

ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W STREFIE PODMIEJSKIEJ OLSZTYNA

Sławomir Sobotka

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. W artykule przedstawiono wyniki badań w ramach pracy doktorskiej pt.: „Gospodarka przestrzenna w strefie podmiejskiej Olsztyna na tle przekształceń krajobrazu rolniczego”. Na zakres przestrzenny badań złożyły się wszystkie wsie (w liczbie 200) położone w sześciu gminach w strefie podmiejskiej Olsztyna. W celu omówienia przemian przestrzennych przeanalizowano obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego. W dziennikach urzędowych województwa warmińsko-mazurskiego, w latach 1996–2010, opublikowano 196 planów zagospodarowania przestrzennego w części lub całości dla 86 wsi (43% stanu). Większość planów dotyczy rozwoju przede wszystkim funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowo-usługowej (MU). Orientacyjna powierzchnia terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego wynosi 8594,8 ha. Stanowi to 6,3% obszaru strefy podmiejskiej Olsztyna (dane na koniec 2010 r.). Są to dane poniżej średniej dla Polski. Podobnie sytuacja się przedstawia ze średnią powierzchnią planów zagospodarowania przestrzennego. Związane jest to w dużej mierze z anulowaniem (na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.) planów zagospodarowania przestrzennego opublikowanych przed 1995 r. Spowodowało to w badanych gminach chaos przestrzenny. Wzmocniony dodatkowo przez fakt wprowadzenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Około 2/3 powierzchni planów obowiązujących w gminach, stanowią opracowania sporządzone na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Słowa kluczowe: plany zagospodarowania przestrzennego, stopień pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego, strefa podmiejska

WPROWADZENIE

Gospodarka przestrzenna jest jednym z istotniejszych elementów wpływającym na jakość i poziom życia. Akty prawne dotyczące planowania przestrzennego i uchwalone w latach 1928–2003 wskazują na pięć modeli planowania miejscowego w Polsce:

Adres do korespondencji – Corresponding author: Sławomir Sobotka, Katedra Architektury Krajobrazu i Agroturystyki, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Romana Prawocheńskiego 17, 10-720 Olsztyn, e-mail: slaw116@wp.pl

architektoniczno-urbanistyczny, uproszczony, centralistyczny, kompleksowy oraz samorządowy. Podane modele w sensie czasowym ściśle do siebie przylegają, ewoluują i łączą je ciągłość planowania miejscowego [Giedych, Szumański 2000].

Cele planowania przestrzennego w Polsce po raz pierwszy określono w 1961 r. W 1994 r. pojawił się czynnik społeczny, tj. możliwość zapoznania się z planem oraz wnoszenia uwag i zarzutów (uczestnictwo społeczne) [Giedych i Szumański 2000].

Gospodarka przestrzenna nabrała szczególnego znaczenia po 2001 roku, kiedy w strefie podmiejskiej Olsztyna (w gminach: Dywity, Barczewo, Jonkowo, Gierzwałd, Stawiguda i Purda) zaczęła gwałtownie się zwiększać liczba budynków. Należy to utożsamiać z ruchem budowlanym. Związane jest to z procesem suburbanizacji.

Niedoskonałością systemu planowania przestrzennego w Polsce jest zmienność przepisów prawnych. Dotyczy to głównie okresu po 1989 r. Objął on Ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. [Dz.U. z 1994 r. nr 89, poz. 415 z późn. zm.] i Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku [Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.]. Dużym utrudnieniem, w kontekście realizacji założeń ładu przestrzennego, były dwie zmiany wprowadzone w ostatniej z wymienionych ustaw. Anulowano plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1995 r. i wprowadzono decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Poza tym prawo gospodarki przestrzennej nie koncentruje się na przeciwdziałaniu rozproszenia się zabudowy i ochronie przestrzeni otwartej. Podkreśla się również, że regulacje prawne nie nadążają za obecnymi potrzebami społecznymi. Mierzejewska [2003] zauważa również, że próby definiowania ładu przestrzennego w aktach prawnych rażą ogólnikowym charakterem.

Najbardziej kompleksowe badania (oparte na wysyłanych do gmin ankietach) dotyczące planowania przestrzennego dla całego kraju podejmowane są od 2007 r. w publikacjach Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk w Warszawie. Najistotniejsze wnioski, które dotychczas sformułowano:

- stopień pokrycia kraju planami zagospodarowania przestrzennego jest niezadowolający;
- bariera finansowa jest główną przeszkodą w postępie prac planistycznych;
- w związku z rosnącą liczbą uchwalonych planów zagospodarowania przestrzennego powinna maleć liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy;
- struktura funkcjonalna planów zagospodarowania przestrzennego, polegająca na dominacji jednej funkcji, tj. mieszkaniowej jest wadliwa;
- bilans wpływów i wydatków jest ujemny w skali Polski, w odniesieniu do sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego, po stronie wpływów wymienia się podatek od czynności cywilnoprawnych, opłatę planistyczną, opłatę adiacencką i wzrost podatku od nieruchomości. Szczególnie dwie ostatnie opłaty nie trafiają jednak do kas gmin, ale stanowią dochód właścicieli gruntów, często w wyniku działań spekulacyjnych. Z kolei po stronie wydatków znajduje się wykup gruntów pod drogi, budowa dróg gminnych i infrastruktury technicznej [Śleszyński i in. 2014].

Badania geograficzne nad planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym są prowadzone w różnych skalach, biorąc pod uwagę podział administracyjny kraju [Śleszyński i in. 2007]. Udział geografów w planowaniu przestrzennym datuje się od lat 30. XX wieku. Wtedy Leszczycki prowadził prace związane z rozwojem regionalnym Podhala

[Leszczycki 1938]. Po II wojnie światowej geografowie podjęli szczegółowe badania nad podstawami społeczno-gospodarczymi planowania i zagospodarowania przestrzennego miast [Dziewoński i in. 1957]. Ujęcie geograficzne było obecne w planowaniu zagospodarowania przestrzennego kraju. Było to związane z tematyką problemów węzłowych, koordynowanych przez Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN [Leszczycki i in. 1971, Dziewoński 1974, 1979, Medtody analiz... 1979, Potrykowski 2000, Węclawowicz i in. 2006a, Węclawowicz i in. 2006b]. Wraz z przywróceniem mechanizmów gospodarki rynkowej, podjęto badania związane z gospodarką lokalną [Strategie władz... 1990, Rozwój lokalny... 1995, 1996, 2001, Swianiewicz 2004]. W ostatnim okresie rozwinął się nurt ekofizjograficzny związany z analizą stanu i oceną środowiska przyrodniczego dla potrzeb wynikających z planowania rozwoju różnorodnych funkcji społeczno-gospodarczych [Bartkowski 1986, Rola planowania... 1991; Richling i Solon 1994, Kistowski 2001, Kowalczyk 2001]. Badania te zapoczątkowano już w latach 60. XX wieku [Więckowski 1963, Leszczycki 1975, 1977]. Wiązały się one z paradygmatem środowiskowym w geografii. Poszukiwano związków między środowiskiem przyrodniczym a działalnością człowieka. Istotną kwestią jest właściwe kształtowanie (ochrona) elementów przyrodniczych w krajobrazie. Na przykład dotyczy to małych zbiorników wodnych. W związku z szybkim tempem zaniku i/lub silną eutrofizacją śródpolnych oczek wodnych postuluje się ograniczenie negatywnego oddziaływania planistycznego poprzez zakwalifikowanie małych zbiorników wodnych do kategorii użytków ekologicznych. Unika się w ten sposób możliwości zmiany użytkowania terenu [Koc i in. 2002]. Młynarczyk i in. [2002] zalecają kształtowanie systemu terenów zieleni strefy podmiejskiej. Determinują je istniejące kompleksy przyrodniczo-krajobrazowe. Składają się na nie formacje leśne, zbiorowiska łąkowe, roślinność szuwarowo-bagienna i ogrody działkowe. Tworzą one „zielony pierścień”, który stanowi integralną część z zielenią miejską Olsztyna.

W literaturze przedmiotu najbardziej realne propozycje dotyczące poprawy stanu planowania przestrzennego w Polsce trafnie sformułował Jędraszko [2005]. Odwołując się do przykładów z Niemiec, zauważa:

- własność/nabycie gruntu nie daje właścicielowi prawa do dowolnej zmiany jego użytkowania w dowolnej chwili, ani do jego parcelacji i podziału, ani do domagania się od gminy zgody na takie działania;
- jedynym organem uprawnionym do zmiany użytkowania terenu jest rada gminy, gdy działa jako całość; podstawą decyzji jest plan zagospodarowania przestrzennego będący odbiciem spodziewanych kierunków rozwoju gminy, manifestacją przyjętych zasad fachowych i uwzględniający ogół przepisów gospodarowania przestrzenią;
- w gminach istnieją stałe organy planowania przestrzennego i nadzoru nad realizacją będące częścią publicznego aparatu zarządzania;
- inicjatorem zmian zagospodarowania jest gmina (a nie właściciele gruntów) i ona jest wyłącznym gestorem przesadzającym o dokonaniu parcelacji;
- podjęcie sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania oznacza jednoczesny obowiązek gminy do uzbrojenia objętego planem terenu (zwłaszcza kanalizacji sieciowej); budynki nie mogą być użytkowane, póki uzbrojenie nie jest zrealizowane i funkcjonuje;

- zakazuje się lokalizacji zabudowy w rozproszeniu; dopuszcza się wydawanie zgody na pojedyncze obiekty, ale tylko w bezpośrednim nawiązaniu do zespołów istniejącej zabudowy (tj. plomb i zaokrągleń) pod warunkiem istnienia uzbrojenia i zachowania wielu bardzo restrykcyjnych warunków;
- obowiązujące prawo jest powszechnie respektowane, a jego naruszenie jest natychmiast zaskarżane do sądu.

