

Politechnika Wrocławska
Wydział Architektury
Katedra Urbanistyki

Krzysztof Balcerek

**Rola i kształt miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego po transformacjach społeczno-gospodarczych
Rozprawa na przykładzie zapisów planistycznych gmin
podwrocławskich**

Rozprawa doktorska napisana pod kierunkiem
Prof. dr inż. Ryszarda Żabińskiego

Wrocław 2003

SPIS TREŚCI:

1. Zagadnienia wprowadzające	5
1.1. Przedmiot pracy	5
1.2. Cel pracy	6
1.3. Zakres pracy	6
1.4. Teza pracy	8
1.5. Założenia metodologiczne	9
1.5.1. Przedmiot analiz	9
1.5.2. Obszar badań	10
1.5.3. Okres objęty badaniami	11
Część pierwsza Stan badań	
2. Historia systemu planowania przestrzennego w Polsce	13
2.1. Geneza planowania przestrzennego	13
2.2. Rozwój regulacji prawnych w Polsce po I wojnie światowej	16
2.3. Rozwój regulacji prawnych w okresie Polski Ludowej	17
2.4. Rozwój regulacji prawnych w kontekście ostatnich transformacji społeczno-gospodarczych w Polsce	19
2.5. Wnioski	23
3. Ogólna charakterystyka obecnego systemu planowania przestrzennego w Polsce	24
3.1. Podstawy prawne systemu	24
3.2. Instrumenty planistyczne w Polsce	25
3.2.1. Szczebel krajowy	25
3.2.2. Szczebel wojewódzki	26
3.2.3. Szczebel powiatowy	27
3.2.4. Szczebel gminny	27
3.2.5. Pozostałe narzędzia polityki przestrzennej	28
3.3. Komentarz do projektu nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	29
3.4. Wnioski	33
4. Zrównoważony rozwój i ład przestrzenny, jako cel i podstawa funkcjonowania systemu planowania przestrzennego	34
4.1. Pojęcie ładu przestrzennego w literaturze	39
4.2. Wnioski	41
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako jedyny akt prawa lokalnego kształtujący przestrzeń	42
5.1. Cel i zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	42
5.2. Funkcja bierna i czynna planu	45
5.3. Tryb procedury formalno - prawnej przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	47
5.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na tle instrumentów planowania w innych krajach	52
5.4.1. Instrumenty planistyczne na szczeblu gminy w Niemczech	53
5.4.2. Instrumenty planistyczne na szczeblu gminy we Francji	54
5.5. Wnioski	56

6. Budowa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	58
6.1. Zasady redakcyjne	58
6.1.1. Systematyka zewnętrzna.....	59
6.1.2. Systematyka wewnętrzna	60
6.1.3. Konstrukcja języka przepisów prawnych	62
6.2. Techniki zapisu planistycznego	63
6.2.1. Szczegółowość zapisu planistycznego	64
6.2.2. Formy zapisu planistycznego	65
6.2.3. Struktura zapisów planistycznych	66
6.3. Wnioski	68

Część druga

Analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

7. Analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin podwrocławskich.....	70
7.1. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała.....	74
7.1.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów.....	74
7.1.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów.....	78
7.1.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy.....	79
7.2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka	81
7.2.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów.....	81
7.2.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów.....	86
7.2.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy.....	87
7.3. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica	90
7.3.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów.....	90
7.3.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów.....	94
7.3.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy.....	95
7.4. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Święta Katarzyna.....	97
7.4.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów.....	97
7.4.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów.....	101
7.4.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy.....	102
7.5. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.....	105
7.5.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów.....	105
7.5.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów.....	110
7.5.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy.....	111
7.6. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce	117
7.6.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów.....	117
7.6.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów.....	121
7.6.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy.....	122
7.7. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.....	124
7.7.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów.....	124
7.7.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów.....	129
7.7.3. Charakterystyka analizy	130

7.7.4. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy.....	132
7.8. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy	
Miękinia	133
7.8.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów.....	133
7.8.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów.....	137
7.8.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy.....	138
7.9. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy	
Oborniki Śląskie.....	139
7.9.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów.....	139
7.9.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów.....	143
7.9.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy.....	144
Część trzecia	
Podsumowanie pracy badawczej, wnioski końcowe i postulaty zmian	
8. Podsumowania i zestawienia zbiorcze	149
8.1. Wielkości badanych opracowań	149
8.2. Pokrycie badanych gmin miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	150
8.3. Liczba uchwalonych opracowań w kolejnych latach objętych badaniami .	151
8.4. Przeznaczenie terenu w badanych opracowaniach	152
8.5. Liczba ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w planach.....	154
8.6. Podsumowanie błędnych zapisów planistycznych	157
8.6.1. Zapisy dotyczące zasad oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dające możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.....	157
8.6.2. Błędne zapisy związane z redagowaniem uchwały	158
8.6.3. Zapisy wykraczające poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym	160
9. Wnioski końcowe i postulaty zmian.....	162
9.1. Wnioski dotyczące podstawowych parametrów badanych opracowań.....	162
9.2. Wnioski dotyczące charakterystycznych zjawisk w badanych opracowaniach	164
9.3. Podsumowanie wniosków i weryfikacja tez	165
9.4. Postulaty zmian w systemie miejscowego planowania przestrzennego wynikłe z przeprowadzonych badań własnych.....	169
Spis tabel.....	176
Spis rysunków.....	178
Bibliografia	179
ANEKS	184

1. Zagadnienia wprowadzające

Inspiracja poszukiwań badawczych niniejszej pracy, zaczerpnięta została z obecnej w ostatnich latach, powszechnej krytyki jakości opracowań planistycznych, jak również powtarzających się często głosów specjalistów o braku skutecznych mechanizmów, pozwalających wpływać na stan zagospodarowania przestrzeni. Równocześnie, podczas kolejnych konferencji naukowych, szkoleń, czy zwykłych spotkań fachowców zajmujących się gospodarką przestrzenną, jak również w wielu publikacjach i wydanych ostatnimi czasy pozycjach literatury fachowej, słyszymy coraz to bardziej głośnie i rozpaczliwe larum nad dewastacją przestrzeni. Zauważyłem, że wszystkie te głosy mają wspólny mianownik, mówiący o bezradności, bezsilności, prywacie a przede wszystkim o braku odpowiednich regulacji prawnych, na podstawie których powstają obecne opracowania planistyczne.

Z drugiej zaś strony, mamy przecież instrumenty prawne pozwalające wpływać na obraz otaczającej nas polskiej przestrzeni. Przez cały czas jesteśmy świadkami powstawania i uchwalania przez gminy kolejnych opracowań planów. Powstają więc pytania: jakimi są faktycznie tak często krytykowane, współczesne opracowania planistyczne, jaki kształt ustaleń zawierają i jaką pełnią rolę w procesie kształtowania przestrzeni?

1.1. Przedmiot pracy

Niniejsza dysertacja skupiła się na analizie zapisów planistycznych, wyrażonych w uchwalonych w ostatnich latach, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plany te, jako jedyne spośród wszystkich opracowań planistycznych, stanowią obowiązujące prawo lokalne a jednocześnie obok obowiązujących przepisów ogólnych, w wymierny i bezpośredni sposób, mogą skutecznie wpływać na kształt i jakość otaczającej nas przestrzeni. Przedmiotem pracy jest określenie roli i kształtu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez analizę ich zapisów planistycznych. Badania te, stanowią swego rodzaju novum gdyż od czasu wejścia w życie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie próbowano jak

dotąd, sporządzić szczegółowych zestawień zapisów aktualnych opracowań planistycznych.¹

1.2. Cel pracy

Celem pracy, jest postawienie wymiernej oceny, która zobrazuje rolę i jakość analizowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co jednocześnie stanowić będzie podstawę, do sformułowania odpowiedzi na postawioną w pracy tezę. Cele badawcze, mogą być osiągnięte dzięki wykonanej w pracy analizie, polegającej na przebadaniu szeregu parametrów składających się na zapis planistyczny diagnozowanych opracowań. Sformułowane na podstawie przeprowadzonych badań wnioski, pozwolą odnieść się również do postawionych w pracy tez pomocniczych oraz stanowić będą pomoc, przy formułowaniu postulatów koniecznych zmian w systemie prawnym regulującym planowanie miejscowe w Polsce. Uzyskane postulaty, mogą być szczególnie pomocne w kontekście coraz częściej wysuwanych żądań zmian legislacyjnych.

1.3. Zakres pracy

Część pierwsza niniejszej pracy, omawia obecny stan badań, jak również szereg czynników wpływających na kształt obecnych opracowań planistycznych. Przedstawia on:

- krótką genezę i historię aktów prawnych, towarzyszących planowaniu przestrzennemu w Polsce,
- wpływ zachodzących po 1989 roku przemian społeczno-gospodarczych, na opracowania planistyczne,
- ogólną charakterystykę obecnego systemu prawnego, regulującego gospodarkę przestrzenną wraz z krótkim opisem głównych trendów planowanych zmian legislacyjnych,
- definicje pojęcia ładu przestrzennego i zasad zrównoważonego rozwoju, które choć często przytaczane, a nawet zapisane ustawowo, jako cel

¹ W 1999 i 2001 roku Naczelna Izba Kontroli sprawdzała stopień realizacji zadań w zakresie zagospodarowania przestrzennego w 132 gminach i 16 urzędach marszałkowskich. Kontrola ta, choć obejmowała swym zakresem miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie dotyczyła szczegółowej analizy ich zapisów.

planowania przestrzennego, wydają się być pojęciami dość trudnym do określenia,

- charakterystykę najważniejszych cech miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i porównuje go, do analogicznych instrumentów planistycznych w innych krajach,
- zasady redakcyjne i systematykę formułowania zapisów planistycznych.

Niestety, literatura dotycząca wymienionych zagadnień, nie jest bardzo obszerna. Uwaga ta, dotyczy w szczególności polskich publikacji na ten temat. Pozycji literatury zagranicznej, ze względu na przedmiot badań, nie da się wprost odnieść do zagadnień poruszanych w pracy, ponieważ każde z państw ma indywidualny i charakterystyczny dla siebie system prawny, regulujący planowanie przestrzenne. Bogatą literaturę posiadają jedynie zagadnienia związane z ładem przestrzennym i zasadami zrównoważonego rozwoju.²

Dotkliwy jest również brak fachowej literatury o charakterze podręcznika, poradnika planisty działającego w polskich warunkach, który uczyłby i radził jak postępować w konkretnych sytuacjach, podczas rozwiązywania problemów spotykanych w procesie sporządzania planu.³ Porady dotyczące budowy i zapisów planów, również są niezmiernie rzadko spotykane. Rozważania teoretyczne, dotyczące zapisów planistycznych, zbieżne z przedmiotem badań, spotyka się głównie w wydawnictwie Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej w Krakowie⁴, który niewątpliwie najwięcej uwagi poświęcił obecnym praktykom stosowanym w zapisach planistycznych.

Z uwagi na przedstawione problemy, uznano że należy poświęcić szczególną uwagę studiom obowiązujących przepisów prawnych, związanych z gospodarką przestrzenną, a w szczególności ustawy z dnia 7 lipca o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn.zm.). Niewątpliwie pomocne w pracy były również, osobiste doświadczenia autora, zdobyte podczas

² Przykładami takich opracowań są: *Cities and Sustainable Development*. Global Forum '94, Manchester 1994; Pęski W. *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*. Arkady, Warszawa 1999; Kochanowski M.: *Ład przestrzenny w planowaniu*. IKŚ, Gdańsk 1980; Szmidt B.: *Ład przestrzeni*. PIW, Warszawa 1981 i wiele innych, o których szerzej mowa w punkcie 4.

³ Przykładem takiego podręcznika, który porusza podobne zagadnienia jest: *Poradnik Programu Wspierania Samorządów Lokalnych w Polsce. Gospodarka przestrzenna gmin*. IGPIK, Kraków 1998.

⁴ Przykładami takich opracowań są: Ziobrowski Z. (red.) *Zapis planu miejscowego; Problemy-przykłady-komentarze*. IGPIK, Kraków 1992; Ziobrowski Z., Zastawniak B., Reizer S.: *Zasady zapisu ustaleń planów miejscowych*, IGPIK. Kraków 1995.

kilkuletniej praktyki zawodowej przy sporządzaniu planów na stanowisku projektanta i głównego projektanta po uzyskaniu wymaganych uprawnień.

Z przedstawionych w części pierwszej zagadnień wyciągnięte zostały wnioski, które stanowią podbudowę teoretyczną wykonanej pracy badawczej. Praca ta, zawarta została w części drugiej rozprawy. W części tej, przebadano uchwalone i opublikowane w dziennikach urzędowych województwa wrocławskiego i dolnośląskiego opracowania 226 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiące na dzień 1 lutego 2002r. obowiązujące prawo miejscowe w 9 podwrocławskich gminach.

W części trzeciej przedstawiono podsumowanie badań, na podstawie których wyciągnięto wnioski końcowe, odnoszące się zarazem do weryfikacji tez postawionych w niniejszej pracy. Jednocześnie wnioski te, stanowiły podstawę do przedstawienia postulatów, które można traktować jako propozycje zmian w systemie prawnym, regulującym planowanie miejscowe w Polsce.

1.4. Teza pracy

W kontekście rozważań na temat przedmiotu pracy, a w szczególności zachodzących związków pomiędzy regulacjami planistycznymi a jakością otaczającej nas przestrzeni i kondycji gospodarczej, sformułowano następującą tezę: **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, spełniają głównie funkcje bierne⁵, tym samym nie inicjują korzystnych przemian przestrzennych i gospodarczych.**

Składa się na to szereg niekorzystnych zjawisk, które można by traktować jako tezy pomocnicze, sformułowane następująco:

- Większość wykonywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie spełnia stawianych w art.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) wymagań dotyczących kierowania się zasadami zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.
- Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która ma być środkiem służącym do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju i ładu

⁵ Funkcja bierna planu pełni jedynie rolę służącą do umożliwienia realizacji zamierzeń, których pomysły powstały przed wykonaniem opracowania. Bliższe wyjaśnienie funkcji biernej planu zostało opisane w punk 5.2.

przestrzennego, stała się dla gmin sporządzających miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego celem samym w sobie.

- Planista przestrzenny, jako „narzędzie” w rękach gminy i wykonawca zlecenia, jakim jest sporządzenie planu, nie posiadający żadnych szczególnych uprawnień prawnych, które pozwolą mu na skuteczną obronę oraz mocniejszy niż obecnie wpływ na kształt wykonywanego przez siebie opracowania, jest najsłabszym podmiotem biorącym udział w sporządzaniu opracowań planistycznych.

1.5. Założenia metodologiczne

1.5.1. Przedmiot analiz

Przyjęty model badawczy oparty jest na analizie podstawowych komponentów, zawartych w badanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także aktów prawnych regulujących sferę gospodarki przestrzennej w kraju. W wyniku analiz, określi się najbardziej charakterystyczne zjawiska i prawidłowości, w stosowanych obecnie technikach zapisu planistycznego.

Analizując zapisy planistyczne, zawarte w uchwałach badanych planów i ich załącznikach graficznych – rysunkach planu, w pracy przyjęto podstawowe kryteria oceny badań.

Są nimi:

- ilość planów w poszczególnych gminach w kolejnych latach,
- obszar opracowań w ha.,
- podstawowe przeznaczenie terenu,
- sposób zapisu funkcji/ przeznaczenia terenu,
- określenie elementów ustalających zasady zagospodarowania terenu,
- określenie elementów wykraczających poza zakres (katalog) przedmiotu ustaleń planu,
- określenie tzw. „pustych zapisów”, które nie dają możliwości prawnych, egzekwowania od inwestorów sugerowanych w planach rozwiązań,
- określenie błędów redakcyjnych uchwał w sprawie planów.

Ponadto w prowadzonych badaniach przyjęto następujące założenia:

- Badając wielkości opracowań, uznano, że takie uchwały w sprawie planów, które odnoszą się do kilku niezależnych i nie powiązanych ze sobą przestrzennie obszarów, należy traktować jak różne opracowania.
- Określając wielkości opracowań przyjęto, że:
 - do 0,5 ha to plany bardzo małe,
 - od 0,5 do 1,0 to plany małe,
 - od 1,0 do 5,0 ha to plany średnie,
 - powyżej 5 ha to plany duże.
- Badając przeznaczenie terenu w analizowanych planach, przyjęto uproszczony model badawczy, polegający na określeniu dominującej funkcji, która jest przeważająca i dla której najprawdopodobniej wykonane zostało dane opracowanie.

1.5.2. Obszar badań

Badając techniki zapisów planistycznych, niewątpliwie najbardziej skuteczną metodą byłaby analiza wszystkich uchwalonych planów w Polsce. Takie opracowanie, jest oczywiście wykraczające poza możliwości pracy, jaką jest rozprawa doktorska. Próbując zawęzić zakres obszarowy badań, można by przyjąć dwie techniki.

Pierwszą z nich, byłoby losowe wybranie możliwie dużej liczby planów z różnych gmin, starając się jednocześnie, aby zakres przykładów obejmował pełen przekrój gmin, z różnych regionów w Polsce i o różnym charakterze. Należałoby wówczas przeanalizować gminy pod względem przynależności do regionów, wielkości, charakteru (gminy: rolnicze, przemysłowe, usługowe), itp. Technika ta, jest na pewno dużo bardziej skomplikowana, ale ciekawsza, niemniej jednak uzyskane wyniki, mogłyby podlegać szerokiej krytyce, jakoby zostały celowo dobrane odpowiednie przykłady planów po to, aby obronić przedstawiane tezy.

Drugą, a zarazem przyjętą w pracy techniką wyciągnięcia wniosków z analizowanych materiałów, jest przebadanie wszystkich bez wyjątku planów z interesującego nas możliwie najdłuższego okresu i w miarę jednorodnego środowiska.

Stopień łatwości pozyskania danych i ich weryfikacji, oczywiście nie był dla pracy bez znaczenia, jednak mając do dyspozycji południowo-zachodni rejon Polski, (zasięg działania zawodowego autora) rejon aglomeracji wrocławskiej, wydaje się być najbardziej ciekawy a zarazem w miarę reprezentatywny i odzwierciedlający charakterystyczne przemiany urbanistyczne⁶, obserwowane nie tylko w Polsce, ale i na całym świecie. Na obszarach przyległych do dużych miast, uwypuklają się bowiem najbardziej charakterystyczne i często najbardziej negatywne cechy, żywiłowo powstającej przestrzeni zurbanizowanej⁷. Zjawisko to, coraz częściej staje się przedmiotem badań wielu autorów „Jednocześnie, narasta zjawisko rozlewania się przestrzeni zurbanizowanej, które przebiega często w sposób niezorganizowany, nierzadko pod partykularne dyktando inwestorów. Nowy krajobraz terenu zurbanizowanego, powstającego wokół istniejących aglomeracji, pozbawiony jest często jakiegokolwiek charakteru, tak miejskiego jak i wiejskiego. Powstający krajobraz miejski, jest przestrzenią homogeniczną bez akcentów kompozycyjnych, zamknięć widokowych, wyraźnie zarysowanych punktów centralnych.”⁸

1.5.3. Okres objęty badaniami

Okres badań przyjęty w pracy, związany jest z dwoma historycznymi faktami. Pierwszy z nich, to przemiany ustrojowe, zapoczątkowane na przełomie lat 1989/1990. Praca zakłada, iż trendy zapisów planistycznych, podlegają w sposób wzmożony przemianom na tle odbywających się przekształceń ustrojowych. Jednocześnie zamknięcie pierwszego dziesięciolecia gospodarki rynkowej, może być okazją do próby pierwszych podsumowań obecnie panujących trendów.

⁶ Zob. Bagiński E.: *Wokółmiejska przestrzeń Wrocławia*. W: Bagiński E.(red.): *Wrocław i strefa przymiejska jako układ osadniczy: (w interdyscyplinarnych badaniach planistów przestrzennych)*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2000; Zob. też Warczewska B., Warczewski W.: *Analiza gospodarki podwrocławskich gmin pod kątem suburbanizacji aglomeracji wrocławskiej*. W: Bagiński E.(red.): *Wrocław i strefa przymiejska jako układ osadniczy: (w interdyscyplinarnych badaniach planistów przestrzennych)*. op. cit.; Por. też Warczewska B.: *Zależność między motywem zmiany dotychczasowego a wyborem nowego miejsca zamieszkania (w wynikach ankietowanych badań mieszkańców strefy podmiejskiej Wrocławia)* W: Bagiński B.: *Wrocław oraz Miasta i niektóre obszary województwa dolnośląskiego w wynikach badań socjurbanistycznych*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2002.

⁷ Por. Berry G.: *Growth Restrictions: The Case for Good Growth*. W: *Przestrzeń dla komunikacji w mieście*. Wydaw. PKrak., Kraków 1999.

⁸ Masztalski R., Balcerek K.: *Przestrzeń publiczna marketów; Proteza czy przedsmak urbanistyki XX w*, W: *Przestrzeń dla komunikacji w mieście*. op. cit., s. 180.

Drugim i najważniejszym faktem wpływający na ustalenie okresu badań, jest wprowadzenie w życie obowiązującej ustawy regulującej gospodarkę przestrzenną (1 styczeń 1995r.). Niniejsza praca, świadomie pomija analizę opracowań z lat 1989-1994r. ze względu na obowiązujący w tym czasie stan regulacji prawnych, dotyczących planowania, z okresu sterowanej gospodarki socjalistycznej. System ten, stanowiący spuściznę poprzedniego okresu, nie przystawał do obecnych mechanizmów gospodarki rynkowej.⁹ Tym samym opracowania z tego okresu, nie mogą być poddane wspólnej analizie,¹⁰ jaka została przyjęta w niniejszej pracy. Ostatecznie okresem badań niniejszej pracy, zostały objęte plany wykonane i uchwalone pomiędzy 1995 – 2001 rokiem, wg stanu publikacji na dzień 1 lutego 2002 roku.

⁹ Bliższe informacje na temat tego zagadnienia przedstawione są w punktach 2.3. i 2.4.

¹⁰ Por. Masztalski R.: *Transformacja planów zagospodarowania przestrzennego w okresie powojennym w Polsce*. Raporty Kated. Urb., Ser. SPR nr 413, 1999.

Część pierwsza Stan badań

2. Historia systemu planowania przestrzennego w Polsce

2.1. Geneza planowania przestrzennego

Planowe zagospodarowanie przestrzeni, jest nierozzerwalnie związane z działalnością człowieka. Badania archeologiczne potwierdzają istnienie przemysłanych i z góry zaplanowanych założeń siedlisk ludzkich, niemal od zarania dziejów. Znane nam wszystkim z historii urbanistyki rysunki grodów, obozów legionów rzymskich, planów miast starożytnych Greków czy Rzymian, świadczą o świadomych decyzjach lokalizacyjnych, podejmowanych na podstawie istniejącej wcześniejszej wizji, stanowiącej coś w rodzaju archetypu planu urbanistycznego.

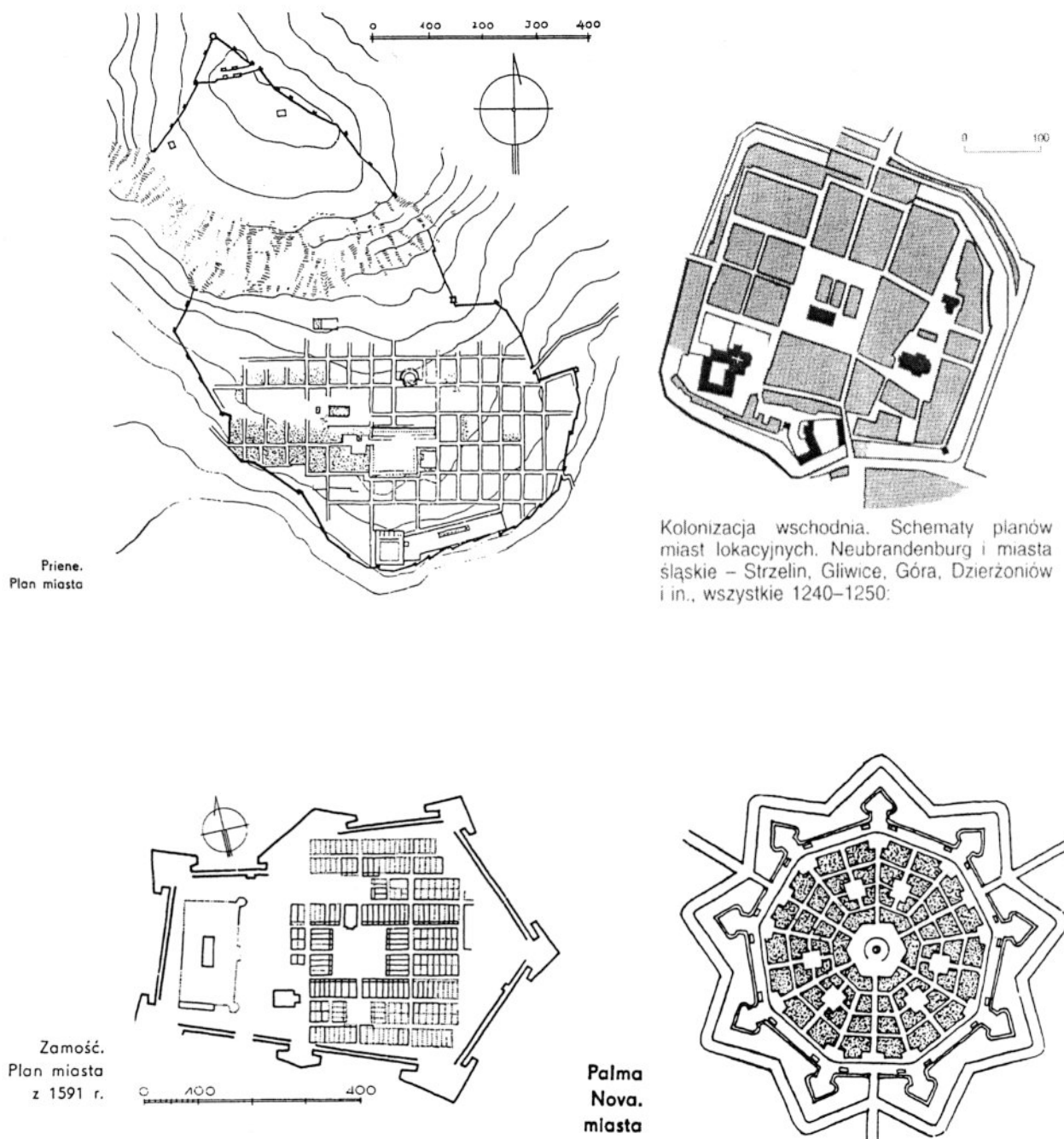
Zbigniew Leoński i Marek Szewczyk piszą „Od najdawniejszych czasów aż do kresu feudalizmu sterowanie rozwojem przestrzennego zagospodarowania obszarów, choć posiadało w swych skutkach publiczny wymiar i realizowane było przez władze posiadającą publiczny charakter, nie mieściło się we współczesnym rozumieniu prawa publicznego.”¹¹ Działo się tak, ponieważ system społeczny oparty był na zasadzie, że pan feudalny traktowany był jako podmiot, któremu służyło feudalne prawo zwierzchniej własności ziemi.¹² Nie oznacza to jednak, że nie istniały rozmaite formy przepisów, wydawanych przez władców, dotyczące swym zakresem zasad gospodarowania przestrzenią. Badania historyczne, wykazały istnienie przepisów, kształtujących zasady urbanistyczne,¹³ obowiązujących w nawet bardzo odległych dziejach. Przykładem takiej regulacji, jest choćby drastyczny, asyryjski zapis mówiący, iż właściciel domu przekraczającego linię zabudowy, ma być nadziany na kalenicę swego domu.¹⁴

¹¹ Leoński Z., Szewczyk M.: *Podstawowe instytucje planowania przestrzennego i prawa budowlanego*. Wydawnictwo WSB, Poznań, 1999, s. 16.

¹² Na temat własności ziemi zwierzchniej i podległej pisze: Bardach J.: *Historia państwa i prawa Polski, t. I*. PWN, Warszawa 1964, s. 293.

¹³ Por. Zuziak Z.K.: *Managing Historic Cities: New Challenges for Urban Planning*. W: Chatterji M., Domański R. (red.): *Urban and Regional Management in Countries in Transition*. PAN, Warszawa 1996.

¹⁴ Podolak S.: *O kształtowaniu ład przestrzennego*. IGPIK, Warszawa 1993, s. 19.



Rys. 1. Przykłady założeń urbanistycznych świadczących o świadomych decyzjach lokalizacyjnych podejmowanych na podstawie istniejącej wcześniejszej wizji.

Źródło: Tadeusz Broniowski, *Historia architektury dla wszystkich*. Wilfried Koch, *Style w architekturze*.

Starożytna Grecja przekazała współczesności szereg koncepcji i opisów miast wyrażanych przez ówczesnych myślicieli. Podobnie okres lokacji miast średniowiecznych, ze sztywnymi regułami sytuowania ulic i rynków, wyodrębniania funkcji publicznych, ustalania modułu działek oraz skali budynków, lub powstające w okresie renesansu idee miast idealnych, wraz z barokowymi realizacjami świadczą o istnieniu ustalanych zasadach kształtowania przestrzeni, które nieprzerwanie towarzyszą ludzkości.

Początek zmian i pierwszych prawnych w dzisiejszym tego słowa znaczeniu regulacji dotyczących zagospodarowywania przestrzeni, przyniósł fakt upodmiotowienia społeczeństwa, w wyniku którego dotychczasowy poddany stał się obywatelem - podmiotem. Stopniowo postępująca liberalizacja, doprowadziła w końcu do wyrażenia myśli o nieskrępowanym prawie dysponowania własnością przez obywateli. Prawo to, dotyczyło również wszelkich nieruchomości, tym samym grunty stały się z czasem towarem podlegającym zasadom wolnego obrotu.

Pojawiające się pierwsze zapisy prawne, w obecnym rozumieniu tego pojęcia, obowiązujące na obszarze ówczesnej Polski, związane są z ustawodawstwem państw zaborczych, w szczególności Prus i Austrii. Przełomowym momentem opisywanych regulacji jest przyznanie „wolności budowlanej” w pruskiej ustawie krajowej (*preußisches Landrecht*) z 1794r.,¹⁵ która głosiła, że każdy właściciel gruntu jest w pełni uprawniony do jego zabudowy bądź do dokonywania przebudowy wcześniej wzniesionych budynków.¹⁶

Początkowe przyznawanie pełnych praw nienaruszalności własności, pozbawiało jednak ówczesne władze oddziaływania na zagospodarowanie przestrzenne terenów, stąd lawinowo powstawać zaczęły różne w formie prawne regulacje, takie jak klauzule policyjne i inne tego rodzaju przepisy. Regulacje te pozwalały władzy na ingerencje w przypadku, kiedy podmioty korzystające ze swych praw zachowaniem swym mogłyby powodować niebezpieczeństwo, a przede wszystkim stanowić by mogły zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia czy porządku publicznego.

Rozwój przemysłu, poprawa warunków bytowych oraz wysoki przyrost ludności w końcu XIX wieku, stały się przyczyną niespotykanego wcześniej zjawiska żywiołowego

¹⁵ Pełny tytuł ustawy z dnia 1 czerwca 1794 r. brzmiał: *Allgemeinen Landrechte für die preußischen Staaten*. (podaję za: Leoński Z., Szewczyk M.: *Podstawowe instytucje planowania przestrzennego i prawa budowlanego*, op. cit., s. 17.)

¹⁶ „In der Regel ist jeder Eigentümer seinen Grund und Boden mit Gebäude zu besetzen, oder seine Gebäude zu verändern wohl befugt” (podane za: Friauf K.H.: *Bau und Bodenordnungsrecht*, W: *Besonders Verwaltungsrecht*. de Gruyter Lehrbuch, Berlin-New York 1982, s. 517.)

rozwoju miast. „W takich warunkach ogólnie sprzyjające rozwojowi gospodarczemu liberalne porządki prawne nie przewidywały instrumentów, za pomocą których możliwe byłoby przeciwdziałanie chaotycznej zabudowie oraz konfliktom, jakie powstawały na tle korzystania przez inwestorów z wolności budowlanej.”¹⁷ Zjawisko dużego przyrostu zabudowy szybko przyczyniło się do coraz szerszego ograniczania praw wykonywania własności, świeżo upodmiotowionych i uwłaszczonych obywateli. Najbardziej charakterystycznymi przykładami takich regulacji są pruskie ustawy osiedleńcze, zwłaszcza pruska ustawa z dnia 3 stycznia 1845 r. o podziale działek i zakładaniu nowych osiedli. (*Ansiedlungsgesetz*) oraz o liniach regulacyjnych. Za podstawowy akt w tym zakresie uchodzi pruska ustawa z dnia 2 lipca 1875r. dotycząca wyznaczania i dokonywania zmian ulic i placów w miastach i miejscowościach wiejskich (*Fluchtliniengesetz*).¹⁸ W tym samym okresie powstają pierwsze regulacje dotyczące wywłaszczenia nieruchomości, które związane są często z rozwojem kolei żelaznych.¹⁹

Zarówno chęć wpływania władzy na odgrywanie coraz większej roli w procesie zagospodarowywania przestrzeni, jak i racjonalne potrzeby, powodowały pojawienie się kolejnych regulacji prawnych. Przykładem takich przepisów, jest ustawa budowlana dla Saksonii z dnia 1 lipca 1900r., w której umożliwiono władzy sterowanie dalszym rozwojem miejscowości. Zastosowano w niej zapisy dotyczące uzyskania zgody na podział gruntu, a nawet upoważnienia do wywłaszczenia bez odszkodowania niezabudowanych gruntów położonych na obszarze miast, w przypadku kiedy grunty te przeznaczone były w sporządzonych planach pod ulice.

2.2. Rozwój regulacji prawnych w Polsce po I wojnie światowej

W początkowym okresie państwowości polskiej po odzyskaniu niepodległości w 1918r. na obszarze kraju obowiązywały przepisy, w zakresie urbanistyki i budownictwa krajów zaborczych. Pierwszym aktem prawnym z omawianego zakresu obowiązującym na całym terytorium Państwa Polskiego było, rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz.U. RP

¹⁷ Leoński Z., Szewczyk M.: *Podstawowe instytucje planowania przestrzennego i prawa budowlanego*, op. cit., s. 18.

¹⁸ Powyższe informacje podają za Leoński Z., Szewczyk M.: *Podstawowe instytucje planowania przestrzennego i prawa budowlanego*, op. cit., s. 18

¹⁹ Przykładem może być Austriacka ustawa z dnia 18 lutego 1878 r. o wywłaszczaniu nieruchomości na cele budowy i utrzymania ruchu kolei żelaznych zawarta w Dzienniku Ustaw Państwa Austriackiego Nr 30. (podają za: Leoński Z., Szewczyk M.: *Podstawowe instytucje planowania przestrzennego i prawa budowlanego*, op. cit., s. 19)

Nr 23, poz. 202). Rozporządzenie to regulowało, zarówno wymogi dotyczące przestrzennego zagospodarowania, jak i odnoszące się do technicznych aspektów procesu budowlanego. Regulacja ta była pierwszym polskim aktem prawnym, w zakresie planistycznym, w którym przewidziano wykonywanie planów. Ówczesne plany zabudowania dzielono na plany ogólne i plany szczegółowe. Fakt umożliwienia wykonywania, na podstawie tego aktu opracowań obejmujących całe miejscowości, świadczy o zastosowaniu nowatorskich, rozwiązań legislacyjnych z zakresu planowania.

Kolejnym ważniejszym aktem tego okresu, jest ustawa z dnia 14 lipca 1936r. nowelizująca wcześniejsze rozporządzenie Prezydenta o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz.U. RP z 1936r. Nr 56, poz.405). Ustawa ta, wzmacniała pozycję planowania przestrzennego, dodając „regionalne plany zabudowania” oraz rozszerzała przedmiot ustaleń planów, o zamierzenia inwestycyjne o znaczeniu państwowym.

2.3. Rozwój regulacji prawnych w okresie Polski Ludowej

W okresie powojennym, przepisy budowlano-urbanistyczne, w pierwszej kolejności związane były przede wszystkim z przedsięwzięciami związanymi z odbudową zniszczonego podczas wojny kraju, przesunięciem granic oraz przebudową społeczno-gospodarczego systemu. Owa przebudowa miała skutkować nie tylko zmianą struktury rzeczowej systemu gospodarczego, lecz także zmianami struktury własnościowej i przestrzennej.²⁰ W okresie tym powstawało szereg aktów prawnych w formie dekretów nowej „władzy ludowej” regulujących sprawy własności i użytkowania gruntów, zarządzania mieniem poniemieckim, rozbiórek i napraw budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny, itp.²¹ Najważniejszym jednak aktem, był dekret z dnia 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju (Dz.U. RP z 1946r. Nr 16, poz. 109). Przepis ten wprowadził charakterystyczny, dla lat z okresu Polski Ludowej, hierarchiczny i związany z centralizacją władzy, system zależności pomiędzy planami. System ten, polegał na tym, że planowe zagospodarowanie przestrzenne kraju przeprowadzało się na podstawie planów: krajowego, regionalnych i miejscowych. Dekret wprowadzał zasadę, wedle której podstawę dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

²⁰ Malisz B.: *Przekształcenia przestrzennej struktury zagospodarowania Polski; Koncepcje-praktyka – rezultaty*. W: Reguński J.(red.): *Planowane przestrzenne*. Warszawa 1985, s. 25 i n.

²¹ Liczne przykłady takich regulacji znajdują się w Dziennikach Ustaw z lat: 1945, 1946, 1947.

stanowić miał plan regionalny, a podstawę dla sporządzenia planu regionalnego - plan krajowy. Jednocześnie ustalono, że wszystkie poczynania zarówno publiczne, jak i prywatne związane z użyciem terenu, podporządkowane były planom, w których nie została przewidziana żadna demokratyczna i szanująca prywatną własność procedura formalno-prawna, umożliwiająca udział społeczeństwa przy sporządzaniu omawianych opracowań. Celem publicznym stały się dodatkowo wszystkie inicjatywy gospodarcze socjalistycznej władzy. Tak sformułowane zapisy, umożliwiały nieograniczone niczym wywłaszczenia nieruchomości na cele przewidziane w planach. Kolejną charakterystyczną cechą tego okresu, było powiązanie planowania przestrzennego z wytycznymi prowadzonej gospodarczej polityki ówczesnego państwa.

W kolejnych dekadach lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych, coraz silniej uwypuklały się trendy jeszcze mocniejszego powiązania planowania przestrzennego z gospodarczym, czego wyrazem stały się zapisy ustawy z dnia 31 stycznia 1961r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1961r. Nr 7, poz. 47). Ustawa ta, przewidywała zależność ustaleń planów przestrzennych od perspektywicznych planów rozwoju gospodarki narodowej oraz wieloletnich narodowych planów gospodarczych. Ponadto zwracano uwagę na czasowe związanie okresów planowania przestrzennego z okresami planowania gospodarczego.

Wyżej opisane akty wraz z uchwaloną w dniu 12 marca 1958 r. ustawą o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (t.j. Dz.U. z 1974r. Nr 10, poz. 64), stworzyły podstawy prawne, do niczym nieskrępowanego działania władz ingerujących w sposób całkowicie dowolny w prawo do własności na skalę wcześniej niespotykaną w naszym kraju.

Następną regulacją powstałą w okresie Polski Ludowej, jest ustawa z dnia 12 lipca o planowaniu przestrzennym z 1984r. (t.j. Dz.U. z 1989r. Nr17 poz. 99 z późn. zm.) Wprowadzone w niej nowelizacje zapisów obowiązywały od 1985r., stanowiły jednak w swej zasadniczej istocie kontynuację wcześniej ustanowionych mechanizmów prawnych.²² Warto jednak zaznaczyć, że ustawa ta wraz z Prawem budowlanym z 1974r. obowiązując do końca 1994r., przetrwała poza okres gospodarki socjalistycznej, stanowiąc prawny archaizm w pierwszych latach powrotu do gospodarki rynkowej, w

²² Por. Malisz B.: *Podstawy gospodarki i polityki przestrzennej*, Ossolineum, Wrocław 1984; Por. też Dembowska Z.: *Metody i techniki w planowaniu przestrzennym. Część I Metoda ogólna planowania przestrzennego*. IGPiK, Warszawa 1987.

której ponownie przywrócone zostało prawo właściciela do zagospodarowywania nieruchomości, w sposób zgodny z jego wolą.

2.4. Rozwój regulacji prawnych w kontekście ostatnich transformacji społeczno-gospodarczych w Polsce

Niewątpliwie gospodarka przestrzenna ściśle powiązana była i jest z panującym układem politycznym i gospodarczym.²³ Kolejne transformacje ustrojowe pozostawiały trwałe ślady w kształtowaniu miast i wsi. Obecnie zachodzące zmiany wskazują, iż nadal tak będzie.

Najwięcej uwagi, poświęca się obecnie negatywnemu wpływowi przemian ustrojowych na kształt opracowań planistycznych. Z pośród wielu uwag, najczęściej wymienia się, omówiony problem.

Po transformacjach społeczno-gospodarczych zapoczątkowanych w roku 1989 w Polsce, pojawili się nowi „aktorzy” gospodarki przestrzennej, w postaci inwestorów wywierających coraz silniejszy wpływ na sposób kształtowania przestrzeni. Kolejnymi animatorami gospodarki przestrzennej są właściciele i władający, z szerokimi uprawnieniami, oraz wóldarze gmin, którzy niemal samodzielnie sporządzają plany. Nie bez znaczenia, pozostaje również fakt osłabienia pozycji roli planisty, który jako wykonawca zamówienia, stara się jedynie o znalezienie kompromisu, pomiędzy silniejszymi „aktorami” znajdującymi się na „scenie”. Efekty wymienianych zmian, bywają bardzo różne. Powstające plany zagospodarowania przestrzennego, coraz częściej zapisują ustalenia pod dyktando inwestorów lub wóldarzy gmin. Podobna reguła dotyczy również architektury nowo powstających obiektów.

Czy jednak ostatnie transformacje społeczno-gospodarcze, wywarły jedynie negatywny wpływ na kształt otaczającej nas przestrzeni? Szukając odpowiedzi na zadane pytanie, warto prześledzić przedstawioną w skrócie charakterystykę najważniejszych zjawisk jakie zaszły w Polsce po 1989r.

Badając zjawiska przestrzenne w Polsce, okres po transformacjach ustrojowych możemy podzielić na dwie części. Pierwszy dotyczy lat 1989 – 1994. Są to lata, w których obowiązywała ustawa o planowaniu przestrzennym z 12 lipca 1984 roku (Dz.U. z 1989 Nr17, poz. 99 z późn. zm.). Ustawa ta, odziedziczona po

²³ Por. Domański R.: *Przestrzenna transformacja gospodarki*. PWN, Warszawa 1997.

okresie gospodarki socjalistycznej, nie przystawała do nowej sytuacji jaka, wytworzyła się w Polsce. Wymieniona ustawa, nie szanowała interesów właścicieli i władających terenem, nie była też związana z realnym zapotrzebowaniem inwestorów na procesy planistyczne.²⁴ Okres ten, nawiązywał swym warsztatem do planowania, zakładającego możliwość w miarę precyzyjnego przewidywania przyszłości. W przewidywaniu przyszłych potrzeb społeczeństwa, pomagały szeregi wytycznych projektowania, wskaźniki urbanistyczne, normatywy i powszechnie obowiązujące instrukcje. System prawny, przewidywał wówczas następujące rodzaje opracowań planistycznych:

- plan zagospodarowania przestrzennego kraju (plan krajowy),
- regionalny plan zagospodarowania przestrzennego (plan regionalny),
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego (plan ogólny danej miejscowości),
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego (plan szczegółowy danego terenu).

W okresie pomiędzy 1989 a 1994 rokiem, powstawały przede wszystkim, często w panicznym strachu przed nową ustawą, plany ogólne miejscowości. Strach ten po części, możemy dziś uznać za uzasadniony, bowiem nowa - obecnie obowiązująca ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest pozbawiona wad, o których mowa będzie w dalszej części pracy. Powstające w tym okresie plany ogólne, w świetle prawa, nadal mogą być podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.²⁵ Taka sytuacja, z jednej strony cieszy gminy nie posiadające nowych planów- proces wydawania decyzji nie jest zablokowany, z drugiej zaś strony, sposób zapisu tych planów, który przewidywał powstanie planów szczegółowych, które skonkretyzują ogólne zapisy, powoduje iż decyzja wydana na podstawie takich planów, pozwala inwestorom na bardzo swobodne kształtowanie zabudowy.

Obecny system planowania przestrzennego, wprowadzony został w życie w dniu 1 stycznia 1995r. ustawą z dnia 4 lipca 1994 roku. Obecnie w Polsce obowiązują następujące opracowania planistyczne:

- koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju,

²⁴ Szerzej ten temat opisany został w punkcie 2.3.

²⁵ Plany ogólne tracą ważność z dniem 1 stycznia 2003r.

- plan zagospodarowania przestrzennego województwa,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skrócie m.p.z.p. (prawo lokalne gminy).

Novum, wprowadzone w obowiązującej ustawie, to przede wszystkim wyraźne przekazanie kompetencji dotyczących zagospodarowania terenami, samorządom lokalnym, które niemal nieskrępowanie i samodzielnie mogą kształtować przestrzeń. Kolejna istotna zmiana, to umocnienie praw właścicieli i władających nieruchomościami. Kierunki tych zmian, spowodowały że „planowanie współczesne to zarówno proces polityczny jak i społeczny.”²⁶

Istotną rolę, odegrało również, zburzenie obowiązującej przez cały okres Polski Ludowej hierarchicznej zasady zależności planów różnego rzędu, która odzwierciedlała centralny system sprawowania władzy²⁷ i zastąpienie owej hierarchii pertraktacjami wprowadzania zadań samorządowych i rządowych do planów sporządzanych przez gminy.

Wydaje się, że przyjęte nowe kierunki, były konieczne i słuszne, jednak dopiero teraz, po kilku latach od wprowadzenia w życie obowiązującej ustawy, widzimy jakie zagrożenia niosą za sobą owe zmiany. Obecnie obowiązujące przepisy prawne, w sposób istotny ograniczyły ingerencję w sprawy władania prywatnymi nieruchomościami. Jednocześnie, należy podjąć badania, czy demokratyczne zmiany nie poszły trochę za daleko, albowiem zbyt szerokie uprawnienia właścicieli i władających oraz skomplikowana procedura formalno – prawna, poprzedzająca uchwalenie planu, potrafi skutecznie zablokować szybkie podejmowanie decyzji planistycznych, nawet w sprawach pilnych i ważnych dla całych lokalnych społeczności.²⁸ Zdaniem wielu projektantów, zbyt szerokie uprawnienia obywatelskie, związane są przede wszystkim z procedurą „upubliczniania” projektu planu i czynnego udziału społeczeństwa w sporządzaniu opracowań, a w

²⁶ Żabiński R., Belof M., Wasyluk, G.: *Gospodarka przestrzenna w warunkach wolnego rynku*. Raporty Kated. Urb. PWroc. 1995 Ser. SPR nr 427. s.1.

²⁷ Analityczne tło czasów Polski Ludowej przybliży między innymi Styk J.: *Miasto a wieś w socjalistycznych strategiach rozwoju Polski*. W: Kaltenberg-Kwiatkowska E. (red.): *Miasta polskie w dwusetlecie prawa o miastach*. Polskie Towarzystwo Socjologiczne, Warszawa 1994.

²⁸ Por. Raport z II Międzynarodowej konferencji „*Gospodarka przestrzenna gmin- harmnżowanie interesów publicznych i prywatnych gmin*”. IGPiK, Kraków 1996.

szczegółności możliwości składania protestów i zarzutów. Całokształt zjawisk wywołanych na skutek wielu przywilejów władzy samorządowej, mieszkańców i inwestorów, powodują że najprościej jest sporządzić opracowanie, wykonane pod dyktando inwestorów lub władz lokalnych. Sprowadzenie roli planisty do „narzędzia” w rękach gminy, bądź inwestora, w wielu wypadkach nie służy jednak szeroko pojmowanemu łaadowi przestrzennemu i zrównoważonemu rozwojowi.

Z drugiej zaś strony, genialność modelu rynkowego, polega na tym, że poszczególni ludzie podejmują w sposób możliwie nieskrępowany, decyzje służące ich indywidualnym, doraźnym celom, a dopiero wypadkowa tych pojedynczych, można by rzec egoistycznych decyzji, świadczy o kondycji i zamożności gospodarki. Innymi słowy, to rzesze jednostek muszą odnieść swój gospodarczy sukces, aby można było mówić o sukcesie gospodarczym całego kraju. Konieczne były więc wprowadzone w 1995 roku demokratyczne procedury udziału społeczeństwa, a w szczególności właścicieli nieruchomości w proces sporządzania planu.

Szersze uprawnienia planów, czasem bogatsze niż obecnie zapisy oraz całkowita swoboda dysponowania nieruchomościami, która nie liczyła się z interesem poszczególnych właścicieli, nie koniecznie prowadzić musiała do osiągnięcia ładu w przestrzeni i rozwoju gospodarczego.²⁹ Brzydota, szarość i monotonia blokowisk, chaotyczność stref podmiejskich, to wystarczające argumenty, aby obalić wygłaszany często mit o wspaniałych, często idealizowanych obecnie opracowaniach urbanistycznych wykonywanych przed laty. Jeśli nawet wykonywane wówczas opracowania miały ciekawe i po prostu ładne rozwiązania, to często pozostawały one tylko na papierze i nigdy nie doczekały się realizacji. Tak pojmowana urbanistyka, która istniała tylko na rysunkach planów, była często sztuką dla sztuki. Nierzadkie były również wprowadzane podczas realizacji planów wielokrotne zmiany, polegające na „obcinaniu”, zdaniem decydentów zbędnych elementów, gdyż najczęściej brakowało na ich wykonanie wystarczających środków. Taki system, oderwany od rzeczywistości, funkcjonujący sam dla siebie, nie jest więc receptą na osiągnięcie pożądaných celów, bowiem plan urbanistyczny, musi być dziś przede wszystkim opracowaniem realnym – możliwym do zrealizowania.

²⁹ Krytyczne uwagi na temat urbanistyki w latach gospodarki socjalistycznej zawarte są w: Regulski J.: *Władze miasta a wymogi polityki urbanistycznej*. W: Regulski J.(red.): *Miasto i jego władze*. Ossolineum, Wrocław-Lódź 1984.

Trudno jest więc jedynie negować, wprowadzone do planowania zmiany, które między innymi służą rozwojowi samorządności³⁰ i zaspokojeniu potrzeb indywidualnych osób. Problem tkwi jedynie w określeniu granic swobody dysponowania nieruchomością oraz na utworzeniu skutecznych mechanizmów ingerujących w razie potrzeby, w taki sposób, aby interes jednostki nie blokował interesu grup społecznych, lub nie stanowił zagrożenia dla innych bądź przyszłych pokoleń.

