

Przestrzenne oraz ekonomiczne skutki uchwalonych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w powiecie wrocławskim

**dr inż. Tadeusz Lasota
dr inż. arch. Leszek Stanek**

Wrocław, 27.11.2015

Obecne uwarunkowania prawne oraz dotychczasowa praktyka sporządzania opracowań planistycznych na terenach obszarów metropolitalnych przyczyniły się do niedostatecznie kontrolowanego procesu dezurbanizacji. Jego negatywne skutki dotyczą w głównie i szczególności terenów wiejskich 9 gmin Powiatu Wrocławskiego.

Uchwalone studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwiają obecnie zabudowę, która wielokrotnie przewyższa popyt oraz racjonalne zapotrzebowanie.

O co chodzi?

Chcemy zidentyfikować przyczyny prawne i planistyczne nadpodaży terenów pod zabudowę. Wskazać, że zmienność cen gruntów niezabudowanych, zależna od przeznaczenia terenu, negatywnie oddziałuje nie tylko na obecne zagospodarowanie przestrzenne, ale też na potencjalne kierunki określonych prawnie działań naprawczych oraz usprawniających procesy szacowania wartości nieruchomości.

Opracowanie kończą wnioski i propozycje zmian istniejącej sytuacji.

Problematykę metropolitalną dostrzeżono w najważniejszych dokumentach strategicznych: Długookresowej Strategii Rozwoju Kraju Polska 2030, koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030) i w Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2010 – 2020: Regiony, miasta, obszary wiejskie.

Nie oznacza to rozwiązanie lub zapewnienie prawidłowego rozwoju miast oraz ich obszarów oddziaływania.

„Zielona księga dotycząca obszarów metropolitalnych” [1] mówi „...Obszary metropolitalne są jednocześnie najważniejszymi ośrodkami gospodarczymi, naukowymi, kulturalnymi, administracyjnymi i politycznymi na świecie. To właśnie w ich obrębie dokonuje się największy rozwój innowacyjności i kreatywności. Widoczne jest to na podstawie takich wskaźników jak wysokość PKB na mieszkańca...”.

[1] Dokument do konsultacji „Zielona księga dot. obszarów metropolitalnych”, Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji – M. Boni, Warszawa 04.2012, s. 5.

Polityka regionalna Unii Europejskiej (UE) na lata 2014 - 2020 odchodzi od modelu zarządzania sektorowego na rzecz podejścia zintegrowanego i terytorialnego, preferując znaczenie obszarów miejskich dla rozwoju.

Kładzie nacisk, aby planowanie przestrzenne w sposób spójny, hierarchicznie uporządkowany oraz powiązany z zasadami finansowania (budżetem), co umożliwia zbilansowanie działań realizacyjnych, ich płynne monitorowanie i korygowanie.

Wskazuje też pośrednio, że Ministerstwo Rozwoju Regionalnego z dużym opóźnieniem pracuje nad Krajową Polityką Miejską, w celu:

- poprawy efektywności interwencji publicznej,
- koordynacji polityk sektorowych, oraz
- rozwiązywania kluczowych problemów miast, dla realizacji celów rozwojowych kraju.

Wynika z tego, że kilka lat od podpisaniu: Karty Lipskiej (w maju 2007 roku), Deklaracji z Marsylii (11.2008) i Toledo (06.2010), polskie władze nie sformułowały skutecznych mechanizmów prawno – wykonawczych dla efektywnego wdrożenia oraz monitorowania rozwoju przestrzennego miast i ich obszarów metropolitalnych.

W Polsce przy węższym zakresie działań planistycznych, niewystarczającym wsparciu zbyt często zmienianych przepisów prawa, oraz słabym powiązaniu planowania przestrzennego z zasadami finansowania, trudniej skutecznie wprowadzać zasady zrównoważonego rozwoju.

Planiści nie mają jasności, czy mają działać w ramach: obszarów metropolitalnych, **miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego**, aglomeracji, obszarów funkcjonalnych, czy może Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (nowy pomysł władz na sposób finansowego wsparcia rozwoju zurbanizowanych terenów miast i ich okolic).

