

Anna USZKUR*

**OBSZAR O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ
STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ
W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH I NOWELIZOWANYCH
PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**THE AREA WITH A FULLY DEVELOPED COMPACT
FUNCTIONAL AND SPATIAL STRUCTURE IN THE LIGHT
OF THE BINDING AND AMENDED PROVISIONS
OF THE PLANNING AND SPATIAL DEVELOPMENT ACT**

DOI: 10.25167/sm.4841

ABSTRAKT: Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określenie obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest jednym z kluczowych elementów ww. bilansu. Obowiązujące przepisy nie regulują metodyki jego wyznaczania. Konsekwencją przyjmowania różnych założeń jego określania są znaczne różnice w ostatecznym zasięgu tego obszaru i nieporównywalność otrzymanych wyników. Próbę uregulowania tych kwestii podjęto w procedowanej nowelizacji ww. ustawy. Zgodnie z proponowanymi zmianami obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zastąpi obszar uzupełnienia zabudowy. W artykule skonfrontowano efekty proponowanych regulacji z obecnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Oceniono ich wpływ w przeciwdziałaniu rozpraszania zabudowy, wskazano na praktyczne problemy ich wyznaczania oraz zaproponowano uszczegółowienie prawa w omawianej tematyce.

SŁOWA KLUCZOWE: obszar uzupełnienia zabudowy, miasto zwarte, rozpraszanie zabudowy, plan ogólny

ABSTRACT: Pursuant to Article 10 point 2 of the Planning and Spatial Development Act dated 27 March 2003, studies of conditions and directions of spatial development of communes are to include a balance of areas designed for development. Designation of the area with a fully developed compact functional and spatial structure is one of the key elements of the above-mentioned balance. The binding regulations, however, do not regulate the methodology of its determination. The consequence of adopting various assumptions for the needs of such a designation are significant differences in the final shape of this area and the incomparability of the obtained results. An attempt to regulate these issues was made in the ongoing amendment to the above-mentioned act. In accordance with the proposed changes, the area with a fully developed compact functional-spatial structure will be replaced by an area of supplementary development. The article confronts

* <https://orcid.org/0000-0001-9009-0780>, uszkuranna@wp.pl.

the effects of the proposed regulations with those currently in force in this matter. Their impact on counteracting dispersion of urban development has been assessed, practical problems of their designation have been indicated and a proposal for a more detailed law with reference to the subject matter has been presented.

KEY WORDS: area of supplementary development, compact city, urban sprawl, master plan

Wstęp

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (*mpzp*) według stanu na koniec 2012 r. umożliwiają w Polsce zasiedlenie 62 mln ludzi (Kowalewski et al. 2013, 3). Biorąc pod uwagę aktualną liczbę ludności i prognozy jej spadek w skali całego kraju, świadczy to o znacznej nadpodaży terenów budowlanych w obowiązujących dokumentach planistycznych. Próba przeciwdziałania nieracjonalnemu przeznaczeniu coraz to nowych terenów na cele budowlane była wprowadzona w 2015 roku zmiana ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*upizp*). Ustaliła ona obligatoryjność uwzględnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (*studium*) analizy potrzeb i możliwości gminy, której kluczowym elementem jest opracowanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (*bilans*). *Studia* uchwalone przez wejściem w życie ww. zmiany nie zwierały tak szerokiego spectrum analiz, których wyniki ostatecznie przesądzałyby o możliwości zwiększania zasięgu terenów inwestycyjnych lub jej braku. Efektem czego jest znaczna nadpodaż terenów budowlanych ustalona w obowiązującym dokumentach planistycznych. Jak podaje Zachariasz, „głównym powodem nowelizacji *upizp* była chęć przeciwdziałania ułomnym procesom urbanizacji mającym swoje oparcie w aktach planowania przestrzennego gmin pozwalających na rozpraszanie zabudowy i powstawanie jej na terenach do tego nieprzygotowanych pod względem infrastrukturalnym” (Zachariasz 2016, 7).

W 2015 roku ustawodawca określił ogólne zasady sporządzania *bilansu*. Kluczowym czynnikiem wpływającym na jego wynik są prognozowane zmiany demograficzne. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) przewiduje się spadek liczby ludności w większości jednostek samorządowych w kraju. Przekłada się to w wielu przypadkach na otrzymanie ujemnego wyniku *bilansu*, zwłaszcza w zakresie funkcji mieszkaniowej. Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 *upizp* w takiej sytuacji nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy w *studium* poza:

- obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (*obszar zsfp*),
- terenami wskazanymi pod zabudowę w *mpzp*.

Obligatoryjność sporządzania *bilansu* miała uświadomić władzom samorządowym realne potrzeby oraz możliwości rozwoju gminy. *Obszar zsfp* powinien obejmować tereny najlepiej przygotowane do rozwoju zabudowy pod względem infrastrukturalnym, stanowić uzupełnienie istniejących struktur. Wprowadzone w 2015 roku regulacje okazały się jednak niewystarczające. Brak zdefiniowania przez ustawodawcę *obszaru zsfp*

oraz określenia metody jego wyznaczania w praktyce okazał się problematyczny. Gminy, dla których *bilans* wskazuje nadpodaż terenów budowlanych, dążą do wyznaczania jak największego zasięgu *obszaru zsfp*. Tym samym umożliwiają dalsze powiększanie terenów inwestycyjnych często wbrew przeprowadzonym analizom potrzeb i możliwości rozwoju. Przyjmowane założenia wyznaczania *obszaru zsfp* niejednokrotnie nie uwzględniają w wystarczającym stopniu dostępu do infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej. Jak podają Kowalewski i Nowak, „samorządom brak środków na wykonywanie własnych zadań, a końcowe straty ponoszą w dużej części mieszkańcy niezaplanowanej, rozproszonej zabudowy, skazani na niski standard obsługi, brak transportu publicznego, uciążliwe dojazdy do pracy i trudny dostęp do atrakcyjnych części miast (Kowalewski i Nowak 2018, 70–82).

