



Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jako instrument zarządzania procesem suburbanizacji na terenach wiejskich na przykładzie obrębu geodezyjnego Skórzewo

Karol Mrozik, Anna Wiśniewska
Uniwersytet Przyrodniczy, Poznań

1. Wstęp

Intensyfikacja procesu suburbanizacji w Polsce związana jest z transformacją systemową. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk poddał analizie miasta nie mniejsze niż 200 tys. mieszkańców oraz pasma gmin je otaczających (miasta 200–500 tys. mieszkańców – 1 pasmo gmin, 500–1000 tys. – 2 pasma, Warszawa – 3 pasma) biorąc pod uwagę zmiany w liczby ludności w latach 1989–2002. Analizy IGiPZ PAN wykazały, że proces ten jest najbardziej zaawansowany w Trójmieście, Poznaniu, Lublinie, Warszawie, Radomiu i Szczecinie [4, 7].

Zdaniem Lorensa [5] na rozwój procesów suburbanizacyjnych w Polsce wpływają przede wszystkim dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez bogacącą się klasę średnią, dążenie do zagospodarowania terenów łatwiej dostępnych, konkurowanie o mieszkańca i podatnika między miastem i gminami ościennymi, inercja planistyczna w strefach podmiejskich oraz brak koordynacji polityki przestrzennej w obrębie obszarów metropolitalnych. Podobne czynniki wymienia także Timar dla Węgier [13] i Roose dla Estonii [11]. Pichler i Roose zwracają także uwagę, że w krajach środkowo-wschodniej Europy procesy suburbanizacji nadal się rozwijają, natomiast w Europie Zachodniej rozpoczęła się już faza reurbanizacji [9, 11].

Suburbanizacja wpływa zarówno na tradycyjne struktury miejskie, jak i na przestrzeń podmiejską. Brak kontroli, a zwłaszcza właściwego zarządzania tym procesem, rodzi liczne niekorzystne konsekwencje [10, 15, 16]. Pojęciem, które je negatywnie wartościuje, jest rozproszona suburbanizacja (urban sprawl). „Sprawl” oznacza bowiem rozprzestrzenianie się lub rozwijanie w sposób nieregularny i nieładny [1, 4].

Skutki suburbanizacji inaczej postrzegają miasta centralne stanowiące rdzeń obszaru metropolitalnego i gminy ościenne zaliczane do strefy podmiejskiej. Dalsza inercja planistyczna poszczególnych gmin może spowodować, że „suburbanizacja, zamiast procesem stymulującym rozwój nowych obszarów o atrakcyjnych warunkach życia, będzie źródłem problemów i przyczyną utraty przez nie posiadanych walorów” [4].

W obecnych uwarunkowaniach prawnych polskiego systemu planowania przestrzennego (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz.U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.) aktem prawa miejscowego określającym przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zwany dalej planem miejscowym lub mpzp). Pomimo iż mpzp jest podstawowym instrumentem realizującym politykę przestrzenną, jego uchwalenie ma charakter fakultatywny, a jedynie w przypadkach przewidzianych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – obligatoryjny (m.in. dla obszarów: scaleń i podziału nieruchomości, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², przestrzeni publicznej i wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne).

W 2010 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywały zaledwie nieco ponad 26% powierzchni kraju, przy czym w miastach grodzkich wskaźnik ten przekroczył 35% [3]. Stan ten decyduje o ograniczonych możliwościach zrównoważonego planowania na poziomie lokalnym. Teoretycznie politykę przestrzenną gminy określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej studium lub suikzp). Studium, choć posiadają je prawie wszystkie gminy w Polsce, nie jest aktem prawa miejscowego. Wiąże ono natomiast organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [6].

Niski stan pokrycia obszaru Polski mpzp doprowadził do wykształcenia dualnego systemu kształtowania ładu przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego wydawana jest bowiem decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalanie warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej oznacza, że czynność ta jest poza kontrolą społeczną. Jest to sposób uniemożliwiający rozważenie interesów różnych podmiotów, a tym samym obciążony ryzykiem powstawania konfliktów społecznych. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy są w znacznie większym stopniu korupcjogenne niż procedury planistyczne [2].

W pracy analizie poddano wyłącznie plany miejscowe, gdyż po pierwsze muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, po drugie w procesie ich uchwalania przewiduje się udział społeczny, po trzecie projekty mpzp sporządza się wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i po czwarte stanowią zgodnie z definicją zaproponowaną przez Paryską model ładu, czyli stan organizacji terytorialnego systemu społecznego (np. gminy), jaki zamierza się osiągnąć, zgodnie z pryncypiami zagospodarowania przestrzennego [8].