Skuteczność działań planistycznych zależy od dostosowania struktur administracyjnych do zasięgu obszarów metropolitalnych.

Niedostatek takich struktur i zbyt szeroki zakres swobody planistycznej gmin, przy braku odpowiedzialności administracyjnej oraz karnej wobec jej przedstawicieli za błędy w działaniach przestrzennych, nawarstwiają negatywne skutki w rozwoju miast i ich okolic.

W takich warunkach planowanie przestrzenne ma niewiele wspólnego z racjonalną i właściwie pojętą polityką zrównoważonego rozwoju, zgodną z art. 3 ust. 50 ustawy Prawo ochrony środowiska. [2]

[2] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 roku poz. 1232 ze zmianami), s. 7.

Wrocławski Obszar Metropolitalny
w Planie Zagospodarowania Przestrzennego
Województwa Dolnośląskiego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego - Perspektywa 2020 [3] (PZPWD - 2020) określił obszar Wrocławskiego Obszaru Metropolitalnego (WOM) zawiera 27 gmin.

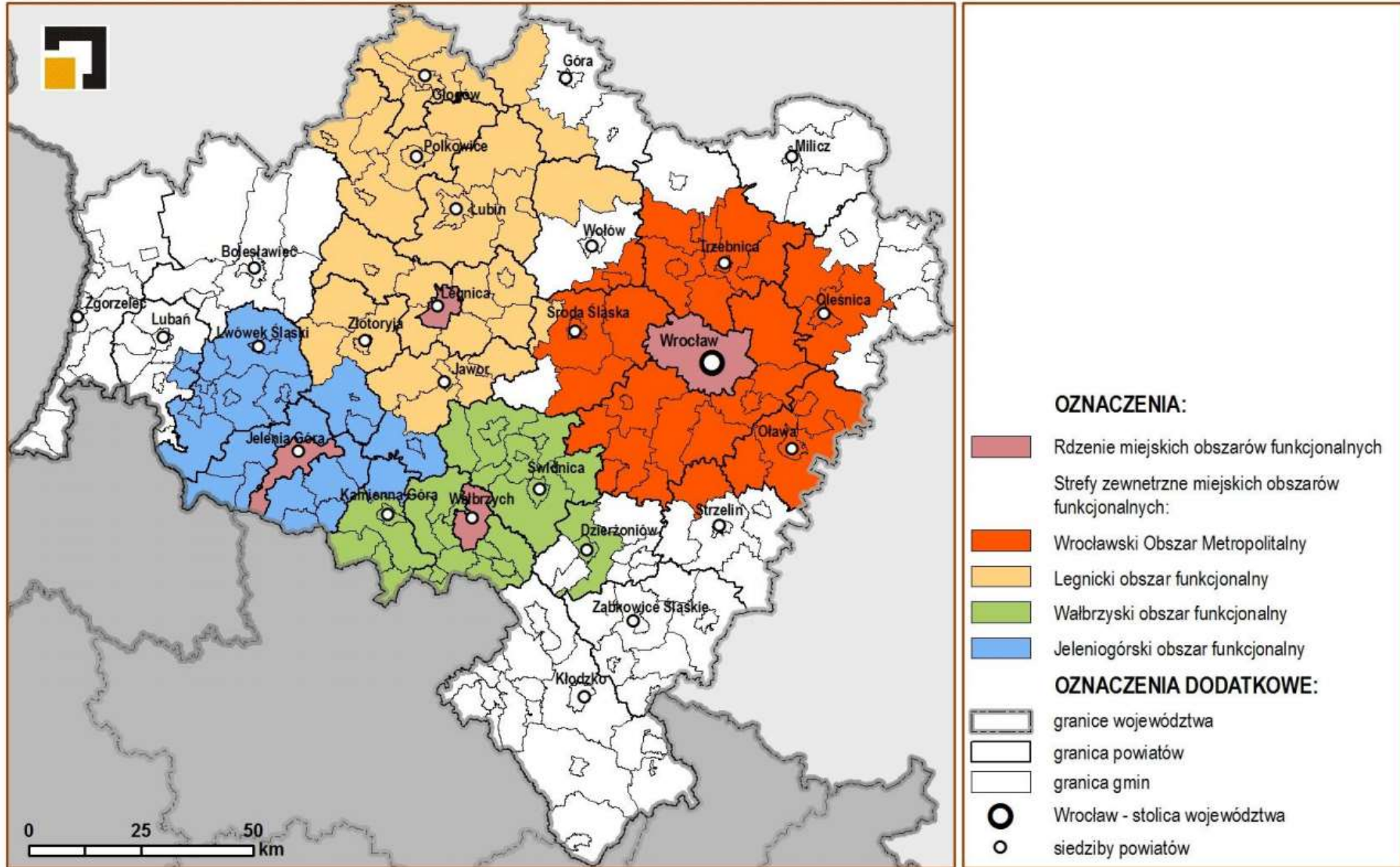
Trzy z nich to gminy miejskie (Wrocław, Oława, Oleśnica), 9 miejsko – wiejskie, 15 - wiejskie.