Do opracowania wyników dotyczących przekształceń przestrzennych badanego obszaru posłużono się metodyką związaną z kartografią. Zastosowanie mapy do analizy naukowej jest jednym ze sposobów jej praktycznego wykorzystania i należy do kartograficznych metod badań [Saliszczew 1984]. Ponadto opisując przedstawione elementy, posłużono się charakterystyką i oceną badanego obszaru i zjawisk na nim występujących z wybranych punktów widzenia. Jako przykładowe punkty widzenia można wyróżnić rozmieszczenie różnych elementów i zjawisk w przestrzeni, podział na elementy składowe, związki występujące między tymi elementami, dotychczasowe tendencje rozwoju, czynniki sprawcze, możliwości rozwoju, unikatowe wartości wymagające zabezpieczenia, czynniki stwarzające zagrożenie dla tych wartości i inne. Metody niezbędne do tych celów wiążą się ściśle ze zbieraniem i przetwarzaniem informacji. Wyniki badań zaprezentowano za pomocą rysunku i tabel [Dembowska 1987].

W przypadku 63 planów zagospodarowania przestrzennego (32,1% stanu), których dane zawarto a tab. 2–4, podano przybliżone wartości objęte przez nie powierzchni. Zastąpiła konieczność jej obliczenia na podstawie rysunku planu.

OGÓLNA SYTUACJA DOTYCZĄCA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W STREFIE PODMIEJSKIEJ OLSZTYNA

W dziennikach urzędowych województwa warmińsko-mazurskiego, w latach 1996–2010, opublikowano 196 planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych w sześciu gminach strefy podmiejskiej Olsztyna. Liczba ta nie uwzględnia planów uchwalonych, które przestały obowiązywać (w całości lub w części) oraz planów uchylonych. W pierwszym przypadku, mamy do czynienia z planami, po opublikowaniu których, w późniejszych latach wprowadzano zmiany do części planu. Na przykład zapisy dotyczyły zmniejszenia powierzchni działek czy zmian geometrii dachu. Poza tym w pojedynczych przypadkach stworzono dla danego (lub większego) obszaru nowy plan zagospodarowania przestrzennego. Taka sytuacja miała miejsce np. we wsi Wójtowo (gmina Barczewo), gdzie w 2002 r. wprowadzono kilka zmian do planu ogólnego. Następnie, w 2006 roku, opublikowano nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu geodezyjnego.

Przykładem planu uchylonego jest opracowanie dla całego obrębu geodezyjnego wsi Nikielkowo w gminie Barczewo. Został on opublikowany w 2005 r. [Dz.U. Woj. Warm.-Maz. nr 152, poz. 1743]. Rok później uchylił go Wojewódzki Sąd Administracyjny, ze względu na projektowany przebieg przez część wsi obwodnicy północno-wschodniej Olsztyna. Wydaje się, że w takim przypadku należało uchwalić plan zagospodarowania przestrzennego z pominięciem obszaru, przez który ma przebiegać projektowana inwestycja drogowa. W ten sposób można było uniknąć jego uchylenia.

Ogółem, powierzchnia obszarów objętych 196 planami zagospodarowania przestrzennego wynosi 8594,8 ha. Stanowi to 6,33% obszaru badanych gmin (rys. 1). W sytuacji, gdy nie uwzględnimy powierzchni lasów i gruntów pod wodami, które zajmują 51% powierzchni gmin, stopień pokrycia planami wzrośnie w nich dwukrotnie, tj. do 12,91%. Największe powierzchniowo plany (100 ha i powyżej) opublikowanych w dziennikach urzędowych województwa warmińsko-mazurskiego w latach 1996–2010, jest ich tylko 14. Stanowi to 7,1% obowiązujących planów. Zajmują one ogółem 5114,8 ha (59,5%) powierzchni obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

W badanych gminach występują duże dysproporcje w stopniu pokrycia ich obszarów planami zagospodarowania przestrzennego (tab. 1). Wynosi on od 0,75% (gmina Purda) do 14,09% (gmina Dywity), bez uwzględniania powierzchni lasów i gruntów pod wodami – od 1,89% (gmina Purda) do 28,70% (gmina Stawiguda). Najmniej korzystna sytuacja występuje w gminach Purda i Jonkowo, w których pomimo ciągłego wzrostu natężenia napływu ludności, nadal powstają małe powierzchniowo plany zagospodarowania przestrzennego. Stopień pokrycia planami dla tych jednostek to odpowiednio 0,75 i 1,72%. Wartości te są kilkukrotnie niższe w stosunku jednostek administracyjnych do średniej dla gmin na badanym obszarze.

Tabela 1. Stopień pokrycia gmin w strefie podmiejskiej Olsztyna planami zagospodarowania przestrzennego (stan na koniec 2010 r.)

Table 1. Coverage index for Area Development Plans for communes within Olsztyn suburban area (as at the end of 2010)

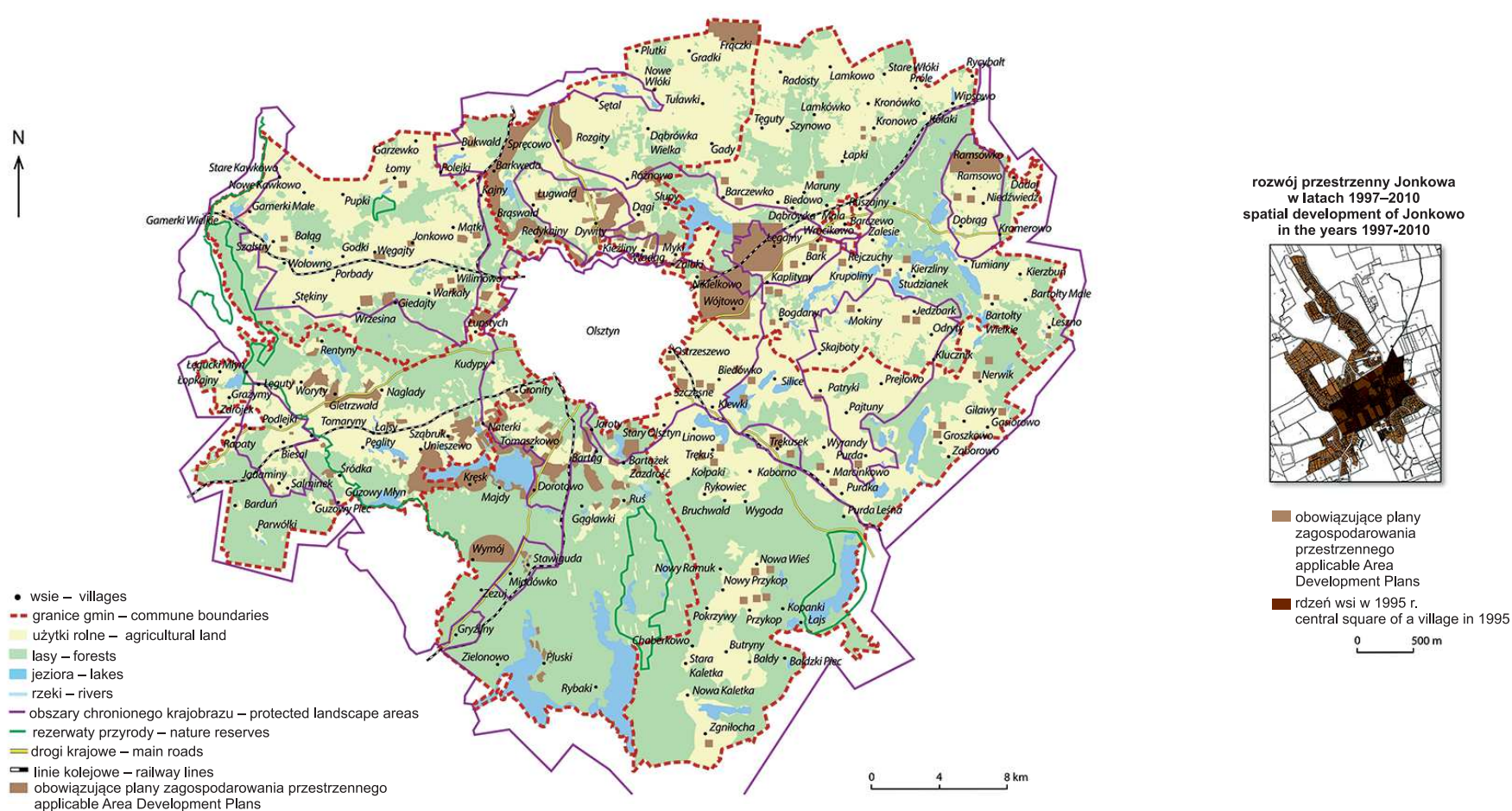
Nazwa gminy Name of the commune	Powierzchnia gminy [km ²] The commune area [km ²]	Procent pokrycia gminy planami [%] Coverage of a commune with plans [%]	Procent pokrycia gminy planami (bez lasów i gruntów pod wodami) [%] Coverage of a commune with Plans (excluding forests and water-covered land) [%]
Purda	318,20	0,75	1,89
Barczewo	314,40	8,63	14,55
Stawiguda	223,16	8,38	28,70
Gietrzwałd	172,52	7,01	15,96
Jonkowo	168,66	1,72	2,90
Dywity	161,44	14,09	20,19
Suma	1 358,38	6,33	12,91

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w urzędach gmin
Source: own elaboration based on the data obtained from the Municipality Office

Spośród obowiązujących planów 99 czyli 50,5%, uchwalono na podstawie Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku [Dz.U. z 1994 r. nr 89, poz. 415 z późn. zm.]. Objęły one obszar o powierzchni 2864,3 ha, tj. 33,3% obszaru pokrytego planami. Pozostałe, sporządzano stosując zapisy Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.]. Wskutek wprowadzenia wspomnianej ustawy wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1995 r. anulowano. Podobnie jak większość gmin w kraju, również sześć jednostek samorządowych w strefie podmiejskiej Olsztyna, wskutek zaistniałej sytuacji zostało narażonych na chaos przestrzenny. Tym bardziej, że od 2001 r. notuje się gwałtowny wzrost ruchu budowlanego w strefie podmiejskiej Olsztyna. Dodatkowo ów proces wzmocniła możliwość (na mocy wspomnianej ustawy) wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z drugiej zaś strony od 1995 r. funkcjonuje Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Dz.U. nr 16, poz. 78 z późn. zm.], która ma zapobiegać m.in. nadmiernej ich zabudowie. W 2013 r. wprowadzono zmianę (art. 12 ust. 7). Określono wysokie stawki w złotych (w miejsce dotychczas stosowanego ekwiwalentu w kwintalach zboża) za przeznaczenie 1 ha właściwej klasy bonitacyjnej gruntu na cele pozarolnicze. Czy ograniczy to liczbę danej sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego, które ujmują głównie grunty pod budownictwo mieszkaniowe? Wydaje się, że nie. Podniesie to najprawdopodobniej koszty realizowanej gospodarki przestrzennej. Poza tym może to sprzyjać wydawaniu większej liczby decyzji o warunkach zabudowy, gdzie nie ma konieczności przeznaczania gruntów rolnych na cele pozarolnicze. Wynika to z małej (najczęściej poniżej 0,5 ha) powierzchni działek przeznaczanych pod zabudowę.

OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINACH STREFY PODMIEJSKIEJ OLSZTYNA

Gmina Purda. W latach 1997–2010 w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego opublikowano 33 plany zagospodarowania przestrzennego dla gminy Purda. Plany te objęły 17 wsi (51,5%), a ich łączna powierzchnia wyniosła około 237,6 ha. Średnia powierzchnia planu zagospodarowania przestrzennego wynosi tylko 7,2 ha (mediana 4,2 ha). Pomimo wzrostu ruchu budowlanego, który nastąpił po 2000 roku, nadal tworzy się plany obejmujące zbyt małe powierzchnie.



Rys. 1. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego (w latach 1996–2010) w strefie podmiejskiej Olsztyna
 Fig. 1. Applicable Area Development Plans (in the years 1996–2010) for Olsztyn suburban areas (do legendy, od góry)

Źródło: opracowanie własne na podkładzie geodezyjnym

Source: own elaboration based on a cadastral base map

W 22 planach (66,6%) dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (MN) (rys. 2) lub mieszkaniowo-usługowa (MU). W niewielkim stopniu rozwijana jest też funkcja turystyczna (UT), rekreacyjna (ML), rolna (R). Jedyne we wsi Trękusek występuje funkcja produkcyjna i składowa (P) – tabela 2.



Rys. 2. Obszar intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Ostrzeszewie w 2009 roku (gmina Purda)

Fig. 2. The area under intensive single-family housing development in Ostrzeszewo in 2009 (commune of Purda)

Źródło: zdjęcie wykonane przez S. Sobotkę

Source: photo by S. Sobotka

Tabela 2. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Purda (lata 1997–2010)
Table 2. The applicable Area Development Plans for the commune of Purda (1997–2010)

Nazwa wsi Name of the village	Przeważająca funkcja terenu ujętego w mpzp The prevailing function of an area included in a Local Area Development Plan	Powierzchnia objęta mpzp [ha] The area covered with a Local Area Development Plan [ha]	Dz.U. Woj. Warm.-Maz. Official Gazette of Warmińsko-Mazurskie Province
1	2	3	4
Ostrzeszewo	MN, U	ok. 8,0	nr 22 poz. 303, 1997 r.
Klebark Mały	U, RL, MU	4,5	nr 16 poz. 209, 1998 r.
Groszkowo	ML	1,8	nr 43 poz. 839, 1999 r.
Patryki	ML, MN, MU	2,5	nr 21 poz. 332, 2000 r.
Klebark Mały	MU	3,7	nr 153 poz. 2561, 2001 r.
Klewki	ZC	0,9	nr 49 poz. 785, 2002 r.
Zgniłocha	UT	ok. 3,5	nr 18 poz. 299, 2003 r.
Purda	MN, UT	16,6	nr 109 poz. 1495, 2003 r.
Patryki	MU	ok. 6,2	nr 44 poz. 598, 2003 r.
Szczęsne	MU	10,4	nr 109 poz. 1496, 2003 r.

cd. tabeli 2
cont. table 2

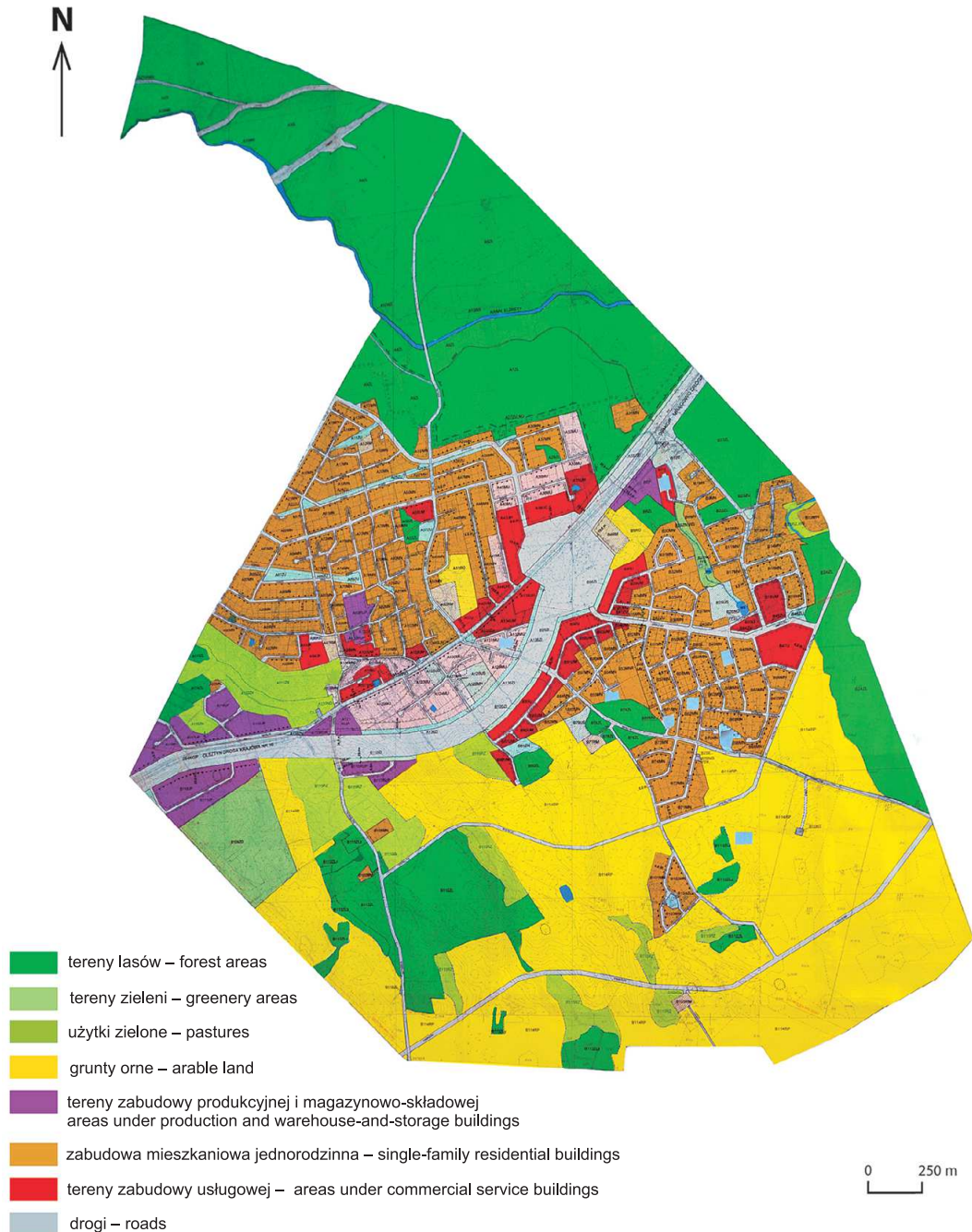
1	2	3	4
Przykop	MN	3,0	nr 109 poz. 1497, 2003 r.
Nerwik	MN	4,4	nr 109 poz. 1498, 2003 r.
Przykop	MN	2,9	nr 109 poz. 1499, 2003 r.
Klebark Wielki	U, MN	ok. 5,3	nr 155 poz. 1901, 2003 r.
Ostrzeszewo	MN	ok. 20,0	nr 163 poz. 1987, 2003 r.
Trękuszek	MN, U	60,4	nr 179 poz. 2164, 2003 r.
Groszkowo	MN	4,0	nr 181 poz. 2192, 2003 r.
Purda	MN	5,8	nr 77 poz. 1375, 2006 r.
Nowa Wieś	MN	5,0	nr 136 poz. 2087, 2006 r.
Klewki	MN, R	ok. 4,0	nr 136 poz. 2088, 2006 r.
Purda	MN	3,1	nr 197 poz. 2789, 2006 r.
Marcinkowo	MN, U	12,0	nr 197 poz. 2790, 2006 r.
Gąsiorowo	MN	ok. 3,5	nr 104 poz. 1476, 2007 r.
Trękus	MN	ok. 3,5	nr 104 poz. 1477, 2007 r.
Ostrzeszewo	MN	0,9	nr 131 poz. 1802, 2007 r.
Klebark Wielki	MN	4,9	nr 131 poz. 1803, 2007 r.
Marcinkowo	MN	5,1	nr 177 poz. 2602, 2008 r.
Klewki	MN	3,6	nr 18 poz. 358, 2009 r.
Klebark Mały	MU	4,5	nr 18 poz. 359, 2009 r.
Purdka	UT	0,7	nr 107 poz. 1761, 2009 r.
Klewki	MN	ok. 1,2	nr 22 poz. 546, 2010 r.
Purda	MN	2,6	nr 66 poz. 1053, 2010 r.
Trękuszek	P	19,1	nr 127 poz. 1053, 2010 r.
Suma		około 237,6	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Purda
Source: own elaboration based on the data obtained from the Municipality Office of Purda

Gmina Barczewo. W latach 1998–2010 uchwalono 10 planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują w części lub w całości 20 wsi. Jest to 37,7% stanu miejscowości w gminie. W latach 1998 i 2002 wprowadzono liczne zmiany (w liczbie 39) do planu ogólnego. Funkcjonował on do 2003 r., w którym to weszła w życie

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.].

