

*Magdalena Szczepańska, Agnieszka Wilkaniec*

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO A KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO W OBSZARACH WIEJSKICH – STUDIUM PRZYPADKU

**Zarys treści** W Polsce od kilkunastu lat obserwuje się silną ekspansję miast na tereny wiejskie. Tempo i skala tych zmian powoduje wiele konfliktów przestrzennych, tym samym kulturowy krajobraz obszarów wiejskich ulega nieodwracalnym przekształceniom. Obecnie większość decyzji dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu jest podejmowana w ramach gminnych dokumentów planistycznych. Celem opracowania jest rozpoznanie czynników integrujących i dezintegrujących przestrzeń jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej miasta Poznania. Wyznaczony cel był realizowany poprzez analizę zapisów MPZP oraz weryfikację ich wykonania w oparciu o przypadek dwóch konkretnych zespołów mieszkaniowych.

**Słowa kluczowe** Planowanie przestrzenne, kształtowanie i ochrona krajobrazu, ład przestrzenny, krajobraz kulturowy, obszary wiejskie, suburbanizacja.

### 1. Wprowadzenie

W Polsce od kilkunastu lat obserwuje się silną ekspansję miast na tereny wiejskie. Zwłaszcza w strefie podmiejskiej lokalizowana jest intensywnie rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna. Wzrasta napływ ludności miejskiej oraz natężenie ruchu na drogach dojazdowych do miast. Zmianie ulega struktura użytkowania ziemi, a także funkcje społeczno-gospodarcze terenów rolniczych. Tempo i skala tych zmian powodują wiele konfliktów przestrzennych, tym samym nieodwracalnym przekształceniom ulega kulturowy krajobraz obszarów wiejskich (Raszeja i in. 2010; Wójcik 2013; Szczepańska i Wilkaniec 2016a). Sytuację dodatkowo komplikuje brak spójnego oraz przejrzystego systemu prawn-administracyjnego w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazu kulturowego,

a także brak norm projektowych i standardów zarządzania jego zasobami (Raszeja 2002; Szczepańska 2014). Obecnie większość decyzji dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu jest podejmowana w ramach przygotowywania gminnych dokumentów planistycznych. Jednakże uregulowania występujące w tych dokumentach nie zapewniają ochrony istniejącym walorom krajobrazowym i nie wpływają pozytywnie na kształtowanie jakości krajobrazów podlegających wpływowi nowych inwestycji. Wydaje się, że przeprowadzanie studiów krajobrazowych, jako etapu wstępnego do tworzenia dokumentów planistycznych jest warunkiem ich poprawności, zwłaszcza w gminach o wysokich walorach krajobrazowych. Opracowania te powinny być przeprowadzane w oparciu o szczegółową inwentaryzację, analizę i waloryzację krajobrazu oraz wskazywać miejsca, dla których mają zostać przygotowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego egzekwujące ich wytyczne (Uruszczak i in. 2015).

Obecnie, na poziomie samorządu gminnego, miejscowe planowanie przestrzenne realizowane jest poprzez sporządzanie opracowań planistycznych: *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (SUiKZP) oraz *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego* (MPZP). Plan ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych (decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Zapisy planu powinny być spójne z zapisami studium, a ich realizacja powinna skutkować osiągnięciem ładu przestrzennego (*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku*)<sup>1</sup>. Zgodnie z ustawą, ład przestrzenny należy rozumieć jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. Ład przestrzenny jest więc wyznacznikiem dążeń gospodarki przestrzennej, zmierzającej do pożądanego stanu zagospodarowania przestrzennego, choć wydaje się, że dominującej roli nie odgrywają tu czynniki kompozycyjno-estetyczne, lecz uporządkowane relacje uwarunkowań i wymagań społeczno-gospodarczych (Buczek 2011; Prus i in. 2015).

Celem opracowania jest rozpoznanie czynników integrujących i dezintegrujących przestrzeni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie podmiejskiej miasta Poznania poprzez analizę zapisów MPZP oraz weryfikację stopnia ich wykonania. Przedmiotem badania były zapisy MPZP dotyczące zabudowy dla osiedla we wsi Przeźmierowo – Osiedle Ptasie i osiedla we wsi Dąbrówka – Osada Leśna oraz sposób ich realizacji. Podjęto również próbę wskazania możliwości uzyskania harmonijnej pod względem kompozycyjno-estetycznym przestrzeni zabudowanej, jednocześnie spójnej z otaczającym krajobrazem wiejskim.

---

<sup>1</sup> Dz.U. 2003, nr 80, poz. 717.

## 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a obecny stan planowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) stanowi główny instrument realizowania polityki przestrzennej i jedno z podstawowych narzędzi ochrony krajobrazu. Zgodnie z art. 15. *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 2003, nr 80, poz. 717), w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. takie istotne kwestie dla kształtowania krajobrazu, jak:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

Ustawa przewiduje możliwość braku występowania miejscowego planu (art. 61, pkt. 6) i jednocześnie podkreśla konieczność ustalenia parametrów dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania (art. 61, pkt. 7) w zakresie: linii zabudowy; wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu; szerokości elewacji frontowej; wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki; geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych). W związku z powyższym, konieczność określenia tak szczegółowych wytycznych przy braku planu, wydaje się sytuacją korzystną dla kształtowania krajobrazu, jednak w rzeczywistości decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu rzadko oceniane są jako instrument pozytywnie wpływający na jakość przestrzeni.

