

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM

Czasopismo naukowe założone w 2001 roku przez polskie uczelnie rolnicze

Administratio Locorum

Gospodarka Przestrzenna

Real Estate Management

13(3) 2014



Bydgoszcz Kraków Lublin Olsztyn
Poznań Siedlce Szczecin Warszawa Wrocław

Rada Programowa *Acta Scientiarum Polonorum*

Józef Bieniek (Kraków), Wiesław Nagórko (Warszawa), Janusz Prusiński (Bydgoszcz),
Ewa Sobecka (Szczecin), Jerzy Sobota (Wrocław), Barbara Gąsiorowska (Siedlce),
Krzysztof Szkucik (Lublin), Waldemar Uchman (Poznań), Ryszard Żróbek (Olsztyn)

Rada Naukowa serii *Administratio Locorum*

Christian Ahl (Getynga), Arturas Kaklauskas (Wilno), Le Thi Giang (Hanoi),
Davorin Kerekovič (Zagrzeb), Alina Maciejewska (Warszawa), Tadeusz Markowski (Łódź),
Ewa Siemińska (Toruń), Khac Thoi Nguen (Hanoi), Maria Trojanek (Poznań), Ivančica Schrunck
(Minnesota), Ryszard Żróbek (Olsztyn) – przewodniczący, redaktor naczelny serii

Agnieszka Dawidowicz – sekretarz rady i zespołu redakcyjnego

Redaktorzy tematyczni serii *Administratio Locorum*

Gospodarka przestrzenna i kataster – Kazimierz Zwirowicz
Gospodarka i wycena nieruchomości – Sabina Żróbek
Zarządzanie nieruchomościami – Andrzej Muczyński

Redaktor statystyczny
Sebastian Kokot

Opracowanie redakcyjne
Agnieszka Orłowska-Rachwał

Redaktorzy językowi
Agnieszka Orłowska-Rachwał – język polski

Projekt okładki
Daniel Morzyński

Redakcja informuje, że wersją pierwotną czasopisma jest wydanie papierowe

Kwartalnik jest także dostępny w formie elektronicznej
(<http://wydawnictwo.uwm.edu.pl>, podstrona *Czytelnia*)

ISSN 1644-0749

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego
Olsztyn 2014



Redaktor Naczelny – Aurelia Grejner
ul. Jana Heweliusza 14, 10-718 Olsztyn
tel. 89 523 36 61, fax 89 523 34 38
e-mail: wydawca@uwm.edu.pl
www.uwm.edu.pl/wydawnictwo/

Nakład 150 egz. Ark. wyd. 7,9; ark. druk. 6,75
Druk: Zakład Poligraficzny UWM w Olsztynie, nr zam. 277

SPIS TREŚCI CONTENTS

Bui Tuan Anh, Nguyen Dinh Bong, Do Thi Tam

- A study on some factors which influence management of agricultural land use in Sontay Town, Hanoi City, Vietnam 7
- Badanie wpływu zależności wybranych czynników na rozwój rolniczego użytkowania gruntów w miejscowości Sontay, Hanoi, Wietnam

Mariusz Ciesielski, Krzysztof Będkowski

- Interpretacja zmian użytkowania i pokrycia terenu na obszarach wiejskich w kontekście przemian demograficznych 27
- Interpretation of land use and land cover changes on rural areas in the context of demographic changes

Anna Klimach

- Użytkownik wieczysty jako strona podmiotowa służebności przesyłu – zarys problemu 43
- Perpetual usufructuary is a part of transmissio easement

Katica Križanović, Mirko Jokić

- Social responsibility of university: Case study of project A.C.T.I.V.E. 49
- Odpowiedzialność społeczna uniwersytetu. Studium przypadku – projekt A.C.T.I.V.E.

Tomasz Podciborski

- Opracowanie mapy oceny warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo 59
- Mapping of the spatial characteristics of agricultural land

Małgorzata Prusik, Ryszard Żróbek

- Wielowymiarowość procesu rewitalizacji w ujęciu metodycznym 69
- The multidimensionality of the revitalization process in terms of methodological

Sławomir Sobotka

- Analiza obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w strefie podmiejskiej Olsztyna 79
- Analysis of the area development plans applicable within Olsztyn suburban area

OD REDAKCJI

Mam przyjemność zaprezentować Państwu trzeci numer *Acta Scientiarum Polonorum – Administratio Locorum*, w którym wiele uwagi poświęciliśmy problemom użytkowania rolniczego przestrzeni. W wielu państwach tereny użytkowane rolniczo pokrywają znaczący obszar terytorium. Tylko w Polsce wynoszą one ponad pięćdziesiąt procent całego terytorium państwa, jednak z roku na rok kurczą się. Jest to spowodowane globalną potrzebą rozwoju urbanizacji. W tym sensie istotne staje się badanie efektywnego gospodarowania gruntami.

Nie bez powodu zatem trzeci numer otwieramy publikacją pt.: „Badanie wpływu zależności wybranych czynników na rozwój rolniczego użytkowania gruntów w miejscowości SONTAY, Hanoi, Wietnam” autorstwa Bui Tuan Anh, Nguyen Dinh Bong, Do Thi Tam z Państwowego Uniwersytetu Rolniczego w Wietnamie. Autorzy dowodzą, że zrównoważone użytkowanie gruntów aktualnych zasobów ziemskich zależy i będzie zależeć od ekonomii, społeczeństwa, kultury i środowiska, limitacji gruntów i wody oraz od kosztów produkcji. Przeprowadzają rozszerzone analizy wpływu powyższych czynników na użytkowanie gruntów rolnych w miejscowości Sontay za pomocą współczynnika korelacji rang Spearmana (SPSS).

Innym ciekawym zagadnieniem, również w tematyce rolniczego użytkowania przestrzeni autorstwa Tomasza Podciborskiego jest opracowanie mapy oceny warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo. Autor identyfikuje elementy przestrzeni wpływające w znaczący sposób na warunki użytkowania działek rolnych, wskaźniki i mierniki oceny oraz etapy i zasady prowadzenia oceny. Ponadto przedstawia możliwość graficznej prezentacji uzyskanych wyników oceny.

Pokrewne zagadnienie poruszają Mariusz Ciesielski i Krzysztof Będkowski interpretując zmiany użytkowania i pokrycia terenu na obszarach wiejskich w kontekście przemian demograficznych. Autorzy zwracają uwagę na konieczność rozpoznania kierunków i dynamiki zmian użytkowania i pokrycia terenu oraz aktualnej sytuacji demograficznej jako podstawy racjonalnego planowania przestrzennego i przyszłego zagospodarowania. Ponadto wskazują na przydatne do tego celu źródła informacji o pokryciu i użytkowaniu terenów oraz zachodzących na nich zmianach, którymi są zdjęcia lotnicze i satelitarne, wykorzystane w opracowaniu.

Zachęcam również do zapoznania się z innymi ciekawymi artykułami poruszającymi odrębne zagadnienia w trzecim numerze naszego kwartalnika. Wszystkim autorom dziękuję za interesujące opracowania, a czytelnikom życzę przyjemnej lektury.

Przewodniczący Rady Naukowej
serii *Administratio Locorum*



prof. dr hab. inż. Ryszard Żróbek

A STUDY ON SOME FACTORS WHICH INFLUENCE MANAGEMENT OF AGRICULTURAL LAND USE IN SONTAY TOWN, HANOI CITY, VIETNAM

Bui Tuan Anh¹, Nguyen Dinh Bong², Do Thi Tam³

¹ Ph.D student in Vietnam National University of Agriculture

² Vietnam Society of Soil Science

³ Faculty of Land Management, Vietnam National University of Agriculture

Abstract. The sustainable land use management relates to the current and future areas of economics, society, culture and environment, limits land and water degradation and reduces production costs. The study aims to find out some limiting factors in the management of agricultural land use in Sontay Town. The impact of the factors on the management of agricultural land use was analyzed by using Spearman Rank Correlation Coefficient in SPSS 17.0 with significant level 0.05 through the investigation of 160 households from 4 communes. The results of the research show that the local people realize that there has been a remarkable change in the land use management over the period and the main factors which influence the management of agricultural land use are land policies, policies supporting capital, techniques; characteristics of soil, scale of the area of farm land, and the roles of media and information.

Keywords: management of land use, agricultural land, land management, Sontay

INTRODUCTION

Land is a natural resource, valuable national property, heritage of mankind, a prerequisite for all manufacturing processes. Land use is the way in which humans exploit the land and the natural resources which are associated with the land to serve their benefits [Meyer 1996]. Land uses and their changes should be determined by land-use management practices including geographic distribution of land, status of land resources and their suitability, land use dynamics, policy interventions, socio-economic practices and compulsions, science and technology inputs, and so on. Therefore, land use management practices are carefully considered in order to develop

Adres do korespondencji – Corresponding author: Bui Tuan Anh, Nguyen Dinh Bong, Do Thi Tam, Ph.D student in Vietnam National University of Agriculture, 2. Vietnam Society of Soil Science, e-mail: DtTam@vnua.edu.vn

an integrated land use policy framework [Gautam and Raghavswamy 2004]. Land use management focuses on the land and the way in which the land is used for the purposes of manufacturing, preservation and aesthetic [Verheyne 2010]. Land use management is the combination of all tools and techniques used by the authorities in order to manage the way in which the land is used and developed including planning, land use planning, law, land use rights, land valuation and real estate information. Management of sustainable land use relates to the economics, society, culture and environment, present and future, limits soil and water degradation and reduces production costs.

Sontay Town is a third grade urban area situated in the north-west of Hanoi city, with a total area of 113.5 km² (923.62 m² per capita), and the average population density of 1083 people/km². At the time of Modernization-Industrialization, Sontay Town has been facing challenges of the process of expanding Hanoi Capital with increasing pressure of land demand for industry and urban development; organizing resettlement and employment change for a large number of farmers who have no cultivation land. The purpose of this research is to find out the factors which have impact on the management of agricultural land use in order to enhance the efficiency of land management in Sontay Town.

Research hypothesis. The change in land use management is very crucial to adapt to the trend of agriculture development in the industrialization and modernization period. It is assumed that there are relationships among the technical factors in agricultural production, socioeconomic factors, policy mechanism and the role of community with agricultural land use management.

METHODOLOGIES

Primary data. the primary data was collected from 160 households which were randomly selected from 4 representative communes surveyed of 2 areas investigated. Duong Lam commune and Vien Son commune represent plain area; Co Dong commune and Kim Son commune represent semi-mountain and semi-plain area.

Secondary data. The secondary data was collected from administrative organizations, land operation units in the research area and previous related studies.

METHOD OF DATA PROCESSING

Both qualitative and quantitative analyses were used in the study. Descriptive analysis, such as means, frequency counts, percentages, and standard deviation, were used in describing the characteristics of each area. Likert scales with five-point bipolar response [Likert 1932] were also used to measure people's attitude to agricultural land use management and the factors which influence it. These scales range from the lowest to highest level of the local people's attitude as follows – table 1.

Table. 1. Rating scales

Level	Point	Rating scale
Very good/ highly interested /rich/very large/very high	5	≥ 4.2
Good/ interested/good/large/high	4	3.4–4.19
Moderate/ moderate interested/ moderate/ moderate large/moderate	3	2.6–3.39
Bad/ slightly interested /poor/small/low	2	1.8–2.59
Very bad/ very slightly interested /very poor/very small/very low	1	< 1.8

Besides those, the T-test inspection was also used to test the difference in the quotas between the 2 surveyed areas. According to the theory, if X_1, X_2 are independent random variables picked from two overall subjects which are expected to be μ_1 and μ_2 respectively. To test the equality of the average rates of the two overall subjects, hypothesis $H_0: \mu_1 = \mu_2$ and opposite theory $H_1: \mu_1 \neq \mu_2$ are built. To come to the conclusion that hypothesis H_0 is accepted or rejected, we will use the appropriate inspection. Based on the value of P (*p*-value) (SPSS abbreviates *p*-value to sig) to conclude that hypothesis H_0 is accepted or rejected. If the *p*-value (sig.) is $\leq \alpha$ (significant level), hypothesis H_0 is rejected. It means that there is a significant relationship among the variables which need inspecting. If the *p*-value (sig.) $> \alpha$ (significant level), hypothesis H_0 is accepted. It means that there is no relationship among the variables which need inspecting.

Observation values of the areas were ordinal data. So Spearman Rank Correlation Coefficient was used to measure the degree of relationship between the independent variables and the land use management. The null hypothesis is: “There is no relationship between two variables,” while the alternative hypothesis is: “There is a relationship between two variables”. The following formula was used to calculate the co- efficiency:

$$r_s = 1 - \frac{6 \sum d^2}{n(n^2 - 1)}$$

Where: d^2 = is the sum of the squared differences between the pairs of ranks, and n = is the number of pairs.

Significance analysis of r_s was done by t statistics

$$t = \frac{r_s \sqrt{n - 2}}{\sqrt{1 - r_s^2}}$$

Null hypothesis was rejected when $t > t_{\text{table}} (\alpha/2(n-2))$

The general interpretations of the strength of a relationship (effect sizes) as follows:

Table 2. Category of interpretations of the strength of a relationship (effect sizes).

General interpretation of the strength of a relationship	<i>r</i> (coefficient correlation)
Perfectly negative correlation	-1.00
Extremely negative correlation	- 0.75 – -0.99
Highly negative correlation	-0.50 – -0.74
Moderately negative correlation	-0.25 – -0.49
Slightly negative correlation	-0.01 – -0,24
No correlation	0
Slightly positive correlation	0.01 – 0.24
Moderately positive correlation	0.25 – 0.49
Highly positive correlation	0.5 – 0.74
Extremely positive correlation	0.75 – 0.99
Perfectly positive correlations	1.00

Source: Zulueta and Costales [2005].

The acceptable level of significance was set at 0.05 and confidence level of 95 percent. The data were entered in a coding sheet and statistically analyzed using the software SPSS version 17.0.

RESULTS AND DISCUSSION

The study generally aims to analyze the factors which have impact on the management of agricultural land use in order to enhance the efficiency of land management in Sontay Town. This part is divided into three sections. The first section describes agricultural land use status in Sontay Town. The second section refers to land use management in Son Tay which focuses on land use planning, management of land use planning and plans for land use; organizing the implementation of legal documents on land use management; the allocation and management of the implementation of land use rights; land valuation; and land use rights information market. The third section analyzes the factors affecting the management of agricultural land use including group of policy factors, group of natural and technical factors, group of economic and social factors, and roles of community.

AGRICULTURAL LAND USE STATUS

Total natural area of the town is 11353.22 ha; in which, agricultural land occupies 43.47%, non-agricultural land accounts for 54.66%, the rest is unused land with 1.86% (Division of Natural Resources and Environment, 2011). The area of

agricultural land of the town in 2010 was 4935.36 hectares, decreasing by 233.75 hectares compared with the area in 2005, in which the area of land used for agricultural production was 4050.10 hectares, accounting for 82.06% of the area of agricultural land and reducing by 139.62 hectares in comparison with the area in 2005. The forestry area was 719.35 hectares, occupying 14.58% of the area of agricultural land and declining by 93.2 compared to the area in 2005. The area of aquaculture land was 164.91 hectares, falling by 0.93 hectares in comparison with the area in 2005. The area of other agricultural land was 1.0 hectare (Division of Statistics in Son Tay town, 2011). The town had some Land Use Types (LUTs) including rice paddy LUT , rice paddy – vegetable LUT, vegetable LUT, flower and landscaped plant LUT, fruit trees LUT and aquaculture LUT. In plain area had 4 LUTs and 23 kinds of land use, in which rice paddy – vegetable LUT occupied the largest area of all LUTs. In semi-mountain and semi-plain area there were 5 LUTs and 18 kinds of land use, in which rice paddy – vegetable LUT accounted for the largest of all LUTs. In the past few years, the value of agricultural production accounted for 11% total value of gross production of the town Sontay. Therefore, enhancing the efficiency in management of agricultural land use is extremely important.

AGRICULTURAL LAND USE MANAGEMENT IN SONTAY TOWN

Land use planning, management of land use planning and plans for land use.

Sontay town has made plans for planning and implementing supervision of land use planning of the town and all the wards. However, land use planning had various aspects which were not suitable for the reality and it did not reflect the local people's real demands properly and sufficiently. The status of land allocation was slower than the schedule. The investigation results of the local people's perception of land use planning in the town show that the vast majority (91.88%) of the people interviewed knew about the land use planning which was made public. The detailed level of land use planning was evaluated with good level – 63.13% of respondents rated it normal. The majority of households (87.5%) surveyed said that the land use planning alternative had great two-way impact on their land use. 60% of households assumed that land use planning had big influence on making decision on their agricultural land use.

Organizing the implementation of legal documents on land use management.

Research results show that people cared for land policies to find the best opportunity to change land use purpose (100% of households considered it choice number 1). Besides, they also wanted to avoid problems of illegal land use and to properly implement land user's rights and responsibilities. Most of the local people (more than 80% of households questioned) were interested in land policies, 46% of the respondents surveyed stated that it's good to issue and follow legal documents on land. They thought that land policies had great effects on changing their decision making on their agriculture land use.

The allocation and management of the implementaion of land use rights. Land allocation, land leasing and land aquisition have been performed well. The order and procedures have been in place and there is now no more inapproprate land allocation. Planning and infrastructure design of residential areas before land allocation have seriously been considered. The land allocation has been carried out strictly and appropreately. Up to now, the town has allocated agricultural land to households for stable use with 100%. Inspection and checking the state of land use is regularly done to ensure legal land use and highly economic efficiency. The study results show that the majority of the respondents (68%) stated that they were interested or very interested in obtaining land use rights. However, they rated this task performance moderate. But they were clearly aware of the impact of allocation of land use rights on their agricultural land use decision making.

Land valuation. People's Commitee of the city has issued land prices according to the regulations and adjusts them every year. The research results indicate that the majority of the respondents (91.26%) showed their interest in land price according to the regulations as well as agricultural land price on the market. However, they did not highly appreciate the promulgation and implementation of land price according to the regulations (40.63% of respondents). According to the respondents, the land valuation did not have a big impact on their agicultural land use decision making.

Land use rights information market. Management and development of land use rights market is a new task. So far, the market of land use rights has not been managed. Land transactions were mainly spontaneous between buyers and sellers. The town has not had an agency to manage this field. The research results show that up to 91.88% of respondents were interested in the information on land use rights market. Howerver, they did not appreciate the performance of this task in the local area. Up to 75.63% considered the provision of the land use rights market information poor and very poor. According to them, the land use rights information market had a major influence on their agricultural land use decision.

Some factors affecting the management of agricultural land use in Sontay Town

Group of policy factors. The investigation findings of the local people's assessment of policy mechanism, land policies, support policies, and other social policies are summarized in Table 3 and Figure 1.

Table 3. Investigation results of policy mechanism

Criteria	Plain area n = 80		Semi-mountain and semi- plain area n = 80		Total N =160	
	no of respondents	%	no of respondents	%	no of respondents	%
Land policies	80	100.00	80	100.00	160	100,00
very good	17	21.25	14	17.50	31	19.38
good	46	57.50	43	53.75	89	55.62
moderate	12	15.00	16	20.00	28	17.50
poor	5	6.25	7	8.75	12	7.50
very poor	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Mean	3.94		3.80		3.87	0.00
P-value					0.284	
Support policies (te chnique, funding)	80	100.00	80	100.00	160	100.00
very good	6	7.50	6	7.50	12	7.50
good	5	6.25	8	10.00	13	8.13
moderate	50	62.50	47	58.75	97	60.63
poor	10	12.50	15	18.75	25	15.62
very poor	9	11.25	4	5.00	13	8.12
Mean	2.89		2.98		2.93	
P-value					0.571	
Other social policies	80	100.00	80	100.00	160	100.00
very good	3	3.75	4	5.00	7	4.38
good	15	18.75	17	21.25	32	20.00
moderate	40	50.00	50	62.50	90	56.25
poor	8	10.00	9	11.25	17	10.62
very poor	14	17.50	0	0,00	14	8.75
Mean	2.81		3.2		3.01	
P-value					0.007	

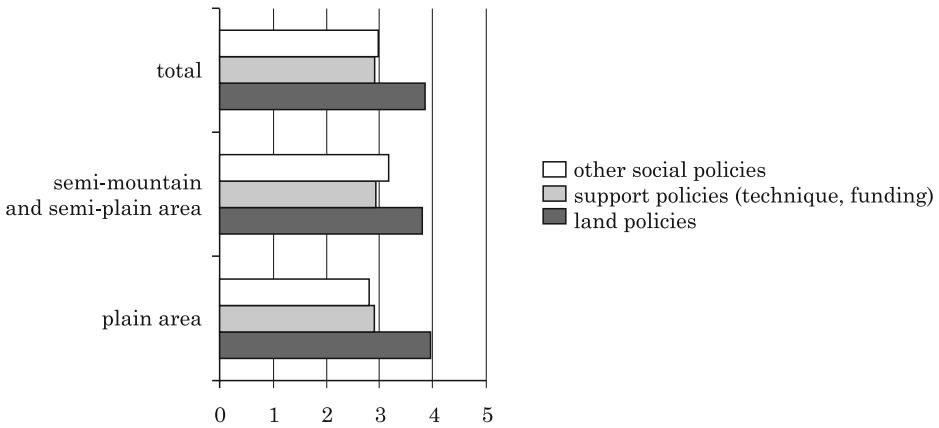


Fig. 1. Assessment results of policy mechanism

It can be seen from the Table that land policy mechanism was rated relatively good, 19.38% of respondents ranked land policy mechanism in the past period very good, 55.62% of them considered it good and only 7.5% of households thought it poor. It is also noteworthy that land policies were highly appreciated by the local people with the average level: 3.87. There were no differences between the two areas (the average rates of the two areas were 3.94 and 3.80 respectively). Apart from that, the technical and funding support policies were assessed at an average rate with the value: 2.93. There were no differences between two areas (2.89 and 2.98). In addition, social policies were rated moderate by nearly 60% of the respondents. They also assessed other social policies at the average rate with 3.01. There was a clear difference between the plain area and semi-mountain and semi-plain area (the plain area has the average of 2.81 compared to 3.20 of semi-mountain and semi-plain area). The people in semi-mountain and semi-plain area are significantly more aware of social policies than those in the plain. This shows that the prior policies are implemented in accordance with certain regions.

Table 4. The relationships between policy mechanism factors and agricultural land use management

Independent variables	Agricultural land use management				
	land use planning, management of land use planning and plans for land use	implementation of legal documents	allocation and management of the implementation of land use rights	land evaluation	real estate information market
Land policies	0.558**	0,748 **	0.288**	0.510**	0.427**
Supportive policies (technique, funding)	0.321**	0,552**	0.217**	0.373**	0.383**
Other social policies	0.214**	0,129	-0.027	0.221**	0.009

The research results (table 4) show that there were positive relationships between land polices and agricultural land use management from moderate to high levels: $0.288 < r_s < 0.748$; $P= 0.01$. It is noteworthy that support policies had a highly positive relationship with promulgation and implementation of legal documents with $r_s = 0.552$; $P= 0.01$. Apart from those, there were a slightly positive relationship between support policies and the allocation and management of the implementaion of land use rights with $r_s = 0.217$; $P= 0.01$ and moderately positive relationships between support policies and land use planning, management of planning and plans for land use, land evaluation, land information market ($0.321 < r_s < 0.383$; $P= 0.01$). It can also be seen from the table that other social policies had slightly positive relationships with planning, management of planning and plans for land use ($r_s = 0.214$; $P= 0.01$) and land evaluation ($r_s = 0.221$; $P= 0.01$). However, there were no relationships between other social policies and implementation of legal documents, allocation and management of the implementaion of land use rights, real estate information market. In other words, the significant change in land polices and other supportive policies on technique and fund leads to positive change on the management of agricultural land use.