Łączna powierzchnia tych gmin wynosi 3797 km². Według danych GUS na ich obszarze mieszkały w 2013 roku 1022732 osoby w tym 782733 w miastach (633802 we Wrocławiu) i 239999 na terenach wsi. [4]

[3] „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego - Perspektywa 2020”, przyjęty uchwałą nr XLVIII/1622/2014 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 roku, rys. 10 str. 48.

[4] Urząd Statystyczny we Wrocławiu, 02.03.2015, <http://wroclaw.stat.gov.pl/dane-o-wojewodztwie/powiaty-1541/informacje-o-powiatach-2013-1604/>, (obliczenia autorów).

RYSUNEK 10: Wstępna delimitacja Wrocławskiego Obszaru Metropolitalnego oraz miejskich obszarów funkcjonalnych



WOM zawiera gminy z 8 powiatów (oleśnickiego, oławskiego, strzelińskiego, średzkiego, trzebnickiego, wołowskiego, miejskiego i ziemskiego wrocławskiego) i 3797 km² terenów, z których:

- 293 km² zajmuje Wrocław,
- 286,5 km² inne miasta,
- 3217,5 km² gminy wiejskie.

Powiat wrocławski zajmuje poniżej 1/3 powierzchni WOM

Przeznaczenie obszarów w Powiecie Wrocławskim

Według danych statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) z 2013 roku na 1118 km² terenów wiejskich Powiatu Wrocławskiego zamieszkiwało **127896 mieszkańców**.

Daje to przeciętną gęstość zaludnienia niemal 114 osób na km². **[5]**

Wielkość ta jest ponad 3 razy mniejsza niż na terenach 3 miast powiatu (około 360 osób/km²) i niemal 19 razy niższa niż we Wrocławiu (2163).

[5] Urząd Statystyczny we Wrocławiu, 27.04.2015,
http://stat.gov.pl/vademecum/vademecum_dolnoslaskie/portrety_powiatow/powiat_wroclawski.pdf

Pomijając walory ładu przestrzennego oraz krajobrazu, tereny wiejskie w ramach WOM powinny być chronione ze względu na zasady zrównoważonego rozwoju, klasy bonitacyjne gruntów i wyższej wydajności gospodarce rolną, co wynika m. i. z dobrych warunków klimatycznych. „Analiza rynku nieruchomości w Powiecie Wrocławskim” [6] wskazuje, że przyznanie gminom suwerenności i niemal wyłączności uprawnień z zakresu gospodarki przestrzennej (zadanie własne - art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym [7]), doprowadziło do źle kontrolowanej, rabunkowej gospodarki przestrzenią.

[6] „Analiza rynku nieruchomości w Powiecie Wrocławskim”, T. Lasota, L. Stanek, Wrocław, 15.07.2013.

[7] Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 3013 roku poz. 593 ze zmianą), s. 4 (Dz.U.2015.1515).

