



DOI: 10.21005/pif.2018.34.A-01

ANALISYS OF SHARE OF ACTS OF LOCAL LAW IN THE URBAN STRUCTURE SHAPING PROCESS OF SELECTED SMALL CITIES OF THE WROCLAW SUB-REGION

ANALIZA UDZIAŁU AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO W KSZTAŁTOWANIU STRUKTURY URBANISTYCZNEJ WYBRANYCH MAŁYCH MIAST PODREGIONU WROCLAWSKIEGO

Robert Masztalski
prof. dr hab. inż. arch.

Agnieszka Wicińska
mgr inż. arch.

Politechnika Wroclawska
Wydział Architektury
Katedra Urbanistyki i Procesów Osadniczych W1/K8

ABSTRACT

Local spatial development plans in the current legal status have a strong competitor in the form of an administrative structure determining conditions of building and spatial development. How is the spatial policy in small towns carried out? The answer to this question and final conclusions are the subject of a study based on the analysis of the phenomenon in selected 4 small towns of the Wrocław sub-region.

Key words: local plans, Lower Silesia, spatial planning.

STRESZCZENIE

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obecnym stanie prawnym mają mocnego konkurenta w postaci administracyjnej konstrukcji prawnej ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu poza nimi. W jaki sposób prowadzona jest polityka przestrzenna w małych miastach? Odpowiedź na to pytanie oraz wnioski końcowe są przedmiotem opracowania opartego na analizie zjawiska w wybranych 4 małych miastach podregionu wrocławskiego.

Słowa kluczowe: Dolny Śląsk, planowanie przestrzenne, plan miejscowy.

1. INTRODUCTION

The basic tools for conducting the investment policy of the city are local spatial development plans. This is written in the current Act of 27 March 2003 on spatial planning and development [3]. However, it also introduces an additional planning instrument in the form of the possibility of determining the conditions for development and land development in the absence of a local plan. Chapter 5 of the Act in 17 articles introduces into legal transactions in Poland, a kind of 'special planning document', making the setting of building conditions independent of consultations with the local community, but even worse, without agreeing with an existing planning document setting out the principles of a municipality or city policy spatial plan, which is a study of the conditions and directions of spatial development. To this set of legal inconsistencies, the creation of a series of so-called special acts should be added, which additionally exclude the planning procedures required by this Act in terms of: public roads, technical infrastructure, state railways, airports, anti-flood structures, nuclear energy, and soon also housing development.

What are the so-called special acts? It is a colloquial term for acts that specifically refer to the principles of preparing and implementing investments in a given area, usually due to the ineffectiveness of general regulations or administrative processes in that area. In the case of spatial planning, paradoxically, these operating special acts cause inefficiency of the act on planning and spatial development. These should be normative acts that temporarily exclude the validity and application of the applicable provisions of the law on spatial planning and spatial development. In Poland, they are valid, in many cases, for more than a decade and destroy the logic of the planning process?

What documents should spatial planning be based on? Dr. Elżbieta Czekieli-Świtalska, in one of her articles, notes, giving some examples, that: The Area Development Plan (especially including extended area) more often than Zoning and Land Use generates spatial order. The former is enacted by the City Council and then validated by the Provincial Governor, the latter on the other hand have almost no validation process. The lack of validation and social debate accounts for increase in unlawful issuing of the decisions [2]. In another study, Czekieli-Świtalska proposes changes in Polish law, saying that If The Decision on Land Development and Management Conditions will still exist, it has to be absolutely compatible with The Study, then it could be granted [1]. These are undoubtedly right observations that should be noticed and considered in the planning process.

Bearing in mind what is the local spatial development plan (MPZP) and the decision on building conditions (WZ), the authors decided to check whether small cities plan the shape of spatial policy based on spatial planning mechanisms, or do they prefer to use "special planning document", which is the WZ decision? Answers to these research questions were sought in the analysis of selected towns in the Wrocław sub-region, which is one of the most intensively covered in plans areas of Poland, next to the Warsaw region and Upper Silesia, who is the leader of the list [4].

2. ANALYSIS OF AREAS COVERED BY LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLANS IN SELECTED CITIES

Four small cities located close to Wrocław were selected for the analysis, from 22 km to 37 km and with a population of between 6,500 and 12,500. The work analyzed the number of local spatial development plans adopted for those in the following years: 2000, 2005, 2010, 2015, 2016 and 2017. In addition, illustrations have been drawn up showing the coverage of the cities by local spatial development plans for years: 2000, 2010 and 2018.

Kąty Wrocławskie

The area of the city and the municipality of Kąty Wrocławskie has been covered with local spatial development plans in 100% since 1996. Nevertheless, in recent years there have been several plans adopted changing or replacing the existing arrangements (fig. 1.). In 2015 there were three plans, in 2016 eleven plans and in 2017 four plans. In 2005 and 2010, no plans were adopted [8]. A definitely higher number of adopted plans in 2016 results from the change of the city's administrative boundaries. In 2000, the city area was 634 hectares, and in 2016 it was already 861 hectares. This change somehow forced the adoption of new plans, mostly allocating the areas of the city for residential and industrial development, and in a small part only for service development [12].