Group of natural and technical factors. The survey results of group of natural and technical factors including characteristics of soil, crops and crop varieties, crop structure, and cultivated area given by the local people are presented in Table 5 and Figure 2.

Table 5. Survey results of group of natural and technical factors

Criteria	Plain area <i>n</i> = 80		Semi-mountain and semi-plain area <i>n</i> = 80		Total <i>N</i> =160	
	no. of respondents	%	no. of respondents	%	no. of respondents	%
1	2	3	4	5	6	7
Interest in soil characteristics	80	100	80	100	160	100
highly interested	27	33.75	45	56.25	72	45.00
interested	36	45.00	15	18.75	51	31.88
moderately interested	12	15.00	18	22.50	30	18.75
slightly interested	5	6.25	2	2.50	7	4.37
very slightly interested	0	0.00	0	0.00	0	0.00
Mean	4.06		4.29		4.18	
P-value	0.109					
Interest in selection of crops and crop varieties	80	100.00	80	100.00	160	100.00
highly interested	17	21.25	14	17.50	31	19.38
interested	46	57.50	43	53.75	89	55.62

cont. table 5

	1	2	3	4	5	6	7
moderately interested		12	15.00	16	20.00	28	17.50
slightly interested		5	6.25	7	8.75	12	7.50
very slightly interested		0	0.00	0	0.00	0	0.00
Mean		3.94		3.80		3.87	
P-value						0.284	
Interest in crop structure		80	100.00	80	100.00	160	100.00
highly interested		16	20.00	19	23.75	35	21.88
interested		54	67.50	47	58.75	101	63.13
moderately interested		8	10.00	7	8.75	15	9.37
slightly interested		2	2.50	1	1.25	3	1.87
very slightly interested		0	0.00	6	7.50	6	3.75
Mean		4.03		3.90		3.96	
P-value						0.352	
Cultivation area		80	100.00	80	100.00	160	100.00
very large ($\geq 2000 \text{ m}^2$)		3	3.75	4	5.00	7	4.38
large ($1700 - 2000 \text{ m}^2$)		48	60.00	52	65.00	100	62.50
moderately large ($1400 - 1699 \text{ m}^2$)		21	26.25	14	17.50	35	21.88
small ($1100 - 1399 \text{ m}^2$)		8	10.00	9	11.25	17	10.62
very small ($< 1100 \text{ m}^2$)		0	0.00	1	1.25	1	0.62
Mean		3.58		3.61		3.59	
P-value						0.757	

Research results in Table 5 and Figure 2 show that characteristics of soil, selection of crops and varieties of crop and crop structure influenced agricultural land use efficiency. Up to 76.88% of respondents were interested in characteristics of soil, the rate of interest was high with 4.18 and there were no differences between the two areas with 4.06 and 4.29 respectively. 55% of the people surveyed cared about crop selection; 19.38% of them were very interested in crop selection and the rate of interest was also high with 3.87. There were no differences between two areas (the average rates were 3.94 and 3.80 respectively). It should be noted that up to 85.01% of respondents paid attention to crop structure. The average rate was high with 3.96 and there were no differences between the two areas. The average cultivated

area was big with the high average rate 3.59. Up to 84% of respondents have 1400-2000 m² of cultivated area. The average rates of the two areas were 3.58 and 3.61 respectively. The differences between two areas cannot be found.

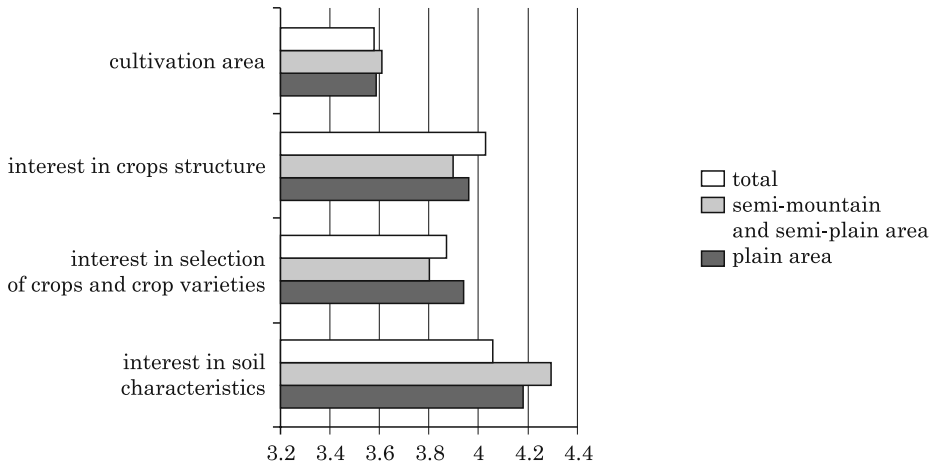


Fig. 2. Assessment results of group of natural and technical factors

The relationships between natural and technical factors and agricultural land use management were shown in Table 6.

Table 6. The relationships between natural and technical factors and agricultural land use management

Independent variables	Agricultural land use management				
	land use planning, management of land use planning and plans for land use	implementation of legal documents	allocation and management of the implementaion of land use rights	land evaluation	real estate information market
Soil properties	0.758**	0.322**	0.161*	0.325**	0.110
Crops and crop varieties	0.614**	0.364**	0.323**	0.206**	0.318**
Crop structure	0.417**	0.267**	0.269**	0.260**	0.312**
Cultivated area	0.515**	0.321**	0.209**	0.376**	0.236**

The results show that the positive relationship between soil properties and land use planning, management of land use planning and plans for land use was very high with $r_s = 0.758$; $P = 0.01$. The positive relationship between soil properties and agricultural land use management in terms of implementation of legal documents and land evaluation was moderate with $0.322 < r_s < 0.325$; $P = 0.01$. Besides, soil properties

had a slightly positive relationship with allocation and management of the implementation of land use rights ($r_s = 0.161$; $P = 0.05$). There was no relationship between soil properties with land information market.

It is interesting to note that cultivated area had a highly positive relationship with land use planning, management of land use planning and plans for land use ($r_s = 0.515$; $P = 0.01$), moderately positive relationships with implementation of legal documents and land evaluation ($0.321 < r_s < 0.376$; $P = 0.01$), and slightly positive relationships with allocation and management of the implementation of land use rights and real estate information market ($0.209 < r_s < 0.236$; $P = 0.01$).

It should also be noted that the selection of crop structure had moderately positive relationships with land use planning, management of planning and plans for land use: $r_s = 0.417$; $P = 0.01$, implementation of legal documents: $r_s = 0.267$; $P = 0.01$, allocation and management of the implementation of land use rights: $r_s = 0.269$; $P = 0.01$, land evaluation: $r_s = 0.260$; $P = 0.01$, and real estate information market: $r_s = 0.312$; $P = 0.01$.

Another noticeable thing is that crop varieties and crops had a highly positive relationship with land use planning, management of planning and plans for land use: $r_s = 0.614$; $P = 0.01$; moderately positive relationships with implementation of legal documents: $r_s = 0.364$; $P = 0.01$, allocation and management of the implementation of land use rights: $r_s = 0.323$; $P = 0.01$, real estate information market: $r_s = 0.318$; $P = 0.01$ and a slightly positive relationship with land evaluation: $r_s = 0.206$, $P = 0.01$.

In general, group of natural and technical factors has high positive influence on agricultural land use management in term of land use planning, management of land use planning and plans for land use. Thus, when planning for land use, the above factors should be taken into consideration.

Group of economic and social factors.

Group of economic and social factors includes household economics, cultivation level and product consumption market. The survey results were shown in Table 7 and Figure 3.

Table 7. Survey results of group of economic and social factors

Criteria	Plain area $n = 80$		Semi-mountain and semi-plain area $n = 80$		Total $N = 160$	
	no.	%	no.	%	no.	%
1	2	3	4	5	6	7
Economic status of households	80	100.00	80	100.00	160	100.00
rich	0	0.00	0	0.00	0	0.00
good	28	35.00	28	35.00	56	35.00
moderate	46	57.50	52	65.00	98	61.25
poor	6	7.50	0	0.00	6	3.75

cont. table 7

	1	2	3	4	5	6	7
very poor		0	0.00	0	0.00	0	0.00
Mean		3.28		3.35		3.31	
P-value						0.381	
Educational attainment		80	100.00	80	100.00	160	100.00
very high (higher education)		2	2.50	5	6.25	7	4.38
high (grades 10–12)		54	67.50	47	58.75	101	63.13
moderate (grades 6–9)		18	22.50	19	23.75	37	23.12
low (grades 3–5)		4	5.00	7	8.75	11	6.87
very low (lower grades 3)		2	2.50	2	2.50	4	2.50
Mean		3.63		3.58		3.60	
P-value						0.689	
Product consumption market		80	100.00	80	100.00	160	100.00
very good		3	3.75	4	5.00	7	4.38
good		17	21.25	9	11.25	26	16.25
moderate		45	56.25	44	55.00	89	55.62
bad		8	10.00	14	17.50	22	13.75
very bad		7	8.75	9	11.25	16	10.00
Mean		3.30		2.81		2.92	
P-value						0.156	

The data show that the majority of households had moderate and good levels of economic growth with 96.25% and poor households accounted for only 3% and the rate was moderate with 3.31. There were no differences in this criterion between the two areas. The noticeable thing is that the local people had high educational attainments. Up to 90.63% of respondents graduated from middle school and the differences between the two areas cannot be found. According to the local people’s perception, 55.62% of the households stated that the product consumption market was at moderate level, 23.75% of the respondents considered it bad and very bad. The average rate of this criterion was moderate with 2.92. There were no differences between the two areas.

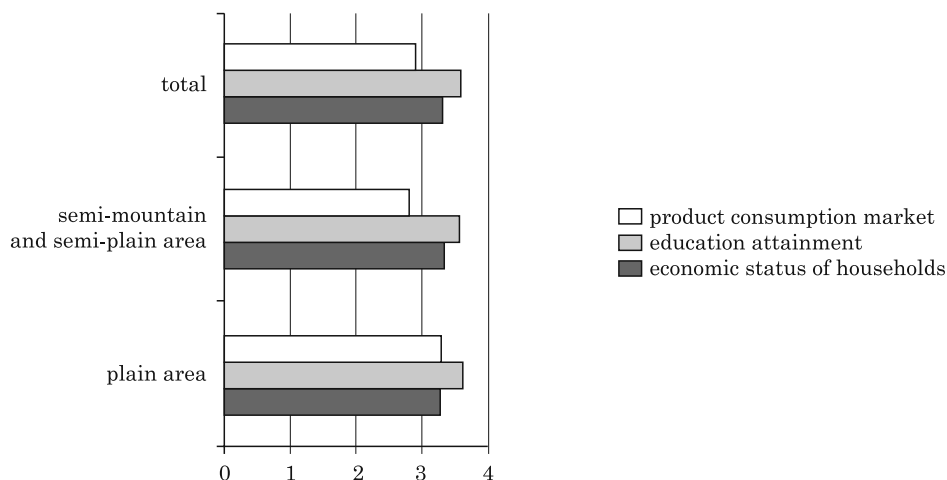


Fig. 3. Assessment results of group of economic and social factors

The relationships between economic and social factors and agricultural land use management were shown in Table 8.

Table 8. The relationships between economic and social factors and agricultural land use management

Independent variables	Agricultural land use management				
	land use planning, management of land use planning and plans for land use	implementation of legal documents	allocation and management of the implementation of land use rights	land evaluation	real estate information market
Economic status of households	0.045	0.116	0.052	0.113	-0.072
Educational attainment	0.034	0.123	-0.021	0.102	0.174*
Product consumption market	0.221**	0.208**	0.203*	0.168*	0.315**

The results in table 8 show that product consumption market had a moderately positive relationship with real estate information market ($r_s = 0.315$; $P = 0.01$), slightly positive relationships with land use planning, management of land use planning and plans for land use ($r_s = 0.221$; $P = 0.01$), implementation of legal documents ($r_s = 0.208$; $P = 0.01$), allocation and management of the implementation of land use rights ($r_s = 0.203$; $P = 0.05$), land evaluation ($r_s = 0.168$; $P = 0.05$). There was no relationship between economic status of households and agricultural land use management. The Table 6 also shows a slightly positive relationship between educational attainments and real estate information market ($r_s = 0.174$; $P = 0.05$) but

there were no relationships between educational attainments with land use planning, management of land use planning and plans for land use, implementation of legal documents, allocation and management of the implementaion of land use rights and land evaluation.

Roles of community. Roles of community in agricultural land use of households were evaluated through the roles of local authorities, roles of agricultural extension and forestry extension organizations, roles of other social organizations and roles of media and information. The survey results were shown in Table 9 and Figure 4.

Table 9. Survey results of roles of community

Criteria	Plain area <i>n</i> = 80		Semi-mountain and semi-plain area <i>n</i> = 80		Total <i>N</i> =160	
	no.	%	no.	%	no.	%
1	2	3	4	5	6	7
Local authorities	80	100.00	80	100.00	160	100.00
very good	1	1.25	0	0.00	1	0.63
good	20	25.00	27	33.75	47	29.38
moderate	44	55.00	45	56.25	89	55.62
bad	9	11.25	5	6.25	14	8.75
very bad	6	7.50	3	3.75	9	5.62
Mean	3.01		3.2		3.11	
P-value	0.134					
Agricultural extension, forestry extension organizations	80	100.00	80	100.00	160	100.00
very high	3	3.75	4	5.00	7	4.38
high	19	23.75	16	20.00	35	21.87
moderate	33	41.25	41	51.25	74	46.25
low	18	22.50	10	12.50	28	17.50
very low	7	8.75	9	11.25	16	10.00
Mean	2.91		2.95		2.93	
P-value	0.811					
Other social organizations	80	100.00	80	100.00	160	100.00
very good	15	18.75	14	17.50	29	18.13
good	39	48.75	41	51.25	80	50.00
moderate	15	18.75	15	18.75	30	18.75

cont. table9

	1	2	3	4	5	6	7
bad		5	6.25	6	7.50	11	6.87
very bad		6	7.50	4	5.00	10	6.25
Mean		3.61		3.69		3.65	
P-value						0.656	
Communication and information		80	100.00	80	100.00	160	100.00
very good		3	3.75	2	2.50	5	3.13
good		45	56.25	37	46.25	82	51.25
moderate		17	21.25	23	28.75	40	25.00
bad		9	11.25	10	12.50	19	11.87
very bad		6	7.50	8	10.00	14	8.75
Mean		3.38		3.19		3.28	
P-value						0.245	

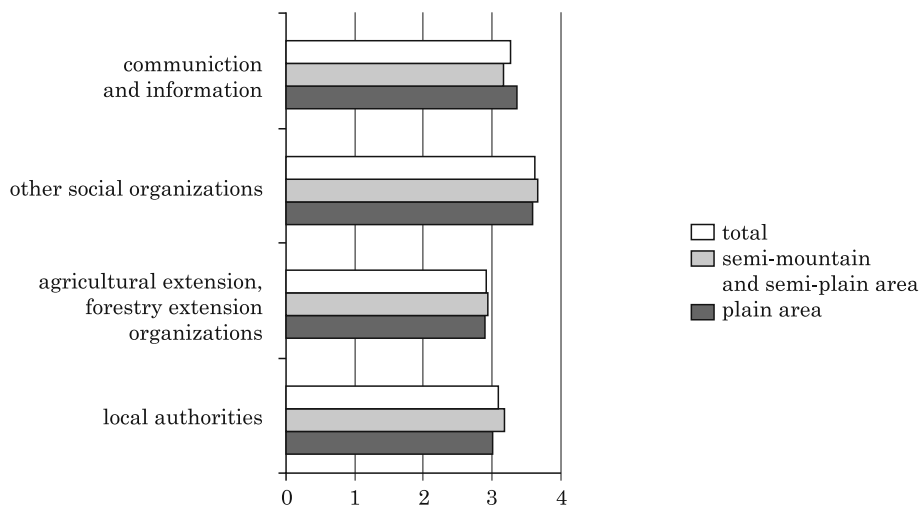


Fig. 4. Assessment results of roles of community

The survey results show that roles of local authorities were highly appreciated by 0.63% and 29.38% of the respondents. The average rate of this criterion was considered moderate with 3.11. There were no differences between two areas, and 55.62% of them ranked these roles moderate. Also, the roles of agricultural extension and forestry extension organizations were assessed at moderate rate with 2.93. There were 21.87% of respondents who ranked these roles good and 46.25% of them

thought these roles moderate. There were no differences between the two areas because the average rates were 2.91 and 2.95 respectively. Apart from those, the roles of other social organizations were highly appreciated with the high average rate 3.65. About 18.13% of the respondents rated these roles very good and 50% of the respondents considered them good. The differences between the two areas cannot be found because the average rates were 3.61 and 3.69 respectively. Besides, the roles of media and information system were considered moderate with 3.28. About 51.25% of the respondents ranked these roles high and 25% regarded them moderately. There were no differences between the two areas (average rate of 3.38 and 3.19).

The influence of roles of community on agricultural land use management in Sontay were shown in Table 10.

Table 10. The relationships between roles of community and agricultural land use management

Independent variables	Agricultural land use management				
	land use planning, management of land use planning and plans for land use	implementation of legal documents	allocation and management of the implementaion of land use rights	land evaluation	real estate information market
Local authorities	0.250**	0.243**	0.204**	0.193*	0.268**
Agricultural extension, forestry extension organizations	0.411**	0.260**	0.205**	0.283**	0.201*
Other social organizations	0.163*	0.171*	0.209**	0.267**	0.211**
Media and information	0.813**	0.384**	0.338**	0.416**	0.291**

Research results in table 10 show that there were moderately positive relationships between roles of local authorities and land use planning, management of land use planning and plans for land use with $r_s = 0.250$; $P = 0.01$, real estate information market ($r_s = 0.268$; $P = 0.01$). There were slightly positive relationships between roles of local authorities and implementation of legal documents, allocation and management of the implementaion of land use rights, land evaluation ($0.193 < r_s < 0.243$; $P = 0.01$).

The roles of agricultural extension and forestry extension organizations had moderately positive relationships with land use planning, management of land use planning and plans for land use ($r_s = 0.411$; $P = 0.01$), implementation of legal documents ($r_s = 0.260$; $P = 0.01$), and land evaluation ($r_s = 0.283$; $P = 0.01$), and slightly positive relationships with allocation and the implementaion of land use rights ($r_s = 0.205$; $P = 0.01$), and real estate information market ($r_s = 0.201$; $P = 0.01$).

The roles of other social organizations had a moderately positive relationship with land evaluation ($r_s = 0.267$, $P = 0.01$) and slightly positive relationships with land use planning, management of land use planning and plans for land use ($r_s = 0.163$;

$P= 0.05$), promulgation and implementation of legal documents ($r_s = 0.171$; $P = 0.05$), allocation and management of the implementation of land use rights ($r_s = 0.209$; $P = 0.01$), real estate information market ($r_s = 0.211$; $P = 0.01$).

There was an extremely positive relationship between the roles of media and information and land use planning, management of land use planning and plans for land use ($r_s = 0.813$; $P = 0.01$). However, the roles of media and information had moderately positive relationships with implementation of legal documents ($r_s = 0.384$; $P = 0.01$), allocation and management of the implementation of land use rights ($r_s = 0.338$; $P = 0.01$), real estate information market ($r_s = 0.291$; $P = 0.01$), and land evaluation ($r_s = 0.416$; $P = 0.01$).

CONCLUSION

Sontay Town has a total natural area of 11353.22 hectares in which, agricultural land occupies 43.47%, non-agricultural land accounts for 54.66%, the rest is unused land with 1.86%. The results show that the local people realize that there has been great changes in land use management in the past years and the major factors which influence agricultural land use management are:

In group of policy mechanism factors, land policies have highly positive influence on agricultural land use management in terms of implementation of legal documents; land use planning, management of land use planning and plans for land use and land evaluation. In addition, support policies have highly positive influence on agricultural land use management in terms of implementation of legal documents. Thus, creating appropriate land policies and supportive policies is a crucial task.

Group of natural and technical factors has high impact on agricultural land use management in terms of land use planning, management of land use planning and plans for land use. Therefore, the above factors should carefully be considered when planning for land use.

Group of economic and social factors has slightly positive influence on agricultural land use management. This phenomenon hardly ever happens in developing countries. However, the reason is that Sontay is the place which has convenient geographical location, high goods consumption, well-educated local people and good household economy.

Among roles of community factors, media and information has highly positive influence on agricultural land use management in terms of land use planning, management of land use planning and plans for land use and moderately positive influence on agricultural land use management in terms of implementation of legal documents, allocation and management of the implementation of land use rights, land evaluation, real estate information market. Therefore improving system of media and information is necessary for higher efficiency of agricultural land use management.

REFERENCES

- Likert R. A Technique for the Measurement of Attitudes. 1932. Archives of Psychology 140(55).
- Meyer W.B., Turner B.L. II., 1996, Land-Use/Land-Cover Change: Challenges for geographers, Geojournal 39(3), 237-240.
- Department of Natural Resources and Environment in Son Tay Town, 2011. Statistcal Land Data in 2010.
- Gautam N.C., Raghavswamy V., Preface. 2004. In Land use/land cover and management practices in India, BS Publications, Hyderabad India.
- Statistical Department in Son Tay Town, 2011. Statistcal Data of socio-economic development from 2005 to 2010.
- Zulueta M. F N.E.B. Costales JR, 2003. Methods of research thesis. Writing and Applied Statistics. National Bookstore, Mandaluyong, Philippines.
- Verheye W. 2010, Land use management. Land Use, Land Cover and Soil Science IV. University Gent, Belgium.

BADANIE WPŁYWU ZALEŻNOŚCI WYBRANYCH CZYNNIKÓW NA ROZWÓJ ROLNICZEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W MIEJSCOWOŚCI SONTAY, HANOI, WIETNAM

Streszczenie. Zrównoważone użytkowanie gruntów aktualnych obszarów ziemskich zależy i będzie zależeć od ekonomii, społeczeństwa, kultury i środowiska, limitacji gruntów i wody oraz od kosztów produkcji. Badanie ma na celu porównać wybrane czynniki istotne dla użytkowania gruntów rolnych w miejscowości Sontay. Wpływ czynników na użytkowanie gruntów rolnych określano za pomocą współczynnika korelacji rang Spearmana (SPSS) 17.0 na znaczącym poziomie 0,05 poprzez analizę 160 gospodarstw z czterech gmin. Wyniki badań pokazują, że mieszkańcy Sontay zdają sobie sprawę, że miały miejsce znaczące zmiany w użytkowaniu gruntów w badanym okresie. Zauważają przyczyny, potrafią wyodrębnić główne czynniki, które mają wpływ na sposób użytkowania gruntów rolnych, a są to: gospodarka przestrzenna, polityka wspierania koncentracji kapitału, techniki, właściwości gleby, skale obszaru użytków rolnych i rola mediów i informacji.

Słowa kluczowe: użytkowanie gruntów, grunty rolne, Sontay

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 12.12.2014

INTERPRETACJA ZMIAN UŻYTKOWANIA I POKRYCIA TERENU NA OBSZARACH WIEJSKICH W KONTEKŚCIE PRZEMIAN DEMOGRAFICZNYCH

*Mariusz Ciesielski** , *Krzysztof Będkowski***

* Instytut Badawczy Leśnictwa, Sękocin Stary

** Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Streszczenie. Rozpoznanie kierunków i dynamiki zmian użytkowania i pokrycia terenu oraz aktualnej sytuacji demograficznej jest podstawowym warunkiem racjonalnego planowania kierunków jego przyszłego zagospodarowania. Zmiany te, w dużym stopniu determinowane przez czynniki demograficzne (migracje, liczba ludności itp.), są także efektem polityki przestrzennej zapisanej w dokumentach planistycznych, bądź też realizowanej na podstawie decyzji administracyjnych. Zasadne jest, aby w procesie opracowywania dokumentów planistycznych: obligatoryjnego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP) oraz fakultatywnie uchwalanego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), uwzględnić nie tylko kierunki zmian, jakie miały miejsce w przestrzeni w ostatnich latach, lecz również trendy demograficzne. Cennym źródłem informacji o pokryciu i użytkowaniu terenów oraz zachodzących na nich zmianach są zdjęcia lotnicze i satelitarne, które wykorzystano w niniejszym opracowaniu. Celem przeprowadzonych badań była analiza i interpretacja zmian pokrycia terenu trzech gmin wiejskich w kontekście przemian społeczno-gospodarczych oraz ocena, jak przyjęte kierunki polityki przestrzennej gmin, zapisane w MPZP oraz SUiKZP, odzwierciedlają obecną i przyszłą sytuację przestrzenno-demograficzną.