W 2010 r. łączna powierzchnia planów wynosiła około 2 712,1 ha, co daje średnio na jeden obszar 271,2 ha (mediana 12,5 ha). Tak duża średnia powierzchnia planu zagospodarowania przestrzennego wynika z faktu, iż w dwóch przypadkach uchwalono je dla całych obrębów geodezyjnych, tj. wsi Wójtowo (rys. 3; 958,7 ha) i Łęgajny (1203,9 ha).



Rys. 3. Plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wójtowo (2006 r.)

Fig. 3. Area Development Plan for the village of Wójtowo (2006)

Źródło: opracowanie własne na podkładzie geodezyjnym uzyskanym w Urzędzie Miasta i Gminy Barczewo

Source: own elaboration based on a cadastral base map as obtained at Barczewo Town and Commune Council

Duże powierzchniowo plany w niewielkim stopniu (około 25% objętej powierzchni przez opracowanie) wykazują zmiany funkcji terenów – porównując sytuację przed sporządzeniem i po opracowaniu planu. Najczęściej zachowana zostaje w nich funkcja rolna i leśna. W przypadku czterech planów (40%) dominuje funkcja mieszkaniowo-usługowa (MU). W mniejszym stopniu występuje funkcja rolna (R) oraz produkcyjna i składowa (P). Dotyczy to Kronowa, części Łęgajn i Wójtowa.

We wschodniej części gminy rozwija się funkcja turystyczna (UT) – w sąsiedztwie jezior Pisa, Kierzlińskiego i Tumiańskiego. Największy plan dla tych terenów, o powierzchni około 180 ha opublikowano w 2002 r. dla części wsi Ramsowo, w sąsiedztwie jeziora Dadaj. W 2009 r. uchwalono też trzy plany zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kronowo. Obejmują one obszary, na których zlokalizowane są kopalnie kruszywa naturalnego. Oznaczono je symbolem PG (tab. 3).

Tabela 3. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Barczewo (lata 1998–2010)
Table 3. The applicable Area Development Plans for the commune of Barczewo (1998–2010)

L.p.	Nazwa wsi Name of the village	Przeważająca funkcja terenu ujętego w mpzp The prevailing function of an area included in a Local Area Development Plan	Powierzchnia objęta mpzp [ha] The area covered with a Local Area Development Plan [ha]	Dz.U. Woj. Warm.-Maz. Official Gazette of Warmi ńsko-Mazurskie Province
1	2	3	4	5
1.	Kronowo	P	ok. 3,5	nr 12 poz. 167, 1998 r.
	Ruszajny	MU	ok. 9,4	nr 12 poz. 167, 1998 r.
	Zalesie	MU	ok. 6,5	nr 12 poz. 167, 1998 r.
	Wrocikowo	MN	ok. 9,4	nr 12 poz. 167, 1998 r.
	Kaplityny	MU	ok. 8,0	nr 12 poz. 167, 1998 r.
	Bogdany	UT	ok. 10,2	nr 12 poz. 167, 1998 r.
2.	Kaplityny	UT	ok. 17,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Kaplityny	MU	ok. 9,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Kaplityny	MU	ok. 7,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Kaplityny	MU	ok. 5,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Kaplityny	MU	ok. 3,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Kaplityny	MU	ok. 4,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Kronowo	MU	ok. 2,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Kronowo	MU	ok. 4,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Leszno	UT	ok. 4,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Nikielkowo	MU	ok. 8,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Nikielkowo	MU	ok. 16,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Nikielkowo	MU	ok. 7,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Bogdany	MU	ok. 9,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Barczewko	MU	ok. 11,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
Barczewko	MU	ok. 9,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.	

cd. tabeli 3
cont. table 3

1	2	3	4	5
	Maruny	MU	ok. 6,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Ruszajny	MU	ok. 5,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Ruszajny	MU	ok. 4,5	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Ruszajny	MU	ok. 4,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Ruszajny	MU	ok. 3,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Bartołty Wielkie	UT	ok. 3,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Bartołty Wielkie	UT	ok. 7,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Ramsowo	UT	ok. 2,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Ramsowo	UT	ok. 6,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Ramsowo	UT	ok. 180,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Jedzbark	UT	ok. 3,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Jedzbark	UT	ok. 9,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Kierzliny	UT	ok. 7,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Rejczuchy	MU	ok. 2,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Krupoliny	US	ok. 4,5	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Mokiny	MU	ok. 45,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Zalesie	UT	ok. 4,5	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Bark	MU	ok. 2,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
3.	Barczewko	MN, U, UT	53,6	nr 152 poz. 1894, 2004 r.
4.	Wójtowo, Kaplityny	Ti-gazociąg	1,0	nr 2 poz. 28, 2005 r.
5.	Ruszajny, Bark-Wrocikowo	MN	1,5	nr 83 poz. 1148, 2005 r.
6.	Wójtowo	ZL, R, MN, MU, P	958,7	nr 10 poz. 283, 2006 r.
7.	Łęgajny	ZL, R, MN, MU, P	1 203,9	nr 14 poz. 390, 2008 r.
8.	Kronowo	PG	10,1	nr 21 poz. 415, 2009 r.
9.	Kronowo	PG	15,0	nr 21 poz. 416, 2009 r.
10.	Kronowo	PG	8,8	nr 21 poz. 417, 2009 r.
	Suma		około 2712,1	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Miasta i Gminy Barczewo
Source: own elaboration based on the data obtained from the Municipality City and Office of Barczewo

Gmina Stawiguda. W latach 1996–2010 w gminie Stawiguda opublikowano 60 planów zagospodarowania przestrzennego. Ich duża liczba wynika z faktu, iż uchwała się tu wiele planów dla jednej wsi, zamiast jednego, który obejmowałby cały lub dużą część obrębu geodezyjnego. Uwagę zwraca aż 13 planów zagospodarowania przestrzennego (o łącznej powierzchni 448,3 ha), które sporządzono dla części wsi Bartąg w latach 2000–2008.

Ogółem plany zagospodarowania przestrzennego obejmują 12 miejscowości (63,2% całkowitej liczby wsi). Łączna powierzchnia objęta planami wyniosła około 1870,4 ha, a średnia – 31,2 ha (mediana 17,2 ha). W 32 planach, co stanowi 53,3% wszystkich uchwalonych dokumentów, dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (MN) i mieszkaniowo-usługowa (MU). W niewielkim stopniu występuje też funkcja turystyczna (UT) i rekreacyjna (ML). Są one związane głównie ze wsiami położonymi nad Jeziorami Wulpińskim oraz Plusznem. Podobnie jest z funkcją rolną (R), produkcyjną i składową (P) (rys. 4). Ze względu na sąsiedztwo Olsztyna, kontynuacją zabudowy, we wsiach Jaroty, Bartąg i Bartążek jest realizowana zabudowa wielorodzinna – bloki mieszkalne (MW) (rys. 5). Interesującym przykładem jest plan zagospodarowania przestrzennego dla pola golfowego w Naterkach, opublikowany w 2001 r. (rys. 6 i tab. 7). Przykład zmiany funkcji (bez zmiany struktury użytkowania gruntów) stanowi lądowisko w Gryźlinach (rys. 6).



Rys. 4. Centrum logistyczne firmy Inter Parts w 2009 w Stawigudzie

Fig. 4. Inter Parts company's Logistics Centre in Stawiguda in 2009

Źródło: zdjęcie wykonane przez S. Sobotkę

Source: photo made by S. Sobotka



Rys. 5. Zabudowa wielorodzinna w Bartążku w 2009 r. (gmina Stawiguda)

Fig. 5. Multi-family housing development in Bartążek in 2009 (commune of Stawiguda)

Źródło: zdjęcie wykonane przez S. Sobotkę

Source: photo made by S. Sobotka



Rys. 6. Lądowisko w Gryżlinach (gmina Stawiguda)

Fig. 6. Landing strip in Gryżliny (commune of Stawiguda)

Źródło: zdjęcie wykonane przez S. Sobotkę

Source: photo made by S. Sobotka

Interesujący przykład stanowi plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stawiguda-Wymój [nr 174 poz. 2548, 2008 r.]. Plan o powierzchni 319,9 (w tym Wymój – 294,9 ha) obejmuje tereny, które przekształcono z rolnych na grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pochodziły one ze zlikwidowanej rolniczej spółdzielni produkcyjnej i zostały sprzedane w celu spłaty jej zadłużenia. Dodatkowo na skutek „afery gruntowej” w 2008 r. nie uzgodniono pozytywnie przeznaczenia gruntów III klasy bonitacji na cele pozarolnicze.