2. Metodyka

Celem pracy było określenie zmian: pokrycia planami miejscowymi obrębu geodezyjnego Skórzewo oraz przeznaczenia terenu określonego w tych mpzp.

Podstawowym materiałem źródłowym w pracy były mpzp uchwalane w latach 1992–2012 dla miejscowości Skórzewo. Zgodnie z najnowszą historią planowania przestrzennego w Polsce analizowane dokumenty podzielono na trzy grupy:

- I. Plan ogólny z 1992 roku. Plan ogólny to rodzaj planu miejscowego uchwalany na podstawie Ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1989 r. nr 17, poz. 99, ze zm.).
- II. Mpzp, które straciły moc – uchwalone przed 1995 rokiem (Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany uchwalone przed 1 stycznia 1995 roku straciły moc 31 grudnia 2003 roku [14]) lub plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia na ich terenie innego mpzp (Plany miejscowe w tej grupie uchwalane były na podstawie Ustawy z dnia 12 lipca 1984 r.

o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1989 r. nr 17, poz. 99, ze zm.) (obejmują miejscowe plany szczegółowe) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 ze zm.).

III. Mppz obowiązujące (uchwalone w latach 1996–2012). Plany miejscowe w tej grupie uchwalane były na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.).

W związku ze stosowaniem na przestrzeni lat różnych oznaczeń w mpzp dla potrzeb analizy zostały one ujednocicone wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003, nr 164, poz.1587) (tab. 1).

Analizy planów miejscowych dokonano z zastosowaniem oprogramowania firmy IMAGIS MapInfo wersja 10.5. Z tego względu metodyka badań wynikała w dużym stopniu z zastosowanego narzędzia w postaci systemu informacji przestrzennej (rys. 1).

W strukturze bazy danych dotyczących mpzp zawarto następujące informacje i wskaźniki urbanistyczne:

- przeznaczenie podstawowe,
- przeznaczenie dopuszczalne,
- symbol planu,
- symbol ujednocicony,
- powierzchnia mpzp,
- maksymalna powierzchnia zabudowy,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- możliwa liczba budynków na działce,
- geometria dachu,
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki,
- rok uchwalenia mpzp.

Tabela 1. Zestawienie symboli stosowanych w analizowanych mpzp, które zostały ujednoczone i zgeneralizowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury [12]

Table 1. List of symbols used in the analyzed local development plans that has been unified and generalized in accordance with the regulation of the Minister of Infrastructure [12]

Symbole oznaczeń stosowane w pracy		Symbole użyte w mpzp wymagające ujednoczenia i generalizacji	
Symbol	Znaczenie symbolu	Symbol	Znaczenie symbolu
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN/U	tereny rozwojowe mieszkaniowo-usługowe o przewadze funkcji mieszkaniowej
		M	zabudowa szeregowa
		MJ	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
		MG	zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej
		M/UW	tereny zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługowo-warsztatową
		MU	zabudowa mieszkaniowa z usługami
U	tereny zabudowy usługowej	U/MN	tereny rozwojowe mieszkaniowo-usługowe o przewadze funkcji usługowej
		UO	tereny usług oświaty
		US	tereny usług sportu i rekreacji
		UR	tereny rzemiosła produkcyjnego i usługowego
		UH/UR	tereny usług i handlu
P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	AG	tereny aktywizacji gospodarczej
		AG/MN	tereny aktywizacji gospodarczej z zabudową mieszkaniową
		GM	tereny działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
		G	tereny działalności gospodarczej
		PS	tereny wytwórni pasz
R	tereny rolnicze	RO	tereny upraw ogrodniczych