Słowa kluczowe: planowanie przestrzenne, demografia, zdjęcia lotnicze, geomatyka

WSTĘP

Gospodarowanie przestrzenią w Polsce na szczeblu lokalnym odbywa się poprzez dwa główne dokumenty planistyczne – Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (SUiKZP), które jest dokumentem o charakterze obli-

Adres do korespondencji – Corresponding author: Mariusz Ciesielski, Zakład Zarządzania Zasobami Leśnymi, Instytut Badawczy Leśnictwa, Sękocin Stary, ul. Braci Leśnej 3, 05-090 Raszyn, e-mail: m.ciesielski@ibles.waw.pl

Krzysztof Będkowski, Katedra Urządzania Lasu, Geomatyki i Ekonomiki Leśnictwa, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, ul. Nowoursynowska 159, 02-776 Warszawa, e-mail: krzysztof.bedkowski@wl.sggw.pl

gatoryjnym oraz Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), który jest dokumentem fakultatywnym [Cieślak i Cymerman 2007]. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Ustawa 2003], przy sporządzaniu tych dokumentów należy uwzględnić wiele czynników, w tym przede wszystkim: wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności itd. Ponadto podstawę gospodarowania przestrzenią powinna stanowić zasada zrównoważonego rozwoju. Uwarunkowania te sprawiają, że proces planowania przestrzennego jest bardzo złożony. Inaczej wygląda planowanie przestrzenne na obszarach aglomeracji, gdzie od wielu lat mamy do czynienia z dużą presją na przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę, z konsekwencjami w postaci rozlewania się miast i nadmiernym wzrostem kosztów budowy infrastruktury [Wojtkun 2010], a inaczej na terenach wiejskich. Na terenach położonych daleko od dużych i średnich miast, poza głównymi szlakami komunikacyjnymi, gospodarowanie przestrzenią polega głównie na utrzymaniu funkcji rolniczej, uzupełnianiu istniejącej już zabudowy, ochronie przyrody oraz rozwoju funkcji pobocznych, jak turystyka. W gminach, na obszarze których występują lasy lub powierzchniowe formy ochrony przyrody (np. parki krajobrazowe lub narodowe), niezbędne jest uwzględnienie licznych wymogów dotyczących gospodarki leśnej i ochrony przyrody, co nakłada pewne ograniczenia i wydłuża proces planowania [Gawroński i Popławski 2003, Litwin i Sochacka 2005, Hełdak 2008, Przegon 2008, Nowak 2013]. Częstym zjawiskiem na terenach wiejskich, negatywnie ocenianym [Hełdak 2006, 2007] jest odpływ mieszkańców do miast. Dlatego dodatkowym wyzwaniem dla planowania przestrzennego jest zahamowanie tego procesu. Istotne jest również, że w dokumentach planistycznych z jednej strony określa się kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego, z drugiej zaś wskazywane są wymagania dotyczące zagospodarowania tych terenów [Howe i Langdon 2002]. To, czy dany obszar rozwinie się w zaplanowany dla niego sposób, zależy w dużym stopniu od tego, czy rzeczywiście realne uwarunkowania społeczne, ekonomiczne, przyrodnicze i przestrzenne zostały wzięte pod uwagę.

Materiały teledetekcyjne i kartograficzne są uznanym źródłem informacji o pokryciu i użytkowaniu terenu. Ze względu na dokumentarny charakter, są chętnie wykorzystywane także do analizy zmian, których źródłem może być działalność człowieka lub różnorodne czynniki przyrodnicze (przyrody ożywionej i nieożywionej). Poprzez odpowiedni dobór rodzaju i skali zdjęć, można zastosować je w planowaniu przestrzennym na różnych poziomach szczegółowości, w tym odpowiednim do wymaganego przy sporządzaniu miejscowych dokumentów planistycznych [Kwoczyńska 2005, Markiewicz i Turek 2014].

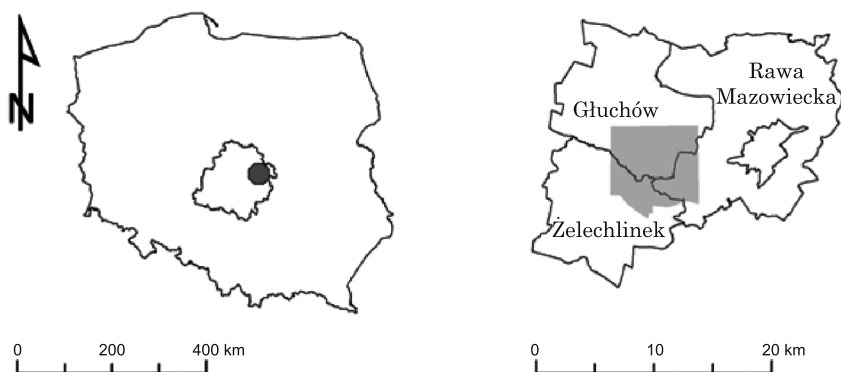
CEL PRACY

Celem pracy jest określenie, za pomocą materiałów i metod teledetekcyjnych, w jakim stopniu przemiany społeczno-gospodarcze lat 1986–2007 odzwierciedlone są w funkcji terenu i sposobie użytkowania wybranych gmin wiejskich, położonych z dala od dużych ośrodków miejskich. Dalszym celem jest ocena, jak przyjęte kierunki

polityki przestrzennej, zapisane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, odzwierciedlają obecną i przyszłą sytuację przestrzenno – demograficzną tego obszaru.

MATERIAŁY I METODY

Obszar badań (rys. 1). Badania dotyczą obszaru o powierzchni około 65 km², położonego na granicy trzech sąsiadujących ze sobą gmin wiejskich w woj. łódzkim: Głuchów (powiat skierniewicki), Rawa Mazowiecka (powiat rawski) oraz Żelechlinek (powiat tomaszowski).



Rys. 1. Lokalizacja obszaru badań na tle Polski, województwa łódzkiego oraz gmin

Źródło: opracowanie własne

Fig. 1. Location of the study area in Poland, Lodzkie voivodship and the municipalities

Source: own elaboration

Na wybranym obszarze znajdują się dwa cenne pod względem przyrodniczym obiekty: las kompleksu leśnego Głuchów oraz rzeka Rawka. Las, o powierzchni ok. 1130 ha, w całości położony jest w gminie Głuchów. Blisko 1000 ha lasu jest w zarządzie Leśnego Zakładu Doświadczalnego w Rogowie, należącego do Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie. Rzeka Rawka na całej swojej długości od źródła do ujścia (97 km), została uznana za rezerwat przyrody [Zarządzenie 1983]. Ponadto fragment doliny rzeki Rawki, znajdujący się jednakże poza obszarem badania, został włączony do europejskiego systemu ochrony przyrody NATURA 2000, jako specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) (Załącznik 1992).

Zdjęcia lotnicze, materiały kartograficzne i dane statystyczne. Wykorzystano trzy rodzaje danych źródłowych: zdjęcia lotnicze, materiały kartograficzne oraz dane statystyczne i dokumenty planistyczne gmin (MPZP, SUiKZP).

Materiały teledetekcyjne pochodzą z zasobu Katedry Urządzania Lasu, Geomatyki i Ekonomiki Leśnictwa Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie. Zdjęcia

lotnicze wykonywano dla celów sporządzania planów urządzania lasu na obszarze uroczyska Głuchów oraz na potrzeby prowadzonych projektów badawczych. Najwcześniejsze zdjęcia, w formie diapozytywów czarno-białych, pochodzą z października 1986 r. W 1997 r. wykonano zdjęcia w barwach naturalnych, a w 2007 r. cyfrowe zdjęcia lotnicze w czterech kanałach spektralnych B, G, R, IR oraz w kanale panchromatycznym. Materiały teledetekcyjne wykorzystano do klasyfikacji pokrycia i użytkowania terenu oraz zmian w okresie 1986–2007.

Obszar badań położony jest na styku trzech gmin i nie można było pozyskać danych statystycznych odnoszących się dokładnie do jego granic. Posłużono się danymi dla piątego poziomu podziału kraju, zgodnie z przyjętą wg norm Unii Europejskiej hierarchiczną klasyfikacją NTS (Załącznik 2007). Dane pobrano z ogólnodostępnej bazy danych statystycznych prowadzonej przez Główny Urząd Statystyczny (GUS). Dane z lat 1980–1995 pozyskano z roczników statystycznych, natomiast dane od 1995 r. z internetowego zasobu Banku Danych Lokalnych (BDL). Nie udało się zebrać informacji o większym stopniu szczegółowości niż gmina, np. dla sołectw, co pozwoliłoby na dokładniejsze skorelowanie danych statystycznych ze zmianami w przestrzeni.

Ostatnią grupę wykorzystanych materiałów stanowią dokumenty planistyczne. SUIKZP dla gminy Głuchów uchwalono w 2012 r. (Studium 2012), a w 2006 r. dla gminy Rawa Mazowiecka (Zmiana Studium 2006). Drugim rodzajem wykorzystanych dokumentów planistycznych był MPZP (Miejscowy Plan 2005). Pomimo, że dokumenty te są uchwalane fakultatywnie, to dla całego obszaru analizy istnieją obowiązujące plany miejscowe w skalach 1:2000 oraz 1:5000. Stan planistyczny obszaru badań, można określić zatem, zgodnie z propozycją Cieślak i Cymermana [2007], jako „pożądaný” – w odróżnieniu od stanu „podstawowego”, w którym funkcjonuje jedynie SUIKZP, lub „wymuszonego”, w którym istnieje SUIKZP, lecz wobec braku MPZP wydaje się decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Ustawa 2003] ustalenia MPZP muszą być zgodne ze SUIKZP. Ponadto plany miejscowe są jedynymi dokumentami planistycznymi o charakterze aktu prawa miejscowego, co oznacza że jego ustalenia są wiążące zarówno dla władz gminy, jak i mieszkańców. Dokumenty planistyczne wykorzystano do określenia kierunków zmian w przestrzeni wybranych gmin wiejskich.

METODYKA ANALIZ

Ze względu na złożoność zagadnienia metodykę podzielono na dwie części. Pierwsza dotyczyła badania zmian w przestrzeni w ujęciu historycznym (1986–2007). Wyniki tej części stanowiły podstawę do dalszych analiz i oceny planowanego zagospodarowania terenu, które wynika z dokumentów planistycznych (druga część metodyki). Analizę zmian w pokryciu i użytkowaniu terenu przeprowadzono w podziale na kilka etapów: przetworzenia wstępne (kalibracja, mozaikowanie), klasyfikacja manualna, wybór klas pokrycia terenu (analiza materiałów, ujednoczenie informacji, przyporządkowanie obszarów do danej klasy), analizy porównawcze. Integracja danych wieloczasowych oraz pochodzących z różnych źródeł wymagała przeprowadzenia w początkowej

fazie działań, mających na celu ujednoczenie przestrzenne i geometryczne danych tele-detekcyjnych, jak również planistycznych. Kalibrację danych do jednego, wspólnego układu 1992 przeprowadzono w oprogramowaniu ArcGIS Desktop. Kalibracja to proces polegający na wpasowywaniu np. zdjęcia lotniczego do układu współrzędnych, w którym znajduje się podkład referencyjny. W procesie kalibracji wskazuje się na obrazie kalibrowanym i podkładzie referencyjnym odpowiadające sobie punkty np. skrzyżowania dróg. Po wskazaniu co najmniej 4 punktów wyliczany jest błąd RMS, który wyraża stopień niezgodności współrzędnych punktów na obrazie kalibrowanym i podkładzie referencyjnym. Dla materiałów wykorzystanych w pracy, tj. zdjęć z lat 1986, 1997, 2007, średni błąd dopasowania określony jako RMS wyniósł odpowiednio: 2,95, 3,0 oraz 2,47 m. Nie przekraczały one przyjętego założenia: $RMSE < 0,3$ mm w skali zdjęcia lotniczego. Następnie pojedyncze zdjęcia lotnicze z jednego terminu połączono ze sobą w jeden obraz za pomocą narzędzia Mosaic w ArcGIS. Dla dokumentów planistycznych, które były w formacie tiff lub jpg, średni błąd dopasowania RMS, po przeprowadzeniu kalibracji, nie przekraczał przyjętych założeń (0,3 mm w skali opracowania kartograficznego). Klasyfikację pokrycia i użytkowania terenu wykonano poprzez wizualną interpretację danych obrazowych. Jako najmniejszą jednostkę kartowania przyjęto obszary o pow. większej niż 0,1 ha. W celu wyeliminowania błędów topologicznych w warstwach wektorowych pokrycia i użytkowania terenu, przyjęto następujące reguły: między obiektami w warstwie nie może być wolnych przestrzeni oraz obiekty w jednej warstwie nie mogą zachodzić na siebie. Otrzymane obiekty poligonowe pogrupowano następnie w zdefiniowane klasy. Wybór klas do kartowania map pokrycia i użytkowania terenu poprzedzono analizą, jakie informacje można uzyskać na podstawie posiadanych materiałów. Zestawienie możliwości interpretacyjnych zdjęć lotniczych oraz treści mapy topograficznej umożliwiło wydobycie jednorodnych informacji z obu typów danych. Podczas wyboru klas wykorzystano również informacje na temat klas pokrycia terenu wyznaczonych w ramach programu Corine Land Cover (Klasyfikacja 2014). Ostatecznie na mapach pokrycia i użytkowania terenu z lat 1986, 1997 oraz 2007 wyróżniono 10 klas: cmentarze (1), lasy (2), pola uprawne (3), sady (4), tereny komunikacyjne (5), tereny zabudowy (6), zadrzewienia i zakrzewienia (7), wody powierzchniowe (8), łąki i pastwiska (9), tereny sportu i rekreacji (10).

Ostatni etap analiz zmian w pokryciu i użytkowaniu terenów wymagał „przecięcia” (nałożenia na siebie) wygenerowanych map. Zmiany ilościowe wyliczono na podstawie trzech wskaźników (tab. 1):

Powierzchnia obszarów, na których wystąpiły zmiany

$$P_{Z1} = P_{t+1} - P_t \text{ [ha]}$$

Powierzchnia zmiany w odniesieniu do początkowej pow. danej klasy pokrycia terenu

$$P_{Z2} = (P_{t+1} - P_t) / P_{OB} * 100\% \text{ [%]}$$

Procentowa zmiana klas pokrycia terenu pomiędzy momentami czasowymi $t + 1$ oraz t

$$P_{Z3} = P_{st+1} - P_{st}$$

gdzie:

- P_t, P_{t+1} – pow. danej klasy pokrycia terenu w momencie czasowym t oraz $t+1$ [ha]
 P_{OB} – pow. obszaru badań [ha]
 P_{st}, P_{st+1} – pow. danej klasy pokrycia terenu w momencie czasowym t oraz $t+1$, wyrażona jako udział procentowy w pow. badanego obszaru.

Powyższe wskaźniki wyliczono zbiorczo dla okresu 1986–2007. Otrzymane wyniki skorelowano z dostępnymi danymi statystycznymi.

Drugi etap analiz polegał głównie na wektoryzacji obowiązujących MPZP i SUiKZP. Ze względu na brak standaryzacji oznaczeń w opracowaniach planistycznych, autorzy zmuszeni byli również przyporządkować kilkadziesiąt oznaczeń w planach miejscowych do kilkunastu podstawowych kategorii przeznaczenia terenu: terenów rolniczych, terenów rolnych przeznaczonych do zalesienia, terenów trwałych użytków zielonych, terenów leśnych, terenów wód powierzchniowych, terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni chronionej przed zainwestowaniem, terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy letniskowej, terenów usług, terenów produkcyjnych, terenów sportu i rekreacji, terenów komunikacyjnych, terenów cmentarzy. Kierunki zmian w przestrzeni wskazano na podstawie interpretacji zapisów planu.

WYNIKI

Zmiany w pokryciu i użytkowaniu terenu w latach 1986–2007

Największe zmiany w wydzielonych kategoriach zaszły w kategorii lasów (tab. 1). W analizowanym okresie nastąpił wzrost ich powierzchni o 280 ha oraz o 5,51% zwiększył się ich udział w strukturze pokrycia terenu. W większości tereny leśne wkraczały na przylegające do nich łąki i pastwiska oraz pola uprawne. Również duża część tych zadrzewień, które zwiększyły swoją powierzchnię, została zakwalifikowana do lasów. W dużym stopniu zmiany w kategorii lasów dotyczyły gmin Żelechlinek oraz Rawa Mazowiecka. Wynika to z faktu współistnienia obok siebie siedlisk łąkowych i leśnych. Na pierwszych z nich, nie przeznaczonych do koszenia i wypasu zwierząt gospodarskich, w ostatnich latach rozwijały się młode stadia sukcesyjne roślinności, które w 2007 roku można zakwalifikować do powierzchni leśnych.

Tabela 1. Zmiany pokrycia terenu w latach 1986–2007

Table 1. Land cover changes in years 1986–2007

Klasa pokrycia terenu	Powierzchnia klasy [ha]			Powierzchnia zmiany w stosunku do po- czątkowej powierzchni danej klasy P _{Z2} [%]	Struktura pokrycia terenu [%]		
	Rok		Różnica P _{Z1}		Rok		Różnica P _{Z3}
	1986	2007			1986	2007	
1	0,8	0,8	0,0	0	0,0	0,0	0,0
2	1607,7	1887,7	279,9	17,4	31,6	37,1	5,5
3	2174,6	1885,6	-289,0	13,3	42,8	37,1	-5,7
4	10,1	39,7	29,5	291,2	0,2	0,8	0,6
5	47,3	48,2	0,9	1,8	0,9	1,0	0,0
6	124,8	145,4	20,6	16,5	2,5	2,9	0,4
7	62,5	81,7	19,2	30,7	1,2	1,6	0,4
8	84,0	127,4	43,4	51,6	1,7	2,5	0,9
9	972,3	866,8	-105,5	10,8	19,1	17,0	-2,1
10	0,0	1,0	1,0	x	0,0	0,0	0,0

Źródło: opracowanie własne

Source: own elaboration

Największy kompleks leśny – Uroczysko Głuchów tylko nieznacznie zmienił swoją powierzchnię. Ze względu na okres analiz nie zaobserwowano sytuacji, w której wykształciłby się nowy kompleks leśny. Zaobserwowany wzrost powierzchni leśnej wynika natomiast z zachodzących procesów sukcesji i wkraczania gatunków typowych dla jej wczesnych stadiów na tereny otaczające dotychczasowe kompleksy leśne, nie użytkowane rolniczo. Tendencję powiększania powierzchni leśnej na obszarze badań, potwierdza zaobserwowany wzrost udziału lasów w strukturze użytkowania gruntów w gminach, na których jest położony. Według danych BDL tylko od 1995 do 2005 r. udział pow. leśnej w tych gminach wzrósł o ok. 1%.

Pola uprawne na przestrzeni lat zmniejszyły swoją powierzchnię o 289 ha, a ich udział w strukturze pokrycia terenu spadł o 5,7%. Jest to klasa trudna do interpretacji zmian. Należy rozdzielić od siebie te zmiany, które mają charakter stały i te o charakterze tymczasowym, związanym ze zmiennością gospodarowania gruntami w rolnictwie. Do zmian trwałych zaliczono przejścia do klasy lasów, terenów komunikacyjnych i zabudowy oraz wód powierzchniowych, a do przejściowych relację pomiędzy polami uprawnymi a sadami oraz łąkami i pastwiskami.

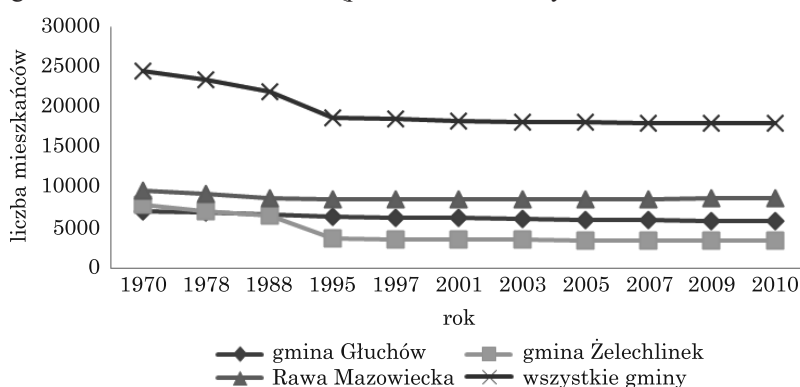
Ważnym elementem pokrycia terenu, a także całego krajobrazu są wody powierzchniowe, do których zaliczono zarówno zbiorniki, jak i cieki wodne. Osią układu hydrograficznego analizowanego obszaru jest rzeka Rawka. Jej bieg w analizowanym okresie nie zmienił się. Uzupełnieniem sieci hydrograficznej są liczne zbiorniki wodne o różnym pochodzeniu. Część z nich to tzw. zbiorniki efemeryczne, czyli okresowe, zlokalizowane we wsi Złota. Dominują jednak zbiorniki sztuczne. Małe stawy wykopywane są w większości przy zadrzewieniach, na skraju pól lub przy zabudowie. Istnieją dwa

większe skupiska stawów hodowlanych, oba w gminie Żelechlinek. Nie znaleziono informacji, z której wynikałoby, że któryś ze zbiorników spełnia funkcję retencyjną.

W analizowanym okresie powierzchnia terenów zabudowy zwiększyła się o 20 ha, z czego 10 ha dotychczas użytkowano jako pola uprawne oraz blisko 10 ha jako łąki i pastwiska. W większości były to tereny położone przy już istniejącej zabudowie. Prawie we wszystkich wsiach nastąpiło zagęszczenie zabudowy. Nowe tereny, na które wkroczyła zabudowa (zidentyfikowano ich 6) zlokalizowane są przy jednej z dróg prowadzących ze wsi Głuchów na południe oraz przy dużych obszarach stawów hodowlanych położonych na południe od kompleksu leśnego Głuchów. Nie ma jednak podstaw do stwierdzenia, że analizowany obszar narażony jest na dużą presję inwestycyjną. Wynika to z jego charakteru – jest to teren typowo rolniczy, z dużym udziałem terenów leśnych, wśród których dominuje Uroczysko Głuchów, oraz polityki przestrzennej gmin, które poprzez odpowiednie zapisy w planach miejscowych, chronią cenne ekosystemy przed przeprowadzaniem na nich inwestycji budowlanych. Do takich terenów zaliczamy rezerwat rzeki Rawki, kompleksy leśne, ale również rozległe tereny łąkowe zlokalizowane w gminie Żelechlinek. Również inne przepisy prawa, wynikające z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki, chronią część obszaru badań przed zainwestowaniem. Ponadto, jak pokazały dane statystyczne, proces wyludnienia tego obszaru pomimo zahamowania w ostatnich latach, ciągle trwa, choć już z mniejszą intensywnością.