Zgodnie z raportem *Przestrzeń życia Polaków* (2014), w 2012 roku pokrycie Polski miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosiło 27,9%. W związku z tym, jedynie część współcześnie powstającej zabudowy wznoszona jest na terenach objętych planami, a więc o określonym sposobie gospodarowania. Z tego wynika m.in. problem braku powiązania ekspansji zabudowy z należytą rozbudową infrastruktury, zwłaszcza sieci kanalizacyjnej oraz dróg lokalnych i dojazdowych, a także kompozycyjne powiązanie z istniejącymi już strukturami

przestrzennymi. W konsekwencji następuje chaotyczne rozprzestrzenianie się zabudowy degradującej krajobraz otwarty, a jednocześnie potęgującej presję na środowisko przez coraz większe obciążenie dróg i zwiększony hałas oraz nieuporządkowaną gospodarkę ściekową. Stan taki generuje długookresowe koszty dla samorządu lokalnego, wynikające ze wzrostu kosztów budowy i utrzymania infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i drogowej, a także wzrost kosztów usług publicznych, w tym oświatowych i transportowych (Śleszyński, Górczyńska, Zielińska 2013). Ponadto, plany miejscowe na terenach wiejskich stały się narzędziami do tworzenia gigantycznych nowych rezerw terenowych. Natomiast za pomocą decyzji o warunkach zabudowy, niezależnie od istnienia tych rezerw, można we wsi lub poza nią, zbudować niemal dowolny obiekt, również kolidujący z otoczeniem w sensie przestrzennym, architektonicznym i funkcjonalnym. Wobec powyższego, szczególnym problemem jest brak opracowań zawierających zebrane i uporządkowane informacje o walorach krajobrazu kulturowego już na etapie sporządzania SUiKZP oraz MPZP, co powoduje, że walory te są często pomijane lub w niewystarczającym zakresie uwzględniane w postanowieniach planistycznych.

### 3. Obszar badań i przedmiot analizy

Wybrane do badań osiedla, położone są w powiecie poznańskim, w zachodniej części strefy podmiejskiej miasta Poznania, tj. w gminach Tarnowo Podgórne i Dopiewo (ryc. 1). Dawniej charakter obu gmin był w przeważającym stopniu rolniczy, obecnie na ich terenie następuje bardzo szybki rozwój zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej, która w znaczący sposób wpływa na historyczne układy przestrzenne wsi (Szczepańska i Wilkaniec 2014). Wybrane do analizy osiedla, stanowią przykład pozwalający na zaprezentowanie ogólnych trendów rozwojowych w strefie podmiejskiej polskiego miasta.

Dla żadnej z analizowanych gmin, a tym samym wsi, lokalne władze nie wykonały opracowania ruralistycznego lub krajobrazowego. Natomiast w SUiKZP zarówno dla gminy Tarnowo Podgórne, jak i Dopiewo przeznaczono duże powierzchnie terenów na rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz aktywizację gospodarczą i usługową, co stanowi istotne zagrożenie dla trwałości układów przestrzennych oraz walorów krajobrazu.

Osiedla poddane analizie stanowią zespoły zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej, mają zbliżoną powierzchnię (około 34 ha Osiedle Ptasia oraz około 40 ha Leśna Osada) i powstawały w podobnym okresie, w oparciu o zapisy MPZP (tab. 1), na terenach porolnych pozbawionych zabudowy. Przy czym Osiedle Ptasia w Przeźmierowie stanowi przykład indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, natomiast Leśna Osada w Dąbrówce jest osiedlem deweloperskim. Warto nadmienić, że osiedle Leśna Osada zostało wyróżnione w konkursie na najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną w Wielkopolsce w 2012 roku



Ryc. 1. Gminy powiatu poznańskiego z uwzględnieniem podziału administracyjnego gmin Tarnowo Podgórne i Dopiewo

Źródło: opracowanie własne

Tabela 1

Zakres przestrzenny i przedmiotowy analizy

Wyszczególnienie	Uchwała nr XXXVI/277/2000 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zmiana przeznaczenia terenów rolnych	Uchwała nr XXX/248/2000 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zmiana przeznaczenia terenów rolnych
Lokalizacja i powierzchnia	Gmina Tarnowo Podgórne Wieś Przeźmierowo Osiedle Ptasie Powierzchnia – 33,79 ha Budownictwo indywidualne	Gmina Dopiewo Wieś Dąbrówka Leśna Osada Powierzchnia – 40,11 ha Budownictwo deweloperskie
Cel regulacji	„Ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego (...) z określeniem warunków architektonicznych i urbanistycznych”	„Ochrona interesów publicznych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzenno-wizualnego”
Przedmiot ustaleń	„Tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zieleni izolacyjnej, tereny urządzeń komunikacyjnych, zasady podziału, zasady uzbrojenia terenu, zasady ochrony i użytkowania terenu”	„Tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny usług, tereny zieleni publicznej, tereny komunikacji, tereny obiektów infrastruktury technicznej”

Źródło: opracowanie własne na podstawie części tekstowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXXVI/277/2000 oraz Uchwała XXX/248/2000).

(*Wspólna przestrzeń – wspólne dobro...* 2014). Szczegółowej analizie poddano wytyczne zapisów MPZP w zakresie: podziałów działek i sposobów ich zabudowy, kubatury i formy budynków, w tym także nachylenia dachów, kolorystyki oraz doboru materiałów wykończeniowych obiektów, detalu i małej architektury (np. ogrodzenia i bramy wjazdowe) oraz roślinności, w tym form i gatunków, a także zasad kształtowania przestrzeni publicznej (tab. 2). Ponadto, przeprowadzono konfrontację zapisów prawa lokalnego ze stanem faktycznym analizowanej przestrzeni osiedli (dokumentacja fotograficzna). W dyskusji odwołano się do zasad kształtowania krajobrazu przestrzeni wiejskiej szeroko opisywanych w literaturze przedmiotu.

#### **4. Kształtowanie krajobrazu obszarów wiejskich i osiągnięcie ładu przestrzennego a zapisy planów miejscowych i ich realizacja**

Zagadnienie ochrony i kształtowania krajobrazu polskiej wsi było, zwłaszcza w ostatnich latach, tematem często podejmowanym przez specjalistów z różnych dziedzin. Pozwoliło to na zdefiniowanie jego licznych zagrożeń, jak również na wskazanie pożądanych zasad kształtowania tego krajobrazu (Soszyński, Bielak 2014).