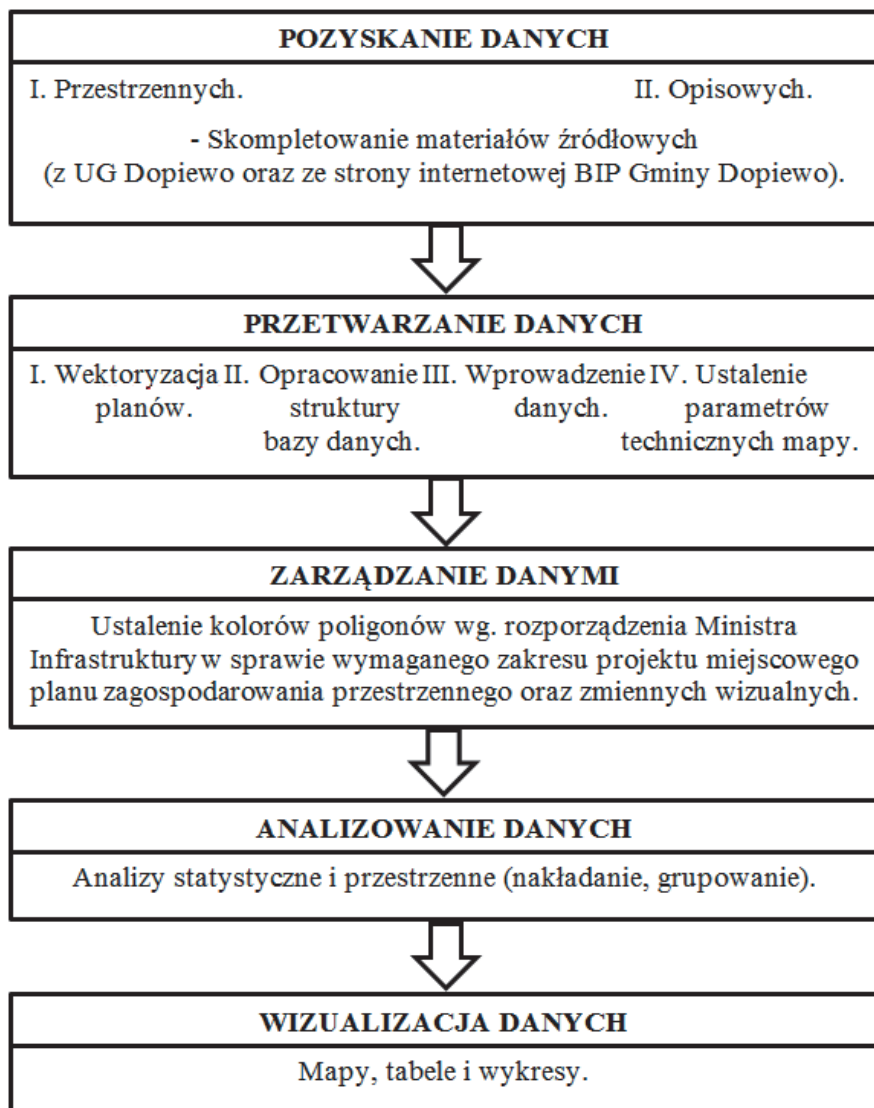
Tabela 1. cd
Table 1. cont.

Symbole oznaczeń stosowane w pracy		Symbole użyte w mpzp wymagające ujednoczenia i generalizacji	
Symbol	Znaczenie symbolu	Symbol	Znaczenie symbolu
RU	tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybacczych	RPZ	tereny hodowli zwierząt
		RP	tereny urządzeń produkcji gospodarki rolnej
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	ROM	tereny zabudowy mieszkaniowo-ogrodniczej
		MR/MN	tereny rozproszonej zabudowy
ZP	tereny zieleni urządzonej	ZPD	tereny parków dworskich
		ZI	tereny zieleni izolacyjnej
		ZO	tereny zieleni ochronnej i krajobrazowej
		ZE	tereny zieleni ekologicznej
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych	W/ZP	tereny wód otwartych z zielenią towarzyszącą
		W	tereny wód otwartych
E	elektroenergetyka	EE	tereny urządzeń elektroenergetycznych
K	kanalizacja	NO	tereny urządzeń neutralizacji ścieków
		NOp	tereny przepompowni ścieków
		NOs	tereny istniejącej oczyszczalni ścieków
W	wodociągi	WZ	tereny urządzeń wodociągowych
		WW	stacja uzdatniania wody wodociągu komunalnego
O	gospodarowanie odpadami	NU	tereny wysypisk śmieci

Źródło: Opracowanie własne.

