

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 339

Gospodarka przestrzenna Dylematy i wyzwania współczesności

Redaktorzy naukowi
Jacek Potocki
Jerzy Ładysz



Piotr Szczepański, Karol Mrozik

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

Beata Raszka

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

WSKAŹNIK POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ JAKO NARZĘDZIE RÓWNOWAŻENIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY MIEJSKIEJ LUBOŃ*

Streszczenie: W artykule podjęto próbę oceny znaczenia i możliwości zastosowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla kształtowania struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta. Zakres przestrzenny analizy stanowi gmina miejska Luboń. Położenie Lubonia w aglomeracji poznańskiej oraz bezpośrednie sąsiedztwo Poznania w dużej mierze determinują kierunki polityki przestrzennej lokalnych władz samorządowych. Artykuł jest próbą zbadania, czy i w jakim stopniu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ma zastosowanie jako instrument równoważenia struktury przestrzennej oraz czy możliwe jest uchwycenie prawidłowości w stosowaniu wskaźnika dla określonych obszarów funkcjonalnych miasta Lubonia? W artykule stwierdzono, że wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w niewielkim stopniu uwarunkowana jest rzeźbą terenu oraz stosunkami wodnymi w mieście. Ponadto zaobserwowano, że wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej determinowany jest głównie przeznaczeniem terenu w planie miejscowym, a nie położeniem w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta.

Słowa kluczowe: planowanie przestrzenne, suburbanizacja, zrównoważony rozwój, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

DOI: 10.15611/pn.2014.339.20

1. Wstęp

Miasto Luboń jest najmniejszą gminą powiatu poznańskiego (obszar 13,5 km²), zamieszkiwaną przez ponad 27 tys. mieszkańców. Bezpośrednie sąsiedztwo Poznania sytuje Luboń w rdzeniu aglomeracji poznańskiej, na obszarze przenikania się trzech stref: strefy przyspieszonego rozwoju społeczno-gospodarczego w pobliżu dużych węzłów komunikacyjnych i autostrady A2, strefy koncentracji procesów urbani-

* Praca wykonana w ramach realizacji projektu badawczego Narodowego Centrum Nauki nr 2011/01/B/HS4/03298.

stycznych oraz strefy terenów przyległych do rzeki Warty, która stanowi oś systemu przyrodniczego aglomeracji poznańskiej¹.

Wskaźnik powierzchni (terenu) biologicznie czynnej (wskaźnik PBC)² jest jednym z kluczowych parametrów wpływających na możliwości zagospodarowania przestrzeni. Wskaźnik ten ma szczególne znaczenie dla kształtowania miejskich struktur przestrzennych. Obecnie podkreśla się szczególną jego rolę w kontekście nowego modelu europejskiego miasta zwarteo, tzw. *compact city*³. Wydaje się, że znaczenie powierzchni biologicznie czynnej jest istotne głównie dla obszarów podlegających silnej presji urbanizacyjnej, w tym zwłaszcza obszarów metropolitalnych⁴. Luboń położony jest w rdzeniu aglomeracji poznańskiej. W ostatniej dekadzie aglomeracja poznańska jest obszarem dynamicznych procesów społeczno-ekonomicznych determinujących zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni. Kierunek tych zmian związany jest przede wszystkim z rozwojem mieszkalnictwa (suburbanizacja) kosztem miejskich niezurbanizowanych terenów rolniczych i zielonych⁵. Sytuacja ta stanowi ogromne wyzwanie dla władz lokalnych, zwłaszcza w kontekście zasady równoważnia rozwoju lokalnego.