Wydaje się, że jedną z podstawowych reguł projektowania osiedli wiejskich powinno być harmonijne kształtowanie nowej architektury na podstawie indywidualnych, spójnych koncepcji obejmujących całe jednostki bądź układy osadnicze, z uwzględnieniem cech tradycyjnej architektury lokalnej, w tym formy i skali obiektów, kolorystyki, rodzimych materiałów budowlanych oraz rodzaju ogrodzenia (Kachniarz 1990; Myczkowski 2003; Borcz 2005; Kożan, Balcerek 2005; Raszeja 2005; Barełkowski 2006; Chilnik 2008; Chylińska 2008; Kamiński 2008; Tarajko-Kowalska 2008, 2009; Niedźwiecka-Filipiak 2009; Podciborski, Jędrzejewska 2011). Szczególnie istotne w tym kontekście wydaje się utrzymywanie, utrwalanie oraz przywracanie czytelności historycznych układów zabudowy wraz z takimi obiektami, jak: stawy czy zieleń towarzysząca, przy jednoczesnym dostosowaniu ich do istniejących potrzeb zależnych od czynników społecznych i gospodarczych (Zobolewicz 1998; Borcz 2005; Kowicki 2005; Chilnik 2008; Mazurski 2008; Kupidura i in. 2011; Podciborski, Jędrzejewska 2011).

Osada Leśna w Dąbrówce stanowi odrębny układ urbanistyczno-kompozycyjny w stosunku do historycznej jednostki osadniczej. Jest oddzielony od pierwotnej części wsi, która stanowiła siedzibę majątku, fragmentem lasu. Natomiast w przypadku Osiedla Ptasiego w Przeźmierowie dostrzegalna jest próba kontynuacji geometrycznego układu powstałego na początku XX wieku w wyniku parcelacji majątku ziemskiego (ryc. 2) (Szczepańska i Wilkaniec 2014).

Cel regulacji i przedmiot ustaleń analizowanych planów miejscowych dla obu osiedli jest zbieżny (tab. 1). Ponadto, szereg czynników kształtujących przestrzeń



Ryc. 2. Układ ruralistyczny: A – wieś Dąbrówka, B – wieś Przeźmierowo wraz z lokalizacją analizowanych osiedli (odpowiednio Leśna Osada i Osiedle Ptasie)  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie ortofotomapy (<http://www.geoportal.gov.pl>)

badanych zespołów mieszkaniowych zostało uszczegółowionych podobnymi zapisami w MPZP (tab. 2). Jednakże, w oparciu o wytyczne zawarte w MPZP dla osiedla w Przeźmierowie, powstały różnorodne wysokościowo i kubaturowo budynki. Chaos potęguje różnorodność form dachów oraz kolorystyka obiektów, a także materiałów zastosowanych do wykańczania budynków i konstrukcji ogrodzeń. Zaobserwowano, że nowo powstające obiekty na Osiedlu Ptasim są większe kubaturowo od już istniejących, pozostając w zgodzie z obowiązującymi zapisami planu. Nowi inwestorzy wykorzystują maksymalne dopuszczalne parametry zabudowy, a dysproporcje w kubaturze budynków w istotny sposób przyczyniają się do powstawania dysharmonii w analizowanej przestrzeni (ryc. 3). W przypadku MPZP dla osiedla w Dąbrówce określono liczbę kondygnacji, a także rodzaj pokrycia dachowego, co miało istotny wpływ na harmonijność kompozycji architektoniczno-krajobrazowej (ryc. 4). W żadnym z analizowanych planów nie określono założeń dotyczących elewacji budynków (kolorystyki, materiałów wykończeniowych). Konkretny wymogi dla nieruchomości na terenie Leśnej Osady zostały zawarte w aktach notarialnych, umieszczono w nich zapis o tym, że właściciele budynków są zobowiązani do „utrzymania jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki zespołu mieszkaniowego”.

Zagadnienie detalu architektonicznego w zakresie ogrodzeń znalazło skromny zapis jedynie w przypadku MPZP dla Osiedla Ptasiego, jednak nie miało to wpływu na pozytywny efekt wizualno-estetyczny (ryc. 5). W przypadku osiedla w Dąbrówce, pomimo braku zapisów odnoszących się do ogrodzeń, generalny wykonawca zapewnił spójny ich charakter dla całego zespołu mieszkaniowego (ryc. 6).

Tabela 2

Zapisy w MPZP mające wpływ na kształtowanie przestrzeni zabudowanej analizowanych osiedli mieszkaniowych

Czynnik kształtujący przestrzeń	Uchwała nr XXXVI/277/2000 Gmina Tarnowo Podgórne Wieś Przeźmierowo – Osiedle Ptasie	Realizacja zapisów	Uchwała nr XXX/248/2000 Gmina Dopiewo Wieś Dąbrówka – Leśna Osada	Realizacja zapisów
<b>ZABUDOWA</b>				
Forma budynków	– wolnostojąca, bliźniacza, szeregową	zrealizowano	– wolnostojąca, bliźniacza, szeregową (w zabudowie łączuchowej i atrialnej)	zrealizowano
Garaże	– dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą i bliźniaczą dopuszcza się budowę garaży (...) wraz z pomieszczeniami gospodarczymi w gronie nieruchomości z zachowaniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy – zabudowie szeregowej garaże wbudowane w budynki	zrealizowano	– ustala się lokalizację garaży wewnątrz budynku mieszkalnego lub jako wolnostojące. W przypadku zabudowy zorganizowanej dopuszcza się lokalizację garaży w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą przy zachowaniu jednakowych parametrów w ramach danego kompleksu zabudowy – dopuszcza się lokalizację budynku garażowego o powierzchni maksymalnej 25 m <sup>2</sup> lub 40 m <sup>2</sup> – wysokość budynków garażowych wolnostojących – I kondygnacja	zrealizowano
Kondygnacja/wysokość	– maksymalna wysokość budynków do 12 m	zrealizowano	– wysokość budynków do 2,5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe	zrealizowano
Scalania działek	– dopuszcza się łączenie działek pod warunkiem, że projektowane budynki powstaną zgodnie z naniesionymi na rysunku planu liniami zabudowy	zrealizowano	– dopuszcza się scalanie dotychczasowych i nowoprojektowanych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcji terenów sąsiedzkich	zrealizowano