Analizę przeprowadzono w oparciu o obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (**Studia**), obejmujące cały powiat. Art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, decydując o przeznaczeniu terenów. Nawet gdy na niektórych obszarach brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (**MPZP**), gdyż w takich sytuacjach przy określeniu wartości nieruchomości przesądza o przeznaczeniu art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami **[8]**.

[8] Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), s. 55 (Dz.U.2014.518).

Uchwalone w Powiecie Wrocławskim studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin przeznaczyły pod zabudowę mieszkaniową (jako dominującą) na dzień 15.07.2013 roku **17426,4759 ha** terenów, w tym **6001,2832 ha** geodezyjnie oznaczonych jako zabudowanych.

W sumie na obszarach wiejskich pozostało do zabudowy **10868,1941 ha** terenów niezabudowanych. **[6]**

Przyjmując że na tych terenach powstanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o powierzchni 1000 m², można na nich będzie wybudować **108682 domy**.

Zakładając iż w każdym domów zamieszka 4-osobowa rodzina, daje to **434727 mieszkańców**.

Czyli władze konkurujących ze sobą 9 gmin przeznaczyły tereny pod nową zabudowę jednorodziną (tylko na terenach niezabudowanych), umożliwiając zasiedlenie około 70 % obecnej populacji Wrocławia.

Lub założyły ponad 400 % wzrost ludności na terenach wiejskich powiatu.

Powierzchnia dostępna pod zabudowę mieszkaniową jest jednak znacznie większa.

Nie uwzględnia możliwości dogęszczenia budynkami mieszkalnymi terenów już częściowo zabudowanych, oraz przeznaczonych pod:

- inne przeznaczenia (np. usługowe) z dopuszczalną zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę zagrodową,
- mieszkalnictwo wielorodzinne.

Sumując, na terenach gmin Powiatu Wrocławskiego, (stanowiących mniej niż 30 % obszaru WOM), można wybudować domy dla mieszkańców o liczbie populacji równej Wrocławowi.

W zabudowie nieefektywnej, rozproszonej, o małym zagęszczeniu, trudniejszym uzbrojeniu, w większości na gruntach najbardziej produktywnych rolniczo.

Opracowanie będące źródłem danych analitycznych [6] opiera się na Studiach, które uchwalilo 9 rad gmin Powiatu Wrocławskiego w latach 2005-2012. Przeznaczyły one też sumarycznie zbyt duże obszary na inne tereny pod zabudowę oraz zagospodarowanie:

- **aktywności gospodarczej** (9195,4563 ha, które w 2013 roku wykorzystano w 18%), oraz
- **usług** (o łącznej powierzchni 2560,6574 ha, wykorzystane w 26 %).

**Analiza zawartości
studiów uwarunkowań
i kierunków przestrzennego
zagospodarowania gmin
Powiatu Wrocławskiego**

Analiza Studiów Powiatu Wrocławskiego wskazuje na inne słabe strony opracowań planistycznych, utrudniając lub niepotrzebnie zniekształcając ich interpretacje. Są to:

1. Sporządzanie studiów na niekartometrycznych podkładach mapowych (zapis § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury) [9] powoduje problemy z interpretacją Studiów przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Nie pozwala na precyzyjny odczyt granic działek i terenów, a zeskanowany obraz Studium często nie można wpasować w istniejącą mapę ewidencji gruntów.

[9] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.2004.118.1233), s. 2.

2. Oznaczanie granic jednostek funkcjonalnych grubą kreską. Przy dużych skalach Studiów nie pozwala to na ich jednoznacznie zdefiniowanie. Niepotrzebnie utrudnia dopasowanie jednostek funkcjonalnych do granic własności nieruchomości.

3. Niejednolite i niejednoznacznie oznaczanie terenów istniejących i projektowanych dróg. Często szerokości dróg nie odpowiadają przypisanym im klasom [10] i odbiegają od lokalizacji w terenie (przecinając granice działek zabudowanych lub przebiegając zbyt blisko).