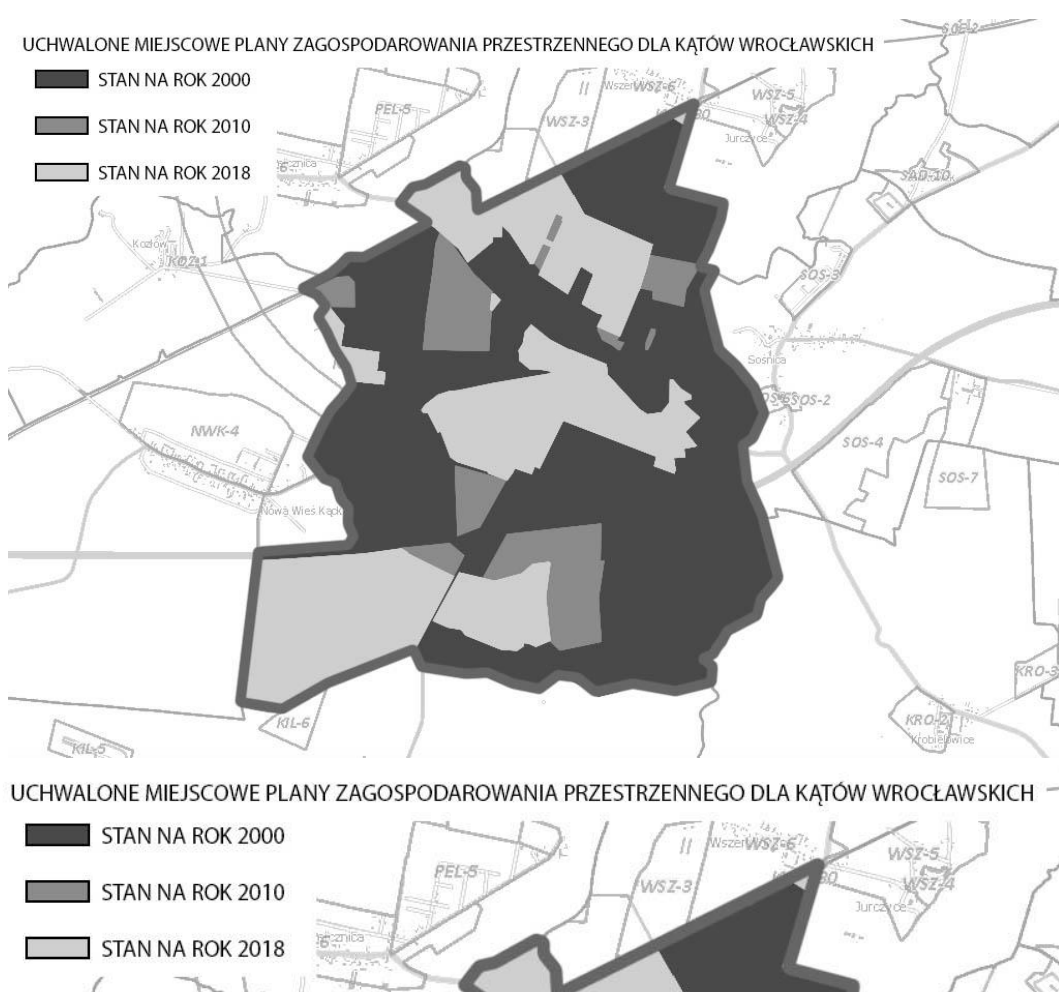


Fig. 1. Coverage of Kąty Wrocławskie with local spatial development plans. Source: own study

Rys. 1. Pokrycie Kątów Wrocławskich miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie własne

Oborniki Śląskie

Like Kąty Wrocławskie, Oborniki Śląskie is completely covered by local spatial development plans since 2005. In subsequent years, the following plans were changed or replaced (fig. 2.): one plan in 2005, two plans in 2010, two plans in 2015, three plans in 2016 and two plans in 2017 [10]. Due to the spa nature of the city, most of the plans is-

sued concerned the areas of housing, in a small part of the service development areas and zero areas of industrial development. The city's largest population growth was recorded in the years 2000-2015 [12].