2.5. Wnioski

- Planowe zasady kształtowania przestrzeni towarzyszą w sposób nieprzerwany ludzkości od zarania dziejów.
- Pierwotnie regulacje prawne dotyczące zasad związanych z planowaniem przestrzennym służyły wyłącznie władcom, którzy stanowili podmiot prawny.
- Fakt upodmiotowienia społeczeństwa, w wyniku którego dotychczasowy poddany stał się obywatelem – podmiotem, doprowadził do wyrażenia myśli o nieskrępowanym prawie dysponowania własnością przez obywateli, a co za tym idzie również w zakresie jej zabudowy i zasad zagospodarowania.
- Początkowa pełna liberalizacja prawa do swobodnego dysponowania nieruchomością, zostaje stopniowo ograniczana ze względu na bezpieczeństwo, interes publiczny, a także konieczności racjonalnego sterowania dalszym rozwojem.
- Polskie regulacje prawne systemu planowania, sięgają swymi korzeniami do lat dwudziestolecia międzywojennego. Regulacje te, wprowadziły do naszego kraju między innymi opracowania planów ogólnych i szczegółowych.
- W okresie Polski Ludowej, następowały kolejne przemiany systemu planowania, które były odzwierciedleniem panującego wówczas systemu społeczno-gospodarczego. Charakterystyczne cechy tego okresu to:
 - hierarchiczność i zależność pomiędzy planami różnego szczebla, związanymi z centralnym sposobem sprawowania władzy,
 - uznanie wszystkich zamierzeń władzy, w tym zamierzeń gospodarczych, jako celów publicznych,

³⁰ Zob. Niewiadomski Z.: *Planowanie przestrzenne w systemie zadań samorządu terytorialnego; zagadnienia administracyjnoprawne*. PWN, Warszawa 1994.

- uzależnienie planów zagospodarowania przestrzennego od sporządzanych centralnie, narodowych planów gospodarczych,
 - brak poszanowania własności prywatnej, które wyrażone zostało w ustawach umożliwiających łatwy tryb wywłaszczenia i nieskrępowane ingerencje w prawa wykonywania własności nieruchomości.
- Przepisy regulujące planowanie przestrzenne, które wywodziły się z okresu Polski Ludowej, przetrwały do końca 1994 roku, stanowiąc prawny archaizm w pierwszych latach transformacji społeczno-gospodarczych.
- System planowania przestrzennego, jest ściśle związany z panującym ustrojem politycznym, gospodarczym i społecznym.
- Wprowadzona w 1995 roku ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, choć nie pozbawiona wad, była konieczna, ze względu na nową sytuację polityczną i gospodarczą.
- Przyjęty podczas transformacji ustrojowej kierunek reformy planowania jest zasadny.
- Główne i zarazem nowe założenia obowiązujących regulacji, których nie było we wcześniejszych przepisach to:
 - zerwanie z hierarchią opracowań różnych szczebli i zastąpienie jej procedurą negocjacji wprowadzania zadań ponadlokalnych celów publicznych do planów wykonywanych w gminach,
 - przekazanie kompetencji i władztwa decyzyjnego w zakresie gospodarki przestrzennej poszczególnym gminom,
 - umocnienie pozycji właścicieli i władających poprzez demokratyczną procedurę „upublicznienia” prac planistycznych wraz z czynnym udziałem społeczeństwa w sporządzaniu planu.

3. Ogólna charakterystyka obecnego systemu planowania przestrzennego w Polsce

3.1. Podstawy prawne systemu

Podstawą systemu planowania w Polsce, jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.). Nie oznacza to jednak, iż jest to jedyna ustawa oddziałująca na kształt

zagospodarowywania przestrzeni w naszym kraju. Spośród kilkudziesięciu rozmaitych ustaw i rozporządzeń wpływających na przeznaczenie i sposób zagospodarowania, szczególną pozycję odgrywają przepisy następujących ustaw: prawo budowlane, o gospodarce nieruchomościami, prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody, o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o autostradach płatnych, prawo górnicze i geologiczne, prawo wodne. Wymienione akty mogą również, nawet w sposób bezpośredni, wpływać na przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania.³¹ Niemniej, podstawą wszelkich opracowań planistycznych, jest wymieniona na wstępie ustawa, która przewiduje różne opracowania wykonywane na różnych szczeblach administracji publicznej.

3.2. Instrumenty planistyczne w Polsce

Jak wcześniej wspomniano ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.), przewiduje różne dokumenty planistyczne sporządzane na różnych szczeblach administracji publicznej. Dodatkowo do narzędzi, którymi można wpływać na procesy związane z zagospodarowywaniem przestrzeni zaliczyć też można pewne mechanizmy związane z podatkami, opłatami ulgami itp. Możemy zatem wyróżnić, przedstawione w dalszej części, grupy instrumentów planistycznych.

3.2.1. Szczebel krajowy

Na szczeblu krajowym, opracowywana jest koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, okresowe raporty o stanie zagospodarowania kraju oraz programy zawierające zadania rządowe, służące realizacji celów publicznych. Najważniejsze założenia ustawy dotyczące szczebla krajowego, charakteryzują podane punkty:

- Koncepcję polityki przestrzennego zagospodarowania kraju opracowuje Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, a następnie przedstawia ją Radzie Ministrów.
- Rada Ministrów ustala, w jakim zakresie koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju będzie stanowiła podstawę do sporządzania

³¹ Regulacje prawne wymieniono na podstawie analizy poradnika: Mrozowiecki E., Więckowicz Z.: *Podstawy prawne gospodarki nieruchomościami*. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Wrocław 1999; również Reizer S.: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a ustawy szczególne*. IGPiK, Kraków 1998.

programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych wpływających na przestrzenne zagospodarowanie kraju.

- Prezes Rady Ministrów przedkłada koncepcję polityki przestrzennego zagospodarowania kraju Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej.
- Podobnej procedurze jak koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, podlegają okresowe raporty o stanie zagospodarowania kraju.

Ponadto, w sposób niezależny, ministrowie i centralne organy administracji rządowej sporządzają programy zawierające ponadlokalne zadania rządowe. Programy te, po uzgodnieniu między innymi z sejmikami właściwych województw, podlegają zatwierdzeniu. Na szczeblu krajowym prowadzony jest rejestr zatwierdzonych programów zadań rządowych. Zadania rządowe, są gromadzone w zbiorczym zestawieniu, jako cykliczny załącznik do koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.

3.2.2. Szczebel wojewódzki

Na szczeblu wojewódzkim, uchwalane są przez sejmik województwa, następujące dokumenty planistyczne:

- strategia rozwoju województwa,
- wieloletnie programy wojewódzkie,
- priorytety współpracy zagranicznej województwa,
- plan zagospodarowania przestrzennego województwa.

Najważniejszym dokumentem tego szczebla, wydaje się być plan zagospodarowania przestrzennego województwa, który powinien zawierać zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz zadania samorządu województwa. Ponadto, przewidziano procedurę uzgodnienia tego opracowania w zakresie zgodności z programami zadań rządowych, służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, a także z koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa nie jest aktem prawa miejscowego i nie narusza uprawnień gmin.

3.2.3. Szczebel powiatowy

Na szczeblu powiatowym, organy powiatowe, nie są zobligowane do wykonywania jakichkolwiek opracowań planistycznych. Przepisy stwierdzają jedynie, że organy powiatowe, mogą prowadzić w granicach swojej właściwości rzeczowej, analizy i studia z zakresu zagospodarowania przestrzennego, odnoszące się do obszaru powiatu i zagadnień jego rozwoju.

3.2.4. Szczebel gminny

Na szczeblu gminnym, opracowywane są dwa rodzaje dokumentów planistycznych:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zapisywane często skrótem m.p.z.p.

Studium uwarunkowań, sporządza wójt/burmistrz/prezydent, a uchwała je rada gminy. Studium opiniują: organy, których uprawnienia wynikają z przepisów szczególnych, władze gmin sąsiednich, organy: wojskowe, obrony granic, bezpieczeństwa państwa, zarządy dróg, dyrektorzy urzędu morskiego oraz wojewoda, w zakresie zgodności z zadaniami rządowymi wpisanymi do wojewódzkiego rejestru i marszałek, w zakresie zgodności z zadaniami samorządu województwa, wpisanymi do rejestru. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie stanowią prawa lokalnego i nie mogą być podstawą wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym niemniej, polityka przestrzenna, gminy wyrażona w studium, powinna być podstawą, do wykonywanych przez gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządza się dla całej gminy lub dla jej części. Plany te, sporządza wójt/burmistrz/prezydent gminy a uchwała go rada gminy. Plan miejscowy, uzgadniają te same organy, co opiniują wyżej opisane studium. Ponadto, plany opiniują właściwe do przedmiotu opracowania organy administracji rządowej. Zwyczajowo opiniującymi jednostkami, są również zarządcy wszystkich występujących na opracowywanym terenie mediów. Dodatkowo przepisy przewidują podczas sporządzania

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego specjalną, ściśle określoną procedurę formalno-prawną, poprzedzającą uchwalenie planu i mającą na celu zapewnienie publicznego charakteru działań planistycznych.³² Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządza się w formie uchwały rady gminy i obowiązkowo publikuje w dzienniku urzędowym województwa. Tym samym, spośród wszystkich wymienionych dokumentów planistycznych tylko miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi prawo miejscowe. Warto też podkreślić, że wprowadzenie ponadlokalnych zadań rządowych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie odbywa się w sposób automatyczny i jest poprzedzony negocjacjami z gminą.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stanowią podstawę do wydania przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta w formie decyzji ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzja ta, wymagana jest przy każdej zmianie sposobu zagospodarowania terenu. Dodatkowo do wniosku w sprawie wydania decyzji lokalizacyjnej, która dotyczy inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zainteresowany obowiązany jest załączyć raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

3.2.5. Pozostałe narzędzia polityki przestrzennej

Do pozostałych narzędzi prowadzonej w Polsce polityki przestrzennej możemy również zaliczyć:

- cenę 1 kwintala żyta, publikowaną regularnie przez Ministerstwo Rolnictwa i Gospodarki stanowiącą przelicznik wartości gruntów rolnych,
- ulgi inwestycyjne w podatku dochodowym zachęcające inwestorów do realizacji procesów restrukturyzacji i modernizacji polskiego przemysłu,
- podatek od nieruchomości, który określa rada gminy, będący czasem znoszony lub zmniejszany w celu „przyciągnięcia” inwestorów,
- specjalne strefy ekonomiczne, zachęcające poprzez ulgi podatkowe i uproszczone procedury związane z inwestycjami do tworzenia nowej infrastruktury społecznej i przemysłowej, a co za tym idzie, nowych miejsc pracy, a także restrukturyzacji dawnych okręgów i ośrodków przemysłowych,

³² Szerzej ten temat opisuje punkt 5.3.

- opłaty adiacenckie, pobierane w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, która nastąpiła w wyniku zapewnienia dostępu działki do drogi publicznej, lub na skutek wykonanych inwestycji gminnych takich jak: modernizacja istniejącej drogi, bądź uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną,
- opłatę wynikającą z Art. 36. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym tzw. rentę planistyczną, która związana jest ze skutkami uchwalenia planu i obejmująca sytuacje takie jak:
 - wypłata odszkodowania za poniesioną szkodę,
 - wykup nieruchomości lub jej części,
 - zamiana nieruchomości na inną,
 - wypłata odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości,
 - pobranie jednorazowej opłaty, określonej, w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości, przy czym wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

3.3. Komentarz do projektu nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opisując obecny system planowania w Polsce oraz przedstawiając jego rozwój i kształt, jaki posiadał w przeszłości, nie sposób pominąć opisu planowanych zmian, które przewiduje opracowywany obecnie projekt zupełnie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z projektem wymienionej ustawy można zapoznać się między innymi na stronach internetowych Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej.³³

Prace prowadzone nad tą ustawą trwają od 1998r.³⁴ Od tego czasu zdążyły zmienić się rządy, a co za tym idzie najprawdopodobniej i osoby redagujące zmiany odpowiedzialne za projekt. Kolejne, daleko różniące się od siebie wersje projektu ustawy, spowodowały, że zainteresowane środowisko zawodowe przestało uważnie śledzić, jak i poważnie traktować kolejne projekty ustaw. Najnowsza wersja projektu trafiła już jednak pod obrady Sejmu, co może rokować, że materiał, który

³³ Projekt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zamieszczony jest na stronach internetowych Sejmu R P pod adresem [http:// www . sejm . gov . pl](http://www.sejm.gov.pl)

³⁴ Informację podaje za opracowaniem: Dembowska Z.: *Systemy planowania przestrzennego wybranych krajów unii europejskiej*. IGPIK, Warszawa 1999, s. 19.

postanowiono przybliżyć w niniejszej pracy, może w niezmienionym lub zbliżonym kształcie zacząć już wkrótce obowiązywać w Polsce.

Powszechność krytyki obecnej ustawy, a także niezadowolający poziom realizacji jej ustaleń, stanowiły podstawę do poszukiwań nowych rozwiązań prawnych. Najnowszy projekt ustawy, w przeciwieństwie do poprzednich wersji, uznaje jednak podstawowe zasady wprowadzonego w 1995r. systemu planowania przestrzennego, odrzucając tym samym postulowaną przez niektóre środowiska koncepcję jego głębokiej zmiany.

Wydaje się więc, że choć jest to zupełnie nowy projekt ustawy to potwierdza on słuszność przyjętych w okresie transformacji reform, podczas których, jak już wcześniej wspomniano: zniesiono hierarchiczną zależność między planami zagospodarowania, przyznano w zakresie planowania miejscowego daleko idącą samorządność gminom, a także zwiększono prawa właścicieli i władających. Możemy więc powiedzieć, że ostatecznie zwyciężyła koncepcja udoskonalania, a nie burzenia i tworzenia nowych zasad regulacji prawnych.

Charakteryzując w skrócie projekt ustawy, należy stwierdzić, że utrzymuje on opracowywanie dokumentów planistycznych na trzech poziomach: krajowym, wojewódzkim i gminnym.

Na szczeblu krajowym pozostawiono koncepcję przestrzennego rozwoju kraju, (zmodyfikowano głównie nazwę opracowania) oraz zadania rządowe, mające zapewnić realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. Zadania te, po ich zatwierdzeniu przez Radę Ministrów, będą przekazywane do rejestru, prowadzonego przez właściwego ministra oraz sejmikom wojewódzkim w celu wprowadzenia zadań w nich ujętych do planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Na poziomie województwa, pozostawiono również plan zagospodarowania przestrzennego województwa uchwalany przez sejmiki województw. Projekt rozszerza jedynie w stosunku do obecnie obowiązujących przepisów, zakres ustaleń tego planu, w szczególności o rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Jednocześnie, potwierdzono obecną zasadę, że warunkiem realizacji ustaleń, zawartych w tym planie, jest wprowadzenie ich do planu uchwalanego przez gminę. Tym samym zachowano również, przewidzianą w tym celu procedurę negocjacyjną.

Najwięcej zmian przewidziano na szczeblu gminnym. Ogólna zasada tych zmian to wzmocnienie opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zastąpienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planem lokalnym, który pozostaje jednak bardzo podobnym do obecnego opracowaniem oraz częściowa zmiana zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy, odnosząca się w szczególności do celów publicznych.

Wymieniając zalety proponowanych zmian, najlepiej posłużyć się cytatem z „Uzasadniania” załączonego do projektu ustawy czytamy, tam że:

„Projekt ustawy opracowano, mając na uwadze konieczność:

1. Stworzenia podstaw prawnych dla bardziej konsekwentnego i zdyscyplinowanego procesu planistycznego, przez:

- a) wzmocnienie roli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, którego zapisy będą zawierały, obok polityki przestrzennej gminy, lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględnione w planie lokalnym i decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu - art. 4 ust. 2, art. 9 ust. 2, art. 10 i art. 15 ust. 1 projektu ustawy - (obecnie studium zawiera jedynie politykę przestrzenną gminy, często nie znajdującą odzwierciedlenia w planach zagospodarowania przestrzennego i decyzjach administracyjnych),
 - b) standaryzację dokumentów planistycznych w celu ich ujednolicenia i uzyskania wyższej jakości merytorycznej, uzyskania lepszych efektów planowania i zagospodarowania przestrzennego, ograniczenia poziomu ryzyka inwestycyjnego oraz ochrony interesu publicznego i ładu przestrzennego - art. 10 ust. 3, art. 16 ust. 2 i art. 40 projektu ustawy - (obecna ustawa nie zawiera wymogu sporządzania dokumentów planistycznych według określonych standardów),
 - c) sprecyzowanie funkcji i treści dokumentów planistycznych (art. 10, art. 15 ust. 2 i art. 39 ust. 3-5 projektu ustawy),
 - d) uproszczenie procedur planistycznych - art. 12 ust. 1 i 2 i art. 20 ust. 1 i 2 - (odejście od istniejącej obecnie możliwości dwukrotnego zaskarżania do Naczelnego Sądu Administracyjnego tych samych ustaleń planu na etapie składania zarzutów do planu i na etapie uchwalania planu; będzie możliwie jednorazowe zaskarżenie uchwalonego planu przez osobę mającą w tym interes prawny),
 - e) silniejszą integrację przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego z przepisami dotyczącymi nieruchomości w celu skuteczniejszego kształtowania ładu przestrzennego (wprowadzenie obowiązku ustalania w planie lokalnym terenów, na których konieczne będzie przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości - art. 15 ust. 2 pkt 8 i art. 22 projektu ustawy),
- 2 usprawnienia lokalizacji inwestycji celu publicznego (wprowadzenie szczególnego trybu wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego — art. 51—59 projektu ustawy - obecnie lokalizacja inwestycji

celu publicznego następuje na analogicznych zasadach jak pozostałych inwestycji),

- 3 wprowadzenia do ustawy definicji pojęć, w szczególności tak istotnych jak: inwestycje celu publicznego, uzbrojenie terenu, standardy, obszary problemowe, umożliwiających uniknięcie niejasności przy stosowaniu ustawy, a tym samym skrócenie procedur (art. 2 projektu ustawy).³⁵

Rozszerzając powyższy cytat, należy też dodać, że: proponowane jest jeszcze mocniejsze umocowanie prawne pojęcia ładu przestrzennego, którego zasady ochrony i kształtowania ma określać plan. Dodatkowo, pojęcie to w projekcie ustawy doczekało się definicji. Zwrócono również uwagę na to, żeby opracowania wykonywane były w dokładniejszych niż obecnie, spotykanych skalach (proponuje się skalę 1:1000 z dopuszczeniem 1:2000) Kolejną istotną zmianą jest to, że do planu lokalnego, dodatkowo będzie wymagane sporządzenie nowego opracowania, jakim jest prognoza skutków finansowych uchwalenia planu lokalnego. Prognoza ta, stanowić ma podstawę do podejmowania w momencie uchwalenia planu ustaleń, co do przewidzianych w opracowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, terminu ich budowy oraz sposobu finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Projekt ustawy nie zawiera jednak samych zalet. Zdaniem autora istnieje również szereg minusów, które przedstawiono tu w poniższych punktach:

- Niefortunny wydaje się zapis mówiący, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nadal pozostaje opracowaniem nie stanowiącym prawa miejscowego. Pozostawienie tego zapisu, który nawet w obecnej sytuacji prawnej budzi wiele wątpliwości, jest tym bardziej dziwne, że w projekcie ustawy wzmocniona została pozycja studium, które między innymi, może być podstawą do wydawania niektórych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, które dotyczą celów publicznych.
- Proces sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ulegnie znacznemu wydłużeniu na skutek konieczności przeprowadzenia procedury formalno-prawnej, analogicznej jak w przypadku planu lokalnego.

³⁵ Cytat pochodzący z „Uzasadnienia” dla wprowadzenia projektu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zamieszczony jest na stronach internetowych Sejmu R P pod adresem <http://www.sejm.gov.pl>

- Bez widocznej przyczyny, nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zastąpiona określeniem planu lokalnego, co wprowadza niepotrzebne zamieszanie formalne.
- Działania na rzecz standaryzacji opracowań planistycznych dotyczą głównie ustalenia skali i oznaczeń planistycznych, co może okazać się niewystarczającym krokiem, choć postawionym w dobrym kierunku.
- Pomimo wprowadzenia nowego zapisu, który przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, obliguje gminy do wykonania analiz i oceny zgodności planowanych zmian przestrzennych ze studium, nadal opracowanie ekofizjograficzne będzie można sporządzać równolegle do prac planistycznych.
- Proces sporządzania planu lokalnego, nie koniecznie ulegnie skróceniu, ponieważ w stosunku do sytuacji obecnej, dodano nowe czynności formalne, jak uzyskanie od gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej opinii o projekcie planu. Wydłużono również okres wyłożenia planu z 21 dni liczonych zgodnie z KPA do 30 dni roboczych.
- Zrezygnowano z obowiązku imiennego powiadamiania osób o terminie wyłożenia, co z jednej strony na pewno ucieszy osoby odpowiedzialne za sporządzanie planów, z drugiej zaś strony jest, niewątpliwie osłabieniem demokratycznych reguł planistycznych.
- Projekt ustawy nie precyzuje, czy osoba skarżąca plan do NSA spowoduje wstrzymanie jego wykonania i w jakim zakresie.
- Istnieje niebezpieczeństwo kolejnego zmniejszenia się liczby wykonywanych planów, lub ich wielkości na skutek obowiązku przez gminy terminu realizacji sieci uzbrojenia terenu oraz sposobu ich finansowania.

3.4. Wnioski

- Podstawą systemu planowania przestrzennego w Polsce jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.), która wraz z kilkudziesięcioma innymi aktami prawnymi stanowi podstawę prawną dla wszelkich poczynąń planistycznych.

- Prace planistyczne prowadzone są na kilku szczeblach poprzez różne opracowania, niemniej tylko jedno z nich - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzany przez gminy, stanowi przepis prawa lokalnego.
- Proponowany projekt ustawy, potwierdza słuszność głównych założeń przyjętych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku. Głównymi planowanymi zmianami legislacyjnymi w stosunku do obowiązujących przepisów, są korekty systemu na szczeblu gminnym. Najważniejsze proponowane zmiany to:
 - umocnienie roli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - usprawnienie lokalizacji inwestycji celu publicznego, poprzez szczególny, uproszczony tryb wydawania decyzji planistycznych,
 - próba standaryzacji zapisów planistycznych,
 - uniemożliwienie zaskarżania planu do NSA po etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu,
 - nałożenie na gminy nowego obowiązku sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia planu.

4. Zrównoważony rozwój i ład przestrzenny, jako cel i podstawa funkcjonowania systemu planowania przestrzennego

Zadając pytanie, czemu ma służyć planowanie przestrzenne, najprościej sięgnąć do zapisów Art. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Czytamy w niej, że ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, „określa zakres oraz sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania, przyjmując rozwój zrównoważony jako podstawę tych działań, a także określa zasady i tryb rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli, wspólnot samorządowych i państwa w tych sprawach.” Dalej w przytaczanym artykule czytamy „W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,

- 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa”

W wymienionych cytatach, wyraźnie możemy odczytać, jakie wartości należy uwzględniać przy projektowaniu przestrzeni i jaki cel ma przyświecać planowaniu.³⁶ Sedno problemu, leży jednak gdzie indziej. Często bowiem wymienione pojęcia, takie jak: zasada zrównoważonego rozwoju³⁷ ład przestrzenny, walory architektoniczne, i krajobrazowe są wartościami nienormatywnymi, trudnymi do zdefiniowania i wymierzenia. Określając te wartości, należy sięgać do zasobów wiedzy z wielu dziedzin nauki, takich jak: planowanie przestrzenne, urbanistyka, architektura, ochrona środowiska, ekonomia i wiele innych.

Innymi słowy, wartości nadające sens pracy planistycznej, nie są jasno pojmowane. Częste wymienianie tych pojęć, spowodowało, iż stały się one swego rodzaju sloganami i parawanami tłumaczącymi rozmaite decyzje planistyczne. Z drugiej zaś strony, pojęciami nic nie znaczącymi, szczególnie dla osób (w tym niestety nierzadko władarzy gmin i inwestorów) chcących posiadać plan, tylko po to, aby spełnić biurokratyczne wymagania i otrzymać przyzwolenie na wykonanie zamierzonej inwestycji budowlanej.

Kolejnym dokumentem, uchwalonym w ostatnim czasie przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, który wymienia pojęcie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, jest Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju z dnia 26 lipca 2001r. (M.P. z dnia 16 sierpnia 2001r. Nr 26, poz.432). Jeden z rozdziałów dokumentu, poświęcony jest zrównoważonemu rozwojowi zamiennie nazywanemu ekorozwojem. Dokument ten przytacza niniejszą definicję tego pojęcia „Ekorozwój (rozwój zrównoważony) wyznacza nowe wartości, długofalowe cele strategiczne i nową metodologię rozwoju, określając w następstwie ekologiczne kryteria przekształceń przestrzeni. Metodologia

³⁶ Cel planowania opisuje również: Zipser T.: *Zasady planowania przestrzennego*. Wydaw. PWroc. Wrocław 1983, s. 5 i n.

³⁷ Zob. Tomerius S.: *Zrównoważony rozwój miast w kontekście europejskiego i niemieckiego prawa o ochronie środowiska*. W: Billert A. (red.): *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*. Collegium Polonicum, Projekt Tempus-Phare, Ślubice 2001; Zob. też Parysek J.: *Główne problemy i kierunki rozwoju miast polskich na tle przemian strukturalnych miast Europy*. W: Billert A.(red.): *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*. op. cit.

ekorozwoju zakłada, że w ciągłym i długoletnim procesie przekształceń strukturalnych będzie się urzeczywistniać rozwój trwały, stabilny i zrównoważony, który zaspokaja potrzeby obecnej generacji i nie ogranicza przyszłym pokoleniom możliwości zaspokajania ich własnych potrzeb. Do podstawowych reguł kształtowania ekorozwoju można zaliczyć całościowe i systemowe (holistyczne) oraz dynamiczne ujmowanie zjawisk przyrodniczych, społecznych i gospodarczych zachodzących w przestrzeni geograficznej, traktowanie środowiska człowieka jako jedności i organicznej całości, która przekształca się w ciągłym procesie rozwojowym.”³⁸

Ponadto zrównoważony rozwój, zdaniem przyjętej Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, powinien uwzględniać politykę ładu zintegrowanego, która łączyć powinna następujące elementy:

- ład społeczny prowadzący do poprawy jakości życia społeczeństwa,
- ład ekonomiczny generujący efektywny rozwój społeczno-gospodarczy,
- ład ekologiczny formułujący cele ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego, zmierzające do rozwoju ekologicznie zrównoważonego (ekorozwoju),
- ład przestrzenny określający kierunki gospodarowania przestrzenią geograficzną.³⁹

Podobnie ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (Dz.U. z 2001r.Nr.62, poz. 627 z późn. zm.) w art.3 definiuje pojęcie zrównoważonego rozwoju, w którym czytamy, że „rozumie się przez to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.”

Podsumowując powyższe, możemy stwierdzić, że obecną rolą, jaką ma spełnić planowanie przestrzenne, jest zapobieganie nadmiernej eksploatacji dóbr

³⁸ Przytaczany cytat zaczerpnięty jest z rozdziału I Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. (M.P. z 2001r. Nr26, poz.432)

³⁹ Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Rozdział II (M.P. z 2001r. Nr 26,poz.432)

społecznych czy ogólnych, które prowadzi do całkowitego ich wyczerpania lub uniemożliwia ich dalsze wykorzystanie.⁴⁰

Warto też dodać, że idea zrównoważonego rozwoju, jest stosunkowo nową koncepcją.⁴¹ Jak podaje literatura „Jej ogólny zarys zawarty został w deklaracji Konferencji ONZ *”Środowisko Człowieka”*, która odbyła się w Sztokholmie w 1972 roku. Jednak termin *”sustainable development”* użyty był po raz pierwszy dopiero w roku 1978 w raporcie Światowego Komitetu ds. Środowiska i Rozwoju”⁴² Dla jeszcze głębszego poznania omawianego pojęcia, prześledźmy jego rozumienie, które ewoluowało w tak stosunkowo krótkim czasie. Podając za różnymi autorami,⁴³ pierwotnie pojęcie to oznaczało odnawialne zasoby biologiczne w rybołówstwie i leśnictwie. Później taki proces rozwoju, który zaspokajając obecne potrzeby ludzkości, nie ogranicza przyszłym pokoleniom możliwości zaspokajania ich własnych potrzeb. Najnowszą definicję przyjęto na Konferencji ONZ *”Środowisko i Rozwój”*, która odbywała się w Rio de Janeiro w 1992 roku. Terminem tym, zaczęto określać takie przedsięwzięcia, które mają prowadzić do wzrostu dobrobytu, ze szczególnym uwzględnieniem społeczności lokalnych, z zastrzeżeniem, że wzrost ten nie może ograniczać przyszłych pokoleń do zaspokajania ich potrzeb. Innymi słowy, pod pojęciem *”sustainable development”* zaczęto rozumieć nie tyle rozwój zrównoważony, co bardziej rozwój trwały - utrzymujący się – możliwy do kontynuowania w przyszłości.⁴⁴

Powracając zaś do pojęcia ładu przestrzennego, możemy również (podobnie jak w przypadku pojęcia zrównoważonego rozwoju) odnieść się do oficjalnych dokumentów uchwalonych przez parlament. Wspomniana wcześniej koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, określa strategiczne cele kreujące politykę przestrzenną państwa. Do celów tych zaliczono:

- kształtowanie mechanizmów generujących efektywny ekonomicznie rozwój społeczno-gospodarczy kraju,

⁴⁰ Por.: Żabiński R., Masztalski R., Wasyluk G: *Transformacja gospodarki przestrzennej w wyniku wprowadzenia wolnego rynku; Regulacje prawne, praktyka planistyczna*. Raporty Kated. Urb. PWroc. Ser. SPR nr 427. 2000.

⁴¹ Por. Parteka, T: *Planowanie strategiczne w równoważeniu struktur regionalnych*. PWN, Warszawa 2000.

⁴² Pęski W.: *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*. op. cit., s. 31.

⁴³ O pojęciu zrównoważonego rozwoju możemy przeczytać w pozycjach literatury m.in. takich autorów jak: Blowers, Gilpin, Jędraszko, Parteka, Pęski, Stachowicz.

⁴⁴ Por. Young A.: *Investment, Globalization and Sustainability, Tools for Change*, CEE CAP Newsletter, Issue 3, Autom 1997.

- poprawę standardu cywilizacyjnego społeczeństwa,
- ochronę i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego -
ureczywistnienie ekorozwoju,
- ochronę dziedzictwa kulturowego.
- podnoszenie bezpieczeństwa państwa .

Czytając dalej omawiany dokument, napotykamy następujące zdanie „Zwornikiem spinającym system celów strategicznych jest kształtowanie ładu przestrzennego, uwarunkowanego procesami rozwoju społeczno-gospodarczego i zmianami w środowisku przyrodniczym, stanowiąc współzależne z nimi tworzywo poprawy jakości życia, efektywności gospodarowania i jakości środowiska przyrodniczego oraz podnoszenia zdolności obronnych państwa w zróżnicowanej przestrzeni geograficznej kraju. Wkładem polityki przestrzennej w realizację strategicznych celów rozwoju powinno być kształtowanie struktur przestrzennych, tworzących warunki korzystne dla poprawy warunków życia ludności, aktywnej ochrony walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, wzrostu gospodarczego, integracji europejskiej i bezpieczeństwa kraju.”⁴⁵ Dalej omawiany dokument definiuje, co należy rozumieć pod pojęciem ładu przestrzennego. Czytamy w nim, że pojęcie ładu przestrzennego wyraża „dążenie do harmonijności, uporządkowania, proporcjonalności i równoważenia środowiska człowieka.”⁴⁶ W rozwinięciu powyższej definicji czytamy „ład przestrzenny wyraża zarówno funkcjonalność, logikę, czytelność i jasność struktur przestrzennych, jak i ich zharmonizowanie z przyrodą, wysoką użyteczność i efektywność we wszystkich skalach: od lokalnej do krajowej. Jest to uporządkowana całość, której części poddane są wspólnym regułom gry, a jej logika funkcjonowania, funkcjonalność struktury oraz czytelność przestrzenna tworzą, także w każdym wymiarze terytorialnym, wysokie walory estetyczne środowiska człowieka. W hierarchii wartości społecznych ład przestrzenny nabiera rosnącego znaczenia. Staje się bowiem w coraz większym stopniu niezbywalnym elementem jakości życia i środowiska przyrodniczego, a także efektywności gospodarowania.”⁴⁷

⁴⁵ Przytaczany cytat zaczerpnięty jest z rozdziału II Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. (M.P. z 2001r. Nr26, poz.432)

⁴⁶ Przytaczany cytat zaczerpnięty jest z rozdziału II Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. (M.P. z 2001r. Nr26, poz.432)

⁴⁷ Przytaczany cytat zaczerpnięty jest z rozdziału II Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. (M.P. z 2001r. Nr26, poz.432)

4.1. Pojęcie ładu przestrzennego w literaturze

Przedstawiając różne definicje ładu⁴⁸ przestrzennego, jako pierwszą postanowiono przybliżyć taką, która zdecydowanie różni się od pozostałych. Zdaniem autorów poradnika dotyczącego zasad zapisu ustaleń planów miejscowych ład przestrzenny oznacza przede wszystkim „(...) brak konfliktów między użytkownikami przestrzeni, o różnym stopniu sąsiedztwa i brak dysonansów w sposobach i formach zagospodarowania tej przestrzeni. Poziom ładu przestrzennego jest wprost proporcjonalny do poziomu redukcji potencjalnych konfliktów i dysonansów, ustalonego w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”⁴⁹ W dalszej części autorzy wyjaśniają, iż wysoki poziom ładu można uzyskać poprzez ochronę interesu publicznego, który służy społeczności lokalnej i jest akceptowany przez większość mieszkańców. Oznacza to, że planowanie ma za zadanie harmonizowanie interesów publicznych i prywatnych, pomiędzy którymi zachodzą ściśle związki, wyrażane wymiennie w postaci wartości nieruchomości. Przedstawiona definicja, jest wyróżniającą się od pozostałych z uwagi na próbę odniesienia pojęcia ładu do wymiernej wartości, jaką jest cena nieruchomości.

O tym, jak wiele innych i różnych definicji omawianego pojęcia próbowano stworzyć, świadczyć mogą, zebrane przez Sławomira Podolaka, przykłady opinii różnych specjalistów. „A. Ciborowski wymienia trzy zasadnicze cechy ładu przestrzennego: porządek w użytkowaniu, dogodność urządzonej przestrzeni i piękno, wspominając jednocześnie o ładzie ekonomicznym, społecznym i ekologicznym. H. Adamczewska - Wejchert rozumie ład jako organizację, wyrażaną poprzez prawidłowo ustalone funkcje i środowisko przychylne dla człowieka, K. Zwolińska, jako układ jednostek materialnych celowo zorganizowanych przez człowieka, jak i ład natury, wynik działania sił występujących w naturze. J. Dumnicki mówił o uwzględnieniu wszelkich przesłanek do projektowania i oceny jego skutków: od ekonomicznych, poprzez funkcjonalne i techniczne, do harmonii i estetyki. Ład zaś symbolizuje udany efekt końcowy kompozycji przestrzennej. S. Furman, zwracając uwagę na element czasu i historyczną zmienność kryteriów,

⁴⁸ Słowo „ład” wywodzi się z tego samego rdzenia co: ładny, gładki, uładzony. *Słownik języka polskiego*. PWN, Warszawa 1979 definiuje ład jako: porządek, układ harmonijny. Dojść lub doprowadzić do ładu to: uporządkować, dojść do porozumienia.

⁴⁹ Ziobrowski Z., Zastawniak B., Reizer S.: *Zasady zapisu ustaleń planów miejscowych*, op. cit. s. 8.

uważał, iż dążeniem do ładu jest aranżowanie przez człowieka przestrzeni w sposób doprowadzający do spełnienia jego określonych aspiracji. Uważał również, że absolutny ład byłby możliwy tylko w stanie bezruchu. R. Andrzejewski stwierdził, że ład tworzony przez człowieka powinien być dopasowany do ładu przyrody.”⁵⁰

Wymienić też można wiele opracowań, poświęconych zagadnieniu ładu przestrzennego, których autorzy starają się określić, co rozumieją pod omawianym pojęciem. Zdaniem Gruszkowskiego, ładem przestrzennym jest taka organizacja przestrzeni naturalnej lub sztucznej, która charakteryzuje się równowagą składników, wyrażoną w rozmieszczeniu funkcji w sposób celowy, uporządkowany, estetyczny, jednocześnie zapobiegający powstawaniu kolizji i konfliktów.⁵¹ Kruczkiewiczowa upatruje ład przestrzenny w umiejętnym zakomponowaniu w przestrzeni wszystkich elementów zagospodarowania i zsynchronizowania ich z istniejącymi.⁵² Kochanowski, nazywa go stanem organizacji przestrzeni, który jest zewnętrzną formą treści społeczno - gospodarczych.⁵³ Bołtuć, określa ład przestrzenny jako zmienną funkcję tego, co niosą środowisko przyrodnicze i antropogeniczne.⁵⁴

Wśród autorów zajmujących się tym pojęciem, wymienić również można Szmidta, Kolipińskiego, Kachniarza, Kołodziejskiego i Parteki⁵⁵ jednak najbardziej ciekawa i odpowiadająca współczesnym działaniom planisty, wydaje się być uwaga odnosząca się do problemu ładu J. Kołodziejskiego, który stwierdza, że „Obiektywnie uwarunkowane przyczyny powstania sytuacji konfliktowych wskazują na konieczność przyjęcia nowej koncepcji ładu przestrzennego. Można go urzeczywistnić w warunkach przestrzeni coraz bardziej złożonej i konfliktowej, przede wszystkim poprzez identyfikację sytuacji konfliktowych, minimalizację i rozwiązywanie konfliktów przestrzeni. Na coraz mniejszą skuteczność kreowania ładu przestrzennego wpływają natomiast odległe w czasie wizje struktur zharmonizowanych. Są one oderwane od zmienionych w czasie uwarunkowań i związanych z nimi kolejnych sekwencji ich rzeczywistej realizacji. Współzależność

⁵⁰ Podolak S.: *O kształtowaniu ładu przestrzennego*. op. cit., s. 67 i n.

⁵¹ Gruszkowski W.: *Problematyka ładu przestrzennego w systemie planów aglomeracji miejskiej*. IKŚ, Gdańsk 1980.

⁵² Kruczkiewiczowa M.: *Podstawy prawne kształtowania ładu przestrzennego*. IKŚ Wrocław 1980.

⁵³ Kochanowski M.: *Ład przestrzenny w planowaniu*. op. cit.

⁵⁴ Bołtuć A.: *Kształtowanie ładu przestrzennego*. „Człowiek i środowisko”, T.5, nr 3-4, Warszawa 1981.

⁵⁵ Prace tych autorów zostały wymienione w spisie opracowań.

ładu przestrzennego z ładem społecznym i gospodarczym wymusza jego kształtowanie w integralnym powiązaniu z rozwojem społeczno - gospodarczym." ⁵⁶

Ostatnia definicja, którą chciałbym przytoczyć, znajduje się w projekcie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Definicja ta, ma szanse stać się obowiązującą z prawnego punktu widzenia w naszym kraju. Określa ona, że przez ład przestrzenny, należy rozumieć „(..) takie ukształtowanie przestrzeni zurbanizowanej i nie zurbanizowanej, które uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.” ⁵⁷

Na zakończenie rozważań na temat ład, przytoczyć można pogląd, który doskonale podsumuje omówione zagadnienie. „Ład przestrzenny ma swój wymiar estetyczny, kulturowy i w tych kategoriach może być odbierany, wymiarowany. Są to jednak kategorie subiektywne. Obiektywizowanie ład przestrzenny to nic innego, jak pewna (dodajmy - przeważająca) suma ocen, odczuć pozytywnych.” ⁵⁸ W jaki więc sposób dbać o niewymierny ład przestrzenny? Przede wszystkim należy pamiętać, że „(...) profesjonalnie powołani do tworzenia i wprowadzania ład przestrzenny są architekci, urbaniści, planiści przestrzeni. Ci ostatni szczególnie powinni być odpowiedzialni za ład przestrzenny w makroskali. Dlatego są oni zobligowani do poszukiwania, wprowadzania i ulepszania metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym.” ⁵⁹

4.2. Wnioski

- Celem wszelkich przedsięwzięć na rzecz zagospodarowania przestrzennego, jest ustanowienie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.
- Podsumowując Art. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, można powiedzieć, że rolą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest

⁵⁶ Kołodziejcki J.: *Diagnoza stanu gospodarki przestrzennej Polski*. Raport końcowy. Studia KPZR PAN, t.XCII, PWE, Warszawa 1987, s. 67.

⁵⁷ Projekt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym znajduje się na stronie internetowej Sejmu RP <http://www.sejm.gov.pl>

⁵⁸ Bagiński E.: *Szkic wypowiedzi o wymiarze ład przestrzenny-tytułem wstępu*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*, Oficyna Wydaw. PWR, Wrocław 1996, s. 5.

⁵⁹ Bagiński E.: *Szkic wypowiedzi o wymiarze ład przestrzenny-tytułem wstępu*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. op. cit., s. 5.

określenie zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenu, które służą takiemu rozwojowi, który zapewnia równowagę pomiędzy interesami obywateli, wspólnot samorządowych i państwa, poprzez równoważenie celów takich jak:

- wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
 - walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
 - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
 - walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
 - wymagania obronności i bezpieczeństwa państwa.
- Pojęcia takie jak: zasada zrównoważonego rozwoju, ład przestrzenny, walory architektoniczne i krajobrazowe, jak już wspomniano, są wartościami nienormatywnymi, często subiektywnymi i trudnymi do zdefiniowania czy wymierzenia w praktyce projektowej.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako jedyny akt prawa lokalnego kształtujący przestrzeń

5.1. Cel i zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analizując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie sposób uciec od podstawowych odpowiedzi dotyczących tych opracowań, a mianowicie czym jest to opracowanie, jaką ma wartość w świetle prawa i czemu ma służyć. Odpowiadając na powyższe pytania, po raz kolejny należy sięgnąć po zapisy artykułów dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.).

W art. 7. czytamy „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym.” O „sile” tego planu stanowi fakt, iż jest on jedynym opracowaniem planistycznym, stanowiącym przepis gminny – prawo lokalne. Prawo to, może ograniczyć swobodne dysponowanie nieruchomością, co zostało zapisane w art. 33. „Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.” W wyroku NSA w Katowicach z dnia 1999.08.17 (NSA U II SA/Ka 1842/97) dobitnie podkreślono, że opracowanie to może ograniczać swobodne dysponowanie nieruchomością, nie naruszając przy tym prawa własności. Czytamy w nim, że „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które wraz z innymi przepisami prawa kształtują sposób wykonywania prawa własności (art. 33 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.), wyznaczając granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności.”

Czemu więc mają służyć dodatkowe oprócz ograniczeń wynikających z kodeksu cywilnego (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) nakazującego w art. 144 „powstrzymywanie się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”, kolejne nakazy i zakazy nałożone w planach na właścicieli i władających terenami? Do czego więc gmina potrzebuje plan? Czemu mają służyć kolejne ograniczenia prawa wykonywania własności narzucane przez gminę?

Jak już wcześniej wspomniano, regulacje dotyczące planowania, a więc i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz ze swoimi zakazami, ograniczeniami, nakazami dopuszczeniami i tym podobnymi zapisami krępującymi sposób wykonywania własności, powstały po to, aby zagospodarowywanie terenów odbywało się w racjonalny sposób, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Jednocześnie po to, aby poprzez osiągnięty w planie kompromis, rozwiązywać powstające podczas zagospodarowywania terenów, konflikty pomiędzy różnymi podmiotami. Podstawowy skutek prawny powstałego i uchwalonego planu, jest jednak taki, że stanowi on podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zależność ta, została zapisana w Art. 40 w następujący sposób „W sprawach ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu orzeka się, w drodze decyzji, na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...)”. Istnieje co prawda inna forma wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jednak została ona tak

sformułowana, aby z jednej strony nie dopuścić do całkowitego zablokowania procesu inwestycyjnego w gminach, które nie posiadają obowiązujących planów, z drugiej zaś strony, jest na tyle skomplikowana, by zachęcić gminy do sporządzenia nowych opracowań.⁶⁰

Badając miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, należy mieć przez cały czas na uwadze to, dla jakiego dokumentu stanowi on podstawę wydania.

Skoro wiemy, co jest celem planu i dla wydania jakiego dokumentu stanowi on podstawę, należy również zdać sobie jasno sprawę, co może zawierać takie opracowanie. Art. 2.ust1. omawianej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym mówi „Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach.” Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowią więc minimum ustaleń, jakie powinien zawierać plan. Dalej art. 10. wymienia katalog ustaleń, które mogą być określone w planie. Czytamy w nim „W zależności od potrzeb przedmiotem planu może być:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1.000 m² - w gminach o liczbie mieszkańców do 20.000, oraz o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000 m² - w gminach o liczbie mieszkańców ponad 20.000,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,

⁶⁰ Wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu przestrzennym odbywać się może na podstawie rozprawy administracyjnej.

- 11) granice obszarów:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) przekształceń obszarów zdegradowanych.
- 1a. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się granice Pomników Zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412).
- 1b. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miarę potrzeby wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych.
2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wójt/burmistrz/prezydent dołącza prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz w przypadku ustalenia w planie terenów, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, prognozę skutków budowy tych obiektów dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów, a także opinię zarządu powiatu, zarządów gmin sąsiednich i powiatowego (miejskiego) rzecznika konsumentów, dotyczącą budowy tego obiektu.
3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3.”

Na zakończenie, należy również podkreślić szczególny fakt, który bardzo często powoduje wiele nieporozumień, czasami nawet w środowisku osób mających do czynienia z planowaniem przestrzennym. Otóż planem - przepisem gminnym, nie jest rysunek planu a tekst uchwały. To właśnie tekst stanowi podstawę prawną, a elementy rysunku, stanowią jedynie odwzorowanie graficzne opisu tekstowego. Co więcej, elementy graficzne, mają swoją moc prawną tylko w takim zakresie, w jakim wyraźnie odwołuje się do nich zapis tekstowy.

5.2. Funkcja bierna i czynna planu

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą spełniać funkcje bierne i czynne. Zasadniczą różnicą pomiędzy tymi funkcjami, jest rola, jaką odgrywają w procesie zagospodarowywania przestrzeni. Plany bowiem, mogą pełnić rolę inicjatorów korzystnych przemian przestrzennych i gospodarczych. Wówczas, mają one za zadanie „przyciągnięcie” planowanych inwestycji, które są pożądane w danych miejscach gminy, ponadto na skutek zawartych w nich zapisów mają prowadzić do korzystnych przemian kompozycyjno – urbanistyczno - architektonicznych. W przypadku zaś funkcji biernej, plany pełnią jedynie rolę

służącą realizacji zamierzeń, których pomysły powstały przed wykonaniem opracowania. Zasadniczą różnicą pomiędzy tymi funkcjami, jest więc źródło inicjatywy przemian przestrzennych, które może pochodzić od „góry” czyli władz gminy, bądź niejako od „dołu” czyli inwestorów chcących zrealizować dane zamierzenie.

Próbując scharakteryzować funkcję bierną, posłużono się następującym cytatem „Funkcja bierna planu polega na regulacji zachodzących przemian przestrzennych przez wprowadzenie systemu ograniczeń. Funkcję tę pełni każdy plan miejscowy. Zgłaszającym się potencjalnym inwestorom wydaje się decyzje lokalizacyjne, czyli decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i później sprawdza się, czy warunki te są wypełniane. Inwestorzy inicjują przemiany przestrzenne. Gdyby inwestorzy nie składali wniosków, plan nie byłby realizowany.”⁶¹

Należy jednak dodać, że za składanie wniosków przez inwestorów, rozumieć trzeba, nie tylko wnioski w sprawie wydania decyzji lokalizacyjnych, lecz także wnioski w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. W drugim z wymienionych przypadków mamy więc do czynienia można by rzec z czystą i bezdyskusyjnie bierną rolą planu, który wykonywany jest pod konkretne „zamówienie” inwestycyjne. Takie właśnie plany, skazane są z góry na różnego rodzaju naciski, skłaniające autorów tych opracowań do umieszczenia takich zapisów planistycznych, które odpowiadają wizji zamierzonej inwestycji.

Odwrotną do funkcji biernej, jest czynna rola planu, w której inicjatywa przemian przestrzennych nie pochodzi od inwestorów, lecz od władz gminy sporządzających plany w celu wywołania przemian przestrzennych i planowych przemian gospodarczych i przestrzennych. Cytowani wcześniej autorzy, opisują to zjawisko w następujący sposób „Funkcja czynna planu polega na wywoływaniu przemian przestrzennych, wówczas plan jest wykorzystywany jako narzędzie działalności promocyjnej, mającej przyciągnąć inwestorów lub jest podstawą do inwestycji podejmowanych przez gminę. Przemiany przestrzenne są inicjowane przez władze gminy. Czy plan spełnia tylko funkcję bierną czy również i czynną zależy bardziej od tych, którzy się nim posługują, niż jego cech. Są jednak plany lepiej lub gorzej przystosowane do pełnienia każdej z tych funkcji. Są również techniki zapisu

⁶¹ Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Wybrane problemy ogólne*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. op. cit., s. 59.

planistycznego lepiej przystosowane do jednej lub drugiej z nich. Ocena operacyjności i czytelności tej samej techniki zapisu ze względu na funkcję bierną może być inna, niż ze względu na czynną.”⁶²

Opisując omawiane zjawiska, należy odwołać się wprost do tezy pracy, która bezpośrednio odnosi się do funkcji planu i zakłada, że: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, spełniają głównie funkcje bierne i nie inicjują korzystnych przemian przestrzennych i gospodarczych.

W niniejszej pracy, postanowiono przeprowadzić takiego typu analizę, która pozwoli na weryfikację postawionej tezy. Założono bowiem, że również cechy zapisu planistycznego są w pewnych przypadkach wystarczającym kryterium do oceny funkcji planu. Takim podstawowym kryterium, jest choćby wielkość i rozmieszczenie badanych opracowań, jak również ich korelacja z przeznaczeniem terenu.

5.3. Tryb procedury formalno - prawnej przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Procedura formalno – prawna poprzedzająca uchwalenie planu, stanowi obecnie istotny element pracy planisty. Wiele spośród elementów tej procedury, świadczy o jej demokratycznym charakterze oraz o spełnieniu roli, mającej na celu „upublicznienie” procesu sporządzania planu. Ponadto procedura ta umożliwia wszystkim zainteresowanym osobom i instytucjom wypowiedź na temat projektu, jak również przewiduje wyrażenie dezaprobaty, włącznie z zaskarżeniem projektu planu do NSA przez podmioty, których interes prawny został naruszony ustaleniami projektu.

Dokładny opis procesu sporządzania omawianego planu stanowi art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.). Określona prawem procedura, wymaga wykonania szeregu czynności niezbędnych do uprawomocnienia się planu, będącego prawem miejscowym - gminnym. Uchybienia w tych czynnościach, skutkować mogą stwierdzeniem wojewody o nieważności planu. Szczegółowo sporządzenie planu przedstawia się w sposób następujący:

⁶² Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Wybrane problemy ogólne*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. op. cit., s. 59.

1. Podjęcie przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie określając granice obszaru objętego planem, przedmiot i zakres jego ustaleń.
2. Ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin, nie krótszy niż 21 dni, składania wniosków.
3. Zawiadomienie na piśmie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organy właściwe do uzgadniania projektu planu oraz zarząd województwa i powiatu (21 dni).
4. Wystąpienie o opinie właściwych organów administracji rządowej, stosownie do przedmiotu planu (21 dni).
5. Zebranie materiałów wejściowych, w tym sporządzenie ekofizjografii niezbędnej do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (od 3 do 9 tygodni).
6. Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz materiałów do wniosku w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (od 3 do 12 tygodni).
7. Zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez wójta/burmistrza/prezydenta i właściwe komisje Rady oraz zaopiniowanie materiałów do wniosku w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przez Komisję Rolnictwa Rady Gminy (od 1 do 6 tygodni).
8. Opiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez właściwe organy w terminie 21 dni od daty dostarczenia projektu planu.
9. Uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez właściwe organy w terminie 21 dni od daty dostarczenia projektu planu.
10. Zawiadomienie w prasie lokalnej, przez obwieszczenie oraz pisemnie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, na co najmniej 7 dni przed jego wyłożeniem.

11. Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą, o której mówią przepisy o ochronie środowiska do publicznego wglądu na 21 dni.
12. Przyjmowanie protestów i zarzutów w terminie nie dłuższym niż 14 dni po upływie wyłożenia do publicznego wglądu.
13. Rozpatrywanie protestów i zarzutów w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc.
14. Ogłoszenie jak w pkt.2 o sesji rozpatrującej protesty i zarzuty (7 dni).
15. Podjęcie uchwały rady gminy oraz doręczenie zainteresowanym wyciągu z uchwały rady gminy wraz z pouczeniem o dopuszczalności wniesienia skargi do naczelnego sądu administracyjnego (od 1 do 4 tygodni). W przypadku zaskarżenia uchwały do NSA termin zakończenia sprawy jest nie do określenia przez projektanta.
16. Przedstawienie Radzie Gminy do uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (od 1 do 4 tygodni).
17. Ogłoszenie jak w pkt.2 o terminie sesji, na której będzie rozpatrywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (7 dni).
18. Przedstawienie wojewodzie uchwały rady gminy wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem (30 dni).
19. Ogłoszenie uchwały rady gminy w wojewódzkim dzienniku urzędowym.
20. Uprawnomocnienie uchwały po publikacji (14 dni).

Przedstawienie procedury wynikające z Art.18 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, można przedstawić tabelarycznie, sumując minimalne okresy wynikające z omawianej ustawy bądź Kodeksu postępowania administracyjnego(t.j. Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz.1071 z późn. zm.). Uzyskamy w ten sposób minimalny czas potrzebny do wykonania wszystkich niezbędnych czynności, wymaganych podczas sporządzenia planu. Harmonogram prac przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Harmonogram prac związanych ze sporządzeniem m.p.z.p. zakładający wykonanie opracowania w minimalnych terminach, które wynikają z obowiązujących przepisów.

1. Przygotowanie ogłoszenie w prasie o przystąpieniu do opracowania i obwieszczenia o przystąpieniu do opracowania. Zawiadomienie na piśmie o przystąpieniu do opracowania. oraz analiza materiałów wejściowych.	7 dni
2. Czas składania wniosków dalsze zbieranie i analiza materiałów wejściowych do opracowania.	21 dni
3. Opracowanie projektu planu, i prognozy wraz z ekofizjografią.	31 dni
4. Opiniowanie przez wójta/burmistrza/prezydenta i Radę.	14 dni
5. Prośba o zaopiniowanie z rozdzielnikiem i opinie.	21 dni
6. Prośba o uzgodnienie z rozdzielnikiem. Sporządzenie wykazu uzgodnień.	21 dni
7. Zawiadomienie na piśmie, obwieszczenie i ogłoszenie w prasie o wyłożeniu planu, korekty planu po uzgodnieniach.	7 dni
8. Wyłożenie projektu planu.	21 dni
9. Składanie protestów i zarzutów, oraz sporządzenie wykazu protestów i zarzutów.	14 dni
10. Rozpatrzenie protestów i zarzutów przez wójta/burmistrza/prezydenta.	31 dni
11. Zawiadomienie na piśmie o sesji w sprawie odrzucenia protestów i zarzutów - ogłoszenie w prasie o terminie sesji odrzucającej protesty i zarzuty.	7 dni
12. Sesja rozstrzygająca protesty i zarzuty.	
13. Obwieszczenie i ogłoszenie w prasie o terminie sesji uchwalającej.	7 dni
14. Przygotowanie materiałów dla radnych i przekazanie planu do uchwalenia.	7 dni
(zakończenie pracy zespołu projektowego) razem 209 dni	
15. Sesja uchwalająca plan.	
16. Przekazanie uchwały i materiałów formalno prawnych wojewodzie.	7 dni
17. Badanie przez wojewodę zgodności uchwały Rady z prawem.	31 dni
18. Publikacja w Dzienniku Urzędowym województwa.	
19. Uprawomocnienie uchwały w sprawie planu.	14 dni
SUMA:	261

Uwaga. Harmonogram ten nie obejmuje okresu ewentualnych skarg na odrzucenie zarzutów do NSA.

Podsumowując etapy procedury, warto zwrócić uwagę na proporcje wykonywanych czynności formalno - prawnych i ich terminów w stosunku do faktycznej pracy projektowej, na którą składa się szereg czynności jak: rozpoznanie terenu opracowania poprzez inwentaryzację urbanistyczną, analiza wniosków wniesionych do planu, analiza własności gruntów, analiza fizjograficzna terenu i w

końcu samo sporządzenie koncepcji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Najkrótszy czas sporządzenia planu, jak wykazało zestawienie (nie obejmujące: oczekiwania na sesje rad gmin, komplikacji związanych z protestami i zarzutami, czasu publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa) wynosi ok. 9 miesięcy, z czego na faktyczne prace projektowe, założony został termin 1 miesiąca. Oczywiście podczas dalszej drogi formalnej, prace nad projektem planu trwają nieprzerwanie, jednak zatwierdzony przez władze gminy pierwotny „szkielet”, w praktyce nie może ulec poważnym zmianom, gdyż jak mówi art. 25 analizowanej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym „Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym także w wyniku uwzględnienia wniosków, protestów i zarzutów, czynności, o których mowa w art. 18 ust. 2, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.” Tak postawione twierdzenie, w dostateczny sposób zniechęca projektantów do „ulepszania” swojej pierwotnej wizji zagospodarowania, mimo iż podczas tak długiego czasu sporządzania procedury formalno – prawnej, niewątpliwie dostrzega się wiele miejsc, które można by zagospodarować lepiej.

Warto również zwrócić uwagę na fakt, że do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których obwieszczenie o przystąpieniu do opracowania nastąpiło po 1 stycznia 2001r., dołączać należy opracowanie ekofizjograficzne.⁶³ Brak takiego opracowania, może skutkować w stwierdzeniu przez odpowiednie organy wojewody o nieważności sporządzonego planu. Zaszeregowanie opracowania ekofizjograficznego, jako formy załącznika do dokumentacji planu, jest ogromnym błędem ustawodawcy i świadczyć może jedynie o niezrozumieniu procedury sporządzania miejscowych planów przez organy ustawodawcze. Jest bowiem rzeczą wręcz skandaliczną, że opracowanie ekofizjograficzne może być wykonywane po przyjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu „wywołanego” nierzadko pod konkretną już inwestycję (funkcja bierna planu). Zdrowy rozsadek nakazuje przecież, żeby powyższe opracowanie sporządzane było dla większych, zwartych

⁶³ Obowiązek ten narzuca Art.72 ust.4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (Dz.U.2001r. Nr 62. poz.627 z późn. zm.) oraz art. 6 ustawy o wprowadzeniu prawa ochrony środowiska (Dz.U.01.100.1085).

przyrodniczo obszarów, (a nie dla jednej lub kilku działek geodezyjnych, jak to ma często miejsce w przypadku planów) czy wręcz całych gmin i stanowiło materiał wejściowy jeszcze przed momentem przystąpienia do sporządzenia planu.

5.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na tle instrumentów planowania w innych krajach

Niniejsza część pracy, stanowi jedynie zasygnalizowanie tematu, jakim jest porównanie systemów planowania i opracowań urbanistycznych różnych krajów. Stosunkowo skromne przedstawienia tego tematu, wynika z faktu, iż analiza technik zapisów zagranicznych, jak i porównań polskiego planowania z zagranicznym, nie stanowi przedmiotu badań w pracy. Ponadto uznano, że to niewątpliwie bardzo interesujące zagadnienie jest na tyle obszerne, że mogłoby stanowić odrębny temat pracy naukowej.⁶⁴ Tym niemniej postarano się na podstawie wiedzy własnej autora oraz dostępnych źródeł⁶⁵, w sposób bardzo ogólny i skrótowy przedstawić nurtujący problem, w jakim stopniu nasz polski plan miejscowy, którego zapisy stanowią podstawę prezentowanych tu badań, odpowiada standardom stosowanym zagranicą.

Przed wszystkim przedstawione porównanie zostało zawężone do opracowań wykonywanych przez gminy i stanowiących zagraniczne odpowiedniki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kolejnym zawężeniem tematu jest wybór przedstawionych krajów. Ponieważ znajdujemy się u progu wejścia do Wspólnoty Europejskiej, założono, że nasze standardy należy porównać z rozwiązaniami krajów unii. Wybór padł na Niemcy i Francję. Kraje te zostały wytypowane do omówienia z następujących powodów. Po pierwsze, w obydwu przypadkach mamy do czynienia z różniącymi się znacznie systemami⁶⁶, w których pomimo wielu różnic znajdujemy opracowania planistyczne stanowiące odpowiedniki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego interesujące z punktu widzenia badań niniejszej pracy. Po drugie, różnice tych systemów, biorą się

⁶⁴ Przykładem takiego opracowania jest pozycja: Dembowska Z.: *Systemy planowania przestrzennego wybranych krajów unii europejskiej*. op. cit.

⁶⁵ Materiałem źródłowym były przede wszystkim przepisy stanowiące podstawy prawne zweryfikowane opracowaniami: Dembowska Z.: *Systemy planowania przestrzennego wybranych krajów unii europejskiej*. op. cit.; Ziobrowski Z.(red.): *Instrumenty urbanistyki operacyjnej we Francji: możliwości i ograniczenia ich stosowania w Polsce*. UMiRM, Kraków 1997; Kopietz-Unger J.: *Rola Architekta Miasta w Unii Europejskiej*. (Rozprawa doktorska, promotor pracy Bać Z) Wrocław 1995; również Polsko –niemiecki leksykon pojęć planistycznych. ARL-IGPiK, 1995.

⁶⁶ Por. Niewiadomski Z.: *Samorząd terytorialny w Europie Zachodniej*. Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Warszawa 1990.

z przyjętych w tych państwach różnych filozofii na sposób rządzenia krajem. W przypadku Francji, która jest państwem o bardzo scentralizowanej strukturze administracyjnej, sprawy planowania traktowane są jako zadania państwowe.⁶⁷ Można powiedzieć, że w pewnym sensie struktura ta jest podobna do Polski, ponieważ powstałe u nas samorządowe struktury, są mimo wszystko kontrolowane przez organy centralne rządu, a w szczególności, przez funkcjonujących w naszym kraju wojewodów - przedstawicieli rządu. W przypadku zaś Niemiec, mamy do czynienia z całkowicie odmiennym ustrojem federalnym, o charakterystycznej policentrycznej strukturze,⁶⁸ w której również zadania planowania przypisane są różnym krajom (Landy), które tworzą federację. W każdym zaś kraju federacyjnym, posiadającym własne rządy, powoływani są ministrowie do spraw planowania przestrzennego. System ten, jest więc całkowicie odmienny od sposobu sprawowania władzy w Polsce.

5.4.1. Instrumenty planistyczne na szczeblu gminy w Niemczech

W przypadku Niemiec, podstawę prawną zagospodarowania przestrzennego stanowi ustawa ramowa (*Raumordnungsgesetz*) z 18. Sierpnia 1997r. (BGBl. I 1997 S. 2081, 2902) w skrócie ROG, która zobowiązuje kraje federacji do wykonywania zadań związanych z gospodarką przestrzenną. Ustawa ta, jest podstawą wykonywania opracowań na szczeblu federacji, krajów i tworzonych regionów planistycznych – związków gmin. Na szczeblu komunalnym wykonywane są opracowania planistyczne dwojakiego rodzaju. Pierwszy z nich, to plan użytkowania terenu o charakterze ogólnym (*Flächennutzungsplan*), który sporządzany dla całego obszaru gminy lub związków gmin w skali 1:5000 - 1:10000, stanowi podstawę do sporządzenia drugiego rodzaju opracowania, jakim jest plan zabudowy (*Bebauungsplan*) o charakterze szczegółowym w skali 1:500 - 1:1000. Podstawą prawną tych opracowań jest prawo porządku budowlanego (*Baugesetzbuch*) z 8.Grudnia 1986 r. (BGBl.I 1986, S. 2253) w skrócie BauGB, zawierające regulacje dotyczące zakresu i sposobu wykonywania tych opracowań. Do wymienionych planów dołączane są sprawozdania wyjaśniające

⁶⁷ Zob. Merlin P., Choay F.: *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Presses Universitaires de France. 1996; zob. też Motte A.: *Les schémas d'aménagement urbaine (1988-1984)*. Urbanisme nr 292. 1997.

⁶⁸ Zob. Tomerius S: *Zrównoważony rozwój miast w kontekście europejskiego i niemieckiego prawa o ochronie środowiska*. W: Billert A. (red.): *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*. op.cit.; zob. też Albers T., Dittmann E.: *International Manual of Planning Practice*. II ed. 1995.

(*Erläuterungsbericht*). Plany o charakterze szczegółowym (*Bebauungspläne*), stanowią obowiązujące plany zagospodarowania (*verbindliche Bauleitpläne*). Odnoszą się one do części gminy i zawierają prawnie obowiązujące ustalenia, dotyczące zasad porządku urbanistycznego (*rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung*), (§ 8 ustęp 1 BauGB). Ponadto przepisy (§ 8 ustęp 1 BauGB) wymieniają 26 punktów rodzajów ustaleń jakie mogą ustalać te plany takich, jak np.: rodzaj i wielkość użytkowania budowlanego (*Art und Maß der baulichen Nutzung*), sposób budowy (*Bauweise*), minimalne wielkości nieruchomości gruntowych, powierzchnie urządzeń dodatkowych, jak również dla potrzeb gminy, powierzchnie przeznaczone pod szczególną zabudowę mieszkaniową lub specjalną (budownictwo socjalne), powierzchnie dla komunikacji, terenów zielonych i wodnych itp.

Plany zarówno o charakterze ogólnym, jaki i szczegółowym, sporządzane są każdorazowo według ustalonej procedury postępowania (*Verfahren*): Przewidziano między innymi: decyzję gminy o sporządzeniu opracowania (*Aufstellungsbeschluß*) a po sporządzeniu projektu zapewniono udział obywateli (*Bürgerbeteiligung*), poprzez publiczne przedstawienie, wysłuchanie, publiczne wyłożenie, sprawdzenie zastrzeżeń i propozycji (*öffentliche Darlegung, Anhörung, öffentliche Auslegung, Überprüfung von Bedenken und Anregungen*). Zapewniono również udział podmiotów publicznych (*Träger öffentlicher Belange*). Na końcu opracowanie, po zatwierdzeniu przez wyższy organ administracyjny - akceptacji władz krajowych w zakresie zgodności planu z prawem oraz ogłoszeniu zgodnie ze zwyczajami przyjętymi w danej miejscowości (*ortsübliche Bekanntmachung*) staje się prawem gminnym. W przypadku zaistniałych konfliktów, plany te, również można zaskarżać do sądu zarówno w odniesieniu do treści, jak i procedury. Równocześnie na podstawie szczególnych ustaw, wykonywane są plany zabezpieczające cele publiczne. W szczególności dotyczą one infrastruktury technicznej, komunikacji, ochrony przyrody itp.⁶⁹

5.4.2. Instrumenty planistyczne na szczeblu gminy we Francji

W przypadku Francji, w której dominuje centralny układ sprawowania władzy obserwuje się w ostatnich latach przedsięwzięcia decentralizacyjne, które

⁶⁹ Podaje za: Dembowska Z.: *Systemy planowania przestrzennego wybranych krajów unii europejskiej*. op. cit., s. 90.

polegają na wzmocnieniu między innymi kompetencji gmin. W gminach podobnie jak w Polsce, działają rady gminne (*Conseils municipaux*), powołujące Merów (*Maire*), sprawujących władzę wykonawczą, do których należy przygotowanie i wykonanie decyzji rady gmin.

Do zadań własnych gmin, należy również sporządzanie planów użytkowania terenów (*Plan d'occupation des sols*) w skrócie P.O.S., które wykonywane są na podstawie planów struktury kilku gmin (*schéma directeur*) w skrócie SD. Ponadto dla większych gmin lub związków gmin, powoływane są agencje do spraw urbanistyki (*Agences d'urbanisme*). Otrzymują one od gminy zlecenia sporządzania planów urbanistycznych, które wykonują pod kontrolą przedstawicieli komunalnych.

Podstawą planu zagospodarowania (*Plan d'occupation des sols*,) w skrócie P.O.S., jest ustawa o podziale ziemi (*Loi d'orientation foncier*) w skrócie L.O.F. z dnia 30. grudnia 1967 roku.⁷⁰

Podobnie jak w przypadku Niemiec czy Polski po, zakończeniu formalnego postępowania, które towarzyszy wykonaniu P.O.S. opracowania te nabierają mocy prawnej. Opracowania P.O.S. mogą być sporządzane dla fragmentu gminy, całej gminy, kilku gmin. Plany te zmierzają głównie do następujących celów:

- uporządkowanie rozwoju urbanistycznego, w szczególności poprzez określenie zasad wznoszenia nowych budowli i zagospodarowania terenów,
- ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie szczegółowych zasad w ograniczeniach i zakazach użytkowania,
- ochrona krajobrazu wolnego od zainwestowania w szczególności poprzez ochronę wód, gruntów rolnych i leśnych,
- określenie i rezerwacja terenu pod cele publiczne,
- modernizacja infrastruktury technicznej i drogowej, w tym rezerwa terenu pod poszerzenie dróg i ulic,
- ustalenie praw poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia w zakresie użytkowania pojedynczych nieruchomości.

Proces sporządzenia planu posiada również swoją ściśle określoną procedurę,

⁷⁰ informacje na temat tego aktu prawnego zaczerpnięte zostały ze strony internetowej: <http://www.legifrance.gouv.fr>

którą w skrócie można przedstawić następująco:

- opracowanie jest realizowane przez instytucję kontrolowaną przez urząd gminy,
- w zespole projektowym biorą udział przedstawiciele zarówno urzędów gminnych i rządowych, jak również przedstawiciele stowarzyszeń, związków zawodowych itp.,
- organy współuczestniczące w powstawaniu planu zobowiązane są do udzielania wszystkich niezbędnych informacji,
- organy współuczestniczące w powstawaniu planu oraz gminy graniczące zajmują stanowiska,
- przed uchwaleniem, opracowanie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu,
- w ramach procedury przewidziano ogłoszenia w prasie lokalnej,
- przedstawiciel państwa (prefekt departamentu) może wnieść sprzeciw uniemożliwiający zatwierdzenie planu,
- obrady i uchwalenie opracowania odbywają się w radzie gminy,
- opracowanie podlega publikacji.

Jednocześnie należy podkreślić, że w celu zabezpieczenia różnych celów publicznych, wyznaczane są specjalne strefy, dla których sporządzane są osobne opracowania planistyczne.⁷¹

5.5. Wnioski

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest jedynym aktem planistycznym, stanowiącym prawo lokalne. Pozostałe opracowania planistyczne, nie są podstawą do wydawania niezbędnych dokumentów w procesie realizacyjnym.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest jedynym dokumentem, który oprócz przepisów ogólnych może nałożyć ograniczenia w zakresie zasad wykonywania własności nieruchomości.
- Sensem istnienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jest założenie, aby zagospodarowywanie terenów odbywało się w racjonalny

⁷¹ Szczegółowe informacje na temat tych stref podaje: Chapuis J.Y.: *Strefy zagospodarowania Uzgodnionego ZAC*. W: Ziobrowski Z.(red.) *Instrumenty urbanistyki operacyjnej we Francji: możliwości i ograniczenia ich stosowania w Polsce*. op. cit., s. 49-55.

sposób, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz po to, aby poprzez osiągnięty w planie kompromis, rozwiązywać powstające podczas zagospodarowywania terenów konflikty pomiędzy różnymi podmiotami.

- Jednym z podstawowych skutków prawnych uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest stanowienie tego opracowania, jako podstawy wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Wykonując, a więc i również analizując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, należy przez cały czas pamiętać, dla wydania jakiego rodzaju dokumentu stanowi on podstawę.
- Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jest dokumentem, który ma gwarantować przestrzeganie zapisów zawartych w planie.
- Opracowanie planu, musi zawierać przynajmniej dwa elementy z pośród katalogu przedmiotu planu. Są nimi: określenie przeznaczenia-funkcji terenu oraz określenie zasad zagospodarowania terenu.
- Wszelkie zapisy wykraczające poza katalog przedmiotu ustaleń planu nie mają mocy prawnej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to uchwała rady gminy. Rysunek planu jest natomiast, jedynie załącznikiem graficznym (odwzorowaniem) uchwały i obowiązuje tylko w takim zakresie, w jakim upoważnia go tekst uchwały.
- Ze względu na rolę plany mogą spełniać funkcje bierne i czynne.
- Sporządzeniu planu towarzyszy skomplikowana procedura formalno-prawna, mająca na celu „upublicznienie” projektu oraz czynny udział społeczeństwa i organów administracji wraz z możliwością złożenia skargi do NSA włącznie. Procedura ta, bardzo często spośród wszystkich czynności planisty wymaga największego poświęcenia, uwagi i czasu podczas wykonywania prac projektowych.
- Minimalny okres sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi ok. 9 miesięcy.
- Pomimo różniących się systemów planowania panujących w różnych krajach, widoczne są elementy wspólne. Szczególnie opracowania wykonywane na szczeblu gminnym, charakteryzują się wieloma wspólnymi cechami, jak na

przykład udział społeczeństwa i wyłożenie planu do publicznego wglądu.

Dodatkowo, można wysunąć następujące wnioski:

- W każdym kraju funkcjonuje specyficzny system planowania przestrzennego odzwierciedlający sposób administrowania państwem. Nieprawdziwe jest więc twierdzenie o konieczności dostosowywania polskiego prawa regulującego gospodarką przestrzenną do przepisów panujących w unii europejskiej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma analogiczne odpowiedniki w innych krajach wspólnoty europejskiej.
- Standardy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiadają standardom spotykanym w unii.
- Sporządzenie opracowań ustalających użytkowanie terenu i sposób zabudowy, które odpowiadają miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego należą do zadań gminy i stanowią prawo lokalne.
- Publiczny charakter procedury formalno-prawnej sporządzania planów oraz możliwość wpływania obywateli na kształt opracowań należy do demokratycznych standardów spotykanych w krajach unii.
- W krajach unii można również zaskarżać opracowania planistyczne do sądu.

6. Budowa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

6.1. Zasady redakcyjne

Obecnie brakuje wypracowanego, jednolitego i obowiązującego wzoru, bądź określonych sztywno zasad dotyczących budowy planu. Autorzy pracy zbiorowej, poświęconej zasadam zapisów planów miejscowych potwierdzają, że w Polsce brakuje nam jednoznacznej kodyfikacji zasad tworzenia prawa, tym niemniej zwracają uwagę na fakt istnienia ogólnych regulacji legislacyjnych i unormowań w zakresie zasad redakcyjnych przepisów prawnych, jakimi są również plany miejscowe.⁷² We wspomnianej pracy czytamy „Niektóre spośród zasad techniczno-legislacyjnych określono w ustawie samorządowej. Dotyczą one jednak trybu

⁷² Ziobrowski Z., Zastawniak B., Reizer S.: *Zasady zapisu ustaleń planów miejscowych*. op. cit., s.43.

ustanawiania przepisów gminnych, a nie techniki ich redagowania. Z tego punktu widzenia interesująca jest natomiast Uchwała Nr 147 Rady Ministrów z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (MP Nr 44, p. 310). Pomimo, iż uchwała ta nie dotyczy w sposób bezpośredni i obligatoryjny samorządu terytorialnego, przyjmuje się, że powinno się ją stosować przy tworzeniu przepisów gminnych. Można ją traktować jako materiał instruktażowy dla organów samorządowych, również w zakresie zapisu ustaleń planów miejscowych.”⁷³

Na podstawie powyższej Uchwały Rady Ministrów, określono, że akty prawne powinny podlegać zasadom techniczno-legislacyjnym, które składają się z

- systematyki zewnętrznej, składającej się z danych dotyczących rodzaju aktu prawnego i podstaw jego ustanowienia,
- systematyki wewnętrznej będącej sposobem uporządkowania przepisów stanowiących zasadniczą treść aktu prawnego,
- konstrukcji języka przepisów prawnych.

6.1.1. Systematyka zewnętrzna

Do zasady systematyki zewnętrznej zaliczono wymogi formalne, uchwały rady gminy, której treścią jest plan miejscowy. Aby spełnić wymogi formalne plany, jak wszystkie uchwały rady gminy, powinny zawierać następujące, niezbędne elementy:

- nazwa uchwały w sprawie planu,
- numer uchwały, składający się z trzech części: liczby (cyframi rzymskimi) oznaczającej numer sesji rady, kolejnej od początku kadencji, liczby (cyframi arabskimi) oznaczającej kolejny numer uchwały oraz dwóch ostatnich cyfr roku.
- oznaczenie pełnej nazwy organu wydającego akt - w przypadku planów miejscowych nazwa właściwej rady gminy,
- data uchwalenia uchwały w sprawie planu,
- tytuł uchwały— w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z określeniem obszaru objętego tym planem,
- podanie podstawy prawnej aktu - informacja o podstawie normatywnej.

⁷³ Ziobrowski Z., Zastawniak B., Reizer S.: *Zasady zapisu ustaleń planów miejscowych*. op. cit., s.43.

6.1.2. Systematyka wewnętrzna

Zasady systematyki wewnętrznej określają, w jakiej kolejności poprawnie zredagować przepisy stanowiące treść aktu prawnego, w celu osiągnięcia maksymalnej przejrzystości i komunikatywności prawa. Zasady te między innymi regulują strukturę wewnętrzną tekstu przepisu, który może być podzielony zgodnie z następującym układem: Części, działy, rozdziały – oznaczane cyfrą rzymską, paragrafy – oznaczone symbolem „§” i cyfrą arabską, ustępy - oznaczone cyfrą arabską, punkty - oznaczonym cyfrą arabską z nawiasem z prawej strony, litery - oznaczoną małą literą z nawiasem z prawej strony, wyliczenia – oznaczone punktoremami.

Ponadto ustalenia planu miejscowego, podobnie jak innych aktów prawnych powinny obejmować: ustalenia (przepisy) ogólne, ustalenia (przepisy) szczegółowe, (pod tym pojęciem należy również rozumieć przepisy strefowe) oraz ustalenia (przepisy) przejściowe i końcowe oraz ewentualne załączniki.

W rozwinięciu podział ten przedstawia się następująco:

- **Ustalenia ogólne**

W pojmowaniu zakresu ustaleń ogólnych, istnieją pewne różnice pomiędzy autorami planów, jak i publikacjami teoretycznymi na ten temat.

Dla części autorów. ustalenia ogólne, to po prostu takie, które obowiązują na całym obszarze objętym planem. „W większości planów występują ustalenia ogólne. Mogą istnieć plany składające się z samych ustaleń ogólnych. Wtedy rysunek planu, zawiera wyłącznie granice obszaru objętego planem.”⁷⁴

Istnieje też inna definicja i rozumienie tej części planu, która mówi, że przepisy ogólne powinny określać zakres stosunków normowanych uchwałą planu. W wymienionym wcześniej opracowaniu pt. „Zasady zapisu ustaleń planów miejscowych”, wymienia się co należy rozumieć pod pojęciem ustaleń-przepisów ogólnych. W opracowaniu tym czytamy, że ustalenia ogólne to:

- zakres przedmiotowy i podmiotowy (proponuje się tu również określanie celów, jakie rada gminy chce osiągnąć poprzez unormowania zawarte w planie),
- ewentualne wyłączenia z unormowania,

⁷⁴ Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Wybrane problemy ogólne*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. op. cit., s. 62.

- zasady wspólne dla dalszych przepisów, (przy czym nie chodzi tu o szczegółowe ustalenia, dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania, lecz o określenie zasad porządkowych, np. dotyczących kompletowania zbiorów przepisów dotyczących danego terenu lub danego problemu),
- wyjaśnienie pojęć, terminów specjalistycznych, definicji i skrótów, używanych w części szczegółowej.⁷⁵

Dysonans podanych definicji, polega na tym, że np. ustalenie wysokości zabudowy, które obowiązuje dla całego opracowania, w pierwszym przypadku może, a w drugim nie powinno znajdować się w części ogólnej. Rozbieżności tego typu skłaniają autorów niektórych planów do tworzenia własnej systematyki budowy planu, która nie ma jak dotąd swych opisów w literaturze. Na podstawie obserwacji i własnej praktyki, warto w tym miejscu wspomnieć o stosowanych niekiedy przepisach obowiązujących na obszarze całego planu, umieszczonych w osobnym, specjalnie do tego celu stworzonym rozdziale uchwały planu.

- **Ustalenia szczegółowe**

Ustalenia szczegółowe odnoszą się do zdefiniowanego obszaru, stanowiącego fragment opracowania planu.

Zdefiniowane w planie fragmenty opracowania, należy rozumieć, jako obszary ograniczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których obowiązuje ta sama (wspólna) grupa ustaleń. Najczęściej tereny, dla których wyznacza się ustalenia szczegółowe, wydziela się ze względu na określone w planach funkcje lub sposoby użytkowania.

Terenom takim, różni autorzy nadają różne nazwy, najczęściej są to: tereny, tereny elementarne, jednostki elementarne, tereny jednostek. Należy zwrócić uwagę, że teren definiowany w planie, nie jest tym samym co działka geodezyjna, choć bardzo często granice terenu – linie rozgraniczające, prowadzone są po granicach własności.

W ramach grupy ustaleń szczegółowych, zaliczyć można również **ustalenia strefowe**, które często pojawiają się w planach i technicznie umieszczane są przed ustaleniami szczegółowymi, opisującymi poszczególne wydzielone w planie tereny. Ustalenia strefowe odnoszą się do zdefiniowanych w planach stref. Strefy te należy rozumieć jako zbiór terenów lub przestrzeni o wspólnych

⁷⁵ Ziobrowski Z., Zastawniak B., Reizer S.: *Zasady zapisu ustaleń planów miejscowych*. op. cit., s.44.

cechach, dla których obowiązuje ta sama grupa ustaleń w zakresie sposobu jej przeznaczenia, użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony.

Przepisy szczegółowe i strefowe planu, powinny określać konkretne postanowienia, takie jak nakazy, zakazy i dopuszczenia (przyzwolenia). W tej części planu, znajdują się zapisy dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, a więc ustalenia, które można zaliczyć do podstawowych.

- **Przepisy przejściowe**

Przepisy przejściowe nie stanowią obligatoryjnego elementu planu i są formułowane w przypadku pojawienia się wyraźnej potrzeby. Są to zapisy mówiące o np. czasowym utrzymaniu zmienionych instytucji prawnych itp.

- **Przepisy końcowe**

Przepisy końcowe obejmują:

- przepisy uchylające inne uchwały, itp. uchylające wcześniejsze plany miejscowe dla części bądź całości obszaru objętego opracowaniem,
- przepis określający stawkę procentową tzw. „renty planistycznej”,
- przepis powierzający wykonanie uchwały,
- przepis o wejściu uchwały w życie.

- **Załączniki**

Podstawowym załącznikiem jest rysunek planu, w którym umieszcza się regulacje natury technicznej, które trudno byłoby zdefiniować jedynie poprzez tekst uchwały. Do załączników można również zaliczyć ideogram infrastruktury technicznej, wykazy zadań, mapy, tabele itp.

6.1.3. Konstrukcja języka przepisów prawnych

Charakteryzując język formułowania planu, posłużono się cytatem zaczerpniętym z przedmiotowej literatury „Język aktów prawnych, a więc i ustaleń planu miejscowego stanowiących treść uchwały rady gminy, powinien zapewniać przepisom jasność i precyzyjność (ostrość). Powinien go cechować styl zapewniający zgodne z intencją prawodawcy sformułowanie tekstu przy użyciu krótkich, zwięzłych zdań oraz wyrazów prostych, nie wieloznacznych. Powinny być

przy tym zachowane ogólnie obowiązujące reguły składni i gramatyki języka polskiego.”⁷⁶

Z pośród cech, jakimi winien charakteryzować się język przepisów (ustaleń) planu wymienia się:

- zwięzłość i ścisłość sformułowań,
- unikanie niejasności i niepewności,
- używanie wyrazów jednoznacznych i spójnych wewnętrznie,
- używanie ściśle określonego zbioru pojęć,
- używanie jednakowych wyrazów i terminów w całym opracowaniu,
- unikanie wyrazów wieloznacznych, neologizmów, wyrazów obcojęzycznych,
- przedstawianie definicji pojęć, które nie mają jednolitego znaczenia w systemie prawa obowiązującego lub w praktyce urbanistyczno-architektonicznej,
- przestrzeganie zasady poprawności językowej, w tym unikanie zdań długich, składających się z wielu zdań podrzędnych.

6.2. Techniki zapisu planistycznego

Bogaty opis technik zapisu planistycznego przedstawiono w pracy zbiorowej pod redakcją Eugeniusza Bagińskiego. W szczególności cenne dla przedmiotu pracy są publikacje zawarte w ww. pracy autorstwa Izabeli Mironowicz i Tomasza Ossowicza, w których to próbuje się usystematyzować zapisy i sposób budowy planu. Powtarzając za autorami publikacji „ (...) przez technikę zapisu planistycznego rozumie się system oznaczeń i sformułowań tekstowych służący do przekazania ustaleń planu jego odbiorcom.”⁷⁷. Warto w tym miejscu dodać, że oznaczenia to głównie elementy rysunku planu, które aby mogły być obowiązującymi, muszą mieć odwołania w tekście uchwały planu.

⁷⁶ Ziobrowski Z., Zastawniak B., Reizer S.: *Zasady zapisu ustaleń planów miejscowych*. op. cit., s. 45.

⁷⁷ Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Wybrane problemy ogólne*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. op. cit., s. 57.

6.2.1. Szczegółowość zapisu planistycznego

Od dawna problemem nurtującym planistów, jest określenie granic szczegółowości planów.⁷⁸ Zdaniem wymienionych wcześniej autorów, każdy plan powinien odznaczać się zdolnością do koordynacji czyli taką, która „(...) pozwala na to, aby wszystkie przemiany przestrzenne w obszarze objętym planem złożyły się w całościową strukturę funkcjonalno - przestrzenną. Pozwala również na to, że obecni i przyszli użytkownicy poszczególnych terenów mogą przewidzieć, co znajdzie się w ich otoczeniu. Zdolność do koordynacji jest tym większa, im więcej plan zawiera nakazów, zakazów, im większa jest precyzja i szczegółowość zapisu.”⁷⁹

Drugą z wymienianych cech jest elastyczność, która oznacza, „(...) że technika zapisu jest o tyle właściwa, o ile plan dzięki niej zwiększa swoją elastyczność, czyli swobodę przemian przestrzennych w obszarze, jaki obejmuje. Elastyczność, jest tą cechą planu, która sprawia, że ograniczenia przez niego narzucone nie będą stanowić hamulca dla przemian przestrzennych. Ponadto, elastyczność sprawia, że plan będzie odpowiadał przyszłym, nie dającym się w chwili jego uchwalenia przewidzieć uwarunkowaniom. Elastyczność jest tym większa, im mniej plan zawiera nakazów i zakazów, im bardziej ogólne i mniej szczegółowe są jego zapisy. Najbardziej elastyczny byłby plan nie zawierający żadnych ustaleń, a więc dopuszczający wszystkie przemiany w przestrzeni.”⁸⁰

Podsumowując przedstawione cechy czytamy „Mimo że zarówno zdolność do koordynacji, jak i elastyczność należy uznać za pożądane cechy planu urbanistycznego, to w większości przypadków nie można ocenić wysoko planu odznaczającego się pełną zdolnością do koordynacji, zbliżonego do projektu architektonicznego. Nie można również ocenić wysoko planu w pełni elastycznego, czyli dopuszczającego pełną swobodę poczynić w przestrzeni. Jest tak dlatego, że zazwyczaj oczekuje się tego, by w planie urbanistycznym obecne były obie omawiane cechy jednocześnie, podczas gdy są one ze sobą sprzeczne. Tylko w pewnym zakresie można jednocześnie zwiększać zdolność do koordynacji i

⁷⁸ Zob. Malisz B.: *Elastyczność planu urbanistycznego jako kryterium jego realności*. PWN, Warszawa 1960; zob. też Drapella-Hermansdorfer A., Masztalski, R., Wojtyś B.: *Metoda zapisu przekształceń urbanistycznych miast Dolnego Śląska w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nowej generacji*. W: *Czynnik kreacji w projektowaniu urbanistycznym*. Red. Wydaw. Pkrak, Kraków 1999.

⁷⁹ Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Wybrane problemy ogólne*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. op. cit., s. 58.

⁸⁰ Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Wybrane problemy ogólne*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. op. cit., s. 58.

elastyczność planu. Zdolność do koordynacji zwiększać można tylko kosztem zmniejszenia elastyczności i odwrotnie. Rozważania te prowadzą do wniosku, że podstawowym zagadnieniem jest znalezienie takiego punktu równowagi pomiędzy zdolnością do koordynacji a elastycznością, który by najlepiej odpowiadał zadaniom planu. Ten punkt równowagi może być usytuowany gdzie indziej w odniesieniu do różnych zakresów tematycznych planu. Plan o wysokiej zdolności do koordynacji, krępując dużą liczbą ograniczeń inwestorów, mógłby doprowadzić do ich wycofania się z obszaru planu. Plan zbyt elastyczny nie zapewniłby ładu przestrzennego. Technika zapisu musi uwzględniać tę problematykę.”⁸¹

W niniejszej pracy, badając materiał źródłowy, starano się odpowiedzieć, na to czy obecnie sporządzane plany zachowują pożądaną równowagę pomiędzy krępującymi inwestorów zapisami a elastycznością, która w nadmiarze powoduje chaos przestrzenny i pogwałcenie zasad ładu przestrzennego ustawowo zapisanego, jako cel planistyczny.

6.2.2. Formy zapisu planistycznego

Badając opisy technik planistycznych jak i przykłady opracowań planu, można wysunąć następującą klasyfikację dotyczącą podziału zapisów ustaleń planu na:

- nakazy,
- zakazy,
- dopuszczenia,⁸²
- postulaty i zalecenia,
- informacje i wyjaśnienia,
- uzasadnienia,
- prognozy i założenia,

Pierwszą z trzech kategorii zapisów, stanowią ustalenia obowiązujące. Czwartą kategorię należy traktować jako niezobowiązujące sugestie autorów. Pozostałe są jedynie uzupełnieniami służącymi lepszemu zrozumieniu tekstów uchwał w sprawie planów.

⁸¹ Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Wybrane problemy ogólne*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. op. cit., s. 58.

⁸² Do kategorii tej zaliczyć by można dopuszczenia warunkowe - zezwalające na dane przeznaczenie lub sposób zagospodarowania po spełnieniu określonych warunków. Literatura zagraniczna nazywa tego rodzaju zapisy „zachęczeniami”. Por. Gallon A.B., Eisner S.: *The urban pattern. City planning and design*. Van Nastrand Reinhold Company, New York 1986.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na sens używania zapisów w tekstach uchwały, które nie stanowią elementów obowiązującego prawa lokalnego. Wydawać się może, że ich obecność w uchwałach planu jest całkowicie zbyteczna, biorąc jednak pod uwagę możliwość wpływania na zagospodarowywanie poprzez „nacisk psychologiczny”⁸³ i postulowane sugestie należy uznać, że takie elementy mogą spełniać pożyteczną rolę w planach. Przykładem takiego zapisu, jest choćby bardzo często spotykane zalecenie stosowania ogrzewania gazowego lub z miejskiej sieci ciepłowniczej itp. Podczas analizy badawczej w niniejszej pracy przyjęto zasadę, że np. postulaty i zalecenia nie są błędami w zapisie planistycznym, o ile są one poprawnie zredagowane i nie stanowią substytutów ustaleń, które powinny być ściślej określone np. zastąpienie ustalenia przeznaczenia terenu zaleceniami lokalizacji danej funkcji.

6.2.3. Struktura zapisów planistycznych

Omówione w ramach zasad systematyki wewnętrznej sposoby podziału obszaru opracowania planu na mniejsze fragmenty, dla których przypisywane są wspólne zapisy, pozwalają na tworzenie różnorodnych struktur budowy tekstu ustaleń szczegółowych planu.

Z wielu spotykanych sposobów budowy struktury zapisów planu, możemy wyróżnić kilka podstawowych rodzajów. Podczas studiów opracowań dotyczących tego tematu znaleziono następujący podział:

- **Podział jednowarstwowy**, polegający na tym, że żaden punkt obszaru objętego opracowaniem, planu nie należy jednocześnie do dwóch różnych jednostek - terenów elementarnych.
- **Podział wielowarstwowy** zwany też nakładkowym, polegający na tym, że obszar objęty opracowaniem planu, dzieli się na wiele warstw tematycznych, które posiadają własne jednostki – tereny elementarne. Punkty obszaru opracowania należą wtedy do wielu różnych jednostek - terenów elementarnych opisujących poszczególne grupy tematyczne ustaleń.
- **Podział hierarchiczny**, polegający na tym, że grupy jednostek - terenów elementarnych lub ich części wydzielone dla niektórych kategorii ustaleń,

⁸³ Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Problemy zapisu w wybranych działach tematycznych*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. op. cit., s. 75.

tworzą jednocześnie obszary, które są traktowane jako tereny elementarne dla innych kategorii ustaleń.⁸⁴

Każdy z wymienionych podziałów ma swoje zalety i wady. Podział jednowarstwowy, jest najbardziej wygodny dla urzędnika wydającego decyzje lokalizacyjne, ponieważ ustalenia planu dotyczące danego terenu zapisane są w jednym miejscu uchwały. Wadą tego podziału, jest konieczność powtarzania w tekście uchwały wielu tych samych ustaleń, obowiązujących w różnych jednostkach – terenach elementarnych. Metoda takiego zapisu jest najbardziej korzystna dla biernej funkcji planu.

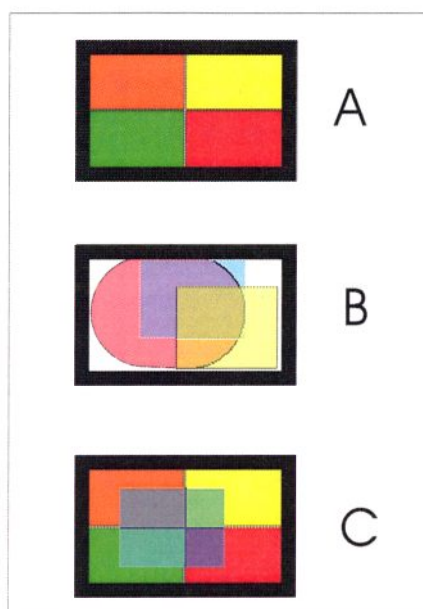
Podział wielowarstwowy polega na tym, że każda grupa tematyczna ustaleń, jest zapisana na osobnej warstwie tematycznej. Przykładem takiej struktury, jest podział obszaru planu na jednostki: różnych wysokości zabudowy, różnych ograniczeń konserwatorskich, różnych intensywności zabudowy, itp. Taki podział najbardziej korzystny jest dla czynnej funkcji planu – inwestorzy poszukujący terenów w czytelny szybki sposób mogą poruszać się po ustaleniach zawartych w planie. Zaletą takiego podziału jest również to, że zapisy dotyczące poszczególnych tematycznych kategorii ustaleń mogą być zamieszczone tylko raz w tekście uchwały. Wadą takiego zapisu jest uciążliwy odczyt ustaleń planu podczas wydawania decyzji lokalizacyjnych przez urzędnika.

Podział hierarchiczny należy do najczęściej stosowanych w praktyce projektowej. Klasycznym tego przykładem, bodaj najczęściej stosowanym, jest nałożenie na jednowarstwowy podział terenu, wykonany najczęściej ze względu na różne przeznaczenie, strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązującej tylko na fragmencie obszaru opracowania planu i obejmującej niektóre jednostki w całości lub w części. Innymi słowy, takie zapisy strefy stanowią wówczas nałożenie na podział jednowarstwowy dodatkowej warstwy, obowiązującej tylko na wydzielonym fragmencie planu.

Należy jednak zwrócić uwagę na to, że w praktyce struktura zapisów, jest często bardziej skomplikowana, niż przedstawione „klasyczne” formy zapisu. Bardzo często stosowane są techniki mieszane, polegające na tym, że na podział jednowarstwowy nakłada się podział wielowarstwowy bądź hierarchiczny. Czasami

⁸⁴ Opracowano na podstawie: Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Wybrane problemy ogólne*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. op. cit., s. 63 i n.

różne części obszaru opracowania zapisane są różnymi technikami. Pretekstem do wyboru danego sposobu podziału zapisu, może też być charakter opracowania czy choćby wielkość planu. Na przykład dla planów małych - posiadających jeden lub parę terenów elementarnych, nie ma sensu stosować złożonego podziału wielowarstwowego czy nawet hierarchicznego.



**Rys. 2. Ideogram struktury zapisów planistycznych.
A. podział jednowarstwowy, B podział wielowarstwowy, C podział hierarchiczny**

6.3. Wnioski

- Brakuje obecnie wypracowanych i obowiązujących ścisłych, jednolitych zasad, budowy uchwały planu.
- W ramach obecnych regulacji prawnych istnieje daleko idąca dowolność w zakresie technicznej budowy planu.
- Zbieżność sposobu budowy uchwał planów dotyczy jedynie podstawowych – bardzo ogólnych zasad, jakie obowiązują wszystkie akty prawne.
- Istnieje wiele różnego rodzaju „szkół” zapisu tekstu uchwał w sprawie planu.
- Język aktów prawnych, jakimi są zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powinien charakteryzować się jednoznacznością, jasnością i precyzyjnością.

- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą charakteryzować się bardzo różnym stopniem szczegółowości zapisów planistycznych.
- Nie wszystkie formy zapisu, które spotyka się w planach, stanowią przepisy prawa lokalnego.
- Istnieją różne struktury budowy ustaleń planistycznych.

Część druga

Analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

7. Analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin podwrocławskich

Część druga pracy, poświęcona jest analizom miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podbudowę teoretyczną analizy, stanowią wnioski wyciągnięte z zagadnień przedstawionych w części pierwszej. W analizie przyjęto przedstawione tu założenia.

• Obszar badań

Badaniami objęto obszar **1266,7 km²**. Jest to obszar 9 gmin leżących w promieniu 15 km od centrum Wrocławia (patrz Rys.3.) Gminami tymi są:

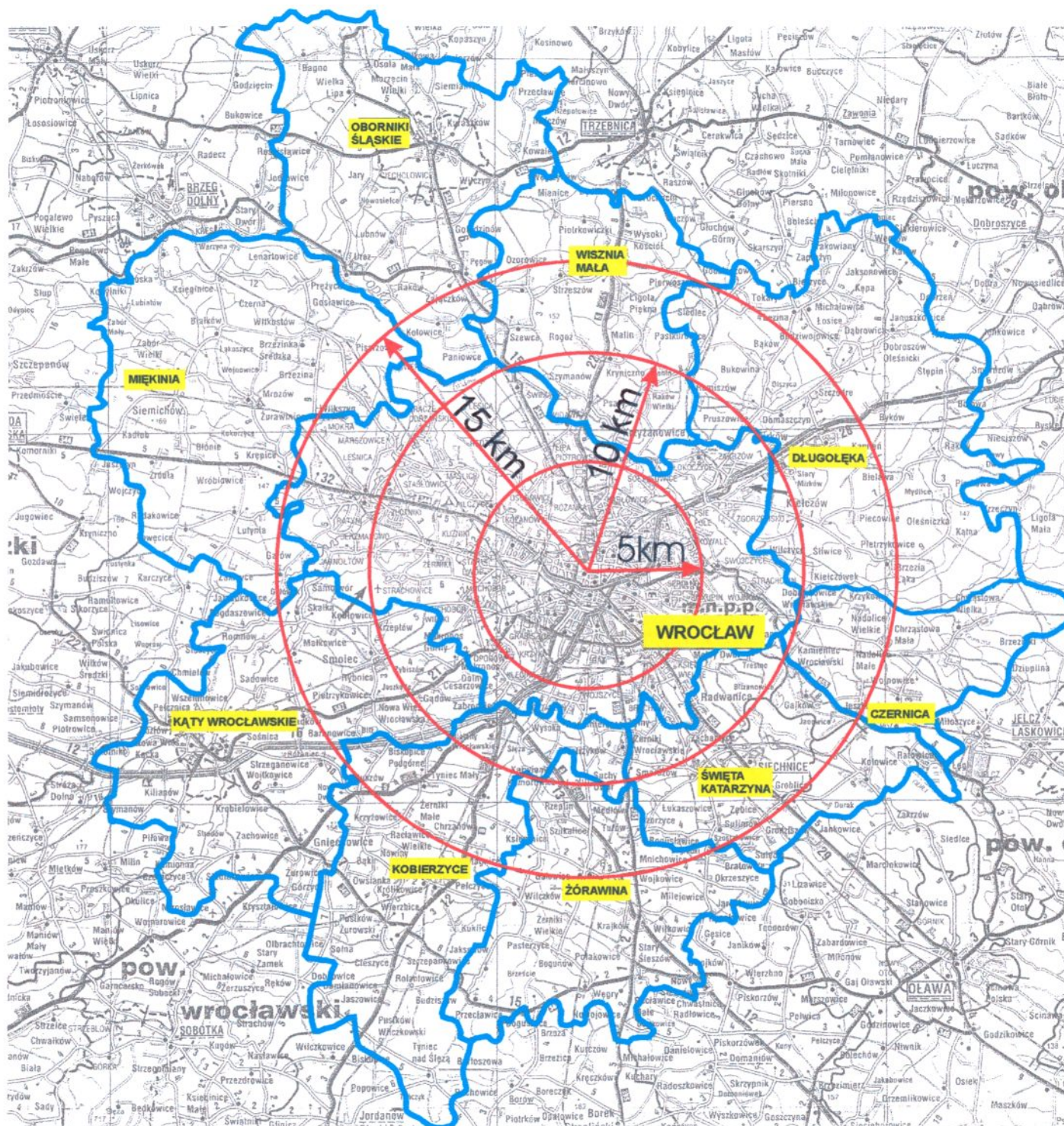
- Wisznia Mała
- Długołęka
- Czernica
- Święta Katarzyna
- Żórawina
- Kobierzyce
- Kąty Wrocławskie
- Miękinia
- Oborniki Śląskie (z wyłączeniem miasta)

• Okres objęty badaniami

Okres poddany badaniami obejmuje ponad **7 lat** i zawiera się pomiędzy 1 stycznia 1995r (moment wejścia w życie obecnej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym) a dniem 1 lutego 2002 roku.

• Liczba przebadanych opracowań

Badaniami objęto wszystkie uchwalone i opublikowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z obszaru i okresu poddanego badaniami. Liczba przebadanych opracowań wynosi **226**.



Rys. 3. Gminy objęte badaniami niniejszej pracy. Opracowanie własne.

• **Przedmiot badań**

Badania objęły ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące:

- przeznaczenia terenów,
- zasad zagospodarowania terenów, które podzielono na następujące kategorie:
 - ustalenie linii zabudowy,
 - ustalenia dotyczące wysokości zabudowy,
 - ustalenia dotyczące ukształtowania dachu,
 - ustalenia dotyczące kształtowania formy architektonicznej, kolorystyki, materiałów i stolarki,
 - ustalenia dotyczące kształtowania ogrodzeń,
 - ustalenia dotyczące intensywności zabudowy,
 - ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowywania działki i jej wielkości,
 - ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zieleni,
 - ustalenia dotyczące określenia wymaganych miejsc postojowych,
- wielkości planów,
- roku publikacji,
- zawartych błędów.

• **Oznaczenia przebadanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Każdemu przebadanemu planowi nadano numer identyfikacyjny, pod którym figuruje w zastawieniach niniejszej pracy. Numer ten składa się z cyfry rzymskiej przypisanej do badanej gminy oraz cyfry arabskiej będącej numerem kolejnym badanego opracowania. Jednocześnie opracowania zostały ponumerowane chronologicznie w kolejności od najnowszego do najstarszego opublikowanego planu. Kolejnym badanym gminom przypisano następujące cyfry rzymskie:

- Wisznia Mała - I
- Długolęka - II
- Czernica - III
- Święta Katarzyna – IV
- Żórawina - V
- Kobierzyce - VI
- Kąty Wrocławskie - VII
- Miękinia – VIII
- Oborniki Śląskie (z wyłączeniem miasta) – IX

Pełne zastawienie przebadanych opracowań, zawierające przyjęte w pracy oznaczenia przyporządkowane poszczególnym opracowaniom wraz z informacjami o ich publikacji zamieszczono w aneksie pracy.

