

## **ANALIZA LICZBY WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WE WSIACH STREFY PODMIEJSKIEJ OLSZTYNA**

Sławomir Sobotka

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Niniejszy artykuł przedstawia wyniki badań w ramach pracy doktorskiej pt. *Gospodarka przestrzenna w strefie podmiejskiej Olsztyna na tle przekształceń krajobrazu rolniczego*. Na zakres przestrzenny badań złożyło się 6 gmin położonych w strefie podmiejskiej Olsztyna. W celu omówienia przemian przestrzennych przeanalizowano wydane w latach 2004–2010 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.], istotnym instrumentem w planowaniu przestrzennym stała się decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W wielu wsiach czy gminach (głównie w gminie Purda i Jonkowo) strefy podmiejskiej Olsztyna stała się ona dominującym sposobem w zagospodarowaniu terenu. Ogółem w latach 2004–2010 wydano 5308 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Liczba wydanych decyzji wykazuje tendencję rosnącą w latach 2004–2009. Większość wydanych decyzji (55%) w latach 2004–2008 dotyczyło wznoszenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wraz ze wzrostem odległości od granic administracyjnych Olsztyna zaczyna dominować we wsiach wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w celu budowy infrastruktury technicznej.

**Słowa kluczowe:** decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przeznaczanie gruntów rolnych na cele pozarolnicze, 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: architektoniczno-urbanistyczny, uproszczony, centralistyczny, kompleksowy oraz samo-

rządowy. Podane modele w sensie czasowym ściśle do siebie przylegają, ewoluują i łączy 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 i wnoszenia uwag i zarzutów (uczestnictwo społeczne) [Giedych, Szumański 2000].

W odniesieniu do zagadnień poruszanych w niniejszym artykule gospodarka przestrzenna nabrała szczególnego znaczenia po 2001 r., kiedy w strefie podmiejskiej Olsztyna, tj. w gminach Dywity, Barczewo, Jonkowo, Gierzwałd, Stawiguda i Purda zaczęło w znaczący sposób przybywać nowo oddanych do użytku budynków. Jest to bezpośrednio związane z procesem suburbanizacji.

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 w. 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 [Dziwoński 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 Polskiej Akademii Nauk [Leszczycki i in. 1971; Dziwoński 1974, 1979; Malisz 1979; Potrykowski 2000; Węclawowicz i in. 2006a; Węclawowicz i in. 2006b]. Wraz z przywróceniem mechanizmów gospodarki rynkowej, podjęto badania związane z gospodarką lokalną [Bartkowski i in. 1990; Parysek 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; Mityk 1991; Richling, Solon 1994; Kistowski 2001; Kowalczyk 2001]. Badania te zapoczątkowano już w latach 60. XX w. [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.

Niedoskonałością systemu planowania przestrzennego w Polsce jest zmienność przepisów prawnych. Dotyczy to 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. A mianowicie 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 nadszają 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 [Śleszyński i in. 2007, 2014].

Istotnym instrumentem planowania przestrzennego w Polsce jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprowadzona została na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.]. Intencją ustawodawcy była zapewne możliwość stosowania decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji zabudowy pojedynczych działek gruntu (często w celu uzupełnienia już istniejącej zabudowy) oraz w przypadku budowy infrastruktury technicznej, w miejscach gdzie, nie ma konieczności sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego. Z drugiej strony od 2001 r. w strefie podmiejskiej Olsztyna odnotowuje się wzmożony ruch budowlany. Ponadto w 2003 r., na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.], anulowano plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone przed 1995 r.

Spowodowało to wzrost powierzchni obszarów, dla których sporządzono plany zagospodarowania przestrzennego.

Na przykładzie strefy podmiejskiej Olsztyna można stwierdzić, że decyzja o warunkach zabudowy zaczęła być masowo stosowana, zarówno na obszarach o małym, jak i dużym natężeniu ruchu budowlanego. Wynika to z następujących faktów:

- z niewielkiej powierzchni obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego (w 2003 r. było to 2,1%);
- szybszej możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (w ciągu 2–3 miesięcy) zamiast średnio 2 lat i 9 miesięcy – na przykładzie procedury opublikowanych, wybranych 7 planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy Dywity;
- niewielkiego odsetku (na poziomie około 2%) odmów jej wydania;
- braku konieczności (od 2003 do dziś) stosowania procedury przeznaczania III i IV klasy bonitacji gruntów rolnych na cele pozarolnicze (w sytuacji gdy powierzchnia działki nie przekracza 0,5 ha, zaś od 2013 r. bezpośrednio 0,05 ha może się znajdować pod zabudową mieszkaniową jednorodzinną);
- szerokiej interpretacji zasady dobrego sąsiedztwa (art. 61 wspomnianej ustawy) sprzyja powstawaniu niewielkich osiedli mieszkaniowych, bez konieczności sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego;
- decyzje o warunkach zabudowy wydaje się również na budowę infrastruktury technicznej (w szczególności w strefie podmiejskiej dalszej), stąd niekoniecznie ich wydawanie wiąże się ze wzrostem powierzchni zabudowy;

- mniejszych kosztów związanych ze sporządzeniem projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (około 200 zł w latach 2003–2013), zamiast 2–3 tys. zł (stan z 2011 r.) za opracowanie 1 ha terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego.

Należy nadmienić, że w latach 2003–2011 nastąpił wzrost kosztów w zakresie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego.

Wspomniane kwoty wynikają z założenia, że obszar objęty planem obejmuje przynajmniej kilkadziesiąt hektarów. Wraz ze wzrostem powierzchni obszaru objętego planem zagospodarowania przestrzennego, cena za opracowanie 1 ha jest niższa.