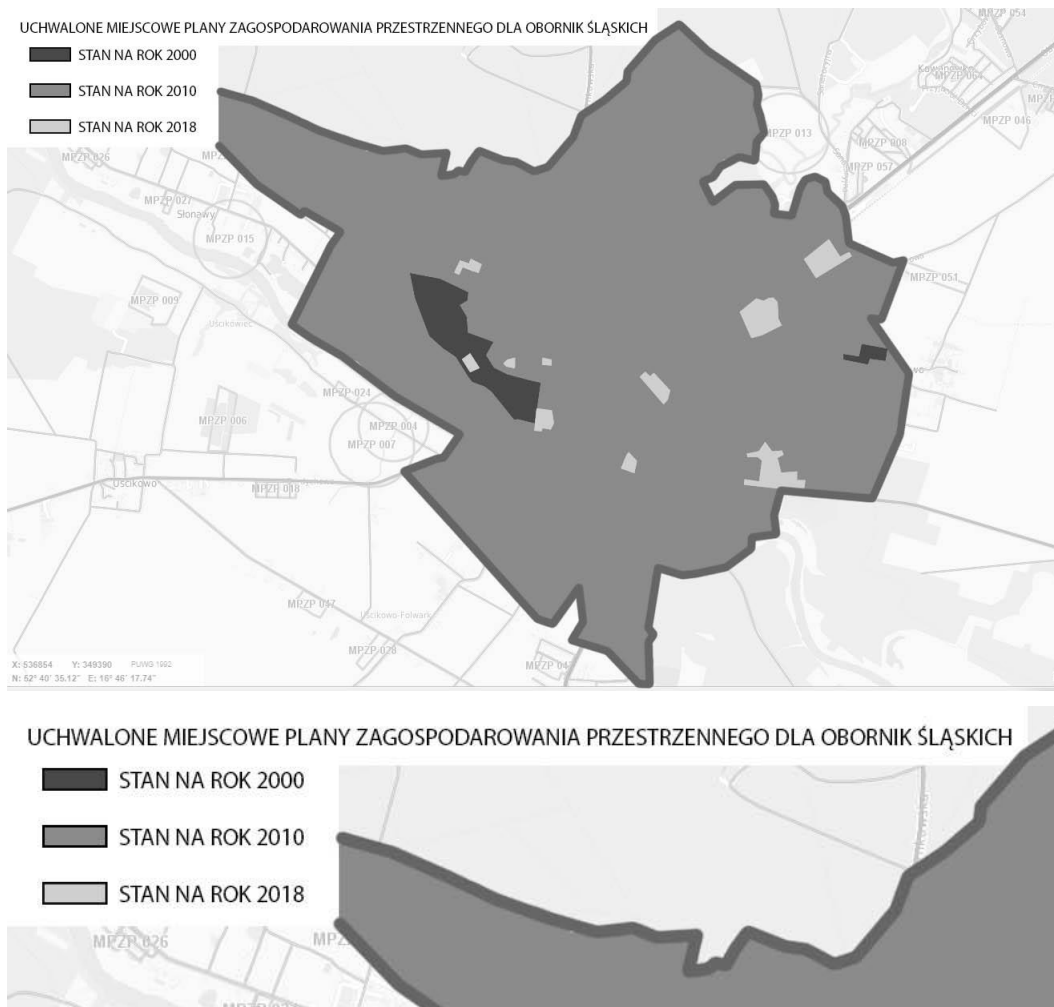


Fig. 2. Coverage of Oborniki Śląskie with local spatial development plans. Source: own study

Rys. 2. Pokrycie Obornik Śląskich miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie własne

Sobótka

At present, in Sobótka, the plan adopted by the Resolution of the City Council in Sobótka of September 30, 2011 takes effect. In the analyzed years, the following number of plans were changed or replaced (fig. 3.): in 2010 one plan, in 2015 two plans and in 2016 three plans. No plans were adopted in 2005 and 2017 [8]. Despite the total coverage of local plans, the urbanized area of Sobótka is 211 hectares, which is only 6.5% of the total area of the city [12].



Fig. 3. Coverage of Sobótka with local spatial development plans. Source: own study

Rys. 3. Pokrycie Sobótki miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie własne

Strzelin

Strzelin, as the only city of the selected four, is not completely covered by local spatial development plans. The western part of the city still remains without coverage. All plans in the city were adopted after 2000, including (fig. 4.): one plan in 2005, two plans in 2015 and six plans in 2016. In 2010 and 2017, no plans were adopted [9]. What is particularly interesting in the case of Strzelin is the inclusion of a restrictive plan for the development of its center, which after almost total destruction at the end of World War II, was built up with buildings typical for the seventies and eighties of the twentieth century, destroying the historical center layout. The adopted plan prohibits the development of the Old Town in a manner inconsistent with the conservation objectives of the Voivodship Services for the Protection of Monuments [12].

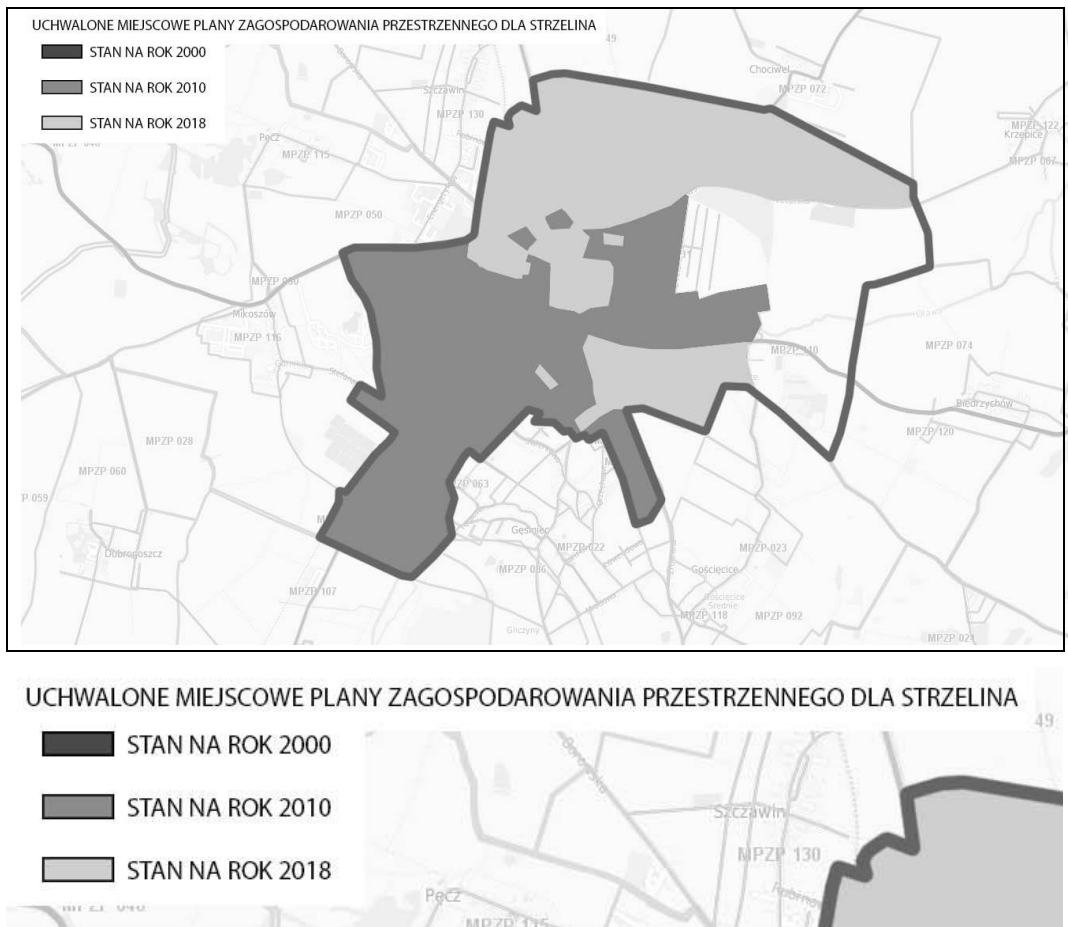


Fig. 4. Coverage of Strzelina with local spatial development plans. Source: own study