• **Oznaczenia przyjęte w tabelach mające na celu sporządzenie zestawień dla wykonanych analiz**

W tabelach przyjęto następujące oznaczenia:

symbol „X” – oznacza, że ustalono zasady dotyczące danej kategorii

symbol „-,” – oznacza, że nie ustalono zasad dotyczących danej kategorii

cyframi rzymskimi – oznaczono ilość kondygnacji

symbolem „+” – oznaczono dopuszczenie poddasza użytkowego

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub rzemieślniczej

MW – tereny zabudowy wielorodzinnej

MR - tereny zabudowy zagrodowej

U -tereny usług

UT – tereny usług turystyki w tym tzw. domków letniskowych

AG - tereny aktywności gospodarczej rozumianej jako:

- produkcja i budownictwo,
- obsługa firm,
- finanse,
- transport,
- handel hurtowy, handel detaliczny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
- wypoczynek,
- turystyka,
- gastronomia,
- kultura.

UO- tereny usług oświaty

UST – tereny sportu i rekreacji

P -tereny przemysłowe

PE - tereny eksploatacji powierzchniowej

S - tereny składów i magazynów

K - tereny pod komunikację kołową

KS – tereny obsługi komunikacji kołowej (parkingi, stacje paliw itp.)

R - tereny rolne

RPU – tereny produkcji rolnej

PU –produkcyjno-usługowe

NO - tereny oczyszczalni ścieków

NU – wysypisko odpadów stałych

IT – tereny infrastruktury technicznej

strefa TZ – zbiór różnych funkcji określonych jako strefa zainwestowania pod funkcje charakterystyczne dla małych miejscowości. W szczególności pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo -jednorodzinną z dopuszczeniem usług, usługową, zagrodową, dla potrzeb. produkcji o charakterze nieuciążliwym, magazynowo-składową oraz służącą celom publicznym.

ZC – tereny cmentarza

nd – nie dotyczy

7.1. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała

Analizą objęto opracowania z założonego okresu badawczego tj. od 1 stycznia 1995 roku do 1lutego 2002roku.

W okresie tym, w badanej gminie uchwalono 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którym dla potrzeb niniejszej analizy przyporządkowano kolejne numery od I 1. do I 19., stanowiące oznaczenia umiejscowienia poszczególnych planów zarówno na rysunku jak i w tabelach.

Wykaz zawierający pełne nazwy analizowanych planów wraz z informacjami o ich publikacji oraz przyjętymi oznaczeniami zamieszczono w aneksie pracy.

7.1.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów

Szczegółową analizę zapisów badanej gminy, przedstawiono w tabeli 2. Usytuowanie opracowań oraz podstawowe przeznaczenie terenu ilustruje natomiast rysunek 4.

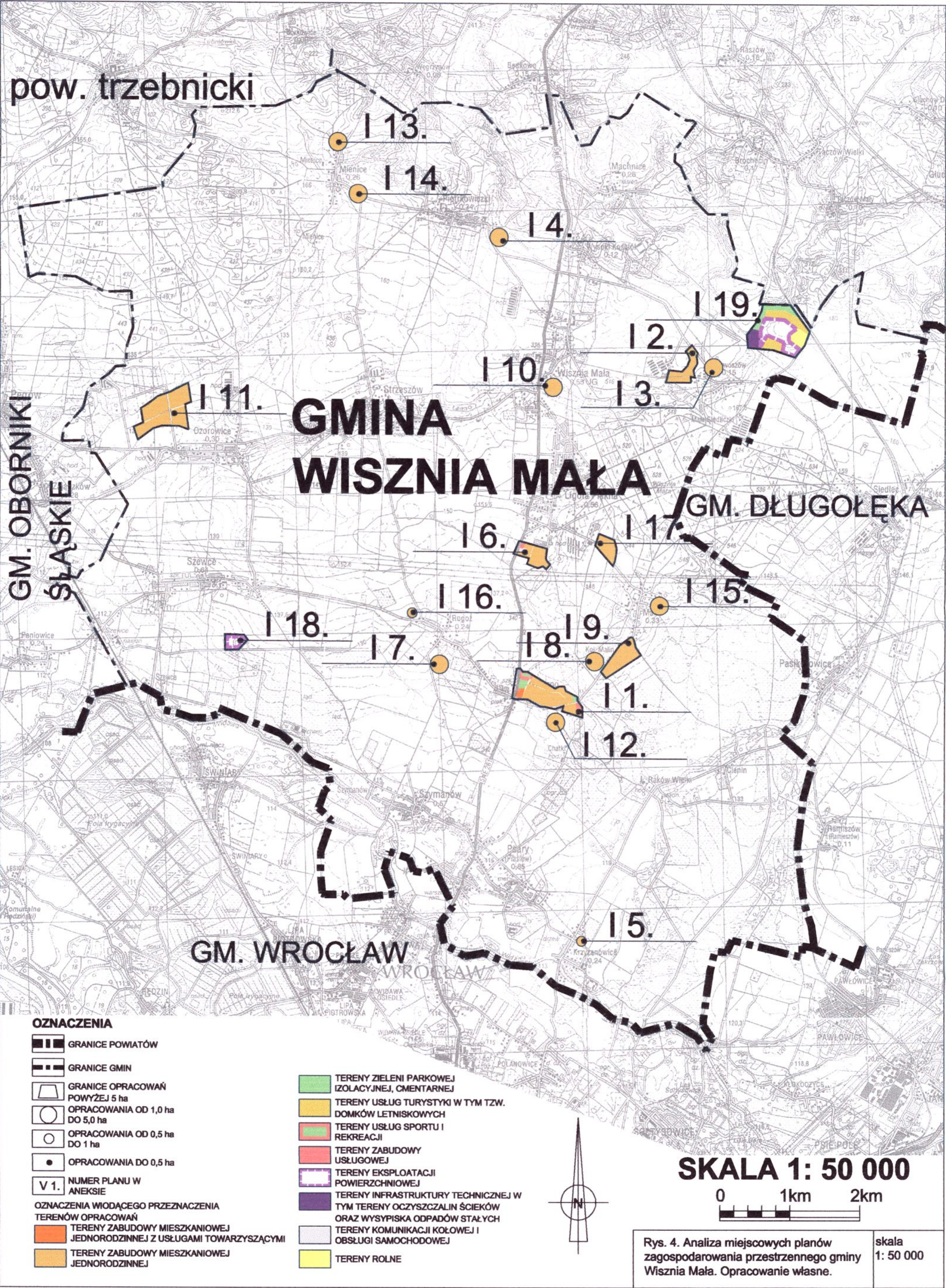


Tabela 2. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów z obszaru gminy Wisznia Mała.⁸⁵

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
I 1.	2001	33,4	MN, U, Z	X	I+ - II	X	X	-	25	X	-	-	ustalenie zachowania istniejącą nawierzchnię kamienną wskazanych dróg.
I 2.	2001	9,0	MN	X	II	-	-	-	25	X	-	-	
I 3.	2001	4,5	MN	X	II	-	-	-	25	X	-	-	
I 4.	2001	3,2	MN	X	II	X	-	-	25	X	-	-	
I 5.	2001	1,0	MN	X	II	-	-	-	30	X	-	-	
I 6.	2001	11,5	MN,U,KS	X	II	-	-	-	30	X	-	-	
I 7.	2001	1,2	MN	X	II	-	-	-	25	X	-	-	
I 8.	2001	1,7	MN	X	II	-	-	-	25	-	-	-	
I 9.	2001	13,0	MN,R	X	II	-	-	-	25	-	-	-	
I 10.	2001	2,4	MN,R	X	II	-	-	X	-	X	60	-	
I 11.	2000	30,2	MN	X	II	-	-	-	10	-	-	-	

⁸⁵ Oznaczenia przyjęte w tabeli wyjaśnione są na stronach 73 i 74.

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
I 12.	2000	1,8	MN,R	X	II	-	-	-	30	-	-	-	
I 13.	2000	1,8	MN, R	X	II	-	-	-	25	X	-	-	
I 14.	2000	1,3	MN	X	II	-	-	-	25	X	-	-	
I 15.	2000	1,4	MN	X	II	-	-	-	25	X	-	-	
I 16.	2000	0,9	MN, R	X	II	-	-	-	30	-	-	-	
I 17.	1999	8,4	MN	X	I+	X	-	-	-	X	-	-	
I 18.	1997	5,7	PE/R,	n.d	n.d.	n.d.	n.d.	-	n.d.	-	-	-	opracowanie w skali 1:10 000
I 19.	1997	50	UT,PE,R,IT, Z	-	I- II	-	-	-	-	-	X	-	
Suma		182,4											
Suma użytych zapisów określających poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ilość badanych planów				17/18	18/18	3/18	1/18	1/19	15/18	12/18	2/19	0/19	
Udział procentowy występujących kategorii zapisów				94,4%	100%	16,6%	5,6%	5,3%	83,3%	66,7%	10,5%	0%	

7.1.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów

W niniejszej części pracy przeanalizowane zostały błędne zapisy planistyczne, uchwalone w opisywanej gminie. Zestawienia tych błędów, podzielone zostały na trzy kategorie, które przedstawiają tabele: 3,4,5.

Tabela 3. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
I 6.	Wyklucza się lokalizację usług wymagających transportu pojazdami ciężarowymi przekraczającymi masę całkowitą 3,5 tony.
I 1. – I 7.	Na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej, należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
I 19.	Ukształtowanie i zagospodarowanie według jednolitego projektu zagospodarowania przestrzennego całego terenu.

Tabela 4. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
I 1.	Dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych pod warunkiem zachowania walorów krajobrazu, skali, gabarytów oraz lokalnej tradycji kształtowania formy architektonicznej (wyklucza się wysoką i agresywną zabudowę)
I 1.	Dopuszcza się wprowadzenie nowych obiektów kubaturowych o architekturze harmonizującej z otoczeniem w szczególności z bryłą kościoła.
I 1. I 2.	W granicach działki należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów własnych inwestora oraz klientów. (dotyczy planowanych usług)
I 1. -I 17.	Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu.
I 1.	Architektura projektowanych budynków usługowych powinna nawiązywać do charakteru wiejskiego krajobrazu.
I 1.	Należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu.
I 1.	Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną. Należy usunąć obiekty dysharmonizujące.
I 1.	W przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.

I 3. I 5. I 7. I 11. I 12. I 13. I 14. I 15. I 16. I 17.	Właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów.
I 5.	Należy dążyć do uzyskania parametrów drogi zbiorczej - szerokość w liniach rozgraniczających docelowo 20 m.
I 10.	Ustala się dla zabudowy zasadę nawiązania skalą, gabarytami, formą architektoniczną do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie oraz tradycyjnej zabudowy zagrodowej siedliska wiejskiego, w szczególności w zakresie: kształtowania stromego i symetrycznego dachu, rodzaju pokrycia oraz wysokości zabudowy.
I 10.	W celu utrzymanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych projektowanego obszaru chronionego krajobrazu Wzgórz Trzebnickich, ustala się zasadę harmonijnego wpisania zabudowy, o jednolitym charakterze w zakresie formy i skali architektonicznej.

Tabela 5. Błędy redakcyjne uchwały.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
I 1.	Wykluczona w planie zabudowa wysoka we wsiach Kryniczno i Malin zgodnie z obowiązującymi polskimi przepisami oznacza budynki pow. 9 kondygnacji lub ponad 25m.
I 8. I 16. I 17. I 19.	Ustalenie przestrzegania obowiązującego prawa w wymienianych aktach prawnych poprzez wymienianie dokładnych nazw i podstaw prawnych obowiązujących aktów prawnych określających zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

7.1.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy

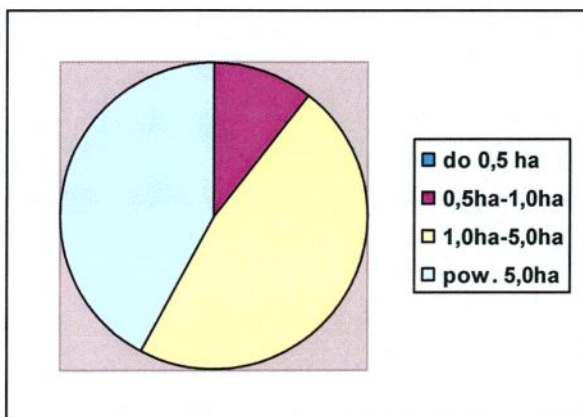
W gminie Wisznia Mała w dniu 1 lutego 2002 roku obowiązywało 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pokrycie gminy planami wynosiło 182,4 ha., co daje średnią wielkość opracowania to jest ok. 9,6 ha. Powierzchnia gminy wynosi 105,2 km²,⁸⁶ tak więc pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosiło w dniu 1 lutego 2002r. ok. 1,7%.

Przedstawiona analiza, pokazuje, że wielkość opracowań w stosunku do sąsiadujących gmin przedstawia się nieźle. W badanej gminie nie zanotowano opracowań, poniżej 0,5 ha i tylko jedno poniżej 1 ha. 8 opracowań posiada wielkości pow.5 ha, co pozwala na ujęcie w tych planach przemysłanych i spójnych

⁸⁶ wg *Rocznika Statystycznego Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II.* Urząd Statystyczny we Wrocławiu. Wrocław 2001.

założeń urbanistycznych. Wielkość opracowań w gminie, przedstawiono na diagramie (Rys.5.).



Rys.5. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Wisznia Mała.

Praktycznie poza dwoma wyjątkami (plany oznaczone symbolami I 18. oraz I 19.) wszystkie opracowania zostały sporządzone w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami. Wspomniane wyżej wyjątki, stanowią opracowania umożliwiające eksploatację powierzchniową złóż kruszywa. Sporządzenie takich opracowań narzucają aktualne przepisy, które nakazują wykonanie planów dla wszystkich terenów górniczych (w tym związanych z eksploatacją złóż kruszywa). Warto w tym miejscu dodać, że w przypadku planu oznaczonego nr I 19., przy okazji sporządzania planu w celu umożliwienia eksploatacji, postanowiono rozszerzyć granice opracowania w taki sposób, aby logicznie zorganizować przeznaczenie terenów przyległych do miejsca eksploatacji. Podobnie opracowania takie, jak oznaczone numerami: I 1., I 6., I 9., I 11., sugerują, że przy okazji spełnienia wniosków poszczególnych inwestorów, postanowiono w sposób bardziej zorganizowany zaplanować sąsiadującą z wnioskowanymi terenami otaczającą przestrzeń. Niestety takie podejście w skali badanych opracowań stanowi marginalne zjawisko.

Patrząc na rozłożenie badanych opracowań w gminie, można pokusić się o stwierdzenie mówiące, że zapotrzebowanie w gminie Wisznia Mała na tereny budowlane związane jest z sąsiedztwem drogi krajowej Nr 5. Droga ta stanowi jedyne istotne połączenie z Wrocławiem.

Charakteryzując błędne zapisy planistyczne stwierdzono, że najwięcej błędów w badanych przykładach dotyczy śladowych ustaleń dotyczących formy

architektonicznej i urbanistycznej. Ustalenia te zostały zastąpione licznymi zapisami nie dającymi się prawnie wyegzekwować i odwołującymi się do subiektywnych odczuć estetycznych, które nie wyrażają się w konkretnych parametrach. Przykłady wspomnianych zapisów podaje tabela 4. *Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.*

Zauważono błąd występujący w 17 opracowaniach polegający na ustaleniach odwołujących się do etapu wydania pozwolenia na budowę, podczas gdy plan stanowi podstawę wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W analizowanych przykładach, zauważono również bardzo liczne wymienianie obowiązujących aktów prawnych, według których należy postępować podczas zagospodarowywania obszaru opracowania. - patrz tabela 5. *Błędy redakcyjne uchwały.*

7.2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka

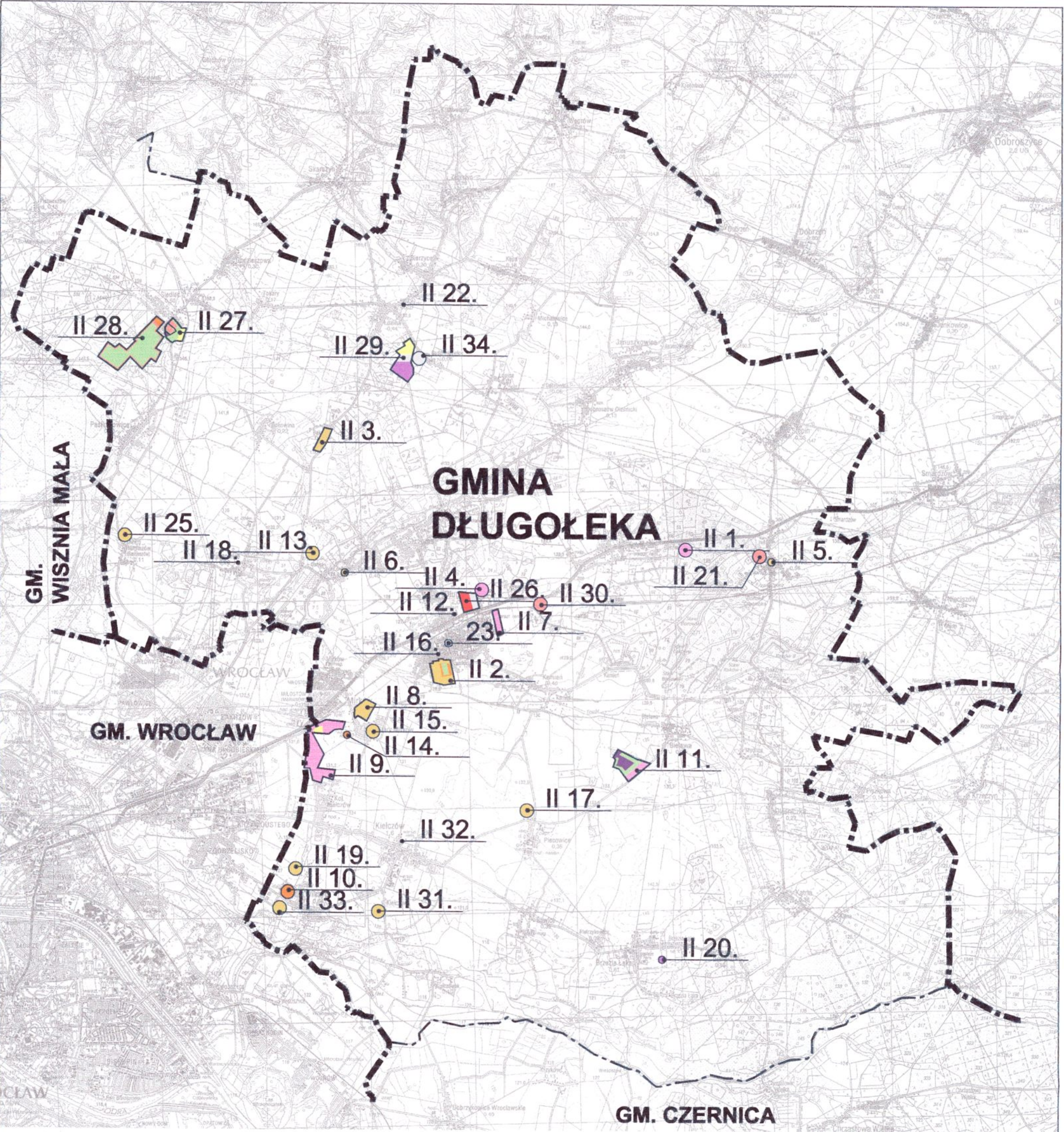
Analizą objęto opracowania z założonego okresu badawczego tj. od 1 stycznia 1995 roku do 1 lutego 2002 roku.

W okresie tym, w badanej gminie uchwalono 34 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, którym dla potrzeb niniejszej analizy przyporządkowano kolejne numery od II 1. do II 34., stanowiące oznaczenia umiejscowienia poszczególnych planów zarówno na rysunku jak i w tabelach.

Wykaz zawierający pełne nazwy analizowanych planów wraz z informacjami o ich publikacji oraz przyjętymi oznaczeniami zamieszczono w aneksie pracy.

7.2.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów

Szczegółową analizę opracowań badanej gminy, przedstawiono w tabeli 6. Usytuowanie opracowań oraz podstawowe przeznaczenie terenu ilustruje natomiast rysunek 6.



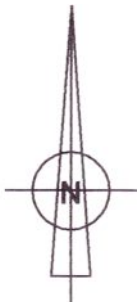
OZNACZENIA

- GRANICE POWIATÓW
- GRANICE GMIN
- GRANICE OPRACOWAŃ POWYŻEJ 5 ha
- OPRACOWANIA OD 1,0 ha DO 5,0 ha
- OPRACOWANIA OD 0,5 ha DO 1 ha
- OPRACOWANIA DO 0,5 ha
- NUMER PLANU W ANEKSIE

OZNACZENIA WIODĄCEGO PRZEZNACZENIA

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

- TERENY ZIELENI PARKOWEJ IZOLACYJNEJ, CMENTARNEJ
- TERENY USŁUG OŚWIATY
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- TERENY PRZEMYSŁU, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W TYM TERENY OCZYSZCZALIN ŚCIEKÓW ORAZ WYSYPISKA ODPADÓW STAŁYCH
- TERENY KOMUNIKACJI KOŁOWEJ I OBSŁUGI SAMOCHODOWEJ
- TERENY ROLNE



Rys. 6. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka. Opracowanie własne.

Tabela 6. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Długołęka.⁸⁷

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokość zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
II 1.	2001	4,5	PU	X	-	-	-	-	-	X	X	-	
II 2.	2001	18,0	MN ZC, U	X	II	-	-	-	30%	X	-	-	
II 3.	2001	6,6	MN	X	II	-	-	-	30%	X	-	-	
II 4.	2001	2,2	P,U	X	II	-	-	X	-	-	-	-	
II 5.	2001	0,6	MN	X	I - II	X	X	-	Iz = 0,3	X	-	-	dojazd do działek poprzez drogę wewnętrzną-niepubliczną, ustalenie wskaźnika intensywności, wykluczenie nawierzchni asfaltowych.
II 6.	2000	0,7	MN	X	I+	X	-	-	Iz = od 0,2 do 0,5	X	75%	-	ustalenie wskaźnika intensywności
II 7.	2000	5,8	U, P	X	II	-	-	-	-	-	X	-	liczne ustalenia dotyczące obowiązywania prawa
II 8.	2000	11,0	MN	X	II	X	-	X	-	-	-	-	

⁸⁷ Oznaczenia przyjęte w tabeli wyjaśnione są na stronach 73 i 74.

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokość zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
II 9.	2000	38,0	PU	X	II	-	-	-	-	X	-	-	
II 10.	2000	1,8	MNU	X	II	X	-	-	-	X	-	-	
II 11.	2000	22,0	NU,Z,U	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
II 12.	2000	0,3	K	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
II 13.	2000	3,4	MN	X	I+	X	-	-	-	X	-	-	
II 14.	1999	0,8	MNU	X	II	X	-	-	40%	-	-	-	
II 15.	1999	1,7	MN,U	X	II	X	-	-	25%	X	-	-	
II 16.	1999	0,2	MN	X	II	X	-	-	25%	-	-	-	
II 17.	1999	1,2	MN	X	I-II	X	X	-	-	-	-	-	wykluczenie nawierzchni asfaltowych liczne ustalenia dotyczące obowiązywania prawa
II 18.	1999	0,1	MN	X	I+	X	-	-	-	-	75%	-	liczne ustalenia dotyczące obowiązywania prawa
II 19.	1999	1,4	MN	X	I+	X	-	-	-	X	-	-	
II 20.	1999	0,9	P	-	II	X	-	-	-	-	-	-	
II 21.	1999	1,9	UO	X	II	X	-	-	-	-	-	-	
II 22.	1999	0,5	U	X	II	X	-	-	-	-	-	-	
II 23.	1999	0,9	K	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-	-	
II 24.	1999	0,0.	IT	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	opracowanie pod inwestycję liniową

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokość zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	uwagi
II 25.	1998	1,5	MN	X	I+	X	-	-	-	X	-	-	
II 26.	1998	12,0	U, K	X	II	-	-	X	-	X	X	X	do 2000 miejsc postojowych
II 27.	1998	12,0	IT, U,UO,Z,R	X	II	X	-	-	X	-	X	X	
II 28.	1997	55,0	US, UT, MN	-	-	-	-	-	-	X	-	-	rys. planu w skali 1:10 000
II 29.	1997	21,0	P,K,R	-	II	-	-	-	-	X	X	-	rys. planu w skali 1:10 000
II 30.	1996	2,5	U	X	II	-	-	-	-	X	-	-	
II 31.	1996	1,5	MN	X	II	X	-	-	-	-	-	-	rys. planu w skali 1:10 000
II 32.	1996	0,3	P,U	-	II	-	-	-	-	-	-	-	rys. planu w skali 1:10 000
II 33.	1996	1,3	MN	X	I+	X	-	-	-	-	-	-	rys. planu w skali 1:10 000
II 34.	1995	3,8	K, P	-	II	-	-	-	-	-	-	-	rys. planu w skali 1:10 000
Suma		235,4											
Suma użytych zapisów określających poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ilość badanych planów				25/31	28/31	18/31	2/31	3/31	8/31	16/31	8/32	2/32	
Udział procentowy występujących kategorii zapisów				80,6%	90,3%	58,1%	6,5%	9,7%	25,8%	51,6%	25%	6,25%	

7.2.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów

W niniejszej części pracy przeanalizowane zostały błędne zapisy planistyczne, uchwalone w opisywanej gminie. Zestawienia tych błędów, podzielone zostały na trzy kategorie, które przedstawiają tabele: 7,8,9.

Tabela 7. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
II 2.II10 II 13.II 14. II 15. II 16. II 25. II 27.	Na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług nieuciążliwych towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
II 2.	Realizacja inwestycji wymaga opracowania projektu zagospodarowania uwzględniającego: warunki gruntowo-wodne, koncepcję rozmieszczenia miejsc grzebalnych i pochówków urnowych oraz projekt zieleni wysokiej.
II 8.	Wójt gminy może ustalić powtarzalną formę ogrodzenia do zastosowania na wszystkich działkach lub zlokalizowanych wzdłuż wybranych ciągów komunikacyjnych.
II 13.	W odległości min. 5 m od rowu nie należy stosować chemicznych środków ochrony roślin.
II 26.	Zakaz zanieczyszczania cieku.
II 31. II 32.	Inwestor uzbroi działkę we własnym zakresie.

Tabela 8. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
II 2. II 3. II 10. II 13. II 14. II 15. II 16. II 25.	Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu.
II 2. – II 3. II 13. II 14. II 15. II 25.	Właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów.
II 5. II 6. II 17.	Ogrodzeniu terenu działek od strony dróg należy nadać formę zharmonizowaną z architekturą budynku.
II 8.	Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolnostojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych..

II 14.	Z uwagi na ochronę krajobrazu kulturowego zalecane jest, aby projektowana zabudowa była w maksymalnym stopniu zintegrowana z krajobrazem kulturowym tego obszaru i nawiązywała formą, proporcjami i gabarytem do wartościowej, historycznej zabudowy.
II 17.	Formę ogrodzeń ozdobnych zharmonizować z architekturą budynków.
II 18.	Ogrodzeniu terenu od strony drogi należy nadać formę ozdobną.
II 21.	Wszystkie nowe inwestycje powinny nawiązywać do historycznego układu przestrzennego zespołu typu zabudowy folwarcznej.
II 22.	Ewentualne nowe obiekty kubaturowe lub rozbudowa powinny architekturą nawiązywać do istniejącego budynku.
II 26.	Architektura powinna odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi
II 28.	Nowe i modernizowane obiekty winny skalą i charakterem nawiązywać do zabudowy miejscowej wsi.
II 29.	Nie wolno dopuścić do zabudowy chaotycznej.
II 33.	Należy uwzględnić przyszłe poszerzenie istniejących dróg do szerokości 10m.

Tabela 9. Błędy redakcyjne uchwały.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
II 3. II 4. II 5. II 6. II 7. II 10. II 11. II 12. II 13. II 14. II 15. II 16. II 17. II 18. II 21. II 22. II 24. II 27. II 28. II 29.	Ustalenie przestrzegania obowiązującego prawa w wymienianych aktach prawnych.
II 7.	Uchwalanie adresów instytucji
II 30.	Wymienianie właścicieli działek

7.2.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy

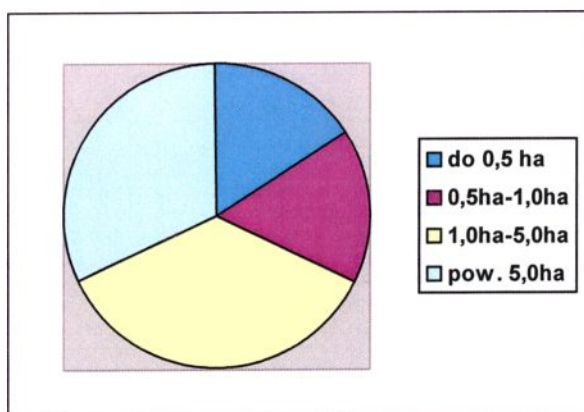
W gminie Długołęka w dniu 1 lutego 2002 roku obowiązywały 34 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Pokrycie gminy planami wynosiło ok. 235,4 ha. Jedno opracowanie oznaczone symbolem II 24., dotyczy lokalizacji przebiegu inwestycji liniowej - gazociągu wysokiego ciśnienia. Ze względu na charakter opracowania liniowego, wyżej wymieniony plan został pominięty w dalszych badaniach. Uwzględniając powyższą uwagę, średnia wielkość opracowania na terenie gminy wynosi ok. 7,1 ha.

Powierzchnia gminy wynosi 212,4 km²,⁸⁸ tak więc pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego sięgało, w dniu 1 lutego 2002r. około 1,1%.

Analizując plany gminy Długołęka zwrócono uwagę, że poza przeważającym przeznaczeniem terenów pod funkcje mieszkaniowe, stosunkowo często występuje przeznaczenie terenów pod funkcje usługowo-produkcyjne. Patrząc na rozłożenie badanych opracowań można zauważyć, że tereny te zlokalizowane są głównie wzdłuż drogi krajowej nr 8 stanowiącej wylot z Wrocławia w kierunku Warszawy. Niewątpliwie tereny te obok terenów przyległych do Wrocławia stanowią najbardziej atrakcyjną lokalizację pod inwestycje budowlane związane z produkcją i usługami.

Wielkości opracowań jest bardzo zróżnicowana - patrz Rys. 7. Występuje, bowiem: 5 opracowań do 0,5 ha; następnie 5 opracowań o wielkości pomiędzy 0,5ha do 1,0 ha; dalej 12 opracowań z przedziału pomiędzy 1ha do 5ha oraz 10 opracowań powyżej 5 ha. W badanej gminie trudno jest mówić o przeważającym trendzie wielkości opracowań.



Rys. 7. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Długołęka.

Charakteryzując błędne zapisy planistyczne zauważono częste typowe błędy, którymi są śladowe ustalenia dotyczące formy architektonicznej i urbanistycznej, zastąpione licznymi zapisami nie dającymi się prawnie wyegzekwować i odwołującymi się do subiektywnych odczuć estetycznych, które nie wyrażają się w konkretnych parametrach. Przykłady powyższych zapisów podaje tabela 8. *Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i*

⁸⁸ wg Rocznika Statystycznego Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II. op. cit.

zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.

Zauważono błąd występujący w 8 opracowaniach polegający na odwoływaniu się do etapu wydania pozwolenia na budowę, podczas gdy plan stanowi jedynie podstawę wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na szczególną uwagę zasługuje zapis ustalający, iż Wójt gminy może ustalić powtarzalną formę ogrodzenia do zastosowania na wszystkich działkach lub zlokalizowanych wzdłuż wybranych ciągów komunikacyjnych. Jest to oczywisty błąd polegający na przekroczeniu uprawnień planu do stanowienia prawa. Gminy jedynie poprzez zapisy planu mogą ustalać zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym plan nie może ustalać przekazania swoich uprawnień innym osobom czy organom, tym bardziej, że wymieniony w przykładzie Wójt, nie może samodzielnie ustanawiać w tym zakresie obowiązującego prawa.

W analizowanych przykładach zauważono również bardzo liczne przykłady wymieniania lub cytowania obowiązujących aktów prawnych, według których należy postępować podczas zagospodarowywania obszaru opracowania - patrz tabela 9. *Błędy redakcyjne uchwały*. W tabeli tej, wykazano numery planów, w których znaleziono przykłady zapisów, z których pochodzą wymienione dla zilustrowania problemu następujące cytaty:

„Zagospodarowanie terenu nie może naruszyć przepisów ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz. U. z 1994 r. Nr 49, poz. 196 z późniejszymi zmianami)”

„Obszar objęty niniejszą uchwałą nie wymaga ochrony gruntów rolnych przewidzianej ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ze względu na dokonane już przeznaczenie jego gruntów rolnych na cele nierolnicze w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka.”

„Budowę budynków i związanych z nimi urządzeń oraz zagospodarowanie działek wykonywać zgodnie z Rozporządzeniem MGPIB z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46 z późniejszymi zmianami)

„Przy dokonywaniu podziału obszaru należy stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741, dział III, rozdział 1 i 2)

Wymienianie obowiązujących regulacji prawnych tak jak w przytoczonych przykładach jest błędne, z co najmniej kilku powodów, które zostały szczegółowo omówione w podsumowaniu błędnych zapisów planistycznych.

7.3. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica

Analizą objęto opracowania z założonego okresu badawczego tj. od 1 stycznia 1995 roku do 1 lutego 2002 roku.

W okresie tym, w badanej gminie uchwalono 32 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, którym dla potrzeb niniejszej analizy przyporządkowano kolejne numery od III 1. do III 32., stanowiące oznaczenia umiejscowienia poszczególnych planów zarówno na rysunku jak i w tabelach.

7.3.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów

Wykaz zawierający pełne nazwy analizowanych planów wraz z informacjami o ich publikacji oraz przyjętymi oznaczeniami zamieszczono w aneksie pracy.

Szczegółową analizę opracowań badanej gminy, przedstawiono w tabeli 10. Usytuowanie opracowań oraz podstawowe przeznaczenie terenu ilustruje natomiast rysunek 8.

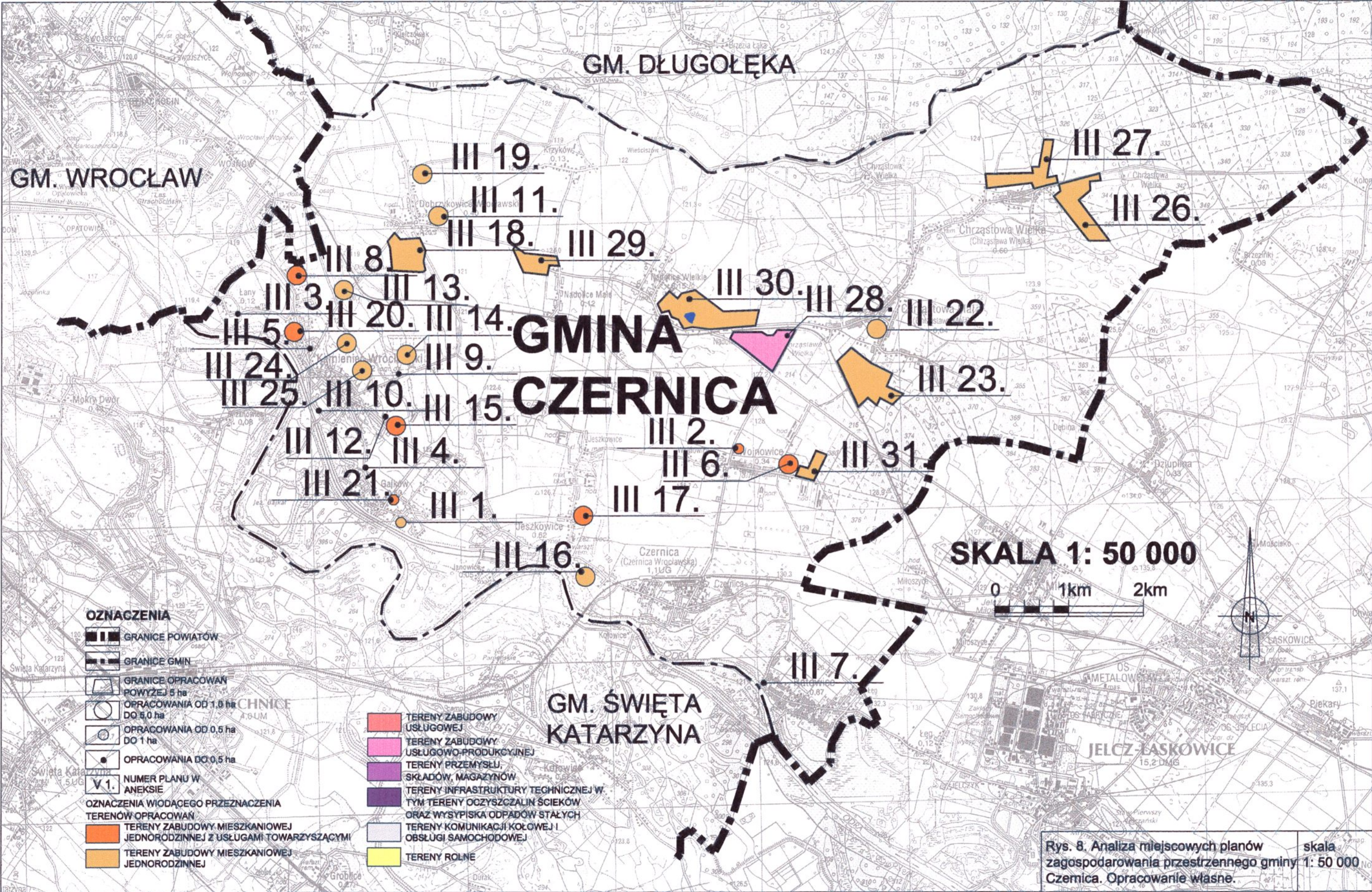


Tabela 10. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Czernica.⁸⁹

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabudowy	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
III 1.	2001	0,55	MN	X	II	X	X	-	-	-	-	-	symetryczne rozmieszczenie okien i drzwi, regularne podziały stolarki okiennej
III 2.	2001	0,98	MNU	X	8m	X	-	-	-	X	X	-	
III 3.	2001	0,15	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 4.	2001	0,20	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 5.	2001	0,50	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 6.	2001	4,26	MN, U	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 7.	2001	0,08	K	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
III 8.	2001	2,85	MN, U	X	12m	X	-	-	-	X	X	-	
III 9.	2001	0,26	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 10.	2001	0,54	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 11.	2001	4,12	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 12.	2001	0,15	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 13.	2001	4,02	MN,P,U	X	10m/II+	X	-	-	-	X	20%	-	
III 14.	2001	1,85	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 15.	2001	1,10	MNU	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 16.	2001	1,38	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 17.	2001	2,70	MNU	X	12m/II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 18.	2001	19,5	MN/ MNU	X	12m/II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 19.	2001	3,6	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	

⁸⁹ Oznaczenia przyjęte w tabeli wyjaśnione są na stronach 73 i 74.

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabudowy	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
III 20.	2001	2,18	MNU	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 21.	2000	0,57	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 22.	2000	2,27	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 23.	2000	35,50	MN,MNU	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 24.	2000	2,57	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 25.	2000	3,70	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 26.	2000	26,60	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 27.	2000	20,70	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 28.	2000	28,76	PU	X	-	-	-	-	35	X	X	-	dopuszczenie zmian w układzie komunikacyjnym- zmian linii rozgraniczających
III 29.	2000	11,80	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 30.	2000	41,3	MN	X	II+	X	-	-	-	X	X	-	
III 31.	2000	7,29	MN	X	II	X	-	X	-	X	-	-	
III 32.	1998	n.d.	IT	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	opracowanie pod inwestycję liniową
Suma		232,03											
Suma użytych zapisów określających poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ilość badanych planów				30/30	29/30	29/30	1/30	1/30	1/30	29/30	28/30	0/30	
Udział procentowy występujących kategorii zapisów				100%	96,7%	96,7%	3,3%	3,3%	3,3%	96,7%	93,3%	0%	

7.3.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów

W niniejszej części pracy przeanalizowane zostały błędne zapisy planistyczne, uchwalone w opisywanej gminie. Zestawienia tych błędów, podzielone zostały na trzy kategorie, które przedstawiają tabele: 11,12,13.

Tabela 11. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
III 31.	Wójt Gminy może ustalić powtarzalną formę ogrodzenia do zastosowania na wszystkich działkach lub zlokalizowanych wzdłuż wybranych ciągów komunikacyjnych.

Tabela 12. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
III 2. III 4. III 5. III 9. III 10. III 11. III 13. III 16. III 18.	Na terenie objętym planem budynki gospodarcze i mieszkalne należy charakterem nawiązać do istniejącej zabudowy w gminie Czernica.
III 3. III 14. III 17.	Ustala się, by budynki mieszkalne i gospodarcze charakterem nawiązywały do istniejącej zabudowy.
III 3. III 6. III 8. III 9. III 10. III 13. III 16. III 17. III 19. III 20. III 21. III 22. III 23. III 24. III 25. III 29.	Zakazane w planie działalności powodujące uciążliwości nie są jasno sprecyzowane lub mogą podlegać jedynie ocenie subiektywnej np. ustalenie zakazu wprowadzania usług powodujących nieprzyjemne zapachy.
III 6. III 17.	Zachowanie estetyki architektonicznej obiektów produkcyjnych.
III 8.	Architektura budynków powinna mieć nowoczesne rozwiązania; przy równoczesnym stawianiu budynków mieszkalnych należy powiązać architektonicznie te obiekty tak, aby nie wytworzyć dysonansów w ogólnym wyglądzie architektonicznym zespołu.
III 13.	Budynki przemysłowo-usługowe powinny mieć architekturę prostą, z dachami stromymi, niestanowiącą dysonansu w stosunku do otaczającej zabudowy mieszkaniowej, nawiązującą do zabudowy gospodarczej wsi, elementy wykończenia zewnętrznego powinny być estetyczne.
III 15.	Architektura budynków rzemiosła powinna łączyć się harmonijnie z architekturą budynków mieszkalnych.
III 18.	Architektura obiektów budowlanych powinna wkomponowywać się w krajobraz z zastosowaniem materiałów wykończeniowych estetycznych i trwałych.

III 20.	Ustala się konieczność harmonijnej kompozycji budynków usługowych.
III 24.	Budynki usługowe powinny mieć architekturę spokojną, elementy wykończenia zewnętrznego powinny nawiązywać do zabudowy jednorodzinnej wsi.
III 28	Na terenie objętym zmianą planu, budynki: zakładów przemysłowych, zakładów rzemiosła produkcyjnego, rzemiosła usługowego, baz, składów, magazynów oraz innych obiektów związanych z działalnością gospodarczą powinny mieć nowoczesną architekturę z wykorzystaniem odpowiedniej klasy materiałów wykończeniowych, pozwalających utrzymać trwałą estetykę budynków.
III 31.	Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolno stojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych.
III 31.	Ustala się wymóg realizacji oświetlenia ulicznego, z zastosowaniem latarni o wysokości do 3 m, o prostej, estetycznej formie.

Tabela 13. Błędy redakcyjne uchwały.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
III 2. - III 30.	Ustalenie przestrzegania obowiązującego prawa poprzez zapis mówiący, iż wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 ze zmianami).
III 21.	Użyte sformułowanie zabudowy rekreacyjnej nie zostało sprecyzowane.
III 21.- III 30.	Uchwalenie aktualnego adresu i numeru telefonu służb konserwatorskich.
III 21.- III 30.	Ustala się konieczność wpisania do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednich warunków zgodnych ze szczególnymi przepisami.

7.3.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy

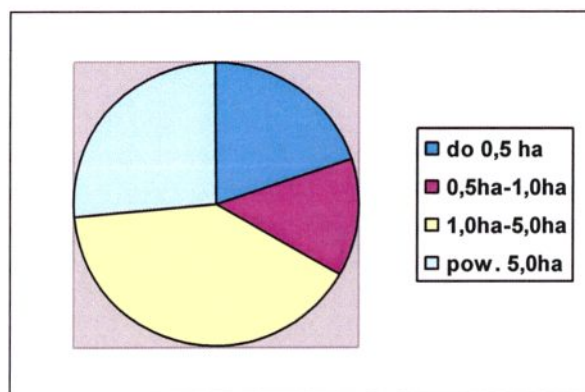
W gminie Czernica w dniu 1 lutego 2002 roku obowiązywały 32 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie oznaczone numerem III 32., ze względu na swój charakter – inwestycja liniowa zostało pominięte w dalszej analizie.

Uwzględniając powyższą uwagę, pokrycie gminy planami wynosiło 232,03 ha, co daje średnią wielkość opracowania to jest ok. 7,5 ha. Powierzchnia gminy wynosi 84,2 km²,⁹⁰ tak więc pokrycie gminy nowymi planami sięgało w dniu 1 lutego 2002r. 2,76%.

⁹⁰ wg *Rocznika Statystycznego Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II.* op. cit.

Wszystkie przykłady przeanalizowanych planów z wyjątkiem 3 opracowań, dotyczą przeznaczenia terenów pod funkcje związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zabudową mieszkaniową wraz z usługami towarzyszącymi. Plany stanowiące wyjątki, to przykłady oznaczone symbolami: III 7., III 28, III 32. Wymienione opracowania przeznaczają teren odpowiednio pod: drogę dojazdową, działalność produkcyjno-usługową oraz infrastrukturę techniczną.

Około 1/3 opracowań patrz rys.9. stanowią plany poniżej 1,0 ha, które przeznaczają tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.



Rys. 9. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Czernica.

Przebadane plany są więc typowymi przykładami małych opracowań, które zostały wykonane na wniosek pojedynczych inwestorów po to, aby umożliwić im wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową ewentualnie mieszkaniowo-usługową.

Na szczególną uwagę zasługuje fakt wykonania aż 11 opracowań planistycznych na obszarze wsi Kamieniec Wrocławski. Liczne tereny opracowania stanowią niezależne i niezwiązane ze sobą fragmenty miejscowości, dla których bardzo trudno przewidzieć będzie spójną koncepcję urbanistyczną. Tak rozumiane gospodarowanie przestrzenne powoduje, że wiele aspektów jak chociażby prawidłowa obsługa komunikacyjna terenów, czy prawidłowe blokowanie funkcji, nie mówiąc już o kompozycji urbanistycznej nie została w tej grupie planów wzięta pod uwagę. Sytuacja ta, trochę lepiej wygląda we wschodniej części gminy, gdzie zanotowano przykłady większych opracowań o wielkości od 7 - 35ha.

Charakteryzując błędne zapisy planistyczne stwierdza się, że są one podobne do występujących w innych gminach, którymi są śladowe ustalenia dotyczące formy architektonicznej i urbanistycznej. Ustalenia te zastąpiono wyrażeniami nie dającymi się prawnie wyegzekwować i odwołującymi się do subiektywnych odczuć

estetycznych, które nie wyrażają się w konkretnych parametrach. Przykłady powyższych zapisów podaje tabela 12. *Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.*

Odnosnie zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, odnotowano szczególny błąd, polegający na przekazaniu uprawnień dotyczących ustalenia parametrów kształtujących zabudowę i zagospodarowanie terenu, osobie Wójta. Tymczasem, jak już wspomniano przy podsumowaniu poprzedniej gminy, powyższe ustalenia mogą być zawarte jedynie w planie i nie mogą być przekazywane innym organom czy osobom, a wspomniany Wójt nie może ustanawiać obowiązującego prawa w zakresie zagospodarowania przestrzennego. W analizowanych przykładach zauważono również, częste wymienianie obowiązujących aktów prawnych, według których należy postępować podczas zagospodarowywania obszaru opracowania - patrz tabela 13. *Błędy redakcyjne uchwały.* Powyższe błędy dotyczą głównie zapisów dotyczących ochrony konserwatorskiej i zostały one najprawdopodobniej wprowadzone do planów na wyraźne żądanie organu ochrony konserwatorskiej, będącego instytucją uzgadniającą.

7.4. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Święta Katarzyna

Analizą objęto opracowania z założonego okresu badawczego tj. od 1 stycznia 1995 roku do 1 lutego 2002 roku.

W okresie tym w badanej gminie uchwalono 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którym dla potrzeb niniejszej analizy przyporządkowano kolejne numery od IV 1. do IV 14, stanowiące oznaczenia umiejscowienia poszczególnych planów zarówno na rysunku jak i w tabelach.

Wykaz zawierający pełne nazwy analizowanych planów wraz z informacjami o ich publikacji oraz przyjętymi oznaczeniami zamieszczono w aneksie pracy.

7.4.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów

Szczegółową analizę opracowań badanej gminy, przedstawiono w tabeli 14. Usytuowanie opracowań oraz podstawowe przeznaczenie terenu ilustruje natomiast rysunek 10.