Dachy/skosi	brak zapisów	– preferowane rozwiązanie dachów jako pochyle – ustala się stosowanie dachów płaskich oraz kombinacji dachów płaskich i pochylonych zrealizowano	
Materiały wykończeniowe	brak zapisów	– pokrycie dachów pochylonych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko-podobnym	zrealizowano
Kolorystyka/elewacja	brak zapisów		regulowane aktem notarialnym
Powierzchnia zabudowy	– lokalizacja budynku na działce zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy oraz prawem budowlanym	– maksymalna zabudowa działki – 60% powierzchni działki – minimalna powierzchnia zieleni – 20% powierzchni działki	zrealizowano
<b>OGRODZENIA</b>			
Forma	– nie dopuszcza stosowania się ogrodzenia pełnego w liniach rozgraniczających tereny mieszkaniowe od ciągów komunikacyjnych	zrealizowano	– brak zapisów
Materiał/kolorystyka/wysokość	brak zapisów		– brak zapisów
<b>ZIELEŃ</b>			
Forma	– zieleni izolacyjna		– zieleni publiczna

Wyposażenie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teren nieogrodzony;</li> <li>- zaleca się wykonanie wału ziemnego o wysokości maksymalnie 5 m</li> </ul>	zrealizowano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury</li> <li>- dopuszcza się lokalizowanie parkingów o nawierzchni pozwalającej na infiltrację wody</li> </ul>	zrealizowano
Gatunki, wysokość,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsadzić zielenią wysoką i niską mieszaną z przewagą roślinności zimozielonej</li> </ul>	nie zrealizowano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zagospodarowanie zielenią niską, średnią i wysoką o charakterze parku</li> </ul>	częściowa realizacja – brak charakteru parkowego
Zabiegi pielęgnacyjne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz stosowania do zimowego utrzymania dróg soli kuchennej, środków chemicznych mających szkodliwy wpływ na środowisko</li> </ul>	zrealizowano	brak zapisów	-
Zieleni tworząca układ komunikacyjny	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pas drogowy obsadzić drzewami i krzewami ozdobnymi</li> </ul>	nie zrealizowano	brak zapisów	-
<b>UZBROJENIE</b>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dla obszarów kolizyjnych uzbrojenia obowiązuje zakaz wykonywania trwałych urządzeń terenowych, nasadzeń do czasu likwidacji kolizji</li> <li>- należy dążyć tylko do kablowych sieci zasilających</li> <li>- oświetlenie ulic lampami oszczędnymi</li> <li>- sieci wykonać przed utwardzeniem jezdni ulic</li> <li>- uruchomienie stacji uzdatniania przepompowni wody</li> <li>- sieć wodociagową wyposażyć w hydranty uliczne</li> <li>- stację należy ogrodzić plotem</li> </ul>	zrealizowano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sieć energetyczna i telefoniczna – skablowana, podziemna</li> <li>- gromadzenie odpadów stałych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji lub w pojemnikach zbiorczych wydzielonych w obrębie kompleksu zabudowy zorganizowanej/usługowej, w oparciu o zorganizowane projekty programowo-przestrzenne poszczególnych kwartałów</li> </ul>	zrealizowano

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA

<ul style="list-style-type: none"> <li>- w zakresie kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej dla zachowania charakteru zabudowy (...) należy uwzględnić powiązania widokowe wynikające z sąsiedztwa zabrytkowego parku</li> <li>- wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących</li> <li>- wprowadzenie tablic informacyjnych dopuszczalne jest pod warunkiem ich harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowaniem wielkości i kolorystyką do otoczenia danego miejsca, gdzie mają być zlokalizowane</li> <li>- jednolity sposób umieszczania tablic z nazwami ulic poza granicami prywatnych posesji</li> <li>- zabudowa obiektami sakralnymi z zapewnieniem wysokich walorów architektonicznych</li> <li>- szkoła, gimnazjum oraz przynależne zaopiekuńcze rekreacyjne do trzech kondygnacji nadziemnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plac z roślinnością ozdobną wraz z ogólnodostępnymi parkingami dla samochodów osobowych w rejonie terenów mieszkaniowo-usługowych</li> <li>- częśćkowa realizacja             <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak charakteru ozdobnego</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie zrealizowano</li> <li>- zrealizowano</li> <li>- zrealizowano</li> <li>- zrealizowano</li> <li>- zrealizowano</li> <li>- zrealizowano</li> <li>- zrealizowano</li> </ul>
--	--	--

Źródło: opracowanie własne na podstawie części tekstowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXXVI/277/2000 i Uchwała nr XXX/248/2000) oraz badań terenowych.



Ryc. 3. Osiedle Ptasie, Przeźmierowo – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  
*fot. M. Szczepańska*



Ryc. 4. Leśna Osada, Dąbrówka – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  
*fot. M. Szczepańska*



Ryc. 5. Osiedle Ptasie, Przeźmierowo – mała architektura (ogrodzenia, bramy wejściowe)  
*fot. M. Szczepańska*



Ryc. 6. Leśna Osada, Dąbrówka - mała architektura (ogrodzenia, bramy wejściowe)