Odpowiedzią na przeciwdziałanie tym zjawiskom ma być projekt zmiany *upizp* z dnia 22 kwietnia 2022 roku. Zgodnie z Oceną skutków regulacji procedowane nowelizacji *upizp* wprowadzony w 2015 r. obowiązek sporządzania *bilansu* terenów w *studium* był pierwszym i do tej pory jedynym narzędziem nakładającym jakiegokolwiek wymogi racjonalizowania planowania przestrzennego w gminie. Procedowane zmiany *upizp* stanowią kontynuację kierunku bilansowania obranego w 2015 r. Polegają one na ujednoczeniu oraz doprecyzowaniu metodyki. Kluczową zmianą w stosunku do obowiązujących przepisów jest wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, jakim będzie plan ogólny oraz likwidacja *studiów*. Nowelizacja *upizp* zachowuje obowiązek wykonywania *bilansu*, z tym że zapotrzebowanie będzie liczone nie jak dotychczas dla wszystkich funkcji terenów, lecz wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z projektowanymi zmianami *obszar zsfp* został de facto zastąpiony obszarem uzupełnienia zabudowy (*obszar uz*). Zasady delimitacji tego obszaru zostały uregulowane w projekcie rozporządzenia Ministra... z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie ustaleń planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania procedury przygotowania i uchwalenia planu ogólnego gminy (*projekt rozporządzenia*).

Głównym celem opracowania jest próba odpowiedzi na pytanie: co oznacza procedowana zmiana *upizp* w kontekście wyznaczania *obszaru zsfp*? Czy zaproponowane regulacje przedstawione w projekcie zmiany *upizp* będą wystarczające w przeciwdziałaniu rozpraszania zabudowy? W artykule określono wpływ przyjętych metod na delimitację *obszarów zsfp* i *uz*. Ponadto wskazano na praktyczne problemy ich wyznaczania oraz zaproponowano uszczegółowienie prawa w omawianej tematyce.

Metodologia badań

Do przeprowadzonych analiz wykorzystano inwentaryzację urbanistyczną, mapę zasadniczą oraz Bazę Danych Obiektów Topograficznych udostępnioną przez serwis geoportal.gov.pl dla gminy miejskiej Biłgoraj. Przedmiotowa gmina jest położona w południowo-zachodniej części województwa lubelskiego, jej powierzchnia to 21,10 km². Jest to największa i najbardziej zaludniona gmina w powiecie biłgorajskim, mimo że zajmuje ona jedynie 1,2% jego powierzchni. Zgodnie z danymi GUS liczba ludności

według miejsca zamieszkania w Biłgoraju wyniosła w 2020 roku 26 114 osób. Od wielu lat liczba mieszkańców systematycznie spada. Prognozy demograficzne opracowane przez GUS zakładają utrzymanie się tego niekorzystnego trendu. Większość miast jest objęta planami miejscowymi, tj. 97% jego powierzchni. Przedmiotowe plany zabezpieczają potrzeby rozwojowe miasta w zakresie zabudowy mieszkaniowej. Aktualna nadpodaż terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązujących aktach prawa miejscowego nie przekłada się, zdaniem mieszkańców miasta, na zaspokojenie ich potrzeb na tego typu obszary. Dowodem na to jest kilkaset wniosków złożonych w sprawie powiększenia terenów budowlanych w obowiązującym *studium*.

Pierwszym etapem badań był przegląd obowiązujących regulacji prawnych dotyczących *obszaru zsfp* oraz analiza procedowanej zmiany *upizp* z dnia 22 kwietnia 2022 r. w kontekście wyznaczania *obszaru uz*. Kolejnym krokiem prac było przeprowadzanie symulacji wyznaczania *obszarów zsfp* oraz *uz* dla gminy Biłgoraj. Brak obligatoryjnych zasad wyznaczania *obszaru zsfp* skłonił autora do jego delimitacji w dwóch wariantach. Pozwoliło to określić wpływ zastosowanej metody na jego ostateczny zasięg. Delimitacji *obszaru uz* dokonano zgodnie z metodą zawartą w projekcie nowelizacji *upizp*. Mając na względzie, że projekt ten dopuszcza rozszerzenie *obszaru uz*, to również w ramach niniejszego opracowania przedstawiono możliwości jego powiększenia w dwóch wariantach. Następnie porównano wyznaczone obszary pod względem ich zasięgu, zajmowanej powierzchni, możliwości włączania poszczególnych terenów do nich. Artykuł nie poddaje analizie pozostałych składowych *bilansu*, o których mowa w *upizp*. Szczegółowe metody wyznaczania poszczególnych obszarów opisano w dalszej części artykułu.

Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – obowiązujące uwarunkowania prawne

Obowiązek opracowania *bilansu* z podziałem na wszystkie funkcje zabudowy spoczywa od 2015 roku na sporządzających *studium*. „Zagadnienie prawidłowego sporządzenia *bilansu* stanowi jeden z trudniejszych elementów przygotowania projektu *studium*. Tymczasem spełnienie wymogów co do zasad sporządzenia tego dokumentu warunkuje jego utrzymanie w porządku prawnym” (Fogel 2021, 2).

Upizp określa ogólne zasady tworzenia *bilansu*, w ramach którego należy m.in. oszacować chłonność *obszarów zsfp*. Wyznaczanie *obszaru zsfp* stanowi ważny element *bilansu*, mimo to *upizp* nie podaje jego definicji, nie reguluje metody jego delimitacji. Należy podkreślić, że wraz z obowiązkiem sporządzenia *bilansu* do *upizp* w art. 1 ust. 4 pkt. 4 lit. a dodano następującą regulację: „w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na *obszarach zsfp*, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (...), w szcze-

gólności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy”. Przytoczony wyżej „zapis ten jest niejasny i nieskuteczny. Bowiem, cytowana ustawa, jak również inne ustawy regulujące planowanie przestrzenne i zagospodarowanie terenu nie parametryzują żadnej ze stanowionych zasad określonych w zmianie *upizp* z 2015 roku” (Kowalewski i Nowak 2018, 16). Ponadto wątpliwość budzi odwołanie *obszaru zsfp* do ustawowej definicji jednostki osadniczej. Zgodnie z ustawową definicją jest nią wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi. Tutaj nasuwa się pytanie, czy tereny produkcyjne stanowiące oddzielne enklawy zabudowy położone z dala od rdzenia miasta mogą stanowić samodzielny *obszar zsfp*. Jak wiemy, w przypadku ujemnego wyniku *bilansu* nie możemy wskazywać nowych terenów pod zabudowę poza zasięgiem *obszaru zsfp*. Wyjątkiem jest możliwość uwzględnienia obszarów przewidzianych do zabudowy w *mpzp*. Zarazem jednak odwołanie to oznacza, że „jednostki osadniczej nie można zrównywać z granicami administracyjnymi miasta” (Fogel 2021, 16). Tym samym obszary położone na styku różnych jednostek administracyjnych można rozpatrywać jako całość funkcjonalną.