[10] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.1999.43.430), § 7 i 8, s. 3-4.

4. Wykonywanie Studiów poszczególnych gmin według różnych standardów oraz sposobów definiowania i oznaczania przeznaczeń terenów, w tym ich funkcjonalnego łączenia.

Nie pozwala to w następstwie prawidłowo określić i zbilansować przeznaczenia.

5. Brak ujednoliconego sposobu określania i oznaczania elementów oraz obszarów szczególnych, w tym chronionych.

Np. tylko w niektórych Studiach (Czernica i Siechnice) wydzielono tereny ekologiczne.

Przyczyn tych niedostatków należy upatrywać w:

- wadliwych lub nieprecyzyjnych przepisach prawa (dotyczy wszystkich punktów powyżej);
- niewłaściwej hierarchii systemu planowania przestrzennego (wadliwe monitorowanie oraz nadzór nad procesami zmian przestrzennych na istniejących 3 poziomach zarządzania i niemal ich brak dla obszarów metropolitalnych);
- **niedostosowaniu struktur administracyjnych do problemów rozwoju przestrzennego** (ich brak na poziomie obszaru metropolitalnego i nie nadanie kompetencji planistycznych administracji powiatowej).

Analiza rejestru cen i wartości w katastrze nieruchomości

Powiatowy Zakład Katastralny we Wrocławiu udostępnił dla obszarów 9 gmin dane o cenach i wartościach z ponad 35000 transakcji nieruchomości w okresie od 2001 do marca 2013 roku.

W pierwszym etapie analizy [6] przekształcono pozycje w nowy rejestr.

W procesie tym scalono wszystkie elementy pojedynczych transakcji, wyliczając przypadające na nie powierzchnie gruntów: rolnych, terenów zabudowanych, lasów i innych.

Scalenie wykonano według następującej procedury:

1. Wyszukano wszystkie elementy składające się na transakcję: działki i udziały w nich, budynki, udziały w budynkach oraz lokale.
2. Na podstawie zapisów w uwagach i analizy użytków w działkach, dla każdej transakcji ustalono powierzchnie gruntów terenów: mieszkaniowych, dróg, usług, rolnych zabudowanych oraz niezabudowanych i innych.
3. Na podstawie wpisów w uwagach ustalono przeznaczenia terenu w MPZP.

Z transakcji wybrano tylko określone jako rynkowe, czyli dokonane w trybie „wolny rynek” lub „przetarg”.

Brak danych o budynkach i lokalach nie pozwolił wykonać analizy transakcji nieruchomościami zabudowanymi, których wartość to prawdopodobnie ponad 80 % wartości nieruchomości.

Bez uwzględnienia oszacowania wartości budynków i budowli nie jest możliwe wykonanie pełnej analizy ekonomicznej skutków działań planistycznych.

Analiza zmienności cen gruntów w zależności od przeznaczenia terenu

Dla określenia przeznaczeń terenów pod inwestycje w Studiach i MPZP dużą rolę gra zmieniająca się wartość cen gruntów nie zabudowanych.

Szacuje się je na mniej niż 20 % wartości nieruchomości w powiecie.

Zależy ona od wielu czynników, na które w większości przypadków mają wpływ władze samorządowe, przez planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.

Głównie przez strategiczne zbilansowanie podaży – popytu na aktualne potrzeby terenowe.

Analiza [6] wskazała na zmienności cen gruntów w latach 2001-2012 w gminach, zależącą od przeznaczenia terenów.

Wykonano ją w oparciu o podział na 4 grupy gruntów:

- 1) rolne przeznaczone pod uprawy,
- 2) rolne z planowaną zmianą przeznaczenia lub szczególnie cenne,
- 3) przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe,
- 4) przeznaczone pod działalność gospodarczą i usługi.