Tabela 4. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Stawiguda (lata 1996–2010)
 Table 4. The applicable Area Development Plans for the commune of Stawiguda (1996–2010)

Nazwa wsi Name of the village	Przeważająca funkcja terenu ujętego w mpzp The prevailing function of an area included in a Local Area Development Plan	Powierzchnia objęta mpzp [ha] The area covered with a Local Area Development Plan [ha]	Dz.U. Woj. Warm.-Maz. Official Gazette of Warmińsko-Mazurskie Province
1	2	3	4
Majdy	ML	ok. 12,5	nr 36 poz. 377, 1996 r.
Stawiguda	NO	ok. 1,0	nr 50 poz. 514, 1996 r.
Tomaszkowo	U, UT	ok. 3,8	nr 15 poz. 205, 1998 r.
Pluski	ML, UT, MU	ok. 1,5	nr 16 poz. 211, 1998 r.
Tomaszkowo	BS, ST, UT	ok. 18,0	nr 20 poz. 254, 1998 r.
Stawiguda	MU, EG (stacja red.)	ok. 15,0	nr 47 poz. 883, 1999 r.
Kręsk	R, Ls, ML	ok. 59,0	nr 48 poz. 890, 1999 r.
Kręsk	Ls, RM, MN	ok. 95,0	nr 48 poz. 891, 1999 r.
Majdy	R, MN	ok. 79,0	nr 48 poz. 892, 1999 r.
Majdy	R, MN	ok. 75,0	nr 48 poz. 893, 1999 r.
Dorotowo	MN, ML	ok. 32,0	nr 48 poz. 894, 1999 r.
Dorotowo	MN, MU	ok. 25,0	nr 48 poz. 895, 1999 r.
Stawiguda	KK, KS, MN, MU	ok. 8,0	nr 42 poz. 596, 2000 r.
Pluski	UT, UH	ok. 2,0	nr 73 poz. 910, 2000 r.
Bartał	MW, ZP, MN	ok. 24,0	nr 73 poz. 911, 2000 r.
Bartał	MN	ok. 20,0	nr 78 poz. 997, 2000 r.
Tomaszkowo, Dorotowo, Bartał	US, UT (pole golfowe)	37,3	nr 66 poz. 1092, 2001 r.
Pluski	UT, MN	ok. 2,7	nr 66 poz. 1093, 2001 r.
Tomaszkowo	MN	ok. 16,5	nr 135 poz. 1850, 2001 r.
Tomaszkowo	Ls, MU	ok. 112,0	nr 65 poz. 986, 2002 r.
Bartał	MN, ZP, U	ok. 67,5	nr 125 poz. 1804, 2002 r.
Bartał	MN	ok. 60,0	nr 125 poz. 1805, 2002 r.
Bartał	MN, MU, U	ok. 81,0	nr 147 poz. 2034, 2002 r.
Bartał	R, MN	ok. 6,0	nr 62 poz. 885, 2003 r.
Bartał	MU	ok. 0,6	nr 62 poz. 886, 2003 r.

cd. tabeli 4
cont. table 4

1	2	3	4
Bartąg	R, Rz, MN, MU	ok. 55,0	nr 114 poz. 1548, 2003 r.
Pluski	U, ZN, ML	ok. 2,5	nr 114 poz. 1549, 2003 r.
Jaroty	MN, MW	ok. 30,0	nr 114 poz. 1550, 2003 r.
Tomaszkowo	MN, R, UT	ok. 51,0	nr 114 poz. 1551, 2003 r.
Pluski	MN	ok. 0,3	nr 114 poz. 1552, 2003 r.
Tomaszkowo	MU, Ls, UT	ok. 44,0	nr 166 poz. 2024, 2003 r.
Ruś	MN	ok. 22,0	nr 177 poz. 2142, 2003 r.
Bartąg	MN, R	ok. 50,0	nr 6 poz. 120, 2004 r.
Tomaszkowo	MN, UT	ok. 25,0	nr 6 poz. 121, 2004 r.
Ruś	R, MN	ok. 23,0	nr 83 poz. 979, 2004 r.
Stawiguda	PSB, URP	ok. 14,0	nr 141 poz. 1768, 2004 r.
Stawiguda (10 obszarów)	MN	ok. 59,0	nr 11 poz. 230, 2005 r.
Pluski	MN	ok. 8,0	nr 23 poz. 340, 2005 r.
Tomaszkowo	CER	ok. 15,0	nr 23 poz. 341, 2005 r.
Stawiguda	MN, ZN, MU	ok. 39,0	nr 178 poz. 1963, 2005 r.
Pluski	ML, UT	ok. 15,0	nr 15 poz. 399, 2006 r.
Jaroty	MN, MW	ok. 12,5	nr 32 poz. 684, 2006 r.
Pluski	ML, ZN, U	ok. 12,2	nr 34 poz. 744, 2006 r.
Bartąg	MN, ZP	ok. 1,2	nr 76 poz. 1362, 2006 r.
Tomaszkowo	UP	ok. 15,6	nr 131 poz. 2033, 2006 r.
Bartąg	MN, MW, U, ZP	ok. 33,0	nr 135 poz. 2070, 2006 r.
Tomaszkowo	MN	ok. 34,0	nr 197 poz. 2794, 2006 r.
Wymój	Ti (infrast. tech.)	0,3	nr 174 poz. 2547, 2008 r.
Wymój, Stawiguda	MN, R, ZL, UP	319,9 (Wymój - 294,9)	nr 174 poz. 2548, 2008 r.
Bartąg	MN, R, ZN	ok. 40,0	nr 184 poz. 2699, 2008 r.
Bartąg	MN, ZP, UT	ok. 10,0	nr 184 poz. 2700, 2008 r.
Tomaszkowo	MN	3,0	nr 184 poz. 2701, 2008 r.

cd. tabeli 4
cont. table 4

1	2	3	4
Gryżliny	U	8,6	nr 64 poz. 1038, 2009 r.
Dorotowo	MN, MU	13,0	nr 64 poz. 1039, 2009 r.
Stawiguda	MN, MU, U	ok. 1,6	nr 151 poz. 2189, 2009 r.
Ruś	MN	5,0	nr 53 poz. 891, 2010 r.
Stawiguda	PU	7,8	nr 61 poz. 992, 2010 r.
Miodówko	MN, U, ZL	18,2	nr 72 poz. 1151, 2010 r.
Stawiguda	MN	5,4	nr 211 poz. 2844, 2010 r.
Tomaszkowo	UP, UM, ZP	21,9	nr 211 poz. 2845, 2010 r.
Suma		około 1870,4	

*RM – zabudowa zagrodowa, KK – przystanek PKS, KS – parkingi, CER – tereny zabudowy, baz, składów i magazynów centrum ekspedycyjno-rozdzielcze Poczty Polskiej, ST – teren rezerwy pod rozbudowę urządzeń towarzyszących, BS – teren zabudowy magazynowej rynku hurtowego

*RM – farmsteads; KK – PKS (coach travel company) bus stop; KS – car parks; CER – areas of houses, storage facilities, storage areas and warehouses of Poczta Polska's shipment and sorting centre; ST – area reserved for the extension of accompanying facilities; BS – area under the wholesale market warehouse buildings

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Stawiguda

Source: own elaboration based on the data obtained from the Municipality Office of Stawiguda

Przykładem zabudowy turystycznej jest realizacja Warmia Parku w Pluskach (rys. 7). Co interesujące, zabudowa na tym terenie powstała na podstawie kilku planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalanych w latach 2000–2006, w miarę rozrastania się infrastruktury hotelu.



Rys. 7. Warmia Park buildings in Pluski (commune of Stawiguda)

Fig. 7. Zabudowa Warmia Parku w Pluskach (gmina Stawiguda)

Źródło: zdjęcie wykonane przez S. Sobotkę

Source: photo made by S. Sobotka

Gmina Gietrzwałd. W gminie Gietrzwałd, w latach 1997–2010, opublikowano w dziennikach urzędowych województwa warmińsko-mazurskiego 39 planów zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one 17 wsi (50%). Ich łączna powierzchnia wyniosła 1208,6 ha. Średnia powierzchnia planu zagospodarowania przestrzennego wynosi w gminie 31,0 ha (mediana 11,0 ha). W przypadku 24 planów (61,5%) dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (MN) i mieszkaniowa-usługowa (MU). W gminie zrealizowano dużo (15) planów zagospodarowania przestrzennego, w których występuje funkcja turystyczna (UT). Obejmują one głównie wsie Unieszewo, Woryty (rys. 8), Śródka, Guzowy Piec, Parwólki i Siła (tab. 5).



Rys. 8. Budowa hotelu w Worytach w 2011 r. (gmina Gietrzwałd)

Fig. 8. Construction of a hotel in Woryty in 2011 (commune of Gietrzwałd)

Tabela 5. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Gietrzwałd (lata 1997-2010)
Table 5. The applicable Area Development Plans for the commune of Gietrzwałd (1997–2010)

Nazwa wsi Name of the village	Przeważająca funkcja terenu ujętego w mpzp The prevailing function of an area included in a Local Area Development Plan	Powierzchnia objęta mpzp [ha] The area covered with a Local Area Development Plan [ha]	Dz.U. Woj. Warm.-Maz. Official Gazette of Warmińsko-Mazurskie Province
1	2	3	4
Unieszewo	UT, MN, ZL	151,0	nr 12 poz. 147, 1997 r.
Gietrzwałd	MU	1,0	nr 20 poz. 272, 1997 r.
Woryty	UT	62,0	nr 31 poz. 434, 1997 r.
Naterki	MN, ZL	23,0	nr 16 poz. 140, 1999 r.
Woryty	MN, UT	6,5	nr 27 poz. 423, 1999 r.

cd. tabeli 5
cont. table 5

1	2	3	4
Gietrzwałd, Tomaryny, Rapaty	UT	2,0	nr 27 poz. 424, 1999 r.
Śródka, Guzowy Piec	UT	35,0	nr 57 poz. 1022, 1999 r.
Sząbruk, Naterki	MN, UT	10,0	nr 57 poz. 1023, 1999 r.
Łupstych	MN	4,0	nr 40 poz. 571, 2000 r.
Sząbruk	MN	10,0	nr 69 poz. 861, 2000 r.
Parwólki	UT	3,0	nr 87 poz. 1311, 2001 r.
Woryty	MN, UT	0,5	nr 87 poz. 1312, 2001 r.
Siła	UT	4,7	nr 47 poz. 746, 2002 r.
Naterki	MU	14,0	nr 67 poz. 1014, 2002 r.
Łupstych	MN, UT	7,0	nr 67 poz. 1015, 2002 r.
Rentyny	UT, ZN	8,0	nr 93 poz. 1432, 2002 r.
Unieszewo, Pęglity	PG	45,0	nr 137 poz. 1899, 2002 r.
Woryty	UT	0,3	nr 8 poz. 156, 2003 r.
Sząbruk	MN, ZN	5,0	nr 8 poz. 157, 2003 r.
Unieszewo	UT, R, ZL	225,0	nr 65 poz. 920, 2003 r.
Gietrzwałd	ZN, ZP, ZL, UT	20,0	nr 25 poz. 340, 2004 r.
Naglady	MNU, MU, U, P	100,0	nr 151 poz. 1859, 2004 r.
Jadaminy	ZP, MN	5,0	nr 12 poz. 311, 2006 r.
Unieszewo	MU	1,5	nr 12 poz. 312, 2006 r.
Sząbruk	UMN, R, ZN	20,0	nr 89 poz. 1510, 2006 r.
Łupstych	MN, MNU, R	40,0	nr 89 poz. 1511, 2006 r.
Gronity	MN, R	23,0	nr 89 poz. 1512, 2006 r.
Naglady, Gietrzwałd	R, RM, ZL	128,0	nr 92 poz. 1539, 2006 r.
Unieszewo	MU, UT	21,0	nr 155 poz. 2275, 2006 r.
Unieszewo	MU	5,0	nr 36 poz. 592, 2007 r.
Gietrzwałd	R, ZL, MN, U, P	100,0	nr 143 poz. 1850, 2007 r.
Sząbruk	MN, MU, ZN	16,0	nr 100 poz. 1751, 2008 r.
Sząbruk	MU	36,0	nr 164 poz. 2327, 2008 r.
Naterki	MN, R	12,0	nr 88 poz. 1482, 2009 r.