Chęć przyspieszenia procesu inwestycyjnego spowodowała, że w 2013 r. przyjęto projekt kodeksu urbanistyczno-budowlanego i zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planuje się likwidację wydawania pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W jej miejsce wprowadza się zgłoszenie urbanistyczne oraz możliwość wydawania decyzji administracyjnych na podstawie zapisów obowiązujących w studium. W randze ustawy mają funkcjonować Krajowe Przepisy Urbanistyczne (KPU) i miejscowe plany zabudowy (mają służyć zagęszczeniu i uzupełnieniu istniejącej zabudowy). Wspomniane rozwiązania stanowią uzupełnienie dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmian jest podyktowany trzema czynnikami, które sformułował ustawodawca:

- chęcią przyspieszenia procesu inwestycyjnego (do 30 dni mają być wydawane decyzje dotyczące zgłoszeń urbanistycznych, zaś od 14 do 30 dni, wyjątkowo do 60 dni mają zostać zaopiniowane przez właściwe urzędy projekty planów);
- realizacją ustaleń rozwoju zrównoważonego (dotyczy ograniczenia rozpraszania zabudowy; zgłoszenie urbanistyczne może dotyczyć tylko terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę);
- sprzecznym orzecznictwem sądowym w zakresie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasada dobrego sąsiedztwa).

Powyższe założenia do zmian w planowaniu przestrzennym, wydają się w dużej mierze pozorne, ponieważ:

- biorąc pod uwagę zapisy w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, gdzie z reguły dopuszcza się pośrednio lub bezpośrednio zabudowę mieszkaniową na dużym lub przeważającym obszarze gmin, raczej w niewielkim stopniu powstrzymaniu ulegnie proces jej rozpraszania;
- nie podejmuje się kwestii ochrony gruntów rolnych przed podziałami geodezyjnymi (obecnie można wydzielać działki rolne o powierzchni przynajmniej 0,3 ha). A głównym powodem rozpraszania zabudowy są samowolne, masowe podziały gruntów rolnych, których dane umieszcza się potem we wnioskach o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy;
- zaproponowano skrócenie do 30 dni wydawanie decyzji dotyczących zgłoszeń urbanistycznych. Zaś nie ma propozycji skrócenia długości procesu uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego.

Wydaje się, że jeszcze w większym stopniu niż dotychczas, korzystniejsze będzie dla inwestora staranie się o wydanie decyzji dotyczącej zgłoszenia urbanistycznego (w miejsce dotychczasowej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

W odniesieniu do sprzecznego orzecznictwa sądowego w kwestii podobnych warunków zapisanych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (zasada dobrego sąsiedztwa) już w 2003 r. mówił na szkoleniu w Pieczyskach nad Zalewem Koronowskim sędzia Naczelnego Sądu Administracyjnego prof. dr hab. Zygmunt Niewiadomski. Większość problemów ogniskowała się wokół dwóch zagadnień:

- czy zasadę dobrego sąsiedztwa można rozpatrywać w przypadku sąsiadujących działek gruntowych, położonych po jednej stronie drogi, czy też przyjąć do analizy działki leżące naprzeciwko, po drugiej stronie jezdni? (badania autora dowodzą, że równolegle stosuje się obydwie możliwości);
- poza tym jakie zastosować warunki zabudowy na planowanym do zabudowy terenie, w przypadku budynków o różnej funkcji i kubaturze, położonych na bezpośrednio sąsiadujących ze sobą działkach gruntowych?

Wspomniana kwestia bardziej dotyczy obszarów miejskich, gdzie liczba terenów zabudowanych i różnorodność zabudowy jest zdecydowanie większa, niż na wsi.

Celem niniejszego artykułu jest analiza liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2004–2010 na terenie zarówno wsi, jak i gmin położonych w strefie podmiejskiej Olsztyna. W ten sposób można określić dynamikę (wzrost) wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz określić obszary w strefie podmiejskiej Olsztyna, w celu zagospodarowania, których wydano zróżnicowaną liczbę (mniej lub więcej) decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto ważnym pytaniem w kontekście prowadzonych badań jest – jak przedstawia się rozkład przestrzenny różnych rodzajów wydanych decyzji o warunkach zabudowy?

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].

## ANALIZA LICZBY WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WE WSIACH I GMINACH STREFY PODMIEJSKIEJ OLSZTYNA

W gminach strefy podmiejskiej Olsztyna wydano 5308 decyzji o warunkach zabudowy w latach 2004–2010; w tym 152 decyzje o warunkach zabudowy, które obejmują infrastrukturę turystyczną. Najwięcej z nich przypada na gminę Dywity (1471), Purdę (1214) oraz Jonkowo (872). Najmniej decyzji o warunkach zabudowy wydano w gminach Gietrzwałd, Barczewo i Stawiguda (tab. 1). Jest to spowodowane większym procentowo udziałem planów zagospodarowania przestrzennego w powierzchni wymienionych gmin.