*fot. M. Szczepańska*

Istotną kwestią podejmowaną w badaniach dotyczących krajobrazu obszarów wiejskich jest kształtowanie zieleni w oparciu o rodzime gatunki roślin, z utrzymaniem dominacji zieleni wysokiej nad zabudową oraz zachowanie i przywracanie tradycyjnych form zieleni wiejskiej, w tym ogrodów przydomowych (Bogdanowski 1976; Borcz 2005; Niedźwiecka-Filipiak 2005; Cała, Orzechowska 2007; Majdecka-Strzeżek 2009; Mitkowska 2009; Pietrzak, Angiel 2009; Chojnacka, Wilkaniec 2011; Marks i in. 2012; Uruszczak 2012). Zapisy prawa miejscowego dotyczące form zieleni zastosowano w planach dla obu osiedli, z odniesieniem do ich funkcji, tj. izolacyjnej i publicznej. Ponadto w MPZP dla osiedla w Przeźmierowie wskazano jako pożądane gatunki roślin zimozielonych oraz ozdobnych drzew i krzewów, jednak zapisy te nie zostały zrealizowane. Roślinność na terenie wskazanym do nasadzeń ma charakter seminaturalny, natomiast w sąsiedztwie układów komunikacyjnych nasadzenia są efektem inicjatywy mieszkańców. Niestety, nasadzenia te realizowane są fragmentarycznie i przypadkowo pod względem gatunkowym, co nie sprzyja spójnej i harmonijnej kompozycji (ryc. 7). W przypadku osiedla w Dąbrówce, na terenie dedykowanym zieleni publicznej, tj. parkowej, posadzono drzewa, jednak nasadzenia nie posiadają charakteru parkowego. Sama nazwa osiedla – Leśna Osada oraz nazwy ulic (np. Cisowa, Dębowa, Kasztanowa) wskazują na znaczący udział drzew w krajobrazie kompleksu mieszkaniowego, jednak w rzeczywistości są to głównie sosny. Monogatunkowość nasadzeń ma ujednolicający wpływ na przestrzeń osiedla, niestety zastosowanie drzew iglastych jest obcym rozwiązaniem z punktu widzenia kształtowania tradycyjnego krajobrazu kulturowego wsi (ryc. 8).

Kolejnym zagadnieniem istotnym w kształtowaniu przestrzeni obszarów wiejskich jest ochrona zachowanych obiektów zabytkowych i małej architektury wraz z ich otoczeniem oraz przywracanie im utraconych wartości historycznych, architektonicznych i krajobrazowych (Zobolewicz 1998; Dąbrowska-Budziło 2001; Fortuna-Antoszkiewicz, Kimic 2007; Rydzewska, Wilkaniec 2013). Wielu autorów wskazuje również na potrzebę zagospodarowania najważniejszych wiejskich przestrzeni publicznych w sposób podkreślający ich funkcję i rangę w przestrzeni wsi (Górniewicz 1999; Niedźwiecka-Filipiak 2005; Górka 2010; Loeger 2011) oraz



Ryc. 7. Osiedle Ptasie, Przemierowo – formy zieleni wysokiej

*fot. M. Szczepańska*

Ryc. 8. Leśna Osada, Dąbrówka – formy zieleni wysokiej

*fot. M. Szczepańska*

unikania pierwszoplanowości podczas wprowadzania nowych elementów do krajobrazu wiejskiego i zachowanie tradycyjnych dominant krajobrazowych (Zobolewicz 1998; Cymerman i in. 1992; Borch 2005; Barełkowski 2006; Żarska 2011). W przypadku MPZP dla osiedla w Dąbrówce zawarto zapisy odnoszące do wyżej omawianej problematyki. Dotyczyły one: formy i lokalizacji zabudowy sakralnej oraz kształtowania ładu przestrzenno-wizualnego i przestrzeni publicznej, charakteru zabudowy, urządzeń reklamowych, a także uwzględniania powiązania widokowego wynikającego z sąsiedztwa zabytkowego parku. Niestety, powiązania widokowego osiedla z parkiem nie udało się zrealizować, zostało ono zniszczone poprzez przesłonięcie widoku na park budynkiem szkolnym oraz zabudową sakralną (ryc. 9). Zapisy w odniesieniu do umieszczania tablic i reklam zrealizowano jedynie częściowo. Szczególnie niekorzystne jest lokalizowanie banerów reklamowych w przestrzeni publicznej, jaką stanowią otoczenie szkoły i boiska sportowego (ryc. 10)<sup>2</sup>. Zjawisko to jest bardzo niepokojące, zwłaszcza w kontekście tzw. *Ustawy krajobrazowej*<sup>3</sup>, a także coraz częściej podejmowanej problematyki ograniczenia rozprzestrzeniania się w krajobrazie elementów destrukcyj-

<sup>2</sup> Działki pod szkołę i kościół zostały przekazane przez dewelopera gminie i parafii wraz z projektem budowlanym obu projektów.

<sup>3</sup> Dz.U. 2015, poz. 774.

nie wpływających na jego jakość, tj. szyldów, reklam, banerów, nadmiaru ozdób i detalu architektonicznego, nieestetycznych elementów infrastruktury technicznej (Bogdanowski 1976; Fortuna-Antoszkiewicz, Kimic 2007; Chilnik 2008; Chylińska 2008; Chmielewski 2012; Forczek-Brataniec, Zając 2014; Podhajska, Sobota, Zienowicz 2014; Szczepańska, Wilkaniec 2016b).



Ryc. 9. Leśna Osada, Dąbrówka – przestrzeń publiczna

*fot. M. Szczepańska*



Ryc. 10. Leśna Osada, Dąbrówka – tablice i nośniki reklamowe

*fot. M. Szczepańska*

## 5. Podsumowanie

Zakładając, że plan miejscowy jest podstawowym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego i realizowania celów polityki przestrzennej, a jego zapisy są spójne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jednocześnie uszczegóławiające, ich realizacja powinna skutkować osiągnięciem spójnego i harmonijnego krajobrazu. Niestety, przy podobnych założeniach analizowanych dokumentów, a także zbliżonych parametrach zagospodarowania terenu nowo powstałych osiedli, uzyskano całkowicie odmienny charakter przestrzeni. Przeprowadzone badania wskazują na niewielkie znaczenie zapisów MPZP w kontekście jakości kształtowania krajobrazu – dają one zbyt szerokie możliwości interpretacyjne i wykonawcze inwestorom, co przyczynia się do bezładu wizualno-estetycznego. Zatem wydaje się, że na kształtowanie współczesnego krajobrazu obszarów wiejskich większy wpływ mają indywidualne upodobania i gusta inwestorów niż mechanizmy planowania przestrzennego.