Pomocą w określeniu metody wyznaczania *obszaru zsfp* powinna być interpretacja Ministra Infrastruktury i Budownictwa zawarta w piśmie z 29.04.2016 r., znak DPP.621.1.2016.1.RR. Zgodnie z nią „*obszarami zsfp* w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych są obszary zurbanizowane, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktura społeczna zostały zrealizowane w takim zakresie, że zlokalizowanie na tych obszarach nowej zabudowy nie wymaga istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych”. Stanowisko to zostało utrwalone w orzecznictwie sądowno-administracyjnym. Potwierdzają to wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. IV SA/Po 1132/1 oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 5 grudnia 2019 r. II SA/Bk 666/19. Niemniej jednak przywołana definicja nie została unormowana w prawie. Doprowadziło to do sytuacji stosowania zróżnicowanych metod delimitacji tego obszaru, mimo że generalne kryteria jego wyznaczenia są podobne do tych wskazanych w powyższych wyrokach sądu (Odolecka 2020, 128). Należy tutaj podkreślić, że bezkrytyczne uwzględnienie przywołanych w ww. piśmie kryteriów nie zawsze wydaje się możliwe do zastosowania, np. w przypadku gmin charakteryzujących się rozproszoną zabudową lub posiadających znaczne braki w uzbrojeniu terenów w infrastrukturę. W obliczu braku precyzyjnych zasad wyznaczania *obszaru zsfp* to od projektanta dokumentu zależy przyjęta metoda jego delimitacji.

W literaturze wielu autorów porusza zagadnienia związane ze sporządzaniem *bilansu*, np. Barbara Zastawniak, Szpura Anna, Maliszewski Cezary, Odolecka Agnieszka, Zachariasz Igor. Analizują oni kwestie związane z szacunkiem chłonności terenów i określeniem zapotrzebowania na zabudowę. W niewielkim zakresie poruszają tematykę sposobu wyznaczania *obszaru zsfp*. Opracowania wymienionych autorów zawierają

ogólne zasady jej wyznaczania lub nie podają ich wcale. Wydany przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa skrypt dotyczący m.in. bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę również pomija praktyczne zagadnienia wyznaczania *obszaru zsfp*. Wyjątek stanowi badanie przeprowadzone przez Szpurę. Przyjęła ona 4 kryteria wyznaczania *obszaru zsfp* dla miasta Zawiercia. Zaliczyła do nich położenie terenu w zasięgu aglomeracji ściekowej oraz bufor od: zabudowy – 50 m, dróg publicznych – 50 m, usług podstawowych – 500 m. Za *obszar zsfp* urbanistka uznała tereny, które spełniają cztery lub trzy z wymienionych kryteriów, w zależności od ich położenia w strefie miejskiej, podmiejskiej lub przyrodniczej (Szpura 2020, 129). Przyjęte kryteria pokrywają się ze wskazanymi z ww. piśmie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w zakresie dostępu do usług publicznych, sieci komunikacyjnej i kanalizacji sanitarnej, natomiast nie uwzględniają warunku uzbrojenia w pozostałą infrastrukturę techniczną.

Warto podkreślić, że minimalna odległość terenów przeznaczanych do zabudowy od infrastruktury społecznej i technicznej nie wynika z przepisów prawa czy ogólnie przyjętych standardów. Ustalane są one indywidualnie przez urbanistę dla każdej z gmin. Problematykę właściwego określenia dostępu zabudowy do infrastruktury technicznej i społecznej dostrzegła Odolecka. Urbanistka wskazała na podstawie swojego doświadczenia oraz analizy 10 wybranych gmin, że dowolność wyboru metody stanowi ryzyko kształtowania wyników analizy w taki sposób, aby wpasowały się w z góry przyjęte założenia (Odolecka 2020, 129).

Obszar uzupełniania zabudowy – proponowane regulacje prawne

Nowelizacja *upizp* zakłada uchylenie przepisów dotyczących *studium*, w tym *obszaru zsfp*. Określenie zasad prowadzenia i kształtowania polityki przestrzennej gminy przejmą plany ogólne. Sporządzający dokument planistyczny w ramach tego planu będzie miał możliwość wyznaczenia *obszaru uz*. Dla przedmiotowego obszaru ustalono metodę jego wyznaczania, która została opisana w § 2 *projektu rozporządzenia*. O wyznaczeniu tego obszaru decyduje gmina. Zasady jego wyznaczania są podobne do tych obowiązujących dotychczas w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. *Obszar uz*, zgodnie z § 2 ust. 1 *projektu rozporządzenia*, wyznacza się poprzez wykonanie szeregu czynności, które pozwolą uzyskać rdzeń możliwego do wyznaczenia obszaru, tj.:

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których odległość pomiędzy sąsiadującymi ze sobą budynkami nie przekracza 100 m, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej o symbolu 106,

- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110,
- 2) wyznacza się obszar ograniczony obrysem poprowadzonym w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa pkt 1,
- 3) do wyznaczonego w pkt 2 obszaru dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 10 000 m² ograniczone z każdej strony obrysem, o którym mowa w pkt 2,
- 4) wewnątrz obszaru, który powstał w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 45 m od granicy tego obszaru,
- 5) od obszaru, który powstał w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszar znajdujący się pomiędzy obrysem, o którym mowa w pkt 2, oraz krzywą, o której mowa w pkt 4.

Zgodnie z uzasadnieniem do *projektu rozporządzenia* „funkcje budynków biorące udział w jego delimitacji dobrano tak, aby nie budziło wątpliwości, że są to obiekty determinujące o charakterze funkcjonalnym obszaru, na którym są zlokalizowane. Ponadto wzięto pod uwagę, aby były na tyle istotne by stanowiły punkt odniesienia do określania warunków zagospodarowania pobliskich luk w zabudowie i by były to obiekty, które ze swojej natury wymagają do swojego funkcjonowania przyłączenia do podstawowych sieci infrastrukturalnych oraz dostępu do drogi” (Uzasadnienie do projektu rozporządzenia... 2022, 2).