Podstawowym narzędziem realizacji tej zasady w wymiarze przestrzennym jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) posiadający rangę prawa powszechnie obowiązującego. W artykule wykorzystano dane dotyczące wskaźników urbanistycznych (liczbowe i graficzne) zawarte w opracowaniach planistycznych z terenu Lubonia, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Luboń⁶, oraz w 22 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyniki badań przedstawiono zarówno w formie kartograficznej, jak i tabelarycznej oraz wykresów. Ukazano przestrzenne rozmieszczenie i procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w strukturze funkcjonalnej miasta. Przedstawiono także zróżnicowanie wskaźnika PBC w ramach tych samych terenów

¹ T. Kaczmarek (red.), *Strategia rozwoju aglomeracji poznańskiej. Metropolia Poznań 2020*, CBM, Wydawnictwo UAM, Poznań 2011.

² Istnieje rozbieżność między terminami stosowanymi w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., DzU 2003, nr 80, poz. 717, z późn. zm., a definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, DzU 2002, nr 75, poz. 690.

³ K. Zgierski, B. Szulczewska, *Wskaźnik terenów biologicznie czynnych jako instrument kształtowania przestrzeni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy*, „Biuletyn KPZK PAN” 2009, nr 240.

⁴ Za obszar metropolitalny przyjęto obszar zdefiniowany w art. 2 pkt. 9 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym...

⁵ Por. B. Raszka, P. Szczepański, *Analiza zmian w polityce przestrzennej miasta Luboń a ochrona i kształtowanie środowiska w świetle problematyki zrównoważonego rozwoju*, [w:] J. Koc (red.), *Zeszyty problemowe postępów nauk rolniczych* nr 564, Wydawnictwo PAN, Warszawa 2011; Cz. Przybyła, J. Bykowski, K. Mroziak, M. Napierała, *Rola infrastruktury wodno-melioracyjnej w procesie suburbanizacji*, „Ochrona Środowiska” 2011, t. 13, cz. 1 (46).

⁶ *Uchwała nr XXIII/129/2008 Rady Miasta Luboń z dnia 25 września 2008 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Luboń*.

funkcjonalnych w skali całego miasta. Porównano zmiany w obecnym i planowanym zagospodarowaniu obszaru miasta ze szczególnym uwzględnieniem terenów wolnych od zabudowy.

2. Powierzchnia biologicznie czynna – uwarunkowania formalnoprawne

Funkcjonująca w obecnym systemie prawnym ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (UoPiZP) narzuca obowiązek określania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej⁷ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zalecane wartości wskaźnika PBC dla poszczególnych terenów zawarte są również w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W myśl UoPiZP wskaźnik PBC, obok takich wielkości jak wysokość zabudowy czy wskaźnik intensywności zabudowy, stanowi zasadniczy element kształtowania przestrzeni. Powyższa ustawa nie definiuje (podobnie jak wielu innych fundamentalnych pojęć używanych do opisu urbanistycznego przestrzeni) terminu powierzchni biologicznie czynnej. Podstawę prawną do określania wskaźnika PBC stanowi również art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska. Wskazuje on konieczność ustalenia w procesie planowania właściwych proporcji terenów o różnych funkcjach dla zachowania lub przywrócenia równowagi przyrodniczej. W praktyce urbanistycznej przyjmuje się definicję powierzchni (terenu) biologicznie czynnej zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.⁸ lub tworzy się własną definicję na potrzeby określonego opracowania planistycznego. Ustawodawca właściwie nie narzuca docelowych minimalnych wartości wskaźnika PBC. Jedynie w § 39 ww. rozporządzenia znajduje się wskazanie, aby dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, budynków opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania wskaźnik ten wynosił co najmniej 25% powierzchni działki⁹. Jednak podany wskaźnik nie jest wiążący dla zapisów mpzp. Brak ustawowych regulacji w tym zakresie sprawia, że projektanci określają wielkość wskaźnika PBC w sposób subiektywny na podstawie posiadanej wiedzy i doświadczenia.

⁷ Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym...

⁸ Powierzchnia terenu biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².

⁹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie...