cd. tabeli 5
cont. table 5

1	2	3	4
Sząbruk	MU, Ls	2,9	nr 151 poz. 2185, 2009 r.
Sząbruk	MN, ZN, MW	1,0	nr 136 poz. 1825, 2010 r.
Sząbruk	US	1,1	nr 156 poz. 1995, 2010 r.
Sząbruk	MU	32,7	nr 160 poz.2061, 2010 r.
Woryty	MU, R, ZN	26,4	nr 160 poz. 2062, 2010 r.
Suma		około 1208,6	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Gietrzwałd
Source: own elaboration based on the data obtained from the Municipality Office of Gietrzwałd

W latach 1997–2010 uchwalono 25 planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Jonkowo. Obejmują one osiem wsi (33,3%). Ich łączna powierzchnia wyniosła 290,7 ha. Średnia powierzchnia planu zagospodarowania przestrzennego to 11,6 ha (mediana 8,9 ha).

W przypadku 18 planów (72%) dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (MN) i mieszkaniowo-usługowa (MU). Dużo planów (pięć), zrealizowano dla terenów górniczych (PG) związanych z eksploatacją kruszywa naturalnego (Mątki-3 i Szałstry-1) oraz łą (Węgajty) – tabela 6, rysunek 9.

Tabela 6. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Jonkowo (lata 1997–2010)
Table 6. The applicable Area Development Plans for the commune of Jonkowo (1997–2010)

Nazwa wsi Name of the village	Przeważająca funkcja terenu ujętego w mpzp The prevailing function of an area included in a Local Area Development Plan	Powierzchnia objęta mpzp [ha] The area covered with a Local Area Development Plan [ha]	Dz.U. Woj. Warm.-Maz. Official Gazette of Warmińsko-Mazurskie Province
1	2	3	4
Jonkowo	MN, UM, ZN	9,2	nr 25 poz. 338, 1997 r.
Jonkowo	MN, U, ZN	9,5	nr 25 poz. 339, 1997 r.
Jonkowo	MU, UP, ZN	28,4	nr 12 poz. 166, 1998 r.
Szałstry	MN	5,5	nr 15 poz. 206, 1998 r.
Łomy	MN	3,9	nr 51 poz. 954, 1999 r.
Jonkowo	MN, MU	12,6	nr 5 poz. 56, 2000 r.
Jonkowo	MN, MU	3,2	nr 26 poz. 334, 2001 r.
Gutkowo	MN	9,2	nr 66 poz. 1091, 2001 r.
Węgajty	PG	26,7	nr 83 poz. 1274, 2001 r.

cd. tabeli 6
cont. table 6

1	2	3	4
Gutkowo	MN, ZE	7,3	nr 110 poz. 1536, 2001 r.
Giedajty	MN	3,4	nr 33 poz. 520, 2002 r.
Jonkowo	R, UM, U	0,8	nr 121 poz. 1751, 2002 r.
Giedajty	MN	56,6	nr 136 poz. 1891, 2002 r.
Jonkowo	MN, ZP	14,7	nr 60 poz. 875, 2005 r.
Mątki	PG	12,1	nr 138 poz. 1614, 2005 r.
Giedajty	MN, MU, ZN, ZL	17,2	nr 33 poz. 709, 2008 r.
Jonkowo	MN, U, ZP	8,4	nr 148 poz. 2192, 2008 r.
Mątki	PG	12,1	nr 166 poz. 2372, 2008 r.
Jonkowo	MN	0,1	nr 162 poz. 2280, 2009 r.
Szałstry	PG	8,9	nr 124 poz. 1729, 2010 r.
Jonkowo	MN, ZP, U	1,5	nr 184 poz. 2348, 2010 r.
Mątki	PG	1,9	nr 190 poz. 2421, 2010 r.
Warkały	MU, ZN, ZL	18,6	nr 193 poz. 2456, 2010 r.
Warkały	UHW, MU, MW	15,6	nr 193 poz. 2457, 2010 r.
Warkały	MU	3,3	nr 193 poz. 2458, 2010 r.
Suma		1208,6	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Jonkowo
Source: own elaboration based on the data obtained from the Municipality Office of Jonkowo



Rys. 9. Kopalnia kruszywa naturalnego w Mątkach (gmina Jonkowo)
Fig. 9. Sand and gravel pit in Mątki (commune of Jonkowo)

Źródło: zdjęcie wykonane przez W. Sobotkę
Source: photo made by S. Sobotka

Gmina Dywity. W latach 1997–2010, w dziennikach urzędowych województwa warmińsko-mazurskiego opublikowano 29 planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Dywity (tab. 7). Obejmują one 12 wsi (48% stanu). Ich łączna powierzchnia to około 2275,4 ha. Średnia powierzchnia planu zagospodarowania przestrzennego wynosi natomiast 78,4 ha (mediana 27,0 ha). W przypadku 19 planów zagospodarowania przestrzennego (65,5%) dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (MN) i mieszkaniowo-usługowa (MU).



Rys. 10. Zabudowa wielorodzinna w centrum wsi Dywity (gmina Dywity)

Fig. 10. Multi-family housing development in the centre of Dywity village (commune of Dywity)

Źródło: zdjęcie wykonane przez W. Sobotkę

Source: photo made by S. Sobotka

W 2000 i 2007 r. sporządzono dwa plany zagospodarowania przestrzennego wsi Ługwałd, które obejmują kopalnie kruszywa naturalnego (PG). W 2010 r., przygotowano plan dla części wsi Dywity, który w części zawierał funkcję MW (mieszkaniowa wielorodzinna). W 2009 r. opublikowano plany zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Bukwałd i Brąswałd, aby ochronić historyczną zabudowę wsi warmińskiej. Są to dotychczas jedyne tego typu opracowania dotyczące strefy podmiejskiej Olsztyna. Opracowano również dwa plany zagospodarowania przestrzennego mające na celu ochronę cennych przyrodniczo obszarów, tj. korytarza ekologicznego rzeki Łyny (2006 rok) i polderu w Różnowie (2009 rok) – rysunek 11.



Rys. 11. Polder w Różnowie (gmina Dywity) w 2013 roku

Fig. 11. Polder in Różnowo (commune of Dywity) in 2013

Źródło: zdjęcie wykonane przez W. Sobotkę

Source: Photo made by S. Sobotka

Tabela 7. Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Dywity (lata 1997–2010)
Table 7. The applicable Area Development Plans for the commune of Dywity (1997–2010)

Nazwa wsi Name of the village	Przeważająca funkcja terenu ujętego w mpzp The prevailing function of an area included in a Local Area Development Plan	Powierzchnia objęta mpzp [ha] The area covered with a Local Area Development Plan [ha]	Dz.U. Woj. Warm.-Maz. Official Gazette of Warmińsko-Mazurskie Province
1	2	3	4
Dywity	MN	10,2	nr 26 poz. 344, 1997 r.
Spręcowo	MN	3,5	nr 30 poz. 424, 1997 r.
Kieźliny, Myki, Wadąg	MU	18,8	nr 78 poz. 1378, 1999 r.
Ługwałd, Nowe Włóki, Redykajny, Myki, Dywity	PG, UT	ok. 15,0	nr 33 poz. 501, 2000 r.
Kieźliny, Dywity	ZC	38,6	nr 34 poz. 493, 2001 r.
Ługwałd	MN, MU	3,5	nr 32 poz. 497, 2002 r.
Dywity	MU, ZN	3,0	nr 67 poz. 1010, 2002 r.
Bukwałd	MN	ok. 6,0	nr 181 poz. 2191, 2003 r.
Różnowo	MN	27,3	nr 70 poz. 1260, 2006 r.
Redykajny - Barkweda	ZL, ZE	908,0	nr 136 poz. 2078, 2006 r.
Myki	MN	14,4	nr 155 poz. 2288, 2006 r.