Oprócz ww. zasad delimitacji tego obszaru w projekcie zmian określono także możliwość jego rozszerzania. Powiększanie obszaru, mimo że stanowi tylko dopuszczenie w praktyce, jest niezbędne, choćby z uwagi na konieczność dociągnięcia obszaru wyznaczonego w ust. 1 *projektu rozporządzenia* do granic istniejącego zagospodarowania. Przedmiotowe rozszerzanie tego obszaru będzie możliwe o powierzchnię terenu nie większą niż to wynika z zastosowanego wzoru (§ 2 ust. 2 projektu rozporządzenia):

$$P_u = P_g \frac{1 - \frac{\sqrt{\pi P_g}}{O_g}}{2},$$

gdzie:

- P_u – maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób określony w ust. 1 w wyniku rozszerzenia jego granic,
- P_g – powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób określony w ust. 1,
- O_g – obwód obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób określony w ust. 1.

Zgodnie z uzasadnieniem do *projektu rozporządzenia* ww. wzór w arytmetyczny sposób analizuje stopień skomplikowania granicy obszaru wyznaczonego zgodnie

z ust. 1 *projektu rozporządzenia*. „Wartości, które można uzyskać na podstawie tego wzoru będą mieściły się w przedziale: 0–50% powierzchni tego obszaru, przy czym niezmiernie rzadkością będą wartości mniejsze od 30%” (Uzasadnienie do projektu rozporządzenia... 2022, 5).

W nowelizacji *upizp* dopuszczono realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w *obszarach uz* nawet w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę przewyższy dopuszczony w projekcie zmiany *upizp* wskaźnik. Widać tu podobieństwo do obowiązujących przepisów, które dopuszczają uzupełnianie zabudowy w granicach *obszaru zsfp*, nawet w przypadku otrzymania ujemnego wyniku *bilansu z* tą różnicą, że *bilans* sporządzany na potrzeby planu ogólnego będzie dotyczyć wyłącznie zabudowy mieszkaniowej, a nie jak w przypadku *studium* wszystkich funkcji.

Należy podkreślić, że projekt zmian *upizp* zakłada podniesienie rangi *obszaru uz*. Zasadniczą zmianą w stosunku do obowiązujących przepisów jest ustalenie, że w przypadku braku *mpzp* wyłącznie na *obszarze uz* dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ), z nielicznymi wyjątkami określonymi w § 61 ust. 1a, 2 i 3 projektu zmiany *upizp*. Wprowadzenie tej regulacji jest niezbędne, przyczyni się do większej kontroli ruchu budowlanego, zapobiegnie rozpraszeniu zabudowy, obniży koszty wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych. Ponadto w granicach *obszaru uz* nie będzie wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, co z kolei przełoży się na znaczne skrócenie procedury planistycznej.

Metody wyznaczania obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na przykładzie wybranej gminy w dwóch wariantach

Brak norm prawnych określających metodykę wyznaczania *obszaru zsfp* skłonił autora do jego delimitacji dwoma autorskim metodami. Pokazują one skrajne różne podejścia do tego zagadnienia. W obu wariantach założono, że dostęp do infrastruktury społecznej jest wystarczający. Zasady delimitacji *obszaru zsfp* zastosowane w początkowym etapie wariantu I są tożsame z tymi przyjętymi dla *obszaru uz* w zakresie, o którym mowa § 2 ust. 1 *projektu rozporządzenia*. Następnie rozszerzono je o dodatkowe kryteria. Wzięto pod uwagę dostępność terenów zabudowanych do infrastruktury komunikacyjnej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, która powinna wynosić minimum 50 m. Rozszerzenie kryteriów przewidzianych do wyznaczania *obszaru uz* o dostęp do sieci infrastruktury technicznej czyni ten wariant bardziej restrykcyjnym. Dało to możliwość lepszego porównania obu zastosowanych metod. W wariantcie II celowo przyjęto mniej wymagające kryteria delimitacji w porównaniu do wyżej zastosowanych, aby unaocznić wpływ dodatkowych czynników na ostateczny zasięg *obszaru zsfp*. Przyjęty w wariantcie II bufor od zabudowy obejmuje większy promień (wariant I – 100 m, wariant II – 150 m). Ponadto będzie mierzony on od wszystkich typów budynków, niezależnie od pełnionej przez nie funkcji, podczas gdy wariant I bierze pod

uwagę wyłącznie budynki decydujące o głównym przeznaczeniu terenów. Założone w wariantie II minimalne odległości do zabudowy do infrastruktury technicznej również zwiększono (wariant I – 50 m, wariant II – 150 m). Ważną zmianą zastosowaną w omawianym wariantie jest włączenie do *obszaru zsfp* terenów położonych w odległości 50 m od dróg publicznych, nawet w przypadku braku usytuowania zabudowy po obu jej stronach. Szczegółowy opis zastosowanych kryteriów omówiono poniżej.

Wariant I

Zastosowane kryteria delimitacji odpowiadają tym przewidzianym dla *obszaru uz* w zakresie § 2 ust. 1 *projektu rozporządzenia*, przy czym dodatkowo wzięto pod uwagę dostęp do:

- 1) sieci infrastruktury komunikacyjnej obejmujący tereny położone w odległości do 50 m od istniejących dróg,
- 2) sieci wodociągowej obejmujący tereny położone w odległości do 50 m od istniejących sieci,
- 3) sieci kanalizacji sanitarnej obejmujący tereny położone w odległości do 50 m od istniejących sieci.

Zasady korekty granic powstałego *obszaru zsfp*:

- 1) dociągnięcie jego zasięgu do granic ewidencyjnych nieruchomości z uwzględnieniem faktycznego zagospodarowania terenu,
- 2) nieznacznie wygładzenie nieregularnych granic.

Wariant II

Kryteria delimitacji *obszaru zsfp*:

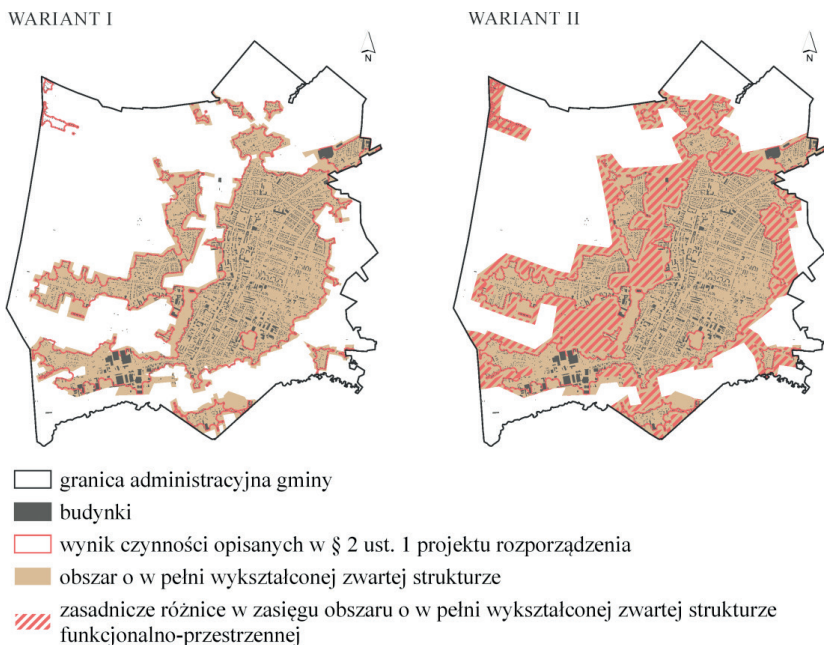
- 1) zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których odległość pomiędzy sąsiadującymi ze sobą budynkami nie przekracza 150 m (bez rozróżniania funkcji budynku),
- 2) dostęp do sieci infrastruktury komunikacyjnej obejmujący obszary położone w odległości do 150 m od istniejących dróg,
- 3) dostęp do sieci wodociągowej obejmujący obszary położone w odległości do 150 m od istniejących sieci,
- 4) włączenie do obszaru powstałych w jego wnętrzu luk w zabudowie.

Zasady korekty granic powstałego *obszaru zsfp*:

- 1) dociągnięcie do granic ewidencyjnych nieruchomości,
- 2) wygładzenie nieregularnych granic,
- 3) włączenie terenów położonych w odległości 50 m od linii rozgraniczających dróg.

Efekt przeprowadzonych czynności zmierzających do wyznaczenia *obszaru zsfp* przedstawia mapa 1.

Przyjęty sposób wyznaczenia *obszaru zsfp* wpłynął na jego ostateczny zasięg. Różnice w przyjętych założeniach wyznaczenia *obszaru zsfp* dotyczące analizowanych budynków (wariant I – wybrane funkcje reprezentatywne, wariant II – wszystkie budynki) oraz maksymalnych odległości od budynków (wariant I – 100 m, wariant II – 150)



Mapa 1. Obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczony według wariantu I i II

Źródło: opracowanie własne.

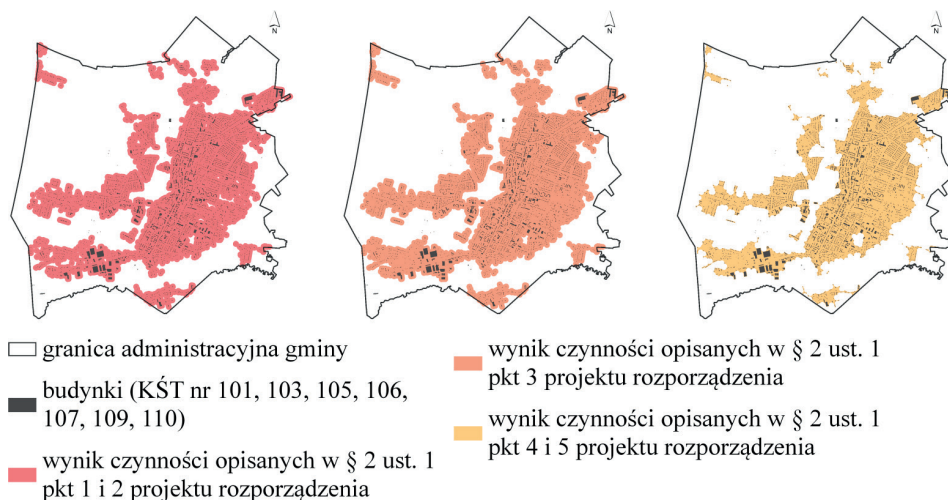
skutkowało zwiększeniem jego powierzchni w wariantcie II o 20%. Zastosowane kryteria wyznaczania *obszaru zsfp* w wariantcie II pozwoliły także włączyć do niego rejony miasta, które nie mogłyby być uwzględnione w pierwszej symulacji np. teren o powierzchni 0,5 ha w północno-wschodniej części gminy. W wariantcie I przedmiotowego terenu nie włączono do *obszaru zsfp* z uwagi na brak jego uzbrojenia w sieć wodociągową. Zarówno przyjęte kryteria delimitacji *obszaru zsfp*, jak i odmienne zasady korekty jego granic spowodowały, że różnice w powierzchni tego obszaru w poszczególnych wariantach wyniosły około 40% (wariant I – 872 ha, wariant II – 1228 ha).

Metody wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy na przykładzie wybranej gminy w dwóch wariantach

Kryteria delimitacji *obszaru uz* precyzuje § 2 ust. 1 i 2 *projektu rozporządzenia*. Zasady wyznaczania przedmiotowego obszaru określone w ust. 1 zostały jasno sprecyzowane, polegają one na wykonaniu ściśle określonych czynności. Wytoczne zawarte w ust. 2 normują zasady powiększania obszaru wyznaczonego w sposób określony w ust. 1. Przewidziano możliwość jego rozszerzenia – uwzględniając lokalne uwarunkowania – o powierzchnię nie większą niż to wynika z zastosowanego wzoru. *Projekt rozporządzenia* nie określa innych zasad, jakie należy wziąć pod uwagę podczas tej

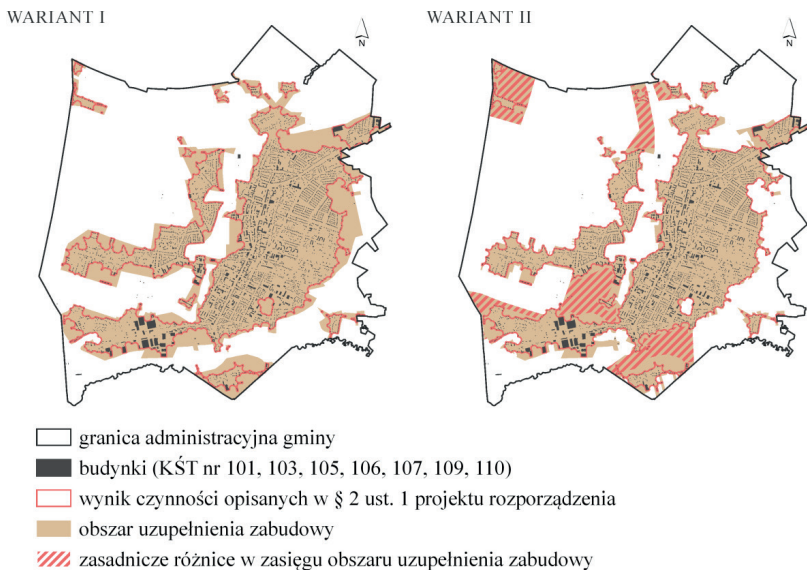
czynności. Niemniej jednak w uzasadnieniu do *projektu rozporządzenia* określono cel zastosowania oszacowanego powiększenia. Z założenia ma on umożliwiać wygładzenie nieregularnych granic, nawiązanie do przebiegu granic działek ewidencyjnych i wypełnienie wklęsłych obszarów w powstałej figurze, czyli terenów, które w analogiczny sposób mają lepsze predyspozycje do rozwoju sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Powyższe cele nie znalazły jednak unormowane w samym rozporządzeniu, samo przywołanie ich ww. uzasadnieniu nie czyni ich wiążącymi. O ile wykonanie czynności wymienionych w ust. 1 *projektu rozporządzenia* nie budzi większych wątpliwości i nie polega interpretacji (mapa 2), to zasady jego powiększania już tak. Sposób skonsumowania możliwego powiększenia obszaru pozostaje do decyzji sporządzającego dokument. Biorąc pod uwagę omówione uwarunkowania prawne, wskazano dwa warianty możliwego powiększania obszaru wyznaczonego w ust. 1 *projektu rozporządzenia* (mapa 3).