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (bez infrastruktury turystycznej) w gminach strefy podmiejskiej Olsztyna w latach 2004–2010

Table 1. The number of issued decisions on building and land development conditions (excluding tourism infrastructure) in communes located within Olsztyn suburban area in the years 2004–2010

Nazwa gminy Name of the commune	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Suma Total
Dywity	113	122	165	220	202	384	265	1471
Purda	64	78	204	213	142	225	288	1214
Jonkowo	28	68	84	136	121	258	177	872
Gietrzwałd	15	54	103	88	117	124	82	583
Barczewo	56	29	33	82	82	111	174	567
Stawiguda	56	51	54	73	53	63	99	449
Suma Total	332	402	643	812	717	1165	1085	5156

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w urzędach gmin

Source: Own study based on data obtained at Commune Offices

Rozpatrując liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o wsie to ogółem wydano je w 146 wsiach. W gminie Dywity dotyczyły one 21 wsi. Najwięcej z decyzji o warunkach zabudowy (73% stanu) wydano dla miejscowości Kieźliny (234), Dywity (206), Różnowo (195) i Ługwałd (127). Z kolei dla 35 wsi w gminie Purda, wydano 1214 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej z nich sporządzono dla wsi Szczęsne (126), Purda (94), Klebark Mały (89) i Klebark Wielki (88). Dla 13 wsi w gminie Stawiguda, w latach 2004–2010, wydano 449 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej z nich wydano dla miejscowości Stawiguda (125), Dorotowo (70), Gryźliny (66) i Pluski (44). Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w gminie Stawiguda jest stała w latach 2004–2010.

W gminie Barczewo, w latach 2004–2010, wydano 567 decyzji o warunkach zabudowy dla 31 wsi. Najwięcej decyzji sporządzono dla wsi Barczewko (136), Ruszajny (50) i Kronowo (40). W przypadku gminy Barczewo najwięcej decyzji wydaje się w małych miejscowościach. Na terenach o największym ruchu budowlanym funkcjonują plany zagospodarowania przestrzennego dla całych obrębów geodezyjnych, tj. we wsiach

Łęgajny i Wójtowo. Ponadto w latach 2004–2010 dla 22 wsi w gminie Gietrzwałd wydano 583 decyzje o warunkach zabudowy. Najwięcej decyzji sporządzono dla wsi Woryty (141), Sząbruk (88), Gronity (64) oraz Naterki (49). Ich liczba od 2008 r. wykazuje tendencję spadkową.

Dla 24 wsi w gminie Jonkowo, w latach 2004–2010, wydano 872 decyzje o warunkach zabudowy. Najwięcej ich sporządzono dla wsi Jonkowo (188), Mątki (78), Warkały (71) i Giedajty (65).

Liczba wydanych decyzji dla wsi położonych w gminach strefy podmiejskiej Olsztyna wykazuje na ogół tendencję wzrostową w latach 2004–2009. Poza tym analizując liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych wsiach w strefie podmiejskiej Olsztyna, można stwierdzić, że ogółem dla 11 wsi wydano 1723 decyzje o warunkach zabudowy (32,5% ogółu). Podane dane świadczą o dużej koncentracji przestrzennej wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tab. 2).

Tabela 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu we wsiach w gminach strefy podmiejskiej Olsztyna w latach 2004–2010

Table 2. The number of issued decisions on building and land development conditions in villages in communes located within Olsztyn suburban area in the years 2004–2010

L.p.	Nazwa wsi Name of the village	Nazwa gminy Name of the commune	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Suma Total
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Kieźliny	Dywity	21	15	38	34	31	56	39	234
2.	Dywity	Dywity	16	30	24	43	16	42	35	206
3.	Różnowo	Dywity	18	12	22	41	25	38	39	195
4.	Jonkowo	Jonkowo	12	20	15	24	30	48	39	188
5.	Woryty	Gietrzwałd	1	2	22	22	41	39	14	141
6.	Barczewko	Barczewo	8	3	6	9	17	29	64	136
7.	Ługwałd	Dywity	9	19	23	21	25	13	17	127
8.	Gady	Jonkowo	6	12	11	18	8	43	28	126
9.	Szcześnie	Purda	3	12	14	11	21	31	34	126
10.	Stawiguda	Stawiguda	21	21	10	19 (24)	11	21	22	125
11.	Spręcowo	Dywity	9	5	17	13	12	35	16	107
12.	Purda	Purda	3	10	9	32	8	21	11	94
13.	Klebark Mały	Purda	2	4	6	15	14	14	34	89
14.	Sząbruk	Gietrzwałd	5	11	14	19	13	14	12	88
15.	Klebark Wielki	Purda	1	6	12	10	6	19	34	88
16.	Marcinkowo	Purda	2	5	21	16	8	20	13	85
17.	Myki	Dywity	11	2	4	9	21	19	13	79
18.	Mątki	Jonkowo	-	3	4	15	21	22	13	78
19.	Nowa Wieś	Purda	1	3	9	18	6	13	28	78
20.	Warkały	Jonkowo	2	7	7	12	10	16	17	71