W przypadku osiedla w Dąbrówce, generalny wykonawca zapewnił spójny charakter osiedla (biała kolorystyka elewacji i drewno jako materiał wykończeniowy), a właściciele nieruchomości aktem notarialnym są zobowiązani do utrzymania jednolitego charakteru w zakresie formy, detalu oraz kolorystyki zespołu mieszkaniowego. Wydaje się, że uwzględnienie zagadnień przestrzenno-wizualnych w akcie notarialnym, choć postrzegane jako radykalne rozwiązanie, to jednak może stanowić swoistą gwarancję zachowania spójności w kolejnych dziesięcioleciach. Wtedy okaże się również na ile skuteczne będzie egzekwowanie wykonania tych zapisów. Natomiast postanowienia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej zawarte w MPZP, zostały zrealizowane jedynie częściowo.

W ramach zapisów MPZP dla Osiedla Ptasiego w Przeźmierowie powstały różnorodne wysokościowo i kubaturowo budynki. Chaos potęguje różnorodność nachylenia dachów oraz kolorystyka obiektów, a także różnorodność materiałów zastosowanych do wykończenia elewacji budynków i konstrukcji ogrodzeń.

Szczególnie niepokojący jest brak wykonania zapisów prawa miejscowego w zakresie zieleni dla obu osiedli (w większym stopniu dotyczy to Osiedla Ptasiego). W przypadku osiedla w Przeźmierowie zieleń mogłaby odegrać istotną funkcję maskującą i harmonizującą wobec istniejącej zabudowy. W tym aspekcie wydaje się, że cennym narzędziem w osiągnięciu ładu przestrzennego mógłby być monitoring (audyt) w zakresie egzekucji zapisów prawa lokalnego.

Reasumując, chaos urbanistyczny wynika z faktu, że MPZP jest jedynym realnym instrumentem gospodarowania przestrzenią, stosowanym przez władze lokalne. Procedury jego sporządzania są złożone, a tryb procedowania długi. Ponadto



można nim objąć stosunkowo niewielką część terenu gminy, zwłaszcza gdy poważnie traktuje się konsekwencje planu w postaci kosztów, związanych rozbudową infrastruktury technicznej. W celu zachowania oraz świadomego kształtowania cech krajobrazu wiejskiego należałoby formułować dokładniejsze wytyczne w zakresie zabudowy mieszkaniowej, małej architektury i detalu, jak i nasadzeń, uwzględniając kontekst otoczenia oraz lokalne zasoby krajobrazu kulturowego. Wydaje się, że obecny model planowania przestrzennego przy zastosowaniu tak liberalnych zapisów w planach miejscowych nie jest skutecznym narzędziem w osiąganiu spójnego i harmonijnego krajobrazu. Zatem postulat tworzenia miejscowych planów zawierających jasne, szczegółowe (wręcz drobiazgowo) wytyczne, a przede wszystkim egzekwowanie tych zapisów już na szczeblu administracyjnym, w znaczący sposób przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego. W tym kontekście niezwykle istotne są również kompetencje ludzi – twórców MPZP oraz osób czuwających nad stosowaniem się do zawartych w nich zapisów. Analiza zebranych materiałów wskazuje jednak na istotne braki w tym zakresie. Zatem warte przemyślenia wydaje się tworzenie dodatkowych opracowań uwzględniających problematykę krajobrazową, np. w formie katalogów dopuszczalnych projektów architektonicznych, ich kolorystyki, materiałów wykończeniowych oraz zieleni. Gminne przepisy urbanistyczne powinny stanowić o minimalnych i maksymalnych parametrach w odniesieniu do: wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej; wielkości działek budowlanych i liczby miejsc parkingowych oraz rodzaju ich nawierzchni; liczby kondygnacji oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków, a także kąta nachylenia dachu i wysokości kalenicy. Dodatkowo przepisy powinny określać dopuszczalne, tj. pożądane cechy, dotyczące: położenia kalenicy w stosunku do drogi; usytuowania obiektu budowlanego na nieruchomości gruntowej, w tym obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy; rodzaju materiałów budowlanych, ogrodzeń, pokryć dachów, a także ich kolorystyki; detalu architektonicznego elewacji, tj. okien, drzwi, balkonów; form kształtowania zieleni, w tym doboru gatunków drzew oraz krzewów; usytuowania, gabarytów, kolorystyki i materiałów nośników reklamowych, a także kontekstu i relacji przestrzennych nowych obiektów z już istniejącymi, np. dominantami krajobrazowymi czy osiami widokowymi. Bez wprowadzenia powyższych przepisów, wydawanie decyzji administracyjnych powinno być zabronione, co w wydatny sposób przyczyniłoby się do osiągnięcia ładu estetycznego. Lokalne przepisy urbanistyczne powinny być najpełniejszym wyrazem świadomości lokalnych walorów i zasobów krajobrazu kulturowego oraz suwerenności gminy, jako gospodarza odpowiedzialnego za stan przestrzeni.