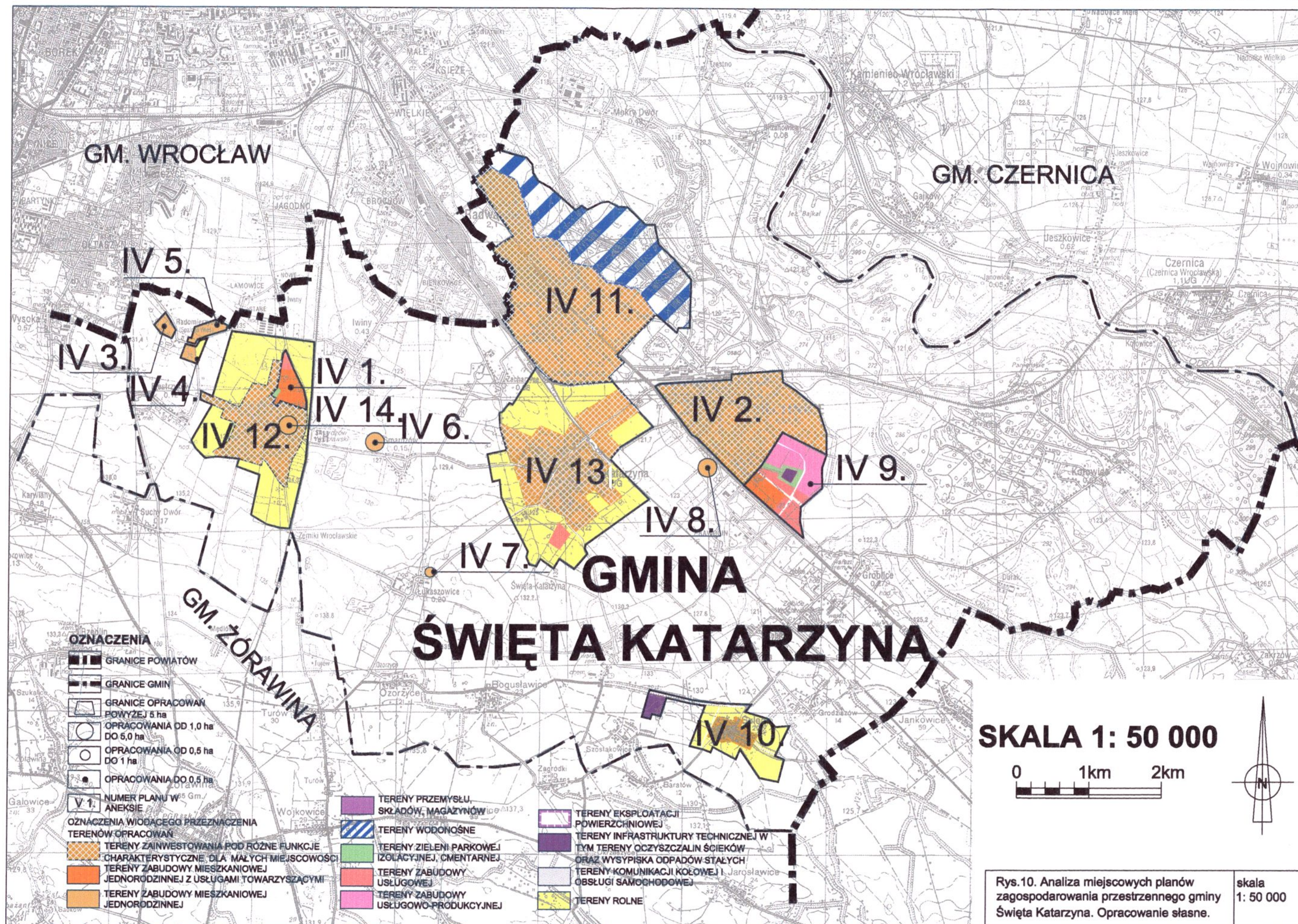


Tabela 14. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Święta Katarzyna.⁹¹

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
IV 1.	2001	21,0	MNU,Z	X	II+	X	-	X	-	X	X	X	skomplikowany system odnośników w uchwale; ustalenie 2m.p/1dz
IV 2.	2000	200,0	strefa TZ (MN,U,Z,R)	X	X	X	-	X	X	X	X/-	-	
IV 3.	2000	5,8	MN	X	II+	X	-	X	-	X	X	X	skomplikowany system odnośników w uchwale 2m.p/1dz
IV 4.	2000	7,0	MN,R	X	II+	X	-	X	-	X	-	X	skomplikowany system odnośników w uchwale; ustalenie 2m.p/1dz lub 1 m.p.na 25m ² usług
IV 5.	2000	9,0	MN,R	X	II+	X	-	X	-	X	-	X	skomplikowany system odnośników w uchwale; ustalenie 2m.p/1dz
IV 6.	2000	3,1	MN,R	X	II+	X	-	X	-	X	-	X	skomplikowany system odnośników w uchwale; ustalenie 2m.p/1dz
IV 7.	1999	0,9	MN	X	II	X	-	X	-	-	-	-	
IV 8.	1999	2,6	MN,U	X	12m	X	-	X	-	X	-	-	
IV 9.	1999	80,0	UP,Z,MNU, U,IT	X	I – IV	-	-	X	X	-	X	-	błędny wskaźnik intensywności zabudowy

⁹¹ Oznaczenia przyjęte w tabeli wyjaśnione są na stronach 73 i 74.

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokość zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
IV 10.	1999	92,0	MN,NU,R	X	II+	-	-	X/-	-	X/-	-	X	skomplikowany system odnośników w uchwale; ustalenie 2m.p/1dz
IV 11.	1999	560,0	strefa TZ , (+ter.wodonośne)	X	12m	X	-	X	-	X	-	-	
IV 12.	1998	300,0	strefa TZ	X	II, II+	X	-	X	-	X/-	X/-	-	dla część obszaru opracowania nie określono żadnych nowych ustaleń
IV 13.	1997	415,0	strefa TZ	X	II, II+	X	-	X	-	X/-	X	-	
IV 14.	1997	1,2	MN	X	II	X	-	-	-	-	-	-	
Suma		1697,6	1698 ha										
Suma użytych zapisów określających poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ilość badanych planów				14/14	14/14	12/14	0/14	12,5/14	2/14	9,5/14	5/14	6/14	
Udział procentowy występujących kategorii zapisów				100%	100%	85,7%	0%	89,3%	14,3%	67,6%	35,7%	42,9%	

7.4.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów

W niniejszej części pracy przeanalizowane zostały błędne zapisy planistyczne, uchwalone w opisywanej gminie. Zestawienia tych błędów, podzielone zostały na trzy kategorie, które przedstawiają tabele: 15,16,17.

Tabela 15. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
IV 2.	Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub produkcyjnych wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego
IV 13.	Wymagana jest realizacja obiektów według indywidualnych projektów budowlanych opracowanych wraz z kompleksowym projektem zagospodarowania całego terenu, uwzględniającego związki funkcjonalne i przestrzenne z sąsiednimi terenami

Tabela 16. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
IV 1. IV 10.	Niesprecyzowany zapis konserwatorski - nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej
IV 2.	Należy stosować ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych
IV 7.	Dopuszcza się możliwość lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach
IV 8.	Niesprecyzowany zapis konserwatorski –zaleca się, aby projektowana na obszarze objętym planem zabudowa była w maksymalnym stopniu zintegrowana z otoczeniem
IV 9.	Zapis dot. zagospodarowania placu - Centralny plac wystaw przy głównej ulicy wjazdowej do strefy od drogi krajowej, ograniczony kanałem wodnym i alejami pieszymi, ogniskujący osie kompozycyjne oznaczone znakami plastycznymi strefy, opracowany w zakresie nawierzchni, oświetlenia i małej architektury, o wysokim standardzie estetycznym, decydujący o wizerunku przestrzeni publicznych strefy.
IV 9.	Dla zabudowy ustala się wysokie wymagania w zakresie jakości architektury: rozwiązań przestrzennych i standardu wykończenia elewacji oraz elementów zagospodarowania działki lub terenu.
IV 9.	Ustalenie dla terenów: jednolitego charakteru architektonicznego fasady, indywidualnego charakteru architektonicznego, jednolitych gabarytów architektury.

IV 11.	Niesprecyzowany zapis konserwatorski –budynki należy dostosować gabarytami do otoczenia.
IV 12.	Dobudowywaną część do budynku przy ul. Kolejowej 3, zharmonizować z całością budynku.... nadając jej dach stromy i wystrój zewnętrzny nie odbiegający od starej części.
IV 12. IV 13.	Zaleca się uporządkowanie: zabudowy gospodarczej/ otoczenia jak i ogrodzeń/ terenu garaży i placu dla dzieci
IV 13.	Zaleca się remont i uporządkowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i likwidację obiektów w złym stanie technicznym.
IV 13.	Wymagane uporządkowanie zdegradowanego wnętrza urbanistycznego.

Tabela. 17 Błędy redakcyjne uchwały.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
IV 1. IV 8. IV 11. IV 12. IV 13.	Ustalenie przestrzegania obowiązującego prawa w wymienianych aktach prawnych.
IX 9.	Brak definicji pojęcia znaku plastycznego użytego w planie
IV 11. IV 13.	Brak definicji pojęcia niskiej intensywności występującego w ustaleniach
IV 12. IV 13.	Bardzo ściśle określenie przeznaczenia terenu np. pod usługi stolarskie.
IV 13.	W zapisach dotyczących ustalenie zasady zagospodarowania występują elementy informacyjne np. kościół parafialny p.w. św. Katarzyny z 2 poł. XIII w., wpisany do rejestru zabytków (nr rej. 197 z dnia 31.05.1950 r.);
IV 12.	Znaczną część terenu objętą opracowaniem przeznaczono pod dotychczasowy sposób użytkowania, jednocześnie nie określając żadnych ustaleń.

7.4.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy

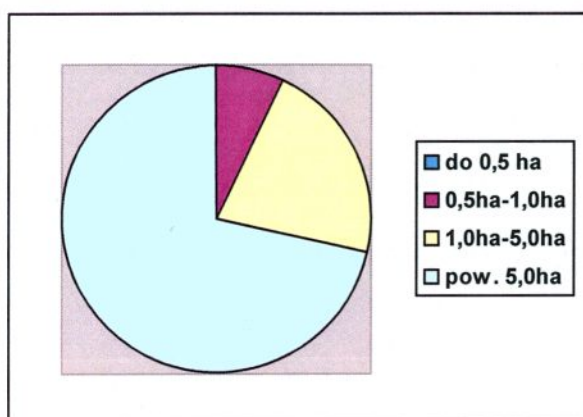
W gminie Święta Katarzyna w dniu 1 lutego 2002 roku obowiązywało 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pokrycie gminy planami wynosiło ok. 1698 ha, co daje średnią wielkość opracowania wynoszącą ok. 121,3 ha. Powierzchnia gminy wynosi 98,6 km²,⁹² tak więc pokrycie gminy nowymi opracowaniami sięgało w dniu 1 lutego 2002r. ok. 17,22%.

Jak pokazują powyższe dane, sytuację dotyczącą planowania przestrzennego na terenie gminy Święta Katarzyna, można uznać za wyjątkowo korzystną, zarówno pod względem rekordowego pokrycia, jak również dużych powierzchni opracowań.

⁹² wg *Rocznika Statystycznego Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II.* op. cit.

Większość przeanalizowanych przykładów planów z wyjątkiem jedynie 3 opracowań posiada dużą - co najmniej 5ha powierzchnię opracowania. Jednocześnie nie zanotowano opracowań bardzo małych poniżej 0,5 ha. Wielkość opracowań kształtuje się w sposób przedstawiony na poniższym diagramie (Rys. 11.)



Rys. 11. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Święta Katarzyna.

Do niewątpliwej zalety badanej gminy Święta Katarzyna należy uznać fakt, że charakterystyczne dla innych gmin podejście do planowania przestrzennego, rozumianego jako załatwianie indywidualnych wniosków inwestorów, zastąpione zostało kompleksowymi działaniami planistycznym. Dzięki temu, w badanej gminie stworzono szanse na racjonalne gospodarowanie przestrzenią, nawet jeśli obszary miejscowości podzielone zostały na części. Przykładem takiej sytuacji jest wieś Radomierzyce, dla której sporządzone zostały 3 plany oznaczone numerami IV 3., IV 4., IV 5. Powyższe opracowania o wielkości wynoszącej powyżej 5 ha, oraz o logicznie wytyczonych sąsiadujących ze sobą granicach, dają pomimo podziału obszaru wsi na kilka części, możliwość, zaplanowania zwartej kompozycji przestrzennej miejscowości. W przykładach planów o numerach IV 1., IV 3., IV 4. charakterystyczne są, bardzo rzadko spotykane zapisy dotyczące ustalenia konkretnej minimalnej wartości miejsc postojowych, jakie musi zapewnić inwestor realizujący nowe obiekty mieszkalne i usługowe. W planach przyjęto, że w granicach nieruchomości inwestor musi zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla domu jednorodzinnego i min. 1 miejsce postojowe przypadające na 25m² powierzchni usług. Powyższe przykłady ustaleń winny być w świetle braku obowiązujących obecnie regulacji prawnych w zakresie minimalnych wymogów zapewnienia ilości miejsc postojowych, obowiązkowe dla wszystkich sporządzanych obecnie planów. Rzadko stosowanym współcześnie zapisem, jest

ustalenie intensywności zabudowy poprzez odwołanie się do zapomnianego dziś pojęcia powierzchni ogólnej zabudowy. Przykład tego zapisu, zaczerpnięty został z planu oznaczonego numerem IV 9. Niestety podawane przez autorów planu intensywności zabudowy netto, są ustalone na poziomie zabudowy powyżej 16 kondygnacji⁹³ podczas gdy plan zakłada maksymalne wysokości zabudowy na poziomie 4 kondygnacji i dodatkowo minimalny procent zieleni na działce wynoszący od 15 do 25%.

Charakteryzując błędne zapisy planistyczne stwierdza się, że pomimo korzystnej oceny opracowań, badane przykłady nie są pozbawione typowych, najbardziej charakterystycznych wad, podobnych jak w innych badanych gminach. Przykłady takich zapisów podaje tabela 16. *Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.* Częste jest również wymienianie aktów prawnych, które należy przestrzegać podczas realizacji planu. Osobliwym przykładem błędu, jest natomiast narzucenie sposobu organizacji ruchu kołowego, poprzez ograniczenia w ruch samochodów ciężarowych, podczas gdy plan może jedynie określić zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych pod komunikację. Zakazy wjazdu dla samochodów ciężarowych, winny regulować osobne przepisy. Problem tkwi w sposobie powiązania planów miejscowych z innymi aktami prawnymi. Obecnie bowiem, nie ma możliwości wpływania poprzez uchwałę planu na inne przepisy, jak choćby organizacyjne ograniczenia w ruchu ciężarówek.

Niedopuszczalne jest natomiast ustalone w przykładzie o numerze IV 13. wymaganie od inwestora, aby realizacja obiektów odbywała się według indywidualnych projektów budowlanych opracowanych wraz z kompleksowym projektem zagospodarowania, uwzględniającego związki funkcjonalno-przestrzenne z sąsiednimi obszarami i wykonanego dla większego terenu, niż wnioskowany o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

⁹³ Nieobowiązujące obecnie Zarządzenie Nr 9 Ministra Gospodarki Terenami i Ochrony Środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach, określało między innymi obowiązujące wówczas intensywności zabudowy netto stosownie do ilości projektowanych kondygnacji.

7.5. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina

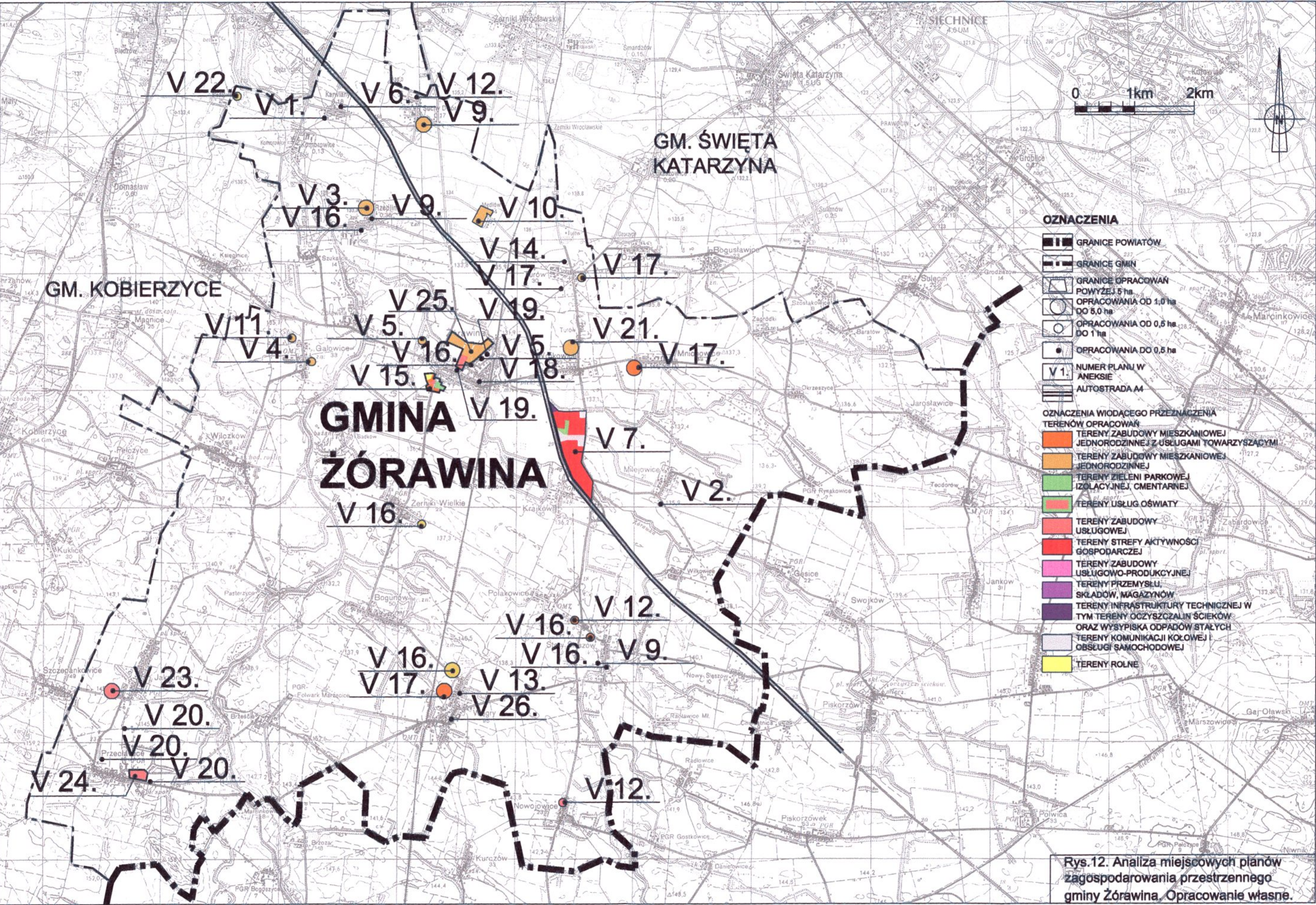
Analizą objęto opracowania z założonego okresu badawczego tj. od 1 stycznia 1995 roku do 1 lutego 2002 roku.

W okresie tym w badanej gminie uchwalono 26 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którym dla potrzeb niniejszej analizy przyporządkowano kolejne numery od V 1. do V 26., stanowiące oznaczenia umiejscowienia poszczególnych planów zarówno na rysunku jak i w tabelach.

Wykaz zawierający pełne nazwy analizowanych planów wraz z informacjami o ich publikacji oraz przyjętymi oznaczeniami zamieszczono w aneksie pracy.

7.5.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów

Szczegółową analizę opracowań badanej gminy, przedstawiono w tabeli 18. Usytuowanie opracowań oraz podstawowe przeznaczenie terenu ilustruje natomiast rysunek 12.



Rys.12. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina. Opracowanie własne.

Tabela 18. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Żórawina.⁹⁴

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokość zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
V 1.	2000	0,2	MNU	X	II/9m	X	-	-	50%	-	-	-	
V 2.	2000	0,3	MNU	X	II/9m	X	-	-	60%	-	-	-	
V 3.	2000	2,4	MNU	X	II	X	-	-	40%	X	-	-	
V 4.	2000	0,7	MN	X	II	X	-	-	40%	X	-	-	
V 5.	2000	0,6	MN	X	II	X	-	-	40%	X	-	-	
V 6.	2000	0,4	MNU	X	II	X	-	-	40%	X	-	-	
V 7.	2000	56,3	AG, K, NO, Z	X	-	-	-	-	X	-	X	-	opracowanie pod obiekty handlowe powyżej 2000m²
V 8.	1999	0,3	MNU	X	II	X	-	-	35%	X	-	-	
V 9.	1998	2,9	MN	X	II	X	-	-	30%-40%	-	-	-	wyłączenie z opracowania dojazdów do planowanych inwestycji
		0,5	MR,R										
		0,07	MN										
V 10.	1999	7,4	MN, MNU	X	II/12m	X	-	-	30%	-	-	-	sztuczny podział terenu na dwie części
V 11.	1998	0,7	MN	X	II	X	-	-	-	-	-	-	

⁹⁴ Oznaczenia przyjęte w tabeli wyjaśnione są na stronach 73 i 74.

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokość zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
V 12.	1998	0,8	U, KS	X	I-II	X	-	-	35%-60%	X	X/-		
		0,7	MR										
		0,4	U, MR										
V 13.	1998	0,015	IT	-	n.d.	-	-	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	teren pod centralę telefoniczną
V 14.	1998	0,2	MR	X	II/8m.	X	X	-	40%	X	X	-	pasy międzykondygnacyjne i gzymsy koronujące
V 15.	1998	10,2	MNU, U, ZC,R	X	I-II	X	X	X/-	X	X	X	-	
V 16.	1997	0,1	MN	X	I-II	X	X/-	-	X	-	X/-	-	
		0,9	MNU/MR										
		0,08	U										
		1,7	MR										
		0,6	MR										
		0,1	MNU										
V 17.	1997	1,9	MNU	X	II	X	X/-	X/-	X	X/-	X/-	-	zalecenia formy elewacji bud. i materiały ogrodzeń
		0,3	MR										
		0,7	MN										
		1,1	MNU										
V 18.	1997	0,4	U	-	II	X	-	-	-	-	-	-	funkcja remislicoadministracyjna

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokość zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
V 19.	1997	0,2	MN	X	II	X	X/-	X	30%	-	-	-	zalecenia formy elewacji bud.
		0,1	U										
V 20.	1996	1,5	R, MR, RPU IT	-	II	X	-	-	-	-	-	-	rysunek planu w skali 1:10 000
V 21.	1996	3,2	MNU	X	II	X	-	X	30%	-	-	-	
V 22.	1996	0,6	MR	-	II	X	-	X	-	-	-	-	rysunek planu w skali 1:10 000
V 23.	1996	4,8	UO	X	-	X	-	X	-	X	X	-	
V 24.	1996	5,0	U	-	-	-	-	X	-	-	X	-	
V 25.	1996	21,4	MN,U,UO,Z ,IT	-	I+	-	-	-	X	-	-	-	
V 26.	1995	0,12	U,MN	X	II	-	-	-	-	-	X	-	
Suma		129,9											
Suma użytych zapisów określających poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ilość badanych planów				20/26	22/25	21/26	3,5/26	6/25	18/25	9,5/25	7,5/25	0/25	
Udział procentowy występujących kategorii zapisów				77%	88%	80,8%	13,5%	24%	72%	38%	30%	0%	

7.5.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów

W niniejszej części pracy przeanalizowane zostały błędne zapisy planistyczne, uchwalone w opisywanej gminie. Zestawienia tych błędów, podzielone zostały na trzy kategorie, które przedstawiają tabele: 19,20,21.

Tabela 19. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
V 6.	W przypadku kolizji przebiegających przez teren planu napowietrznych linii 20 kV (L 3905 i L 2603) należy dokonać przebudowy ww. linii staraniem i na koszt inwestora, w porozumieniu z zarządcą sieci.
V 11. V 12. V 14.	Realizacja zaopatrzenia w energię elektryczną na koszt i staraniem inwestora.
V 21. V 26.	Ustalenie dopuszczalnych natężeń hałasu.
V 26.	Ustalenie obowiązku sporządzenia koncepcji architektoniczno-urbanistycznej na etapie występowania o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Tabela 20. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
V 7.	Zabudowa okalająca rondo drogowe powinna się charakteryzować wysokimi walorami architektonicznymi i tworzyć charakterystyczny dla tej części gminy symboliczny znak przestrzenny.
V 10.	Obiekty towarzyszące winny skalą i formą architektoniczną nawiązywać do gabarytów i wystroju architektonicznego zabudowy mieszkaniowej.
V 15.	Budynek gospodarczy nawiązujący gabarytami i formą architektoniczną do sąsiadującej kaplicy.
V 22.	Ustalenie obowiązku realizacji budynku mieszkalnego i obiektów gospodarczych o wysokich walorach architektonicznych, wkomponowanych w otaczający krajobraz
V 22.	Ogrodzenia w formie harmonizującej z otoczeniem
V 23. V 24.	Budynki o dużych wartościach architektonicznych, nawiązujące gabarytem i wystrojem architektury do istniejącej zabudowy, dobrze wkomponowane w panoramę wsi.
V 25.	Forma i gabaryty budynków powinny nawiązywać do architektury regionu.
V 26.	Charakter zabudowy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej wsi.

Tabela 21. Błędy redakcyjne uchwały.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
V 7.	Teren przeznaczony jest zgodnie z decyzją Wojewody Wrocławskiego Nr 1/96 z dnia 31.07.1996 r. oraz zmieniającą tę decyzję, decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Nr GP-10/A-4/5/96 z dnia 15.10.1996 r. pod budowę stacji poboru opłat (SPO), łącznie węzła autostradowego oraz części skrzyżowania autostrady z drogą wojewódzką KD-G nr 395. Realizacja urządzeń prowadzona jest na podstawie projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją Wojewody Wrocławskiego Nr 18/A-4/98 z dnia 7.04.1998 r.
V 7.	Za mało sprecyzowane i wysokie wskaźniki intensywności zabudowy- „Dla terenów UH,S ustala się wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 - 1,0. W uzasadnionych przestrzennie warunkach intensywność może być zwiększona o 20 %.”
V 13.	Linia zabudowy pokazana na rysunku planu nie została ustalona w uchwale.
V 19.	Cytowanie przepisów szczególnych- dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości budynku mieszkalnego od granicy działki do min. 3metrów wyłącznie od strony ścian pozbawionych otworów okiennych lub drzwiowych
V 25.	Linia zabudowy pokazana w załączniku graficznym nie jest ustalona w planie
V 15.	Ustala się obowiązek opracowania planu zagospodarowania cmentarza.
V 26.	Nieprawidłowa budowa tekstu uchwały

7.5.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy

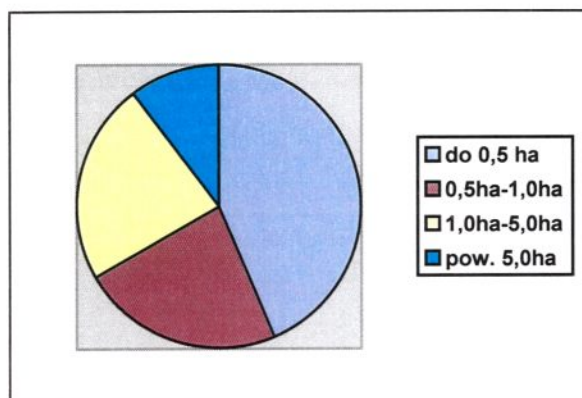
W gminie Żórawina w dniu 1 lutego 2002 roku obowiązywało 26 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przy powierzchni gminy wynoszącej 120,1 km²,⁹⁵ pokrycie gminy planami wynosiło ok. **129,9** ha, co daje wielkość pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w dniu 1 lutego 2002r.ok. 1,1%.

W badanej gminie występują liczne przykłady planów, które w ramach jednego opracowania uchwały zawierają ustalenia dla kilku niezależnych i nie graniczących ze sobą obszarów. Z uwagi na powyższe zjawisko obliczając średnią wielkość opracowania w niniejszej pracy przyjęto, iż wykonano nie 26 opracowań a 39, czyli tyle ile faktycznie niezależnych – niezwiązanych ze sobą fragmentów zostało objętych opracowaniem planistycznym. Obliczona w ten sposób średnia opracowania wynosi ok. 3,3 ha.

⁹⁵ wg *Rocznika Statystycznego Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II.* op. cit.

Analiza wielkość opracowań wykazała niewielki procent opracowań powyżej 5 ha oraz najliczniej występujący odsetek małych opracowania o wielkości wynoszącej poniżej 0,5ha. Sytuację tą przedstawia diagram (Rys. 13.)



Rys. 13. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Żórawina.

Przykłady oznaczone numerami od V 1. do V 6., charakteryzują się niewielkimi obszarami opracowania. Zapisy tych planów są poprawnie i przejrzysto formułowane, niemniej ilość tych zapisów jest bardzo uboga. Przykład V 7., stanowi wyjątek pod względem wielkości opracowania, jak i co do przeznaczenia terenu pod funkcje aktywności gospodarczej oraz funkcje centrotwórcze i magazynowe związane z sąsiadującą autostradą A4. Przykład potwierdza duże zainteresowanie terenami przylegającymi do zjazdów i węzłów autostradowych. Pozostała część opracowań została wykonana głównie w celu umożliwienia inwestorom lokalizacji zabudowy o charakterze mieszkaniowym, lub mieszkaniowo-usługowym. Charakterystyczna dla tej części planów jest bardzo mała wielkość opracowań, wynosząca w przypadku najmniejszego zaledwie 700m² - przykład V 9.

Najbardziej negatywne skutki planowania dla pojedynczych małych działek związane są głównie z zagadnieniami obsługi komunikacyjnej. Sytuacja przedstawiona na rysunku 14., doskonale przedstawia niebezpieczeństwo, jakie rodzi pomijanie zagadnień dotyczących prawidłowych dojazdów do nowo powstających działek. Przyległe istniejące drogi, obsługujące opracowywany teren, zostały celowo pominięte, gdyż włączenie tych dróg musiałoby spowodować ich poszerzenie, co z kolei spotkałoby się z dezaprobatą inwestorów, najprawdopodobniej wnioskujących o plan. Trudno jest jednak wytłumaczyć fakt,

że nie wymuszono wycofania linii rozgraniczających tereny nowych inwestycji, oraz nieprzekraczalnych linii nowej zabudowy. Uchwalony plan w takim kształcie, pogarsza jedynie sytuację gminy w przyszłości, gdyż powstające nowe obiekty budowlane, realizowane zgodnie z zapisami takiego planu, mogą ostatecznie niemożliwym uczynić poszerzenie i realizację prawidłowych ciągów komunikacyjnych. Takie zjawisko może wydawać się mało istotne w kontekście pojedynczych zabudowań, jednak niniejsza praca postara się przedstawić w końcowych wnioskach skale powyższego zjawiska.

Podobnie przykład V 10. bardzo sztucznie dzieli opracowanie na dwie części wyłączając drogę wyższej klasy, która najprawdopodobniej wymaga poszerzenia i ustalenia zakazu bezpośrednich zjazdów na działki - patrz rysunek 15.

Podsumowując, można stwierdzić, stan planowania przestrzennego w gminie przedstawia się źle. Pokrycie planami jest bardzo małe (ok. 1,1,%.) Jedynie 5 z spośród 25 planów osiągnęło lub przekroczyło wielkość 5ha. W 6 opracowaniach posłużono się jednym tekstem uchwały dla kilku rysunków planu np. plan oznaczony symbolem V 16. posiada aż 6 rysunków przedstawiających pojedyncze sytuacje w różnych miejscowościach. Reszta opracowań, również dotyczy pojedynczych sytuacji składających się z jednej lub kilku działek.

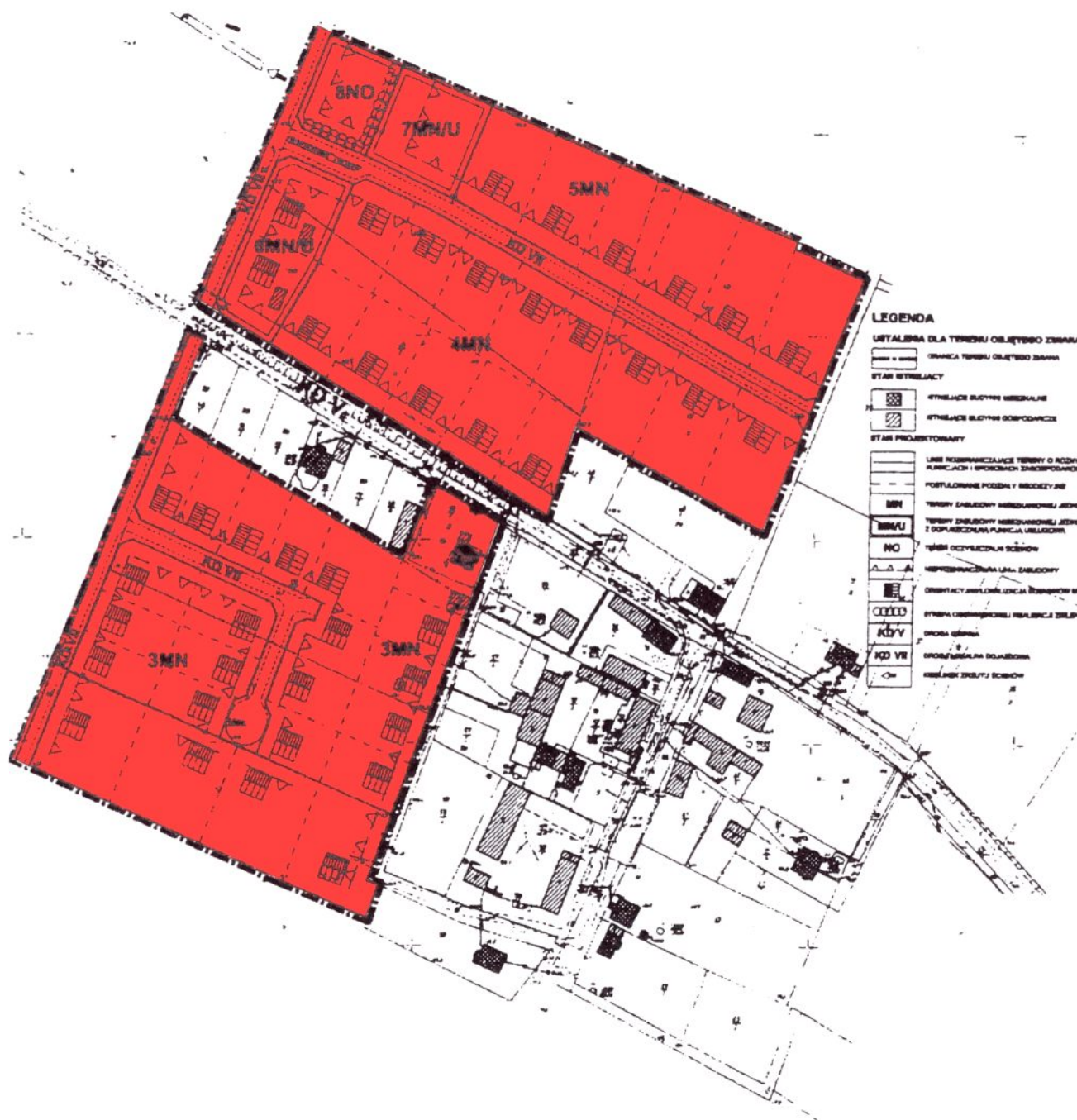
Charakteryzując błędne zapisy planistyczne stwierdzono, że badane przykłady zawierają, podobnie jak w poprzednio opisanych gminach typowe, najbardziej charakterystyczne błędy – patrz tabela 20. *Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.*

Plany przekraczają również swoje uprawnienia dotyczące ustaleń np. w zakresie określenia źródeł finansowania kosztów realizacji infrastruktury technicznej, albo poprzez określanie dopuszczalnych natężeń hałasu, które regulują przepisy odrębne.

Niedopuszczalne jest również ustalenie zawarte w przykładzie o numerze V 26., które narzuca obowiązek sporządzenia koncepcji architektoniczno - urbanistycznej w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rys. 14. Typowy przykład planu, w którym przyległy teren drogi wyłączony jest z opracowania.

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



Rys. 15. Przykład planu sztucznie podzielonego na dwa obszary opracowania.

Rys. 16. Typowy przykład bardzo małego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zauważono również przypadki błędów redakcyjnych uchwał - patrz tabela 21. *Błędy redakcyjne uchwały*. Przykład planu nr V 26. potwierdza charakterystyczny fakt występowania licznych błędnie zredagowanych tekstów uchwał planów w pierwszych latach obowiązywania obecnych przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

7.6. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce

Analizą objęto opracowania z założonego okresu badawczego tj. od 1 stycznia 1995 roku do 1 lutego 2002 roku.

W okresie tym w badanej gminie uchwalono 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którym dla potrzeb niniejszej analizy przyporządkowano kolejne numery od VI 1. do VI 12., stanowiące oznaczenia umiejscowienia poszczególnych planów zarówno na rysunku jak i w tabelach.

Wykaz zawierający pełne nazwy analizowanych planów wraz z informacjami o ich publikacji oraz przyjętymi oznaczeniami zamieszczono w aneksie pracy.

7.6.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów

Szczegółową analizę opracowań badanej gminy, przedstawiono w tabeli 22. Usytuowanie opracowań oraz podstawowe przeznaczenie terenu ilustruje natomiast rysunek 17.

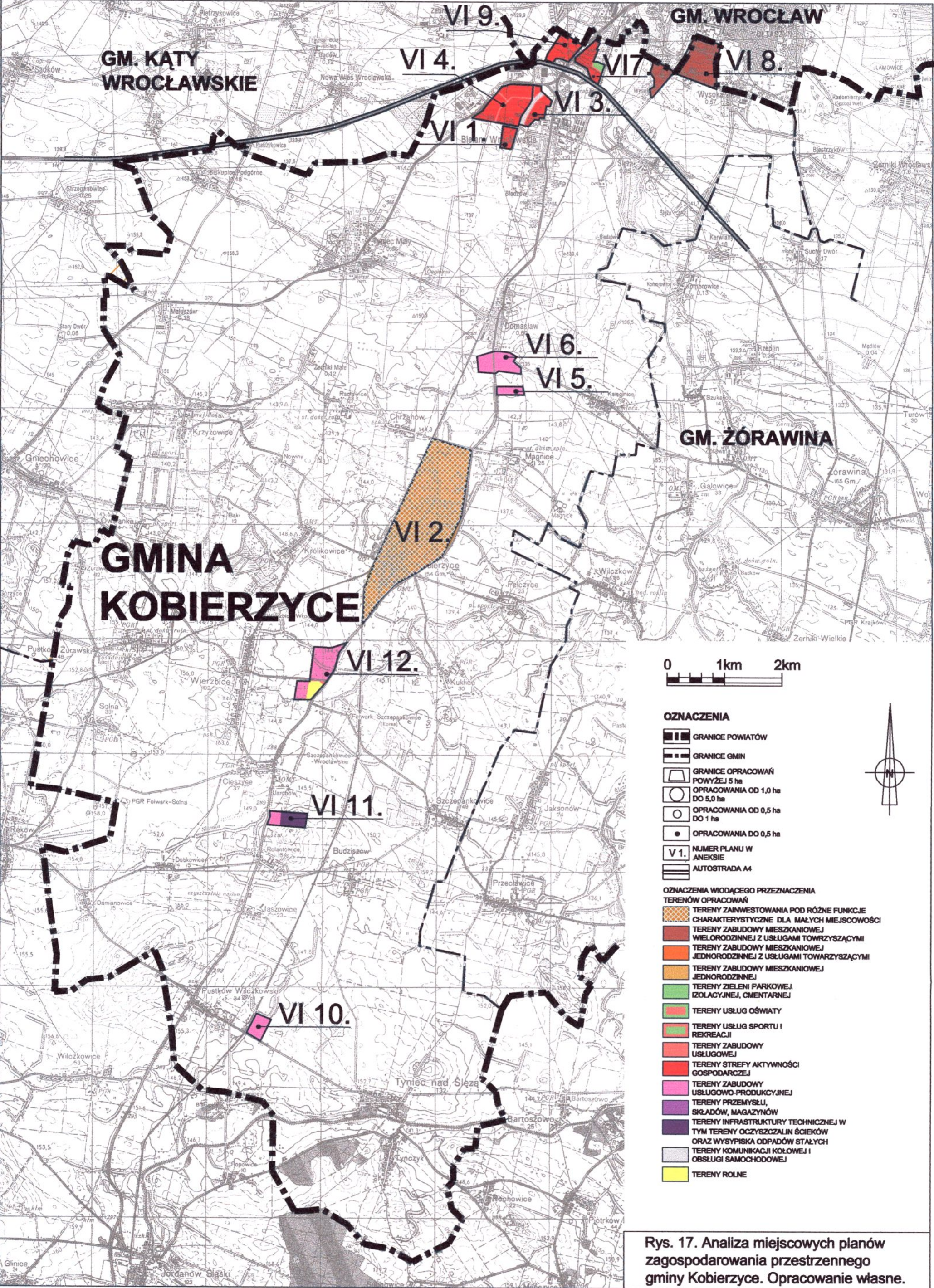


Tabela 22. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Kobierzyce.⁹⁶

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
VI 1.	2001	8,8	AG	X	-	-	-	-	-	-	X	-	
VI 2.	2001	256,0	strefa TZ (MW/U, MNU, U, UP, UO, UST, ZD,R,K,IT)	X	II+, III+	X	-	-	-	-	X	X/-	
VI 3.	2000	20,0	AG,K	X	-	-	-	-	-	-	X	-	
VI 4.	2000	47,0	AG	X	-	-	-	-	-	-	X	-	
VI 5.	2000	6,9	UP,(IT,K)	X	II	X	-	X	-	X	25%	-	
VI 6.	2000	22,2	UP,(R,Z)	X	II	X	-	X	-	X	25%	-	
VI 7.	2000	17,5	U,Z	X	-	-	-	-	-	-	X	-	
VI 8.	2000	52,0	MW, (MNU)	X	II+, III+	X	-	-	-	-	X	X/-	
VI 9.	2000	18,0	AG	X	-	-	-	-	-	-	X	-	

⁹⁶ Oznaczenia przyjęte w tabeli wyjaśnione są na stronach 73 i 74.

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	uwagi
VI 10.	2000	11,6	UP,(S)	X	I+	X	-	X	X	X	25%	-	zastosowano etapowanie realizacji planu
VI 11.	2000	15,7	UP, NU	X	I+	X	-	X	-	X	25%	-	
VI 12.	2000	33,8	UP, R,K,Z	X	I+	X		X	-	X	25%		
Suma		509,5											
Suma użytych zapisów określających poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ilość badanych planów				12/12	7/12	7/12	0/12	5/12	1/12	5/12	12/12	1/12	
Udział procentowy występujących kategorii zapisów				100%	58,3%	58,3%	0%	41,7%	8,3%	41,7%	100%	8,3%	

7.6.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów

W niniejszej części pracy przeanalizowane zostały błędne zapisy planistyczne, uchwalone w opisywanej gminie. Zestawienia tych błędów, podzielone zostały na trzy kategorie, które przedstawiają tabele: 23,24,25.

Tabela 23. Katalog i ilość zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
VI 2.	Ustalenie regularnego koszenia trawy.
VI 6.	Przełożenie (przebudowa) istniejących w granicach opracowania linii elektroenergetycznych SN i NN, staraniem i na koszt inwestora.

Tabela 24. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
VI 1. VI 3. VI 4.	Wysoki standard rozwiązań architektonicznych z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów wykończeniowych dla obiektów eksponowanych od strony drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolami...
VI 1. VI 3. VI 4. VI 9.	Zapewnienie wystarczającej liczby miejsc parkingowych na terenach własnych inwestorów.
VI 2.	Należy dążyć do usunięcia dysharmonizujących obiektów architektonicznych i nieodpowiedniej zieleni.
VI 2.	Obowiązuje zachowanie właściwej skali gabarytów odtwarzanej oraz uzupełniającej zabudowy.
VI 11.	Dopuszcza się lokalizację innych funkcji produkcyjno-usługowych pod warunkiem, że nie będą one generować wzmożonego ruchu (szczególnie o dużym udziale ruchu ciężkiego)

Tabela 25. Błędy redakcyjne uchwały.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
VI 1. VI 2. VI 3. VI 4. VI 9.	Ustalenie przestrzegania obowiązującego prawa poprzez zapis mówiący, iż wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (t.j. Dz. U. z 1999.r. Nr 98, poz. 1150 ze zmianami).

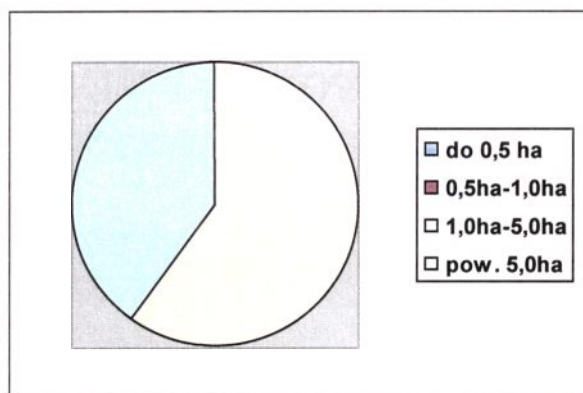
VI 4.	Ustalenie przestrzegania obowiązującego prawa poprzez zapis mówiący, iż badania archeologiczne mogą być podjęte po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w myśl rozporządzenia Ministra Kultury i Sztuki z 11 stycznia 1994 r. Dz. U. Nr 16, poz. 55.
VI 5.	Uchwalenie nr telefonu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
VI 8.	Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi 1KZ 1/2 należy ustalić indywidualnie na podstawie analizy skutków oddziaływań drogi na projektowane zagospodarowanie terenu.
VI 10.	Niektóre elementy rysunku planu zawarte w załączniku nie są ustalone w tekście uchwały

7.6.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy

W gminie Kobierzyce na dzień 1 lutego 2002 roku obowiązywało 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pokrycie gminy planami sięgało ok.509,5 ha, co daje średnią wielkość opracowania ok. 42,46 ha. Powierzchnia gminy wynosi 149,1 km²,⁹⁷ tak więc pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego sięgało w dniu 1 lutego 2002r. ok.3,4%.

Analizę wielkość opracowań przedstawia diagram. (Rys. 18.)



Rys. 18. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Kobierzyce.

Charakterystyczną cechą planów analizowanej gminy jest przeznaczenie nowych terenów pod funkcje usługowe i produkcyjne o łącznej powierzchni aż 185 ha. Tereny te w przeważającej części skupione są wokół węzła autostradowego -patrz Rys. 17. Lokalizacja tych planów, jak i ich wielkości stanowią kolejny dowód, potwierdzający olbrzymie zainteresowanie inwestorów terenami przyległymi do zjazdów i węzłów autostradowych.

⁹⁷ wg Rocznika Statystycznego Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II. op. cit.

Przykłady planów o numerach VI 1., VI 3., VI 4., VI 9. przeznaczając teren pod usługi o charakterze centrotwórczym doskonale ilustrują charakterystyczne współczesne trendy łączenia funkcji w jeden wspólny blok. Dla zobrazowania tego zjawiska zamieszczono cytaty z powyżej wymienionych przykładów:

„Wyznacza się tereny aktywności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **AG**.

Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe rozumiane zgodnie z określeniami zawartymi w § 4:

- 1) obsługa firm,
- 3) finanse,
- 4) transport,
- 5) handel hurtowy, handel detaliczny, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
- 6) wypoczynek,
- 7) turystyka,
- 8) gastronomia,
- 9) kultura.”

Ponadto w niektórych przypadkach dopuszczono do powyższego katalogu funkcji produkcje i budownictwo.

Charakterystyczne jest również to, że plany pod funkcje centrotwórcze, jakimi są strefy aktywności gospodarczych, które dopuszczają tak rozmaite funkcje o charakterze terenów publicznych zawierają bardzo skromny katalog ustaleń dotyczących np. proporcji terenów zabudowy w stosunku do parkingów albo sposobu tworzenia placów publicznych itp. (wyjątek stanowi przykład VI 10.) Zapisy większości planów, praktycznie dają swobodną rękę inwestorom budującym centra handlowe, gdyż to właśnie one doskonale wpasowują się w blok bardzo różnych funkcji, na które przeznacza się tereny w opisywanych przykładach.

Plany gminy Kobierzyce, które nie są związane bezpośrednio z funkcjami aktywności gospodarczych, stanowią wyjątki i oznaczone są: numerem VI 2., który obejmuje opracowaniem wieś Kobierzyce oraz numerem VI 8., który bezpośrednio przylega do granic administracyjnych Wrocławia i umożliwia nową zabudowę mieszkaniową. Przykład o numerze VI 8., jest wart dodatkowego wyróżnienia, ponieważ jako jedyny spośród wszystkich analizowanych w niniejszej pracy planów przewiduje realizację zabudowy wielorodzinnej. Przykład VI 2., wyróżnia natomiast bardzo rzadko spotykany zapis ustalający minimalną ilość miejsc postojowych przypadających na jedną działkę.

Charakteryzując błędy w analizowanych przykładach, stwierdzono, że powtarzają się często zapisy polegające na wymienianiu obowiązujących aktów prawnych, według których należy postępować podczas zagospodarowywania obszaru opracowania. Szczególnie dotyczy to zapisów konserwatorskich.- patrz tabela 25. *Błędy redakcyjne uchwały.*

Wymienianie obowiązujących regulacji prawnych jest błędne, z wielu powodów. Bliższe przedstawienie tego problemu zostało opisane w podsumowaniu zbiorczym niniejszej rozprawy.

Przykłady zawierają analogiczne jak w innych gminach błędy - patrz tabela 24. *Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.*

7.7. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

Analizą objęto opracowania z założonego okresu badawczego tj. od 1 stycznia 1995 roku do 1 lutego 2002 roku.

W okresie tym w badanej gminie uchwalono 44 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, którym dla potrzeb niniejszej analizy przyporządkowano kolejne numery od VII 1. do VII 44., stanowiące oznaczenia umiejscowienia poszczególnych planów zarówno na rysunku jak i w tabelach.

Wykaz zawierający pełne nazwy analizowanych planów wraz z informacjami o ich publikacji oraz przyjętymi oznaczeniami zamieszczono w aneksie pracy.

7.7.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów

Szczegółową analizę opracowań badanej gminy, przedstawiono w tabeli 26. Usytuowanie opracowań oraz podstawowe przeznaczenie terenu ilustruje natomiast rysunek 19.

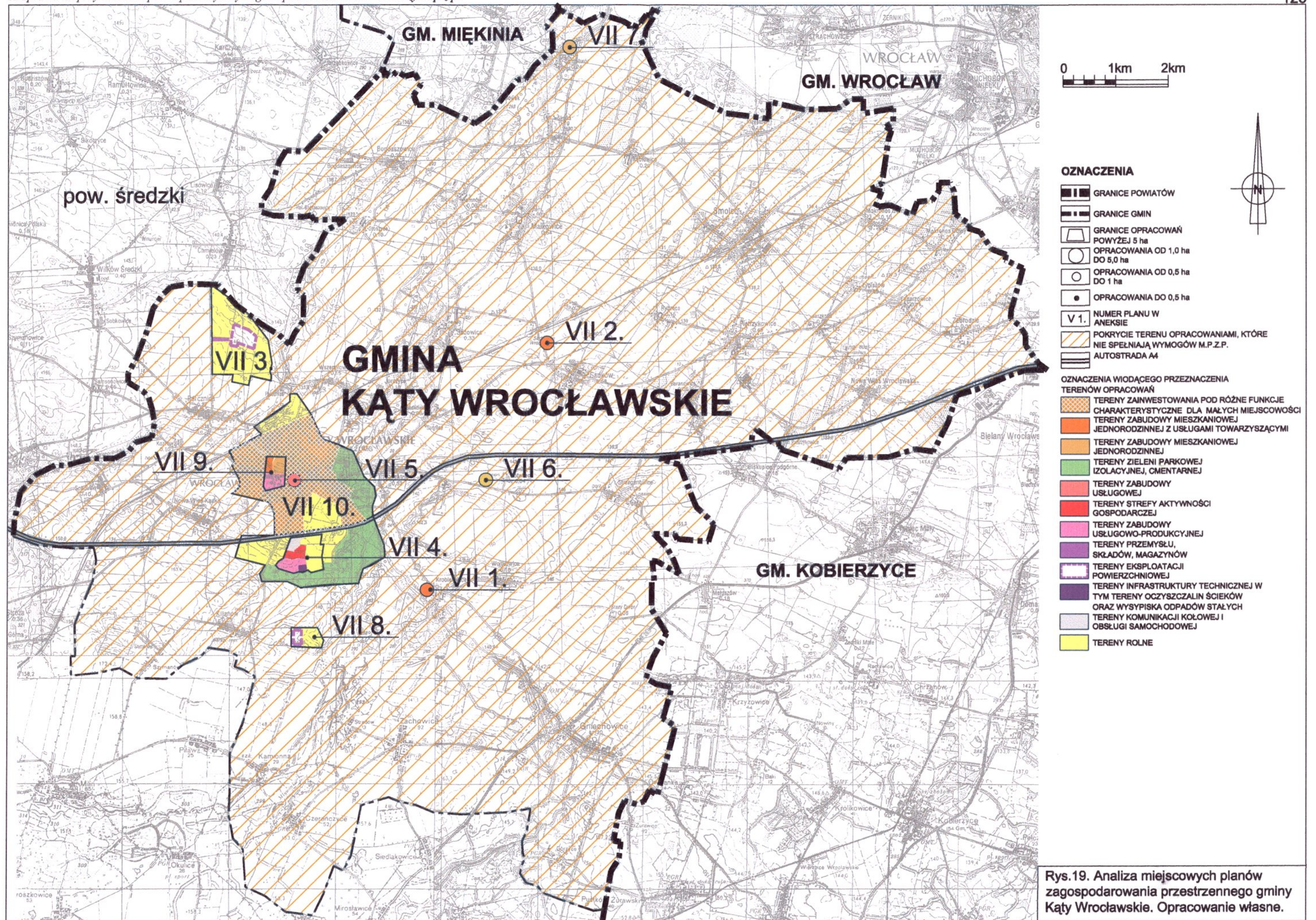


Tabela 26. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Kąty Wrocławskie.⁹⁸

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokość zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
VII 1.	2001	2,2	MNU	X	I+	X	X	X	X	X	50%	-	
VII 2.	2001	2,4	MNU	X	I+	X	X	X	X	X	50%	-	
VII 3.	2000	148	PE, S,R	X	I+	-	-	-	X	X	-	-	
VII 4.	2000	50	U,PU, NO, R,K	X	X	-	-	-	-	X	20%	-	
VII 5.	2000	1,2	U	-	X	-	-	-	-	X	10%	-	
VII 6.	2000	1,5	MN-MR	X	II	X	X	-	-	-	-	-	Podłączenie całości terenu do drogi KG
VII 7.	2000	2,4	MN	X	II	X	X	X	-	X	50%	-	
VII 8.	2000	6	PE, R	nd	nd	nd	nd	-	nd	X	-	-	rys planu w skali 1:3000
VII 9.	1998	22,5	PU, MNU,MN	X	X	X	-	-	-				
VII 10.	1996	424	strefa TZ,	X	X	-		-	-	-	-	-	charakter planu ogólnego

⁹⁸ Oznaczenia przyjęte w tabeli wyjaśnione są na stronach 73 i 74.