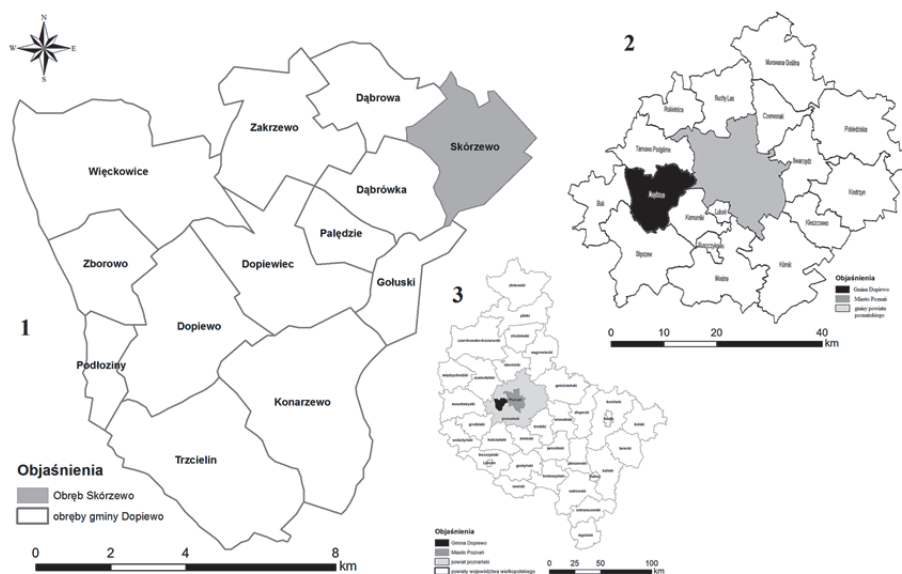
Podmiotem analiz w niniejszej pracy była miejscowość Skórzewo w gminie Dopiewo o powierzchni 713 ha podlegająca procesowi intensywnej suburbanizacji, położona w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Poznania (rys. 2). Liczba mieszkańców Skórzewa w latach 1995–2012, zwiększyła się o 3 864 osoby. Wskaźnik dynamiki wzrostu ludności, w odniesieniu do roku wyjściowego 1995 wyniósł 394,5. Duża liczba

mieszkańców Skórzewa przekłada się na wysoką gęstość zaludnienia, która w 2011 r. wynosiła 701 os/km².



Rys. 1. Zakres prac przy tworzeniu systemu informacji przestrzennej badanego obszaru

Fig. 1. The scope of work in creating spatial information system of analyzed area



Rys. 2. Położenie obrębu geodezyjnego Skórzewo na tle gminy Dopiewo (1) oraz gminy Dopiewo na tle powiatu poznańskiego (2) i województwa wielkopolskiego (3)

Fig. 2. Location of the Skórzewo geodesic predict against the Dopiewo commune (1) and the Dopiewo commune against poznański district (2) and Wielkopolska region (3)

3. Wyniki badań

Aktualny stan pokrycia mpzp dla obrębu geodezyjnego Skórzewo wynosi 183,1 ha, co stanowi 25,7% powierzchni sołectwa. Pokrycie to zapewnia 38 planów miejscowych. Wśród obowiązujących mpzp najstarszy plan pochodzi z 1996 r., a najnowszy z 2011 r. W roku 2001 w Skórzewie odnotowano najwyższy przyrost powierzchni objętej nowymi miejscowymi planami – 54,8 ha. Tego roku uchwalono aż 6 mpzp. Z kolei najwięcej planów uchwalono w 2003 r. (8 mpzp). Objęto nimi jednak obszar o powierzchni zaledwie 20,3 ha. W 2009 i 2012 r. nie uchwalono żadnych mpzp.

Plan ogólny pokrywał całą powierzchnię Skórzewa. Mpzp nie muszą pokrywać całej powierzchni obrębu geodezyjnego. Negatywną, ale dopuszczalną praktyką jest ich uchwalanie nawet dla 1 działki. Powstają zatem duże rozbieżności w powierzchniach pokrywanych przez mpzp.

W latach 1993–1994 średniorocznie uchwalano 3 plany miejscowe, a średnia powierzchnia pokrywana nowymi mpzp wynosiła 47,2 ha. Najmniejsza powierzchnia uchwalonego wówczas planu wynosiła 1,0 ha, a średnia wartość dla tej kategorii to 1,4 ha. W omawianym okresie powstał największy plan miejscowy dla Skórzewa. Powierzchnia tego planu wynosiła 76,4 ha. Średnia powierzchnia największych planów dla tego okresu wynosiła 43,1 ha. W latach 1993–1994 średnia powierzchnia uchwalanych mpzp wynosiła 8,9 ha (tab. 2).

W latach 1995–2012 średniorocznie uchwalano 2 mpzp. Średnia powierzchnia pokrywana nowymi planami miejscowymi wynosiła rocznie 10,1 ha. Miejscowy plan o najmniejszej powierzchni (0,03 ha) powstał w 2003 roku. W omawianym okresie sporządzano mpzp o średniej powierzchni 3,3 ha (tab. 2).

Uchwalane w latach 1995–2012 mpzp dla Skórzewa przeważnie dotyczyły powierzchni w przedziale 0–1 ha. W omawianym okresie mpzp o powierzchni z tego przedziału wielkości uchwalono 16 razy. Kolejny najczęściej występujący przedział powierzchni uchwalanych mpzp zawiera się w granicach 1–3 ha. Z tego przedziału wielkości uchwalono 9 mpzp. Najmniej, bo zaledwie jeden plan, zawiera się w przedziale 16–20 ha. W granicach przedziału >20 ha zawierają się dwa mpzp. Powierzchnia największego mpzp wynosiła 31,7 ha (rys. 3).