cd. tabeli 2  
cont. table 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
21.	Dorotowo	Stawiguda	6	7	11	18	11	8	9	70
22.	Gryżliny	Stawiguda	4	8 (22)	7	15	6	9	17	66
23.	Giedajty	Jonkowo	5	8	11	7	7	18	9	65
24.	Tuławki	Dywity	2	5	4	5	14	22	12	64
25.	Klewki	Purda	3	4	16	21	4	5	11	64
26.	Gronity	Gietrzwałd	2	14	23	6	4	11	4	64
27.	Trękuszek	Purda	–	2	46	2	5	2	4	61
28.	Wołowno	Jonkowo	–	1	2	25	3	22	7	60
29.	Pupki	Jonkowo	–	–	–	2	18	27	13	60
30.	Gutkowo	Jonkowo	5	11	9	9	5	15	5	59
31.	Brąswałd	Dywity	5	8	6	5	5	23	6	58
32.	Patryki	Purda	1	–	6	10	18	12	9	56
33.	Wrzesina	Jonkowo	1	2	8	5	4	11	23	54
34.	Silice	Purda	–	6	9	8	17	3	9	52
35.	Ruszajny	Barczewo	9	2	3	5	13	10	8	50
36.	Naterki	Gietrzwałd	5	5	12	6	11	4	6	49
37.	Rozgity	Dywity	4	7	5	6	7	13	6	48
38.	Unieszewo	Gietrzwałd	–	1	5	11	6	15	8	46
39.	Trękus	Purda	1	4	16	5	7	5	6	44
40.	Butryny	Purda	5	2	4	11	4	11	7	44
41.	Pluski	Stawiguda	3	7	3	2	5	10	14	44
42.	Ostrzeszewo	Purda	3	4	2	5	–	10	18	42
43.	Stęki	Jonkowo	2	2	3	7	3	21	4	42
44.	Łupstych	Gietrzwałd	2	7	7	5	8	7	5	41
45.	Dąbrówka Wielka	Dywity	–	–	1	1	11	17	11	41
46.	Kronowo	Barczewo	1	–	6	1	11	10	11	40
47.	Bukwałd	Dywity	2	1	3	5	8	16	5	40
48.	Przykop	Purda	4	2	5	1	5	8	12	37
49.	Ruś	Stawiguda	7	2 (8)	8	5	4	4	7	37
50.	Sętał	Dywity	3	1	5	7	3	13	4	36
51.	Łomy	Jonkowo	–	6	3	7	4	10	4	34
52.	Łęgajny	Barczewo	10	10	3	10	1	–	–	34
53.	Biesal	Gietrzwałd	–	1	2	6	12	8	4	33
54.	Pajtuny	Purda	5	–	2	6	1	9	9	32
55.	Wipsowo	Barczewo	3	2	2	6	2	7	9	31
56.	Mokiny	Barczewo	–	–	2	2	9	13	5	31
57.	Gietrzwałd	Gietrzwałd	–	7	5	4	6	3	6	31



cd. tabeli 2  
cont. table 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
58.	Zalbki	Dywity	3	1	1	5	9	8	3	30
59.	Godki	Jonkowo	–	2	1	3	2	16	5	29
60.	Wymój	Stawiguda	5	2	5	7	3	2	5	29
61.	Nikielkowo	Barczewo	–	–	–	21	1	3	3	28
62.	Ramsowo	Barczewo	3	1	1	1	2	4	16	28
63.	Nowe Włóki	Dywity	3	2	–	2	4	9	8	28
64.	Bartąg	Stawiguda	4	2	5	1	2	4	9	27
65.	Gradki	Dywity	–	–	–	2	1	8	15	26
66.	Zgniłocha	Purda	1	–	7	7	5	4	2	26
67.	Kaborno	Purda	2	2	2	1	2	11	4	24
68.	Wegajty	Jonkowo	–	3	2	4	3	3	8	23
69.	Nowa Kaletka	Purda	5	–	4	2	–	3	9	23
70.	Prejłowo	Purda	3	1	3	4	–	8	3	22
71.	Nowe Kawkowo	Jonkowo	–	–	2	1	1	8	9	21
72.	Giławy	Purda	–	–	5	9	3	2	2	21
73.	Patryki	Purda	–	–	1	2	–	–	17	20
74.	Maruny	Barczewo	3	1	2	5	3	–	6	20
75.	Kaplityny	Barczewo	–	1	–	4	3	1	11	20
76.	Bartoły Wielkie	Barczewo	2	–	1	1	2	3	10	19
77.	Gamerki Wielkie	Jonkowo	1	1	5	2	1	6	3	19
78.	Gągławki	Stawiguda	1	–	–	3	3	1	10	18
79.	Peglity	Gietrzwałd	–	–	–	–	1	13	4	18
80.	Rejczuchy	Barczewo	1	–	–	4	4	3	5	17
81.	Szałstry	Jonkowo	–	–	4	5	3	1	4	17
82.	Miodówko	Stawiguda	3	1	4	3	3	–	3	17
83.	Skajboty	Barczewo	1	1	1	2	–	8	4	17
84.	Wilimowo	Jonkowo	–	2	6	3	1	2	2	16
85.	Tumiany	Barczewo	2	1	–	2	2	2	6	15
86.	Lankowo	Barczewo	2	2	–	2	1	1	6	14
87.	Tomaryny	Gietrzwałd	–	–	3	3	2	2	4	14
88.	Łajs	Purda	3	1	1	4	–	2	2	13
89.	Frączki	Dywity	–	1	–	–	1	5	6	13
90.	Rapaty	Gietrzwałd	–	1	2	3	4	2	1	13
91.	Łapka	Barczewo	–	2	–	1	5	3	2	13
92.	Wyrandy	Purda	–	1	–	2	3	3	4	13