[illegible]

[illegible]

7.7.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów

W niniejszej części pracy, przeanalizowane zostały błędne zapisy planistyczne, uchwalone w opisywanej gminie. Zestawienia tych błędów, podzielone zostały na trzy kategorie, które przedstawiają tabele: 27, 28, 29.

Tabela 27. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
VII 4.	Zaleca się uprawy przemysłowe.
VII 10.	Ustalenie wymagania przez służby nadzoru urbanistyczno-architektonicznego opracowania analiz relacji zachodzących pomiędzy istniejącą a projektowaną zabudową.
VII 10.	W procesie postępowania lokalizacyjnego wymaga się szczegółowych analiz dot. usytuowania nowej kubatury w krajobrazie miejskim, uwzględniając wszystkie wglądy.
VII 10.	Wymagania sporządzenia kompleksowych, szczegółowych wytycznych konserwatorskich.
VII 10.	Wymagania sporządzenia koncepcji zagospodarowania terenu dla całości określonej jednostki na etapie złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
VII 10.	Określenie maksymalnych natężeń hałasu.

Tabela 28. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
VII 1. VII 2.	Ogrodzenia zharmonizować z budynkiem
VII 1. VII 2.	Zaleca się formę ogrodu ozdobnego
VII 1. VII 2.	Liczba miejsc postojowych wynikająca z potrzeb
VII 7.	Zabudowa o charakterze niskogabarytowym i o niskiej intensywności
VII 7.	Zieleń powinna mieć charakter ozdobny
VII 7.	Ogrodzenia frontowe o charakterze ozdobnym
VII 9.	Należy szczególnie starannie zaprojektować strefę wejściową
VII 9.	Projektowana zabudowa winna nawiązywać do miejscowej tradycji budowlanej
VII 9.	Formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w istniejący krajobraz
VII 10. – VII 44.	Charakter projektowanej zabudowy winien harmonizować z zainwestowaniem istniejącym
VII 10.	Wymagania szczególnie starannego projektowania zabudowy od strony....
VII 11. – VII 44.	Zalecenie grupowania i lokalizacji usług w centrum wsi podczas gdy cała wieś oznaczona została jedną jednostką.
VII 11. – VII 44.	Zaleca się opracowanie projektu zagospodarowania terenu centrum wsi

Tabela 29. Błędy redakcyjne uchwały.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
VII 10.	Ustalenia starszego planu pozostawia się bez zmian.
VII 5. VII 6. VII 8. VII 9. VII 10. - VII 44.	Brak prawidłowego określenia przedmiotu planu
VII 10. – VII 44.	Brak odwołań w tekście uchwały dla większości elementów oznaczonych na rysunku planu

7.7.3. Charakterystyka analizy

W gminie Kąty Wrocławskie obowiązywały w dniu 1 lutego 2002 roku 44 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Spośród nich 34 opracowania oznaczone numerami VII 11. – VII 44., nie określają w sposób ścisły przeznaczenia terenu. Brak ustalonych funkcji ograniczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, zastąpiono strefą „zainwestowania wiejskiego”, w której dopuszcza się bogaty katalog różnych funkcji (lokalizacja zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej, nieuciążliwej produkcji, magazynowo-składowej oraz zainwestowania służącego celom publicznym). Takie zapisy planistyczne, prowadzą do zbyt uogólnienia, dają możliwość swobodnego, niczym nie skrupowanego rozmieszczania dowolnych funkcji z bogatego katalogu w obrębie całej strefy. W zamian precyzyjnych zapisów dotyczących lokalizacji funkcji, zastosowano jedynie zalecenie grupowania i lokalizacji usług w centrum wsi, co w świetle prawa nic nie oznacza - patrz tabela 28. *Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.* W tych samych 34 planach brakuje również, jakichkolwiek ustaleń dotyczących określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – patrz tabela 26. *Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Kąty Wrocławskie.* W zamian zanotowano liczne substytuty tych zapisów takich jak np. „charakter projektowanej zabudowy winien harmonizować z zainwestowaniem istniejącym”.

Podsumowując wykonane zestawienie stwierdza się, że spośród przebadanych planów omawianej gminy, 34 opracowania nie spełniają minimalnych wymagań, jakie stawia się miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego, o których mówią obowiązujące przepisy (przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu). W związku z powyższym, w celu właściwej oceny analizy, odrzucono te przykłady, pozostawiając do dalszych celów badawczych pozostałe 10 planów o nr VII 1. - VII 10. Zredukowane zestawienie analizy opracowań przedstawia tabela 30.

Tabela 30. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Kąty Wrocławskie.⁹⁹

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	uwagi
VII 1.	2001	2,2	MNU	X	1+	X	X	X	X	X	50%	-	
VII 2.	2001	2,4	MNU	X	1+	X	X	X	X	X	50%	-	
VII 3.	2000	148,0	PE, S,R	X	1+	-	-	-	X	X	-	-	
VII 4.	2000	50,0	U,PU, NO, R,K	X	X	-	-	-	-	X	20%	-	
VI 5.	2000	1,2	U	-	X	-	-	-	-	X	10%	-	
VII 6.	2000	1,5	MN-MR	X	2	X	X	-	-	-	-	-	Podłączenie całości terenu do drogi KG
VII 7.	2000	2,4	MN	X	2	X	X	X	-	X	50%	-	
VII 8.	2000	6,0	PE, R	nd	nd	nd	nd	-	nd	X	-	-	rys planu w skali 1:3000
VII 9.	1998	22,5	PU, MNU,MN	X	X	X	-	-	-				
VII 10.	1996	424,0	strefa TZ	X	X	-		-	-	-	-	-	charakter planu ogólnego
SUMA		660,2											
Suma użytych zapisów określających poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ilość badanych planów				8/9	9/9	5/9	4/9	3/10	3/9	7/10	5/10	0/10	
Udział procentowy występujących kategorii zapisów				88.9%	100%	55.5%	77.8%	30%	33.3%	70%	50%	0,0%	

⁹⁹ Oznaczenia przyjęte w tabeli wyjaśnione są na stronach 73 i 74.

7.7.4. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy

Po odrzuceniu 34 planów stanowiących 77,3 % badanych opracowań w gminie, które nie spełniają podstawowych kryteriów - pozbawione są ustaleń zarówno przeznaczenia, jak i sposobu zagospodarowania, pozostaje jedynie 10 opracowań. Plan oznaczony numerem VII 10., dotyczący obszaru miasta Kąty Wrocławskie, wykazuje co prawda minimalne parametry jakimi powinny wykazywać się plany miejscowe, jednak katalog ustaleń przedstawia się niezmiernie ubogo i dotyczy on jedynie linii i wysokości zabudowy. Pozostałe opracowania stanowią marginalne pokrycie badanej gminy. Całość pokrycia po odrzuceniu 34 planów wynosi 660,2 ha, co daje średnią wielkość opracowania wynoszącą ok. 66 ha. Na tle tych planów wyraźnie odbiega wielkość opracowania dotyczącego miasta Kąty Wrocławskie, które wynosi 424 ha. Średnia wielkość opracowań z pominięciem tego planu wynosi już tylko ok. 26 ha. Jednocześnie analiza wielkości planów wykazała brak małych opracowań wynoszących poniżej 1,0 ha. Powierzchnia gminy wynosi 176,5 km²,¹⁰⁰ tak więc pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które spełniają minimalne kryteria sięgało w dniu 1 lutego 2002r. ok. 3,7%. Plany oznaczone numerami VII 1., VII 2., VII 5., VII 6., VII 7., to typowe przykłady opracowań wykonanych w celu umożliwienia wydania decyzji lokalizacyjnych poszczególnym inwestorom, głównie pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Opracowania oznaczone symbolami VII 3. i VII 8., są natomiast przykładami planów umożliwiających powierzchnię eksploatację złóż kruszywa. Sporządzenie takich planów, jak już wspomniano wcześniej, wymusiły przepisy szczególne. Przykład VII 4., przeznaczają teren głównie pod funkcje usługowe i usługowo-produkcyjne związane z sąsiadującą autostradą A4., co po raz kolejny potwierdza, jak już również wspomniano, duże zainteresowanie terenami przylegającymi do zjazdów i węzłów autostradowych. Przykład VII 9., stanowi korektę wcześniejszego planu miasta Kąty Wrocławskie. Opracowanie, w przeważającej części zachowuje ustalenia starszego planu. Niewiadomo więc, w jakim celu włączono do opracowania tereny, dla których obowiązują zapisy wcześniejszego opracowania. Warto w tym miejscu podkreślić fakt, że w przypadku tego konkretnego przykładu, zmarnowano doskonałą okazję do uszczegółowienia bardzo ubogich zapisów wcześniejszego opracowania, a mianowicie planu miasta Kąty Wrocławskie (plan

¹⁰⁰ wg *Rocznika Statystycznego Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II.* op. cit.

oznaczony symbolem VII 10.). Przykład VII 10., stanowi wspomniany plan miasta Kąty Wrocławskie. Jest to jedyne większe opracowanie planistyczne na terenie gminy (424 ha), jednak jego charakter i ubogi katalog ustaleń szczegółowych, przypomina zapisy dawnego planu ogólnego, dla którego docelowo przewidywano uzupełnienie poprzez plany szczegółowe.

Analizą gminy potwierdzono po raz kolejny charakterystyczne błędy planistyczne - patrz tabela 27. *Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym* oraz tabela 28. *Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania*. Badania, wykazały również istnienie planów, które pozbawione są jakichkolwiek jednoznacznie sformułowanych ustaleń, - patrz punkt 7.7.3. *Charakterystyka analizy*. Zauważono również przypadki błędów redakcyjnych uchwał - patrz tabela 29. *Błędy redakcyjne uchwały*. Tabela ta, unaocznia potrzebę stabilnego systemu prawnego dotyczącą planowania miejscowego. Otóż błędy redakcyjne polegające na niewłaściwym formułowaniu przedmiotu planu, jak również braku powiązań pomiędzy rysunkiem a tekstem uchwały, dotyczą głównie opracowań opublikowanych w 1996 roku. Błędnie zredagowane plany, zostały więc sporządzone bezpośrednio po wejściu w życie obecnego systemu.

7.8. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia

Analizą objęto opracowania z założonego okresu badawczego tj. od 1 stycznia 1995 roku do 1 lutego 2002 roku. W okresie tym w badanej gminie uchwalono 31 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którym dla potrzeb niniejszej analizy przyporządkowano kolejne numery od VIII 1 do VIII 31, stanowiące oznaczenia umiejscowienia poszczególnych planów zarówno na rysunku jak i w tabelach. Wykaz zawierający pełne nazwy analizowanych planów wraz z informacjami o ich publikacji oraz przyjętymi oznaczeniami zamieszczono w aneksie pracy.

7.8.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów

Szczegółową analizę opracowań badanej gminy, przedstawiono w tabeli 31. Usytuowanie opracowań oraz podstawowe przeznaczenie terenu ilustruje natomiast rysunek 20.

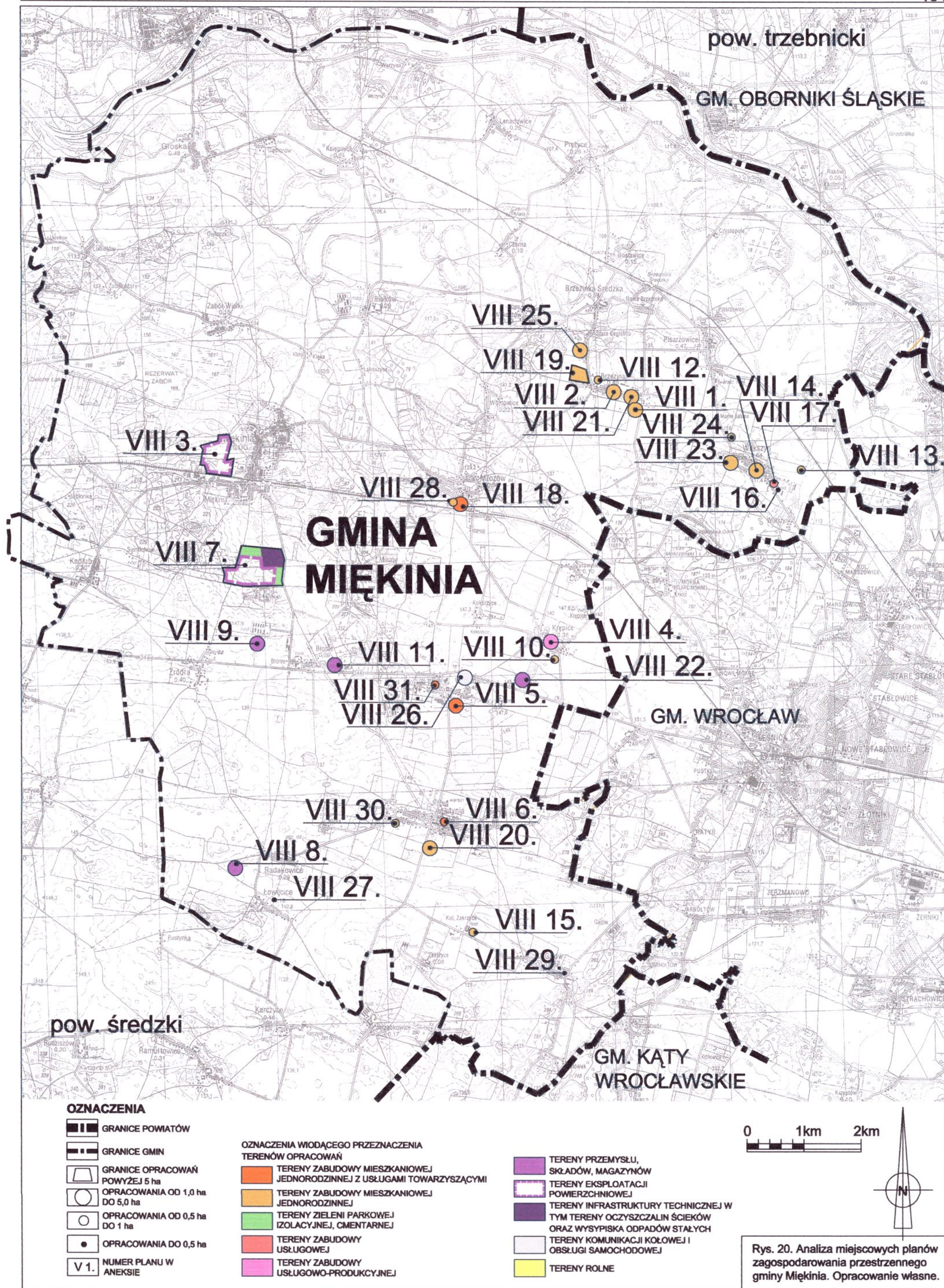


Tabela 31. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Miękinia.¹⁰¹

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	uwagi
VIII 1.	2001	4,7	MN,U,Z,K	X	II	X	-	-	-	X	-	-	
VIII 2.	2001	1,7	MN	X	II+	X	-	-	25	-	-	-	
VIII 3.	2001	29,5	PE	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-	n.d.	-	X	-	
VIII 4.	2000	4,6	P,U,MN	X	II	X	X	-	-	X	50	-	określenie materiału nawierzchni
VIII 5.	2000	2,5	MN, U	X	II	X	-	-	-	X	50	-	
VIII 6.	1999	0,7	MN	X	II (8m)	X	-	X	40	X	-	-	
VIII 7.	1999	60,0	PE,NU,Z	-	I (12m)	-	-	X	-	-	X	-	
VIII 8.	1998	3,0	PE	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	X	n.d.	-	-	-	
VIII 9.	1999	3,6	PE	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	X	n.d.	X	-	-	
VIII 10.	1999	1,1	MN	X	II	X	X	-	-	X	-	-	próba zapisu dot. kompozycji architektonicznej
VIII 11.	1999	4,6	P	X	I	-	-	-	-	X	50	-	
VIII 12.	1998	0,6	MN	X	II	X	X	-	-	X	-	-	
VIII 13.	1998	1,2	MN,NO,R	X	II	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 14.	1998	1,2	MN	X	II	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 15.	1997	1,0	MN,R	X	II	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 16.	1997	0,2	MN	X	I+	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 17.	1997	0,6	U,S	X	I	-	-	X	-	-	-	-	

¹⁰¹ Oznaczenia przyjęte w tabeli wyjaśnione są na stronach 73 i 74.

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
VIII 18.	1997	2,5	MN	X	I+	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 19.	1997	7,8	MN	X	II	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 20.	1997	3,4	MN	X	I+	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 21.	1997	1,2	MN	X	II	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 22.	1997	2,2	P	X	-	-	-	-	-	X	X	-	
VIII 23.	1997	2,3	MN	X	I+	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 24.	1997	1,0	MN	X	II	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 25.	1997	1,7	MN	X	II	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 26.	1996	3,3	KS	X	I+	X	-	-	-	X	X	-	
VIII 27.	1996	0,2	MN	X	I+	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 28.	1996	0,7	MN,R	X	II	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 29.	1996	0,4	MN	X	I+	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 30.	1996	0,6	MN,R	X	I+	X	-	X	30	-	-	-	
VIII 31.	1996	0,6	MN	X	I+	X	-	X	30	-	-	-	
Suma		148,7											
Suma użytych, zapisów określających poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ilość badanych planów				27/28	27/28	24/28	2/28	21/31	18/28	10/31	7/31	0/31	
Udział procentowy występujących kategorii zapisów				96,4%	96,4%	85,7%	7,1%	67,7%	64,3%	32,3%	22,6%	0%	

7.8.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów

W niniejszej części pracy przeanalizowane zostały błędne zapisy planistyczne, uchwalone w opisywanej gminie. Zestawienia tych błędów, podzielone zostały na trzy kategorie, które przedstawiają tabele: 32,33,34.

Tabela 32. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
VIII 9.	Zapis ustalający kto ma ponosić koszty zabezpieczenia cmentarza przed skutkami prac eksploatacyjnych.

Tabela 33. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
VIII 1.	Nowe obiekty mieszkaniowe skalą, formą architektoniczną i gabarytami powinny nawiązywać do zabudowy tego regionu, bez ograniczeń w zakresie stosowania materiałów.
VIII 2.	Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory krajobrazu.
VIII 4.	Ogrodzeniu terenu od strony dróg należy nadać charakter harmonizujący z architekturą projektowanych obiektów kubaturowych.
VIII 5.	Ogrodzenia frontowe działek powinny mieć charakter ozdobny.
VIII 4. VIII 5.	Budynkom należy nadać wyraz architektoniczny nawiązujący do regionalnej tradycji budowanej.
VIII 10.	Formą i detałem architektonicznym projektowana zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa tego regionu.
VIII 11.	Dla elewacji zabudowy należy stosować drobną formę architektoniczną i materiały wysokiej jakości.
VIII 11.	Niezbędną ilość stanowisk parkingowych należy zapewnić na terenie własnym.
VIII 11.	Ogrodzeniu terenu od strony dróg publicznych należy nadać formę ozdobną.
VIII 20.	Realizować zabudowę nawiązującą charakterem do zabudowy wsi.

Tabela 34. Błędy redakcyjne uchwały.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
VIII 2.	Ustalenie niskiej intensywności, bez definicji tego pojęcia (obecnie brak takiego pojęcia w obowiązujących przepisach).
VIII 3. . . . VIII 4.	Wymienianie nazw obowiązujących aktów prawnych określających zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
VIII 4. VIII 5.	Brak zdefiniowania pojęcia działalności uciążliwej dla otoczenia.

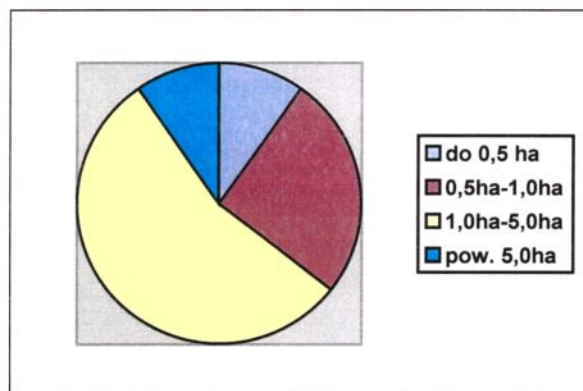
VIII 11.	W ustaleniach szczegółowych znajduje się opis inwentaryzacyjny terenu.
VIII 19.	Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej zharmonizowanej formą architektoniczną z zabudową jednorodzinną.(zab. bliźniacza też jest zab. jednorodzinną)
VIII 3. VIII 4. VIII 10. VIII 11. VIII 12.	Ustalenie przestrzegania obowiązującego prawa w wymienianych aktach prawnych.

7.8.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy

W gminie Miękinia w dniu 1 lutego 2002 roku obowiązywało 31 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pokrycie gminy planami wynosi zaledwie 148,7ha, co daje średnią wielkość opracowania to jest ok. 4,8 ha. Powierzchnia gminy wynosi 179,2 km²,¹⁰² tak więc pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego sięgało w dniu 1 lutego 2002 roku jedynie, ok. 0,83%.

Analiza wielkość opracowań dowodzi niewielką liczbą planów o dużym obszarze opracowania. Sytuację tą ilustruje diagram. (Rys. 21.)



Rys. 21. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Miękinia.

Niniejszą analizą potwierdza się znikome pokrycie gmin miejscowymi planami. Spośród wszystkich opracowań przeznaczających teren pod zabudowę, tylko jedno (przykład oznaczony nr VIII 19.) przekroczyło powierzchnię 5ha. 2 opracowania (oznaczone numerami: VIII 3., VIII 7.), wykonane są w celu

¹⁰² wg Rocznika Statystycznego Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II. op. cit.

umożliwienia eksploatacji złóż kruszywa (jak już wcześniej wspomniano wykonanie tych planów narzucają aktualne przepisy szczególne).

2 opracowania oznaczone symbolami VIII 22., VIII 26., niewątpliwie związane są z drogą krajową na odcinku Wrocław-Środa Śląska. Przykłady te, potwierdzają duże zainteresowanie terenami, przyległymi do głównych ciągów komunikacyjnych, które atrakcyjne są pod inwestycje związana z usługami, przemysłem i obsługą komunikacji. Pozostałe plany stanowią typowe przykłady małych opracowań wykonanych w celu umożliwienia wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu poszczególnym inwestorom, głównie pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

Błędne zapisy planistyczne potwierdzają typowe zjawiska, które wykazano podczas analiz innych gmin - patrz tabele: 32, 33, 34.

7.9. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie

Analizą objęto opracowania z założonego okresu badawczego tj. od 1 stycznia 1995 roku do 1 lutego 2002 roku.

W okresie tym w badanej gminie uchwalono 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którym dla potrzeb niniejszej analizy przyporządkowano kolejne numery od IX 1 do IX14., stanowiące oznaczenia umiejscowienia poszczególnych planów zarówno na rysunku jak i w tabelach.

Wykaz zawierający pełne nazwy analizowanych planów wraz z informacjami o ich publikacji oraz przyjętymi oznaczeniami zamieszczono w aneksie pracy.

7.9.1. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów

Szczegółową analizę opracowań badanej gminy, przedstawiono w tabeli 35. Usytuowanie opracowań oraz podstawowe przeznaczenie terenu ilustruje natomiast rysunek 22. :

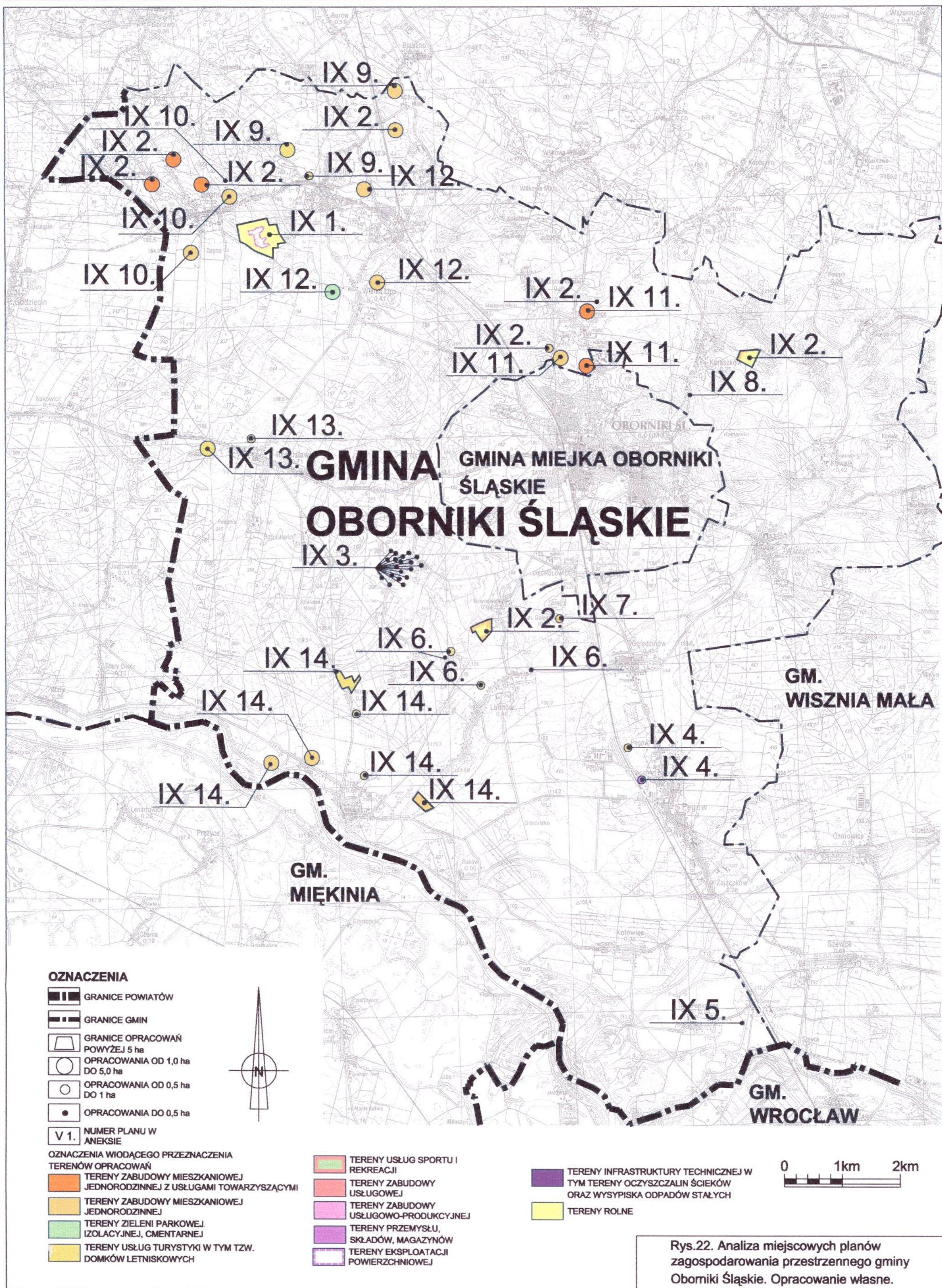


Tabela 35. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Oborniki Śląskie (z wyłączeniem miasta).¹⁰³

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokości zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	uwagi
IX 1.	2001	30,0	PE,R	X	I+	-	-	-	-	-	-	-	
IX 2.	2001	2,8	MN,MNU,R	X	II, 8m	X	-	X	X	X	X	-	obszar opracowania składa się z 7 oddzielnych części położonych w różnych miejscowościach
		1,6											
		3,0											
		7,6											
		2,7											
		8,0											
		0,9											
IX 3.	1998	23,75 ^{*2}	MN,MNU, UT,U	X	I+,8m	X	-	X	-	-	-	-	obszar opracowania składa się z 19 oddzielnych części położonych w różnych częściach miejscowości
IX 4.	1998	1,0	MN, P,S	X	I+	X	-	-	-	X	X	-	
		1,0											
IX 5.	1998	0,1	MN	-	8m	X	-	-	-	-	X	-	
IX 6.	1998	0,5	MN,US,UT	-	8m	X	-	-	-	-	X	-	
		0,2											
		0,8											
		0,4											
IX 7.	1998	0,8	MN	X	8m	X	-	X	-	-	X	-	
IX 8.	1998	0,4	MN	X	I, I+	X	-	X	-	X	X	-	
IX 9.	1998	5,0	MN, UT	-	8m	X	X	X	-	-	X	-	19x 1,25 ^{*2}
		0,6											
		2,0											

¹⁰³ Oznaczenia przyjęte w tabeli wyjaśnione są na stronach 73 i 74.

Nr planu w aneksie wg kolejności publikacji	rok uchwalenia planu	obszar opracowania planu [ha]	podstawowe przeznaczenie terenu	elementy określające zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu									uwagi
				ustalenie linii zabud.	określenie wysokość zabud. w m lub w liczbie kondygnacji	ukszt. dachu, określenie materiału pokrycia dachu	określ. dot. kształtowania: fomy architektonicznej zabudowy kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %	ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	
IX 10.	1998	0,4	MN	X	8m	X	X	X	-	X	X	-	
		1,1											
		1,2											
IX 11.	1998	1,4	MN, ZC	X	8m	X	-	X	-	X	X	-	
		4,0											
		4,1											
IX 12.	1998	2,0	ZC, MN	X	I, I+	X	-	X	-	-	X	-	
		4,0											
		5,0											
IX 13.	1998	1,0	MN,UT,Z	X	8m	X	-	X	-	-	X	-	
		4,0											
IX 14.	1998	2,2	MN,UT	X	8m	X	-	X	-	X	X	-	
		1,8											
		0,8											
		0,8											
		7,4											
		5,3											
Suma ^{*1}		139,65											
Suma użytych zapisów określających poszczególne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ilość badanych planów				12/15	15/15	14/15	2/15	10/15	2/15	7/15	13/15	0/15	
Udział procentowy występujących kategorii zapisów				80%	100%	93%	13%	66%	13%	47%	87%	0%	

^{*1} uzyskana suma jest wartością przybliżoną z uwagi na bardzo małe obszary opracowania planów, które wykonane w skali 1:5000, zostały dodatkowo pomniejszone w celu publikacji w dziennikach wojewódzkich, z których korzystano w niniejszej pracy.

^{*2} przyjęto średnią wartość pojedynczego wydzielonego obszaru opracowania wynoszącą 1,25 ha. W rzeczywistość obszary te są różnych wielkości i wynoszą od ok. 0,5 do ok.2,0 ha.

7.9.2. Zestawienie błędnych zapisów użytych w uchwałach planów

W niniejszej części pracy przeanalizowane zostały błędne zapisy planistyczne, uchwalone w opisywanej gminie. Zestawienia tych błędów, podzielone zostały na trzy kategorie, które przedstawiają tabele: 36, 37, 38.

Tabela 36. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
IX 2.	W obrębie terenu górniczego, w miejscach występowania koloni lęgowych jaskółki brzegówki, w okresie lęgowym prowadzić prace w odległości nie mniejszej niż 50m od tych miejsc.
IX 2.	Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.
IX 3.	Ustalenie potrzeby opracowania planu o większej szczegółowości dla całej miejscowości.
IX 3.-IX 14.	Ustalenie nieprzekraczalnej emisji hałasu.
IX 3.	Ustalenie partycypacji w kosztach budowy urządzeń elektroenergetycznych

Tabela 37. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
IX 2.	Bryłę budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych.
IX 3. IX 9. IX 11. IX 12. IX 13.	Nowo wznoszone obiekty budowlane winny swą skalą, gabarytami i formą architektury nawiązywać do charakteru zabudowy wsi.
IX 4. IX 5. IX 7. IX 8.	Nawiązanie zabudowy do swą skalą, gabarytami i formą architektury do wystroju zabudowy wsi.
IX 6. IX 7. IX 9. IX 11. IX 12. IX 13. IX 14.	Urządzenia turystyczne / architektura winna być wpisana w krajobraz i o wysokich walorach estetycznych.

Tabela 38. Błędy redakcyjne uchwały.

Nr planu w aneksie	Treść błędnego zapisu
IX 3.	Brak określenia parametrów zabudowy lotniskowej przy jednoczesnym ustaleniu przeznaczenia pod tą zabudowę (w prawie budowlanym brak def. obiektów lotniskowych)
IX 5., IX 6., IX 9.	Brak odwołania uchwały do linii zabudowy pokazanej na rysunku planu.
IX 5.	Umieszczenie treści informacyjnych nie będącymi ustaleniami planu np. wieś wzmiankowana w źródłach pisanych w 1204 roku.

7.9.3. Podsumowanie analizy i charakterystyka planistyczna gminy

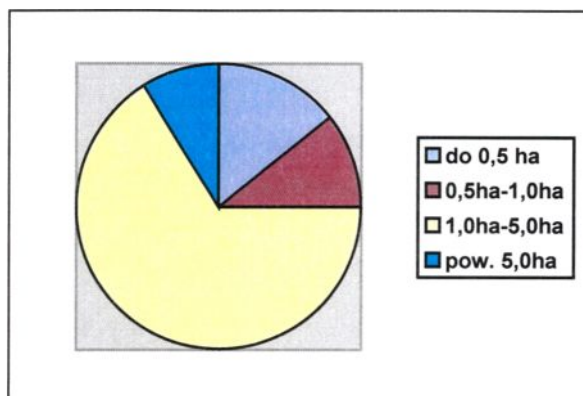
W gminie Oborniki Śląskie, z wyłączeniem terenu miasta w dniu 1 lutego 2002 roku obowiązywało 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pokrycie gminy planami wynosiło jedynie ok. 139,7 ha. Wielkość ta, z uwagi na skalę rysunków większości planów, może być obciążona dużym błędem. Mając jednak na uwadze powierzchnię gminy z wyłączeniem miasta wynoszącą 139,4 km²,¹⁰⁴ można stwierdzić, że obliczone pokrycie gminy planami jest znikome i waha się w okolicy 1%.

Na obszarze gminy występują liczne przykłady planów, których obszar opracowania składa się z wielu niezależnych i niezwiązanych ze sobą terenów, które nie graniczą ze sobą, a nawet położone są w różnych miejscowościach. Najbardziej jaskrawymi przykładami tego zjawiska są opracowania o numerze IX 2., i IX 3. W pierwszym z nich, jedna uchwała zawiera aż 7 załączników graficznych, pokazujących różne tereny objęte zmianami planistycznymi w aż 5 różnych miejscowościach. Drugi z wymienionych przykładów, dotyczy co prawda jednej miejscowości – wsi Jary, niemniej składa się z kilkunastu niezwiązanych ze sobą fragmentów - patrz rys. 24. Z uwagi na powyższe zjawisko, obliczając średnią wielkość opracowań w niniejszej pracy przyjęto, iż wykonano nie 14 opracowań a 56, czyli tyle ile faktycznie niezależnych – niezwiązanych ze sobą fragmentów zostało objętych opracowaniem. Obliczona w ten sposób średnia opracowania wynosi ok. 2,5 ha.

¹⁰⁴ wg Rocznika Statystycznego Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II. op. cit.

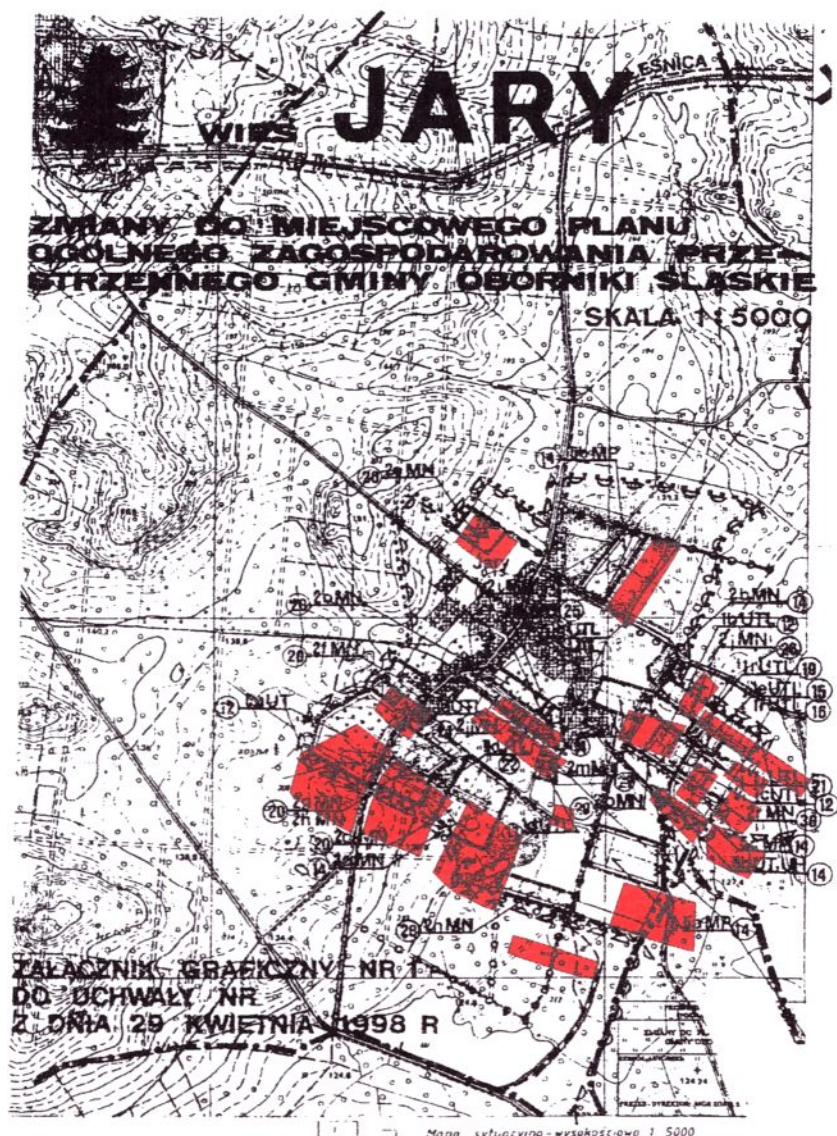
Analiza wielkość opracowań wykazała niewielki procent opracowań powyżej 5 ha. Sytuację tą przedstawia diagram. (Rys. 23.)



Rys. 23. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Oborniki Śląskie.

Charakterystyczna w badanej gminie mała dokładność opracowań, spowodowana przyjętą w większości planów skalą 1:5000, jak również maniera opracowywania pojedynczych, niezwiązanych ze sobą fragmentów, stawia analizowane przykłady w rzędzie najmniej wartościowych opracowań planistycznych. Wspomniany już wcześniej przykład wsi Jary, jak również inne opracowania np. wsi Bagno, składającej się z 6 fragmentów opracowanych w dwóch planach, powoduje, że wiele aspektów, jak chociażby prawidłowa obsługa komunikacyjna terenów, czy prawidłowe blokowanie funkcji nie mówiąc już o kompozycji urbanistycznej nie została w większości planów wzięta pod uwagę.

O słabości takiego planowania punktowego piszą nawet sami autorzy wymienionych planów i tak we wspomnianym już przykładzie o numerze IX 3. (wieś Jary) czytamy, że ustala się „potrzebę” opracowania planu o większej szczegółowości dla całej wsi. Niestety taki zapis próbujący „oczyścić się” z wykonanego opracowania, jest pustym sloganem, nie dość, że nic nie oznaczającym, to na dodatek nie mieszczącym się w katalogu ustaleń, o którym mówi art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Nie można bowiem uzależniać wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu od sporządzenia w przyszłości jeszcze dokładniejszego opracowania planu.



Tereny objęte opracowaniem planu.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OPRAWOWANIA ZMIANY PLANU
	PROJEKTOWANY GŁÓWNY WIAZD NA TEREN ZMIANY PLANU
	SYMBOL OZNACZENIA ZMIANY PLANU
	TERENY JEDNORODZINNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ PENSJONATOWO - REZYDENCJONALNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - LETNISKOWEJ
	TERENY USŁUG REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWYCH I TURYSTYCZNYCH
	TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH, HANDLU I GASTRONOMII
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA WSI
	PROJEKTOWANE CIĄGI PIESZE I DROGI DOJAZDOWE
	CIĄGI PIESZO-JEZDNE W ZIELENI
	CIĄGI PIESZE W ZIELENI
	POSTULOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	TERENY ZAINWESTOWANIA WSI
	POSTULOWANA GRANICA ROLNO - LEŚNA
	STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	NR WNIOSEKU - ODPOWIEDNIO DO NUMERACJI OKREŚLONEJ W ZALĄCZNIKU NR 1 DO UCHWAŁY R. M. NR XXII/176/98 R Z DNIA 31 MAJA 1998 R

Rys. 24. Opracowanie wykonane w skali 1:5000, składające się z kilkunastu niezwiązanych ze sobą fragmentów, w którym ustalono „potrzebę” opracowania planu o większej szczegółowości dla całej wsi.

W zakresie charakterystyki błędnych zapisów planistycznych, stwierdza się, że analizowane uchwały planów zawierają liczne uchybienia formalne, polegające na zapisach ewidentnie wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jak np. ustalenie natężenia dopuszczalnego hałasu. Po raz kolejny, (tak jak w przypadku analizy gminy Św. Katarzyna) zauważono zapis ograniczający ruch samochodów ciężarowych.

Osobliwym jest zapis, znaleziony w przykładzie IX 2., dotyczący regulacji odległości wykonywanych prac na terenie górniczym, podczas okresu lęgowego jaskółki brzegówki, od miejsc występowania koloni lęgowych. Zapis ten, stanowi groteskowy przykład ustaleń planu, świadczącym o całkowitym niezrozumieniu, czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podobnie jak we wszystkich pozostałych gminach, wykazano bardzo liczne zastępowanie ustaleń dotyczących kształtowania formy architektonicznej i urbanistycznej zapisami nie dającymi się prawnie wyegzekwować i odwołującymi się do subiektywnych odczuć estetycznych, które nie wyrażają się w konkretnych parametrach. Przykłady powyższych zapisów podaje tabela 37. *Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania.*

Spośród błędów redakcyjnych, przykładem wartym bliższego omówienia, jest zapis przeznaczający tereny pod zabudowę letniskową-rekreacyjną. Problem polega na jedynie zwyczajowym rozumieniu pojęcia zabudowy letniskowej lub rekreacyjnej, podczas gdy przepisy prawne ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.00.106.1126 z późn. zm.) definiujące obiekty budowlane, nie przewiduje takiej kategorii zabudowy.¹⁰⁵ Można więc przyjąć, że obiektem zabudowy letniskowej jest np. budynek mieszkalny jednorodzinny czyli posiadający pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.99.15.140 z późn. zm.), są to pomieszczenia, w których

¹⁰⁵ Najnowsze rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002r. wprowadziło pojęcie budynku rekreacji indywidualnej, przeznaczonego do okresowego wypoczynku rodzinnego. Z uwagi na zasady kształtowania zabudowy, jest to jednak, definicja mało precyzyjna.

przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny. Trudno jest więc narzucać inne użytkowanie, obiektów budowlanych zależnie od np. pory roku, czy sposobu spędzania czasu przez użytkowników obiektu. Plan natomiast może używać zapisów, które definiowane są w przepisach ogólnych jak np. tymczasowy obiekt budowlany, bądź winien definiować we własnym słowniczku pojęcia, które mogą być rozumiane w różny sposób. Reasumując, plan ustalający zabudowę letniskową, winien poprzez własny słowniczek pojęć, bądź zastrzając np. powierzchnię czy kubaturę obiektów, wymusić charakter planowanej zabudowy.

Część trzecia

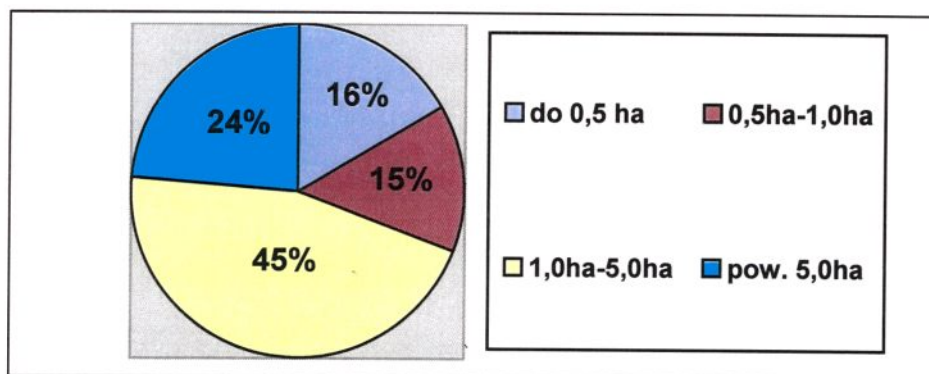
Podsumowanie pracy badawczej, wnioski końcowe i postulaty zmian

8. Podsumowania i zestawienia zbiorcze

8.1. Wielkości badanych opracowań

Choć teoretycznie wielkość badanych opracowań, nie wpływa wprost na ich jakość, to w praktyce bardzo często zauważamy, co znalazło potwierdzenie w niniejszej pracy, że mikroskopijne opracowania rozrzucone w różnych częściach miejscowości, są bardzo często opracowaniami o najniższej jakości, a czasem wręcz szkodzą ogólnie rozumianemu łaadowi przestrzennemu.

Należy w tym miejscu ponownie przypomnieć, że obliczając wielkość badanych opracowań, przyjęto zasadę traktowania tych uchwał w sprawie planów, które odnoszą się do kilku niezależnych i niepowiązanych ze sobą przestrzennie obszarów, jako osobnych prac planistycznych. Uwzględniając tą uwagę, wielkości badanych planów dla całości analizy, przedstawiają się w sposób następujący: zanotowano 39 samodzielnych obszarów opracowań poniżej 0,5ha oraz kolejno: 35 w przedziale 0,5-1,0 ha; 109 w przedziale 1,0-5,0ha i 57 powyżej 5,0 ha. Sytuację tą przedstawia diagram. (Rys. 25.)



Rys. 25. Diagram przedstawiający wielkość badanych opracowań.

Opisując przedstawiony diagram, można powiedzieć, że prawie 1/3 stanowią plany małe do 1,0 ha w tym ponad połowa z nich (ok.1/6) to opracowania bardzo małe –poniżej 0,5 ha. Opracowania średnie wynoszące od 1 do 5 ha to niecała połowa opracowań (45%). Duże opracowania o wielkości powyżej 5 ha to około 1/4 wykonanych planów.

8.2. Pokrycie badanych gmin miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

W większości badanych gmin pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, waha się w okolicach 1-2%. Biorąc pod uwagę, okres objęty badaniami pracy wynoszący 7 lat, pokrycie to należy uznać za znikome. Średnia dla całości badań wynosi natomiast 3,1% głównie dzięki jednej gminie - Święta Katarzyna, która uchwalając niewielką ilość opracowań, liczącą 14 planów, jednocześnie zapewniła rekordowe pokrycie planistyczne wynoszące 17,22%. Odbiegający od pozostałych gmin dobry wynik, zapewniony został dzięki dużym wielkościom opracowań planistycznych, których średnia wynosi ponad 120ha. Omawiane dane ilustruje tabela 39.

Tabela 39. Pokrycie gmin miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

gminy:	badana kategoria					
	ilość planów w okresie badawczym	pokrycie gmin planami [ha]	średnia wielkość opracowania [ha]	wielkość gmin ¹⁰⁶ [km ²]	pokrycie gminy planami [%]	uwagi
Wisznia Mała	19	182,4	9,6	105,2	1,73	
Długołęka	33+1	235,4	7,1	214,4	1,10	dane po odrzuceniu 1 opracowania
Czernica	31+1	232,0	7,5	84,2	2,76	dane po odrzuceniu 1 opracowania
Święta Katarzyna	14	1698,0	121,3	98,6	17,22	
Żórawina	26	129,9	3,3	120,1	1,08	dane uwzględniają podział na 39 niezależnych obszarów opracowania
Kobierzyce	12	509,5	42,46	149,1	3,42	
Kąty Wrocławskie	10+34	660,2	66,0	176,5	3,74	dane po odrzuceniu 34 opracowań
Miękinia	31	148,7	4,8	179,2	0,83	
Oborniki Śląskie	14	139,7	2,5	139,4	1,00	dane uwzględniają podział na 56 niezależnych obszarów opracowania
SUMA	226	3935,8	264,56	1266,7		
ŚREDNIA DLA CAŁOŚCI BADAŃ	25,1	437,3	29,39		3,11	

¹⁰⁶ wg Rocznika Statystycznego Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II. op. cit.

8.3. Liczba uchwalonych opracowań w kolejnych latach objętych badaniami

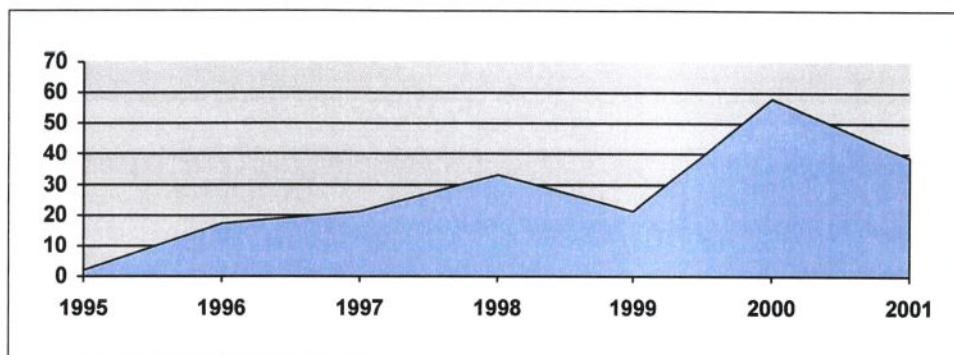
Obserwując liczbę uchwalanych opracowań planistycznych w kolejnych latach, a zarazem mając świadomość, jak długi i różny (procedura protestów i zarzutów) jest proces formalno-prawny wykonywania planu¹⁰⁷ oraz jak różnego charakteru i wielkości wykonuje się plany, bardzo trudno jest scharakteryzować czy mówić o trendach opisujących to zjawisko.

Wydaje się jednak, że w ostatnich latach, obserwujemy tendencje rosnącą, bowiem nawet te okresy, w których uchwała się mniej planów, są jednocześnie latami, w których trwają zaawansowane prace nad kolejnymi tematami planistycznymi. Zestawienie tego zjawiska pokazuje tabela 40. i rysunek 26. Bezdyskusyjny jest natomiast fakt, że pierwsze lata obowiązywania aktualnych przepisów, to okres, w którym sporządzano i uchwalano najmniej opracowań. Z własnych obserwacji autora wynika też fakt, że na ilość zleceń ma duży wpływ aktualna sytuacja prawna – bardzo często gminy wstrzymują prace planistyczne na wieść o planowanych zmianach legislacyjnych.

