

DARIUSZ ŁAGUNA

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ROLA OBSZARÓW PRZYRODNICZYCH W KSZTAŁTOWANIU PRZESTRZENI PODMIEJSKIEJ

Abstract: The Role of Green Areas in Suburban Development. With the urban sprawl over the neighboring communes, a new problem concerning current urban policy occurred. Vigorous expansion of residential facilities over previously rural and forest areas leads to a gradual degradation of valuable wildlife cover located at the fringe of cities. Due to the relationship between the expectations of new city dwellers and the potential of non-urbanized areas, new system solutions in urban development are required. The main drawback of a current urban development policy manifests itself by the lack of effective conservation strategy concerning protection of environmentally valuable areas against uncontrolled residential development. This paper indicates dangers posed by insufficient legislative regulations concerning the above mentioned issue. Relying on the examples which result from the urban practice, an attempt to find solutions for improving the present situation has been made.

Wprowadzenie

Wraz z terytorialną ekspansją miast na tereny gmin sąsiednich pojawił się nowy problem w dotychczasowej praktyce urbanistycznej, polegający na poszukiwaniu odpowiednich relacji między oczekiwaniami nowych mieszkańców a odpornością na antropopresję przestrzeni nieurbanizowanej.

Dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego i brak terenów pod zabudowę w obecnych granicach miast spowodował żywiołowe, często niekontrolowane rozprzestrzenianie się zabudowy na terenach do tej pory monofunkcyjnych, rolniczych i leśnych. Od początku lat 90. dwukrotnie dokonano radykalnych zmian w systemie planowania przestrzennego w Polsce. Najpierw, *Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1995 r.* wprowadzono *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* – dokument określający politykę przestrzenną całej gminy, nie będący jednocześnie prawem lokalnym. Następnie, w 2003 r. skutecznie zlikwidowano (po wcześniejszych zapowiedziach) opracowane przed 1995 r. plany zagospodarowania przestrzennego, wprowadzając na terenach nie posiadających planów miejsco-

wych możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy w trybie szczególnym, na zasadzie tzw. dobrego sąsiedztwa.

Jedną z podstawowych wad obecnego systemu planowania przestrzennego jest praktyczny brak możliwości ochrony terenów cennych przyrodniczo przed niekontrolowaną zabudową. Nawet w przypadku terenów opisanych i oznaczonych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* jako tereny chronione, wyłączone z zabudowy istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy niezgodnie ze *Studium*. Problem jest o tyle poważny, że nawet jeżeli wójt, burmistrz lub prezydent miasta sprzeciwi się zabudowie takich terenów, to umiejętne procedury administracyjne pozwalające na zaskarżenie takiej decyzji powodują, że przegrywa takie sprawy w samorządowym kolegium odwoławczym. Przykładem mogą być próby zabudowy cennych ekologicznie terenów zieleni wewnątrz miasta, czy realizowana przez obecnych deweloperów zabudowa terenów podmiejskich.

Właściciele atrakcyjnych terenów, oczekując maksymalnego zysku ze sprzedaży nieruchomości dążą do minimalizacji terenów zieleni wśród terenów przeznaczonych pod zabudowę. Oczekiwania te przejawiają się dążeniem do ustalenia maksymalnego, jak to tylko możliwe zagęszczania zabudowy oraz minimalizacji powierzchni biologicznie czynnej.

Efektom takich działań jest praktyczna eliminacja terenów zieleni ogólnodostępnej (jeżeli się już nie da przeznaczyć danego fragmentu terenu pod zabudowę, to jest on włączany do sprzedawanej działki jako teren zieleni urządzonej). Do takiego stanu przyczyniają się również władze samorządowe, które najczęściej rezygnują z przestrzeni publicznych z powodów finansowych. Wśród większości radnych dominuje pogląd, że przestrzeń publiczna jest właściwie kosztem z punktu widzenia budżetu, przynosząc niewiele korzyści.

Konieczne jest zatem przeprowadzenie systemowych zmian w zarządzaniu przestrzenią, uwzględniających również zmiany w prawie planowania przestrzennego. Zmiany powinny pójść dwutorowo, obejmując także system finansowania celów publicznych, w tym w szczególności publicznych terenów zielonych.