3. Powierzchnia biologicznie czynna jako komponent przestrzenno-funkcjonalnej struktury miejskiej w Luboniu

W artykule poddano analizie 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z późn. zmianami oraz obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone 25.09.2008 r. Wszystkie analizowane plany zostały uchwalone na podstawie UoPiZP. Miasto Luboń w ponad 75% pokryte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (średnia dla aglomeracji poznańskiej¹⁰ to 21%), z tego względu dostępne dane o charakterze przestrzennym dają możliwość wskaźnikowej (opartej na mpzp) analizy w skali niemal całej gminy.

Zasadniczym dokumentem określającym uwarunkowania i wyznaczającym kierunki polityki przestrzennej na poziomie lokalnym jest Suikzp. Jak twierdzi T. Kaczmarek, „częściową lub nawet zasadniczą podstawą diagnozy sytuacji przestrzennej i społeczno-gospodarczej jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Suikzp daje podstawy do określenia polityki przestrzennej w mieście/gminie, wyznaczając w granicach danej jednostki terytorialnej obszary funkcjonalne i przyznając im określone, dopuszczalne formy zagospodarowania”¹¹. Studium Lubonia stawia zrównoważony rozwój jako naczelną zasadę wszelkich zamierzeń planistycznych. W obecnie obowiązującym Suikzp Lubonia określono zalecane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej jedynie dla wybranych terenów. Dla części terenów nie sprecyzowano zapisów w tym obszarze.

Struktura planowanego zagospodarowania wyrażona przez ww. dokument uwiadacza silną homogenizację przestrzenno-funkcjonalną ukierunkowaną na rozwój mieszkalnictwa. „Główną przyczyną takiego kierunku zmian jest pilna potrzeba aktywizacji nowych terenów mieszkaniowych wynikająca głównie z wysokiego, dodatniego salda migracji oraz spadku zatrudnienia w rolnictwie, które wiąże się z tercjalizacją polskiego systemu gospodarczego. Zjawisko to jest szczególnie silne w polskich aglomeracjach, które generują relatywnie dużo miejsc pracy w trzecim sektorze”¹². Wobec tego uprawnione wydaje się stwierdzenie, że objęty kierunek zmian w przestrzeni miejskiej nie służy budowaniu równowagi przestrzenno-funkcjonalnej w Luboniu.

„Równoważenie oznacza niwelowanie różnic, wyrównywanie określonych wielkości. Zatem jest to działanie intencjonalne i planowe”¹³. Równoważenie struktury przestrzennej gminy stanowi teleologiczny, złożony proces zmierzający do osiągnięcia stanu równowagi. W swym wymiarze przestrzennym ów stan równowagi można utożsamiać z ładem przestrzennym. „W istniejącej rzeczywistości należy przy tym

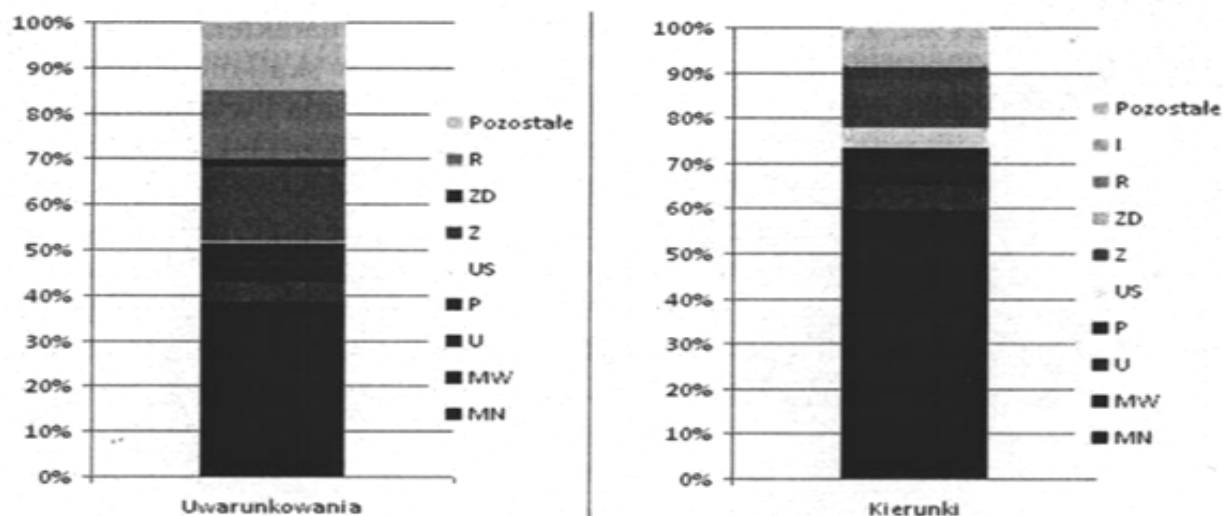
¹⁰ Aglomeracja poznańska obejmuje miasto Poznań oraz gminy powiatu poznańskiego ziemskiego.