Rys. 4. Pokrycie Strzelina miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie własne

3. ANALYSIS OF NUMBER OF DECISIONS ON THE CONDITIONS FOR BUILDING AND DEVELOPING THE TERRAIN AND DECISIONS ON LOCATING A PUBLIC INVESTMENT IN SELECTED CITIES

Kąty Wrocławskie

Due to the mentioned in the previous chapter 100% coverage with local land development plans, in the municipality of Kąty Wrocławskie from the date of entry into force of the Act of 27 March 2003 on spatial planning and development no decisions on the conditions for building and developing the terrain were issued.

Oborniki Śląskie

The Oborniki Śląskie Town and Commune Office in its resources only has a register of issued WZ decisions for 2005, when thirty nine of them were issued, regarding the following investments: construction, extension or reconstruction of houses and residential buildings - twenty-four, reconstruction of the roof, extension of stairs and other elements for buildings - ten, construction and reconstruction of garages and car workshops - three and

construction of field equipment and conventions - two [5]. In later years, the whole area of the commune was covered with local spatial development plans.

Sobótka

As in the case of Oborniki Śląskie and Kąty Wrocławskie, in Sobótka the WZ decisions are no longer issued. In 2005, twenty decisions on the conditions for building and developing the terrain were issued, regarding the following investments: construction, extension or reconstruction of houses and residential buildings - twelve, construction and reconstruction of buildings servicing networks and installations - three, construction and reconstruction of garages and technical facilities - five and ten decisions on locating a public investment, regarding the following investments: gas networks - three, sewage networks and devices - two and energy and telecommunications networks and devices - six. In 2010, twenty-four WZ decisions were issued for the following investments: construction, extension or reconstruction of houses and residential buildings - thirteen, construction and reconstruction of garages and service facilities - eight, change of use - three and four decisions regarding the following investments: gas networks - one, sewage networks and devices - two oraz energy and telecommunications networks and devices - one [6].

Strzelin

In Strzelin, in contrast to the other three cities, decisions on the conditions for building and developing the terrain as well as decisions on locating a public investment are still issued. In the analyzed years, it was issued accordingly: in 2005, twelve WZ decisions regarding the following investments: construction, extension or reconstruction of houses and residential buildings - one, construction and reconstruction of garages and technical facilities - six, construction and reconstruction of service and technical facilities - two, change of use - three and three LCP decisions regarding the following investments: energy and telecommunications networks and devices - one and road infrastructure - two; in 2010, ten WZ decisions regarding the following investments: construction, extension or reconstruction of houses and residential buildings - ten, and reconstruction of service and technical facilities - one; in 2015 six WZ decision, regarding following investments: construction, extension or reconstruction of houses and residential buildings - four, change of use - two and two LCP decisions, regarding the following investments: gas networks - one, energy and telecommunications networks and devices - one; in 2016 twelve WZ decisions, regarding following investments: construction, extension or reconstruction of houses and residential buildings - eleven, construction and reconstruction of garages and technical facilities - one and one LCP decision regarding gas networks and in 2017, fourteen WZ decisions, regarding the following investments: construction, extension or reconstruction of houses and residential buildings - eleven, change of decision - one, decision transfer - two and four LCP decisions regarding the following investments: gas networks - two, water supply networks - two [7].

4. THE EFFECT OF QUANTITY OF LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLANS ADOPTED ON THE QUANTITY OF DECISIONS ON THE CONDITIONS FOR BUILDING AND DEVELOPING THE TERRAIN AND DECISIONS ON LOCATING A PUBLIC INVESTMENT ISSUED

The analyzes described in the third and fourth chapters reveal a permanent one, resulting directly from the context of the Act on spatial planning and development, namely: *In the absence of a local spatial development plan, construction of buildings (...) requires obtaining a decision on the conditions for building and developing the terrain [11, p. 66].* The same principle applies to investments requiring a decision on locating a public investment. Three of the four cities analyzed are now covered by local plans in 100%. In these cities, we can see a drop to zero decisions issued every year from the moment of achieving full coverage with local plans. The only city in which decisions are still issued is

Strzelin, whose western part still remains uncovered by the local plan. In the analyzed years, no decisions were issued in Kąty Wrocławskie, in Oborniki Śląskie decisions were issued only until 2005, when they were issued thirty-nine, in Sobótka, the last decisions were issued in 2010 and there were a total of fifty eight of them, while in Strzelin until the end of 2017, they were issued sixty-four.