1. Środowisko przyrodnicze a rozwój zabudowy podmiejskiej

W literaturze coraz częściej pojawia się określenie *żywiolowej urbanizacji* lub *żywiolowego rozwoju obszarów podmiejskich*. Pozostawiając dyskusję nad faktycznymi przyczynami tego zjawiska osobnym badaniom, należy zastanowić się nad jego skutkami. Analiza omawianego zjawiska wskazuje na to, że w długim okresie urbanizacja terenów podmiejskich powoduje wiele negatywnych skutków, od pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego, a czasami jego całkowitej degradacji do problemów finansowych samorządów lokalnych wynikających m.in. z konieczności stałego inwestowania w systemy infrastruktury technicznej. Należy do tego również dodać proble-

my o charakterze społecznym. W ciągu kilku lat powstają zupełnie nowe jednostki osadnicze, ni to wsie, ni to osiedla miejskie, bez tożsamości miejsca, bez tradycji i historii, w których liczba mieszkańców często kilkakrotnie przewyższa dotychczasową liczbę mieszkańców danego obszaru. Zatem, w obszary do tej pory niezamieszkałe lub zamieszkałe przez ludność wiejską sprowadzają się nowi mieszkańcy wraz ze swoimi miejskimi przyzwyczajeniami. Niby poszukują spokoju, kontaktu z przyrodą, otwartej przestrzeni, a w rzeczywistości starają się od tej przyrody odgradzić chociażby wysokim murowanym ogrodzeniem, szczelnymi oknami i innymi rozwiązaniami technicznymi. Możliwość budowy wysokiego murowanego ogrodzenia to jedno z najczęstszych żądań w badanych wnioskach o ustalenie warunków zabudowy, czy zapisach planu miejscowego.

Obszary przyrodnicze są ograniczane lub całkowicie eliminowane z nowo powstających osiedli w różny sposób. Niezależnie od tego czy zabudowa realizowana jest na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy decyzji o warunkach zabudowy, obserwowany schemat postępowania jest podobny.

Pierwszym krokiem jest sposób zagospodarowania całego terenu i podziału go na działki budowlane. Dotychczasowy właściciel z chęci zysku będzie dążył do wyznaczenia, jak największej powierzchni terenów przeznaczonych do sprzedaży. W ten sposób nawet tereny, które nie nadają się do zabudowy z geotechnicznego punktu widzenia zostaną włączone w granice działek budowlanych jako tereny zieleni urządzonej. Z obszarów takich całkowicie eliminowane są tereny przestrzeni publicznej z wyjątkiem dróg niezbędnych do obsługi działek. W ten sposób powstaje tzw. architektura płotów.

Drugim krokiem jest stopniowe zagęszczanie zabudowy przez zmniejszenie powierzchni działek lub zwiększenie intensywności zabudowy. Deweloper z chęci zysku będzie dążył do podziału terenu na jak najmniejsze działki, licząc na uzyskanie wyższej ceny jednostkowej (wyższej ceny za 1 m² działki). W przestrzeni do tej pory niezabudowanej, która ze względu na swoją lokalizację oraz pierwotne oczekiwania mieszkańców powinna być użytkowana w sposób ekstensywny wprowadza się intensywny sposób zagospodarowania, właściwy raczej terenom śródmiejskim, gdzie wysoka renta budowlana wymusza taki sposób wykorzystania gruntów. Również wysoki wskaźnik zabudowy lub niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powodują, że duża intensywność zabudowy nie daje poczucia obcowania z przyrodą.

Trzecim krokiem jest całkowite lub częściowe eliminowanie publicznych lub inaczej ogólnodostępnych terenów zielonych z wnętrza nowo tworzonych osiedli. Tereny takie nie przynoszą dochodu deweloperowi, co gorsze w ogólnie przyjętym pojęciu radnych gmin nie przynoszą dochodu do budżetów gminnych. Są zatem eliminowane z wszelkich rozwiązań planistycznych lub istotnie ograniczane. Właściwie pojawiają się tylko tam, gdzie nie ma możliwości formalnoprawnych przekształcenia takich terenów pod zabudowę. Opierają się takiej presji tylko tereny objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody lub ochronie zabytków, tereny podmokłe

lub osuwiskowe (z przyczyn technicznych nie nadające się do zabudowy) lub tereny lasów, ale tylko należących do Skarbu Państwa. Już w przypadku lasów prywatnych istnieje możliwość uzyskania zgody na ich zmianę przeznaczenia (w trybie planu miejscowego).