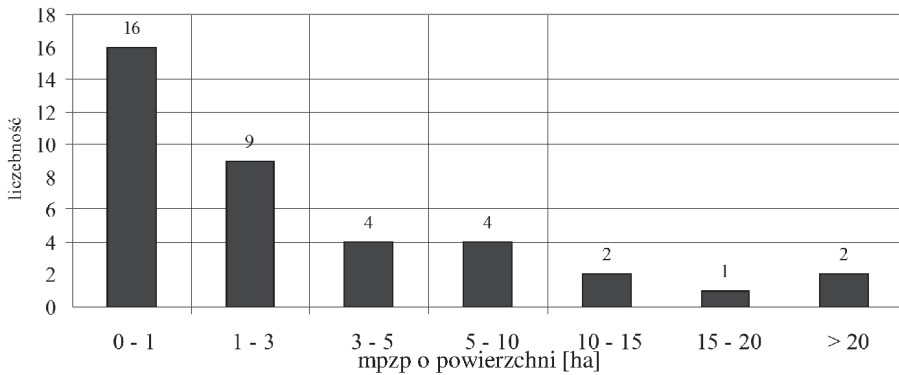
Zmiany pokrycia mpzp terenu Skórzewa w latach 1995–2012 przebiegały dość nieregularnie. Powierzchnia pokrycia planami miejscowymi w roku wyjściowym, tj. 1995, wynosiła 94,4 ha (13,2% powierzchni Skórzewa). Największe tempo przyrostu pokrycia mpzp terenu Skórzewa było w latach 2000–2003. Suma w tych latach wzrosła z 146,9 ha do 223,8 ha, co oznaczało wzrost całkowitego pokrycia obrębu geodezyjnego mpzp z 20,6% do 31,2%. Po 2003 r., w związku z uchwaleniem ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, straciły moc plany uchwalone przed 1995 r. Obecny stan pokrycia mpzp na terenie Skórzewa wynosi 183,1 ha, co stanowi 25,7% powierzchni sołectwa (rys. 4).

Biorąc pod uwagę średnią powierzchnię pokrywaną nowymi planami miejscowymi rocznie w latach 1995–2012 (10,1 ha), można założyć, że cała powierzchnia Skórzewa zostanie pokryta planami miejscowymi w 2065 r.

Tabela 2. Charakterystyka wybranych parametrów ilościowych planów miejscowych wsi Skórzewo uchwalanych w latach 1992–2012**Table 2.** List of data on local development plan in Skórzewo enacted in the years 1992–2012

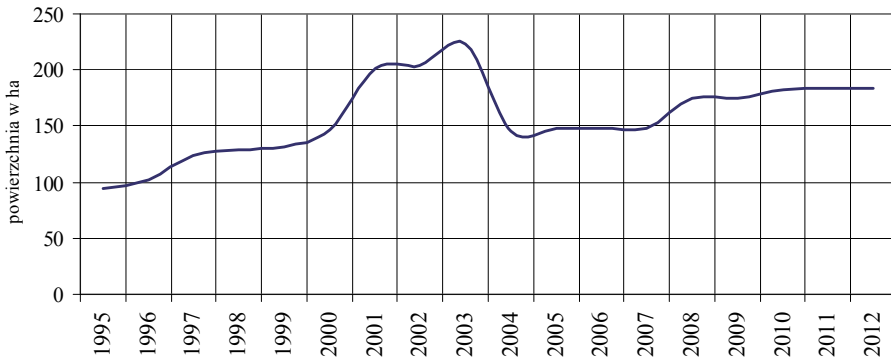
Rok uchwalenia mpzp	Liczba uchwalonych mpzp	Powierzchnia uchwalanych mpzp	Najmniejsza powierzchnia uchwalonego mpzp	Największa powierzchnia uchwalonego mpzp	Średnia powierzchnia uchwalonych mpzp
1992	1	713,00	–	–	–
Wartość uśredniona 1992	1	713,00	–	–	–
1993	3	17,00	1,80	9,80	5,70
1994	2	77,38	0,98	76,40	38,69
Wartość uśredniona 1993–1994	3	47,19	1,39	43,10	8,88
1995	–	–	–	–	–
1996	1	8,00	8,00	8,00	8,00
1997	5	21,60	1,40	13,56	4,32
1998	2	4,90	0,20	4,70	2,45
1999	1	2,20	2,20	2,20	2,20
2000	2	15,80	1,40	14,40	7,90
2001	6	54,20	0,30	31,70	9,03
2002	1	2,40	2,40	2,40	2,40
2003	8	20,30	0,03	5,50	2,54
2004	2	16,20	1,50	14,70	8,10
2005	2	1,90	0,93	0,97	0,95
2006	1	0,20	0,20	0,20	0,20
2007	1	0,20	0,20	0,20	0,20
2008	4	26,80	0,20	23,80	6,70
2009	–	–	–	–	–
2010	2	7,50	0,10	7,40	3,75
2011	1	0,30	0,30	0,30	0,30
2012	–	–	–	–	–
Wartość uśredniona 1995–2012	2	10,14	1,08	7,22	3,28

Źródło: Opracowanie własne.