5. SUMMARY

The conducted research shows that in selected cities, the investment policy is conducted mainly based on adopted local spatial development plans. Issuing the WZ decisions is only used in one of these cities and on a small scale. The number of local plans and the area of cities covered by them in three cases ensures full investment support through adopted local plans. In one case, there is incomplete surface coverage of the city area with the existing plans. It is mainly about areas endangered by flooding and protected by nature. The conclusions are therefore unambiguous. Spatial policy of the analyzed cities is shaped in 3 out of 4 cases only based on adopted local plans. Only in the case of Strzelin, the WZ decisions are to a small extent. This confirms the general trend that can be observed in the Wrocław subregion, consisting in a gradual decrease in the number of issued WZ decisions, and at the same time the expansion of the areas of cities covered by the adopted and valid local spatial development plans. Also in Wrocław, the number of issued WZ decisions clearly decrease, from 427 in 2013 to 378 in 2017, and the area of the city covered with current plans is growing [3].? As mentioned in the introduction of the article, Wrocław, together with the surrounding area, are among the most intensively covered by local plans areas of Poland. This is confirmed by the analyzes carried out. The bigger coverage of a given area with local plans, the smaller the number of issued decisions on building conditions and the shortening of the time of planning procedures. In addition, local plans allow to maintain greater spatial order and greater control over spatial planning in Poland. However, it is very important that the plans adopted are as accurate and consistent as possible with the study of the conditions and directions of spatial development. Therefore, it is necessary to strive to envisage, as many as possible, local plans for other areas of the country, especially degraded, dispersed and chaotic ones. This will allow for better control of the Polish spatial planning system, at the same time facilitating this process by eliminating additional legal acts.

ANALIZA UDZIAŁU AKTÓW PRAWA MIEJSCOWEGO W KSZTAŁTOWANIU STRUKTURY URBANISTYCZNEJ WYBRANYCH MAŁYCH MIAST PODREGIONU WROCŁAWSKIEGO

1. WPROWADZENIE

Podstawowym narzędziem prowadzenia polityki inwestycyjnej miasta są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zapisane to jest w obowiązującej ustawie z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [3]. Wprowadza ona jednak także dodatkowy instrument planistyczny w postaci możliwości ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego. Rozdział 5 ustawy w 17 artykułach wprowadza w obrót prawny w Polsce, swoisty „wytrych urbanistyczny”, uniezależniający ustalenie warunków zabudowy od konsultacji ze społecznością lokalną, ale co gorsza, także bez uzgodnienia z obowiązującym dokumentem planistycznym ustalającym zasady prowadzonej w gminie lub mieście polityki przestrzennej, którym jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Do tego zbioru

ru niespójności prawnych należy dodać powołanie do życia szeregu tak zwanych specustaw, które dodatkowo wyłączają wymagane tą ustawą procedury planistyczne w zakresie: dróg publicznych, infrastruktury technicznej, kolei państwowych, lotnisk, budowy przeciwpowodziowych, energetyki jądrowej, a niedługo także zabudowy mieszkaniowej.

Co to jest specustawa? Jest to potoczne określenie ustaw odnoszących się w sposób szczególny do zasad przygotowywania i realizacji inwestycji w danym zakresie, zwykle ze względu na nieefektywność regulacji ogólnych lub procesów administracyjnych w danym obszarze. W przypadku planowania przestrzennego paradoksalnie to funkcjonujące specustawy powodują nieefektywność ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powinny to być akty normatywne, które na pewien czas wyłączają obowiązywanie i stosowanie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W Polsce obowiązują one, w wielu przypadkach, od ponad dekady i niszczą logikę procesu planistycznego.

Na jakich dokumentach powinno zatem opierać się planowanie przestrzenne? *Dr. Elżbieta Czekiel-Świtalska*, w jednym ze swoich artykułów zauważa, podając kilka przykładów, że: *Miejscowy plan (szczególnie jak obejmuje większy obszar) w większości przypadków gwarantuje ład przestrzenny, bardziej niż decyzja o warunkach zabudowy. Plan jest sprawdzany pod względem zgodności z prawem przez Wojewodę, a wcześniej uchwała go Rada Gminy, natomiast decyzja o warunkach zabudowy praktycznie nie podlega kontroli. Brak kontroli prawnej i społecznej decyzji o warunkach zabudowy prowadzi niejednokrotnie do wydawania ich niezgodnie z prawem [2].* W innym opracowaniu Czekiel-Świtalska proponuje zmiany w polskim prawie, pisząc: *Przy pozostawieniu decyzji o warunkach zabudowy, do łącznych warunków jakie muszą być spełnione, żeby mogła być wydana, należy dodać bezwzględnie zgodność jej z ustaleniami studium [1].* To są niewątpliwie słuszne spostrzeżenia, które powinny być zauważone i rozważone w procesie planistycznym.

Mając na uwadze czym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz decyzja o warunkach zabudowy (WZ), autorzy postanowili sprawdzić czy małe miasta planują kształtowanie polityki przestrzennej w oparciu o mechanizmy planowania przestrzennego, czy też raczej wolą stosować „wytrych urbanistyczny” jakim jest decyzja WZ? Odpowiedzi na te pytania badawcze starano się uzyskać w przeprowadzonej analizie wybranych miast podregionu wrocławskiego, stanowiących jeden z najintensywniej pokrytych planami obszar Polski, tuż obok regionu warszawskiego oraz Górnego Śląska, który jest liderem zestawienia [4].

2. ANALIZA POKRYCIA MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYBRANYCH MIAST

Do analizy wybrano cztery małe miasta znajdujące się w bliskim sąsiedztwie Wrocławia, w odległości od 22km do 37km oraz o liczbie mieszkańców pomiędzy 6500-12500. W pracy przeanalizowano ilość uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tychże w następujących latach: 2000, 2005, 2010, 2015, 2016 oraz 2017. Dodatkowo opracowano ilustracje pokazujące stan pokrycia poszczególnych miast miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla lat: 2000, 2010 oraz 2018.