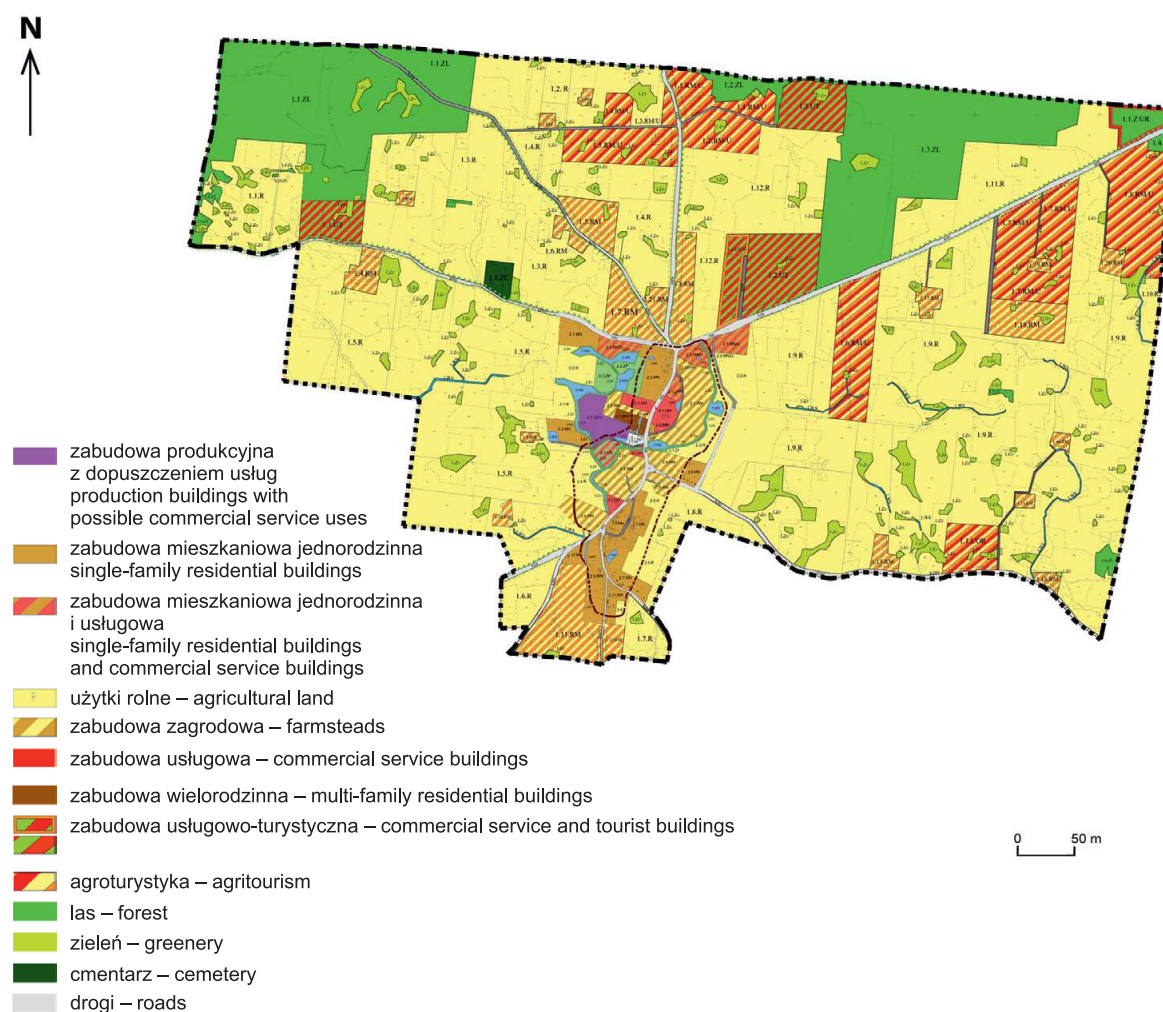
cd. tabeli 7
cont. table 7

1	2	3	4
Dywity	MN	27,0	nr 173 poz. 2488, 2006 r.
Ługwałd	MOP/U, PG, PU	49,0	nr 85 poz. 1299, 2007 r.
Zalbki	MN, ZT	22,6	nr 113 poz. 1585, 2007 r.
Spręcowo	ZC	0,5	nr 200 poz. 2572, 2007 r.
Dywity	MN	24,0	nr 65 poz. 1272, 2008 r.
Dywity	MN	29,0	nr 65, poz. 1273, 2008 r.
Myki	MN	20,0	nr 85, poz. 1568, 2008 r.
Różnowo	MN	104,0	nr 121 poz. 2008, 2008 r.
Ługwałd	MN	3,8	nr 172 poz. 2501, 2008 r.
Różnowo	ZN, R, MN	140,0	nr 71, poz. 1174, 2009 r.
Brąswałd	R, MN, ZP	52,7	nr 118, poz. 1932 2009 r.
Dywity	MN, U/MN, R	14,0	nr 127 poz. 1982, 2009 r.
Bukwałd	R, MN, ZP	53,3	nr 196, poz. 2739 2009 r.
Różnowo	MN, MU, ZN, ZL	54,0	nr 199 poz. 2796, 2009 r.
Różnowo	UT	ok. 1,0	nr 9, poz. 266, 2010 r.
Dywity	MN, MW,U/MN	98,9	nr 9, poz. 267, 2010 r.
Ługwałd	MU	49,0	nr 12, poz. 328, 2010 r.
Frączki	R, MN, MU	484,3	nr 201 poz. 2593, 2010 r.
Suma		około 2275,4	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Dywity

Source: own elaboration based on the data obtained from the Municipality Office of Dywity

Jeden z największych obszarowo planów zagospodarowania przestrzennego w strefie podmiejskiej Olsztyna sporządzono dla wsi Frączki (rys. 12). Jest ona położona w północno-wschodniej części gminy Dywity. Plan obejmuje obszar 484,3 ha. We wspomnianym opracowaniu przeważa funkcja rolna (R). Tylko w ścisłym centrum wsi rozwijane są funkcje pozarolnicze. Jest to również plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący znaczne obszary pod zabudowę agroturystyczną.



Rys. 12. Plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Frączki (2010 r.)

Fig. 12. Area Development Plan for a part of the village of Frączki (2010)

Źródło: opracowanie własne na podkładzie geodezyjnym uzyskanym w Urzędzie Gminy Dywity

Source: own elaboration based on a cadastral base map as obtained at Dywity Commune Council

PODSUMOWANIE

Na podstawie 196 planów zagospodarowania przestrzennego, które opublikowano w dziennikach urzędowych województwa warmińsko-mazurskiego w latach 1996–2010 dla 86 wsi strefy podmiejskiej Olsztyna, można sformułować następujące wnioski:

1. Dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna (MN) i mieszkaniowo-usługowa (MU) (w 60,7% przypadków). Można to wiązać z wadliwą strukturą funkcjonalną planów zagospodarowania przestrzennego i nadmiarem terenów pod zabudowę mieszkaniową.

2. W przypadku 21 planów (10,7%) występuje funkcja turystyczna (UT) i rekreacyjna (ML), w 11 przypadkach (5,6%) – funkcja górnicza (PG).

3. W niewielkim stopniu realizuje się plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmowałyby obszary cenne pod względem przyrodniczym czy historyczną zabudowę wsi warmińskiej. Do tej pory wspomniane potrzeby dostrzeżono tylko w gminie Dywity.

4. Mniejsza liczba funkcji występuje w planach o niewielkiej powierzchni. W przypadku wzrostu ich powierzchni, rośnie liczba spełnianych funkcji przez plan zagospodarowania przestrzennego. Wtedy również dominuje funkcja rolna i leśna, gdzie teren nie zmienia swojego przeznaczenia (w porównaniu przed i po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

5. Największa powierzchnia planów zagospodarowania przestrzennego, zrealizowana w latach 1996–2010, występuje w ośmiu wsiach. Są to: Łęgajny (1203,9 ha), Wójtowo (958,7 ha), Frączki (484,3 ha), Bartąg (448,3 ha), Unieszewo (około 424,5 ha), Tomaszkowo (około 372,2 ha), Wymój (295,2 ha) i Dywity (około 225,4 ha). Ogółem jest to obszar 4412,5 ha (51,3% powierzchni objętej przez opublikowane plany zagospodarowania przestrzennego). Świadczy to o dużej koncentracji powierzchni objętej planami zagospodarowania przestrzennego.

W latach 2003–2010 na ogół rosła średnia powierzchnia sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego w gminach Gietrzwałd, Stawiguda, Dywity i Barczewo.

W przypadku gmin Purda i Jonkowo sytuacja nie zmieniła się na przestrzeni lat. Od kilkunastu lat dominują plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące średnio powierzchnię kilku hektarów. Z kolei w przypadku gmin Stawiguda i Gietrzwałd od lat 90. XX wieku przeważają plany zagospodarowania przestrzennego o dużej powierzchni (kilkudziesięciu hektarów). W gminie Dywity i Barczewo zarówno liczba, jak i powierzchnia planów, gwałtownie wzrosły od 2003 r., po wejściu w życie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.]. W gminie Dywity w okresie 2003–2004 uchwalono 20 planów (wzrost z dziewięciu do 29 planów), zaś powierzchnia terenów nimi objętych wzrosła z 98,6 ha do 2275,4 ha. Jednak ów wzrost jest niewystarczający. Najwięcej wsi w gminie, na tle innych jednostek samorządowych w strefie podmiejskiej Olsztyna, charakteryzuje się dużym ruchem budowlanym. Stąd stopień pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego powinien być w nich większy. W niektórych przypadkach cały obręb geodezyjny wsi (podobnie jak w gminie Barczewo). W przypadku wsi Dywity i Różnowo cały obręb geodezyjny wsi powinien być objęty planem zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku gminy Barczewo odnotowano wzrost liczby sporządzonych planów z dwóch do dziesięciu. Powierzchnia, którą objęły, zwiększyła się natomiast z 459,5 do 2712,1 ha. Wiązało się to w głównej mierze z planami zagospodarowania przestrzennego, sporządzonymi dla całych obrębów geodezyjnych wsi Wójtowo i Łęgajny. Pozwoliło to również na uporządkowanie gospodarki przestrzennej w gminie, bowiem wspomniane wsie cechują się największym ruchem budowlanym.

Podnoszona często kwestia zapaści planowania przestrzennego w Polsce (w kontekście niskiego pokrycia planami zagospodarowania przestrzennego, w szczególności obszarów wiejskich) znajduje również potwierdzenie w gminie Purda i Jonkowo. Porównanie polityki przestrzennej, realizowanej w jednostkach samorządowych w strefie podmiejskiej Olsztyna dowodzi, że nie jest ona spowodowana niewystarczającymi środkami

finansowymi na stosunkowo kosztowne opracowania planistyczne. Bardziej wynika z braku świadomości decydentów dotyczącej m.in. porządkującej i rozwojowej funkcji planów zagospodarowania przestrzennego, długiej procedury sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, niskiego kosztu sporządzenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz możliwości podziału gruntów rolnych, bez konieczności ujmowania ich w planie zagospodarowania przestrzennego.