Rys. 3. Histogram z szeregów rozdzielczych przedziałowych powierzchni uchwalanych mpzp w Skórzewie w latach 1995–2012

Fig. 3. Histogram of the distribution of interval series of enacted local development plan for the period 1995–2012

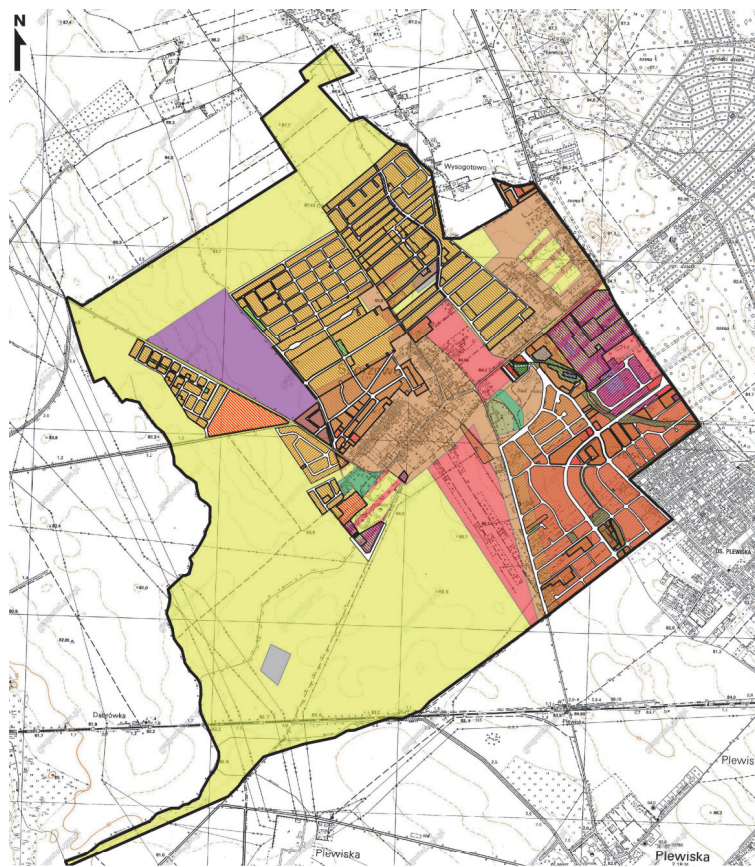


Rys. 4. Zmiany sumy powierzchni pokrycia mpzp obrębu geodezyjnego Skórzewa w latach 1995–2012

Fig. 4. Changes in total surface coverage of local development plan in geodetic district Skórzewo in the years 1995–2012

4. Podsumowanie

Przeprowadzone analizy zmian przeznaczenia terenu potwierdziły, że Skórzewo jest jednostką osadniczą, w której zachodzą ciągle intensywne procesy suburbanizacyjne, co jest wynikiem bezpośredniego sąsiedztwa z miastem Poznań. Skórzewo jest sypialnią dla metropolii Poznań, a także zapleczem usługowym i coraz bardziej ztraca swój wiejski charakter.



Legenda

Objaśnienia ogólne

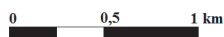
— granica obrębu geodezyjnego Skórzewo

Przeznaczenie terenu wg planu ogólnego

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- U - tereny zabudowy usługowej
- R - tereny rolnicze
- RM - tereny zab. zagrodowej w gosp. rolnych, hodowl. i ogrod.
- RU - tereny obsługi prod. w gosp. rol., hodowl., ogrod., leśn. i rybackich
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZC - tereny cmentarzy
- K - kanalizacja
- O - gospodarowanie odpadami
- W - wodociągi

Przeznaczenie terenu wg planów, które straciły moc

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- U - tereny zabudowy usługowej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KD - tereny dróg publicznych
- E - elektroenergetyka



Przeznaczenie terenu wg obowiązujących planów

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- U - tereny zabudowy usługowej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gosp. rol., hodowlanych i ogrod.
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KD - tereny dróg publicznych
- E - elektroenergetyka
- K - kanalizacja
- W - wodociągi