cd. tabeli 2  
cont. table 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
93.	Linowo	Purda	5	–	–	2	2	1	1	11
94.	Jedzbark	Barczewo	2	–	–	1	1	5	1	10
95.	Garzewko	Jonkowo	–	–	–	3	1	3	3	10
96.	Guzowy Piec	Gietrzwałd	–	–	1	2	2	–	5	10
97.	Kromerowo	Barczewo	2	–	3	–	–	1	2	8
98.	Parwólki	Gietrzwałd	–	–	4	–	2	–	2	8
99.	Nerwik	Purda	1	3	–	–	1	2	1	8
100.	Stara Kaletka	Purda	5	–	–	–	–	1	2	8
101.	Radosty	Barczewo	–	1	–	1	1	3	2	8
102.	Pokrzywy	Purda	1	-	-	4	-	1	1	7
103.	Polejki	Jonkowo	–	–	–	1	3	1	2	7
104.	Redykajny	Dywity	–	–	1	2	1	2	1	7
105.	Stare Kawkowo	Jonkowo	–	–	1	–	–	3	3	7
106.	Porbady	Jonkowo	–	–	–	1	–	3	3	7
107.	Podlejki	Gietrzwałd	–	–	–	–	2	4	–	6
108.	Groszkowo	Purda	–	3	1	1	–	–	–	5
109.	Dłużki	Gietrzwałd	–	1	1	–	1	1	1	5
110.	Łęguty	Gietrzwałd	–	–	2	–	–	1	2	5
111.	Śródka	Gietrzwałd	–	1	–	–	1	–	3	5
112.	Tomaszkowo	Stawiguda	–	–	–	–	2	1	2	5
113.	Kierzliny	Barczewo	2	–	–	–	–	1	2	5
114.	Zezuj	Stawiguda	2	1	1	–	–	–	1	5
115.	Bark	Barczewo	1	1	–	–	–	2	1	5
116.	Purdka	Purda	–	1	–	3	1	–	–	5
117.	Wygoda	Purda	–	–	–	–	1	3	1	5
118.	Bałdy	Purda	–	1	1	1	–	1	–	4
119.	Bogdany	Barczewo	1	–	–	1	1	1	–	4
120.	Gąsiorowo	Purda	2	1	1	–	–	–	–	4
121.	Rybaki	Stawiguda	–	–	–	–	–	3	–	3
122.	Dągi	Dywity	-	1	-	1	-	-	1	3
123.	Jaroty	Stawiguda	–	–	–	–	3	–	–	3
124.	Dąbrówka Mała	Barczewo	–	–	2	–	–	–	–	2
125.	Kajny	Jonkowo	–	–	–	–	1	1	–	2
126.	Naglady	Gietrzwałd	–	1	–	1	–	–	–	2
127.	Salminek	Gietrzwałd	–	1	–	–	–	–	1	2
128.	Wadąg	Dywity	1	–	–	–	–	1	–	2

cd. tabeli 2  
cont. table 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
129.	Leszno	Barczewo	–	–	–	–	1	1	–	2
130.	Zalesie	Barczewo	2	–	–	–	–	–	–	2
131.	Wójtowo	Barczewo	1	–	1	–	–	–	–	2
132.	Próle	Barczewo	–	–	–	2	–	–	–	2
133.	Kromerowo	Purda	1	–	–	–	–	–	–	1
134.	Stary Olsztyn	Purda	1	–	–	–	–	–	–	1
135.	Zaborowo	Purda	–	–	1	–	–	–	–	1
136.	Biedowo	Barczewo	–	1	–	–	–	–	–	1
137.	Kokłki	Barczewo	–	–	–	1	–	–	–	1
138.	Sapuny	Barczewo	–	–	–	–	1	–	–	1
139.	Barczewski Dwór	Barczewo	–	–	–	–	1	–	–	1
140.	Jadaminy	Gietrzwałd	–	–	–	–	1	–	–	1
141.	Rentyń	Gietrzwałd	–	1	–	–	–	–	–	1
142.	Gamerki Małe	Jonkowo	–	–	1	–	–	–	–	1
143.	Łutyń	Jonkowo	–	–	–	–	–	–	1	1
144.	Mańki	Jonkowo	–	–	–	–	–	1	–	1
145.	Plutki	Dywity	–	–	–	–	–	1	–	1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w urzędach gmin

Source: Own study based on data obtained at Commune Offices

Odrębną kwestią, którą omówiono jest to ile decyzji o warunkach zabudowy wydano w celu budowy infrastruktury turystycznej?

Rozwój zabudowy turystycznej w gminach strefy podmiejskiej Olsztyna koncentruje się głównie wzdłuż linii brzegowej większych jezior. Ogółem w latach 2004–2010 wydano dla 33 wsi w 6 gminach 152 decyzje o warunkach zabudowy, które dotyczą infrastruktury turystycznej. Ich stosunkowo niewielka liczba dowodzi, że dotychczas uchwalone w gminach plany zagospodarowania przestrzennego, zaspokoiły potrzeby w zakresie infrastruktury turystycznej (tab. 3).

Zabudowa rekreacyjna w gminie Purda występuje w jej południowej części, w sąsiedztwie jeziora Gim. Obejmuje ona głównie wsie Nowa Kaletka i Zgniłocha, gdzie w sumie wydano aż 55, tj. 79,7% sporządzonych decyzji.

Drugą z gmin o największej liczbie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w zakresie infrastruktury turystycznej jest Gietrzwałd. Dla 8 wsi wydano ich 43 (28,9% stanu). Najwięcej decyzji sporządzono dla wsi Sząbruk (15), Woryty (7) i Rentyń (5).

W przypadku gminy Barczewo zabudowa turystyczna była zrealizowana w pięciu wsiach. Ogółem wydano 25 decyzji. Najwięcej z nich wydano dla miejscowości Tumiany (12) i Bartoły Wielkie (7). Są one położone nad jeziorem Tumiańskim.