Zwektoryzowane rysunki Studiów nie pozwoliły, w zestawieniu z numeryczną mapą ewidencyjną, dokonać weryfikacji niektórych oznaczeń nieruchomości dokonanych przez operatora rejestru cen. Powodem jest nie wyodrębnienie w niektórych gminach gruntów pod:

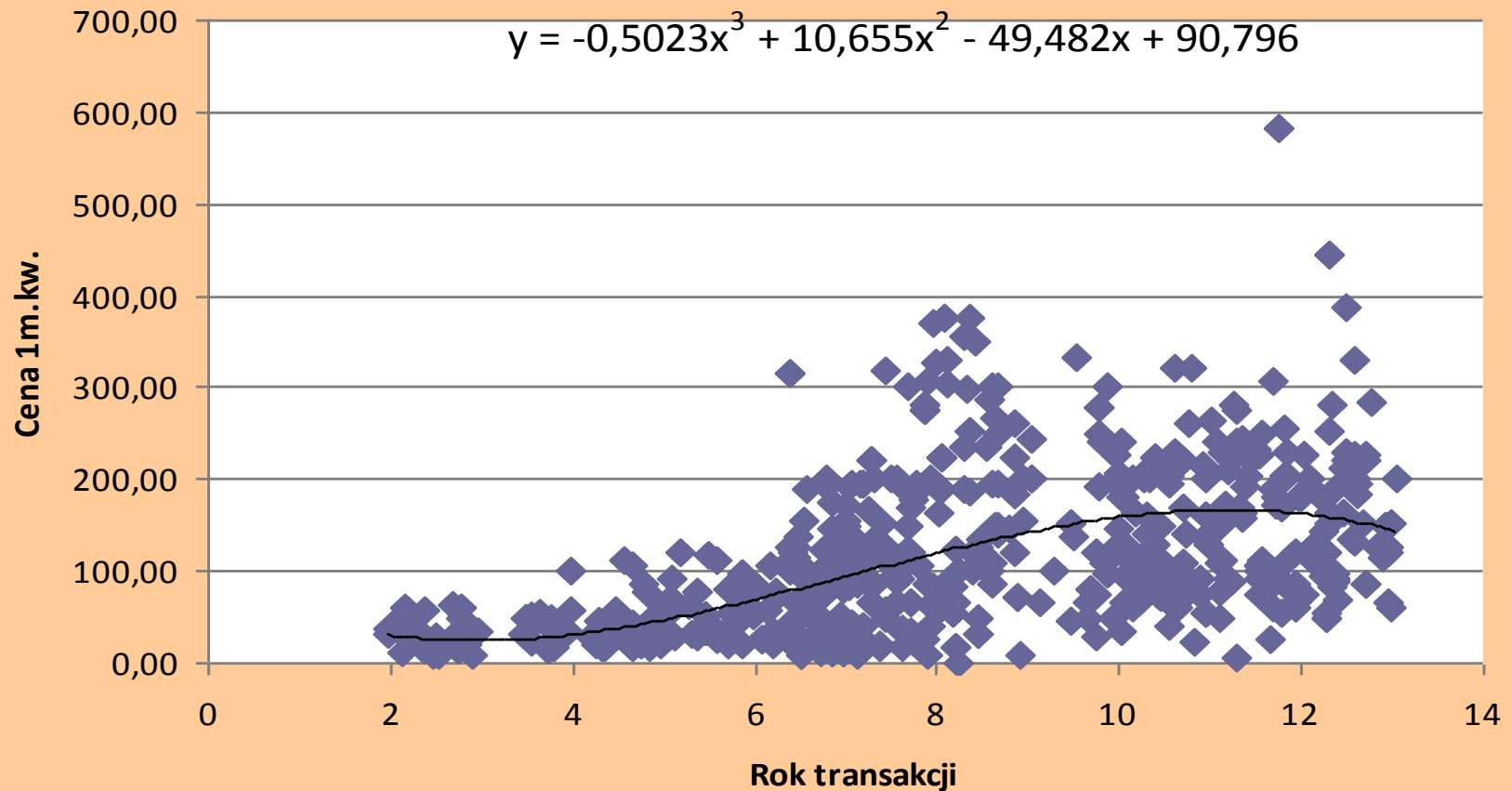
- zabudowę zagrodową,
- zabudowę mieszkaniowo - usługową,
- zabudowę letniskową,
- usługi krajobrazowe.