Rys. 5. Zmiany przeznaczenia terenu we wsi Skórzewo w latach 1992–2012
Fig. 5. Land function changes in Skórzewo village in the years 1992–2012

Dynamiczny wzrost liczby mieszkańców Skórzewa przyczynił się do powstania nowych terenów mieszkaniowych wyznaczonych w uchwalanych mpzp. W latach 1992–2012 sukcesywnie wzrastała powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej. W planie ogólnym z 1992 r. dominowało przeznaczenie na tereny rolnicze, którymi objęto ponad 60% powierzchni obrębu geodezyjnego. Pod tereny zabudowy mieszkaniowej przewidywano wówczas 15% powierzchni obrębu (107 ha), a pod usługi 14% (99 ha). W grupie mpzp, które straciły moc, dominującym przeznaczeniem były tereny mieszkaniowe – 63% i objęły 58 ha. Wówczas plany pokrywały jednak zaledwie 13% Skórzewa. Obecnie przy pokryciu obrębu mpzp wynoszącym 26% tereny zabudowy mieszkaniowej zajmują 124 ha, co stanowi 68% powierzchni objętej planami miejscowymi.

Skórzewo jest przykładem wsi podmiejskiej, w której suburbanizacja jest zjawiskiem kontrolowanym. Nie dochodzi tutaj do przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową, które nie nawiązują do dawnych terenów zabudowy mieszkaniowej. Zwraca uwagę także relatywny wzrost udziału dróg w strukturze ustalonego przeznaczenia, stanowiący 21% dla planów, które straciły moc, a dla obowiązujących – 25%.

Rozwój Skórzewa następuje w bardzo szybkim tempie. W latach 90., gdy wykonywano plan ogólny Skórzewa nie sądzono, że zjawiska suburbanizacyjne będą miały aż taki wymiar. W tekście planu ogólnego prognozowano, że liczba mieszkańców Skórzewa w roku 2005 wyniesie 1 500 osób, a w rzeczywistości wyniosła ona wówczas 3 145 osób.

Analiza jakościowa dokumentów planistycznych z lat 1992–2012 wykazała, że w zależności od daty uchwalenia zmienia się ich szczegółowość i forma zapisu. W obowiązujących planach miejscowych stosowane są precyzyjniejsze zapisy i podawana jest większa liczba wyrażonych liczbowo wskaźników urbanistycznych niż w planach, które straciły moc. Świadczy to o podjętej przez gminę próbie zarządzania procesem suburbanizacji poprzez plany miejscowe. Negatywnie o procesie planowania przestrzennego w obrębie Skórzewa świadczy natomiast niewielka przeciętna powierzchnia uchwalanych mpzp (3,28 ha dla lat 1995–2012) oraz przewaga planów najmniejszych o powierzchni do 1 ha (42%).

Literatura

1. **Jaeger J. A.G., Bertiller R., Schwick Ch., Kienast F.:** *Suitability criteria for measures of urban sprawl*. *Ecological Indicators*, Volume 10, Issue 2, March, 397–406 (2010).
2. **Kolipiński B.:** *Ekspertyza nt.: Ład przestrzenny w Polsce – stan i problemy*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego. Warszawa, 1–18 (2011).
3. *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*. Uchwała nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P. 2012, poz. 252)
4. **Lisowski A., Grochowski M.:** *Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje*, [w:] K. Saganowski, M. Zagrzejska-Fiedorowicz, P. Żuber (red.) *Ekspertyzy do Koncepcji Zagospodarowania Przestrzennego Kraju*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego. Warszawa: tom 1, 217–280 (2008).
5. **Lorens P.:** *Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta postsocjalistycznego* [w:] P. Lorens (red.) *Problem suburbanizacji*. Biblioteka Urbanisty 7, Urbanista. Warszawa, 33–44 (2005).
6. **Mrozik K., Bossy M., Zaręba K.:** *Polityka przestrzenna gmin wiejskich na tle zmian zagospodarowania przestrzennego wynikających z suburbanizacji*. *Rocznik Ochrona Środowiska (Annual Set of Environment Protection)*, 14, 761–771 (2012).
7. **Parysek J.J.:** *Aglomeracje miejskie w Polsce oraz problemy funkcjonowania i rozwoju*, [w:] J. J. Parysek, A. Tölle (red.), *Wybrane problemy rozwoju i rewitalizacji miast: aspekty poznawcze i praktyczne*. Biuletyn IGS-EiGP UAM w Poznaniu. Seria Rozwój regionalny i Polityka Regionalna. Bogucki WN. Poznań, 5, 29–48 (2008).
8. **Parysek J.J.:** *Wprowadzenie do gospodarki przestrzennej. Wybrane aspekty praktyczne*, Wyd. UAM. Poznań, 2006.
9. **Pichler-Milanović N., Gutry-Korycka M., Rink D.:** *Sprawl in the Post-Socialist City: the changing economic and institutional context of Central and Eastern European Cities* [w:] C. Couch, G. Petschel-Held, L. Leontidou (Eds.), *Urban Sprawl in Europe: Landscape, Land-Use Change and Policy*, Wiley-Blackwell, 102–135 (2007).
10. **Przybyła Cz., Bykowski J., Mrozik K., Napierała M.:** *Rola infrastruktury wodno-melioracyjnej w procesie suburbanizacji*. *Rocznik Ochrona Środowiska (Annual Set of Environment Protection)*, 13, 769–786 (2011).
11. **Roose A., Kull A., Gauk M., Tali T.:** *Land use policy shocks in the post-communist urban fringe: A case study of Estonia*, *Land Use Policy*, Volume 30, Issue 1, January, 76–83 (2013).
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003, nr 164, poz.1587)