Tabela 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w zakresie infrastruktury turystycznej we wsiach strefy podmiejskiej Olsztyna w latach 2004–2010

Table 3. The number of issued decisions on building conditions as regards tourism infrastructure in villages located within Olsztyn suburban area in the years 2004–2010

L.p.	Nazwa wsi Name of the village	Nazwa gminy Name of the commune	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Suma Total
1.	Nowa Kaletka	Purda	4	3	9	13	–	2	1	32
2.	Zgniłochy	Purda	–	–	–	1	–	2	20	23
3.	Sząbruk	Gietrzwałd	1	2	–	4	2	4	2	15
4.	Tumiany	Barczewo	3	1	1	4	–	2	1	12
5.	Bartoły Wielkie	Barczewo	1	–	2	2	–	2	–	7
6.	Woryty	Gietrzwałd	–	–	1	–	–	3	3	7
7.	Rentyny	Gietrzwałd	2	1	2	–	–	–	–	5
8.	Gąsiorowo	Purda	–	–	–	3	–	1	–	4
9.	Dłużki	Gietrzwałd	–	–	2	1	–	–	1	4
10.	Parwólki	Gietrzwałd	–	–	–	3	–	–	1	4
11.	Zalbki	Dywity	–	3	–	–	–	–	–	3
12.	Gamerki Wielkie	Jonkowo	–	–	–	–	2	1	–	3
13.	Siła	Gietrzwałd	–	2	1	–	–	–	–	3
14.	Guzowy Piec	Gietrzwałd	–	–	1	–	–	–	2	3
15.	Ługwałd	Dywity	1	–	2	–	–	–	–	3
16.	Trękus	Purda	–	2	–	–	–	–	–	2
17.	Gietrzwałd	Gietrzwałd	–	–	1	–	–	1	–	2
18.	Jedzbark	Barczewo	1	–	1	–	–	–	–	2
19.	Kierzliny	Barczewo	1	–	1	–	–	–	–	2
20.	Ramsowo	Barczewo	–	–	–	1	1	–	–	2
21.	Purda	Purda	–	–	–	–	–	1	1	2
22.	Łąjs	Purda	–	1	–	–	–	–	–	1
23.	Groszkowo	Purda	–	1	–	–	–	–	–	1
24.	Przykop	Purda	–	–	–	–	–	–	1	1
25.	Nowa Wieś	Purda	–	1	–	–	–	–	–	1
26.	Klewki	Purda	–	–	1	–	–	–	–	1
27.	Wygoda	Purda	–	–	–	–	–	1	–	1
28.	Brąswałd	Dywity	1	–	–	–	–	–	–	1
29.	Gady	Dywity	1	–	–	–	–	–	–	1
30.	Tuławki	Dywity	–	–	–	–	1	–	–	1
31.	Ruś	Stawiguda	–	1	–	–	–	–	–	1
32.	Stawiguda	Stawiguda	–	–	1	–	–	–	–	1
33.	Pluski	Stawiguda	–	–	–	–	–	1	–	1
Suma Total			16	18	26	32	6	21	33	152

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w urzędach gmin

Source: Own study based on data obtained at Commune Offices

W mniejszym stopniu realizowano decyzje o warunkach zabudowy w zakresie infrastruktury turystycznej w gminach Dywity (9), Stawiguda (3) i Jonkowo (3).

Zabudowa turystyczna została zrealizowana jedynie w pięciu miejscowościach gminy Dywity; głównie w Zalbkach (3) i Ługwałdzie (3).

W przypadku gminy Stawiguda niewielka liczba wydanych decyzji jest spowodowana stosunkowo dużą powierzchnią uchwalonych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stąd wydano tylko 3 decyzje: w Rusi (2005 r., wyciąg narciarski – rys. 1), Stawigudzie (2006 r.) i Pluskach (2009 r.). W przypadku gminy Jonkowo wszystkie decyzje wydano dla wsi Gamerki Wielkie. Dla 11 wsi położonych w strefie podmiejskiej Olsztyna wydano 69 decyzji o warunkach zabudowy (45,4% stanu).



Rys. 1. Wyciąg narciarski w Rusi (gmina Stawiguda) w 2010 r.

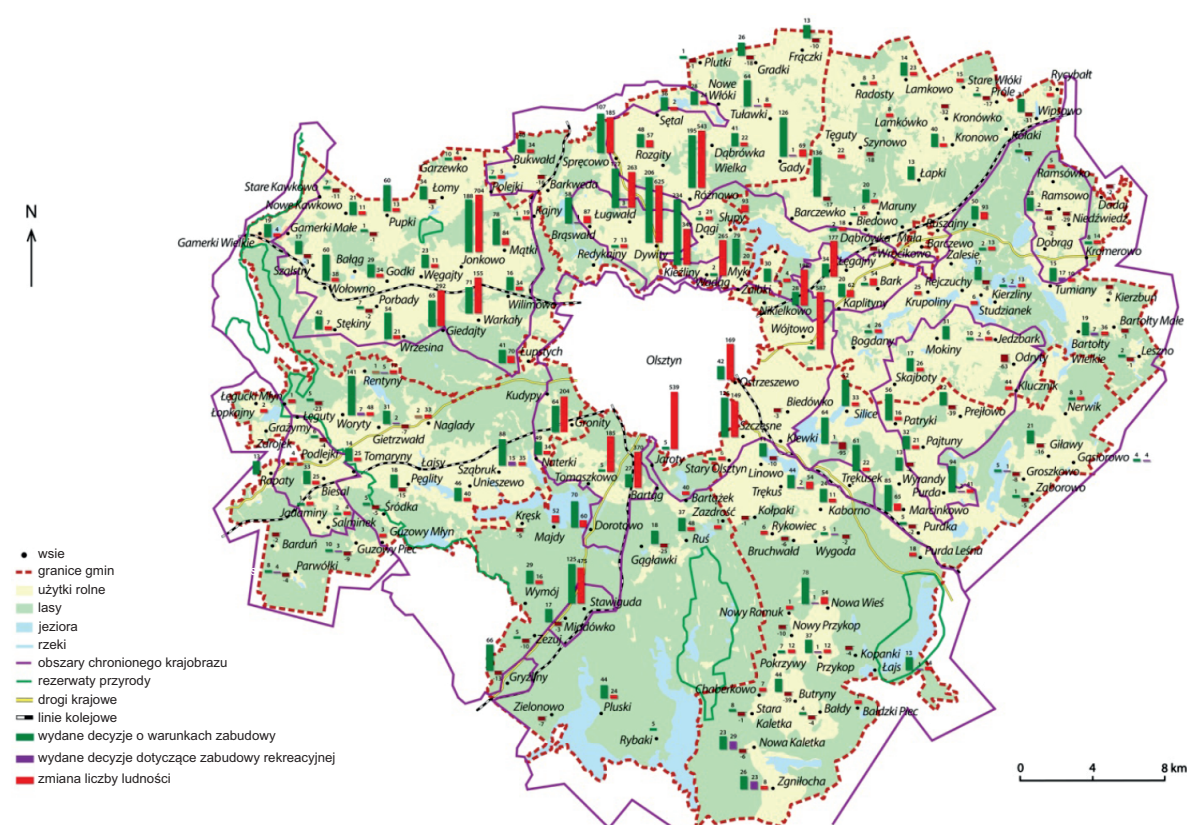
Fig. 1. Ski lift in Ruś (commune of Stawiguda) in 2010