Mapy rozkładu cen gruntów w skali Powiatu Wrocławskiego

Analiza [6] przedstawia na rysunkach 73-76 rozkłady cen gruntów o różnym przeznaczeniu. Wynika z nich, że intensywność odnotowanych transakcji, ich rozkład przestrzenny i uzyskiwane ceny, są często na terenach wiejskich, przyległych do granic administracyjnych Wrocławia wyższe, niż w miastach. Najogólniej ujmując:

- najwyższe ceny gruntów rolnych wystąpiły w gminach: Kobierzyce, Żórawina, Siechnice oraz Kąty Wrocławskie,
- najniższe ceny gruntów rolnych odnotowano w gminach: Jordanów Śląski, Czernica oraz Mietków,
- najwięcej lokat w grunty rolne odnotowano w gminach: Kobierzyce, Kąty Wrocławskie, Żórawina i Długołęka,
- najdroższe tereny mieszkaniowe wystąpiły w gminach Kobierzyce, Siechnice oraz Długołęka,
- najwyższe ceny terenów aktywności gospodarczej cechują gminy: Kąty Wrocławskie i Kobierzyce.

Ceny gruntów w gminie Siechnice (cele mieszkaniowe)



Rys. 26. Wykres zmiany cen transakcyjnych w mieście Siechnice dla gruntów oznaczonych jako mieszkaniowe budownictwo jednorodzinne.

W analizie przedstawiono wykresy cen gruntów o różnych przeznaczeniach i dla wszystkich gmin powiatu (w sposób podobny jak dla cen terenów mieszkaniowych w Gminie Siechnice).

Zwracam uwagę na krzywe układu cen średnich.

Zarówno ich układ, przydatny dla badania trendu zmian cen w czasie na zdefiniowanym rynku, jak i sformułowanie opisującego go wzoru, pozwala łatwo określić parametryczny wzrost lub spadek cen w oparciu o wartości rynkowe.

Stanowi zatem źródło do badania lokalnego rynku nieruchomości, oraz jest wytyczną dla wyceniających wartości rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami.

Podsumowanie

1. Analiza rejestru cen i wartości nieruchomości.

Rejestr prowadzony jest zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem o ewidencji gruntów i budynków.

Negatywną jego stroną jest **brak wpisu przy każdej transakcji obowiązującego przeznaczenia terenu** (MPZP, przy jego braku - Studium albo decyzje lokalizacyjne) oraz niedostatek pełnych danych o składowych nieruchomości.

2. Automatyzacja procesu analiz.

Proces prowadzenia analiz obrotu gruntami dla gmin i powiatu można zautomatyzować od momentu weryfikacji rejestru cen, lub wyboru nieruchomości reprezentatywnych. Po założeniu pełnej ewidencji budynków i lokali, proces analiz można poszerzyć o obrót lokalami oraz budynkami. Obecnie analiza taka byłaby zbyt uproszczona oraz mało przydatna władzom gminy i rzeczoznawcom majątkowym.

3. Sporządzanie Studiów uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gmin.

Wszystkie gminy Powiatu Wrocławskiego posiadały w 2012 roku aktualne Studia.

Duża ilość odnotowanych cen transakcyjnych gruntów rolnych znacząco odbiega od średnich. Przewidywalnie ich kupujący mieli wgląd w planowane ustalenia Studiów i przeprowadzali transakcje w oparciu o opracowania jeszcze nie uchwalone.

Prowadzenie prawidłowej gospodarki nieruchomościami wymaga posiadania przez starostwo zwektoryzowanych MPZP (Studiów). Wprowadzenie informacji z MPZP lub Studium o przeznaczeniu jest możliwe dla każdej działki ewidencyjnej w formie informacji dodatkowej.

Usprawni to proces wprowadzania danych transakcyjnych i umożliwi późniejsze analizy przestrzenne.

Standaryzacji oraz ujednoczenia wymaga sposób definiowania przeznaczeń i oznaczeń terenów w studiach uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gmin.