Stosunkowo często podnoszona jest kwestia, że władze gmin nie powinny się ograniczać w opracowywaniu jak największej liczby planów zagospodarowania przestrzennego czy (jak wspomniano wcześniej) tłumaczyć się brakiem środków finansowych na ten cel. Wynika to z faktu, że potem są wpływy do budżetu w postaci jednorazowej opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej. Związana jest ona najczęściej ze wzrostem wartości gruntu na skutek budowy infrastruktury technicznej. Jednak badania na przykładzie planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Myki [Dz.U. Woj. Warm.-Maz. z 2006 r. nr 155 poz. 2288] w gminie Dywity dostarczają wniosków, że tylko dla 5% działek (tj. czterech działek) naliczono wspomniane opłaty. Wynika to z faktu wstrzymywania się przez właścicieli gruntów z ich sprzedażą, przed upływem pięciu lat od opublikowania planu zagospodarowania przestrzennego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego, a w przypadku opłaty adiacenckiej – zaskarżania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) zasadności wielkości naliczonych kwot. Jest to sytuacja powszechna w strefie podmiejskiej Olsztyna. Z drugiej zaś strony można przyjąć, że kilkadziesiąt tysięcy złotych uzyskane z tego typu opłat i tak najczęściej pokrywa koszty sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Wydaje się, że największym problemem gmin, oprócz sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego, jest budowa infrastruktury technicznej w dużej liczbie miejsc, w przypadku gdy jest opracowywanych wiele planów zagospodarowania przestrzennego. Tylko w gminie Dywity wypracowano model partycypacji właścicieli działek budowlanych w kosztach budowy infrastruktury technicznej. Na podstawie Uchwały Rady Gminy Dywity nr XVI/108/96 z 27 czerwca 1996 r. z późn. zm. w sprawie regulaminu finansowania inicjatyw lokalnych, zawiązywane są komitety lokalne, które w 20–30% mogą uczestniczyć w kosztach budowy infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej lub chodnika. W praktyce w ten sposób sfinansowano pojedyncze tego typu inicjatywy w gminie Dywity. Powszechniejszą praktyką są nieformalne sposoby finansowania, tj. władze gmin uzależniają sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego od zapewnienia środków finansowych przez inwestora. Podobnie jest z budową infrastruktury technicznej. Z jednej strony wspomniane działania są zadaniem własnym gminy, zaś z drugiej duży ruch budowlany i natłok potrzeb w tym zakresie powoduje stosowanie praktyk, które nie mają umocowania w prawie.

Istotną kwestią jest też zasadność wszczynania procedury przeznaczania gruntów rolnych na cele pozarolnicze. Właściwa ustawa pochodzi z 1995 r., gdy jeszcze gwałtownie nie rozwijała się zabudowa w strefach podmiejskich w Polsce. Z jednej strony jej funkcjonowanie tłumaczy się koniecznością ochrony gruntów rolnych, zaś z drugiej praktyka ze strefy podmiejskiej Olsztyna dowodzi, że nie ma żadnych poważniejszych utrudnień w przeznaczaniu wspomnianych terenów na cele pozarolnicze.

PIŚMIENNICTWO

- Bartkowski T., 1986. Zastosowanie geografii fizycznej. PWN, Warszawa.
- Dembowska Z., 1987. Metody i techniki w planowaniu przestrzennym. Cz. II. Metody i techniki szczegółowe, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa.
- Dziewoński K., Kiełczewska-Zaleska M., Kosiński L., Kostrowicki J., Leszczycki S., 1957. Studia geograficzne nad aktywizacją małych miast, Prace Geograficzne, 9. Instytut Geografii Polskiej Akademii Nauk, Warszawa.
- Dziewoński K., 1974. Badania geograficzne dla potrzeb planowania przestrzennego 1944–1974. Przegląd Geograficzny t. 46, 4, 577–596.
- Dziewoński K., 1979. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk w służbie społeczeństwu. Przegląd Geograficzny t. 51(3), 457–464.
- Giedych R., Szumański M., 2000. Krajobraz z paragrafem. Planowanie miejscowe w zapisach prawa polskiego w XX w., 4, SGGW. Warszawa.
- Jędraszko A., 2005. Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce. Drogi i bezdroża regulacji ustawowych. UMP, Warszawa.
- Kistowski M., 2001. Wybrane problemy metodologiczne i terminologiczne opracowań ekofizjograficznych. Problemy Ocen Środowiskowych 3, 32–39.
- Koc J., Skwierawski A., Cymes I., Szyperek U., 2002. Znaczenie ochrony małych zbiorników wodnych w krajobrazie przyrodniczym, Wiadomości Melioracyjne i Łąkarskie 2, Warszawa, 64–68.
- Kowalczyk A., 2001. Geografia turystyki. PWN, Warszawa.
- Leszczycki S., 1938. Region Podhala – podstawy geograficzno-gospodarcze planu regionalnego. Prace Instytutu Geografii, z. 20.
- Leszczycki S., 1975. Geografia jako nauka i wiedza stosowana. PWN, Warszawa.
- Leszczycki S., 1977. Geografia a planowanie przestrzenne i ochrona środowiska. PWN, Warszawa.
- Leszczycki S., Eberhardt P., Herman S., 1971. Aglomeracje miejsko-przemysłowe w Polsce 1966–2000, Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk, nr 67, PWN, Warszawa.
- Metody analiz geograficznych w planowaniu przestrzennym. 1979. Red. B. Malisz. Dokumentacja geograficzna, 3. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk, Warszawa.
- Mierzejewska L., 2003. Rozwój zrównoważony jako kategoria ładu przestrzennego, Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk 205, 127–140.
- Młynarczyk K., Łaguna W., Gadomska W., Kadelska M., 2002. Uwarunkowania i kierunki rozwoju przekształceń strefy podmiejskiej Olsztyna (ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni). Architektura Krajobrazu, 3–4, Wrocław.
- Parysek J.J., 1996. Rozwój lokalny i lokalna gospodarka przestrzenna, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Parysek J.J., 2001. Podstawy gospodarki lokalnej, Wydawnictwo Uniwersytetu Adama Mickiewicza, Poznań.
- Potrykowski M., 2000. Polityka regionalna: tendencje i kierunki rozwoju, Przegląd Geograficzny 72, 4, 479–489.
- Richling A., Solon J., 1994. Ekologia krajobrazu. PWN, Warszawa.
- Rola planowania krajobrazu w nowej rzeczywistości społeczno-politycznej. Materiały z IV konferencji naukowej Klubu Ekologii Krajobrazu PTG. 1991. Red. J. Mityk. International Association for Landscape Ecology, Klub Ekologii Krajobrazu PTG, Kielce.
- Rozwój lokalny – zagospodarowanie przestrzenne i nisze atrakcyjności gospodarczej. 1995. Red. J.J. Parysek. Studia Komitetu Zagospodarowania Przestrzennego Kraju Polskiej Akademii Nauk, nr 104, Warszawa.
- Saliszczew K.A., 1984. Kartografia ogólna. PWN, Warszawa.

- Strategie władz lokalnych, 1990. Red. T. Bartkowski, A. Kowalczyk, P. Swaniewicz. Rozwój Regionalny, Rozwój Lokalny, Samorząd Terytorialny, 21, Instytut Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Swianiewicz P., 2004. Finanse lokalne: teoria i praktyka. Municipium, Warszawa.
- Śleszyński P., Bański J., Degórski M., Komornicki T., Więckowski M., 2007. Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach, Prace Geograficzne nr 21. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk, Warszawa, 123–140.
- Śleszyński P., Komornicki T., Deręgowska A., Zielińska B., 2014. Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2012 roku. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk, Warszawa.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2003, nr 80, poz. 717.
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz.U. z 1995, nr 16, poz. 78.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 1994, nr 89, poz. 415.
- Węclawowicz G., Bański J., Degórski M., Komornicki T., Korcelli P., Śleszyński P., 2006 a. Przestrzenne zagospodarowanie Polski na początku XXI wieku, Monografie, 6, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk, Warszawa.
- Węclawowicz G., Degórski M., Komornicki T., Korzeń J., Bański J., Korzeń J., Soja R., Śleszyński P., Więckowski M., 2006 b, Studia nad przestrzennym zagospodarowaniem obszaru wzdłuż granicy polsko-niemieckiej, Prace Geograficzne, 2007. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk, Warszawa.
- Więckowski M., 1963. Problematyka stosowana geografii fizycznej w planowaniu przestrzennym wsi. Fizjografia ruralistyczna. Przegląd Geograficzny 35(3), 457–464.

ANALYSIS OF THE AREA DEVELOPMENT PLANS APPLICABLE WITHIN OLSZTYN SUBURBAN AREA

Abstract. This paper presents the results of research for PhD thesis entitled: „Spatial development within Olsztyn suburban area against The background of changes to agricultural landscape”. Spatial range of the research covered all (i.e. 200) villages situated in 6 communes within Olsztyn suburban area. In order to address spatial changes, the applicable Area Development Plans were analysed.

In the Official Gazettes of Warmińsko-Mazurskie Province for the years 1996–2010, 196 Area Development Plans for a part or the whole of 86 villages (43% of the total number thereof) were published. Most Plans primarily concern the development of single family residential buildings (MN) and residential and commercial service buildings (MU). Approximate area covered with Area Development Plans is 8594.8 ha. This amounts to 6.3 % of Olsztyn suburban area (data as at the end of 2010). The value of the data concerned is below the average value for Poland. The situation is similar for the average area covered with Area Development Plans. This is due, to a large extent, to the cancellation (pursuant to the Act on spatial planning and development of 2003) of Area Development Plans as published before 1995. This has resulted in spatial chaos in the communes under research, which was additionally intensified by the introduction of Decision on building and land development conditions. Approx. 2/3 of the area covered with the Plans applicable for the communes result from the studies as prepared pursuant the Act on spatial planning and development of 2003.

Key words: Area Development Plans, coverage index for Area Development Plans, suburban area

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 30.10 .2014