¹¹ T. Kaczmarek, *Agglomeracja poznańska jako region badania i działania*, [w:] *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*, red. T. Kaczmarek, A. Mizgajski, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2008, s. 15-37.

¹² B. Raszka, P. Szczepański, wyd. cyt.

¹³ L. Mierzejewska, *Rozwój zrównoważony miasta*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 2010.

odróżnić ład konkretny, nazywany też jawnym, którym jest aktualny porządek przestrzenny, od ładu modelowego, czyli pewnej wizji stanu docelowego organizacji przestrzennej terytorialnego systemu społecznego miasta. Konkretny wymiar takiej wizji nadają opisy, rysunki, projekty oraz plany zagospodarowania przestrzennego¹⁴. Odzwierciedleniem ładu jawnego, lub jak to określa B. Malisz, strefy materialnej, są uwarunkowania. Strefa regulacji wyrażona jest poprzez kierunki prowadzonej polityki przestrzennej.



Rys. 1. Zmiany struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta Luboń

Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Miasta w Luboniu.

Rozpatrując zmiany podstawowych funkcji między stanem obecnym a docelowym (rys. 1), dostrzegamy całkowitą rezygnację władz Lubonia z funkcji rolniczej oraz ograniczenie funkcji zieleni miejskiej na rzecz mieszkalnictwa i usług towarzyszących. Taki kierunek zmian w polityce przestrzennej podyktowany procesami aglomeracyjnymi wpisuje się w szerszy kontekst zmian legislacyjnych na szczeblu krajowym. Nowelizacja ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych¹⁵ ułatwiła wyłączanie gruntów rolnych z produkcji rolnej w granicach administracyjnych miast. Niewątpliwie tereny rolne i zieleń miejska w Luboniu stanowią obecnie ważny element systemu przyrodniczego miasta, którego rola, zgodnie z polityką przestrzenną zostaje zdeprecjonowana.

Taki kierunek zmian w Luboniu nakazuje poszukiwania innych możliwości równoważnia jego struktury przestrzenno-funkcjonalnej. Wydaje się, że w sytuacji radykalnego ograniczenia terenów wyłączonych spod zabudowy należy poszukiwać alternatywnych możliwości zapewnienia powierzchni wegetacyjnych w ramach

¹⁴ Tamże.

¹⁵ Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, DzU 2004, nr 121, poz. 1266, z późn. zm.

terenów przeznaczonych pod zabudowę. Rozwiązanie takie wydaje się jedynie surogatem w stosunku do publicznych terenów zieleni ogólnomiejskiej. Narzędziem, które w obecnym stanie prawnym może być skuteczne, jest właśnie wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej. Jest on jednym z kluczowych elementów planowania ładu przestrzennego w skali miasta. „W procesie równoważenia rozwoju miasta kluczową rolę odgrywają właśnie tereny zielni, które jako suma wszystkich niezabudowanych powierzchni położonych w granicach miasta mają swój wymiar przestrzenny o określonej formie. Ideałem byłoby, gdyby poszczególne przestrzenie przyrodnicze (pojedyncze „elementy”) były ze sobą powiązane, gdyby obejmowały także obszary najważniejsze dla ekologii (jak doliny rzek i potoków) i łączyły się w spójną całość („system”)”¹⁶. W Suikzp określono zalecaną wartość wskaźnika PBC tylko dla wybranych terenów. Ze względu na ogólny charakter opracowania planistycznego, jakim jest Studium, nie sprecyzowano zalecanych minimalnych wartości wskaźnika PBC dla terenów centrum Lubonia, terenów zieleni sportu i rekreacji oraz usług publicznych (tab. 1).