4. Ewidencyjna mapa numeryczna.

Wymagane jest wprowadzenie poprawek w mapach ewidencyjnych, gdyż granice działek i konturów użytków zawierają nieokreślone enklawy terenowe.

Ich istnienie utrudnia analizy przestrzenne oraz precyzyjne ustalenie przeznaczeń gruntów.

5. Analizy przestrzenne.

Analizy przestrzenne wykonano wykorzystując program MAPINFO w.10.

Opracowano system mikrokomputerowy do analiz numerycznych danych ewidencyjnych oraz rejestru cen i wartości nieruchomości. Analizy przestrzenne dla gmin (bez wektoryzacji Studiów) można wykonać obecnie.

Nie licząc okresu na sporządzenie odpowiedniego sprawozdania, wymagać to będzie około tygodnia pracy. Najwięcej czasu zajmuje wektoryzacja Studiów.

Analizy wykonane bez kontroli przeznaczenia terenów w Studium mogą dać poprawne wyniki tylko w przypadku pełnego, rzetelnego oznaczania wszystkich przeznaczeń terenów w danych transakcyjnych.

Wnioski

1. Zmienić § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury [9], aby przybrał treść: *Projekt rysunku studium sporządza się na pomniejszonej kopii mapy zasadniczej, lub na mapie ewidencji gruntów i budynków w skali od 1:5.000 do 1:10.000.*

2. Wprowadzić do rozporządzenia Ministra Infrastruktury [9] załącznik nr 1 „*Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie kierunków w studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy*” (na wzór załącznika nr 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

3. Zmienić hierarchię i strukturę planowania, wprowadzając zagospodarowanie przestrzenne w kompetencje samorządów powiatowych.

4. **Zmienić strukturę administracyjną kraju,** wprowadzając ją na poziomie obszaru metropolitalnego.
5. Ujednolicić sposób oznaczeń terenów i symbolikę zapisów studiów uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gmin na terenach obszaru metropolitalnego.
6. **Wprowadzić informacje o przeznaczeniu w MPZP lub Studium dla każdej działki ewidencyjnej,** np. w formie informacji dodatkowej.
7. Zwektoryzować załączniki graficzne do planów miejscowych, a w przypadku ich braku – rysunki studiów uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gmin.

8. Założyć pełną ewidencję nieruchomości zabudowanych budynków i lokali celem uruchomienia procesu analiz kształtowania się ich cen oraz wartości.

9. Zweryfikować treści map ewidencyjnych, wprowadzając poprawki w ukształtowaniu granic działek i konturów użytków, z eliminacją enklaw terenowych. Celem jest ułatwienie analiz przestrzennych, oraz precyzyjne ustalanie przeznaczeń terenów.

Pozostaje aspekt ładu przestrzennego.

Pomijając fakt, że uzbrojenie skoncentrowanej zabudowy jest tańsze (mniejsza długość sieci dróg i mediów infrastruktury technicznej), warto popatrzeć na atrakcyjność wizualną miast i wsi.

Może to mieć duże znaczenie dla rozwoju oraz dochodów z turystyki.

Dużo i długo by o tym należało mówić i pisać.

Poniżej 2 przykłady:

- zwarta, jednolita zabudowa wsi Prstice koło Brna,
- rozproszona, chaotyczna zabudowa wsi Nowa Wieś Wrocławska – Gądów pod Wrocławiem.

Cytując W. Wysockiego

*„...Nuty wolą tańczyć solo,
lecz to pachnie samowolą
I to chór najlepiej brzmi...”*



Prstice 13 km na południowy zachód od centrum Brna (Czechy).



Nowa Wieś Wrocławska – Gądów, 14 km na południowy zachód od centrum Wrocławia.

Dziękujemy za wytrwałość i uwagę

dr inż. **Tadeusz Lasota**,

dr inż. arch. **Leszek Stanek**

Katedra Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu

tadeusz.lasota@up.wroc.pl,

leszek.stanek@up.wroc.pl