Tabela 40. Liczba uchwalonych opracowań w kolejnych latach objętych badaniami w poszczególnych gminach.

	rok uchwalenia planów						
badane gminy:	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Wisznia Mała	0	0	2	0	1	6	9
Długołęka	1	4	2	3	11	8	5
Czernica	0	0	0	1	0	11	20
Święta Katarzyna	0	0	2	1	5	5	1
Żórawina	1	6	4	6	2	7	0
Kobierzyce	0	0	0	0	0	10	2
Kąty Wrocławskie	0	1	0	1	0	6	2
Miękinia	0	6	11	9	2	3	0
Oborniki Śląskie	0	0	0	12	0	2	0
SUMA	2	17	21	33	21	58	39

¹⁰⁷ Proces procedury formalno-prawnej towarzyszącej uchwaleniu planu omówiony został punkcie 5.3.



Rys. 26. Wykres przedstawiający ilość uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kolejnych latach.

8.4. Przeznaczenie terenu w badanych opracowaniach

Przeznaczenie terenu w badanych opracowaniach, ilustruje zestawienie przedstawione w tabeli 41. Zestawienie to dotyczy określenia, jak często w badanych opracowaniach występuje poszczególna funkcja, która została uznana za dominującą i dla której najprawdopodobniej wykonane zostało dane opracowanie. Innymi słowy, analiza przedstawia jedynie liczbę jednostek urbanistycznych danej funkcji bez uwzględnienia ich wielkości. Ponadto, zestawienie zbiorcze nie obejmuje przeznaczenia terenów pod sieć drogową oraz pod uprawy rolne. W badaniu pominięto również 4 opracowania, które kompleksowo obejmowały całe miejscowości i przeznaczały je pod prawie wszystkie funkcje, charakterystyczne dla małych miejscowości, takie jak w szczególności pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-jednorodzinną z dopuszczeniem usług, usługową, zagrodową, dla potrzeb produkcji o charakterze nieuciążliwym, magazynowo-składową oraz służącą celom publicznym.

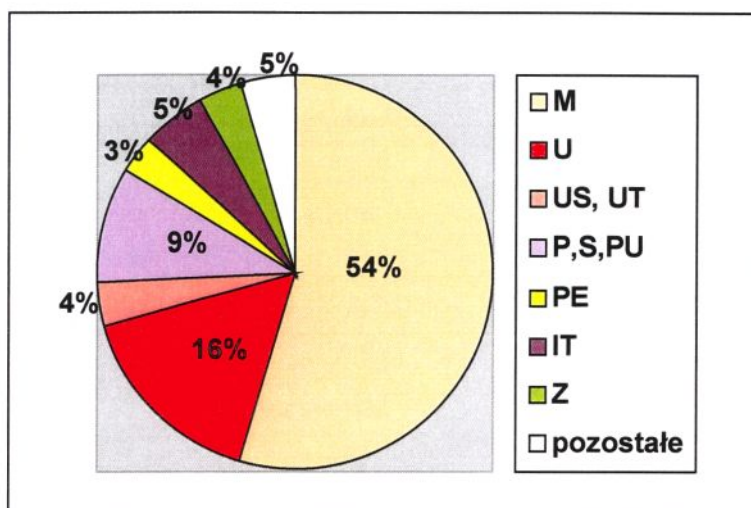
Reasumując, analiza ta charakteryzuje motywy, jakimi kierowały się gminy przystępując do wykonania i później uchwalania poszczególnych opracowań. Jednocześnie należy zastrzec, że pominięcie badań dotyczących relacji pomiędzy ilością jednostek danej funkcji a ich wielkościami, powoduje że analiza ta nie odzwierciedla wprost ilości terenu przeznaczanego pod poszczególne przeznaczenie. Tym niemniej uzyskane w wykonanej analizie proporcje sugerować mogą prawdopodobną kolejność przedstawiającą wielkości terenów przeznaczanych w planach pod poszczególne funkcje.

Tabela 41. Dominujące przeznaczenie terenów w badanych planach z wyłączeniem opracowań sporządzonych dla całych miejscowości oraz terenów przeznaczanych pod komunikację i pola uprawne.

kategoria przeznaczenia terenu	badane gminy									SUMA
	Wisznia Mała	Długoleka	Czernica	Święta Katarzyna	Zórawina	Kobierzyc	Kąty Wrocławskie	Miękina	Oborniki Śląskie	
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	17	15	24	9	11	0	2	23	13	114
MNU- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub rzemieślniczej	0	2	6	1	12	2	3	0	2	28
MW – tereny zabudowy wielorodzinnej	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2
MR - tereny zabudowy zagrodowej	0	0	0	0	10	0	1	0	0	11
U -tereny usług	2	12	4	3	9	3	2	3	1	39
AG - tereny aktywności gospodarczej	0	0	0	0	2	4	1	0	0	7
UST – tereny sportu i rekreacji	0	1	0	0	0	1	0	0	1	3
UT – tereny usług turystyki w tym tzw. domków letniskowych	1	1	0	0	0	0	0	0	5	7
UO - tereny usług oświaty	0	2	0	0	2	1	0	0	0	5
UP - produkcyjno-usługowe	0	0	0	0	0	6	2	0	0	8
P -tereny przemysłowe	0	8	2	1	0	0	0	3	1	15
S - tereny składów i magazynów	0	0	0	0		1	1	1	1	4
PE - tereny eksploatacji powierzchniowej	2	0	0	0	0	0	2	4	1	9
KS – tereny obsługi komunikacji kołowej (parkingi, stacje paliw itp.)	1	0	0	0	1	0	0	1	0	3
RPU – tereny produkcji rolnej	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
NO -tereny oczyszczalni ścieków	0	0	0	0	1	0	1	1	0	3
NU – wysypisko odpadów stałych	0	1	0	1	0	1	0	1	0	4
IT – tereny infrastruktury technicznej	0	2	1	0	3	2	0	0	0	8
ZC – tereny cmentarzy	0	1	0	0	1	0	0	0	2	4
Z – tereny zieleni wysokiej	0	1	0	1	2	3	0	2	1	10

W celu zobrazowania liczby występowania jednostek danej funkcji zakwalifikowanej jako dominującej w badanych planach wykonano diagram.

(Rys. 27.)



Rys. 27. Diagram przedstawiający procentowy udział występowania poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w badanych planach.

Jak widać na pokazanym diagramie (Rys. 27), zdecydowana większość stanowiąca ponad połowę jednostek, przeznaczona jest w planach na funkcje związane z mieszkalnictwem (symbol M). Do kategorii tej zaliczono: 114 jednostek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 28 jednostek mieszkaniowych jednorodzinnych z usługami towarzyszącymi, 2 jednostki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 11 jednostek zabudowy siedliskowej.

Kolejną grupę stanowią jednostki przeznaczające teren pod funkcje usługowe, związane z działalnością o charakterze komercyjnym (symbol U). W grupie tej znalazło się 39 jednostek usług i 7 jednostek aktywności gospodarczej.

Na trzeciej pozycji, znalazły się funkcje związane z działalnością produkcyjno-składowo- magazynową (symbole: P, S, PU). Do kategorii tej zaliczono w sumie 27 jednostek.

Pozostałe funkcje (symbole: US, UT- usługi sportu i rekreacji PE- powierzchniowej eksploatacji, IT- infrastruktury technicznej, Z- zieleni i inne) pojawiają się w planach sporadycznie, a frekwencja ich występowania stanowi od 3 do 5% wszystkich ustalonych w planach jednostek.

8.5. Liczba ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w planach

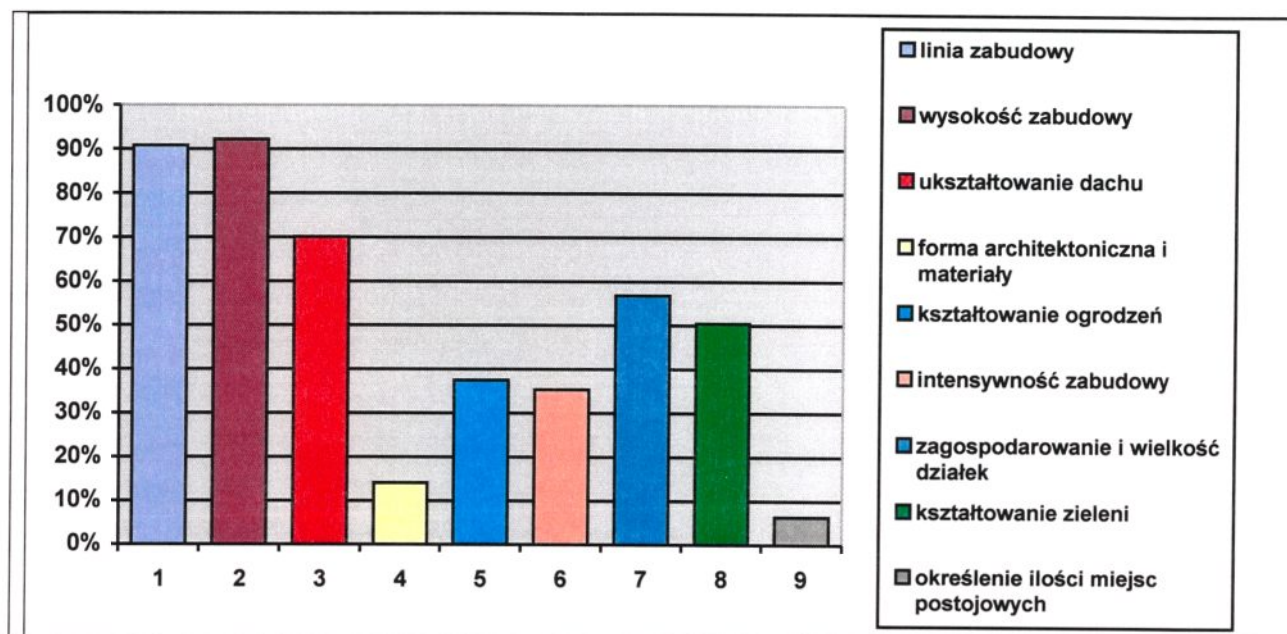
Szczególną wagę w niniejszej pracy przypisano badaniom, które pozwalają określić charakter ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

Liczba i jakość tych ustaleń, bezpośrednio związana jest z pytaniem o rolę i kształt obecnych opracowań planistycznych. Również stawiane planom wymagania inicjacji korzystnych przemian przestrzennych zależą właśnie od właśnie tej grupy ustaleń. Dla potrzeb analizy, omawiane ustalenia zostały podzielone na 9 kategorii. W tabeli 42. przedstawiono procentowe przedstawienie użytych kategorii ustaleń w badanych planach.

Tabela 42. Procentowe przedstawienie użytych kategorii ustaleń w badanych planach.

kategoria ustaleń planów i numer porządkowy kategorii	badane gminy										ŚREDNIA DLA CAŁOŚCI BADAŃ
	Wisznia Mała	Długoleka	Czernica	Święta Katarzyna	Zórawina	Kobierzyce	Kąty Wrocławskie	Miękina	Oborniki Śląskie		
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
1 ustalenie linii zabudowy	94,4	80,6	100	100	77	100	88,9	96,4	80		90,81
2 określenie wysokości zabudowy w m lub w liczbie kondygnacji	100	90,3	96,7	100	88	58,3	100	96,4	100		92,19
3 ustalenia dot. ukształtowania dachu, określenie materiału pokrycia dachu	16,6	58,1	96,7	85,7	80,8	58,3	55,5	85,7	93		70,04
4 określenia dot. kształtowania: formy architektonicznej zabudowy, kolorystyki, materiałów, stolarki. itp.	5,6	6,5	3,3	0	13,5	0	77,8	7,1	13		14,09
5 kształt. ogrodzenia frontowego wymagającego zgłoszenia	5,3	9,7	3,3	89,3	24	41,7	30	67,7	66		37,44
6 ustalenie intensywności zabudowy poprzez wskaźniki lub w %.	83,3	25,8	3,3	14,3	72	8,3	33,3	64,3	13		35,29
7 ustalenia dot. sposobu zagospodarowania i wielkości działek	66,7	51,6	96,7	67,6	38	41,7	70	32,3	47		56,84
8 ustal. dot. sposobu kształtowania zieleni lub min % wskaźnik zieleni	10,5	25	93,3	35,7	30	100	50	22,6	87		50,46
9 ustalenia konkretnej wartości dot. ilości miejsc postojowych	0	6,25	0	42,9	0	8,3	0	0	0		6,38

W celu zilustrowania uzyskanych w analizie danych wykonano wykres.(Rys. 28.)



Rys.28. Wykres przedstawiający procentowy udział występujących kategorii zapisów w analizowanych planach.

Z powyższego zestawienia wynika, że ustalenia dotyczące linii i wysokości zabudowy występują w ponad 90% planów. Ustalenia dotyczące ukształtowania formy dachu pojawiają się w ok. 70% planów. Około 50% badanych opracowań, ma ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania działek - głównie dzięki określeniu minimalnych i maksymalnych parametrów dotyczących ich wielkości oraz szerokości frontu. Również ok. 50% badanych opracowań, posiada ustalenia dotyczące kształtowania zieleni - głównie dzięki określanym w planach minimalnym wskaźnikom powierzchni biologicznie czynnej. Pozostałe ustalenia występują w badanych opracowaniach znacznie rzadziej (od 6% do 37%). W szczególności rzadkimi są ustalenia dotyczące kształtowania formy architektonicznej czy założeń kompozycyjno - urbanistycznych. Również niezmiernie rzadko ustalanych jest wiele wskaźników, które nie regulują przepisy ogóle i które mogą być ustalone jedynie w formie prawa lokalnego np. liczba miejsc postojowych na terenie, intensywność zabudowy, wskaźnik zieleni wysokiej, rekreacyjnej itp.

8.6. Podsumowanie błędnych zapisów planistycznych

8.6.1. Zapisy dotyczące zasad oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dające możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania

Najliczniejszą grupę błędów stanowią zapisy w uchwałach planów, które możemy określić mianem „pustych” ustaleń, czyli takich, które nie dają możliwości prawnych, egzekwowania od inwestorów sugerowanych rozwiązań. Najczęściej zapisy te zastępują ustalenia dotyczące kształtowania formy architektoniczno – urbanistycznej. Terminy budowlano-architektoniczne, zastępują liczne zapisy odwołujące się do subiektywnych odczuć estetycznych, które nie wyrażają się w konkretnych parametrach. Podczas analizy odnotowano aż 166 tego rodzaju przypadków. W punktach zebrano, charakterystyczne przykłady różnego rodzaju wariantów takich zapisów. Zapisy te, stanowią przykłady błędnie sformułowanego prawa lokalnego, które obowiązuje w badanych gminach. W przytoczonych przykładach, mówi się o kształtowaniu zabudowy, która ma spełniać następujące warunki:

- zachowanie walorów krajobrazu,
- przestrzeganie zasad lokalnej tradycji budowlanej,
- harmonizowanie obiektów z otoczeniem albo ogrodzeń z budynkami,
- nawiązywanie do miejscowej tradycji budowlanej,
- nawiązywanie zabudowy do charakteru wiejskiego krajobrazu,
- nie kolidowanie z historycznym charakterem obiektów sąsiednich,
- harmonijne wpisywanie nowej zabudowy,
- nawiązywanie formy architektonicznej do sąsiadującej zabudowy,
- uwzględnianie walorów krajobrazu,
- nadawanie form zharmonizowanych z architekturą budynku,
- nadanie estetycznych form budynkom,
- zintegrowanie zabudowy z krajobrazem kulturowym lub otoczeniem,
- nadanie form ozdobnych /charakteru ozdobnego ogrodzeniom,
- nawiązanie do historycznego układu przestrzennego,
- odznaczanie się architektury wysokimi walorami estetycznymi,
- niedopuszczenie do zabudowy chaotycznej,
- unikanie dysonansów w ogólnym wyglądzie,
- stosowanie trwałych estetycznych materiałów,
- ustalenie prostej czy spokojnej architektury,
- utrzymanie trwałej estetyki,
- ustalenie wysokich wymagań lub walorów architektonicznych,
- nadanie zabudowie jednolitego charakteru,
- wymaganie uporządkowania zabudowy,
- nadanie wystroju, który nie odbiega od istniejącej części,

- dostosowywanie charakteru zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej miejscowości,
- dążenie do usunięcia dysharmonizujących obiektów architektonicznych i nieodpowiedniej zieleni,
- zachowanie właściwej skali gabarytów zabudowy,
- wymaganie szczególnie starannego projektowania.

Wymienione przykłady, traktowane jako cele planu, należałoby uznać za słuszne, jednak prawidłowy zapis ustaleń powinien dodatkowo w sposób szczegółowy określać poszczególne parametry zabudowy, które prowadziłyby do zamierzonych efektów. Zamiast więc pisać, że zabudowa ma harmonijnie wpisywać się w otoczenie, należy stosować zapis mówiący, iż w celu harmonijnego wpisania nowej zabudowy w otoczenie, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy wyrażone w metrach, terminach budowlanych, nazwach materiału, kolorystyce. itp.

Do tej samej grupy błędów, należą również, spotykane jednak znacznie rzadziej zapisy takiego typu, jak ustalenie „niezbędnej” liczby miejsc postojowych.

Znaleziono również zapisy, w których konkretne, precyzyjne ustalenie danego parametru, zastępuje się zdaniem autora, całkowicie bezwartościowym „dążeniem do uzyskania” danego parametru np. szerokości drogi, w nieokreślonym czasie, czyli w praktyce nigdy.

Błędne zapisy podobnego charakteru, mogą również dotyczyć przeznaczenia terenu. Podczas wykonywania analiz stwierdzono, że aż 34 opracowania nie precyzowały zarówno zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również zasad przeznaczenia.¹⁰⁸ W zamian został wprowadzony zapis zalecający grupowanie usług w centrum wsi. Z prawnego punktu widzenia, takie zalecenie jest praktycznie bezwartościowe.

Podobnie, pojawiające się w badanych tekstach uchwał, zakazy prowadzenia działalności, która powoduje nieprzyjemne zapachy lub duży ruch, w praktyce nie jest możliwa do precyzyjnego określenia.

8.6.2. Błędne zapisy związane z redagowaniem uchwały

Do drugiej kategorii charakterystycznych błędów, nagminnie spotykanych w większości opracowań, należy częste wymienianie obowiązujących regulacji

¹⁰⁸ Opracowania te, oznaczone w niniejszej pracy numerami VII 11-V II 44 zostały uznane jako nie spełniające minimalnych wymagań m.p.z.p.

prawnych z podaniem nazwy i podstawy prawnej, które zdaniem autora nie powinny być umieszczane w uchwałach planów, z co najmniej kilku powodów:

- nie zachodzi potrzeba wymieniania ogólnie obowiązujących przepisów, w tekstach planów, ponieważ obowiązują one na obszarze całego kraju, a nie tylko wtedy, kiedy wymienia się je w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- określane w opracowaniach ustalenia, muszą być zgodne ze wszystkimi przepisami, a nie tylko z tymi, które wymienia się w opracowaniach – ustalenia planu mogą, co jedynie zaostrzyć pewne rygory np. oddalając nieprzekraczalną linię zabudowy od np. drogi, sąsiedniej działki czy cmentarza,
- wymienianie obowiązujących przepisów mogłoby sprowadzić zapisy uchwały do absurdalnie długiego katalogu przytaczanych ustaw, rozporządzeń i norm obowiązujących w naszym kraju,
- wymienianie tylko wybranych aktów prawnych, może sugerować inwestorowi lub urzędnikowi wydającemu decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, że nie zachodzi konieczność przestrzegania pozostałych unormowań prawnych na danym terenie, które nie zostały wymienione w uchwale,
- szczegółowe wymienianie nazw ustaw i rozporządzeń powoduje utratę ważności takiego zapisu w momencie zmiany przepisów.

Do błędów związanych z redakcją planu, zaliczono również, brak sprecyzowania danego terminu, który występuje w planie, a nie jest on jednoznacznie rozumiany lub zdefiniowany w przepisach ogólnych np. zabudowa niskiej intensywności, zabudowa niskogabarytowa, czy bardzo często wymieniana działalność uciążliwa. Czasem obserwujemy sprzeczności, np. ustalenie w planach zakazu zabudowy wysokiej, zgodnie z przepisami ogólnymi, oznacza umożliwienie lokalizacji budynków do 9 kondygnacji, co jest sprzeczne z intencjami autorów planu.

Takie dwuznaczności powinny być precyzyjnie rozstrzygane w tzw. słowniczku, który bardzo często stosuje się w ustaleniach ogólnych uchwał w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Kolejna grupa niefortunnych zapisów związana jest, ze zbyt szczegółowo określonymi elementami informacyjnymi podczas redakcji ustaleń jak np. dom przy

ulicy numer, kościół pod wezwaniem, obiekt z wieku, wieś wzmiankowana w źródłach pisanych z roku, obiekt wpisany do rejestru pod numerem, na podstawie wydanej decyzji numer z dnia itp. Informacje tego typu, nie są przedmiotem regulacji planu i jako, że nic nowego nie wnoszą, mogą być bez szkody usunięte z zapisów planistycznych. Co więcej, tak rozumiana nadmierna szczegółowość, może doprowadzić do nieporozumień natury formalnej np. zmiana numeracji domów spowoduje niezgodność z zapisami planu. Podczas formułowania zapisów planistycznych, należy stosować własny kod symboli graficznych i oznaczeń, który pozwoli na precyzyjne odniesienie treści uchwały do rysunku planu.

Na koniec, należy też wspomnieć o występującej sporadycznie, zwykłej niezgodności tekstu uchwały planu z rysunkiem. Należy wtedy pamiętać o „wyższości” tekstu uchwały, nad załącznikiem graficznym. Napotkano również przypadki, kiedy występujące na rysunku planu elementy graficzne, nie były opisane w uchwale, co czyni takie elementy nieważnymi. Zauważono również, nie do końca poprawnie skonstruowane teksty uchwał,¹⁰⁹ szczególnie w pierwszym okresie obowiązywania obecnej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

8.6.3. Zapisy wykraczające poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

Kolejna kategoria błędów, związana jest z przekroczeniem uprawnień planistycznych gmin, poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Charakter takich zapisów sugeruje, że często zostały one wymuszone podczas procedury uzgadniania i opiniowania planu z różnymi organami. Świadczy to, o ciągle niskim stopniu zrozumienia, czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przykładem tego, są choćby bardzo częste zapisy, mówiące o tym, kto ma ponosić różnego rodzaju koszty np. związane z realizacją sieci energetycznej itp. Na marginesie mówiąc, zapis taki wyraźnie sugeruje błędną decyzję gminy, która dając zezwolenie na realizację zabudowy, równocześnie ma świadomość o niekorzystnej jej lokalizacji i próbuje zabezpieczyć się przed ponoszeniem ewentualnych kosztów związanych z uzbrojeniem terenu. Równie często określa się natężenia hałasu, pomimo, że regulują to przepisy odrębne. Z doświadczeń własnych autora wynika, że właśnie tego rodzaju zapisy, bardzo często wymuszane są przez rozmaite organy,

¹⁰⁹ Zasady prawidłowej redakcji uchwały planu zostały omówione w punkcie 6.1.

które pozytywnie opiniują czy uzgadniają projekty opracowań, pod warunkiem ścisłego wprowadzenia ich uwag. Czasem jednak, jak już wcześniej mówiono, „ślepe” wpisywanie wszystkich uwag organów opiniujących i uzgadniających, spowodować może, jak pokazują analizowane materiały, absurdalne wręcz ustalenia rady gminy uchwalającej np. numer telefonu czy adres danej instytucji.

Podczas wykonywania analizy napotkano kilkakrotnie, na zapisy mówiące o przekazywaniu innym osobom czy organom, możliwości ustalania zasad i standardów zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą być uchwalane jedynie poprzez plan. Przykładem takiego ustalenia może być następujący cytat „Wójt gminy może ustalić powtarzalną formę ogrodzenia do zastosowania na wszystkich działkach lub zlokalizowanych wzdłuż wybranych ciągów komunikacyjnych.”¹¹⁰

Znamienną grupę znalezionych błędów, stanowią takie ustalenia planów, które mieszczą się w zasięgu kompetencji działań gminy, aczkolwiek regulowane są w inny sposób, który nie jest związany z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W takich przypadkach nasuwa się pytanie, w jaki sposób powiązać, powstające podczas projektowania pomysły autorów planów z innymi regulacjami podejmowanymi przez gminy. Przykładem takiego zapisu jest narzucenie sposobu organizacji ruchu kołowego, poprzez np. ograniczenia w ruch samochodów ciężarowych, podczas gdy plan może jedynie określić zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych pod komunikację. Z drugiej zaś strony wiemy, że gminy, poprzez swoje organy, regulują zasady organizacji ruchu kołowego.

Całkowicie niedopuszczalne, w świetle obowiązujących przepisów, są powtarzające się w materiale badawczym ustalenia, obligujące inwestorów do wykonania przed wydaniem decyzji lokalizacyjnych, dodatkowych opracowań, jak na przykład, kompleksowych koncepcji urbanistycznych uwzględniających związki funkcjonalno - przestrzenne z sąsiednimi obszarami. Obowiązujące przepisy wyraźnie bowiem mówią, że nie można uzależniać wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, od sporządzenia dodatkowych opracowań, których nie przewidują przepisy. Mówi o tym jednoznacznie art. 41.ust 3. Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),

¹¹⁰ Przykład tego zapisu zaczerpnięty jest z planu oznaczonego symbolem II. 8. (Dz.U. Woj. Dolno.00.38.667 uchw.2000.08.09)

który brzmi „Nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nie przewidzianych, obowiązującymi przepisami, świadczeń lub warunków.” Podobnie można traktować znaleziony podczas analizy zapis planu, który ustalał „potrzebę opracowania planu o większej szczegółowości dla całej miejscowości.”¹¹¹

Czasami ustalenia planu zawierają instrukcje, jakiego rodzaju działania należy podjąć ubiegając się o pozwolenie na budowę, podczas gdy plan winien regulować jedynie problematykę odnoszącą się do uzyskania decyzji lokalizacyjnych, które poprzedzają proces realizacji, związany z pozwoleniem na budowę.

Kolejną grupą błędów, na którą zwrócono uwagę, były powtarzające się kilkakrotnie ustalenia dotyczące rodzaju i sposobów prowadzenia upraw rolnych czy stosowania środków ich ochrony. Tymczasem, takie ustalenia nie mają nic wspólnego z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

9. Wnioski końcowe i postulaty zmian

9.1. Wnioski dotyczące podstawowych parametrów badanych opracowań

Z przeprowadzonej analizy badawczej opracowań możemy wysunąć następujące wnioski:

- Tylko ok. 1/4 badanych opracowań to plany wykonane dla obszarów większych niż 5ha. 1/3 to opracowania poniżej 1.0 ha. Wykazano też opracowania sporządzone dla mikroskopijnych obszarów o wielkości poniżej 0,5 ha. (1/6 badanych opracowań)
- W większości gmin panuje olbrzymie rozdrobnienie badanych opracowań.
- Biorąc pod uwagę przyjęty okres badawczy, wynoszący ponad 7 lat, większość badanych gmin posiada znikome pokrycie opracowaniami planistycznymi wykonanymi na podstawie aktualnych przepisów, które wynosi od 1-2% powierzchni gmin.

¹¹¹ Cytat tego zapisu zaczerpnięty jest z planu oznaczonego symbolem IX. 3: Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Jary (Dz. U. Woj. Wroc.98.16.141 uchw. 1998.04.29).

- Stabilność legislacyjna, a przede wszystkim długość okresu obowiązywania przepisów, wpływa korzystnie na ilość i jakość wykonywanych opracowań planistycznych.
- Ponad połowa (54%) wszystkich jednostek, przeznaczona jest pod funkcje związane z mieszkalnictwem. Kolejną grupę około 1/6 terenów jednostek, stanowią funkcje usługowe, związane z działalnością usługową o charakterze komercyjnym. Na trzeciej pozycji (jedynie 1/10 wszystkich jednostek) znalazły się funkcje związane z działalnością produkcyjno-składowo- magazynową. Pozostałe funkcje pojawiają się w planach znacznie rzadziej.
- Jedynie ustalenia dotyczące linii i wysokości zabudowy, możemy uznać za występujące w prawie wszystkich planach (ponad 90%). W większości planów występują też ustalenia dotyczące ukształtowania formy dachu (ok. 70%). Około połowa badanych opracowań posiada ustalenia dotyczące określenia minimalnych i maksymalnych parametrów dotyczących wielości oraz szerokości frontu działki oraz ustalenia dotyczące minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. Pozostałe ustalenia możemy uznać za niewystarczające lub wręcz znikomo występujące w badanych opracowaniach.
- Ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, są daleko niewystarczające. W zamian plany, jak już wcześniej wspomniano, zastępują je bardzo licznymi substytutami tych ustaleń, które nie dają się prawnie wyegzekwować oraz odwołują się do subiektywnych odczuć estetycznych lub innych niewymiernych pojęć.
- Przy skromnym wachlarzu pożądaných ustaleń, badane opracowania zawierają jednocześnie wiele zapisów, które nie mogą być przedmiotem ustaleń planu, bądź polegają na wymienianiu obowiązujących regulacji prawnych.

9.2. Wnioski dotyczące charakterystycznych zjawisk w badanych opracowaniach

Podczas wykonywania analizy treści i ilości zapisów planistycznych, dodatkowo zanotowano szereg spostrzeżeń, które pozwalają scharakteryzować badane opracowania.¹¹²

Poniżej przedstawiono zbiorczą listę charakterystycznych zjawisk występujących w badanych opracowaniach:

- Jak już wcześniej podkreślono, podczas omawiania poszczególnych gmin, największą grupę planów, stanowią przykłady małych opracowań, które zostały wykonane na wniosek pojedynczych inwestorów po to, aby umożliwić im wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową.
- Zauważono tendencję obudowywania terenami przeznaczanymi pod zabudowę, istniejących dróg, w tym również klasy zbiorczej czy głównej, co doprowadzić może do nadmiernego rozlewania się, a nawet łączenia miejscowości, podczas, gdy tereny centrów miejscowości posiadają znaczne rezerwy terenowe.
- Zauważono projektowanie nowych, bezpośrednich zjazdów z ulic zbiorczych a nawet głównych do poszczególnych nieruchomości.
- Zauważono niekorzystne decyzje lokalizacyjne gminy, zezwalające na zabudowę nieuzbrojonych terenów oderwanych od istniejącego zainwestowania.
- Zauważono umyślne wyłączanie terenów istniejącej komunikacji z obszarów opracowania planu, dzięki czemu pomija się rozwiązanie problemów dotyczących poszerzenia linii rozgraniczających dróg publicznych.
- Zauważono silną zależność lokalizacji opracowań planów wykonywanych pod nowe inwestycje, od istniejącej sieci drogowej, a w szczególności od dróg krajowych i autostrady.
- Katalog ustaleń planów dla terenów usługowych np. terenów pod centra handlowe (hipermarkety) jest bardzo ubogi i zawiera dużo mniej ustaleń niż dla np. zabudowy jednorodzinnej.

¹¹² Szczegółowo zostało to opisane w kolejnych punktach dotyczących podsumowania analiz i charakterystyki poszczególnych gmin.

- Podczas analizy przeznaczenia terenów, zauważono współczesne trendy łączenia kilku funkcji w jeden wspólny blok.
- Tylko jeden plan na 226 badanych opracowań przeznacza teren pod realizację zabudowy wielorodzinnej.
- Zauważono liczne uchwały w sprawie planów, które odnoszą się do kilku niezależnych i niepowiązanych ze sobą przestrzennie obszarów, położonych czasami nawet w różnych miejscowościach gminy.
- Zauważono liczne uchwały w sprawie planów, obejmujących swym zakresem opracowania terenu przeznaczone pod zabudowę, których załączniki graficzne-rysunki planów wykonane są w skali 1:5000.
- Zaledwie kilka na 226 badanych opracowań posiada wyraźne cechy świadczące o tym, że celem opracowania jest „przyciągnięcie” zamierzonej przez gminę inwestycji, głównie związanych z sąsiedztwem autostrady. Tym samym, nie zauważa się w większości gmin świadomie prowadzonej polityki przestrzennej.
- 4 z 226 opracowań sporządzone zostały dla całych miejscowości.
- 34 z 226 opracowań nie zawierały żadnych ustaleń dotyczących zarówno przeznaczenia, jak i zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Zauważono, że opracowania uchwalone w pierwszych latach obowiązywania ustawy z dnia 7 lipca o zagospodarowaniu przestrzennym reprezentują najniższy poziom warsztatu planistycznego.

9.3. Podsumowanie wniosków i weryfikacja tez

Zdaniem autora, najbardziej nurtującym problemem jest niewłaściwe podejście do spraw planowania wśród odpowiedzialnych za stan zagospodarowania przestrzennego, a przede wszystkim samorządów lokalnych. Należy z całą stanowczością jeszcze raz podkreślić, że ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nie powstała po to, aby umożliwić gminom wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, lecz po to, aby zachować zasady zrównoważonego rozwoju oraz tym samym spełnić między innymi wymagania: ładu przestrzennego, urbanistyki, architektury, walorów krajobrazowych, zdrowia, ekonomii, bezpieczeństwa państwa, praw własności, ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu

terenu, jest natomiast jedynie jednym ze środków pełniących rolę służebną do osiągnięcia wymienionych celów i ich wzajemnej równowagi.

Umożliwienie wydania inwestorom decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak pokazują wnioski uzyskane z wykonanych analiz, stało się w wielu przypadkach jedynym powodem, dla którego sporządza się większość analizowanych planów. Innymi słowy, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, będące środkiem do osiągnięcia zakładanych w ustawie celów, stały się celem samym w sobie. Istniejąca sytuacja, jest więc oczywistym pogwałceniem art. 1 ustawy z dnia 7 lipca o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) nadającym cel i sens pracy planistów. Niestety, w większości przypadków, prawdziwe jest zdanie Sławomira Podolaka mówiące że: „Władze lokalne zainteresowane są planem - dokumentem, umożliwiającym codzienną działalność bez większych kłopotów. Ważniejsze jest rozwiązanie jednostkowych potrzeb i konfliktów, niż obraz miasta powstający dziś i mający przetrwać wieki.”¹¹³ Traktowanie planów jedynie jako wymaganej formalności biurokratycznej, powoduje, że może powstać dowolny nieład przestrzenny, pod warunkiem, że będzie on usankcjonowany prawnie. Jak mamy bronić poprzez plany choćby walorów architektonicznych, kulturowych czy krajobrazowych, kiedy jak wykazują wnioski z wykonanych analiz, najczęściej jedynymi zapisami dotyczącymi zagospodarowania są: linia zabudowy, wysokość i liczba kondygnacji, ukształtowanie dachu jako dwuspadowego, najczęściej symetrycznego, pokrytego dachówką z dołączonym jeszcze zapisem o ogrodzeniu trwałym i ozdobnym? Czy jedynym pomysłem na współczesną zabudowę mieszkaniową ma być przykrycie parterowego lub piętrowego domu jednorodzinnego dachem dwuspadowym, posadowionego na działce ogrodzonej coraz częściej pseudo dekoracyjnymi betonowymi prefabrykatami, które to dla wielu są przecież bardzo ozdobne?

Zdecydowanie też, wśród badanych planów brakowało przykładów opracowań, których zadaniem jest pobudzenie aktywności gospodarczej.¹¹⁴ Wyjątek stanowią opracowania związane głównie z autostradą przebiegającą przez 4 badane gminy. Trudno jednak stwierdzić, patrząc na zbiorczy rysunek 29., na którym

¹¹³ Podolak S.: *O kształtowaniu ładu przestrzennego*. op.cit., s. 8.

¹¹⁴ Por. Gordon G.L.: *Strategic Planning or Local Government*, ICMA, Waszyngton 1993;
Por. też Parysek J.: *Podstawy gospodarki lokalnej*. Wyd. Naukowe UAM, Poznań 1997.

widzimy dziesiątki rozsianych punkcików odzwierciedlających lokalizację, przeznaczenie i wielkość planów, że gminy realizują spójną koncepcję przestrzenną, służącą korzystnym przemianom gospodarczym.

Jednocześnie w pracy pokazano, że przewidziany prawnie, obecny przedmiot ustaleń miejscowych planów zagospodarowania może zapewnić korzystne przemiany przestrzenne i gospodarcze. Analiza wykazała również kilka pozytywnych przykładów opracowań. Obecne regulacje, nie zakazują przecież bardzo szczegółowych zapisów planistycznych.¹¹⁵ Problem niekorzystnych zjawisk, tkwi raczej w niedoskonałości zapisu planistycznego, braku wypracowanych kanonów postępowania podczas opracowywania planów. Niewłaściwych proporcji nakładu pracy i czasu pomiędzy czynnościami formalno-prawnymi a faktyczną pracą projektową.¹¹⁶ Słabego umocowania prawnego celu publicznego, który nie ma wyraźnego pierwszeństwa nad celami prywatnymi,¹¹⁷ co doprowadza często do możliwości blokowania rozwiązań przestrzennych całych społeczności lokalnych przez indywidualnych właścicieli np. właścicieli garaży czy ogródków działkowych. W końcu, przynajmy zwykłej nieumiejętności osób sporządzających plany. Czasem, nie potrafią one lub nie mają wystarczającej determinacji, aby narzucić swojej wizji zagospodarowania. Zarzucić też można osobom sporządzającym plany, brak umiejętności wyrażania w sposób prawnie jednoznaczny swoich intencji. Wykazano też fakty, świadczące o niezrozumieniu istoty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez organy opiniujące i uzgadniające. Organy te, narzucają bowiem projektantom ustalenia nie będące przedmiotem ustaleń planu. Zdaniem autora, niewłaściwa jest również rola organu nadzoru, którego uwaga skupia się głównie nad drobiazgową kontrolą dokumentacji procedury formalno – prawnej. W końcu, zdegradowania projektantów do roli „narzędzia” w rękach gminy, którzy pozbawieni własnych instrumentów prawnych, poruszają się w skomplikowanym systemie pomiędzy różnymi interesami: włodarzy gmin, mieszkańcami, organami i innymi biorącymi udział przy opracowaniu.

¹¹⁵ Temat szczegółowości zapisu omawia punkt 6.2.1.

¹¹⁶ Problem ten omówiony został bliżej w punkcie 5.3. Nakład i złożoność pracy planistycznej ilustrują również takie pozycje jak choćby: Czarnecki W.: *Planowanie miast i osiedli. Tom I.* PWN, Warszawa 1965.

¹¹⁷ Podobny pogląd przedstawia: Nóworól A.: *Instrumenty zarządzania rozwojem miasta.* IGPIK, Kraków 1998. s.177 i n. Por. też Raport z II Międzynarodowej konferencji „Gospodarka przestrzenna gmin- harmonizowanie interesów publicznych i prywatnych gmin. op. cit.

Taka sytuacja, prowadzić może do całkowitej rezygnacji projektantów ze swoich rozwiązań. W skrajnych przypadkach do tego, że plany spełniają rolę „koncertu życzeń” wszystkich stron biorących udział w opracowaniu. Niekiedy też, jak wykazano, dochodzi do najgorszego scenariusza, w którym mamy do czynienia z opracowaniami wręcz szkodliwymi dla celów stawianych przez ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym. Przykładem tego są znalezione opracowania prawie nic nie regulujące i dopuszczające prawie wszystko, a które stanowią jedynie usankcjonowanie prawne niemal dowolnej inwestycji w prawie dowolnym miejscu. Przypadki te potwierdzają opinie, że obecnie administracja samorządowa „(...) skupia się na realizacji zadań doraźnych, które dziś mogą przynosić pozytywne efekty, ale w przyszłości mogą być one obojętne lub nawet negatywne.”¹¹⁸

Podsumowując uzyskane wnioski, możemy uznać za prawdziwą, postawioną w niniejszej pracy tezę mówiącą, że **miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego spełniają głównie funkcje bierne, tym samym nie inicjują korzystnych przemian przestrzennych i gospodarczych**. Równocześnie w niniejszej rozprawie potwierdzono szereg niekorzystnych zjawisk, składających się na postawioną tezę, które jednocześnie traktowane były jako tezy pomocnicze.

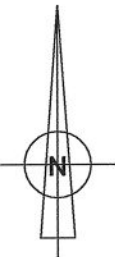
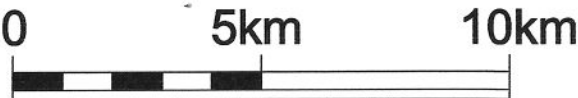
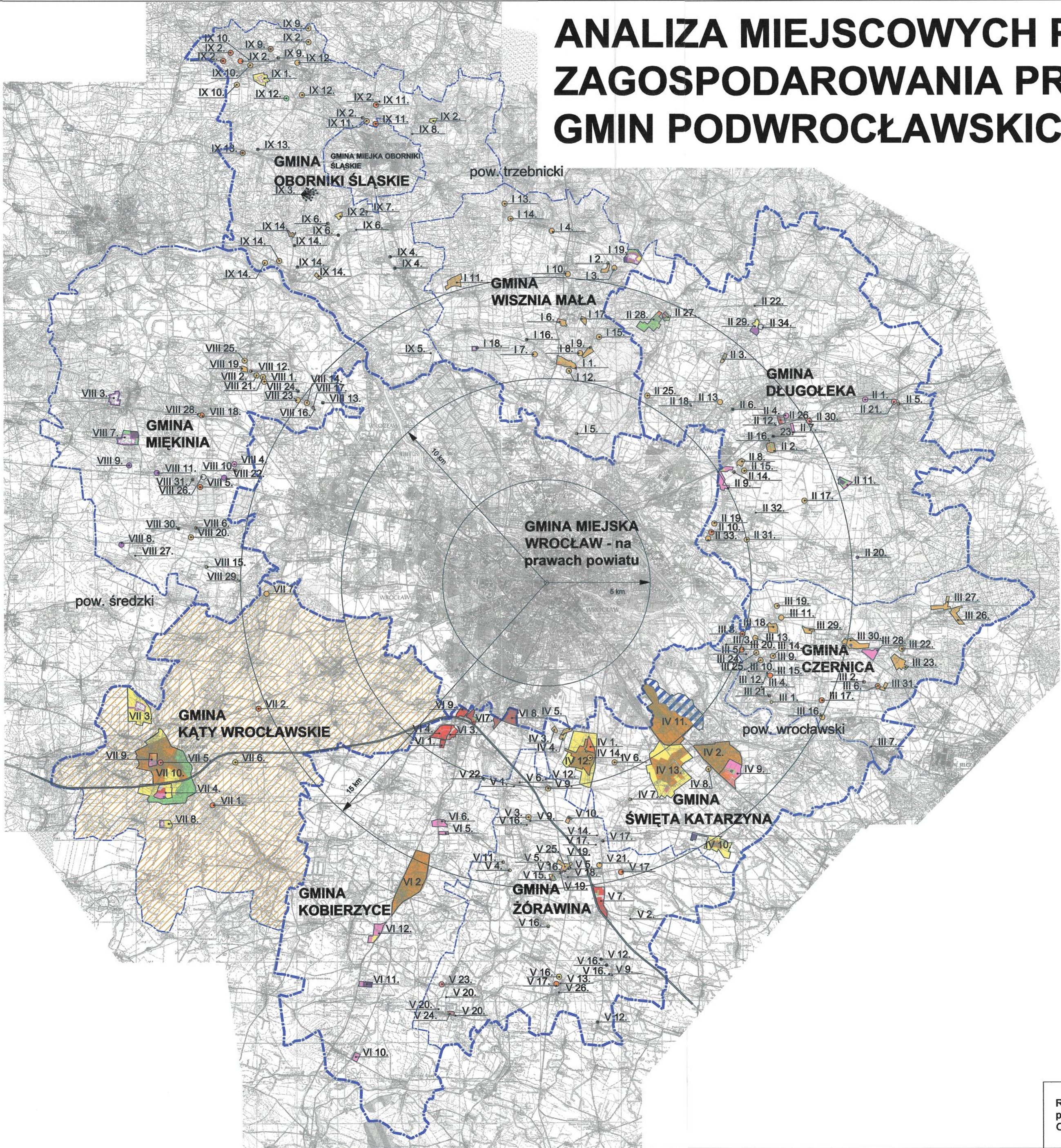
Bierna rola i niekorzystny kształt miejscowych planów po transformacjach społeczno-gospodarczych, wymagają podjęcia zdecydowanych działań na rzecz poprawy obecnej sytuacji. Przedstawiona w pracy krytyka, poparta badaniami, na pewno nie przyniesie jedynie słusznej recepty na rozwiązanie przedstawionych problemów, niemniej pokazuje wyraźnie, że **konieczne są zmiany w systemie planowania przestrzennego**.

9.4. Postulaty zmian w systemie miejscowego planowania przestrzennego wynikłe z przeprowadzonych badań własnych

W wyniku analiz przedstawionych w pracy, proponuje się wprowadzenie koniecznych zmian do systemu planowania miejscowego w Polsce. Celem proponowanych zmian, powinno być doprowadzenie do takiej sytuacji, w której sformułowana w niniejszej pracy teza, nie mogłaby być pozytywnie zweryfikowana.

¹¹⁸ Więckowicz Z.: *Wprowadzenie, geneza i cel opracowania*. W: Więckowicz Z.: *Przekształcenia obszarów wiejskich makroregionu południowo – zachodniego. Tom I*. Wydawnictwo Akademii Rolniczej we Wrocławiu, Wrocław 1998, s. 6.

ANALIZA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMIN PODWROCŁAWSKICH SKALA 1: 10 000



OZNACZENIA

- GRANICE POWIATÓW
- GRANICE GMIN
- GRANICE OPRACOWAŃ
POWYŻEJ 5 ha
- OPRACOWANIA OD 1,0 ha
DO 5,0 ha
- OPRACOWANIA OD 0,5 ha
DO 1 ha
- OPRACOWANIA DO 0,5 ha
- V 1. NUMER PLANU W
ANEKSIE
- POKRYCIE TERENU OPRACOWANIAM, KTÓRE
NIE SPEŁNIAJĄ WYMOGÓW M.P.Z.P.
- AUTOSTRADA A4

OZNACZENIA WIODĄCEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW OPRACOWAŃ

- TERENY ZAINWESTOWANIA POD FUNKCJE
CHARAKTERYSTYCZNE DLA MAŁYCH MIEJSCOWOŚCI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI TOWRZYSZĄCYMI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI TOWRZYSZĄCYMI
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ
IZOLACYJNEJ, CMENTARNEJ
- TERENY USŁUG OŚWIATY
- TERENY USŁUG TURYSTYKI W TYM TZW.
DOMKÓW LETNISKOWYCH
- TERENY USŁUG SPORTU I
REKREACJI
- TERENY ZABUDOWY
USŁUGOWEJ
- TERENY STREFY AKTYWNOŚCI
GOSPODARCZEJ
- TERENY ZABUDOWY
USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- TERENY PRZEMYSŁU,
SKŁADÓW, MAGAZYNÓW
- TERENY WODONOŚNE
- TERENY EKSPLOATACJI
POWIERZCHNIOWEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W
TYM TERENY OCZYSZCZALIN ŚCIEKÓW
ORAZ WYSYPISKA ODPADÓW STAŁYCH
- TERENY KOMUNIKACJI KOŁOWEJ I
OBSŁUGI SAMOCHODOWEJ
- TERENY ROLNE

Rys.29. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin podwrocławskich.
Opracowanie własne.

skala 1: 10 000

Ponieważ zaproponowanie spójnego systemu miejscowego planowania przestrzennego, stanowić może zadanie dla wieloosobowego sztabu różnego rodzaju specjalistów posiadających długoletnie doświadczenie, ograniczono się do przedstawienia postulatów, które winny być wzięte pod uwagę podczas prac nad nowelizacjami legislacyjnymi.

Po pierwsze, wykazano niekorzystne zjawiska zachodzące na skutek gwałtownych reform systemu planowania przestrzennego, czego wyrazem były między innymi opracowania o najniższej wartości w pierwszych latach obowiązywania obecnego systemu. Należałoby więc unikać takich sytuacji w przyszłości.

Szczególnie istotny wydaje się fakt, że obecnie pod pojęciem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mogą się mieścić tak bardzo odmienne opracowania, o skrajnie różnym stopniu szczegółowości. Sytuacja ta wymaga więc uporządkowania formalnego.

Należy również szczegółowo rozważyć, czy warto jest przeprowadzać skomplikowaną procedurę formalno-prawną towarzyszącą planom miejscowym, podczas której: zabiera się czas pracowników urzędów gmin i radnych (w tym podczas sesji rad gmin), rozsyła stronom biorącym udział w procedurze wiele różnych dokumentów, zamieszcza kilkakrotnie ogłoszenia w prasie, angażuje organy nadzoru, sporządza kilka kopii obszernych dokumentacji itd. tylko po to, aby móc wreszcie wydać pojedynczą decyzję dla jednej działki jednorodzinnej, albo przesunąć linię zabudowy.

Ze względu na skromny katalog ustaleń planu, należy również, rozważyć czy racjonalna organizacja gospodarowania przestrzenią nie wymaga zabezpieczenia interesów ogólnopństwowych wprowadzanych w postaci wytycznych i rozporządzeń zabezpieczających interesy ogólne. W przeszłości w Polsce, stosowano choćby, obowiązujące parametry ekonomicznego wykorzystania terenów opracowane w 1974r., którymi były minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy brutto i netto, uzależnione od wysokości projektowanej zabudowy.¹¹⁹

¹¹⁹ Myśl rozwinięta na podstawie: Chmielewski J.M.: *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001, s. 94; por. też. Korzeniewski W.: *Budownictwo mieszkaniowe: poradnik projektanta*. Arkady, Warszawa 1989, s. 103 i n.

Kolejnym zagadnieniem wartym rozważenia, jest odstąpienie od dążenia do pokrycia planami całych gmin. Jak wykazują podsumowania analiz, jakość badanych opracowań często nie odpowiada wymaganiom stawianym w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo ich wielkość i ilość świadczą o znikomym pokryciu gmin planami. Czasami lepiej jest przecież nie mieć w ogóle planu, niż posiadać plan, jak już wcześniej wspomniano, nic nie regulujący, taki który daje jedynie gminie legitymację prawną pozwalającą na wydanie niemal dowolnej decyzji. Jeżeli więc, w ramach obecnych przepisów nie umiemy zapewnić ochrony całej przestrzeni, spróbujmy przynajmniej chronić to, na czym nam szczególnie zależy. W sposób szczególny należy traktować tereny np. objęte strefami konserwatorskimi, czy tereny, na których chcemy osiągnąć wysoką jakość przestrzeni publicznej. Na określony teren obowiązywać by musiał specyficzny katalog ustaleń planistycznych. Być może, powinno się określać, dla jakich zespołów zabudowy powinny być sporządzane kompleksowe plany zagospodarowania z pokazaniem kompozycji przestrzennej czy elementów zagospodarowania terenu i rysunkami w trzecim wymiarze włącznie. Dla innych zaś terenów podlegających np. ochronie ze względu na wartości przyrodnicze, obowiązywałaby inna skala przedstawianych problemów. W końcu, dla terenów pozostałych, obowiązywać by mogły uproszczone procedury, włącznie z wydaniem decyzji na mniejsze inwestycje, jak zabudowa jednorodzinna bez planu, przez osobę o odpowiednim wykształceniu i umiejętnościach. Ponadto atutem takiego rozwiązania, mogłoby być to, że dzięki różnym „strefom szczegółowości” zespół projektowy zmuszony by był do wypowiedzi na ściśle określony katalog ustaleń, przez co zapraszać by musiał specjalistów różnych branż¹²⁰ w zależności od specyfiki tematu. W obecnej sytuacji prawnej, jak już wspomniano wcześniej, różny stopień szczegółowości planu, prowadzi również do kolejnego negatywnego zjawiska, a mianowicie zgubnej praktyki stosowanej przez gminy, polegającej na wybieraniu najtańszych oferowanych opracowań, nie wypowiadających się w pełni na zadany temat. Wydaje się, że dobrym narzędziem do takiego strefowania, mogłoby być zmodyfikowane obecne studium uwarunkowań i kierunków

¹²⁰ Potrzebę interdyscyplinarnej współpracy podkreślają również inni autorzy jak: Bać Z.: *Szkoła naukowa „Habitat 85”, Wrocław – wprowadzenie, założenia ideowe, program*. W: Bać Z.(red.): *Habitat - środowisko mieszkaniowe człowieka*. Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1988; por. też Hall E.T.: *Ukryty wymiar*. PIW, Warszawa 1976, s. 240.

zagospodarowania przestrzennego gminy. Należałoby też przewidzieć takie rozwiązanie, aby np. szczególnie cenne obszary gminy, omówione były w jednym opracowaniu planistycznym. Skoro obecne studium może wyznaczyć tereny, dla których należy obowiązkowo sporządzać plany miejscowe, to analogicznie, może powinno się narzucać dodatkowo granice tych planów.