Źródło: Autor

Source: Author's study

W latach 2004–2010 ogółem wydano 5308 decyzji o warunkach zabudowy (w tym 152 dla zabudowy rekreacyjnej) dla 146 wsi (73% stanu; w tym 1 wieś – Siła – zabudowa rekreacyjna) w sześciu gminach strefy podmiejskiej Olsztyna. Na podstawie danych z lat 2004–2008, można stwierdzić, że najczęściej, bo 55,0% z nich dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rys. 2). Wartość ta waha się od 46,9% w gminie Barczewo do 68,9% w gminie Purda.

W celu określenia powierzchni gmin zagospodarowanych w wyniku wydanych decyzji o warunkach zabudowy przyjęto (nie mając możliwości wglądu do wydanych decyzji), że wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę domu jednorodzinnego dotyczy działki gruntu o powierzchni 0,26 ha. Wspomniana wartość stanowi medianę dla 43 działek (ze strefy podmiejskiej Olsztyna) o powierzchni od 0,1 do 1,0 ha, będących w ofercie sprzedaży w 2009 r. w Biurze Nieruchomości „Strzecha” w Olsztynie. W ten sposób oszacowano, że 758,7 ha, tj. 0,6% powierzchni strefy podmiejskiej Olsztyna, ulegnie zmianom struktury użytkowania ziemi.



Rys. 2. Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2004–2010 i zmiany liczby ludności w latach 2000–2010 we wsiach strefy podmiejskiej Olsztyna

Fig. 2. The number of issued decisions on building conditions (in the years 2004–2010) and changes in population size (in the years 2000–2010) in villages located within Olsztyn suburban area

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy uzyskanej w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Warmińsko-Mazurskiego Departament Infrastruktury i Geodezji

Source: Own study based on a map obtained at the Marshal's office of Warmińsko-Mazurskie Province, Department of Infrastructure and Geodesy

Istotnym wnioskiem jest również ten, że żaden z zabudowanych gruntów nie podlegał ochronie, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.], tj. nie występowało z wnioskiem o przeznaczenie gruntów rolnych na cele pozarolnicze. Co wynika z faktu małej powierzchni działek (do 0,5 ha).

## PODSUMOWANIE

W latach 2004–2010 wydano zróżnicowaną liczbę decyzji o warunkach zabudowy. Dotyczy to zarówno poszczególnych wsi, jak i gmin położonych w strefie podmiejskiej Olsztyna. Skrajnym przykładem zmiennej liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest wieś Barczewko (gmina Barczewo). W 2005 r. wydano 3 decyzje o warunkach zabudowy, zaś w 2010 r. aż 64.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2004–2010 w poszczególnych gminach w strefie podmiejskiej Olsztyna świadczy o następujących kwestiach:

- w gminie Dywity ruch budowlany jest duży; stąd oprócz dużej powierzchni (na tle innych gmin strefy podmiejskiej Olsztyna) obszarów objętych planami zagospodarowania przestrzennego, wydaje się też wiele decyzji o warunkach zabudowy. Wynika to jednak nadal ze zbyt małej powierzchni objętej planami zagospodarowania przestrzennego we wsiach o największym ruchu budowlanym, tj. Dywitach, Różnowie, Ługwałdzie, Kieźlinach i Mykach;
- w gminach Purda i Jonkowo, niewielka powierzchnia terenów, objętych planami zagospodarowania przestrzennego, skutkuje dużą liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy (wspomniana tendencja nie uległa zmianom w latach 2004–2010);
- w przypadku jednostek samorządowych Barczewo, Gietrzwałd i Stawiguda liczba wydawanych decyzji jest najmniejsza. Wydaje się, że powierzchnia, którą objęły plany zagospodarowania przestrzennego w największym stopniu zaspokoili w nich potrzeby społeczne;
- liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy wykazuje dużą koncentrację przestrzenną. Dotyczy głównie średnich i dużych wsi (w odniesieniu do liczby ludności) położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Olsztyna;
- między gminami czy też wsiami w strefie podmiejskiej Olsztyna występują różnice w przedmiocie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Najczęściej dotyczą one zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wraz ze wzrostem odległości od granic administracyjnych Olsztyna (dotyczy głównie strefy podmiejskiej dalszej) rośnie liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, która dotyczy infrastruktury technicznej. Obejmuje ona m.in. przydomowe oczyszczalnie ścieków, szczelne zbiorniki ścieków, przyłącza kanalizacyjne, rozbudowę, przebudowę oraz zmiany użytkowania budynków. Nie wpływa to na zmianę sposobu zagospodarowania użytków rolnych.