## LITERATURA

- Barełkowski R., 2006, *Integracja zamierzeń planistycznych i projektowych w kreacji przestrzeni wiejskiej, aspekty metodyczne i praktyczne*, [w:] Czarnecki W., Karolczuk D. (red.), *Odnowa polskiej wsi*, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, Białystok.
- Bogdanowski J., 1976, *Kompozycja i planowanie w architekturze krajobrazu*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk.
- Borc Z., 2005, *Zmiany w krajobrazie wsi na przełomie XX i XXI wieku*, „Architektura Krajobrazu. Studia i Prezentacje”, 1–2: 4–9.
- Buczek G., 2011, *Opracowania planistyczne jako narzędzia kształtowania ładu przestrzennego*, Towarzystwo Urbanistów Polskich, 29 listopada 2016, [http://www.tup.org.pl/index.php?option=com\\_content&view=article&id=478%3Aopracowania-planistyczne-jako-narzedzia-ksztatowania-adu-przestrzennego&Itemid=203&lang=pl](http://www.tup.org.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=478%3Aopracowania-planistyczne-jako-narzedzia-ksztatowania-adu-przestrzennego&Itemid=203&lang=pl).
- Cała A., Orzechowska I., 2007, *Rola ogrodu przydomowego w kształtowaniu wizerunku wsi*, [w:] Gawryszewska B.J., Herman K. (red.), *Ogród za oknem. Współczesny ogród przydomowy w teorii architektury krajobrazu*, Wydawnictwo Ideagrafia, Warszawa: 42–45.
- Chilnik P., 2008, *Aby na wsi było lepiej*, Wydawnictwo Fundacja Wspomagania Wsi, Warszawa: 9–74.
- Chmielewski T.J., 2012, *Systemy krajobrazowe. Struktura – funkcjonowanie – planowanie*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Chojnacka M., Wilkaniec A., 2011, *Tradycyjny ogród wiejski – historia i współczesne inspiracje*, [w:] Drozdek M.E. (red.), *Zieleń miast i wsi współczesna i zabytkowa. Rośliny do zadań specjalnych*, Oficyna Wydawnicza PSZ w Sulechowie, Sulechów–Kalsk: 193–206.
- Chylińska D., 2008, *Harmonia i autentyzm krajobrazu widzianego a wykorzystanie architektury regionalnej i jej cech w turystyce*, [w:] Zaręba A., Chylińska D. (red.), *Studia krajobrazowe jako podstawa właściwego gospodarowania przestrzenią*, Wrocławskie Towarzystwo Naukowe, Wrocław.
- Cymerman R., Falkowski J., Hopfer A., 1992, *Krajobrazy wiejskie: klasyfikacja i kształtowanie*, Wydawnictwo AR-T, Olsztyn: 116.
- Dąbrowska-Budziło K., 2001, *Walory widokowe krajobrazu*, [w:] Pawłowska K. (red.), *Architektura krajobrazu a planowanie przestrzenne*, Politechnika Krakowska, Kraków: 239–249.
- Forczek-Brataniec U., Zając E., 2014, *Reklamy w krajobrazie Pienin*, „Pieniny – Przyroda i Człowiek”, 13: 101–112.
- Fortuna-Antoszkiewicz B., Kimic K., 2007, *Miejsce kapliczek i przydrożnych krzyży w krajobrazie terenów wiejskich Mazowsza*, „Teki Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych”, 6: 35–47.
- Górka A., 2010, *Przestrzeń publiczna osiedla wiejskiego*, [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Problemy kształtowania przestrzeni publicznych*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk.
- Górniewicz B., 1999, *Uwagi na temat zasad kształtowania architektury wiejskiej*, Politechnika Krakowska, Kraków.
- Kachniarz T., 1990, *Współczesna architektura wsi*, „Człowiek i Środowisko”, 14(2): 311–329.

- Kamiński Z.J., 2008, *Współczesne planowanie wsi w Polsce – zagadnienia ruralisty*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Kowicki M., 2005, *Wieś przyszości – próba określenia jej kształtu planistyczno-przestrzennego i architektonicznego*, [w:] Wilkin J. (red.), *Polska wieś 2025 – wizja rozwoju. Fundusz współpracy*, Fundusz Współpracy, Warszawa: 199–209.
- Kożan A., Balcerek K., 2005, *Zasady kształtowania przestrzeni wiejskich – rozważania o wartościach wymiernych i kulturowych*, „Architektura krajobrazu. Studia i prezentacje”, 1–2: 90–96.
- Kupidura A., Łuczewski M., Kupidura P., 2011, *Wartość krajobrazu. Rozwój przestrzeni obszarów wiejskich*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Loeger R., 2011, *Przestrzeń publiczna – życie poza budynkiem*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej. Architektura i Urbanistyka”, 23: 15–19.
- Majdecka-Strzeżek A., 2009, *Kształtowanie i ochrona krajobrazu miejscowości z uwzględnieniem specyfiki regionalnej dla potrzeb turystyki*, „Nauka, Przyroda, Technologie”, 3(1): 21–22.
- Marks E., Połucha I., Elkhatib A.O., 2012, *Współczesne trendy zagospodarowania przestrzeni przydomowej obszarów wiejskich na wybranych przykładach*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum”, 11(3): 185–199.
- Mazurski K.R., 2008, *Problemy ochrony krajobrazu w gospodarce przestrzennej*, [w:] Zaręba A., Chylińska D. (red.), *Studia krajobrazowe jako podstawa właściwego gospodarowania przestrzenią*, Wrocławskie Towarzystwo Naukowe, Wrocław.
- Mitkowska A., 2009, *Ogród przydomowy jako odzwierciedlenie tradycji miejsca*, [w:] Gawryszewska B.J., Rothimel B. (red.), *Ogród za oknem. W poszukiwaniu formy*, Wydawnictwo Sztuka Ogrodu Sztuka Krajobrazu, Warszawa: 67–78.
- Myczkowski Z., 2003, *Krajobraz wyrazem tożsamości w wybranych obszarach chronionych w Polsce*, Monografia, 285, wyd. II, Politechnika Krakowska, Kraków.
- Niedźwiecka-Filipiak I., 2005, *Przemiany wizerunku wsi opolskiej pod wpływem odnowy wsi*, „Architektura Krajobrazu. Studia i Prezentacje”, 1–2: 18–26.
- Niedźwiecka-Filipiak I., 2009, *Wyróżniki krajobrazu i architektury wsi Polski południowo-zachodniej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego, Wrocław.
- Pietrzak M., Angiel M., 2009, *Tradycyjny ogród wiejski w krajobrazie Pogórzy Karpackich*, [w:] Gawryszewska B.J., Rothimel B. (red.), *Ogród za oknem. W poszukiwaniu formy*, Wydawnictwo Sztuka Ogrodu Sztuka Krajobrazu, Warszawa: 67–78.
- Podciborski T., Jędrzejewska K., 2011, *Ocena stanu ładu przestrzennego terenów zabudowy wsi warmińskiej*, „Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum”, 10(4): 63–80.
- Podhajska E., Sobota M., Zienowicz M., 2014, *Być jak Las Vegas – czyli o percepcji polskiej wsi*, „Architektura Krajobrazu”, 3: 108–119.
- Prus A., Antolak M., Bartoszczuk W., Barneciak A., Jopek D., Maciejewska A., Oleński M., Pijanowski J., Szumigała P., 2015, *Problemy kształtowania ładu przestrzennego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, Kraków.
- Przestrzeń życia Polaków*, 2014, Raport Stowarzyszenia Architektów RP.
- Raszeja E., 2002, *Procedury i instrumenty kształtowania krajobrazu na obszarach wiejskich Wielkopolski w aspekcie integracji z Unią Europejską*, Studioteka Zarisy, Poznań.