DEMOGRAFIA

Sytuacja demograficzna na obszarze badań została przedstawiona dla całych gmin (rys. 2–4). W roku 1970 gminy Żelechlinek, Głuchów oraz gminę wiejską Rawa Mazowiecka zamieszkiwało blisko 25 tys. osób. Na przestrzeni ostatnich 40 lat liczba mieszkańców spadła o ok. 6,7 tys. osób do poziomu ok. 18 tys. Największy ubytek liczby ludności nastąpił w latach 1970–1995. Po roku 1995 proces wyludniania wyraźnie uległ zahamowaniu, a w gminie Rawa Mazowiecka nastąpił nawet nieznaczny wzrost.

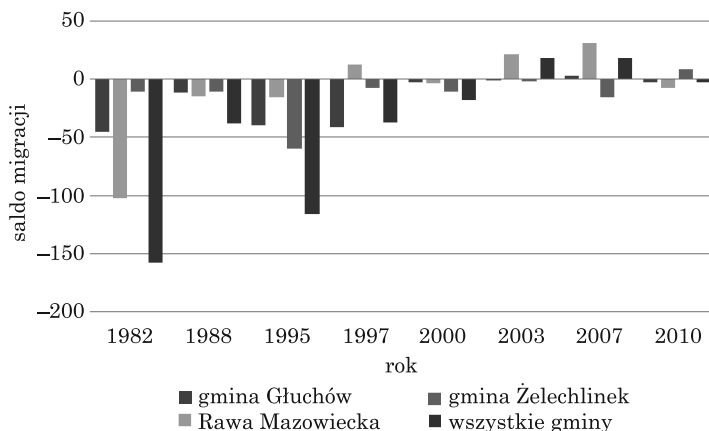


Rys. 2. Zmiany w liczbie mieszkańców w latach 1970–2010

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Fig. 2. Changes in population years 1970–2010

Source: own elaboration based on data from Central Statistical Office of Poland

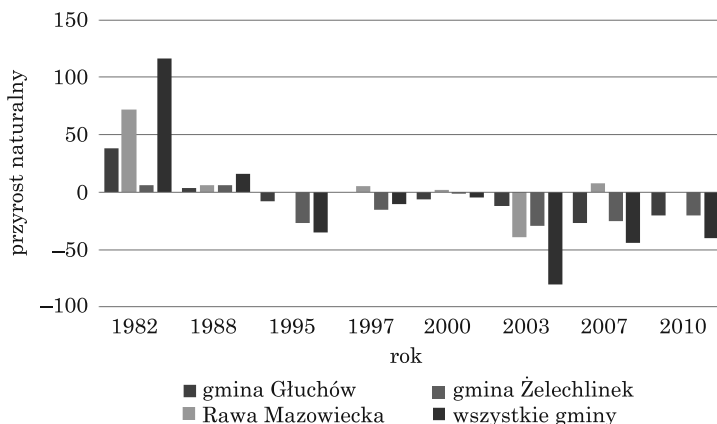


Rys. 3. Saldo migracji w latach 1982–2010

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Fig. 3. Net migration in the 1982–2010

Source: own elaboration based on data from Central Statistical Office of Poland



Rys. 4. Przyrost naturalny w latach 1982–2010

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Fig. 4. Birthrate in years 1982–2010

Source: own elaboration based on data from Central Statistical Office of Poland

Przyrost naturalny w analizowanych gminach wyniósł +110 osób w roku 1982. Wynik ten jest naturalną konsekwencją wejścia w wiek produkcyjny echa wyżu powojennego. W następnych latach nastąpił spadek przyrostu naturalnego i od 1995 r. wskaźnik ten osiąga wartości ujemne. Jest to najprawdopodobniej efekt zmiany modelu rodziny na 2+1 oraz migracji. Wskaźnik salda migracji do roku 2000 utrzymywał się poniżej zera. Po 2000 r. nastąpiła zmiana trendu i w 2003 oraz 2007 r. saldo migracji było dodatnie (+18 osób). Główne kierunki migracji stanowiły prawdopodobnie miasto Łódź oraz aglomeracja warszawska.

Spadek liczby ludności na przestrzeni ostatnich 40 lat można tłumaczyć procesami zachodzącymi w skali makro: likwidacją Państwowych Gospodarstw Rolnych, migracją ludności z obszarów wiejskich do miast w poszukiwaniu zatrudnienia lub w celu zdobycia wykształcenia.

Tak znaczne zmiany demograficzne mogą znaleźć swoje odzwierciedlenie w przestrzeni. Mogą one prowadzić do powstania pustostanów, porzucania gospodarstw rolnych, zapoczątkowania procesów sukcesji na nieużytkowanych polach uprawnych i łąkach, zarastania nieoczyszczonych rowów melioracyjnych. Zgodnie z dokumentami planistycznymi oraz strategicznymi w tych gminach, zahamowanie procesu wyludniania wiąże się głównie z: przeznaczeniem nowych terenów pod inwestycje mieszkaniowe, powstaniem nowych zakładów pracy w okolicznych miastach (np. Rawa Mazowiecka), ugruntowaniem pozycji analizowanych gmin w układzie regionalnym, nowymi inwestycjami w sferze infrastruktury technicznej i społecznej.

POLITYKA PRZESTRZENNA GMIN A ZMIANY PRZESTRZENNO-DEMOGRAFICZNE

Dokumenty planistyczne gmin Żelechlinek, Głuchów, Rawa Mazowiecka zakładają, że na obszarze badań występować będą cztery rodzaje terenów zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna – 146 ha, letniskowa – 29 ha (przeznaczona do okresowego użytkowania w celach wypoczynkowych), zagrodowa – 268 ha (związana z obsługą gospodarstwa rolnego), usługowa – 20 ha. Łączna powierzchnia przeznaczona pod zabudowę wynosi 463 ha. Stanowi to 9,1% całego obszaru analizy i w porównaniu z rokiem 2007 oznacza wzrost o ok. 6%. Większość nowej zabudowy miałaby być uzupełnieniem już istniejącej, bądź też rozwijać się wzdłuż głównych dróg łączących poszczególne wsie. Dla większości terenów ustalono maksymalną powierzchnię zabudowy działki na poziomie 50%, a powierzchnię biologicznie czynną na ok. 20–30%. Wydaje się więc, że jeśli powstanie nowa zabudowa, nie będzie ona intensywna, a bardziej dopasowana do charakteru terenu. Warto zauważyć również, że wprowadzono zakaz zabudowy dla znacznej części obszaru gminy Żelechlinek, m.in. na terenach zieleni chronionej, przed zainwestowaniem oraz na terenach rolniczych, gdzie dopuszczona jest tylko zabudowa związana z działalnością rolniczą. Ponadto wyłączone spod zabudowy zostały obszary trwałych użytków zielonych, stanowiących korytarze ekologiczne oraz leśne.

W analizowanych planach miejscowych wyróżniono następujące tereny przyrodnicze: tereny leśne – ok. 1492 ha, tereny rolne ustalone planem do zalesienia – ok. 271 ha, tereny rolne oraz trwałych użytków zielonych – ok. 265 ha, tereny rolnicze – ok. 1550 ha, tereny trwałych użytków zielonych – ok. 441 ha, tereny wód powierzchniowych – ok. 194, tereny zieleni chronionej przed zainwestowaniem – ok. 312 ha.

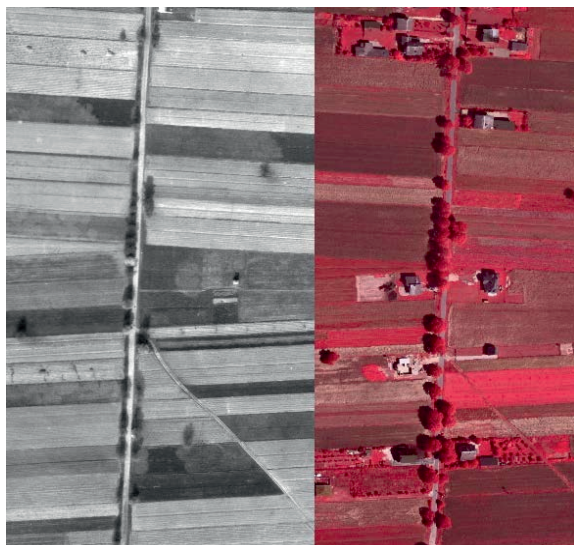
Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi jednym ze sposobów określania gruntów, które podlegają zalesieniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zauważmy, iż obowiązują tutaj ustalenia planów urządzania lasu, sporządzanych

tak dla Lasów Państwowych, jak i lasów prywatnych [Hełdak 2008]. Ustawa o lasach nie nakłada jednak obowiązku uwzględniania w studium ustaleń zawartych w planach urządzania lasu i uproszczonych planach urządzania lasu, stąd może dojść do sytuacji, w których zapisy studium nie będą uwzględniały ustaleń ww. planów, a tym samym plan miejscowy nie będzie mógł przeznaczyć wskazanych w nich terenów pod zalesienie. Tak więc, nawet jeżeli obowiązuje plan urządzania lasu, to nie ma obowiązku uwzględniania w procesie opracowywania dokumentów planistycznych jego ustaleń. W gminie Głuchów zdecydowano się przeznaczyć pod zalesienie część gruntów użytkowanych dotychczas rolniczo, położonych na północ od kompleksu leśnego Głuchów. Podobne działania zostały również podjęte w stosunku do kilku obszarów w gminach Żelechlinek i Rawa Mazowiecka.

W ostatnich 20 latach, na obszarze badawczym powstało wiele zbiorników wodnych. Powierzchnia zajmowana przez część z nich była tak duża, że w SUIKZP w gminie Rawa Mazowiecka, zdecydowano się wydzielić 3 tereny, w których przeznaczeniem podstawowym jest WS, czyli tereny wód powierzchniowych. Do tej kategorii zaliczono również tereny rzeki Rawki.

Według planu miejscowego gminy Żelechlinek pod pojęciem terenów zieleni chronionej przed zainwestowaniem należy rozumieć tereny, które tworzą system przyrodniczy gminy, przeznaczone do ekstensywnego użytkowania leśnego lub rolnego. Dopuszczone są na nich inwestycje mające zwiększyć bioróżnorodność obszaru. W ich skład włączone zostały tereny korytarzy ekologicznych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz tereny biologicznie czynne wokół korytarzy, które należałoby w przyszłości objąć ochroną przyrody. Plan dopuszcza rozbudowę, nadbudowę i przebudowę już istniejących obiektów, jeżeli inwestycja nie będzie zagrażać bioróżnorodności obszaru. Z punktu widzenia funkcjonowania ekosystemów przyrodniczych wprowadzenie do planów miejscowych takich obszarów z zakazem zabudowy jest niezwykle korzystne.

Ze względu na charakter obszaru badawczego, w opracowaniach planistycznych sporządzonych dla tego obszaru wiele miejsca poświęca się zagadnieniom ochrony przyrody. Do najważniejszych z nich należą: 1) Wprowadzenie zakazu zabudowy na cennych przyrodniczo obszarach, głównie mających znaczenie dla funkcjonowania ekosystemu, jako korytarze ekologiczne. 2) Na Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki zabrania się: budowy obiektów, które są szczególnie szkodliwe dla środowiska, osuszania mokradeł, torfowisk i oczek wodnych na gruntach leśnych i nieużytkach. Ustala się również zachowanie już istniejących ukształtowanych historycznie układów przestrzennych siedlisk i wsi. 3) Na terenie gminy Żelechlinek ustalono zakaz przeznaczenia zwartych kompleksów leśnych o pow. większej niż 1 ha na cele nieleśne. 4) We wszystkich gminach ustalono zakaz niszczenia oraz usuwania zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, które stanowią nieodłączny element krajobrazu kulturowego.



Rys. 5. Zmiany w zabudowie wzdłuż jednej z głównych dróg w gminie Głuchów (zdjęcie czarno białe – 1986 r., zdjęcie w kompozycji CIR – 2007 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych archiwalnych Katedry Urządzania Lasu, Geomatyki i Ekonomiki Leśnictwa SGGW w Warszawie

Fig. 5. Changes in the building along one of the main roads in the municipality (black and white oerial image – 1986. Color Infra red composition – 2007)

Source: own elaboration based on archive data from Department of Forest Economics, Warsaw University of Life Sciences

WNIOSKI

Z przeprowadzonej analizy dostępnych danych przestrzennych oraz zapisów SUiKZP i MPZP wynika, że w opracowaniach planistycznych wzięto pod uwagę specyficzne cechy obszaru i uwarunkowania jego zagospodarowania. Zachowano istniejący układ strukturalny wsi, które dalej będą rozwijać się jako ulicówki. Tereny cenne przyrodniczo zdecydowano się chronić przede wszystkim przez wpisanie licznych zakazów, z których najważniejszym jest zakaz zabudowy. Tereny otwarte w większości zachowują swoją funkcję, tylko nieznaczna część z nich została przeznaczona pod zalesienia, co może być odpowiedzią na Krajowy Program Zwiększania Lesistości, bądź też na etapie składania uwag i wniosków do planu, właściciele tych terenów złożyli wnioski o ich przeznaczenie na ten cel. Wydaje się, że opracowane plany odzwierciedlają dwie główne tendencje, jakie zaszły w strukturze przestrzennej od roku 1986, a mianowicie: zwiększanie powierzchni terenów leśnych kosztem terenów rolniczych oraz przeznaczanie terenów pod zabudowę wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Warto podkreślić, że władze gminy starają się zachować przestrzeń, którą dysponują w jak najmniej zmienionym kształcie, eksponując przy tym tereny atrakcyjne turystycznie i przyrodniczo. Trudno ocenić czy w dokumentach planistycznych całkowicie uwzględ-

niono zmiany demograficzne. Przyjmując normatyw powierzchni nowowydzielonej działki budowlanej w wysokości 1500 m² i model rodziny 2+1, na danym terenie mogłoby zamieszkać jeszcze około 3 tys. osób. Z jednej strony dane demograficzne nie wskazują, że taki przyrost mógłby wystąpić, z drugiej natomiast nie można całkowicie ograniczać możliwości rozwoju obszaru. Trzeba również pamiętać, że zapisy dokumentów planistycznych przedstawiają sposób zagospodarowania przestrzeni, będący pewnego rodzaju wizją, który niekoniecznie (choć zapewne w dużym stopniu) zostanie zrealizowany w przyszłości.

Główne wnioski wynikające z analizy dokumentów planistycznych są następujące:

1. Nowe tereny pod zabudowę w większości uzupełniają już istniejącą;
2. Zachowano układ strukturalny wsi;
3. Przeznaczono optymalną wielkość terenów aby umożliwić rozwój miejscowości, przy jednoczesnym uwzględnieniu tendencji demograficznych;
4. Tereny nieużytkowane rolniczo zostały przeznaczone pod zalesienia ;
5. Chronione są istniejące zadrzewienia stanowiące nieodłączny element krajobrazu od kilkudziesięciu lat;
6. Zapewniono ochronę cennych terenów przyrodniczych np. poprzez zakazy zabudowy;
7. Teren analizy charakteryzuje się niską presją inwestycyjną;
8. Nie przeznaczono nowych terenów pod duże zakłady przemysłowe;

Na analizowanym obszarze nastąpił znaczny ubytek ludności w latach 1970–1995. Po roku 1995 proces wyludniania uległ zahamowaniu, a na części obszaru (gmina Rawa Mazowiecka) nastąpił nawet nieznaczny wzrost liczby mieszkańców. Zjawisko ma przebieg odwrotny do obserwowanego na Dolnym Śląsku [Hełdak 2006]. W początkowym okresie transformacji społeczno-gospodarczej nastąpił odpływ ludności do dużych miast – Łodzi, Warszawy, pozostała ludność znalazła zatrudnienie w rolnictwie. Późniejszy upadek niektórych zakładów w dużych (lecz dalszych) i bliższych (lecz małych) ośrodkach miejskich przebiegał w dłuższym czasie, a jego ujemne efekty zostały zniwelowane pojawieniem się nowych miejsc pracy w przemyśle i usługach. Nie spowodował więc powrotu ludności na obszary wiejskie.

Zmiany przestrzenne, które zidentyfikowano, są typowymi dla obszarów wykorzystywanych rolniczo i dotyczą przede wszystkim terenów otwartych. Obszar ten, zapewne z racji oddalenia od dużych ośrodków miejskich, nie jest narażony na presję inwestycyjną, co można np. zaobserwować w wielu gminach podmiejskich (Brodowski 2011, Szymańska i Biegańska 2011). Największym atutem są walory przyrodnicze, które jak wskazują dokumenty gminne, są jednak nie do końca wykorzystywane. Należy stwierdzić, że działalność człowieka nie wpływa negatywnie na otaczającą go przestrzeń, a rozwój obszaru zachodzi zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju.

PIŚMIENNICTWO

- Brodowski P., 2011. Analiza i ocena zmian w strukturze użytkowania ziemi w powiecie toruńskim w latach 2003–2009. Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Seria Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna 14: 75–90.

- Cieślak I., Cymerman R., 2007. Teoretyczne rozważania nad identyfikacją możliwych stanów zagospodarowania przestrzeni. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum* 6 (4): 5–19.
- Gawroński K., Popławski Ł., 2003. Problemy gospodarki przestrzennej na obszarach ekologicznie chronionych na przykładzie Popradzkiego Parku Krajobrazowego. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum* 2 (1–2): 45–56.
- Hełdak M., 2006. Procesy przemieszczania się ludności w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego w latach 1988, 1996, 2002. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum* 5 (1–2): 37–54.
- Hełdak M., 2007. Analiza wybranych zjawisk demograficznych w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich województwa dolnośląskiego w latach 1988, 1996, 2002. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum* 6 (1): 21–34.
- Hełdak M., 2008. Leśna przestrzeń produkcyjna w decyzjach i dokumentach planistycznych sporządzanych na obszarze gminy. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum* 7 (3): 27–33.
- Howe J., Langdon C., 2002. Towards a Reflexive Planning Theory [w:] *Planning Theory*. T. 1 (3): 209–225.
- Klasyfikacja 2014. Klasyfikacja form pokrycia terenu. Inspekcja Ochrony Środowiska (www.clc.gios.gov.pl, dostęp w dniu 13.11.2014 r.).
- Kwoczyńska B., 2005. Wykorzystanie multitemporalnych zdjęć lotniczych do oceny zmian sposobu zagospodarowania przestrzennego okolic zbiornika wodnego Domaniów. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum* 4 (1–2): 53–58.
- Litwin U., Sochacka D., 2005. Rozważania dotyczące krajobrazów obszarów chronionych na przykładzie Bieszczadów. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum* 4 (1–2): 59–66.
- Markiewicz J., Turek A., 2014. Wykorzystanie wieloczasowych zdjęć lotniczych w badaniu zmian zagospodarowania przestrzennego. *Przegląd Geodezyjny LXXXVI* (7): 3–9.
- Miejscowy Plan 2005. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żelechlinek. Uchwała Nr XXXVII/187/2005 Rady Gminy Żelechlinek z dnia 16 grudnia 2005 r. (www.bip.zelechlinek.pl/).
- Nowak M. J., 2013. Wpływ organów parków narodowych na zarządzanie przestrzenią na szczeblu lokalnym. *Studia Regionalne i Lokalne* 3(53): 89–100.
- Przegon W., 2008. Granica rolno-leśna w Sromowcach Wyżnych. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum* 7 (4): 53–66.
- Studium 2012. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Głuchów. Uchwała Rady Gminy Głuchów Nr XV/99/2012 z dnia 29 maja 2012 r. (www.bip.gluchow.pl/).
- Szymańska D., Biegańska J., 2011. Obszary wiejskie w Polsce w świetle analizy wybranych elementów infrastruktury i mieszkalnictwa. *Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Seria Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna* 14: 57–74.
- Ustawa 2003: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *Dz.U. z 2003, nr 80, poz. 717*.
- Wojtkun G., 2010. Czy miasta naprawdę się rozrastają? *Czasopismo Techniczne* 6: 311–314.
- Załącznik, 1992. Załącznik II do Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. *Dz.U. z 1992, L. 206*.
- Załącznik, 2007. Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 listopada 2007 r. w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (NTS). *Dz.U. z 2007, nr 214, poz. 1573*.
- Zarządzenie 1983: Zarządzenie MLiPD z dnia 24 listopada 1983 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. *MP 1984, nr 39, poz. 230*.

Zmiana Studium 2006: Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Rada Mazowiecka. Uchwała Nr XLII/207/06 Rady Gminy Rada Mazowiecka z dnia 25 października 2006 r. (www.rawam.ug.gov.pl).

INTERPRETATION OF LAND USE AND LAND COVER CHANGES ON RURAL AREAS IN THE CONTEXT OF DEMOGRAPHIC CHANGES

Abstract. Recognizing trends and dynamic of changes of use and land cover and the current demographic situation are elementary conditions for rational planning directions for its future development. These changes, largely determined by demographic factors (migration, population etc.) are also the result of spatial planning policy executed by settlements in planning documents or administrative decisions. It is appropriate to take into account not only the direction of changes that have taken place in the area in recent years but also the demographic trends, when drawing up planning documents: obligatory Study of Conditions and Directions of Spatial Management (SUiKZP) and facultative Local Spatial Management Plan (MPZP). A valuable source of information for studies on land cover and land use, and then changes occurring in them are aerial and satellite images, which were used in this paper. The aim of the study was to analyze and interpret changes in land cover of three rural communities in the context of socio – economic transformations and assess how local planning policies , recorded in the MPZP and SUiKZP , reflect the current and future spatial – demographic situation.

Key words: spatial planning, demography, aerial images, geomatics

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 29.12.2014

UŻYTKOWNIK WIECZYSTY JAKO STRONA PODMIOTOWA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU – ZARYS PROBLEMU

Anna Klimach

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie: Ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości ma na celu zapewnienie przedsiębiorcy przesyłowemu uzyskanie prawa do gruntu, na którym znajdują się urządzenia przesyłowe.

W artykule przeprowadzono rozważania czy posadowienie urządzeń przesyłowych może odbywać się na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Głównym celem jest wskazanie że przedsiębiorca przesyłowy może ustanowić służebność przesyłu zarówno na prawie własności jak i na prawie użytkowania wieczystego. Opracowanie opiera się na analizie orzecznictwa oraz przepisów prawnych i dostępnej literatury.

Słowa kluczowe: służebność przesyłu, użytkowanie wieczyste, prawa do nieruchomości

WSTĘP

Służebność przesyłu jest ustanawiana na nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego. Jest on jednym z podmiotów uprawnionych do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu. Z wnioskiem o ustanowienie służebności przesyłu może wystąpić właściciel nieruchomości na której znajdują się urządzenia przesyłowe. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić również w drodze orzeczenia sądu.

W artykule skupiono się na tym czy użytkownik wieczysty posiada uprawnienia odnośnie służebności przesyłu równoważne uprawnieniom właściciela nieruchomości. W związku z tym czy może on wystąpić o ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości która posiada w użytkowaniu wieczystym. Użytkowanie wieczyste jest prawem, które daje duże uprawnienia dla podmiotu, który je posiada. Własność gruntu pozostaje przy podmiocie, który oddał nieruchomość w użytkowanie wieczyste.

Metodą badawczą przyjętą przy przeprowadzaniu badań jest metoda, która skupia się na analizie języka prawnego [Opalek, Wróblewski 1991] jak również na analizie języka prawniczego w odniesieniu do użytkownika wieczystego i jego uprawnień w stosunku do służebności przesyłu. Można przyjąć za J. Stelmachem i B. Brożkiem, że metody stosowane w prawoznawstwie są metodami zapożyczonymi z innych dziedzin. Metody te mogą być modyfikowane żeby je bardziej dopasować do charakteru prawa [Stelmach, Brożek 2004]. W badaniach zastosowano również hermeneutykę prawniczą, ale tylko w takim zakresie, w jakim nie można dokonać wykładni językowej opierając się tylko i wyłącznie na analizie. Rozdzielenie analizy i hermeneutyki jest często nie możliwe [Stelmach, Brożek 2004].