## PIŚMIENNICTWO

- Bartkowski, T. (1986). Zastosowanie geografii fizycznej. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Bartkowski, T., Kowalczyk, A., Swaniewicz, P. (red.). (1990). Strategie władz lokalnych, Rozwój Regionalny, Rozwój Lokalny. Samorząd Terytorialny, 21. Instytut Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Dembowska, Z. (1987). Metody i techniki w planowaniu przestrzennym. Część 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, z. 4, 577–596.
- Dziewoński, K. (1979). Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk w służbie społeczeństwu, Przegląd Geograficzny, t. 51, z. 3, 457–464.

- Giedych, R., Szumański, M. (2000). Krajobraz z paragrafem. Planowanie miejscowe w zapisach prawa polskiego w XX wieku. Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, z. 4, Warszawa.
- Kistowski, M. (2001). Wybrane problemy metodologiczne i terminologiczne opracowań ekofizjograficznych. *Problemy Ocen Środowiskowych*, 3, 32–39.
- Koc, J., Skwierawski, A., Cymes, I., Szyperk, U. (2002). Znaczenie ochrony małych zbiorników wodnych w krajobrazie przyrodniczym. *Wiadomości Melioracyjne i Łąkarskie*, Warszawa, 2, 64–68.
- Kowalczyk, A. (2001). Geografia turystyki. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Leszczycki, S. (1938). Region Podhala – podstawy geograficzno-gospodarcze planu regionalnego. *Prace Instytutu Geografii*, z. 20.
- Leszczycki, S., Eberhardt, P., Herman, S. (1971). Aglomeracje miejsko-przemysłowe w Polsce 1966–2000. *Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa, nr 67.
- Leszczycki, S. (1975). Geografia jako nauka i wiedza stosowana. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Leszczycki, S. (1977). Geografia a planowanie przestrzenne i ochrona środowiska. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Malisz, B. (red.). (1979). Metody analiz geograficznych w planowaniu przestrzennym. Dokumentacja Geograficzna, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk, Warszawa, 3.
- Mierzejewska, L. (2003). Rozwój zrównoważony jako kategoria ładu przestrzennego. *Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk*, nr 205, 127–140.
- Mityk, J. (red.). (1991). Rola planowania krajobrazu w nowej rzeczywistości społeczno-politycznej. Materiały z IV konferencji naukowej Klubu Ekologii Krajobrazu PTG. International Association for Landscape Ecology, Klub Ekologii Krajobrazu PTG, Kielce.
- Młynarczyk, K., Łaguna, W., Gadomska, W., Kadelska, M. (2002). Uwarunkowania i kierunki rozwoju przekształceń strefy podmiejskiej Olsztyna (ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni). *Architektura Krajobrazu*, Wrocław, z. 3–4.
- Parysek, J.J. (red.). (1995). Rozwój lokalny – zagospodarowanie przestrzenne i nisze atrakcyjności gospodarczej. *Studia Komitetu Zagospodarowania Przestrzennego Kraju Polskiej Akademii Nauk*, Warszawa, nr 104.
- 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*, t. 72, z. 4, 479–489.
- Richling, A., Solon, J. (1994). Ekologia krajobrazu. Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa.
- Saliszczew, K.A. (1984). Kartografia ogólna. PWN, 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, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk*, Warszawa, nr 21, 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.
- Węclawowicz, G., Bański, J., Degórski, M., Komornicki, T., Korcelli, P., Śleszyński, P. (2006a). Przestrzenne zagospodarowanie Polski na początku XXI wieku. Monografie, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk, Warszawa, 6.
- Węclawowicz, G., Degórski, M., Komornicki, T., Korzeń, J., Bański, J., Korzeń, J., Soja, R., Śleszyński, P., Więckowski, M. (2006b). *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*, t. 35, z. 3, 457–464.
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.

### **ANALYSIS OF THE NUMBER OF ISSUED DECISIONS ON BUILDING AND LAND DEVELOPMENT CONDITIONS FOR VILLAGES LOCATED WITHIN OLSZTYN SUBURBAN AREA**

**Abstract.** This paper presents the results of a study for PhD thesis entitled: „Spatial Development Within Olsztyn Suburban Area Against The Background Of Changes To Agricultural Landscape”. The spatial range of the study covered 6 communes situated within Olsztyn suburban area. In order to address spatial changes, Decisions on building and land development conditions issued in the years 2004–2010 were analysed.

Under the Act on spatial planning and development [Journal of Laws of 2003 No 80, item 717, as amended], the Decision on building and land development conditions has become an important instrument in spatial planning. In many villages or communes (mainly in communes of Purda and Jonkowo) located within Olsztyn suburban area, it has become the predominant means in land development. In the years 2004–2010, a total of 5308 Decisions on building and land development conditions were issued. The number of decisions issued indicated an increasing trend in the years 2004–2009. Most decisions (55 %) issued in the years 2004–2008 concerned the construction of single family houses. With the increase in the distance from the administrative boundaries of Olsztyn, the issue of Decisions on building and land development conditions for the construction of technical infrastructure is becoming predominant in villages.

**Key words:** Decisions on building and land development conditions, conversion of agricultural land for non agricultural purposes, suburban area

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 3.06.2015

For citation – Do cytowania:

Sobotka, S. (2015). Analiza liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu we wsiach strefy podmiejskiej Olsztyna. *Acta Sci. Pol. Administratio Locorum*, 14(1), 59–75.