Tabela 1. Udział powierzchni biologicznie czynnej w poszczególnych terenach według Suikzp w mieście Luboń

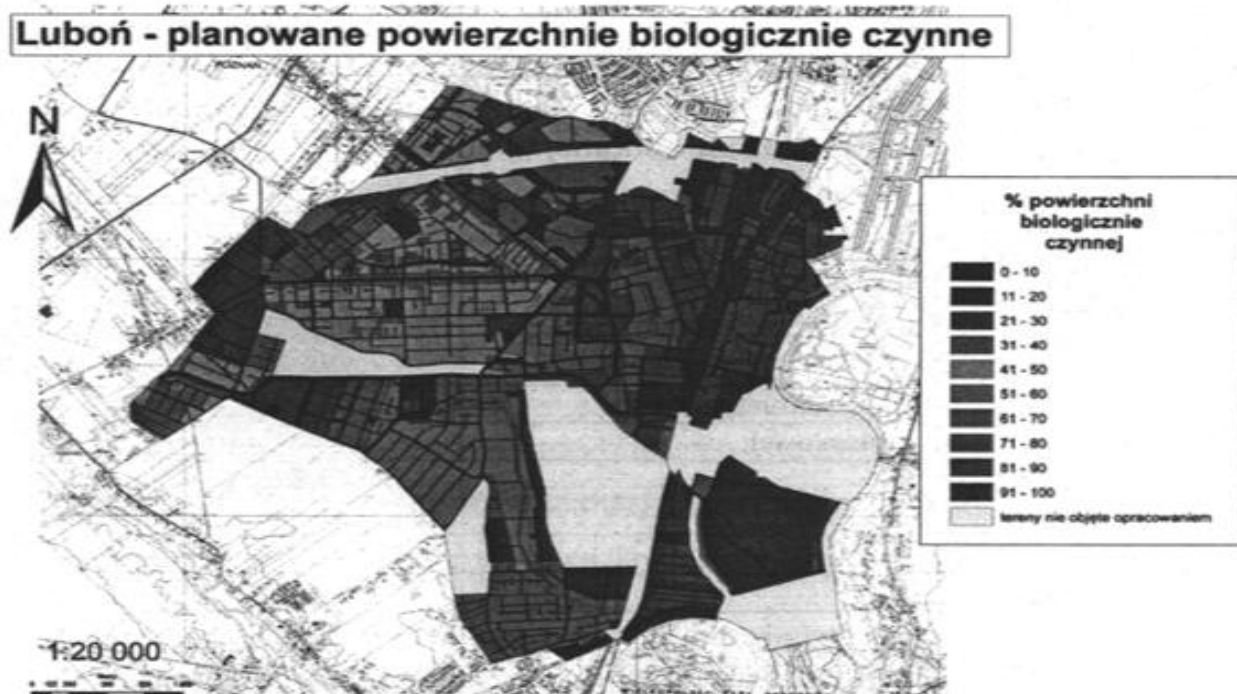
Lp.	Przeznaczenie terenu	Zalecany wskaźnik PBC
1	tereny wielofunkcyjnego centrum miasta	określa mpzp
2	tereny zabudowy mieszkaniowej:	
	rezydencjonalnej	60%
	wolno stojącej	40%
	bliźniaczej	40%
	szeregowej	30%
	grupowej	30%
	wielorodzinnej	30%
3	tereny usług nierynkowych	określa mpzp
	tereny usług komercyjnych, składów i magazynów oraz obsługi technicznej miasta	określa mpzp
	tereny usług	20%
	tereny produkcyjno-usługowe	15%
	tereny usług w zieleni	40%
4	tereny zieleni, sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych	określa mpzp

Źródło: jak w rys. 1.