Przeprowadzono analizę przepisów prawa dotyczących służebności przesyłu. W przepisach starano się znaleźć potwierdzenie, że użytkownik wieczysty posiada uprawnienia w stosunku do służebności przesyłu. Przeprowadzona analiza przepisów prawa ma na celu potwierdzenie hipotezy że użytkownik wieczysty posiada uprawnienia do ustanowienia służebności przesyłu. Przeprowadzone badania mają na celu potwierdzenie że służebność ta jest ustanawiana nie na nieruchomości a na prawie do nieruchomości jakim jest użytkowanie wieczyste.

STRONA PODMIOTOWA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

Służebność przesyłu jest ograniczonym prawem rzeczowym które można ustanowić na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego. Jest to podmiot który posiada różne uprawnienia wśród których znajduje się możliwość wystąpienia o ustanowienie służebności przesyłu. Ustawodawca nie wskazuje w stosunku do którego podmiotu należy zwrócić się o ustanowienie służebności przesyłu do właściciela nieruchomości czy do użytkownika wieczystego jeśli posiada on prawo do nieruchomości.

Obowiązki i uprawnienia związane z ustanowieniem służebności przesyłu wynikają z przepisów kodeksu cywilnego [Dz.U. z 2014 r. poz. 121]. Na podstawie art. 305⁴ k.c. mają odpowiednio zastosowanie przepisy odnośnie służebności gruntowych. Z przepisów tych wynika między innymi to, że służebność należy wykonywać z możliwie jak najmniejszymi utrudnieniami dla właściciela nieruchomości obciążonej. Właściciel nieruchomości jest uprawniony do wystąpienia o ustanowienie służebności przesyłu, jeśli na jego nieruchomości znajdują się lub będą budowane urządzenia przesyłowe.

Nieruchomość obciążona służebnością przesyłu może być oddana w użytkowanie wieczyste. Mogą nastąpić dwie sytuacje. Pierwsza, gdy ustanowienie służebności przesyłu nastąpiło przed oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Druga, gdy służebność jest ustanawiana na nieruchomości wcześniej oddanej w użytkowanie wieczyste. W przepisach kodeksu cywilnego dotyczących służebności przesyłu nie znajduje się informacja, jakie prawa i obowiązki posiada użytkownik wieczysty. W związku z brakiem jednoznacznych przepisów k.c. dotyczących użytkownika wieczystego w rozdziale dotyczącym służebności przesyłu, należy przeanalizować przepisy dotyczące użytkowania wieczystego. Należy zatem określić, jakie uprawnienia i obowiązki przysługują użytkownikowi wieczystemu w obu przypadkach.

Służebność przesyłu obciąża nieruchomości według B. Rakoczy nie ma znaczenia czy nieruchomości, którą ma obciążyć służebność jest oddana w użytkowanie wieczyste czy nie [Rakoczy 2009]. Należy zgodzić się z tym, że dla ustanowienia służebności przesyłu nie ma znaczenia czy nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste czy nie. Przedsiębiorca przesyłowy posadawiając urządzenia przesyłowe na nieruchomości nie wybiera nieruchomości pod względem prawnym. Szuka nieruchomości, które pod względem położenia i innych warunków technicznych będą odpowiednie dla wybudowania na nich urządzeń przesyłowych. To, jakie prawo przysługuje do nieruchomości i czy jest ona obciążona innymi prawami może być elementem drugorzędny. Ustawa o gospodarce nieruchomościami [Dz.U z 2014 poz. 518] w art. 6 zawiera katalog celów publicznych. Jeśli przedsiębiorcy przesyłowemu nie uda się nabyć prawa do nieruchomości w drodze umowy czy orzeczenia sądu pozostaje mu jeszcze możliwość wywłaszczenia z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Brak współpracy ze strony podmiotu posiadającego prawo do nieruchomości nie zamyka drogi dla przedsiębiorcy przesyłowego do nabycia prawa do tego gruntu. Przepisy ogólne dotyczące wywłaszczenia pozwalają na wywłaszczenie prawa własności jak również prawa użytkowania wieczystego.

Użytkownik wieczysty może wystąpić o ustanowienie służebności przesyłu. Wynika to z tego że może on przysługującym mu prawem rozporządzać. Ustanowiona służebność przesyłu będzie obciążała nieruchomości czy prawo użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty nie ma pełni praw do nieruchomości. Pełnia praw pozostaje przy właścicielu nieruchomości, użytkownik wieczysty może korzystać i rozporządzać prawem w ograniczonym zakresie [Gniewek 2012]. Wskazanie, co obciąża służebność przesyłu czy prawo użytkowania wiecznego czy nieruchomości nie jest proste. Istnieją dwie teorie na ten temat. Pierwsza z nich wskazuje, że w przypadku, gdy służebność ma powstać a nieruchomości została już oddana w użytkowanie wieczyste przyjmuje się, że służebność obciąża nie nieruchomości a prawo użytkowania wieczystego [Bieniek 2008]. Druga teoria wskazuje, że użytkownik wieczysty ustanawia służebność przesyłu na nieruchomości i obciąża przysługujące mu prawo do gruntu [Gniewek 2012]. Jeśli przyjmiemy, że użytkownik wieczysty może obciążyć nieruchomości może wystąpić sytuacja wbrew postanowieniom art. 241 k.c. Z art. 241 k.c. wynika, że wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanawiane na nim obciążenia. Przyznamy również użytkownikowi wieczystemu więcej praw (odnośnie obciążenia nieruchomości a nie prawa użytkowania wieczystego) niż wynikałoby z posiadanego przez niego prawa.

W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r. Sąd stwierdził: „Służebność ustanowiona na użytkowaniu wieczystym gaśnie, bowiem wraz z wygaśnięciem tego prawa, niezależnie od innych sytuacji, w których także wystąpi ten skutek ze względu na odpowiednie zastosowanie przepisów o wygaśnięciu służebności gruntowej ustanowionej na nieruchomości” [III CSK 174/13, Lex nr 1472279] z postanowienia tego wynika ponadto, że służebność przesyłu obciąża nieruchomości i podmiotem właściwym do ustanowienia służebności i żądania wynagrodzenia jest właściciel nieruchomości. W innym postanowieniu Sądu Najwyższego zawarta jest teza, że użytkownik wieczysty może ustanowić służebność (w tym przypadku chodzi o służebność drogi koniecznej) na prawie użytkowania wiecznego [I CSK 135/08, Lex nr 507983].

Z treści tego orzeczenia wynika, że użytkownik wieczysty posiada uprawnienie do obciążenia przysługującego mu prawa służebnością gruntową. Uprawnienie to wynika z treści prawa użytkowania wieczystego – rozporządzania prawem. Skoro z uprawnienia do rozporządzania prawem użytkowania wieczystego wynika możliwość ustanowienia służebności gruntowej należy zatem przyznać takie uprawnienie w stosunku do służebności przesyłu. Dodatkowo należy przypomnieć art. 305 k.c. z którego wynika że do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebności gruntowych.

W literaturze znajdują się propozycje wprowadzenia do kodeksu cywilnego przepisu, który zawierał by normę prawną z której wynikało by, że służebność może powstać na użytkowaniu wieczystym i może być ustanowiona przez użytkownika wieczystego [Warciański 2011]. Argument przeciwny znajdujemy w opinii o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny której autorem jest E. Gniewek [Gniewek 2011]. Według E. Gniewka użytkownik wieczysty posiada prawo do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych. Wynika to z uprawnienia użytkownika wieczystego do rozporządzania przedmiotem użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty może rozporządzać prawem, które mu przysługuje, więc może je obciążyć służebnością przesyłu [Gniewek 2007].

Należy zgodzić się z poglądem, że użytkownik wieczysty może ustanowić służebność przesyłu na prawie, które mu przysługuje. Służebność powstaje wtedy na użytkowaniu wieczystym. W związku z tym, że prawo użytkowania wieczystego jest prawem ograniczonym w czasie służebność może powstać na określony czas. Czas, na jaki ustanowiono służebność przesyłu nie może być dłuższy od czasu, na jaki oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W przypadku, gdy użytkownik wieczysty nabeździe prawo własności do nieruchomości, która miał oddaną w użytkowanie wieczyste, służebność przesyłu nie wygaśnie a będzie ograniczać nieruchomości gruntową jako prawo własności [Lewandowski 2010].

Należy również rozstrzygnąć czy przedsiębiorca przesyłowy może wybrać podmiot, do którego zwróci się o ustanowienie służebności przesyłu. W wypadku, gdy nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste należy wskazać podmiot, do którego przedsiębiorca może wystąpić o ustanowienie służebności. Głównym pytaniem jest czy przedsiębiorca przesyłowy może wystąpić do właściciela nieruchomości z pominięciem użytkownika wieczystego. Jeśli służebność przesyłu jest ustanawiana na prawie użytkowania wieczystego nie jest wymagana zgoda właściciela na obciążenie nieruchomości [Lewandowski 2010]. Należy zatem przyznać przedsiębiorcy przesyłowemu uprawnienie do wyboru podmiotu, z którym chce zawrzeć umowę o ustanowienie służebności przesyłu. Wybór czy ustanowienie służebności ma się odbyć na nieruchomości czy na prawie użytkowania wieczystego należy pozostawić przedsiębiorcy przesyłowemu.

PODSUMOWANIE

Użytkownik wieczysty posiada uprawnienia związane z ustanowieniem służebności przesyłu. Jest on podmiotem, który ma uprawnienie do ustanowienia służebności przesyłu na przysługującym mu prawie. W związku z tym może on również żądać zmiany wyko-

nywania służebności przesyłu. Należy mu również przyznać prawo do otrzymywania wynagrodzenia za ustanowione prawo. Te uprawnienia występują, gdy służebność dopiero powstaje i przedsiębiorca przesyłowy będzie chciał ustanowić służebność na użytkowniu wieczystym.

W przypadku, gdy służebność będzie ustanowiona na prawie własności użytkownikowi wieczystemu może przysługiwać roszczenie o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jeśli użytkownik nabył prawo do nieruchomości już obciążonej to będzie musiał znosić roszczenia przedsiębiorcy przesyłowego do nieruchomości. W przypadku zmiany wykonywania służebności przesyłu może również wystąpić możliwość aktualizacji opłaty rocznej, jeśli zmieni się wartość nieruchomości.

Użytkownik wieczysty nie jest, zatem biernym podmiotem, który nie ma żadnych uprawnień czy obowiązków w związku z ustanowioną służebnością przesyłu na nieruchomości bądź na prawie użytkowania wiecznego.

Można zatem potwierdzić hipotezę, że użytkownik wieczysty może ustanowić służebność przesyłu. Jest on uprawniony do wystąpienia o ustanowienie służebności jak również może taką służebność ustanowić. Jednak to na jakim prawie będzie ustanowiona służebność będzie zależało od przedsiębiorcy, od tego do jakiego podmiotu zgłosi się o ustanowienie służebności przesyłu.

PIŚMIENNICTWO

- Bieniek G., 2008. Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna. LexisNexis Warszawa.
- Gniewek E., 2007. O ustanowieniu służebności przez użytkowników wieczystych. Rejent 2007, nr 2, s. 9–24.
- Gniewek E., 2011. Opinia o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny. Zeszyty Prawnicze 2011 r. nr 3, s. 133–145.
- Lewandowski P., 2010. Zagadnienia podmiotowe służebności przesyłu. Państwo i Prawo 2010, z. 6, s. 80–91.
- Opalek K., Wróblewski J., 1991. Prawo metodologia filozofia teoria prawa, PWN Warszawa.
- Rakoczy B., 2009. Służebność przesyłu w praktyce, LexisNexis Warszawa.
- Stelmach J., Brożek B., 2004. Metody prawnicze: logika, analiza, argumentacja, hermeneutyka. Zakamycze Kraków.
- System prawa prywatnego, 2013. Red. E. Gniewek, t. 4, Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa.
- Warciański M., 2011, Opinia prawna na temat rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny. Zeszyty Prawnicze 2011, nr 3, s. 146–162.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny. Dz.U. z 2014 r., poz. 121.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz.U. z 2014 r., poz. 518.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. (I CSK 135/08, Lex nr 507983).
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 (III CSK 174/13, Lex nr 1472279).

PERPETUAL USUFRUCTUARY IS A PART OF TRANSMISSION EASEMENT

Abstract: Transmission easement provides right of real estates for transmission entrepreneur. Transmission easement seeks to regulation rights of real estates. We can use transmission easement when transmission devices are on the ground or when we want to build them.

In article was consider whether the foundation conducted transmission equipment can be cast on land lease. The main purpose is to show that an entrepreneur can establish a transmission easement on both the right of ownership and on the right of perpetual usufruct. The article is based on an analysis of case law, legislation and the available literature.

Key words: transmission easement, right of ownership, perpetual usufruct

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 15.01.2015

SOCIAL RESPONSIBILITY OF UNIVERSITY: CASE STUDY OF PROJECT A.C.T.I.V.E

Katica Križanović, Mirko Jokić

J. J. Strossmayer University in Osijek

Abstract. Facing with global economic issues and changes, the risk and challenges of a growing, insecure and complex environment, a need arose for a new role and function of universities. The emphasis has been put on universities as socially responsible subjects in social and economic development of every country. Universities are becoming more and more important participants in the creation of sustainable social development, because connecting the learning process with economic activities can affect the creation of sustainable dynamics of economic and social development of the community in which the university works [Etzkowitz, 2002].

By carrying out project *A.C.T.I.V.E. – Activity and Creativity Through Ideas and Ventures = Employment*, J. J. Strossmayer University in Osijek – Faculty of Economics showed that they are capable of recognizing current issue within the community and to resolve these issues by undertaking taking proper measures. This way the University plays a significant role of brokering positive changes in our society.

The aim of this paper is to put emphasis onto social responsibility of the University in carrying out project A.C.T.I.V.E., the goal of which is to establish and improve prerequisites for employability and self-employability of young people in Osijek-Baranja County, especially college and high school graduates as well as inexperienced unemployed people.

Key words: social responsibility, socially responsible universities, project A.C.T.I.V.E., Osijek-Baranja County

INTRODUCTION

Universities increasingly become the source of regional economic development. MacDonald [2013] points put that universities exist within a global economy that has become ultracompetitive and within a domestic environment that is often resource constrained. Facing with global economic issues and changes, the risk and challenges of a growing, insecure and complex environment, a need arose for a new role and

function of universities. The emphasis has been put on universities as socially responsible subjects in social and economic development of every country. According to Etzkowitz [2003], the role of universities in a knowledge-based society is multiplex, and the most important is participation in social and economic development – together with the existent role of teaching and research – comparable with a second academic revolution.

Hughes [2007] implies that young people today are faced with inexhaustible source of opportunities and choices on one, and changes, risk and challenges of a growing, insecure and complex environment on the other side. Since people are the main source and carriers of ideas, information, knowledge and skills, motivation and diversity of education opportunities are a key factor in the process of creating intellectual capital. Intellectual capital is the strategic basis of a modern society and economy. Purpose and strategic outcomes of universities must have a tangible impact on the prosperity of society.

By carrying out project *A.C.T.I.V.E. – Activity and creativity through ideas and ventures = employment*, J. J. Strossmayer University in Osijek – Faculty of Economics showed that they are capable of recognizing current issue within the community and to resolve these issues by undertaking proper measures. This way the University plays a significant role of brokering positive changes in our society.

SOCIAL RESPONSIBILITY – WHAT DOES IT MEAN?

There are more and more businesses in Europe, as well as in the rest of the world, who promote their socially-responsible strategies aimed at solving certain economic and social issues, as well as protecting the environment, whilst positively affecting their future profit.

The Corporate Social Responsibility (CSR) concept is founded on a relationship between the business world and society as well as on the company behavior towards its stakeholders [Hicks 2007].

Corporate social responsibility can be defined as a concept in which companies voluntarily integrate care for society and environment with their business activities and their stock market policies (Pavić-Rogošić L. 2007). Social responsibility means putting ethical standards to work in all areas of community. Lamberton and Minor-Evans [2007] implies that being social responsible is acting ethically while understanding that your actions are part of the larger, interactive picture of the workplace, the community, and the world.

Furthermore, socially-responsible business is in accordance with the main note of EU Sustainable Development Strategy adopted in June 2001 by the Council of Europe in Gothenburg, Sweden, which implies that economic growth, social cohesion and environment protection should go hand in hand.

Universities are becoming more and more important participants in the creation of sustainable social development, because connecting the learning process with economic activities can affect the creation of sustainable dynamics of economic and social development of the community in which the university works [Etzkowitz 2002].

Unlike Wesheimers [2008] assertions that most educational institutions do not understand their role in creating “good citizens”, Faculty of Economics in Osijek surely recognized its part and contribution to economic development as well as the fact that the academic education alone is not enough. Adapting to market needs, Faculty of Economics in Osijek is developing programs which are in demand with a goal of increasing competitiveness, productivity and employment, and together with that ensuring a stable and sustainable economic growth, thus contributing to both the economy and society as a whole, and to the fact “that universities are capable of recognizing the changes and developments in their community and actively taking part in the development of culture where socially responsible behavior of all members of the society is the very basis of their existence.” [Perić 2012].

OSIJEK-BARANJA COUNTY – SOCIAL AND ECONOMIC ASPECTS

Osijek-Baranja County is the fourth largest Croatian county by area, with total area of 4 152 km². Figure 1 shows position of Osijek-Baranja County in the Republic of Croatia.



Fig. 1. Position of Osijek-Baranja County in the Republic of Croatia
 Source: own study on the basis of www.obz.hr (accessed on 22 June 2014)

According to the 1991 Census, Osijek-Baranja County had a population of 367 193 people, which fell to 330 506 people in 2001 and 305 034 people in 2011, which leads to conclusion that the number of people living in this county has been on a continuous decline since the beginning of Homeland War in 1991. The reasons for this decline lie in the fact that this county records negative natural growth rate each year (-1 265 people in 2007 and -1 177 people in 2012), and that the migration rate for this county is also negative (-447 migration rate towards other counties in Croatia, -319 with foreign countries).

According to the Regional Competitiveness Index in 2010, Osijek-Baranja County ranks 13th out of 21 Croatian counties in total.

Within the County, there are 11 749 registered legal entities, with 6 052 active entities. Largest number of entities is registered in trade (wholesale and retail) sector and other services. In 2012, legal entities in Osijek-Baranja County registered total revenue of 22.6 billion Kuna, with most of it registered within processing (28%) and agricultural (25%) sector¹ – Figure 2. Besides food industry, other industries represented in the County include chemical, logging and paper industry, metal-processing, engineering, textile industry, building materials production and construction.

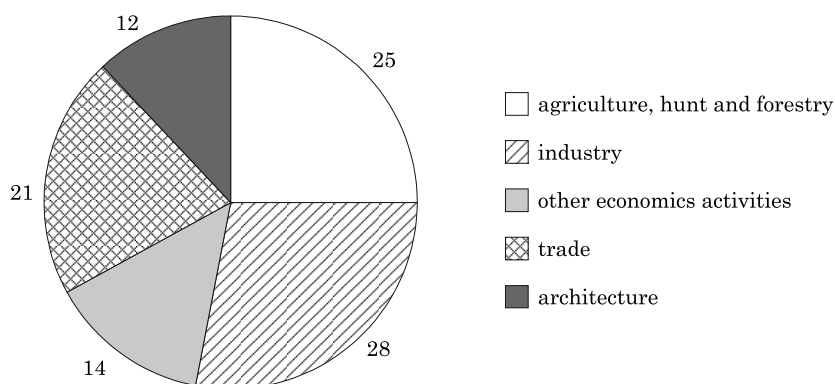


Fig. 2. Business revenues in Osijek-Baranja County in 2012, expressed in percentage according to respective industrial sector

Source: <http://www.hgk.hr/category/zk/osijek> (accessed on 17 June 2014)

According to FINA, the overall business result of economic entities in the County in 2012 was a loss of 1.316 billion Kuna, and the only companies that recorded profit came from agricultural, forestry and fishing sectors, while companies that produce food and beverages recorded losses. Compared with food and beverage sector, entities from agricultural, forestry and fishing sector also recorded higher long-term investments in 2012, higher number of new employees and higher average salaries. However, entities from these three sectors are also the only ones which recorded negative export-import balance in 2012.

¹ <http://www.hgk.hr/category/zk/osijek> (accessed on 17 June 2014)

Regarding livestock breeding industry, it is necessary to intensify production of milk and meat, which cannot meet the demands of domestic market.

Abundant with natural resources and tourist landmarks and festival, Osijek-Baranja County provides opportunity for developing various types of continental tourism – wine, eco, rural, hunting and fishing, excursion, health, cultural, cycling. Floodplain and swamp area of Kopački rit nature park has an area of 17.7 thousand hectares and it recorded 28 756 visitors in 2012. Bizovac Spa registered 127 thousand visitors in 2012, while State Lipizzaner Stud Farm in Đakovo recorded 15 157 visitors. Other important tourist sites include vineyards in Drenje, Feričanci, Dalj and Zmajevac, together with numerous wine routes (12 in total).² However, tourist capacities in the County are still poorly exploited, with total profits from tourism in Osijek-Baranja County in 2012 reaching only 129 million Kuna, which represents a share of just 0.6% of total profits recorded in the County.³

Osijek-Baranja County also records a high unemployment rate, with average annual rate reaching 32.1% in 2013.

Table 1. Average number of unemployed persons in Osijek-Baranja County according to level of education from 2011 till 2013.

Level of education	Average number of unemployed		
	2011	2012	2013
No formal education	2 483	3 000	2 962
Primary school	7 799	7 715	7 984
Vocational schools and other secondary schools with three-year program	10 384	10 844	11 612
Grammar school and other secondary schools with four-year program	9 501	10 041	11 050
Bachelor degree, lower academic degree	845	999	1 201
Higher academic degree, master's degree, doctoral degree	1 421	1 644	1 815
Osijek-Baranja County – total	33 474	34 243	36 624

Source: Croatian Employment Institute, Osijek Regional Office: Almanacs for 2011, 2012 and 2013

As shown in Table 1, the number of unemployed persons with secondary school and university degrees has increased during the monitored period, with total number of college-educated unemployed persons in 2013 increasing by 750 compared to 2011 (25% increase) and the number of unemployed persons with secondary education increasing by 2 777 during the same period (12%).

² http://www.hgk.hr/wp-content/blogs.dir/1/files_mf/turizam_2013.pdf (accessed on 20 June 2014)

³ http://www.hgk.hr/wp-content/blogs.dir/1/files_mf/turizam_2013.pdf (accessed on 20 June 2014)

CASE OF J.J. STROSSMAYER UNIVERSITY IN OSIJEK, FACULTY OF ECONOMICS IN OSIJEK – PROJECT A.C.T.I.V.E. – ACTIVITY AND CREATIVITY THROUGH IDEAS AND VENTURES = EMPLOYMENT

Adapting to market needs, J.J. Strossmayer University in Osijek, Faculty of Economics in Osijek is participating in project *A.C.T.I.V.E. – Activity and Creativity Through Ideas and Ventures = Employment*, in cooperation with Center for Entrepreneurship, Osijek and Croatian Employers' Association, Osijek Regional Office, BIOS d.o.o. – business incubator in Osijek, four high schools, Osijek-Baranja County and Croatian Employment Institute, Osijek Regional Office.

Project *A.C.T.I.V.E. – Activity and Creativity Through Ideas and Ventures = Employment*, started in February 2014, has the main goal to improve prerequisites for employability and self-employability of young people in Osijek Baranja County, especially college and high school graduates as well as inexperienced unemployed people.

Specific goals of the project are:

a) to contribute to increase in employment and self-employment of young people in Slavonia and Baranja, through informing, counseling and education about the proactive approach to job market and self-employment, encouragement and development of entrepreneurial skills,

b) to create prerequisites for continuous assistance to young people – college and high school graduates in Osijek-Baranja County as well unemployed young people with no work experience with a goal of motivating, strengthening and assisting startup of new enterprises within the Student Incubator – business incubator for young people.