Kąty Wrocławskie

Teren miasta oraz gminy Kąty Wrocławskie od 1996 roku pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 100%. Nie mniej jednak w ostatnich latach pojawiło się kilka planów zmieniających bądź zastępujących dotychczasowe ustalenia (rys. 1.). W roku 2015 były to trzy plany, w 2016 jedenaście planów a w 2017 cztery plany. W latach 2005 oraz 2010 żadne plany nie zostały uchwalone [8]. Zdecydowanie większa liczba uchwalonych planów w roku 2016 wynika ze zmiany granic administracyjnych miasta. W 2000 roku powierzchnia miasta wynosiła 634ha, zaś w 2016 roku już 861ha.

Zmiana ta niejako wymusiła uchwalenie nowych planów, w większości przeznaczając tereny miasta pod zabudowę mieszkaniową oraz przemysłową, zaś w niewielkiej tylko części pod zabudowę usługową [12].

Oborniki Śląskie

Podobnie jak Kąty Wrocławskie, Oborniki Śląskie całkowicie pokryte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego od 2005 roku. W późniejszych latach ustalono następujące plany zmieniające bądź zastępujące dotychczasowe ustalenia (rys. 2.): w 2005 jeden plan, w 2010 dwa plany, w 2015 dwa plany, w 2016 trzy plany a w 2017 dwa plany [10]. Ze względu na uzdrowiskowy charakter miasta, większość wydanych planów dotyczyła terenów zabudowy mieszkaniowej, w niewielkiej części terenów zabudowy usługowej i zerowy terenów zabudowy przemysłowej. Miasto największy przyrost ludności zanotowało właśnie w latach 2000-2015 [12].

Sobótka

W chwili obecnej na terenie miasta Sobótki obowiązuje plan uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 30 września 2011 roku. W analizowanych latach wydano następującą ilość planów zmieniających bądź zastępujących dotychczasowe ustalenia (rys. 3.): w 2010 jeden plan, w 2015 dwa plany a w 2016 trzy plany. W latach 2005 oraz 2017 nie uchwalono żadnych planów [8]. Mimo całkowitego pokrycia planami miejscowymi powierzchnia zurbanizowana Sobótki wynosi 211 ha, co stanowi zaledwie 6,5% powierzchni całkowitej miasta [12].

Strzelin

Strzelin, jako jedyne miasto z wybranej czwórki, nie jest całkowicie pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Bez pokrycia wciąż pozostaje zachodnia część miasta. Wszystkie obowiązujące na terenie miasta plany uchwalone zostały po 2000 roku, w tym (rys. 4.): w roku 2005 jeden plan, w 2015 dwa plany a w 2016 sześć planów. W latach 2010 oraz 2017 żadne plany nie zostały uchwalone [9]. Rzeczą szczególną w przypadku Strzelina jest objęcie restrykcyjnym planem zagospodarowania jego centrum, które po prawie całkowitym zniszczeniu pod koniec II wojny światowej, zabudowane zostało typową dla lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XX wieku zabudową niszczącą historyczny układ centrum. Uchwalony plan bowiem zakazuje zabudowy Staro Miasta w sposób sprzeczny z założeniami konserwatorskimi Wojewódzkich Służb Ochrony Zabytków [12].

3. ANALIZA ILOŚCI WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU ORAZ DECYZJI O LOKALIZACJI CELU PUBLICZNEGO W WYBRANYCH MIATACH

Kąty Wrocławskie

Ze względu na wspomniane w poprzednim rozdziale 100% pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania terenu, w gminie Kąty Wrocławskie od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Oborniki Śląskie

Urząd Miasta i Gminy Oborniki Śląskie w swoich zasobach posiada jedynie rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu za rok 2005, kiedy to wydano ich trzydzieści dziewięć, dotyczących następujących inwestycji: budowa, rozbudowa lub przebudowa domów i budynków mieszkalnych - dwadzieścia cztery, przebudowa dachu, dobudowa schodów oraz innych elementów do budynków - dziesięć, budowa i przebudowa garaży oraz warsztatów samochodowych - trzy oraz budowa urzędzeń

terenowych i zjazdów - dwa [5]. W późniejszych latach cały teren gminy został pokryty miejscowymi planami zagospodarowania terenu.

Sobótka

Podobnie jak w przypadku Obornik Śląskich oraz Kątów Wrocławskich, w Sobótce decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie są dłużej wydawane. W roku 2005 wydano dwadzieścia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dotyczących następujących inwestycji: budowa, rozbudowa lub przebudowa domów i budynków mieszkalnych - dwanaście, budowa i przebudowa budynków obsługujących sieci i instalacje - trzy, budowa i przebudowa garaży oraz obiektów gospodarczych - pięć oraz dziesięć decyzji o lokalizacji celu publicznego, dotyczących następujących inwestycji: sieci gazowe - trzy, sieci i urządzenia kanalizacyjne - dwa oraz sieci i urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne - sześć. W roku 2010 wydano odpowiednio dwadzieścia cztery decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dotyczące następujących inwestycji: budowa, rozbudowa lub przebudowa domów i budynków mieszkalnych - trzynaście, budowa i przebudowa garaży oraz obiektów usługowych - osiem, zmiana sposobu użytkowania obiektu - trzy oraz cztery decyzje, dotyczące następujących inwestycji: sieci gazowe - jeden, sieci i urządzenia kanalizacyjne - dwa oraz sieci i urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne - jeden [6].