W świetle uzyskanych wyników (rys. 2) uwidacznia się brak ciągłości układu terenów ze względu na minimalną wartość wskaźnika PBC w skali miasta. Z wyjątkiem wschodniej części Lubonia, historycznie najstarszej, układ ma charakter mo-

¹⁶ E. Heczko-Hyłowa, *Rewitalizacja polskich miast w świetle wymagań Funduszy Strukturalnych UE 2004-2006 jako wdrażanie europejskiego podejścia systemowego*, [w:] *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami*, red. M. Bryx, IRM, Kraków 2009.

zaikowy i rozdrobniony. Jest to szczególnie widoczne w strefach koncentracji usług, przy głównych ciągach komunikacyjnych. Położenie terenów zawierających się w tym samym przedziale wartości przedmiotowego wskaźnika zdeterminowane jest głównie przeznaczeniem terenu w mpzp, a nie położeniem w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta. Najniższą wartością wskaźnika PBC i zarazem najbardziej do siebie zbliżoną charakteryzują się tereny Starego Lubonia. Wynika to zapewne z faktu, że obszar ten jest już intensywnie zabudowany i zwiększanie wskaźnika PBC musiałyby się odbywać kosztem terenów zainwestowanych.



Rys. 2. Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta Luboń

Źródło: jak w rys. 1.

Wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w Luboniu w niewielkim stopniu związana jest z ukształtowaniem powierzchni terenu oraz stosunkami wodnymi. Wschodnia granica miasta opiera się o rzekę Wartę, natomiast przez centralną część Lubonia w kierunku wschód–zachód przepływa strumień Junikowski, który następnie wpada do tej rzeki. Wysoki wskaźnik PBC wpływa na możliwości infiltracji wody opadowej i tym samym zmniejsza spływ powierzchniowy.

Uzyskane wartości wskaźnika PBC i jego zróżnicowanie w ramach poszczególnych terenów uwidaczniają, że dla większości podstawowych kategorii terenów występuje duża zmienność w stosowanych wartościach wskaźnika PBC. Oczywiście, może być to wynik dostosowania wartości wskaźnika do miejscowych uwarunko-

wań, ale zapewne brak powszechnie obowiązujących kryteriów urbanistycznych ma również w tym względzie znacznie. Świadectwem tego może być niewielkie (i mieszczące się w zalecanym, ustawowym przedziale) zróżnicowanie wartości wskaźnika PBC dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), które jako jedyne tereny mieszkaniowe posiadają określoną minimalną wartość wskaźnika na poziomie przepisów krajowych. Odwrotną sytuację zaobserwowano dla terenów mieszkaniowych z zabudową jednorodzinną (MN), dla których wartości wskaźnika PBC wahają się od 30% do 60%, w tym połowa wszystkich obserwacji zawiera się w przedziale 35%-50%. Najwyższymi wartościami wskaźnika cechują się tereny zieleni publicznej (ZP) i zieleni izolacyjnej (ZI). Jest to oczywiście zgodne z charakterem oraz funkcją tych obszarów. Największym zróżnicowaniem wartości wskaźnika (różnica 50%) cechują się tereny sportu i rekreacji (US), co zapewne wynika ze specyfiki sposobu zagospodarowania przestrzeni tego typu obszarów. Tereny usługowe (U) i tereny mieszkaniowe, które dopuszczają usługi jako funkcję dodatkową (MN/U i MW/U), mają minimalnie mniejsze wskaźniki PBC od samych terenów mieszkaniowych. Funkcja usługowa wpływa na zmniejszenie min. powierzchni biologicznie czynnej. Najniższymi minimalnymi wartościami wskaźnika cechują się tereny infrastruktury technicznej (E), z których połowa zawiera się w przedziale od 0% do 15%.