Besides that, this project has a goal of solving some other burning issues existing in Osijek-Baranja County, such as⁴:

- lack of communication and soft skills among young people (presentation skills, communication skills, preparing personal presentations etc.);
- insufficient level of education in the field of entrepreneurship;
- employers rarely hire young people with no work experience;
- insufficient informing of target groups concerning available jobs, possibilities for involvement in the work of civil society organizations, possibilities of involvement in periodical jobs, various forms of education;
- insufficient counselling of target groups concerning a proactive approach to the labor market.

Project area, Osijek-Baranja County, consists of 42 self-governing administrative units – seven cities and 35 municipalities.

To describe the main stakeholders of project and the project area we used the map shown below (Figure 2).

⁴ Project A.C.T.I.V.E. – Local employment development initiatives Grant application form, 2012. Project A.C.T.I.V.E is co-financed from EU funds under the tender „Local employment development initiatives.”



Fig. 3. Map of Osijek-Baranja County – project area

Source: own study on the basis of <http://geoportal.dgu.hr/viewer/> (accessed on 22 June 2014)

As shown by Figure 3 we used digital orthophoto map (DOP5) from Geoportal of State Geodetic Administration to describe the area of the project which is Osijek Baranja County⁵ situated on eastern Croatia.

Geoportal of State Geodetic Administration represents the central point of access to spatial data and one of the fundamental elements of the National Spatial Data Infrastructure

Digital orthophoto map (DOP5) is the official state map and is produced at a scale of 1: 5,000 for the entire Croatian territory. Orthophoto map is a map sheet composed of one or more orthophoto images of a single scale with the loaded the grid, corresponding cartographic signs and supplemented outside the framework data.

Digital orthophoto map on Croatian territory systematically drafted since year 2000. The entire Croatian territory is covered with 10,945 sheets DOP5. The surface of one sheet covers an area of 600 hectares. The basic product on which the production DOP5 are aerial images taken under the relevant product data sheet. Digital orthophoto map used for administrative purposes, particularly for the urban and rural planning⁶.

⁵ Osječko baranjska županija

⁶ <http://geoportal.dgu.hr/podaci-i-servisi/dof5/> (accessed on 22 June 2014)

Main stakeholders of the project are⁷ {Projekt A.C.T.I.V.E... 2012}:

- final year students of J.J. Strossmayer University in Osijek and high school final year pupils who will be, due to project implementation, ready and more competitive for labour market i.e. employment or self-employment;
- unemployed young persons without any work experience;
- entrepreneurs in Osijek-Baranja county who will have better possibility of greater and easier access to quality workforce with skills they need the most.

Till May 2014 were held 14 workshops for 210 students and unemployed young people without work experience. In the same period, 28 workshops were held for 226 students of high schools. Workshop topics were “Recognition of entrepreneurial opportunities”, “From idea to entrepreneurial venture”, “From idea to business venture”, “Labour market empowerment” and “Social entrepreneurship” with the same aim to increase competences and soft skills of students and unemployed young people without work experience, but students of high schools too.

Every workshop was methodologically divided into theoretical and practical part. In the practical part of each workshop entrepreneurs and guest lecturers have shared their own entrepreneurial experiences with participants.

CONCLUSION

Since people are the main source and carriers of ideas, information, knowledge and skills, motivation and diversity of education opportunities are a key factor in the process of creating intellectual capital. Intellectual capital is the strategic basis of a modern society and economy.

By analyzing data on unemployed persons in respect to their level of education for Osijek-Baranja County from 2011 till 2013, one can conclude that the number of unemployed persons is growing larger each year. The main goal of project A.C.T.I.V.E. is to establish and improve prerequisites for employability and self-employability of young people in Osijek-Baranja County, especially college and high school graduates as well as inexperienced unemployed people. By doing that, it will also represent corporate social responsibility policy of J.J. Strossmayer University in Osijek, whose main goal is to achieve sustainable regional development.

REFERENCE

- Albrecht P., 2005. Social responsibility of universities. Application for Corporate Social Responsibility Concepts on Public Universities (abstract), http://www.cepor.hr/App%207-Social%20responsible%20universities_full%20paper_Julia%20Peric.pdf, access: 23.04.2014.
- Atkinson T.N., Gilleland D.S., 2006. The scope of social responsibility in the university environment. *Research Management Review* 15(2), 1–8.

⁷ Project A.C.T.I.V.E. – Local employment development initiatives Grant application form, 2012. Project A.C.T.I.V.E is co-financed from EU funds under the tender „Local employment development initiatives.”

- Croatian Bureau of Statistics, 2013. Statistical yearbook, http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/ljetopis/2013/sljh2013.pdf, access: 11.04.2014.
- Croatian Employment Institute, Osijek Regional Office, Almanacs for 2011, 2012 and 2013.
- Etkowitz, H., The Triple Helix of University – Industry – Government Implications for Policy and Evaluation. Working paper 2002-11, http://www.sister.nu/pdf/wp_11.pdf, access: 23.04.2014.
- Etkowitz H., 2003. Innovation in innovation. The Triple Helix of University – Industry – Government Relations. *Social Science Information* 42, 293–338.
- Etkowitz H., Dzisah J., Ranga M., Zhou C., 2007. The Triple Helix Model of Innovation. University – Industry – Government Interaction.
- Etkowitz H., Ranga M., 2013. Triple Helix Systems. An Analytical Framework for Innovation Policy and Practice in the Knowledge Society, http://triplehelix.stanford.edu/images/Triple_Helix_Systems.pdf, access: 30.04.2014.
- Gepportal DGU, <http://geportal.dgu.hr/podaci-i-servisi/dof5/>, access: 8.10.2014.
- Hicks S., 2007. Morals make the money. *Australian CPA* 70(4), 72–73.
- Hicks, S.: Morals Make the Money, *Australian CPA*, Vol. 70, No. 4, 2007, pp. 72–73
- Hrvatska Gospodarska Komora, <http://www.hgk.hr/category/zk/osijek>, access: 17.06.2014.
- ?, http://www.hzz.hr/UserDocsImages/HZZ_GODISNJAK_2013.pdf, access: 15.04.2014.
- http://triplehelix.stanford.edu/images/Triple_Helix_Systems.pdf, access: 30.04.2014.
- Etkowitz H., Dzisah J., Ranga M., Zhou C., 2007. The Triple Helix Model of Innovation. University – Industry – Government Interaction, http://www.techmonitor.net/tm/images/7/7d/07jan_feb_sf1.pdf, access: 30.04.2014.
- Hughes B. Active Participation for Young People. Turning a Slogan Into Reality, The Edge, Economic and Social Research Council, 26, 16.
- Involved. Global Citizenship Development and Sources of Moral Values. Eds. F.K. Oser, W. Veugelers, pp. 17–29.
- Masmedia, Zagreb Lexicon of Economics (1995), Westheimer J., 2008: On the Relationship between Political and Moral Engagement: The Trouble with moral citizens. Chapter 1, in: Fritz Oser&Wiel Veugelers (Eds.) *Getting Involved: Global Citizenship Development and Sources of Moral Values*, pp. 17–29.
- Leydesdorff L., 2012. The triple helix of university – industry – government relations, University of Amsterdam, Amsterdam School of Communication Research (ASCoR) <http://eprints.rclis.org/16559/1/The%20Triple%20Helix%20of%20University-Industry-Government%20Relations.Jan12.pdf>, access: 24.04.2014.
- Mašek Tonković, A., Križanović, K., Miličević Lubar H.. 2013. The Importance of lifelong learning in creation of social capital. Case study. Faculty of Economics in Osijek, 2nd International Scientific Symposium „Economy of East Croatia, yesterday, today and tomorrow“, Faculty of Economics in Osijek, pp. 316–324;
- Pavić-Rogošić L., 2007. Corporate social responsibility (CSR), Odras.
- Pavić-Rogošić, L.: CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY (CSR), Odras, 2007
- Perić J., 2012. Development of universities social responsibility through Academic Service Learning Programs. 1st International Scientific Symposium „Economy of East Croatia, yesterday, today and tomorrow“, Faculty of Economics in Osijek, pp. 365–375.
- Project A.C.T.I.V.E. Local employment development initiatives Grant application form, 2012.
- Turizam, http://www.hgk.hr/wp-content/blogs.dir/1/files_mf/turizam_2013.pdf, access: 20.06.2014.
- Etkowitz H., Dzisah J., Ranga M., Zhou C., 2007. The Triple Helix Model of Innovation. University – Industry – Government Interaction, http://www.techmonitor.net/tm/images/7/7d/07jan_feb_sf1.pdf, access: 30.04.2014.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA UNIwersYTETU. STUDIUM PRZYPADKU – PROJEKT A.C.T.I.V.E.

Streszczenie. W obliczu globalnych problemów gospodarczych i zmian oraz ryzyka i wyzwań rosnącej niepewności i złożoności otaczającego środowiska, pojawiła się potrzeba nowej roli i funkcji uniwersytetów. Uniwersytety, jako społeczne podmioty, obciążono odpowiedzialnością za rozwój społeczno-gospodarczy każdego kraju. Stają się one coraz ważniejszym podmiotem w tworzeniu zrównoważonego rozwoju społecznego, ponieważ łącząc procesy dydaktyczne z działalnością gospodarczą mogą mieć wpływ na tworzenie zrównoważonej ekonomii i zrównoważonego społeczeństwa w regionie występowania. [Etzkowitz 2002].

Inicjując projekt A.C.T.I.V.E. (*Activity and Creativity Through Ideas and Ventures = Employment*), – aktywność i kreatywność poprzez pomysły i przedsięwzięcia = zatrudnienie na Wydziale Ekonomii, JJ Strossmayer Uniwersytet w Osijeku wykazano, że uniwersytety są zdolne do rozpoznawania aktualnych problemów w społeczności i do ich rozwiązywania przez podjęcie odpowiednich kroków. W ten sposób JJ Strossmayer Uniwersytet odgrywa znaczącą rolę, pośrednicząc w tworzeniu pozytywnych zmian w społeczeństwie.

W pracy przedstawiono rolę odpowiedzialności społecznej uniwersytetu poprzez prowadzenie projektu A.C.T.I.V.E., którego celem jest stworzenie i poprawa warunków aktywności zawodowej, w tym samozatrudnienia młodych ludzi w regionie Osijek-Baranja. Projekt otwarty jest zwłaszcza na absolwentach uczelni i szkół średnich, jak i na niedoświadczonych bezrobotnych.

Słowa kluczowe: odpowiedzialność społeczna, odpowiedzialność społeczna uniwersytetów, Projekt A.C.T.I.V.E., region Osijek-Baranja

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 20.10.2014

OPRACOWANIE MAPY OCENY WARUNKÓW PRZESTRZENNYCH DZIAŁEK UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

Tomasz Podciborski

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Celem głównym było opracowanie mapy oceny warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo. W ramach kolejnych etapów przedstawiono: elementy przestrzeni wpływające w znaczący sposób na warunki użytkowania działek rolnych, wskaźniki i mierniki oceny oraz etapy i zasady prowadzenia oceny. Przedstawiono ponadto możliwość graficznej prezentacji uzyskanych wyników oceny. Ocenę warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo przeprowadzono na wybranym obszarze geodezyjnym.

Słowa kluczowe: obszary wiejskie, wartość użytkowa przestrzeni, bazy danych przestrzennych

WPROWADZENIE

Przeźren jest dobrem rzadkim, zatem gospodarowanie tym dobrem powinno mieć na względzie z jednej strony nieustanne dążenie do poprawy warunków życia ludności, z drugiej zaś przestrzeń jako dobro ekonomiczne i ograniczone musi podlegać regulacjom prawnym i administracyjnym, musi być użytkowana zgodnie z uznanymi wartościami społecznymi, kulturowymi i estetycznymi z jednocześnie zapewnionymi instrumentami egzekwowania właściwych zasad gospodarowania [*Podstawy planowania przestrzennego...* 2010]. Przeźren wiejska jest przestrzenią szczególnie wrażliwą na kształtowanie. Posiada określone oryginalne atrybuty i właściwości wytworzone w regularnym ciągu zdarzeń na przestrzeni wielu wieków oraz dobrze określony rodowód [*Zachowanie – ocalone?...* 2003]. Realizowanie polityki przestrzennej obszarów wiejskich powinno być świadomą i celową działalnością człowieka. Głównym problemem jest pogodzenie strony wymagań współczesnej cywilizacji z jednoczesną koniecznością zachowania w niezmiennym stanie jak największej liczby naturalnych

elementów środowiska przyrodniczego [*Współczesność między pracami urzędniowo-rolnymi...* 1993]. Rolnicza przestrzeń produkcyjna, jako dobro ograniczone, powinna podlegać ochronie, a sposób jej wykorzystania nie powinien wpływać na utratę wartości ekonomicznej i ekologicznej gruntów. Wyzwanie takie skutkuje koniecznością ciągłego prowadzenia ocen, analiz i prognoz opartych na danych pochodzących z aktualnych źródeł informacji. Zwiększające się potrzeby w zakresie informacji przestrzennej powodują dynamiczny rozwój systemów geoinformacyjnych, które opierają się na wiedzy pochodzącej m.in. z takich źródeł jak: geodezja, kartografia, geografia, informatyka oraz administracja [Kwietniewski 2008]. W związku z tym celem głównym pracy jest opracowanie zasad tworzenia mapy oceny warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo.

ELEMENTY WPLYWAJĄCE NA WARUNKI PRZESTRZENNE DZIAŁEK UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

Na przestrzeń składają się elementy – obiekty, z których każdy charakteryzuje się swymi indywidualnymi cechami oraz lokalizacją w terenie [*Podstawy planowanie ...* 2011].

W zależności od rodzaju, położenia i wielkości danego elementu przestrzeni powstają warunki przestrzenne, a wraz z nimi wieloraka możliwości wykorzystania działek rolnych. Poszukując elementów umożliwiających przeprowadzenie oceny warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo, starano się wyodrębnić te wskaźniki oceny, za pomocą których możliwa jest ocena nie tylko samych elementów przestrzeni, ale także ich wzajemnych przestrzennych relacji.

Na podstawie analizy literatury, wyników badań eksperckich oraz własnych rozważań do elementów przestrzeni mających szczególny wpływ na warunki przestrzenne działek użytkowanych rolniczo zaliczono: kształt działki z uwzględnieniem proporcji długości boków; występowanie strat brzegowych; wpasowanie granicy działki w niezmienniki terenowe; wewnętrzną punktową dysharmonię działki; wewnętrzną liniową dysharmonię działki; rozłóg działki. Trafność wyboru potwierdzono uzyskanymi wynikami badań ankietowych. Badania ankietowe przeprowadzono w środowisku ekspertów do spraw rolnictwa. Grupę tę stanowili wieloletni pracownicy ośrodków doradztwa rolniczego. Wynikiem przeprowadzonych działań było także określenie wag opisywanych wskaźników.

Wskaźnik oceny kształtu działki z uwzględnieniem proporcji długości boków

Moszczeński jako optymalne zaproponował działki w kształcie kwadratu lub prostokąta [Moszczeński 1927]. Z kolei Kopeć [1972], Zalewski [1974], Hopfer i in. [1982] przyjęli za kształt wzorcowy prostokąt. Zdaniem Hopfera za korzystne można uznać jedynie te działki, których dłuższe boki są równoległe, gdyż wzdłuż nich wykonuje się prace polowe, zaś krótsze boki, mogą posiadać załamania, przy czym ich kąty nie powinny różnić się od kąta prostego o więcej niż 30° [Cymerman i Łąguna 1985].

Z kształtem działki ściśle powiązana jest długość granicy tworzącej obwodnicę działki. Niekorzystny kształt działki, wynikający z nieodpowiedniej długości odcinków granicy wywołujący jej nieforemności, ogranicza możliwości wykorzystania sprzętu

rolniczego o dowolnych wymiarach. Na działkach nieregularnych podczas wykonywania prac agrotechnicznych wzrasta liczba nawrotów i jałowych przejazdów. Kształty działek zbliżone do kwadratu i te działki, których proporcja stosunku granic zbliżona jest do wartości 2,5:1, traktowane są jako korzystne w aspekcie ich rolniczego użytkowania.

Analizując wskaźniki oceny kształtu działki należy brać pod uwagę takie elementy jak: wielkość powierzchni działki, równoległość boków oraz proporcję długości odcinków granicy działki. Założono, że wraz ze wzrostem powierzchni kryterium poprawności kształtu powinno być łagodniejsze. Do oceny kształtu wyodrębniono trzy stany kształtów: regularny, dość regularny i nieregularny.

Wskaźnik oceny występowania strat brzegowych

Straty brzegowe występujące wzdłuż granic działek użytkowanych rolniczo są spowodowane najczęściej kształtem pól uprawnych, koniecznością wykonywania nawrotów sprzętu rolniczego podczas prowadzenia prac agrotechnicznych oraz „rozjeżdżaniem” dróg gruntowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie działek rolnych.

Wartość przedstawionego miernika dla wybranego pola badawczego należy określić poprzez ustalenie procentowego udziału długości odcinka granicy działki, wzdłuż którego występują straty brzegowe w stosunku do długości obwodnicy ocenianej działki.

Wskaźnik oceny wpasowania granicy działki w niezmienniki terenowe

Kolejnym ważnym elementem, który należy wziąć pod uwagę w ocenie możliwości wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest wpasowanie granicy działki w niezmienniki terenowe [Nowak 1990]. Niezmienniki terenowe przyjmują charakter: liniowy, punktowy bądź powierzchniowy. Pochodzenie ich może być naturalne lub sztuczne. Dla celów prezentowanego opracowania za istotne niezmienniki terenowe przyjęto: granice zbiorników wodnych i cieków wodnych, w tym rowy melioracyjne, sieci dróg, granice użytków leśnych, elementy uzbrojenia technicznego (przepusty, linie przesyłowe: napowietrzne i naziemne).

Za miarę oceny tego wskaźnika przyjęto procent pokrycia granicy działki z niezmiennikami terenowymi lub wpisania granicy działki pomiędzy niezmienniki terenowe.

Wskaźnik oceny wewnętrznej punktowej dysharmonii działki

Stałe elementy punktowe np. słupy energetyczne oraz studnie melioracyjne są ogranicznikami projektowymi, które oddziałują negatywnie na organizację przestrzeni. Występowanie ich w przestrzeni należy jednak uznawać za „przesądzone” lub trudno zmienne.

Wartości miernika dla opisywanego wskaźnika przedstawiono w tabeli 1. Liczba przyznawanych punktów uzależniona jest od miejsca występowania elementów punktowych w granicach ewidencyjnych działki. W sytuacji, gdy elementy punktowe nie występują przyznawana jest największa z możliwych liczba punktów czyli 2.

Wskaźnik oceny wewnętrznej liniowej dysharmonii działki

Stałe elementy liniowe (rowy melioracyjne i naziemne sieci uzbrojenia terenu) przecinające wewnątrz działki zakłócają nie tylko układ geometryczny, ale także pogarszają przestrzenne warunki produkcji rolniczej.

Wewnętrzna punktowa dysharmonia działki Point elements obstructing land use	elementy punktowe nie występują punctual elements do not take a stand	2	
	elementy punktowe występują na obszarze działki, lecz tylko wzdłuż jej granic punctual elements take a stand on area of area, but along its border only	1	0,154
	elementy punktowe występują wewnątrz działki punctual elements take a stand inside of area	0	
Wewnętrzna liniowa dysharmonia działki Linear elements obstructing la	elementy liniowe nie występują linear elements do not take a stand	2	
	elementy liniowe występują wzdłuż granic działki linear elements take a stand along borders of areas	1	0,151
	elementy liniowe występują wewnątrz działki linear elements take a stand inside of area	0	
Rozłóg działki Distribution of land use functions in a plot	działka jednorodna similar area	2	
	działka niejednorodna – użyci zgodne unsimilar area – consistent applications	1	0,166
	działka niejednorodna – konflikt użyciów unsimilar area – conflict of application	0	
			$\sum = „P” \cdot „X”$
Osoba wypełniająca Person fulfilling	Stopień oceny warunków przestrzennych Degree of estimate of three-dimensional condition		Przedziały Partitions
Imię – Name	I – bardzo dobre warunki I – very good conditions		1,6000 ≤ x ≤ 2,000
Nazwisko – Surname	II – dobre warunki II – good conditions		1,200 ≤ x < 1,600
Data – Date	III – średnie warunki III – average conditions		0,800 ≤ x < 1,200
	IV – złe warunki IV – bad conditions		0,400 ≤ x < 0,800
	V – bardzo złe warunki V – very bad conditions		0,000 ≤ x < 0,400

Źródło: opracowanie własne
Source: own study

Wartości miernika dla opisywanego wskaźnika przedstawiono w tabeli 1. Zasada ustalania punktacji miernika jest podobna do ustalania punktacji miernika punktowej dysharmonii działki.

Wskaźnik oceny rozłogu działki

Występowanie w działce obszarów jednorodnych pod względem wartości użytkowych i jednorodnej przydatności produkcyjnej ułatwia dobór upraw i sposobu nawożenia. Najlepszym wariantem dla opisywanego wskaźnika byłaby sytuacja, gdyby każda działka była wewnętrznie jednorodna (liczba punktów przyznanych – 2), co dawałoby największe szanse na maksymalne jej wykorzystanie i racjonalne zagospodarowanie. Wraz ze wzrostem liczby różnorodnych użytków gruntowych tworzących działkę wartość przyznawanych punktów się zmniejsza. Wartości mierników dla poszczególnych stanów przestrzennych przedstawiono również w tabeli 1.

OPRACOWANIE PROCEDURY OCENY WARUNKÓW PRZESTRZENNYCH DZIAŁEK UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

Przeprowadzenie oceny wymaga dostępności danych przestrzennych i opisowych. Niezbędne dane powinny być pozyskane z baz danych przestrzennych powstałych w wyniku wprowadzenia w życie Ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej [Dz.U. z 2010 nr 76, poz. 489].

Do ułatwienia oceny sporządzono kartę oceny (tab.1). Zawiera ona wskaźniki, ich mierniki oraz wagi wyliczone w oparciu o uzyskane wyniki badań ankietowych określających siłę wpływu danego wskaźnika na warunki przestrzenne działek rolnych. Przedstawiona karta (tab. 1) powinna być wypełniona dla każdej działki oddzielnie.

W związku z tym osobie wykonującej analizy związane z opracowaniem mapy warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo należy zapewnić możliwość:

- lokalizacji na mapie wybranych obiektów (działek) wraz z ich atrybutami (pozwoli to na uzyskanie informacji o: rodzaju występujących użytków gruntowych w działce i ich klas, elementów punktowych i liniowych, niezmienników przestrzennych oraz ukształtowaniu terenu);
- łączenia danych pochodzących z różnych źródeł (różne grupy danych przestrzennych);
- zastosowania w praktyce wskaźników i mierników oceny (tab. 1) wraz z odpowiednią konfiguracją narzędzi gis pozwalającą na przeprowadzenie oceny;
- prezentacji wyników w formie tabelarycznej i graficznej (mapa oceny warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo).

Etapy opracowania mapy warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo

ETAP I – pozyskanie danych z baz danych przestrzennych (informacje o działce ewidencyjnej (I grupa danych przestrzennych), informacje o sposobie użytkowania ziemi (II grupa danych przestrzennych), informacje o ukształtowaniu terenu (II grupa danych przestrzennych). Wynikiem prac będzie zestawienie niezbędnych danych do przeprowadzenia oceny.

ETAP II – ocena warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo (zastosowanie w praktyce wskaźników i mierników oceny z wykorzystaniem narzędzi GIS). W wyniku przeprowadzonych prac otrzymamy wypełnione karty oceny (tab. 1).