Strzelin

W Strzelinie, w przeciwieństwie do pozostałych trzech miast wciąż wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o lokalizacji celu publicznego. W analizowanych latach wydano odpowiednio: w 2005 roku dwanaście decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dotyczące następujących inwestycji: budowa, rozbudowa lub przebudowa domów i budynków mieszkalnych - jeden, budowa i przebudowa garaży oraz obiektów technicznych - sześć, budowa i przebudowa obiektów usługowych i gospodarczych - dwa, zmiana sposobu użytkowania obiektu - trzy oraz trzy decyzje o lokalizacji celu publicznego, dotyczące następujących inwestycji: sieci i urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne - jeden, infrastruktura drogowa - dwa; w 2010 dziesięć decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dotyczące następujących inwestycji: budowa, rozbudowa lub przebudowa domów i budynków mieszkalnych - dziesięć, budowa i przebudowa obiektów usługowych i gospodarczych - jeden; w 2015 sześć decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dotyczących następujących inwestycji: budowa, rozbudowa lub przebudowa domów i budynków mieszkalnych - cztery, zmiana decyzji - dwa oraz dwie decyzje o lokalizacji celu publicznego, dotyczące następujących inwestycji: sieci gazowe - jeden, sieci i urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne - jeden; w 2016 dwanaście decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dotyczących następujących inwestycji: budowa, rozbudowa lub przebudowa domów i budynków mieszkalnych - jedenaście, budowa i przebudowa garaży oraz obiektów gospodarczych - jeden oraz jedną decyzję o lokalizacji celu publicznego dotyczącą sieci gazowych a w 2017 czternaście decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dotyczących następujących inwestycji: budowa, rozbudowa lub przebudowa domów i budynków mieszkalnych - jedenaście, zmiana decyzji - jeden, przeniesienie decyzji - dwa oraz cztery decyzje o lokalizacji celu publicznego, dotyczące następujących inwestycji: sieci gazowe - dwa, sieci wodociągowe - dwa [7].

4. WPŁYW ILOŚCI UCHWALONYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ILOŚĆ WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ DECYZJI O LOKALIZACJI CELU PUBLICZNEGO

Z analiz opisanych w rozdziałach trzecim i czwartym wyłania się jedna stała, wynikająca bezpośrednio z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mianowicie: *W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*

budowa obiektów budowlanych (...) wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu [11, str. 66]. Ta sama zasada dotyczy inwestycji wymagających decyzji o lokalizacji celu publicznego. Trzy z czterech analizowanych miast na dzień dzisiejszy są pokryte planami miejscowymi w 100%. W tych miastach możemy zauważyć spadek do zera wydawanych decyzji rocznie od momentu osiągnięcia pełnego pokrycia. Jedynym miastem, w którym wciąż wydawane są decyzje jest Strzelin, którego zachodnia część nadal pozostaje bez pokrycia planem miejscowym. W analizowanych latach w Kątach Wrocławskich nie wydano żadnych decyzji, w Obornikach Śląskich wydawano decyzje jedynie do roku 2005, kiedy to wydano ich trzydzieści dziewięć, w Sobótce ostatnie decyzje wydano w roku 2010 i było ich łącznie pięćdziesiąt osiem, natomiast w Strzelinie do końca roku 2017 wydano ich sześćdziesiąt cztery.

5. PODSUMOWANIE

Przeprowadzone badania wykazują, że w wybranych miastach polityka inwestycyjna jest prowadzona głównie w oparciu o uchwalone plany miejscowe. Wydawanie warunków zabudowy jest wykorzystywane tylko w jednym z tych miast i to na niewielką skalę. Ilość planów miejscowych i powierzchnia miast nimi pokryta w trzech przypadkach zapewnia pełną obsługę inwestycji poprzez uchwalone plany miejscowe. W jednym przypadku występuje niepełne pokrycie powierzchniowe obszaru miasta obowiązującymi planami. Chodzi tu głównie o tereny zagrożone powodzią i chronione przyrodniczo. Wnioski są więc jednoznaczne. Polityka przestrzenna badanych miast kształtowana jest w 3 na 4 przypadki wyłącznie w oparciu o uchwalone plany miejscowe. Tylko w przypadku Strzelina w niewielkim stopniu funkcjonują decyzje o warunkach zabudowy. Potwierdza to ogólny trend jaki można zaobserwować w podregionie wrocławskim, polegający na stopniowym zmniejszaniu się liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, a jednocześnie powiększaniu się obszarów miast objętych uchwalonymi i obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Także we Wrocławiu liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy wyraźnie spada, z 427 w 2013 roku, do 378 w 2017 roku, a pokrycie powierzchniowe obszaru miasta obowiązującymi planami rośnie [3]. Jak wspomniano we wprowadzeniu artykułu, Wrocław, wraz z otaczającym go rejonem, należą do najintensywniej pokrytych planami miejscowymi obszarów Polski. Potwierdzają to przeprowadzone analizy. Im większe pokrycie danego rejonu planami miejscowymi, tym mniejsza ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz skrócenie czasu procedur planistycznych. Plany miejscowe pozwalają ponadto na zachowanie większego ładunku przestrzennego i większą kontrolę planowania przestrzennego w Polsce. Bardzo ważne jednak jest, aby uchwalane plany były możliwie jak najdokładniejsze i zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy zatem dążyć do uchwalenia, możliwie jak największej ilości, planów miejscowych dla pozostałych terenów kraju, w tym szczególnie terenów zdegradowanych oraz rozproszonych i chaotycznych. Pozwoli to na większą kontrolę polskiego systemu planowania przestrzennego, jednocześnie ułatwiając ten proces poprzez eliminację dodatkowych aktów prawnych.