- Raszeja E., 2005, *W poszukiwaniu ładu i autentyczności. Refleksje na temat kształtowania krajobrazu i architektury polskiej wsi*, [w:] Wilkin J. (red.), *Polska wieś 2025 – wizja rozwoju*, Fundusz Współpracy, Warszawa: 191–197.
- Raszeja E., Wilkaniec A., de Mezer E., 2010, *Krajobraz i dziedzictwo kulturowe wsi w aglomeracji poznańskiej*, „Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej”, 3, Wydawnictwo Naukowe Bogucki, Poznań.
- Rydzewska A., Wilkaniec A., 2013, *Kapliczki i krzyże w krajobrazie otwartym i zurbanizowanym wielkopolski*, [w:] *Obiekty religijne w krajobrazie*, „Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego”, 21, Komisja Krajobrazu Kulturowego PTG, Sosnowiec: 89–102.
- Soszyński D., Bielak M., 2014, *Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu osiedli wiejskich w dokumentach planistycznych – na przykładzie gminy Godziszów (województwo lubelskie)*, „Studia Regionalne i Lokalne”, 1 (55).
- Szczepańska M., 2014, *Zarządzanie zasobami krajobrazu obszarów wiejskich w procesie kształtowania przestrzeni i kierunków rozwoju*, [w:] Jezierska-Thöle A., Biczkowski M. (red.), *Zintegrowany rozwój obszarów wiejskich w świetle polityki Unii Europejskiej*, Wydawnictwo Naukowe UMK, Toruń, 2: 209–232.
- Szczepańska M., Wilkaniec A., 2014, *Przekształcenia krajobrazu kulturowego wybranych wsi strefy podmiejskiej Poznania*, „Studia Obszarów Wiejskich”, 35, Warszawa: 45–60.
- Szczepańska M., Wilkaniec A., 2016a, *Przekształcenia historycznych układów przestrzennych wsi w województwie wielkopolskim*, „Studia KPZK”, 167: 123–141.
- Szczepańska M., Wilkaniec A., 2016b, *Outdoor advertising in rural areas attractive for tourism*, „Studia Obszarów Wiejskich”, 43: 85–98.
- Słeszyński P., Górczyńska M., Zielińska B., 2013, *Szacunek prognozowanych i realizowanych wpływów i wydatków w Polsce wynikający z uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa.
- Tarajko-Kowalska J., 2008, *Projektowanie koloru zespołów architektoniczno-krajobrazowych, jako integralny składnik zarządzania krajobrazem kulturowym wsi polskiej*, [w:] *Zarządzanie krajobrazem kulturowym*, Komisja Krajobrazu Kulturowego PTG, Sosnowiec: 267–273.
- Tarajko-Kowalska J., 2009, *W poszukiwaniu inspiracji – kolor w tradycyjnej architekturze wsi polskiej*, „Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego”, 12: 58–66.
- Uchwała nr XXX/248/2000 Rady Gminy Dopiewo z 27 XI 2000 roku w sprawie uchwalenia MPZP obszaru Dąbrówka w gminie Dopiewo.
- Uchwała nr XXXVI/277/2000 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 27 czerwca 2000 roku w sprawie: uchwalenia MPZP terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Przeźmierowie – działka nr 24/8 – Osiedle Akademii Rolniczej, część B.
- Uruszczak M., 2012., *Przemiany przydomowych ogrodów wiejskich w Małopolsce na przykładzie Jury Krakowsko-Częstochowskiej*, [w:] *Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich*, Komisja Technicznej Infrastruktury Wsi, PAN, Kraków.
- Uruszczak M., Myga-Piątek U., Pijanowski J., Przegon W., Nita J., Szczepańska M., Kwoczyńska B., Dzdzińska A., Koziara Z., 2015, *Planowanie krajobrazu a rozwój regionalny*, Wydawnictwo Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, Kraków.
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015, poz. 774).*

*Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 2003, nr 80, poz. 717).

Wójcik M., 2013, *Przemiany społeczno-przestrzenne osiedli wiejskich. Studium przypadku Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.  
*Wspólna przestrzeń – wspólne dobro. Dobre praktyki w kształtowaniu ładu przestrzennego*, 2014, Warszawa.

Zobolewicz J., 1998, *Metodyka opracowań studialnych dotyczących zasobów kulturowo-krajobrazowych dla potrzeb planów ochrony obszarów parków krajobrazowych na przykładzie Górznięsko-Lidzbarskiego P.K.*, [w:] Jabłoński Z., Tomaszewski W. (red.), *Ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych – metodyka opracowań studialnych*, Wydawnictwo Regionalnego Ośrodka Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego, Toruń.

Żarska B., 2011, *Ochrona krajobrazu*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa.

## LOCAL DEVELOPMENT PLAN AND SHAPING SPACE IN RURAL AREAS – CASE STUDY

**Abstract** In Poland, for several years strong expansion of cities into a rural areas has been observed. The pace and scale of these changes create a lot of spatial conflicts, as well as the cultural landscape of rural areas being irreversible transformations. Currently, most of the decisions relating to the shape and landscape protection is taken within the municipal planning documents. The aim of the study is identification of factors integrating and disintegrating space of single-family residential in the Poznan suburban area. The objective is realized by analyzing the records of local plans and verification of their performance based on the specific case of two housing complexes.

**Keywords** Planning, development and protection of the landscape, spatial order, cultural landscape, rural areas, suburbanisation

Dr inż. Magdalena Szczepańska  
Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej  
Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych  
Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
e-mail: szmagda@amu.edu.pl

Dr inż. arch. Agnieszka Wilkaniec  
Katedra Terenów Zieleni  
Wydział Ogrodnictwa i Architektury Krajobrazu  
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu  
e-mail: agnieszka.wilkaniec@up.poznan.pl