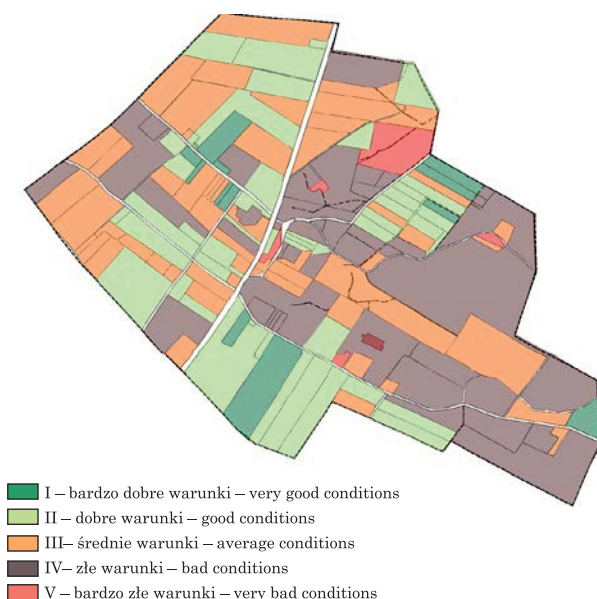
ETAP III – opracowanie wyników oceny wraz z możliwością prezentacji wyników w formie tabelarycznej i graficznej. W wyniku przeprowadzonych prac otrzymamy mapę oceny warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo.

OCENA DZIAŁEK POŁOŻONYCH NA OBSZARZE OBRĘBU GEODEZYJNEGO DRWĘCA

Dokonując wyboru obiektu badawczego, za główny wyznacznik przyjęto liczny udział gruntów rolnych w powierzchni analizowanego obrębu geodezyjnego oraz zróżnicowanie przydatności rolniczej gleb. Kryteria te spełnił obręb Drwęca położony na obszarze gminy Lidzbark Warmiński w województwie warmińsko-mazurskim.

Obręb Drwęca zajmuje powierzchnię 339 ha. Łączna liczba działek ewidencyjnych w momencie oceny wynosiła 181. W ocenianym obrębie użytki rolne zajmują powierzchnię 326 ha, co stanowi 96% jego powierzchni, zaś drogi i tereny budowlane powierzchnię 13 ha, co stanowi 4% powierzchni obrębu.

W oparciu o informacje zawarte w karcie oceny (tab. 1) określono stopień oceny warunków przestrzennych dla każdej działki osobno. Uzyskane wyniki oceny pozwoliły na sporządzenie rysunku 1j mapy wartości.



Rys. 1. Obraz mapy wyników oceny

Fig. 1. Image of map of result of estimate

Źródło: opracowanie własne

Source: own study

PODSUMOWANIE

Rozwój społeczno-gospodarczy obszarów wiejskich zmusza nas do poszukiwania coraz to nowszych rozwiązań zapewniających poprawę stanu zagospodarowania przestrzeni. Prezentowana metoda opiera się na ocenie sześciu elementów przestrzeni mających według ankietowanych ekspertów z zakresu rolnictwa największy wpływ na warunki przestrzenne działek użytkowanych rolniczo. Ma ona charakter subiektywny i w pewnym stopniu stronniczy, jednak w części potwierdzony ogólnie przyjętymi zasadami i obowiązującymi uregulowaniami prawnymi. Pozwala na ocenę istniejących układów przestrzennych, a także tych w fazie projektowania. Wyniki oceny są cennym źródłem informacji podczas prowadzenia prac podziałowych i scaleniowych. Wskazanie elementów niekorzystnych wpłynie na poprawę struktury przestrzennej władania i użytkowania. Przedstawiona w opracowaniu metoda skutecznie wspiera ocenę warunków przestrzennych działek użytkowanych rolniczo, a automatyzacja opisywanego procesu spowoduje skrócenie czasu oczekiwania na wyniki prowadzonej oceny.

PIŚMIENNICTWO

- Cymerman R., Łaguna T.M., 1985. Spadki plonów przy granicach działek (pól) i przeszkodach terenowych (na przykładzie RZD w Pozortach). Zeszyt Naukowy ART.
- Cymerman R., 1993. Współzależność między pracami urządzenioworolnymi a wybranymi elementami środowiska. Zeszyty naukowe ART. w Olsztynie, 22.
- Hopfer A., i inni, 1982. Ocena i waloryzacja gruntów wiejskich. PWRiL, Warszawa.
- Kwietniewski M., 2008. Gis w wodociągach i kanalizacji. Wydawnictwo PWN. Warszawa.
- Moszczeński S., 1927. Nowy sposób ujmowania kształtu rozłogu ziemi oraz położenia zabudowań w posiadłościach wiejskich dla celów organizacji, komasacji i wyceniania. Warszawa.
- Nowak A., 1990. Metoda określania zmian struktury przestrzennej rolnictwa w programach urządzenioworolnych gmin. Zeszyty Naukowe ART. w Olsztynie, 19.
- Podciborski T., Trystuła A., 2010. Wykorzystanie systemu GIS do oceny stanu ładu przestrzennego obszarów wiejskich. Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich 13.
- Podstawy planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego, 2010. Red. R. Cymerman. Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Wydanie II poprawione, Olsztyn.
- Podstawy planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego, 2011. Red. R. Cymerman, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Wydanie III poprawione. Olsztyn.
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o strukturze informacji przestrzennej. Dz.U. z 2010, nr 76, poz. 489.
- Zachowane – ocalone? O krajobrazie kulturowym i sposobach jego kształtowania, 2003. Red. I. Liżewska, W. Kecner. Stowarzyszenie WK „Borussia”, Olsztyn.

MAPPING OF THE SPATIAL CHARACTERISTICS OF AGRICULTURAL LAND

Abstract. The main objective of this study was to compile a map for evaluating the spatial characteristics of agricultural land. Selected spatial elements that determine the agricultural potential of land were described, evaluation indicators and metrics were presented and evaluation principles were developed in successive stages of the study. Graphical data presentation options were discussed. The spatial characteristics of agricultural land were evaluated in a selected cadastral district.

Keyw ords: rural areas, productive potential of land, spatial databases.

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 2.10.2014

WIELOWYMIAROWOŚĆ PROCESU REWITALIZACJI W UJĘCIU METODYCZNYM

Małgorzata Prusik, Ryszard Żróbek

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Strzeszczenie. Artykuł dotyczy szczegółowej charakterystyki wielowymiarowości procesu rewitalizacji. Przytoczono m.in. definicje, które wskazują na złożoność tego procesu. Analiza wybranych pozycji literatury pozwoliła na przedstawienie rewitalizacji jako zjawiska o wieloaspektowym podłożu, którego zasięg obejmuje zróżnicowane tereny, np. obszary miejskie, tereny przemysłowe czy powojkowe. O wielowymiarowości procesu świadczą również kierunki oddziaływania i osiągania korzyści (w aspekcie przestrzennym, społecznym czy technicznym). Artykuł wzbogacono również o charakterystykę procesu degradacji, który jako przyczyna podjęcia działań rewitalizacyjnych wskazuje na ich wielopłaszczyznowy charakter.

Słowa kluczowe: tereny zdegradowane, rewitalizacja, wielowymiarowość

WPROWADZENIE

„Zdegradowanych obszarów miejskich nie powinno się postrzegać jako problem tylko jako źródło niewykorzystanego potencjału ludzkiego, który należy uwolnić, aby przyczynić się do ogólnego rozwoju obywatelskiego i wzrostu gospodarczego miasta”. [Dokument referencyjny... 2010] Każde polskie miasto boryka się z procesem degradacji przestrzeni miejskiej. Problemem jest nie tylko fizycznie niszcząca tkanka miejska, ale również towarzyszące temu negatywne zjawiska gospodarcze, społeczne czy środowiskowe. Obszarami kryzysowymi w miastach są przede wszystkim stare centra charakteryzujące się zabytkową zabudową, zmarginalizowane dzielnice mieszkaniowe oraz tereny przemysłowe i powojkowe. Odpowiedzią na wskazane defekty jest realizacja procesu rewitalizacji. U schyłku XX w., proces ten zorientowany był głównie na poprawę wizerunku struktury urbanistyczno-architektonicznej miasta. Kolejny zaś zapoczątkował pojmowanie rewitalizacji jako wielowymiarowego procesu przynoszącego korzyści na wielu płaszczyznach. Celem artykułu jest zwrócenie uwagi

Adres do korespondencji – Corresponding author: Małgorzata Prusik, Ryszard Żróbek, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, Katedra Zasobów Nieruchomości, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, ul. Prawocheńskiego, 10-720 Olsztyn, 15, e-mail: prusik@uwm.edu.pl, rzrobek@uwm.edu.pl

na wielowymiarowość procesu rewitalizacji oraz prezentacja wybranych definicji i pojęć z tego zakresu. Opracowanie ma charakter teoretyczny poparty wynikami innych rozważań i własnym doświadczeniem w zakresie realizacji procesów rewitalizacji w latach 2008–2014.

TERENY ZDEGRADOWANE

Tereny zdegradowane są to opuszczone bądź słabo wykorzystywane obszary mające rzeczywisty lub subiektywny problem z zanieczyszczeniem, znajdujące się głównie na rozwiniętych terenach miejskich. Takie obszary wymagają interwencji, dzięki której możliwe będzie osiągnięcie korzyści z ich ponownego wykorzystania [Ferber 2006]. Degradację przestrzeni można określić jako pogarszanie stanu zagospodarowania. Stopień pogorszenia wyznacza się z uwzględnieniem punktu odniesienia. Za punkt odniesienia uznaje się obszar, na którym proces degradacji nie występuje, a więc wynosi zero. Zatem o degradacji mówi się wówczas, gdy analizowany obszar ocenia się poniżej zera w odniesieniu do wyznaczonego punktu [Mironowicz 2010]. Ze względu na genezę powstania terenów zdegradowanych dokonuje się następującej klasyfikacji [Lorens 2009]:

a) obszary miejskie (cztery grupy):

- I grupa – obszary o genezie XVIII wiekowej i wcześniejszej – staromiejskie struktury historyczne mającej walory turystyczne,
- II grupa – obszary o genezie XIX wiekowej, do których zalicza się struktury willowe, a przede wszystkim kamienice, o niskich walorach kulturowych, jednakże interesujące z punktu widzenia siedzib firm,
- III grupa – obszary o genezie międzywojennej – zabudowa jednorodzinna,
- IV grupa – obszary z okresu powojennego cechujące się zabudową wielorodzinną w technologii wielkopłytowej.

b) kompleksy wielofunkcyjne jako kategoria obszarów zdegradowanych obejmuje dwie podkategorie:

- obszary śródmiejskie – centra miast o różnorodnej strukturze urbanistycznej i architektonicznej, będące siedzibą specjalistycznych funkcji o randze metropolitarnej,
- zespoły krajobrazowe – tereny sportowe i rekreacyjne, a także fragmenty zagospodarowanych obszarów w pobliżu cieków wodnych.

c) obszary zdegradowane związane z infrastrukturą techniczną i przemysłową – tereny całkowicie pozbawione poprzedniej funkcji: przemysłowej, wojskowej, kolejowej czy portowej.

d) „nieużytki miejskie” – obszary tymczasowo zagospodarowane bądź niezagospodarowane z różnych przyczyn, np. nieodbudowane tereny powojenne, przypadkowe lub celowe rezerwy powstałe w wyniku rozwoju miasta.

Degradację, bez względu na genezę powstania, dzieli się zwykle na trzy warianty oddziaływania [Wańkowicz 2011]:

- a) degradację przestrzeni (problemy przestrzenne, architektoniczne i urbanistyczne) – pogarszająca się kondycja zabudowy i stanu technicznego prowadzi do wytworzenia strefy wykluczenia społecznego;
- b) degradację społeczną (problemy gospodarcze, społeczne i środowiskowe) – marginalizacja i wykluczenie społeczności lokalnej w przestrzeni niezdegradowanej;
- c) degradację przestrzeni oraz degradację społeczną, które występują jednocześnie.

Degradacja przestrzeni wywołana jest wieloma czynnikami, które przez długi okres wpływają na pogarszanie stanu struktury miejskiej. Źródła złej kondycji materii miasta w Polsce można doszukiwać się w okresie gospodarki socjalistycznej. Zaliczyć można do nich: uprzemysłowienie kraju; niski poziom budżetu na realizację działań modernizacyjnych i utrzymujących tkankę mieszkaniową w niepogorszonym stanie; niską jakość i niewystarczającą ilość materiałów oraz przestarzałość technologii ówczesnego budownictwa, a także eliminowanie własności prywatnej w polityce kraju. Do współczesnych czynników wynikających przede wszystkim z transformacji społeczno-gospodarczej należą: prawna bariera inwestycji; niski poziom zasobów finansowych w budżecie lokalnym; nieefektywne wykorzystanie majątku publicznego; bezproduktywne zarządzanie przestrzenią, a także niefunkcjonalny układ zagospodarowania lokalnego [Sztando 2010]. Degradacja społeczna związana jest głównie z izolacją mieszkańców obszaru kryzysowego względem pozostałej części miasta. Spowodowane jest to m.in. brakiem wykształcenia, a w rezultacie wysokim poziomem bezrobocia (izolacja ekonomiczna) [Billert 2003]. Zjawiska przyczyniające się do postępującej degradacji przestrzennej czy społecznej zaprezentowano w tabeli 1.

Tabela 1. Zjawiska degradacji – przestrzennej i społecznej

Table 1. Degradation phenomena – spacial and social

ZJAWISKA DEGRADACJI DEGRADATION PHENOMENA:	
PRZESTRZENNEJ – SPATIAL	SPOŁECZNEJ – SOCIAL
Negatywne postrzeganie obszaru Negative perception of the area	Degradacja rodzin Families degradation
Zaniedbanie i dewastacja budynków i otoczenia Neglect and devastation of buildings and surroundings	Ponadprzeciętny poziom przestępczości Above-average levels of crime
Degradacja środowiska Environmental degradation	Niski poziom zdrowotny Low levels of health
Degradacja przestrzeni publicznej Degradation of public space	Deficyt wykształcenia Education deficit
Deficyt usług i handlu Services and trade deficit	Niskie zarobki Low earnings
Deficyt obszarów rekreacji Recreation areas deficit	Wysoki poziom bezrobocia High levels of unemployment
Słaby rozwój infrastruktury socjalnej i kulturalnej Unsatisfactory development of social infrastructure and cultural	Wysoki odsetek korzystających z pomocy społecznej High number of users of social assistance

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Billert 2003)

Source: own study

Rozwiązywanie podstawowych problemów obszarów kryzysowych spoczywa w rękach wyspecjalizowanych jednostek administracji samorządowej z udziałem społeczności lokalnej. Proaktywne działania w tej kwestii dotyczy przede wszystkim [Ferber 2006]:

- zidentyfikowania obszarów dotkniętych problemami;
- zmniejszenia ich negatywnych skutków;
- aktywnego wspierania właścicieli obszarów zdegradowanych chcących uwolnić się z trudnej sytuacji;
- optymalnego, ponownego wykorzystania terenów problemowych;
- publicznej prezentacji projektów nowego wykorzystania zdegradowanej tkanki miejskiej;
- przeciwdziałania powstawaniu obszarów zdegradowanych.

REWITALIZACJA

Wyszczególnione działania charakteryzują zjawisko odwrotne do zjawiska degradacji – rewitalizację. Proces ten polega na przywróceniu do życia zdegradowanych (zniszczonych i zdekapitalizowanych) części miasta, czego efektem jest przystosowanie starego zasobu budownictwa do nowych potrzeb i osiągnięcie harmonijnego rozwoju aglomeracji [Turała 2005]. Nie powstały jeszcze szczegółowe regulacje prawne wyjaśniające zjawisko rewitalizacji, dlatego też nie istnieje pełna prawna definicja tego pojęcia. Występują natomiast definicje o różnym zakresie na potrzeby tworzonych programowych i operacyjnych dokumentów. Definicje te przedstawiają zjawisko rewitalizacji jako reakcję na kryzys w ujęciu procesowym, dążąc do zrównoważonego rozwoju. W procesie tym biorą udział władze lokalne z istotną rolą społeczeństwa [Strzelecka 2011]. Jedną z definicji procesu rewitalizacji przedstawiono w Wytycznych Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa: „rewitalizacja to kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na określonym obszarze proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd terytorialny (głównie lokalny) w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, poprzez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne” [Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego... 2008]. Nieco inną treść definicji rewitalizacji przedstawił Komitet Naukowy Projektu Instytutu Rozwoju Miast z 15 lutego 2008 roku – „rewitalizacja to skoordynowany proces prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałania degradacji przestrzeni zurbanizowanej, zjawiskom kryzysowym, pobudzanie rozwoju i zmian jakościowych, poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego, z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju” [Strzelecka 2011].

Rewitalizacja bywa niewłaściwie rozumiana jako podejmowanie pojedynczych działań, np. remont jednego spośród wielu budynków znajdujących się na obszarze objętym kryzysem [Muzioł-Węclawowicz 2009]. Mnogość występujących w teorii zagadnień

rewitalizacji dowodzi, iż jest to proces skomplikowany w swej istocie, o wielowymiarowym podłożu. Z przedstawionych określeń i definicji wynika, że głównymi wymiarami tego procesu są wymiar ekonomiczny, społeczny, fizyczny i kulturowy, których realizacja pozwala na zrównoważony rozwój gospodarczy, społeczny i przestrzenny miasta.

Celem rewitalizacji w ujęciu ekonomicznym jest pobudzenie konkurencyjności miasta poprzez ponowne wykorzystanie przestrzeni miejskiej, szczególnie jej centralnej części. Na rozwój gospodarczy miasta wpływa pozytywny klimat inwestycyjny użytkiwany dzięki rewitalizacji. Społeczny wymiar tego procesu rozumiany jest jako społeczny rozwój miasta. W tym celu realizowane są działania dążące do odnowy zasobów mieszkaniowych oraz wspieranie mieszkańców rewitalizowanego obszaru np. w aspekcie przedsiębiorczości [Turała 2005]. Wymiar fizyczny przejawia się natomiast realizowaniem prac technicznych ratujących zdegradowaną tkankę miejską z jednoczesnym zachowaniem i wyeksponowaniem historycznego charakteru struktury urbanistycznej – stanowiąc aspekt kulturowy [Murzyn 2006]. Na wymiar fizyczny procesu rewitalizacji, o którym wspomniano, składają się zwykle następujące zakresy czynności [Skalski 2006]:

- remonty – przywrócenie takiej kondycji budynku, jaka istniała w poprzednim cyklu eksploatacji;
- modernizacja – remont uzupełniony wprowadzeniem nowszych, sprawniejszych bądź dodatkowych fragmentów wyposażenia – , podnosząc tym samym komfort,
- rewitalizacja – przywracanie wartości poprzez remont lub modernizację obiektów o istotnej wartości zabytkowej.

Wymiar kulturowy rewitalizacji jest to dążenie do podniesienia wartości miasta, co należy rozumieć jako wysoki poziom estetyki struktury miejskiej, a także umożliwienie rozwoju kulturalnego. Istotnym elementem do osiągnięcia tego celu jest dbałość o dziedzictwo kulturowe. Atrakcyjność miasta decyduje o większym zainteresowaniu inwestorów, a także pobudza integrację społeczną.

Wzmocnienie tożsamości miasta jest to nie tylko ochrona bogactwa kulturowego i podkreślenie jego wartości, ale również ochrona środowiska. Ujęcie ekologiczne rewitalizacji także jest bardzo istotne, nie tylko z punktu widzenia przyszłych inwestorów, ale także społeczności lokalnej [Turała 2005].

O wielowymiarowości rewitalizacji świadczy również różnorodność przestrzeni, którą poddaje się procesom rewitalizacji. Ze względu na zróżnicowanie przestrzeni, kwalifikującej się do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych, proces ten można podzielić na cztery typy, [Ziobrowski 2010]:

- a) rewitalizację zdegradowanych śródmieść i wielofunkcyjnych przedwojennych obszarów zabudowy miejskiej;
- b) rewitalizację obszarów przemysłowych, pokolejowych i powojennych;
- c) rewitalizację blokowisk, w tym szczególnie blokowisk wzniesionych w technologii wielkopłytywowej;
- d) rewitalizację krajobrazu miast ze szczególnym uwzględnieniem sylwetki miasta i systemu przestrzeni publicznych, w tym zieleni miejskiej.

Pierwszy typ rewitalizacji charakteryzują obszary miejskie o dużym znaczeniu lokalnym, często o funkcji turystycznej. Występujące tam zwykle zabytki nadają przestrzeni dużą wartość architektoniczną, co decyduje o konieczności ich odnowy, przeciwdziałając bezpowrotnym zniszczeniom. Z rewitalizacją zdegradowanych części miasta wiąże się zmiana funkcji zabudowy, dzięki czemu następuje poprawa sytuacji społecznej i pobudzenie aktywności gospodarczej mieszkańców. Działania rewitalizacyjne przeprowadzone są ponadto na terenach przemysłowych i powojkowych. Na tych obszarach skupiają się przede wszystkim na doprowadzeniu do sprawności infrastruktury zarówno komunalnej, jak i transportowej, a także poprawie kondycji środowiska. W efekcie następuje poprawa sytuacji odnawianego obszaru, co zapewnia możliwość nadania mu nowej funkcji (np. mieszkaniowej, usługowej). Proces rewitalizacji realizowany jest także na obszarach dotkniętych negatywnymi zjawiskami społecznymi. Problem dotyczy głównie dzielnic zabudowanych blokami z wielkiej płyty, gdzie często występuje problem patologii społecznej. Budynki mieszkalne na tym terenie wymagają kompleksowych prac naprawczych, co przyczynia się do przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu. Działania te można sprowadzić do pojęcia humanizacji blokowisk [Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007–2013].

Każdy przypadek obszarów problemowych jest inny i wymaga określenia różnych celów. Nadrzędnym celem procesu rewitalizacji dla wszystkich obszarów zdegradowanych jest porzucenie „złego wizerunku” [Strzelecka 2011]. Szczegółowe cele przyświecające rewitalizacji, bez względu na miejsce realizacji procesu, można zgeneralizować i wyróżnić cele uniwersalne, ramowe, [Lorens 2009]:

- urbanistyczno-architektoniczne – prace dotyczące zabudowy architektonicznej, zwłaszcza mieszkaniowej, a także przemysłowej, w dodatku ważnym elementem jest rozmyślna modyfikacja krajobrazu kulturowego;
- techniczne – ulepszanie infrastruktury miejskiej, bazy technicznej i infrastruktury drogowej;
- społeczne – powstrzymanie rozwoju oraz rozprzestrzeniania się negatywnych skłonności społecznych, tj. patologii, wykluczeń społecznych;
- ekonomiczne – realizowane działania prowadzące do postępów gospodarczych, rozwój gałęzi przedsiębiorstw komercyjnych, w tym sektora turystyki;
- środowiskowe – związane z poprawą kondycji środowiska przyrodniczego, eliminacja zanieczyszczeń, w tym także emisji.

Cele te scharakteryzowała również Sztando (2008). Za priorytety urbanistyczno-architektoniczne uznała osiągnięcie ładu przestrzennego, przywrócenie wartości historycznych i estetyki zabytków. Techniczne zagadnienia te obejmują głównie poprawę stanu technicznego budynków i budowli. Do celów społecznych należą redukcja zjawiska patologii i wykluczenia społecznego, aktywizacja mieszkańców, wzrost poziomu bezpieczeństwa publicznego, a także udogodnienia dla niepełnosprawnych. Ograniczenie bezrobocia i rozwój przedsiębiorczości, wzrost jakości usług to tylko niektóre priorytety do osiągnięcia równowagi ekonomicznej na obszarze kryzysowym [Sztando 2008] Nieodłącznym elementem procesu rewitalizacji jest zmiana zagospodarowania i struktury funkcji rewitalizowanej części miasta. Polepszone warunki przestrzenne przyczyniają się do osiągania przedstawionych celów. Należy jednak pamiętać, że muszą

być one odpowiednio dobrane i dostosowane do sytuacji na danym obszarze, by nie doszło do ponownej jego degradacji.