BIBLIOGRAPHY

- [1] Czekiel-Świtalska E., *Konieczne zmiany w miejscowym planowaniu przestrzennym w Polsce*. *Przestrzeń i forma* nr 19. 2013, s. 135-150;
- [2] Czekiel-Świtalska E., *Planowanie czy zagospodarowanie przestrzenne*. Teza Komisji Urbanistyki i Architektury PAN oddział w Krakowie, 2017, TOM XLV (2017), s.309-317;
- [3] *Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Wrocławia*, Biuro Rozwoju Wrocławia, 2018;

- [4] Polska Akademia Nauk Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. S. Leszczyńskiego, *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2014 roku*. 2016;
- [5] Rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o lokalizacji celu publicznego Gminy Oborniki Śląskie;
- [6] Rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o lokalizacji celu publicznego Gminy Sobótka;
- [7] Rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o lokalizacji celu publicznego Gminy Strzelin;
- [8] System Informacji Przestrzennej Powiatu Wrocławskiego <https://serwis.wrosip.pl/imap/> dostęp 2018-03-15;
- [9] Urząd Miasta i Gminy w Strzelinie System Informacji Przestrzennej <http://strzelin.e-mapa.net/> 2018-03-15;
- [10] Urząd Miejski w Obornikach System Informacji Przestrzennej <http://oborniki.e-mapa.net/> 2018-03-15;
- [11] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717;
- [12] Wicińska A., Masztalski R., *Zmiany struktury przestrzennej małych miast wokół Wrocławia po 2000 roku*. Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu = Research Papers of Wrocław University of Economics. 2017, nr 490, s. 21-34.

AUTHOR'S NOTE

prof. dr hab. inż. arch. **Robert Masztalski** - head of the Department of Urban Planning and Settlement Processes at the Faculty of Architecture of the Wrocław University of Science and Technology. Own research, devoted to the issues of shaping the spatial structures of cities prof. Robert Masztalski has been leading at the Faculty of Architecture at the Wrocław University of Science and Technology, since 1990. His research work is related to urban planning and spatial planning, including the problems of small towns in Poland. Conducted research in the field of urban planning and spatial planning are used by prof. Robert Masztalski in the didactic process at the faculties of Architecture and Spatial Management and Doctoral Studies as well as in professional and creative work. Currently, he is the scientific supervisor of four Phd students of the Wrocław University of Science and Technology. He also actively participates in the activities of associations and professional organizations, performing, inter alia, the following socio-professional functions: the chairman of the Provincial Urban and Architectural Commission for the Lower Silesian Voivodship, Municipal Urban Planning and Architectural Commission of Wrocław. Professor Robert Masztalski has been a member of Wrocław branch of the Architecture and Urban Planning Committee of the Polish Academy of Sciences since 2007.

mgr inż. arch. **Agnieszka Wicińska** - PhD student at the Department of Urban Planning and Settlement Processes at the Faculty of Architecture of the Wrocław University of Science and Technology. A graduate of the Wrocław University of Science and Technology, the State Higher Vocational School in Nysa and the Technical University of Bratislava. She runs architectural projects at the Mazur A&I studio in Byków near Wrocław. In her scientific work she deals with riverside public spaces and the problem of their recovery. She runs urban projects with 1st and 2nd degree students at the Faculty of Architecture and workshops organized cyclically for children and students from all over Europe. The author of several publications describing the processes of recovering public spaces and the structural development of small towns.

O AUTORZE

prof. dr hab. inż. arch. **Robert Masztalski** - kierownik Katedry Urbanistyki i Procesów Osadniczych na Wydziale Architektury Politechniki Wrocławskiej. Własne badania naukowe, poświęcone problematyce kształtowania struktur przestrzennych miast prof. Robert Masztalski prowadzi na Wydziale Architektury Politechniki Wrocławskiej, począwszy od 1990 roku. Prowadzone przez niego prace badawcze są związane z urbanistyką i planowaniem przestrzennym, w tym z problematyką małych miast w Polsce. Prowadzone badania naukowe z zakresu urbanistyki i planowania przestrzennego są wykorzystywane przez prof. Roberta Masztalskiego w procesie dydaktycznym na kierunkach Architektura i Gospodarka Przestrzenna Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej oraz Studium Doktoranckim a także w pracy zawodowo-twórczej. Obecnie jest opiekunem naukowym czterech słuchaczy Studium Doktoranckiego Politechniki Wrocławskiej. Aktywnie uczestniczy także w działalności stowarzyszeń i organizacji zawodowych pełniąc między innymi następujące funkcje społeczno-zawodowe: przewodniczącego Wojewódzkiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dla województwa dolnośląskiego, Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Wrocławia. Prof. Robert Masztalski od 2007 roku jest członkiem Komisji Architektury i Urbanistyki Oddziału Polskiej Akademii Nauk we Wrocławiu.

mgr in. arch. **Agnieszka Wicińska** - doktorantka w Katedrze Urbanistyki i Procesów Osadniczych na Wydziale Architektury Politechniki Wrocławskiej. Absolwentka Politechniki Wrocławskiej, PWSZ w Nysie oraz Politechniki Bratysławskiej. Prowadzi projekty architektoniczne w pracowni Mazur A&IA w Bykowie pod Wrocławiem. W pracy naukowej zajmuje się nadrzecznymi przestrzeniami publicznymi oraz problemem ich odzyskiwania. Prowadzi projekty urbanistyczne ze studentami I i II stopnia na WA PWr oraz warsztaty dla dzieci i studentek organizowane cyklicznie dla studentów z całej Europy. Autorka kilka publikacji opisujących procesy odzyskiwania przestrzeni publicznych oraz rozwoju strukturalnego małych miast.

Contact | Kontakt: robert.masztalski@pwr.edu.pl; agnieszka.wicinska@pwr.edu.pl