Powierzchnia obszaru wyznaczonego zgodnie z § 2 ust. 1 *projektu rozporządzenia* wynosi 663 ha. Maksymalną powierzchnię powiększenia (*mpp*) ww. obszaru oszacowano na podstawie wskazanego przez ustawodawcę wzoru. Wynosi ona 303 ha, co stanowi 46% obszaru wyznaczonego w § 2 ust. 1 *projektu rozporządzenia*. Należy tutaj zaznaczyć, że zgodnie z uzasadnieniem do *projektu rozporządzenia* wartość ta maksymalnie może wynosić nawet 50%. Mając na uwadze, iż *projekt rozporządzenia* nie reguluje zasad skonsumowania możliwego powiększenia, to za niezbędne działania autor artykułu uznał: dociągnięcie uzyskanego obszaru do granic ewidencyjnych nieruchomości oraz zasięgu aktualnego zainwestowania. Czynność tę wykonano



Mapa 2. Wynik czynności opisanych w § 2 ust. 1 projektu rozporządzenia Ministra... z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie ustaleń planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania procedury przygotowania i uchwalenia planu ogólnego gminy

Źródło: opracowanie własne.

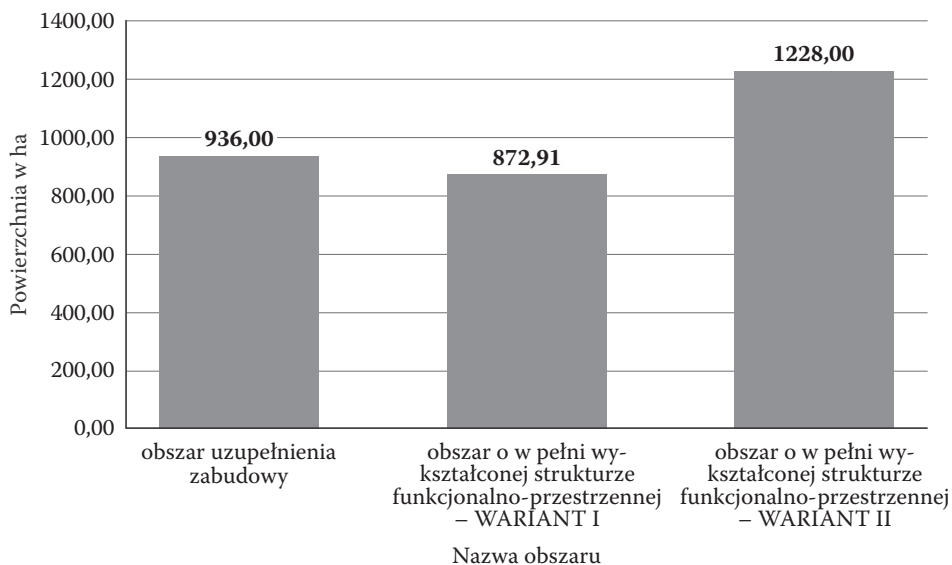


Mapa 3. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony według wariantu I i II

Zródło: opracowanie własne.

jako pierwszą w obu przeprowadzonych symulacjach. Na ten cel przeznaczono około 120 ha (40% *mpp*), pozostałe 183 ha (60% *mpp*) zaś na jego dalsze powiększenie. W wariantcie I dążono do tworzenia zwartych struktur oraz wzięto pod uwagę stopień uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Z kolei w wariantcie II kierowano się chęcią wskazania jak największego terenu do lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, który jednocześnie nie jest objęty *mpzp* lub nie został w nim przeznaczony na funkcje mieszkalne. Wykorzystano tutaj fakt, że analizowana gmina jest w 97% pokryta *mpzp*, a projekt nowelizacji *upizp* dopuszcza uwzględnienie w planie ogólnym terenów budowlanych wskazanych w obowiązujących *mpzp*. Efektem czego do *obszaru uz* zaliczono tereny, które nie mogłyby być do niego włączone kierując się kryteriami zastosowanymi dla *obszaru uz* – wariant I oraz *obszaru zsfp* – warianty I, II. Brak zasad rozszerzania obszaru wyznaczonego zgodnie z § 2 ust. 1 *projektu rozporządzenia*, poza parametrem powierzchniowym, został tutaj wykorzystany. Dzięki czemu w gminie celowo wskazano nowe tereny inwestycyjne, niekoniecznie stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy i posiadające dostęp do infrastruktury technicznej.

Powierzchnia *obszaru uz* wyniosła w obu symulacjach 963,00 ha, ponieważ w obu wariantach wykorzystano *mpp* dopuszczoną *projektem rozporządzenia*. Powierzchnia *obszaru uz* stanowi wartość pośrednią pomiędzy wartościami uzyskanymi dla *obszaru zsfp* w wariantach I i II (wykres 1). Zasadniczy wpływ na ostateczny metraż poszczególnych obszarów miało ustalenie innych warunków dostępności do sieci infrastruktury technicznej.



Wykres 1. Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oszacowana dla gminy Biłgoraj

Źródło: opracowanie własne.