4. Podsumowanie

Powierzchnia biologicznie czynna terenu w sytuacji presji antropogenicznej i postępującej urbanizacji terenów rolniczych i uszczuplania arealów terenów zielni miejskiej staje się ważnym elementem równoważenia homogenizującej się struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Luboń. Wartym podkreślenia wydaje się jednak, że przeprowadzone analizy dokumentów planistycznych potwierdziły, iż zarówno w polityce przestrzennej określonej w suikzp, jak i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w niewielkim stopniu uwzględnia się takie uwarunkowania, jak ukształtowanie powierzchni, stosunki wodne czy położenie obszaru w określonej strefie rozwojowej miasta. Fakt ten oraz brak obligatoryjnych wskaźników urbanistycznych m.in. w tym zakresie powoduje, że obecnie możliwości, jakie daje zastosowanie wskaźnika PBC, nie są w pełni wykorzystywane do budowania równowagi struktury miejskiej.

Literatura

Heczko-Hyłowa E., *Rewitalizacja polskich miast w świetle wymagań Funduszy Strukturalnych UE 2004-2006 jako wdrażanie europejskiego podejścia systemowego*, [w:] *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami*, red. M. Bryx, IRM, Kraków 2009.

- Kaczmarek T., *Aglomeracja poznańska jako region badania i działania*, [w:] *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*, red. T. Kaczmarek, A. Mizgajski, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2008.
- Kaczmarek T. (red.), *Strategia rozwoju aglomeracji poznańskiej. Metropolia Poznań 2020*, CBM, Wydawnictwo UAM, Poznań 2011.
- Mierzejewska L., *Rozwój zrównoważony miasta*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 2010.
- Przybyła Cz., Bykowski J., Mrozik K., Napierała M., *Rola infrastruktury wodno-melioracyjnej w procesie suburbanizacji*, „Ochrona Środowiska” 2011, t. 13, cz. 1 (46).
- Raszka B., Szczepański P., *Analiza zmian w polityce przestrzennej miasta Luboń a ochrona i kształtowanie środowiska w świetle problematyki zrównoważonego rozwoju*, [w:] J. Koc (red.), *Zeszyty problemowe postępów nauk rolniczych* nr 564, Wydawnictwo PAN, Warszawa 2011.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, DzU nr 118, poz. 1233.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, DzU 2002, nr 75, poz. 690.
- Uchwała nr XXIII/129/2008 Rady Miasta Luboń z dnia 25 września 2008 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Luboń.
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, DzU 2004, nr 121, poz. 1266, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, DzU 2001, nr 62, poz. 627, z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, DzU 2003, nr 80, poz. 717, z późn. zm.
- Zgierski K., Szulczewska B., *Wskaźnik terenów biologicznie czynnych jako instrument kształtowania przestrzeni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy*, „Biuletyn KPZK PAN” 2009, nr 240.

BIOLOGICALLY ACTIVE AREAS RATIO AS AN INSTRUMENT USED FOR BALANCING SPATIAL STRUCTURE OF THE MUNICIPALITY OF LUBOŃ

Summary: Biologically Active Surface in the face of increasing anthropogenic pressure, increasing urbanization of rural areas and shrinking areas of urban greenery is becoming a crucial element of functional and spatial structure of Luboń. The functional and spatial structure of Luboń is becoming more and more homogenized. It is worth highlighting the analyses of planning documents revealed that spatial policy (suiff) and local spatial development plans take into account geographical factors such as topography, hydrologic conditions or location of area in a specific development zone of the city only to a small extent. These findings and the fact that there is no obligation to calculate urban indicators concerning e.g. above mentioned geographical conditions cause that currently benefits from utilizing PBC indicator in building equilibrium of urban structure are not fully utilized.

Keywords: spatial planning, suburbanization, sustainable development, rate of biologically active area.