Zdaniem autora, należy też dążyć do określenia minimalnych wymagań architektonicznych, dla każdego z odrębnych regionów charakteryzujących się własnymi cechami stylistycznymi w architekturze. Podzielenie Polski na regiony charakterystycznych stylów architektonicznych powinno być zebrane wzorem innych państw w katalogi, które stanowiłyby obowiązujące wytyczne podczas projektowania. Dzięki takim katalogom, odpowiednie służby konserwatorskie, zamiast pisać we wnioskach do planu o harmonijnym wpisywaniu nowej zabudowy w otaczający krajobraz, mogłyby narzucać obowiązek zastosowania konkretnego katalogu wytycznych, który dodatkowo mógłby być podzielony na różne grupy szczegółowości, w zależności od stref konserwatorskich. Taki kierunek ustaleń planu, dotyczący ochrony wartości kulturowych, wydaje się zresztą najbardziej zaawansowany w praktyce, czego przykładem jest rejon Podhala. Wypracowano tam szereg wytycznych dotyczących budownictwa, które co prawda nie istnieją w formie obowiązującego katalogu, niemniej wpisywane są konsekwentnie do kolejnych uchwalanych tam planów. Dla zilustrowania przykładu, przedstawiono rodzaje zapisów regulujących zasady zabudowy zaczerpnięte z jednego z projektów planu tego regionu. Są nimi:

- proporcje rzutu nowych i rozbudowywanych budynków,
- maksymalna szerokość budynku,
- maksymalna wysokość budynku,
- maksymalna liczba kondygnacji,
- maksymalna odległość krawędzi okapu od poziomemu terenu,
- maksymalna wysokość podmurówki,
- zasady ukształtowanie dachów,
- zakazy dotyczące kształtowania dachów,
- kąt nachylenia połaci,
- ustalenia dotyczące wysunięcia okapu,
- dopuszczalne formy rozwiązywania otworów okiennych w połaciach dachowych,
- ustalenia i zakazy dotyczące stosowania materiałów wykończenia elewacji budynków,

- ustalenia dotyczące kolorystyki.¹²¹

Oczywiście podany katalog ustaleń należy traktować jako przykład, który stosownie do potrzeb mógłby być liberalizowany bądź uszczegóławiany z rysunkami detali czy rozwiązań stolarki włącznie.

Należałoby również poruszyć kwestie, które pośrednio odnoszą się do uzyskanych wyników analiz, jak choćby rozdrobnienie opracowań, wielkości opracowań, pokrycie gmin opracowaniami, głównie mieszkaniowe przeznaczenie terenów. Po pierwsze, należałoby rozważyć pewne ograniczenia w nad wyraz demokratycznych uprawnieniach obywateli w ingerencję planu. Przede wszystkim chodzi o to, aby nie można było w tak łatwy sposób blokować opracowań, służących celom publicznym, jakimi są choćby nowe rozwiązania komunikacyjne.

Zdaniem autora, wątpliwe są również uprawnienia osób do składania zarzutów na takie rozwiązania planów, jak choćby poszerzania pasów drogowych do wymaganych w przepisach szerokości. W badanych opracowaniach unikano rozwiązywania tych problemów. Możemy się jedynie domyślać, że przyczyną wycinania takich „drażliwych” fragmentów terenu z opracowań, była właśnie obawa przed składanymi protestami i zarzutami do planu.

Kolejne rozważania wynikają głównie z analizy systemu planowania miejscowego. Niewątpliwie należy jak najszybciej rozwiązać problem niewłaściwego podejścia do opracowań fizjograficznych wykonywanych dopiero po przystąpieniu do sporządzenia planu i w granicach opracowania takich samych jak plan.¹²² W końcu, należy też rozważyć zmiany legislacyjne, prowadzące do wzmocnienia pozycji planistów w procesie formalno-prawnym sporządzania planu.

Jak wykazały podsumowania, nadal pozostaje otwarty problem powiązania prawa lokalnego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z innymi regulacjami leżącymi w kompetencji samorządów gminnych. Problem ten, jest znacznie szerszy, niż wykazany podczas analiz brak powiązań regulacji planistycznych z regulacjami organizacji ruchu kołowego. Luka prawna obejmuje bowiem wiele innych sytuacji. Sztandarowym przykładem, jest brak powiązania ustaleń planu z wydawanym przez gminy zaświadczeniem o wpisie do ewidencji

¹²¹ Projekt uchwały Rady Gminy Kościelisko w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego przysiółek Kojaków w miejscowości Witów. Informacja własna.

¹²² Bliżej ten problem przedstawiony został w pkt.5.3.

działalności gospodarczej, które to określa m.in. przedmiot i miejsce wykonywania działalności.

Na koniec myślę, że warto również podkreślić, jak wiele jest jeszcze do zrobienia w zakresie edukacji, warsztatów czy szkoleń wśród wszystkich, którzy biorą udział w procesie planowania miejscowego.

Reasumując powyższe przemyślenia sformułowano następujące postulaty:

- Reforma systemu planowania, winna odbywać się w sposób możliwie ewolucyjny, na zasadach kolejnych nowelizacji obowiązującej ustawy.
- Ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym, należy uzupełnić szeregiem rozporządzeń, określających stopień szczegółowości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poprzez określenie między innymi: skali opracowań, wielkości opracowań oraz minimum ustaleń jakie powinny zawierać opracowania dla poszczególnych rodzajów użytkowania terenu.
- Należy opracować obowiązujące nowe wskaźniki urbanistyczne jak dopuszczalne intensywności zabudowy, minimalne powierzchnie zieleni, minimalne liczby miejsc postojowych, itp.
- Należy określić minimalną wielkość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Należy zakazać sporządzania planów, które odnoszą się do kilku niezależnych i niepowiązanych ze sobą przestrzennie obszarów.
- W przypadku drobnych inwestycji, dla pojedynczych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, należy przewidzieć uproszczoną formę procedury jej wydawania.
- Należy rozważyć podzielenie obszarów gminy na strefy, w których decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mogłyby być wydawane na podstawie różnych dokumentów planistycznych, o różnych skalach szczegółowości określonych w rozporządzeniach.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy powinno narzucać granice takich obszarów, które powinny być opracowane pojedynczym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- Należy przewidzieć uproszczoną formę modyfikacji obowiązujących opracowań.

- Należy wykonać opracowanie dzielące Polskę na regiony charakteryzujące się własnymi cechami stylistycznymi w architekturze, w których obowiązywałby katalog wytycznych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- W systemie planowania miejscowego należy wyraźnie podkreślić nadrzędność celów publicznych nad prywatnymi.
- W przypadku przeznaczenia terenów na cele publiczne, należy ograniczyć uprawnienia pojedynczych obywateli do składania protestów i zarzutów na projekty planów.
- Należy ograniczyć uprawnienia osób do składania zarzutów, na takie rozwiązania planistyczne, które wynikają z obowiązujących przepisów.
- Postuluje się aby, w przypadku zaskarżenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do sądu, wyraźnie rozgraniczać czy skarga dotyczy strony merytorycznej czy formalnej.
- Opracowania ekofizjogeaficzne powinny być wykonywane wyprzedzająco w stosunku do prac planistycznych. Jednocześnie swym zasięgiem powinny obejmować zwarte zespoły przyrodnicze lub całe gminy.
- Należy wzmocnić pozycję planistów w procesie formalno-prawnym sporządzania planu, w taki sposób, aby autor planu (ewentualnie organ, który go reprezentuje) nie był z prawnego punktu widzenia najsłabszym podmiotem biorącym udział w sporządzaniu opracowań planistycznych.
- Należy wypełnić lukę prawną pomiędzy powiązaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z innymi regulacjami leżącymi w zakresie kompetencji gminy.
- Podmioty biorące udział w procesie planowania miejscowego powinny posiadać niezbędną wiedzę w tym temacie.

Spis tabel

- Tabela 1. Harmonogram prac związanych ze sporządzeniem m.p.z.p. zakładający wykonanie opracowania w minimalnych terminach, które wynikają z obowiązujących przepisów.
- Tabela 2. Zestawienie podstawowych zapisów uchwalonych planów z obszaru gminy Wisznia Mała.
- Tabela 3. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. (dot. gminy Wisznia Mała)
- Tabela 4. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania. (dot. gminy Wisznia Mała)
- Tabela 5. Błędy redakcyjne uchwały. (dot. gminy Wisznia Mała)
- Tabela 6. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Długołęka.
- Tabela 7. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. (dot. gminy Długołęka)
- Tabela 8. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania. (dot. gminy Długołęka)
- Tabela 9. Błędy redakcyjne uchwały. (dot. gminy Długołęka)
- Tabela 10. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Czernica.
- Tabela 11. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. (dot. gminy Czernica)
- Tabela 12. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania. (dot. gminy Czernica)
- Tabela 13. Błędy redakcyjne uchwały. (dot. gminy Czernica)
- Tabela 14. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Święta Katarzyna.
- Tabela 15. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. (dot. gminy Św. Katarzyna)
- Tabela 16. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania. (dot. gminy Św. Katarzyna)
- Tabela 17. Błędy redakcyjne uchwały. (dot. gminy Św. Katarzyna)
- Tabela 18. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Żórawina.
- Tabela 19. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. (dot. gminy Żórawina)
- Tabela 20. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości

- prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania. (dot. gminy Żórawina)
- Tabela 21. Błędy redakcyjne uchwały. (dot. gminy Żórawina)
- Tabela 22. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Kobierzyce.
- Tabela 23. Katalog i ilość zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. (dot. gminy Kobierzyce)
- Tabela 24. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania. (dot. gminy Kobierzyce)
- Tabela 25. Błędy redakcyjne uchwały. (dot. gminy Kobierzyce)
- Tabela 26. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Kąty Wrocławskie.
- Tabela 27. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. (dot. gminy Kąty Wrocławskie)
- Tabela 28. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania. (dot. gminy Kąty Wrocławskie)
- Tabela 29. Błędy redakcyjne uchwały. (dot. gminy Kąty Wrocławskie)
- Tabela 30. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Kąty Wrocławskie.(po odrzuceniu opracowań niespełniających wymogów m.p.z.p)
- Tabela 31. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Miękinia.
- Tabela 32. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. (dot. gminy Miękinia)
- Tabela 33. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania. (dot. gminy Miękinia)
- Tabela 34. Błędy redakcyjne uchwały. (dot. gminy Miękinia)
- Tabela 35. Zestawienie podstawowych parametrów uchwalonych planów z obszaru gminy Oborniki Śląskie (z wyłączeniem miasta).
- Tabela 36. Katalog zapisów wykraczających poza zakres przedmiotu ustaleń planu, o którym mówi art.10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. (dot. gminy Oborniki Śląskie)
- Tabela 37. Katalog zapisów dotyczących zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nie dających możliwości prawnego egzekwowania sugerowanego w planie rozwiązania. (dot. gminy Oborniki Śląskie)
- Tabela 38. Błędy redakcyjne uchwały. (dot. gminy Oborniki Śląskie)
- Tabela 39. Pokrycie gmin miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
- Tabela 40. Liczba uchwalonych opracowań w kolejnych latach objętych badaniami w poszczególnych gminach.
- Tabela 41. Dominujące przeznaczenie terenów; w badanych planach z wyłączeniem opracowań sporządzonych dla całych miejscowości oraz terenów przeznaczanych pod komunikację i pola uprawne.
- Tabela 42. Procentowe przedstawienie użytych kategorii ustaleń w badanych planach.

Spis rysunków

- Rys. 1. Przykłady założeń urbanistycznych świadczących o świadomych decyzjach lokalizacyjnych podejmowanych na podstawie istniejącej wcześniejszej wizji.
- Rys. 2. Ideogram struktury zapisów planistycznych.
- Rys. 3. Gminy objęte badaniami niniejszej pracy. Opracowanie własne.
- Rys. 4. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała.
- Rys. 5. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Wisznia Mała.
- Rys. 6. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka.
- Rys. 7. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Długołęka.
- Rys. 8. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.
- Rys. 9. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Czernica.
- Rys. 10. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Święta Katarzyna.
- Rys. 11. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Święta Katarzyna.
- Rys. 12. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.
- Rys. 13. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Żórawina.
- Rys. 14. Typowy przykład planu, w którym przyległy teren drogi wyłączony jest z opracowania.
- Rys. 15. Przykład planu sztucznie podzielonego na dwa obszary opracowania.
- Rys. 16. Typowy przykład bardzo małego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Rys. 17. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce.
- Rys. 18. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Kobierzyce.
- Rys. 19. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.
- Rys. 20. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia.
- Rys. 21. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Miękinia.
- Rys. 22. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie.
- Rys. 23. Diagram przedstawiający wielkość opracowań w gminie Oborniki Śląskie.
- Rys. 24. Opracowania wykonane w skali 1:5000, składające się z kilkunastu niezwiązanych ze sobą fragmentów, w którym ustalono „potrzebę” opracowania planu o większej szczegółowości dla całej wsi.
- Rys. 25. Diagram przedstawiający wielkość badanych opracowań.
- Rys. 26. Wykres przedstawiający ilość uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kolejnych latach.
- Rys. 27. Diagram przedstawiający procentowy udział występowania poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w badanych planach.
- Rys. 28. Wykres przedstawiający procentowy udział występujących kategorii zapisów w analizowanych planach.
- Rys. 29. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin podwrocławskich.

Bibliografia

1. Albers T., Dittmann E.: *International Manual of Planning Practice. II ed.* 1995.
2. Bać Z.: Szkoła naukowa „Habitat 85”, Wrocław – wprowadzenie, założenia ideowe, program. W: Bać Z. (red.): *Habitat - środowisko mieszkaniowe człowieka*. Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1988.
3. Bagiński E.: Szkic wypowiedzi o wymiarze ładu przestrzennego – tytułem wstępu. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. Oficyna Wydaw. PWR, Wrocław 1996.
4. Bagiński E.: *Wokółmiejska przestrzeń Wrocławia*. W: Bagiński E. (red.): *Wrocław i strefa przymiejska jako układ osadniczy: (w interdyscyplinarnych badaniach planistów przestrzennych)*. Oficyna Wydaw. PWR, Wrocław 2000.
5. Bardach J.: *Historia państwa i prawa Polski, t. I*. PWN, Warszawa 1964.
6. Berry G.: *Growth Restrictions: The Case for Good Growth*. W: *Przestrzeń dla komunikacji w mieście*. Wydaw. PKrak, Kraków 1999.
7. Blowers A.: *Planning for a Sustainable Development. A Report by the Town and Country Planning Association*. Earthscan Publication Ltd., London 1993.
8. Bołtuć A.: *Kształtowanie ładu przestrzennego*. „Człowiek i środowisko”, T.5, nr 3-4, Warszawa 1981.
9. Broniewski T.: *Historia architektury dla wszystkich*. Ossolineum, Wrocław 1990.
10. Chapuis J.Y.: *Strefy zagospodarowania Uzgodnionego ZAC*. W: Ziobrowski Z. (red.): *Instrumenty urbanistyki operacyjnej we Francji: możliwości i ograniczenia ich stosowania w Polsce*. Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Kraków 1997.
11. Chatterji M., Domański R., Judge E. (red.): *Changes in the Regional Economy in the Period of System Transformation*. Polish Academy of Sciences. Committee for Space Economy and Regional Planning. PWN, Warszawa 1996.
12. Chmielewski J.M.: *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.
13. *Cities and Sustainable Development*. Global Forum '94, Manchester 1994.
14. Czarnecki W.: *Planowanie miast i osiedli. Tom I*. PWN, Warszawa 1965.
15. Dembowska Z.: *Metody i techniki w planowaniu przestrzennym. Część I. Metoda ogólna planowania przestrzennego*. IGPIK, Warszawa 1987.
16. Dembowska Z.: *Systemy planowania przestrzennego wybranych krajów unii europejskiej*. IGPIK, Warszawa 1999.
17. Domański R.: *Przestrzenna transformacja gospodarki*. PWN, Warszawa 1997.
18. Drapella-Hermansdorfer A., Masztalski, R., Wojtyszyn B.: *Metoda zapisu przekształceń urbanistycznych miast Dolnego Śląska w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nowej generacji*. W: *Czynnik kreacji w projektowaniu urbanistycznym*. Red. Wydaw. Pkrak, Kraków 1999.
19. Friauf K.H.: *Bau und Bodenordnungsrecht, W: Besonders Verwaltungsrecht*. de Gruyter Lehrbuch, Berlin-New York 1982.
20. Gallon A.B., Eisner S.: *The urban pattern. City planning and design*. Van Nostrand Reinhold Company, New York 1986.

21. Gilpin A.: *Environmental Impact Assessment*. Cambridge University Press, Cambridge 1995.
22. Gordon G.L.: *Strategic Planning or Local Government*, ICMA, Waszyngton 1993.
23. Gruszkowski W.: *Problematyka ład przestrzennego w systemie planów aglomeracji miejskiej*. IKŚ, Gdańsk 1980.
24. Hall E.T.: *Ukryty wymiar*. PIW, Warszawa, 1976
25. *Informacja Najwyższej Izby Kontroli nt. wyników kontroli realizacji zadań w zakresie zagospodarowania przestrzennego przez organy administracji rządowej i samorządowej*. Biuletyn Informacyjny Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Nr 1(80), Warszawa 2002.
26. Jędraszko Andrzej.: *Polityka środowisk w Niemczech na przykładzie Stuttgartu*. Unia Metropolii Polskich, Warszawa 1999.
27. Kachniarz T.: *Estetyczne aspekty ład przestrzennego w planach miejscowych*. IGPiK, Warszawa 1988.
28. Koch W.: *Style w architekturze*. Geo Center, Warszawa 1996.
29. Kochanowski M.: *Ład przestrzenny w planowaniu*. IKŚ, Gdańsk 1980.
30. Kolipiński J.: *Systemy przestrzenne jako środowisko człowieka*. Studia KPZK PAN, t. LXXIII, PWN, Warszawa 1980.
31. Kołodziejcki J., Parteka T. (red.): *Kształtowanie ład przestrzennego polskich metropolii w procesie transformacji ustrojowej III RP*. PAN, Warszawa 2001
32. Kołodziejcki J., Parteka T. (red.): *Ład polskiej przestrzeni : studium przypadku : metropolia trójmiejska*. PAN, Warszawa 2001.
33. Kołodziejcki J.: *Diagnoza stanu gospodarki przestrzennej Polski*. Raport końcowy. Studia KPZR PAN, t.XCII, PWE, Warszawa 1987.
34. Kopietz-Unger J.: *Rola Architekta Miasta w Unii Europejskiej*. (Rozprawa doktorska, promotor pracy Bać Z) Wrocław 1995.
35. Korzeniewski W.: *Budownictwo mieszkaniowe: poradnik projektanta*. Arkady, Warszawa 1989.
36. Kruczkiewiczowa M.: *Podstawy prawne kształtowania ład przestrzennego*. IKŚ Wrocław 1980.
37. Leoński Z., Szewczyk M.: *Podstawowe instytucje planowania przestrzennego i prawa budowlanego*. Wydawnictwo WSB, Poznań 1999.
38. Malisz B.: *Podstawy gospodarki i polityki przestrzennej*, Ossolineum, Wrocław 1984.
39. Malisz B.: *Przekształcenia przestrzennej struktury zagospodarowania Polski; Koncepcje-praktyka – rezultaty*. W: Regulski J.(red.): *Planowane przestrzenne*. Warszawa 1985.
40. Malisz B.: *Zarys teorii kształtowania układów osadniczych*. Arkady, Warszawa 1981.
41. Malisz Bolesław.: *Elastyczność planu urbanistycznego jako kryterium jego realności*. PWN, Warszawa 1960.
42. Masztalski R., Balcerek K.: *Kierunki aktywizacji przedmieść miast polskich na przykładzie Wrocławia*. W: *Kierunki transformacji polskich miast u progu wstąpienia do unii europejskiej*. Wydaw. Uczel. PŚzczec, Szczecin 2001.

43. Masztalski R., Balcerek K.: *Przestrzeń publiczna marketów; Proteza czy przedsmak urbanistyki XXI*. W: *Przestrzeń dla komunikacji w mieście*. Wydaw. PKrak, Kraków 1999.
44. Masztalski R.: *Transformacja planów zagospodarowania przestrzennego w okresie powojennym w Polsce*. Raporty Kated. Urb., Ser. SPR nr 413, 1999.
45. Merlin P., Choay F.: *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Presses Universitaires de France, 1996.
46. Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Problemy zapisu w wybranych działach tematycznych*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. Oficyna Wydaw. PWR, Wrocław 1996.
47. Mironowicz I., Ossowicz T.: *Technika zapisu planu miejscowego. Wybrane problemy ogólne*. W: Bagiński E. (red.): *Zarys metod i technik badawczych w planowaniu przestrzennym*. Oficyna Wydaw. PWR, Wrocław 1996.
48. Motte A.: *Les schémas d'aménagement urbaine (1988-1984)*. Urbanisme nr 292. 1997.
49. Mrozowiecki E., Więckowicz Z.: *Podstawy prawne gospodarki nieruchomościami*. Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych, Wrocław 1999.
50. Niewiadomski Z.: *Planowanie przestrzenne w systemie zadań samorządu terytorialnego; zagadnienia administracyjnoprawne*. PWN, Warszawa 1994.
51. Niewiadomski Z.: *Samorząd terytorialny w Europie Zachodniej*. Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Warszawa 1990.
52. Noworól A.: *Instrumenty zarządzania rozwojem miasta*. IGPIK, Kraków 1998.
53. Parteka, T.: *Planowanie strategiczne w równoważeniu struktur regionalnych*. PWN, Warszawa 2000.
54. Parteka, T.: *Planowanie strategiczne rozwoju zrównoważonego*: Wydaw. UG., Gdańsk 1997.
55. Parysek J.: *Główne problemy i kierunki rozwoju miast polskich na tle przemian strukturalnych miast Europy*. W: Billert A. (red.): *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*. Collegium Polonicum, Projekt Tempus-Phare, Słubice 2001.
56. Parysek J.: *Podstawy gospodarki lokalnej*. Wyd. Naukowe UAM, Poznań 1997.
57. Pęski W.: *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*. Arkady, Warszawa 1999.
58. Podolak S.: *O kształtowaniu ładu przestrzennego*. IGPIK, Warszawa, 1993.
59. *Polsko –niemiecki leksykon pojęć planistycznych*. ARL-IGPIK, 1995
60. *Poradnik Programu Wspierania Samorządów Lokalnych w Polsce. Gospodarka przestrzenna gmin*. IGPIK, Kraków 1998.
61. Raport z II Międzynarodowej konferencji „Gospodarka przestrzenna gmin-harmonizowanie interesów publicznych i prywatnych gmin”. IGPIK, Kraków 1996.
62. Regulski J.: *Władze miasta a wymogi polityki urbanistycznej*. W: Regulski J.(red.): *Miasto i jego władze*. Ossolineum, Wrocław-Łódź 1984.
63. Reizer S.: *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a ustawy szczególne*. IGPIK, Kraków 1998.
64. *Rocznik Statystyczny Województwa Dolnośląskiego 2001. Tom II*. Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław 2001.
65. *Słownik języka polskiego*. PWN, Warszawa 1979.

66. Stachowicz K.: *Podstawy prawne realizacji zasad ekorozwoju w planowaniu przestrzennym*. IGPIK, Kraków 1997.
67. Styk J.: *Miasto a wieś w socjalistycznych strategiach rozwoju Polski*. W: Kaltenberg-Kwiatkowska E. (red.): *Miasta polskie w dwusetlecie prawa o miastach*. Polskie Towarzystwo Socjologiczne, Warszawa 1994.
68. Szmidt B.: *Ład przestrzeni*. PIW, Warszawa 1981.
69. Tomerius S.: *Zrównoważony rozwój miast w kontekście europejskiego i niemieckiego prawa o ochronie środowiska*. W: Billert A. (red.): *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*. Collegium Polonicum, Projekt Tempus-Phare, Słubice 2001.
70. Warczewska B., Warczewski W.: *Analiza gospodarki podwrocławskich gmin pod kątem suburbanizacji aglomeracji wrocławskiej*. W: Bagiński E. (red.): *Wrocław i strefa przemysłowa jako układ osadniczy: (w interdyscyplinarnych badaniach planistów przestrzennych)*. Oficyna Wydaw. PWr, Wrocław 2000.
71. Warczewska B.: *Zależność między motywem zmiany dotychczasowego a wyborem nowego miejsca zamieszkania (w wynikach ankietowanych badań mieszkańców strefy podmiejskiej Wrocławia)*. W: Bagiński B.: *Wrocław oraz Miasta i niektóre obszary województwa dolnośląskiego w wynikach badań socjurbanistycznych*. Oficyna Wydaw. PWr, Wrocław 2002.
72. Więckowicz Z.: *Wprowadzenie, geneza i cel opracowania*. W: *Przekształcenia obszarów wiejskich makroregionu południowo – zachodniego. Tom I*. Wydawnictwo Akademii Rolniczej we Wrocławiu, Wrocław 1998.
73. Young A.: *Investment, Globalization and Sustainability, Tools for Change*, CEE CAP Newsletter, Issue 3, Autom 1997.
74. Ziobrowski Z. (red.) *Zapis planu miejscowego; Problemy-przykłady-komentarze*. IGPIK, Kraków 1992.
75. Ziobrowski Z. (red.) *Instrumenty urbanistyki operacyjnej we Francji: możliwości i ograniczenia ich stosowania w Polsce*. Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Kraków 1997.
76. Ziobrowski Z., Zastawniak B., Reizer S.: *Zasady zapisu ustaleń planów miejscowych*, IGPIK, Kraków 1995.
77. Zipser T.: *Zasady planowania przestrzennego*. Politechnika Wrocławska Skrypty, Wrocław 1983.
78. Zuziak Z.K.: *Managing Historic Cities: New Challenges for Urban Planning*. W: Chatterji M., Domański R. (red.): *Urban and Regional Management in Countries in Transition*. PAN, Warszawa 1996.
79. Żabiński R., Belof M., Wasyluk, G.: *Gospodarka przestrzenna w warunkach wolnego rynku*. Raporty Kated. Urb. PWroc., Ser. SPR nr 427, 1995.
80. Żabiński R., Masztalski R., Wasyluk G.: *Transformacja gospodarki przestrzennej w wyniku wprowadzenia wolnego rynku. Regulacje prawne, praktyka planistyczna*. Raporty Kated. Urb. PWroc., Ser. SPR nr 427, 2000.

Źródła prawne

1. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (**Dz.U. RP z 1928r. Nr 23, poz. 202**).
2. Zmiana rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli. (**Dz.U. RP z 1936r. Nr 56, poz. 405**)
3. Dekret z dnia 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju (**Dz.U. RP z 1946r. Nr 16, poz. 109**).
4. Ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (**tekst jedn. Dz.U z 1974. Nr 10, poz. 64**)
5. Ustawa z dnia 31 stycznia 1961r. o planowaniu przestrzennym (**Dz.U. z 1961r. Nr 7, poz. 47**)
6. Ustawa z dnia 12 lipca o planowaniu przestrzennym z 1984 r. (**t.j. Dz.U. z 1989r. Nr 17, poz. 99 z późn. zm.**)
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. (**t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.**)
8. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (**Dz.U. 00.106.1126 z późn. zm.**)
9. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (**Dz.U. 99.15.140 z późn. zm.**)
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (**Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93.**)
11. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 lipca 2001 r. o ogłoszeniu Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. (**M.P. z dnia 16 sierpnia 2001r. Nr 26, poz. 432**)
12. Wyrok NSA w Katowicach z dnia 1999.08.17 (**NSA U II SA/Ka 1842/97**)
13. Projekt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([http:// www . sejm . gov . pl](http://www.sejm.gov.pl))
14. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. (**t.j. Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.**)
15. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (**Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.**)
16. Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw. (**Dz.U. z 2001r. Nr 100, poz. 1085**)
17. Uchwała Nr 147 Rady Ministrów z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (**MP Nr 44, p. 310**)
18. Projekt uchwały Rady Gminy Kościelisko w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego przysiółek Kojcówka w miejscowości Witów. (informacja własna)
19. Niemiecka ustawa prawo porządku przestrzennego z 18 Sierpnia 1997r. (*Raumordnungsgesetz*) (**BGBI. I 1997 S. 2081, 2902**)
20. Niemieckie przepisy prawa budowlanego (*Baugesetzbuch*) z 8. Grudnia 1986 r. (**BGBI. I 1986, S. 2253**)
21. Francuska ustawa o podziale ziemi (*Loi d'orientation fonciere, L.O.F.*) z dnia 30. grudnia 1967 roku. ([http:// www. legifrance. gouv. fr](http://www.legifrance.gouv.fr))

**Rola i kształt miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego po transformacjach społeczno-gospodarczych
Rozprawa na przykładzie zapisów planistycznych gmin podwrocławskich**

ANEKS

Aneks zawiera pełne zestawienie analizowanych 226 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących materiały źródłowe rozprawy doktorskiej. Podane tu informacje, składają się z:

- numerów przyporządkowanych do każdego z planów, które są oznaczeniami umiejscowienia poszczególnych opracowań zarówno na rysunkach, jak i w tabelach pracy,
- pełnych nazw planów,
- nazw dzienników województwa oraz lat numerów i pozycji, w których zamieszczono publikacje planów.

1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i opublikowanych w okresie od 1 stycznia 1995r. do 1 lutego 2002r. z obszaru gminy Wisznia Mała.

- I 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsiach Kryniczno i Malin, obejmującego działki nr: 28, 29/1, 29/2, 31/5, 31/6, 30, 31/4, 32/8, 32/2, 33/1, 33/2, 34, 35/1, 35/2, 36/6, 36/5, 36/1, 36/3, 37/4, 37/3, 37/5, 37/2, 38/9, 38/10, 38/4, 38/8, 38/7, 38/6, 40/11, 313, 166, 428 - obręb Kryniczno, oraz działki nr: 277/1, 277/2 i część działki nr 270 - obręb Malin. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 142, poz. 1860)**
- I 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Pierwoszów, obejmującego działki nr: 46/6, 219, 220/1, 220/2 oraz części działek nr: 35/1, 36, 37/1, 37/2, 38, 39/2, 40, 41, 42/1, 42/2, 43, 44/2, 44/1, 45, 46/1, 26, 27/3, 27/2, 29, 30/1, 31. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 142, poz. 1859)**
- I 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Pierwoszów, obejmującego części działek nr: 52, 76/7, 78, 79/1, 80. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 142, poz. 1858)**
- I 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Piotrowiczki, obejmujący działki nr: 140, 141, 142/2, 395. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 105, poz. 1387)**
- I 5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Krzyżanowice w gminie Wisznia Mała, obejmującego działkę nr ew. 16/21. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 55, poz. 631)**
- I 6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Ligota Piękna, obejmującego działki nr: 244/2, 243/1, 243/3, 243/4, 242/3, 242/4, 242/5, 242/7, 242/8, 241/1 oraz części działek nr: 245/1, 260. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 55, poz. 1630)**
- I 7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rogoź, obejmującego działkę nr 110/4 oraz części działek: 110/1, 110/3, 111/1, 112/4, 113/4. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 55, poz. 629)**
- I 8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Malin, obejmującego części działek nr: 108/1, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 43, poz. 455)**

- I 9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Malin w gminie Wisznia Mała, obejmującego działki nr ew. od 57 do 66. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 43, poz. 454)**
- I 10. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Wisznia Mała w obszarze działek nr 185, 189/1, 191, części działek nr 278 i 387. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 43, poz. 453)**
- I 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Ozorowice w gminie Wisznia Mała, obejmujący działki nr: 405/2, 405/3, 405/4, 405/5, 405/6, 405/1, 130/16, 130/17, 130/18, 81, 79/1, 79/2, 130/19, 130/20. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 10, poz. 99)**
- I 12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Kryniczno, obejmujący działkę nr 9/8. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 10, poz. 98)**
- I 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Mienice w gminie Wisznia Mała, obejmujący działkę nr 177 oraz część działki nr 20. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 54, poz. 828)**
- I 14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Mienice w gminie Wisznia Mała, obejmujący działki nr: 154/4, 146 oraz część działki nr 154/3. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 54, poz. 827)**
- I 15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Malin w gminie Wisznia Mała, obejmujący działkę nr 44/3. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 54, poz. 826)**
- I 16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Rogoź w gminie Wisznia Mała, obejmujący część działki nr 15. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 54, poz. 825)**
- I 17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla w Ligocie Pięknej i Malinie przy ulicy Prostej. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 30, poz. 1301)**
- I 18. Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gmina Wisznia Mała. (we wsi Szewce) **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 11, poz. 109)**
- I 19. Plan miejscowy i zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznia Mała. (we wsi Szewce) **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 11, poz. 108)**

2 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i opublikowanych w okresie od 1 stycznia 1995r. do 1 lutego 2002r. z obszaru gminy Długołęka.

- II 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Byków. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 94, poz. 1235)**
- II 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Długołęka. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 94, poz. 1234)**
- II 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Bąków, gmina Długołęka. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 64, poz. 821)**
- II 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Długołęka (działka nr 95/5). **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 64, poz. 820)**

- II 5. Sporządzenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka w obrębie wsi Borowa, dla obszaru działki nr ew. 284 AM 2, o pow. 0,59 ha.
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 33, poz. 343)
- II 6. Sporządzenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka w obrębie wsi Domaszczyn, dla obszaru działek 212/3 i 212/4 o łącznej powierzchni 0,74 ha.
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 40, poz. 686)
- II 7. Sporządzenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Długołęka, dla obszaru działek nr 260/3, 260/5, 260/6, 260/7, 260/8, 260/9, 261/1 AM 1, o łącznej powierzchni 5,75 ha, klasy V.
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 39, poz. 681)
- II 8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla zabudowy jednorodzinnej w Mirkowie. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 38, poz. 667)**
- II 9. Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 30, poz. 510)**
- II 10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Wilczyce (działka nr 52). **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 11, poz. 200)**
- II 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wysypiska śmieci we wsi Bielawa (działka nr 225/2).
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 11, poz. 199)
- II 12. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Długołęka (działka nr 93/3). **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 11, poz. 198)**
- II 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla we wsi Domaszczyn (działka nr 1). **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 11, poz. 197)**
- II 14. Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Mirków (działki od nr 156/10 do nr 156/15).
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 9, poz. 140)
- II 15. Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Mirków, działki nr 81/14 i 81/15.
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 8, poz. 93)
- II 16. Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Długołęka, działka nr 350/5.
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 8, poz. 92)
- II 17. Sporządzenie zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka w obrębie wsi Piecowice, dla obszaru działki nr 62/4, o pow. 1,24 ha.
(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 30, poz. 1300)
- II 18. Sporządzenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka, dla obszaru działki nr 96/6 w obrębie wsi Prusowice. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 26, poz. 1226)**
- II 19. Uchwalenie planu miejscowego i zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka dla terenu we wsi Wilczyce. **(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 26, poz. 1225)**
- II 20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Brzezia Łąka (działka nr 211/2). **(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 24, poz. 1129)**

- II 21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Borowa Oleśnicka (działki nr 267/4, 267/5, 251/3).
(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 24, poz. 1128)
- II 22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Łozina (działka nr 78). **(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 24, poz. 1127)**
- II 23. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Długołęka (działki nr 120/5, 120/9, 121/1, 122/1 oraz części działek nr 120/12, 121/2, 122/2, 123, 124/1, 124/2, 124/3, 125/1, 125/2).
(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 24, poz. 1126)
- II 24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wysokiego ciśnienia Czeszów-Wrocław w Gminie Długołęka.
(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 23, poz. 1070)
- II 25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla we wsi Ramiszów(działka nr 75/3) **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 14, poz. 122)**
- II 26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla we wsi Długołęka (działka nr 88/1) **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 8, poz. 83)**
- II 27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla we wsi Siedlec w gminie Długołęka **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 6, poz. 40)**
- II 28. Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 11, poz. 112)**
- II 29. Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 11, poz. 111)**
- II 30. Plan miejscowy i zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka.
(Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 13, poz. 132)
- II 31. Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 13, poz. 131)**
- II 32. Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 13, poz. 130)**
- II 33. Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 13, poz. 129)**
- II 34. Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1995r. Nr 11, poz. 102)**

3. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i opublikowanych w okresie od 1 stycznia 1995r. do 1 lutego 2002r. z obszaru gminy Czernica.

- III 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w odniesieniu do terenu położonego w obrębie wsi Gajków
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr132, poz.1722)
- III 2. Uchwalenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Wojnowice
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 132, poz.1721)

- III 3. Uchwalenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica we wsi Łany
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 132, poz. 1720)
- III 4. Uchwalenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Kamieniec Wrocławski
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 132, poz. 1719)
- III 5. Uchwalenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Kamieniec Wrocławski
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 132, poz. 1718).
- III 6. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i budownictwo rzemiosła nieuciążliwego we wsi Wojnowice, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 132, poz. 1717)
- III 7. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod drogę dojazdową do jazu na Odrze we wsi Ratowice, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 132, poz. 1716)
- III 8. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo aktywności gospodarczej we wsi Łany, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 132, poz. 1715)
- III 9. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 132, poz. 1714)
- III 10. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 132, poz. 1713)
- III 11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 132, poz. 1712)
- III 12. Uchwalenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Kamieniec Wrocławski
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 94, poz. 1243)
- III 13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i przemysłowo-usługowe we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 94, poz. 1242)
- III 14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 94, poz. 1241)
- III 15. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 94, poz. 1240)
- III 16. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Jeszkowice, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 94, poz. 1239)

- III 17. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i przemysł nieuciążliwy we wsi Jeszkowice, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 94, poz.1238)
- III 18. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 94, poz. 1237)**
- III 19. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Dobrzykowice, gmina Czernica **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 29, poz. 310)**
- III 20. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe, handel hurtowy i detaliczny we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 29, poz. 309)
- III 21. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Gajków gmina Czernica oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 12, poz. 119)
- III 22. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Chrzastawa Mała gmina Czernica oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 12, poz. 118)
- III 23. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Chrzastawa Mała gmina Czernica oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 12, poz. 117)
- III 24. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 12, poz. 116)
- III 25. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 12, poz. 115)
- III 26. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wsi Chrzastawa Wielka gmina Czernica oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 45, poz. 731)
- III 27. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej we wsi Chrzastawa Wielka gmina Czernica oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 45, poz. 730)
- III 28. Uchwalenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica na terenie wsi Nadolice Wielkie
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 45, poz. 730)
- III 29. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Nadolice Małe gmina Czernica oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 45, poz. 728)
- III 30. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne we wsi Nadolice Wielkie gmina Czernica oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w zakresie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 39, poz. 680)
- III 31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Wojnowice
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 21, poz. 345)
- III 32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wysokoprężnego na odcinku przebiegającym przez teren gminy Czernica i stacji redukcyjno-pomiarowej gazu
(Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 11, poz. 110)

4. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i opublikowanych w okresie od 1 stycznia 1995r. do 1 lutego 2002r. z obszaru gminy Święta Katarzyna.

- IV 1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w północno-wschodniej części miejscowości Żerniki Wrocławskie **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 94, poz. 1233)**
- IV 2. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice – Centrum
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 17, poz. 175)
- IV 3. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 49/5 i 49/6, zlokalizowanego w Radomierzycach, gmina Święta Katarzyna
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 49, poz. 757)
- IV 4. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar działki nr 49/2 i część działki nr 51/1 w

- Radomierzycach, gmina Święta Katarzyna
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 47, poz. 739)
- IV 5. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar działek nr 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10 w Radomierzycach w gminie Święta Katarzyna
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 47, poz. 738)
- IV 6. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o następujących numerach ewidencyjnych 24/2 i 24/4, zlokalizowanego w miejscowości Smardzów w gminie Święta Katarzyna
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 41, poz. 697)
- IV 7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 9 w Łukaszowicach **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 12, poz. 227)**
- IV 8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice - Osiedle domków jednorodzinnych
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 8, poz. 95)
- IV 9. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminnej Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie miejscowości Siechnice
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 8, poz. 94)
- IV 10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sulęcín
(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 25, poz. 1180)
- IV 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Radwanice
(Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 24, poz. 1132)
- IV 12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie Teren „B” **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 15, poz. 127)**
- IV 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Święta Katarzyna **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 11)**
- IV 14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Wrocławskie teren „A” **(Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 11, poz. 106)**

5. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i opublikowanych w okresie od 1 stycznia 1995r. do 1 lutego 2002r. z obszaru gminy Żórawina.

- V 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Karwiany
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 4, poz. 66)
- V 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Milejowice
Dz. U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 54, poz. 824)
- V 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Rzeplin
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 54, poz. 823)
- V 4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Galowice
(Dz. U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 47, poz. 737)
- V 5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Żórawina
(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 39, poz. 679)
- V 6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Karwiany-Komorowice **(Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 39, poz. 678)0**

- V 7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów we wsiach Wojkowice i Krajków (Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 28, poz. 481)
- V 8. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina we wsi Galowice (Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 21, poz. 959)
- V 9. Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina we wsiach Rzeplin, Stary Śleszów i Suchy Dwór (Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 10, poz. 501)
- V 10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina (Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 8, poz. 356)
- V 11. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(Galowice) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 17, poz. 170)
- V 12. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(wsie: Nowojowice,Polakowice,Suchy Dwór) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 16, poz. 144)
- V 13. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(Węgry) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 16, poz. 143)
- V 14. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(Turów) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 16, poz. 142)
- V 15. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(Żórawina) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 8, poz. 79)
- V 16. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(Rzeplin, Stary Śleszów, Węgry, Żerniki Wielkie, Żórawina) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 2, poz. 9)
- V 17. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(Węgry, Turów, Mnichowice) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 7, poz. 69)
- V 18. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina. (Żórawina) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 7, poz. 68)
- V 19. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(Żórawina) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 6, poz. 55)
- V 20. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(Przeclawice Jaksonów) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 2, poz. 15)
- V 21. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(Turów) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 2, poz. 8)
- V 22. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina.(Karwiny – Komorowice) (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 15, poz. 146)
- V 23. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, we wsi Jaksonów. (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 9, poz. 102)
- V 24. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, we wsi Przeclawice (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 9,poz. 101)

- V 25. Zatwierdzenie planu miejscowego rejonu ul. ul. Wrocławskiej i Urzędniczej we wsi Żórawina (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 6, poz. 68**)
- V 26. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina (w odniesieniu do terenu położonego we wsi Węgry) (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1995r. Nr 11, poz. 101**)

6. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i opublikowanych w okresie od 1 stycznia 1995r. do 1 lutego 2002r. z obszaru gminy Kobierzyce.

- VI 1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części środkowo-zachodniej wsi Bielany Wrocławskie (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 131, poz. 1707**)
- VI 2. Uchwalenie zmiany w miejscowym planie szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Kobierzyce (teren ograniczony od zachodu linią kolejową Wrocław - Dzierżoniów; od południa i wschodu drogą krajową nr 8; od północy - drogą Magnice - Chrzanów) (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 91, poz. 1203**)
- VI 3. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 284/77, 284/81 i 284/84 położonych we wsi Bielany Wrocławskie, gmina Kobierzyce (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 37, poz. 378**)
- VI 4. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 37, poz. 377**)
- VI 5. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław - część południowa, gmina Kobierzyce - nr 2 (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 1, poz. 16**)
- VI 6. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław - część południowa, gmina Kobierzyce - nr 1 (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 1, poz. 15**)
- VI 7. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Bielany Wrocławskie (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 42, poz. 702**)
- VI 8. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wysoka - część zachodnia, gmina Kobierzyce (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 40, poz. 687**)
- VI 9. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bielany Wrocławskie, gmina Kobierzyce (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 34, poz. 625**)
- VI 10. Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce - obszar położony we wsi Pustków Wilczkowski (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 13, poz. 248**)
- VI 11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Cieszyce (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 13, poz. 247**)
- VI 12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice - część wschodnia (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 13, poz. 246**)

7. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i opublikowanych w okresie od 1 stycznia 1995r. do 1 lutego 2002r. z obszaru gminy Kąty Wrocławskie.

- VII 1. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów działki nr ewidencyjny 31 AM 2 (Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 137, poz. 1741)
- VII 2. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków, gmina Kąty Wrocławskie, dla terenów działek nr ewidencyjny 1/1 i 95 oraz części działek nr ewidencyjny 1/2, 171 i 173 (Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 137, poz. 1740)
- VII 3. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica, gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 42, poz. 427)
- VII 4. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 6, poz. 72)
- VII 5. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 1, poz. 8)
- VII 6. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica-Różaniec (Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 41, poz. 696)
- VII 7. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór - gmina Kąty Wrocławskie, dla terenu stanowiącego część działki nr ewidencyjny 17/3 AM-1 (Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 39, poz. 674)
- VII 8. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów-Szymanów gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 14, poz. 255)
- VII 9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 3, poz. 77)
- VII 10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 21)
- VII 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 22)
- VII 12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gniechowice gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 23)
- VII 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krobielowice gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 24)
- VII 14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Małkowice gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 25)
- VII 15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 26)
- VII 16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Mokronos Górny gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 27)
- VII 17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowej Wsi Kąckiej gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 28)

- VII 18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowej Wsi Wrocławskiej gmina Kąty Wrocławskie
(Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 29)
- VII 19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pietrzykowice gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 30)
- VII 20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sadków gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 31)
- VII 21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 32)
- VII 22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 33)
- VII 23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wszemiłowice-Jurczyce gmina Kąty Wrocławskie
(Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 34)
- VII 24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zabrodzie gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 03, poz. 35)
- VII 25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice - Bliż gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 160)
- VII 26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Cesarzowice gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 161)
- VII 27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gądów - Jaskotle gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 162)
- VII 28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Górzycy gmina Kąty Wrocławskie. (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 163)
- VII 29. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeptów gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 164)
- VII 30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kilianów - Szymanów gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 165)
- VII 31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kęblowice gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 166)
- VII 32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pełcznica gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 167)
- VII 33. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stoszyce gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 168)
- VII 34. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wojtkowice gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 169)
- VII 35. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bogdaszowice gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 170)
- VII 36. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sośnica - Różaniec gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 171)
- VII 37. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zachowice- Stradów gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 17, poz. 172)
- VII 38. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Strzeganowice gmina Kąty Wrocławskie (Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 6, poz. 68)

- VII 39. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kozłów gmina Kąty Wrocławskie (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 6, poz. 70**)
- VII 40. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Romnów gmina Kąty Wrocławskie (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 6, poz. 71**)
- VII 41. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Samotwór gmina Kąty Wrocławskie (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 6, poz. 72**)
- VII 42. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Skalka gmina Kąty Wrocławskie (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 6, poz. 73**)
- VII 43. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sokolniki gmina Kąty Wrocławskie (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 6, poz. 74**)
- VII 44. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamionna gmina Kąty Wrocławskie (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1996r. Nr 6, poz. 75**)

8. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i opublikowanych w okresie od 1 stycznia 1995r. do 1 lutego 2002r. z obszaru gminy Miękinia.

- VIII 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w gminie Miękinia, położonego w obrębie Brzezina, obejmującego działki nr 202 i 209 oraz przyległe drogi (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 131, poz. 1708**)
- VIII 2. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia dla terenu położonego we wsi Brzezina (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 86, poz. 1129**)
- VIII 3. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, dotycząca terenów położonych w obrębie wsi Miękinia, w granicach określonych na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 29, poz. 305**)
- VIII 4. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, dla terenu położonego w obrębie wsi Krępice, obejmującego działkę nr 126/4 (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 8, poz. 84**)
- VIII 5. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia dla obszaru położonego w obrębie wsi Wróblowice, obejmującego działki 2/1, 2/2, 2/3 AM1 (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 45, poz. 727**)
- VIII 6. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 13, poz. 244**)
- VIII 7. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Dolno. z 2000r. Nr 12, poz. 225**)
- VIII 8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 33, poz. 1375**)
- VIII 9. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 27, poz. 1249**)
- VIII 10. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w gminie Miękinia, położonego w obrębie Krępice, obejmującego działkę nr 77 (**Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 25, poz. 1185**)

- VIII 11. Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Błonie, dotycząca obszaru obejmującego działki nr 67/5, 67/6, 67/7, 68, 69, 70, 72/1, 72/2 (**Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 18, poz. 883**)
- VIII 12. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w gminie Miękinia, położonego w obrębie Brzezina, obejmującego działkę nr 47 (**Dz.U. Woj. Dolno. z 1999r. Nr 7, poz. 273**)
- VIII 13. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, dotyczącej terenów położonych we wsi Wilkszyn (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 8, poz. 82**)
- VIII 14. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, dotyczącej terenów położonych we wsi Wilkszyn (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 8, poz. 81**)
- VIII 15. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 15, poz. 147**)
- VIII 16. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 11, poz. 107**)
- VIII 17. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 2, poz. 6**)
- VIII 18. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 8, poz. 84**)
- VIII 19. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 8, poz. 83**)
- VIII 20. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 8, poz. 82**)
- VIII 21. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 8, poz. 81**)
- VIII 22. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 8, poz. 80**)
- VIII 23. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 8, poz. 79**)
- VIII 24. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 8, poz. 78**)
- VIII 25. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 6, poz. 54**)
- VIII 26. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 2, poz. 14**)
- VIII 27. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 2, poz. 13**)
- VIII 28. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 2, poz. 12**)
- VIII 29. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 2, poz. 11**)
- VIII 30. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (**Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 2, poz. 10**)

VIII 31. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia (Dz.U. Woj. Wroc. z 1997r. Nr 2, poz. 9)

9. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych i opublikowanych w okresie od 1 stycznia 1995r. do 1 lutego 2002r. z obszaru gminy Oborniki Śląskie (z wyłączeniem miasta).

- IX 1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego w gminie Oborniki Śląskie, obręb Bagno, obejmującego działkę nr 217 AM2 (Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 45, poz. 469)
- IX 2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Oborniki Śląskie obejmujące obszar: wsi Bagno: działka nr 26/1 i 29 AM-1, działka nr 105 i 107 AM-1, działka nr 129/6 i 129/7 AM-1, wsi Kuraszków: działka nr 80/5 i 80/6 AM-1, wsi Osolin: część działki nr 88/3 AM-1, wsi Lubnów: działka nr 312/1, 313/3 AM-1, wsi Siemianice: część działki nr 1/1 AM-1 (Dz.U. Woj. Dolno. z 2001r. Nr 41, poz. 420)
- IX 3. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Jary (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 16, poz. 141)
- IX 4. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Pęgów (Dz. U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 56)
- IX 5. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Paniowice (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 57)
- IX 6. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Lubnów (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 58)
- IX 7. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie – wieś Gołędzinów (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 59)
- IX 8. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Kuraszków (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 60)
- IX 9. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Osolin (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 61)
- IX 10. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Bagno (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 62)
- IX 11. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Siemianice (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 63)
- IX 12. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Wielka Lipa – Osola (Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 64)

- IX 13. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Rościszewice
(Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 65)
- IX 14. Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie - wieś Uraz
(Dz.U. Woj. Wroc. z 1998r. Nr 7, poz. 66)