Dyskusja

Rozszerzenie zakresu *studium* o obligatoryjną analizę potrzeb i możliwości rozwoju gminy miało pomóc władzom samorządowym w racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią, przez co wpłynąć na zahamowanie rozpraszania zabudowy. *Obszar zsfp* jako nieodłączny element powyższej analizy miał określać zasięg terenu, gdzie w pierwszej kolejności powinna być lokalizowana zabudowa. Z założenia powinny być to tereny posiadające dostęp do infrastruktury społecznej i technicznej. Przedstawienie w wersjach alternatywnych delimitacji *obszaru zsfp* doprowadziło do wniosku, że wprowadzenie samego wymogu jego wyznaczenia bez uszczegółowienia zasad jego delimitacji skutkuje nieskutecznością wprowadzonego przepisu. Objawia się to ciągłym wzrostem powierzchni terenów budowlanych pomimo braku takiego zapotrzebowania potwierzonego choćby danymi statystycznymi. Obowiązujące prawo w tym zakresie tylko połowicznie rozwiązuje analizowaną problematykę. Dotychczas wielu autorów zwracało uwagę na pilną potrzebę uzupełnienia przepisów w tym zakresie (Szpura 2020, Maliszewski 2019, Odolecka 2020), z czym zgadza się autor artykułu. Rozwiązaniem problemu mogłaby być ujednoczona metodyka wyznaczenia *obszaru zsfp*. „Spowodowałyby ona, że model planowania przestrzennego na poziomie gmin w tym aspekcie byłby spójny, a to umożliwiłoby ocenę skuteczności wprowadzonych zmian przepisów w kontekście ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy” (Odolecka 2020, 129). Potwierdza się też teza przedstawiona przez Kowalewskiego i Nowaka mówiąca o nieskuteczności wprowadzonych przepisów w tym zakresie i o ko-

nieczności podjęcia efektywnych działań zmierzających do zachowania rozpraszania zabudowy (Kowalewski i Nowak 2018).

Wnioski

Przedstawienie w wersjach alternatywnych *obszaru zsfp* oraz *uz* pozwoliło unaocznic wpływ obowiązujących i procedowanych przepisów prawa na praktyczne możliwości ich wyznaczania, a także ich niedostateczny wpływ na przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy. Przedstawione sposoby ich wyznaczania doprowadziły do uzyskania odmiennych zasięgów *obszaru zsfp*. Osiągnięcie tak znacznych różnic jest niepokojące i budzi wątpliwości co do słuszności dopuszczenia stosowania uznaniowych metod delimitacji przedmiotowych obszarów. Niemniej jednak pozytywny wymiar obligatoryjności sporządzenia *bilansu*, w tym *obszaru zsfp* został dostrzeżony. Z doświadczenia autora wynika że, wymóg ten choć niewystarczający, to zmusił sporządzających *studium* do refleksji na tych zagadnieniach.

Rozwiązaniem powyższych problemów ma być nowelizacja *upizp* przewidująca możliwość wyznaczenia *obszaru uz*. W przeciwieństwie do obowiązujących przepisów dotyczących wyznaczania *obszaru zsfp*, *projekt rozporządzenia* reguluje metodę wyznaczania *obszaru uz*, co uznaje się za pozytywny kierunek zmian. Analiza wykazała jednak pewne wątpliwości związane z ustaleniem ostatecznego zasięgu *obszaru uz*. Pierwszy etap wyznaczania obszaru, w części, o której mowa w § 2 ust. 1 *projektu rozporządzenia*, jest wolny od uznaniowości sporządzającego dokument planistyczny. Wykorzystuje on jednoznaczne ogólnodostępne i zdefiniowane dane wejściowe. O ile opracowanie tej części działań gwarantuje zachowanie przejrzystości procesu, to już zasady jego rozszerzania wymagają doprecyzowania. Potwierdza to przeprowadzona weryfikacja zaproponowanej metody w praktyce. Pewna dowolność pozostawiona władzom samorządowym w zakresie rozszerzania obszaru wyznaczonego według ust. 1 *projektu rozporządzania* może prowadzić do nadużyć. *Projekt rozporządzenia* reguluje powierzchnię maksymalnego możliwego powiększenia bez wskazania, jakie tereny powinny być do tego predysponowane w pierwszej kolejności. Przeprowadzona symulacja wykazała, że sporządzający akt prawa miejscowego będzie mógł rozszerzyć obszar wyznaczony według § 2 ust. 1 *projektu rozporządzania* celowo na tereny nieobjęte *mpzp* i w ten sposób wskazać nowe tereny inwestycyjne. Skutkiem czego tego typu gminom pozostawiono możliwość włączania do *obszaru uz* terenów nieprzygotowanych do tego pod kątem infrastrukturalnym. Jedynym warunkiem przewidzianym w *projekcie rozporządzenia* jest zachowanie maksymalnej powierzchni obszaru rozszerzania przedmiotowego obszaru. Brak określenia dodatkowych warunków o jakie tereny obszar ten powinien być powiększany może w konsekwencji doprowadzić do dalszego rozpraszania zabudowy w gminach o dużym pokryciu *mpzp*.

W zawiązku z powyższym proponuje się uzupełnienie *projektu rozporządzenia* o ustaloną kolejność włączania poszczególnych terenów do przedmiotowego obszaru.

Zasady rozszerzania tego obszaru mogą odpowiadać tym przywołanym w uzasadnieniu do *projektu rozporządzenia*, tj.:

- 1) nawiązanie do przebiegu granic działek ewidencyjnych (dodatkowo z uwzględnieniem aktualnego zasięgu zagospodarowania),
- 2) wypełnienie wklęsłych obszarów w powstałej figurze,
- 3) wygładzenie nieregularnych granic,
- 4) uwzględnienie obszarów predysponujących do rozwoju sieci drogowej i infrastruktury technicznej.

Wzięcie pod uwagę dodatkowych uwarunkowań wykluczy działania zaprezentowane w wariantcie II – *obszaru uz*. Zarazem jednak ich niewyórowany stopień szczególności pozwoli władzom samorządowym decydować o dalszym kierunku rozwoju gminy w zależności od uwarunkowań występujących na jej obszarze. Dalszych badań wymaga określenie wpływu *mpp* na zaspokojenie potrzeb gmin o różnych strukturach zabudowy (zwartej, rozproszonej). Niemniej jednak zaproponowaną próbę uregulowania zasad wyznaczania *obszaru uz* (obecnie *obszaru zsfp*) uznaje się za pozytywną, służącą zachowaniu przejrzystości procesu. Odejście od zasady bilansowania obszarów produkcyjnych również wydaje się uzasadnione. O ile wskazane jest dążenie do przeciwdziałania rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, to zabudowa o dużych uciążliwościach powinna być lokalizowana poza obszarami zwartej zabudowy mieszkaniowej.