13. **Timar J., Varadi D.:** *The uneven development of suburbanisation during transition in Hungary*, Eur. Urban Reg. Stud., 8, 349–360 (2001).
14. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tj. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.].
15. **Zimnicka A., Czernik L.:** *Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej na przykładzie obszaru oddziaływania miasta Szczecin*. Szczecin, 2007.
16. **Zuziak Z.:** *Strefa podmiejska w architekturze miasta. W stronę nowej architektury regionu miejskiego*. [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*. Biblioteka Urbanisty 7. Urbanista. Warszawa, 17–32 (2005).

Local Spatial Development Plans as a Tool for Management of Suburbanization in Rural Areas

Abstract

The paper presents the analysis of changes in land function and in total surface coverage of local development plan in Skórzewo in the years 1995–2012.

The area of study included Skórzewo geodesic precinct located in direct neighborhood of Poznan city, where intense changes associated with the process of suburbanization take place, e.g. population growth rate in the years 1995–2012 was about 394.

Principles modifying the spatial policy of local government bodies and central government bodies, as well as the scope and procedures in land function allocation for specific uses, and identification of principles of their management and development are specified in the Act of 27 March 2003 on spatial planning and land development (SPaLD Act) (The Journal of Law “Dziennik Ustaw” of 2012, item 647 with later amendments).

Studies on conditions and directions of spatial management (hereinafter referred to as the communes studies) and local spatial development plans (local plans) are developed at the local level of spatial planning. Communes studies determine the spatial policy of a given commune, including e.g. principles of spatial development, while not being an act of local law, and its stipulations are binding for the organs of the commune when preparing local plans (art. 9. of SPaLD Act).

Land function, allocation of public investments as well as types of management and conditions of land building development are specified in the local plan (art. 4. of SPaLD Act), which is an act of local law. Moreover, local spatial development plans obligatorily specify e.g. principles of environmental protection, nature conservation and protection of cultural landscape, boundaries and types of land development or protected objects, specified on the basis of separate regulations, including e.g. those at risk of floods.

The analysis carried out in the work was based on planning, statistical and registration data of two decades from 1992 to 2012. The main research concerned changes in land function residential buildings. Moreover, local spatial development plans prepared for Skórzewo, Dopiewo community study and the project of its change have been analyzed in terms of quality and quantity.

The primary source material in the work were local development plans adopted in the years 1992–2012 for the village Skórzewo. According to the recent history of Poland, the analyzed spatial planning documents were divided into three groups:

- I. The general plan of 1992,
- II. Local development plans, which have been repealed (enacted before 1995, or plans that have lost power as a result of the adoption of the new local development plans),
- III. Current local development plans (enacted in 1996–2012).

In connection with the application over the years a variety of indications in the Local Development Plan, for the purpose of analysis, they have been standardized by the Minister of Infrastructure on the required scope of the draft local development plan (Journal of Laws of 2003, No. 164, poz.1587).

Analysis of local development plan were made with the use of software company IMAGIS Mapinfo version 10.5. Therefore, the research methodology was due in large part to the tools used in the form of geographic information system.

Qualitative analysis of planning documents from the years 1992–2012 showed that, depending on the date of enactment, their details and entry form changes. The existing local plans are used accurate records and is given the more number of urban indicators, than in the plans, which had lost power. This show undertaken by the commune attempt to manage the process provides of suburbanization through local plans. Negatively about the spatial planning in Skórzewo geodesic district provides low average area of enacting local plans (3.3 ha for the years 1995–2012) and advantage plans smallest up to 1 ha (42%).