Osiągnięciu priorytetów w procesie rewitalizacji sprzyja [Sztando 2010]:

- rosnące zainteresowanie społeczności lokalnej odnową miasta;
- wzrost świadomości władz w zakresie ich roli w kształtowaniu miasta;
- wzrost budżetu miejskiego na realizację tego typu działań;
- rozwój sektora naukowo-badawczego w kraju;
- dobre praktyki napływające z zagranicy.

Działania rewitalizacyjne mają więc charakter wielowątkowy, podlegają wzajemnemu uzupełnianiu się niezbędnemu do osiągnięcia zmiany jakościowej na zdegradowanym obszarze. Do cech charakteryzujących zjawisko rewitalizacji świadczących m.in. o wieloaspektowości procesu należą [www.bip.krakow.pl/zalacznik.php?zid=10342&wer=0&new=n&mode=shw 20.10.2014]:

- działania zmierzające do odnowy tkanki miejskiej prowadzone są na obszarach zurbanizowanych;
- wybrany obszar musi ulegać degradacji lub być w stanie kryzysowym;
- zjawisko degradacji obejmuje nie tylko przestrzeń, ale również funkcję i substancję, określa się obszar problemowy zarówno w aspekcie architektoniczno-urbanistycznym (przestrzeń, substancja) jak również w odniesieniu do strefy – społecznej i gospodarczej (funkcja); niezbędne jest, aby proces rewitalizacji rozwiązywał problemy w ramach każdej strefy na obszarze kryzysowym, działania o wymiarze technicznym powinny odgrywać rolę narzędzia do osiągania istotnych celów społecznych i ekonomicznych;
- w realizacji procesu rewitalizacji istotna jest integracja wszystkich podmiotów, biorących w nim udział – społeczności lokalnej, władz publicznych, sektora przedsiębiorców, inwestorów prywatnych, organizacji pozarządowych czy kościołów.

Istotną dodatkową cechą procesu rewitalizacji, której nie przedstawiono wcześniej jest jej trwałość. Mówi się o tym wówczas, gdy osiągnięta poprawa stanu obszaru zdegradowanego będzie nieodwracalna, tzn. nie nastąpi nawrót czynników problemowych tego obszaru, a przede wszystkim, gdy nastąpi rozwój odnowionej tkanki miejskiej. Do osiągnięcia trwałych efektów rewitalizacji niezbędna jest dobra organizacja podmiotów biorących w niej udział. Dobra organizacja to w głównej mierze rozpoczęcie procesu od zdiagnozowania i przeanalizowania problemów społeczno-gospodarczych i ekonomicznych na terenie objętym kryzysem. Badanie przyczyn i skutków występowania problemów powinno odbywać się nie tylko na obszarze zdegradowanym, ale również w ujęciu całego miasta. Listę badanych czynników sporządza się zgodnie ze specyfiką danego obszaru z uwzględnieniem aspektu przyszłości (dokonanie niezbędnych prognoz niektórych zjawisk). Na powodzenie tego etapu niewątpliwie ma wpływ sondowanie opinii publicznej. Liczą się nie tylko uwagi mieszkańców obszaru kryzysowego, ale również osoby prywatne prowadzące na analizowanym terenie działalność gospodarczą [Sztando 2010].

Proces rewitalizacji w trakcie swojego przebiegu osiąga liczne korzyści, mniejszej czy większej wagi. Zestawienie pogrupowanych osiągnięć wynikających z realizacji procesu odnowy miast przedstawiono w tabeli 2.

Tabela 2. Zestawienie korzyści wynikających z realizacji procesu rewitalizacji
 Table 2. Summary of benefits arising from the implementation of the revitalization process

Korzyści wynikające z procesu rewitalizacji Benefits arising from the implementation of the revitalization process	
Dla mieszkańców For resident	– wzrost dostępności powierzchni mieszkalnej – increase the availability of living space; – poprawa jakości i dostępności usług/improve the quality and availability of services; – poprawa bezpieczeństwa/improvement of safety; – poprawa standardu infrastruktury i przestrzeni publicznej/improvement of infrastructure and public space; – szansa na wzrost zamożności/chance to increase wealth
Dla odwiedzających For visitors	– poprawa jakości i zakresu usług /improve the quality and range of services; – poprawa bezpieczeństwa publicznego/improving public safety; – atrakcyjniejsza oferta spędzania wolnego czasu/attractive range leisure
Dla mieszkańców For resident	– wzrost i poprawa rynku pracy/growth and improvement in the labor market; – poprawa dostępności rynku pracy/improving the accessibility of the labor market; – stabilizacja lub wzrost dochodów/stabilization or increase in income
Dla mieszkańców For resident	– dostępność i poprawa jakości przestrzeni do prowadzenia działalności gospodarczej/availability and improve the quality of the space to conduct business; – wsparcie publiczne dla firm/public support for companies; – działalność integralna firm i instytucji obszaru/activities of companies and institutions integral area; – dostępność lepiej wykwalifikowanych pracowników/ availability of better qualified workers

Źródło: opracowanie własne na podstawie Mliczyńska-Hajda (2009)

Source: own study based on Mliczyńska-Hajda (2009)

Na podstawie analizy literatury można wyróżnić istotne zasady rewitalizacji, które zwiększają prawdopodobieństwo powodzenia tego procesu rewitalizacji [Rydzik 2009]

- wykorzystywanie zasobów miejskich;
- dbałość o wspólne dobro społeczności lokalnej;
- etap przygotowawczy i wdrażania procesu oparty na zasadach demokracji;
- współpraca sektora publicznego, prywatnego i obywatelskiego z uwzględnieniem korzyści dla każdej ze stron;
- planowanie programów wielowymiarowych, obejmujących przestrzeń społeczną, przeciwdziałanie patologiom, a także zapewnienie rozwoju infrastruktury zarówno społecznej, jak i technicznej z uwzględnieniem poprawy stanu środowiska naturalnego;
- kontrola realizacji projektów za pomocą monitoringu;
- zastosowanie sprawnego procesu kontroli i ewaluacji finansowania procesu rewitalizacji;
- opieranie projektu na zasobach lokalnych i przedsiębiorczości mieszkańców z możliwością wykorzystania środków ze źródeł krajowych bądź unijnych.

PODSUMOWANIE

Rewitalizacja jest to nieprzypadkowy, zaplanowany proces o długotrwałym przebiegu z uwzględnieniem horyzontu czasowego. Zachowanie tych cech pozwala na osiągnięcie pozytywnych efektów i pożądaných rezultatów [Kaźmierczak, Pazder 2011]. Najistotniejszą korzyścią, którą przynosi miastu zjawisko naprawcze – rewitalizacja, jest niewątpliwie zażegnanie negatywnych trendów [Turała 2005]. Cechą charakterystyczną procesu rewitalizacji jest wielowymiarowość. Zaprezentowane opracowanie niewątpliwie wyczerpująco przedstawia to zjawisko. Działania z zakresu rewitalizacji stanowią ważny element zrównoważonego rozwoju. W obu przypadkach celem jest osiągnięcie korzyści na wielu płaszczyznach: społecznej, gospodarczej, kulturowej, środowiskowej itd. O wielowymiarowości świadczy również fakt zasięgu działania tego procesu. Nie ogranicza się on do jednego rodzaju obszarów problemowych. Artykuł stanowi podstawę do rozważań na temat rewitalizacji jako składowej polityki regionalnej dążącej do zrównoważonego rozwoju.

PISMIENICTWO

- Billert A., Behr I., Kröning W., Muzioł-Węclawowicz A., 2003. Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji, http://ngo.chorzow.eu/_DOKUMENTY/podrecznik_rewitalizacji.pdf, dostęp: 20.10.2014 r.
- Definicja i cechy rewitalizacji, www.bip.krakow.pl/zalacznik.php?zid=10342&wer=0&new=n&mode=shw, dostęp: 20.11.2014 r.
- Dokument referencyjny dot. zintegrowanej rewitalizacji miast. 2010, www.mrr.gov.pl/rozwoj_regionalny/Polityka_regionalna/rozwoj_miast/Documents/Dokument_Referencyjny_Toledo.pdf, dostęp: 20.10.2014 r.
- Ferber U., 2006. Tereny zdegradowane. Podręcznik, http://fast10.vsb.cz/lepob/index3/handbook_pl_screen.pdf, dostęp: 20.10.2014 r.
- Kaźmierczak B., Pazder D., 2011. Aspekt przestrzenny procesów rewitalizacji. Poszukiwanie płaszczyzny konceptualizacyjnej dla Śródki W: Madelło-Filipowicz R. Oceny rewitalizacji. Studium zmian na poznańskiej Śródce. Wydawnictwo Wydziału Nauk Społeczny UAM, Poznań.
- Lorens P., 2009. Pojęcia podstawowe. W: Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast. Red. P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek. Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk.
- Lorens P., 2009. Specyfika procesów przekształceń i rewitalizacji różnych typów obszarów zdegradowanych w miastach polskich W: Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast. Red. P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek. Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk.
- Minister Rozwoju Regionalnego, 2008. Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa, http://www.mir.gov.pl/fundusze/wytyczne_mrr/obowiazujace/horyzontalne/documents/87df1e529d5641559da830c97ba9cc87wytyczne_mieszkalnictwo.pdf, dostęp: 20.10.2014 r.
- Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, 2007. Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013 wspierające wzrost gospodarczy i zatrudnienie, www.funduszeuropejskie.gov.pl/WstepDoFunduszyEuropejskich/Documents/NSRO_maj2007.pdf, dostęp: 20.10.2014 r.
- Mironowicz I., 2010. Proces transformacji terenów miejskich wobec dziedzictwa duchowego i materialnego W: Rewitalizacja miast polskich – diagnoza. Red. Z. Ziobrowski, W. Jarczewski. t. 8, IRM, Kraków.

- Mliczyńska-Hajda D., 2009. Założenia do ustawy o rozwoju miast i rewitalizacji, www.silesia.org.pl/upload/Zalozenia%20ustawy%20rozwoj%20miast%20i%20rewitalizacja.pdf, dostęp: 20.10.2014 r.
- Murzyn M., 2006. Kazimierz: środkowoeuropejskie doświadczenie rewitalizacji, Wydawnictwo Międzynarodowe Centrum Kultury, Kraków.
- Muzioł-Węclawowicz A., 2009. Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich. W: *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojkowe*. Red. W. Jarczewski, t. 4. IRM, Kraków.
- Rydzik W., 2009. Organizacja zarządzania procesami rewitalizacji. W: *Aspekty prawne i organizacyjne zarządzania rewitalizacją*. Red. W. Rydzik, t. 6. IRM, Kraków.
- Skalski K., 2006. Programy rewitalizacji w Polsce Bilans, zarządzanie, perspektywy 2007–2013, www.malopolskie.pl/Pliki/2006/Programy_rewitalizacja_Polska.pdf, dostęp: 20.10.2014 r.
- Strzelecka E., 2011. Rewitalizacja miast w kontekście zrównoważonego rozwoju, www.bisw-bis.pb.edu.pl/2011_04/432.pdf, dostęp: 20.10.2014 r.
- Sztando A., 2008. Pomiar rezultatów programu rewitalizacji miasta, www.sztando.com/pdf_publicacje/26_pomiar_rezultatow_programu_rewitalizacji_miasta.pdf, 20.10.2014 r.
- Sztando A., 2010. Gospodarcza płaszczyzna programów rewitalizacji obszarów miejskich. W: *Studia miejskie. Koncepcje i instrumenty zarządzania procesami rozwoju i rewitalizacji miast*. Red. J. Słodczyk, E. Szafranek. Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Turała M., 2005. Instrumenty finansowe procesu rewitalizacji. *Problemy Zarządzania* 4/2005, Wydawnictwo Naukowe Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
- Wańkowicz W., 2011. Rewitalizacja i planowanie przestrzenne stref społecznie wykluczonych. *Poradnik (skrót)*. IRM, Kraków.
- Ziobrowski Z., 2010. Wstęp. W: *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*. Red. Z. Ziobrowski, W. Jarczewski, t. 8. IRM, Kraków.

THE MULTIDIMENSIONALITY OF THE REVITALIZATION PROCESS IN TERMS OF METHODOLOGICAL.

Abstract. This article refers to the particular characteristics of the multidimensionality of the revitalization process. Quoted definition which indicates the complexity of the process. Analysis of the literature enabled to present this process as phenomenon of the multifaceted substrate, whose range covers diverse areas, such as. urban areas, industrial areas or post-military. The multidimensionality of the process also provide directions impacts and achieving the benefits (in terms of spatial, social or technical). Article enriched also by the characteristics of the degradation process, which as a cause of action revitalization indicates their multifaceted nature.

Key words: degraded areas, revitalization, multidimensionality

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 17.12.2014

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 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 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 niezadowalający;
- 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 [Dziwioński 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, Dziwioński 1974, 1979, Metody 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 przesądzającym 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 zaokrągłeń) 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 uchylecia.

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)

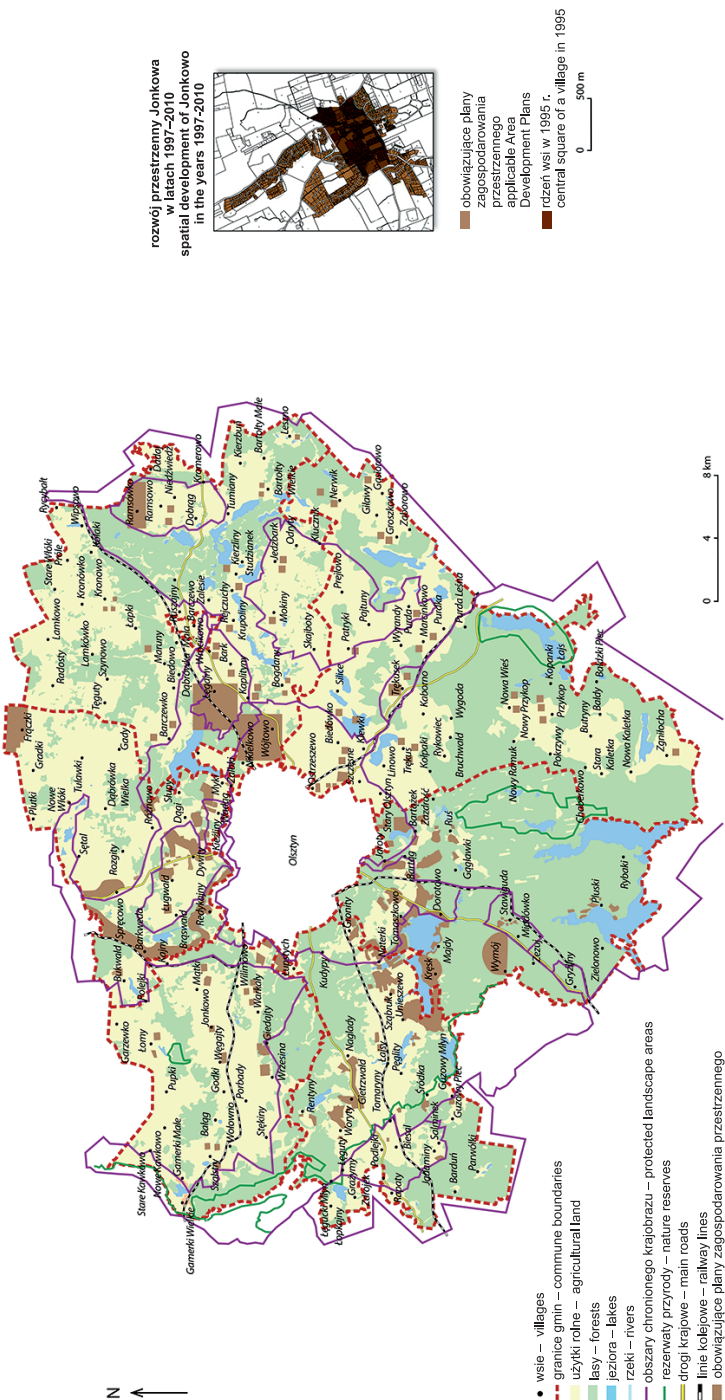
Nazwa gminy Name of the commune	Powierzchnia gminy [km ²] The commune area [km ²]	Procent pokrycia gminy planami [%] Coverage of a commune with plans [%]	Procent pokrycia gminy planami (bez lasów i gruntów pod wodami) [%] Coverage of a commune with Plans (excluding forests and water-covered land) [%]
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). Jedynie 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.
Klebarc 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.
Klebarc 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

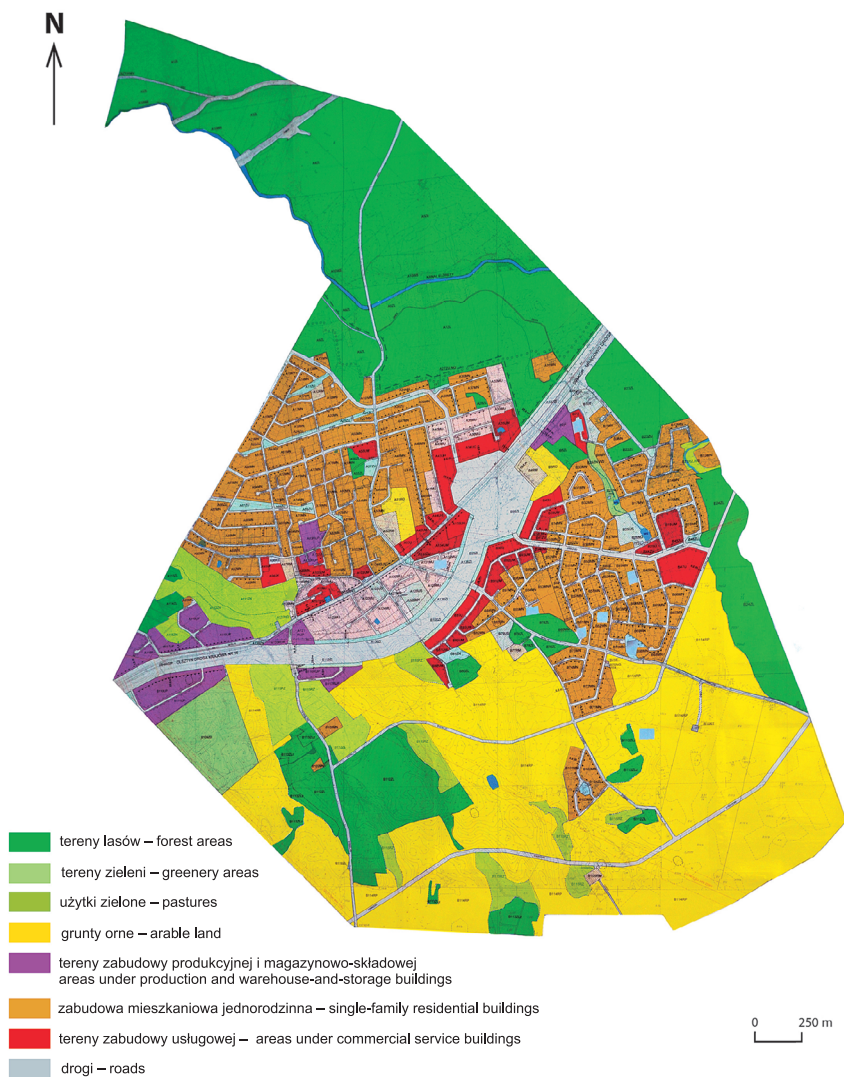
1	2	3	4
Przykop	MN	3,0	nr 109 poz. 1497, 2003 r.
Nerwik	MN	4,4	nr 109 poz. 1498, 2003 r.
Przykop	MN	2,9	nr 109 poz. 1499, 2003 r.
Klebark Wielki	U, MN	ok. 5,3	nr 155 poz. 1901, 2003 r.
Ostrzeszewo	MN	ok. 20,0	nr 163 poz. 1987, 2003 r.
Trękuszek	MN, U	60,4	nr 179 poz. 2164, 2003 r.
Groszkowo	MN	4,0	nr 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 Łęgajni 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. Wój. Warm.-Maz. Official Gazette of Warmińsko-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.
	Bartoły Wielkie	UT	ok. 3,0	nr 157 poz. 2115, 2002 r.
	Bartoły 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 Gryźlinach (gmina Stawiguda)
 Fig. 6. Landing strip in Gryźliny (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.
Bartąg	MW, ZP, MN	ok. 24,0	nr 73 poz. 911, 2000 r.
Bartąg	MN	ok. 20,0	nr 78 poz. 997, 2000 r.
Tomaszkowo, Dorotowo, Bartąg	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.
Bartąg	MN, ZP, U	ok. 67,5	nr 125 poz. 1804, 2002 r.
Bartąg	MN	ok. 60,0	nr 125 poz. 1805, 2002 r.
Bartąg	MN, MU, U	ok. 81,0	nr 147 poz. 2034, 2002 r.
Bartąg	R, MN	ok. 6,0	nr 62 poz. 885, 2003 r.
Bartąg	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 (infast. 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.
Tomazkowo	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.
Parwówki	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 łu (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

Zródło: 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.

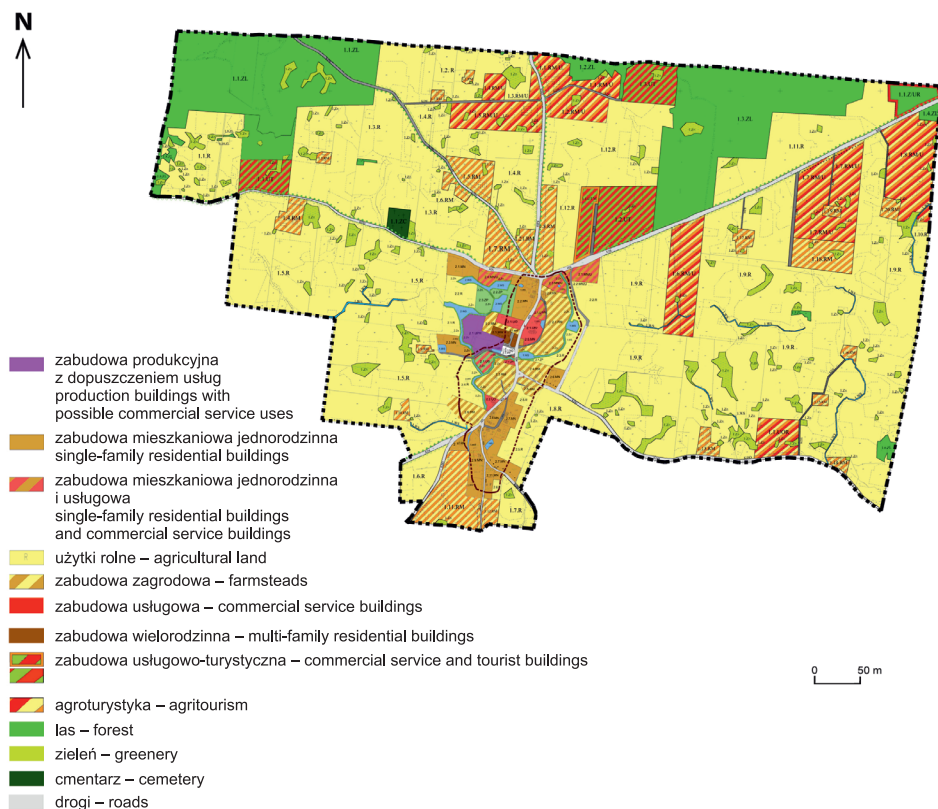
cd. tabeli 7
cont. table 7

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 przeznaczeniu 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., Kielczewska-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., Łąguna 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.
- Saliszczyw 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