Podsumowując, w ciągu ostatnich lat nie wypracowano powszechnie obowiązujących zasad delimitacji *obszaru zsfp*. Doprowadziło to stosowania odmiennych metod jego wyznaczania, często mających na celu wyznaczenie go w jak największym zasięgu. Dlatego też uregulowanie metody wyznaczania *obszaru uz*, który w pewnym sensie zastępuje *obszar zsfp*, powinno być dobrym narzędziem ograniczającym rozlewanie się zabudowy. Uwarunkowane to będzie doprecyzowaniem zasad jego rozszerzania. Niemniej jednak zaproponowane regulacje stanowią uzupełnienie luki w obowiązujących przepisach. Przemawia za tym również fakt, że projekt nowelizacji *upizp* dopuszcza wydawanie *decyzji WZ* wyłącznie w ramach *obszaru uz*, z nielicznymi wyjątkami określonymi w § 61 ust. 1a, 2 i 3 projektu zmiany *upzip*. Przepis ten jest szczególnie ważny w kontekście tego, że jedynie 31,4% powierzchni kraju jest pokryte *mpzp* (dana za rok 2020, GUS). Jest to niezbędna i jedna z najważniejszych zmian zaproponowanych w nowelizacji *upizp*. Ograniczenie możliwości wydawania *decyzji WZ* powinno przyczynić się do znacznego zahamowania rozpraszania zabudowy, pod warunkiem wcześniejszego rzetelnego wyznaczenia *obszaru uz*.

Wykaz skrótów

bilans – bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

decyzja WZ – decyzja o warunkach zabudowy

GUS – Główny Urząd Statystyczny

mpp – maksymalna powierzchnia powiększenia

mpzp – miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego

obszar uz – obszar uzupełnienia zabudowy

obszar zsfp – obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

projekt rozporządzenia – projekt rozporządzenia Ministra... z dnia 20 kwietnia 2022 r. w sprawie ustaleń planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania procedury przygotowania i uchwalenia planu ogólnego gminy

studium – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

upizp – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2022, poz. 503 ze zm.

Literatura

Fogel, Anna. 2021. *Bilansowanie terenów pod zabudowę na potrzeby studium – aspekty prawne*, Warszawa: Instytut Rozwoju Miast i Regionów. 2. Dostęp: 01.04.2022. <http://irmir.pl/wp-content/uploads/2020/07/Bilansowanie-teren%C3%B3w-pod-zabudow%C4%99-na-potrzeby-studium-aspekty-prawne.pdf>.

Kowalewski, Adam i et al. 2013. *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, Warszawa: Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. S. Leszczyckiego PAN. 3. Dostęp: 01.04.2022. <https://odpowiedzialnybiznes.pl/wp-content/uploads/2014/07/Raport-Ekonomiczny-29.10.2013-calosc.pdf>.

Kowalewski, Adam i Maciej J., Nowak. 2018. *Trzecia Rzeczpospolita – urbanistyka w kryzysie*. W: *Studia nad chaosem przestrzennym cz. 1 Chaos przestrzenny i prawo. Uwarunkowania, procesy, skutki, rekomendacje*, red. Kowalewski Adam, Markowski Tadeusz, Śleszyński Przemysław. Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN. 70–82. Dostęp: 01.04.2022. <https://journals.pan.pl/Content/109387/PDF/Studia%20KPZK%20182%20t.1%204-rozdzia%C5%82%203.pdf?handler=pdf>.

Kowalewski, Adam i Maciej J., Nowak. 2018. *Prawo – etiologia kryzysu*. W: *Studia nad chaosem przestrzennym cz. 1 Chaos przestrzenny i prawo. Uwarunkowania, procesy, skutki, rekomendacje*, red. Kowalewski Adam, Markowski Tadeusz, Śleszyński Przemysław. Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN. 16. Dostęp: 01.04.2022. <https://journals.pan.pl/Content/109388/PDF/Studia%20KPZK%20182%20t.1%205-rozdzia%C5%82%204.pdf?handler=pdf>.

Maliszewski, Cezary. 2019. *Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy – efektywność w przeciwdziałaniu eksurbanizacji*. Opole: Studia Miejskie, 33, 98–99. Dostęp: 01.04.2022. <https://czasopisma.uni.opole.pl/index.php/sm/article/view/942/1707>.

Odolecka, Agnieszka. 2020. *Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy – różnice metodyczne a wyniki analiz na wybranych przykładach, w ujęciu praktycznym i prawnym*. Warszawa: Urban Development Issues, 68(1), 128–129. Dostęp: 01.04.2022. <https://doi.org/10.51733/udi.2020.68.11>.

Stanowisko Ministra Infrastruktury i Budownictwa z 29 kwietnia 2016 r., znak DPP.621.1.2016.1.RR w sprawie definicji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Szpura, Anna. 2020 *Bilansowanie terenów pod zabudowę – praktyka sporządzania*. Warszawa: Urban Development Issues, 66, 125–129. Dostęp: 01.04.2022: <https://drive.google.com/file/d/1Dsod1LBiMBvEpD0tlgYf-WHeuJujam/view>.

Zachariasz, Igor. 2016. *Nowe wymogi ustawowe dla studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, Studium gminy od nowa zmiany w prawie od 2016 roku*. Warszawa: Zarząd Oddziału Warszawskiego Towarzystwa Urbanistów Polskich na zlecenie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. 7. Dostęp: 01.04.2022. http://www.tup.org.pl/download/O_Warszawa/konf30_05_16/Studiumgminy.pdf.

Akty prawne (obowiązujące, nowelizowane) oraz orzecznictwo

Projekt rozporządzenia Ministra... w sprawie ustaleń planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania procedury przygotowania i uchwalenia planu ogólnego gminy z dnia 20 kwietnia 2022 r. wraz z uzasadnieniem i oceną skutków regulacji. Dostęp: 22.04.2022. <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12359051/katalog/12873801#12873801>.

Projekt ustawy z dnia 22 kwietnia 2022 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wraz z uzasadnieniem i oceną skutków regulacji. Dostęp: 22.04.2022.
<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12359051/katalog/12873801#12873801>.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2022, poz. 503 ze zm.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2019, poz. 1443).

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015, poz. 1777).

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 5 grudnia 2019 r., II SA/Bk 666/19.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., IV SA/Po 1132/1.