Ostatnim krokiem jest sposób zagospodarowania pojedynczej działki budowlanej. Wśród inwestorów obserwuje się pewną modę na architekturę podmiejską, która określana jest pejoratywnie jako „nowoczesny eklektyzm”. Ogólnie można stwierdzić, że mamy do czynienia z dyktatem tzw. projektów typowych, które lepiej lub gorzej adaptowane są do warunków terenowych. Najczęściej nie przystają one do tradycji miejsca, nie tworzą kompozycyjnej całości z otoczeniem, są zbudowane na wyrost w stosunku do przyszłych potrzeb i możliwości mieszkańców (koszty utrzymania). Jednak na ich ostateczny wygląd w dużej mierze wpływają od nowa zakładane ogrody. Najczęściej projektowane samodzielnie przez ich właścicieli lub coraz częściej przez architektów krajobrazu lub architektów ogrodów, jak poprawnie powinno nazywać się ten zawód. Niestety realizacje te podkreślają tylko negatywne zjawisko „architektury płotów”. Projekty ogrodów, a więc przyrody bezpośrednio otaczającej dom są realizowane w oderwaniu od kontekstu, zamknięte tylko w granicach działki. Właściciele starają się odgradzić od sąsiadów, a tym bardziej od otwartych przestrzeni, od przyrody do której uciekali z zatłoczonych miast. Nawet projekty realizowane przez architektów krajobrazu zamykają się w granicach działki, najczęściej otoczonej wysokim murem lub innymi przegrodami pozwalającymi na projektowanie wewnątrz w oderwaniu od kontekstu, bez możliwości wykorzystania elementów kompozycji przestrzennej, takich jak otwarcia krajobrazowe, osie widokowe czy dominanty w krajobrazie.

Tak więc w przestrzeni do tej pory niezurbanizowanej pojawiają się nowi mieszkańcy ze swoimi przyzwyczajeniami i oczekiwaniami i od razu zaczynają tę przestrzeń przekształcać w sposób często zagrażający środowisku przyrodniczemu. Właściwie to czego poszukiwali zaczyna się znowu od nich oddalać. Stopniowo przestrzeń wiejska staje się przestrzenią miejską (osiedlem). Pojawiają się też „deweloperzy”, i to nieważne czy są to pierwotni czy wtórni właściciele gruntów, którzy nabyli je w celach spekulacyjnych. Z chęci szybkiego zysku dążą do maksymalnego wykorzystania przestrzeni, na zasadzie sprzedaży całego rozporządzalnego terenu i wycofują się z danego obszaru poszukując nowych atrakcyjnych lokalizacji, a z problemami pozostawiając samorząd lokalny.

2. Wybrane przyczyny niekorzystnych zjawisk w przestrzeni podmiejskiej

Oczywiście przyczyn takiego stanu rzeczy, a właściwie takiego rozwoju przestrzeni podmiejskiej należy szukać głęboko i niewątpliwie mają one wielowarstwowy charakter. Wśród najważniejszych można wskazać przyczyny historyczne, jak np. wie-

loletnie zapóźnienia cywilizacyjne, głód własności prywatnej czy brak poszanowania tradycji w architekturze, przyczyny społeczne: chęć poprawy warunków zamieszkania, czy wzrost zamożności społeczeństwa, wreszcie ekonomiczne, jak np. dostępność różnych form finansowania budownictwa mieszkaniowego lub atrakcyjność lokat na rynku nieruchomości w porównaniu do rynków finansowych. Ze względu na charakter opracowania skoncentrowano się na przyczynach o charakterze formalnoprawnym wynikających z systemu planowania przestrzennego obowiązującego w Polsce.

Od 2003 r. planowanie przestrzenne w Polsce ukształtowano adaptując niektóre rozwiązania prawne funkcjonujące od dawna w krajach Europy Zachodniej. Niestety adaptacja ta miała charakter wybiórczy i nie pozwoliła na wprowadzenie systemowych rozwiązań w zakresie całej gospodarki przestrzennej. Wskazać można chociażby brak jednoznacznych powiązań między przepisami regulującymi sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a przepisami regulującymi finansowanie inwestycji infrastrukturalnych, zarówno publicznych, jak i indywidualnych.

Nadrzędnym dokumentem planistycznym na poziomie gminnym jest *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* sporządzane dla całego obszaru gminy. Głównym zadaniem *Studium* jest wyznaczenie kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym wskazanie terenów istniejącej i przyszłej zabudowy. Dokonuje się tego po wcześniejszym rozpoznaniu uwarunkowań między innymi w zakresie gospodarowania środowiskiem przyrodniczym i kulturowym, a także rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej. To w *Studium*, przez możliwość kompleksowej analizy uwarunkowań całej gminy możliwe jest skonstruowanie planu przyszłego działania w zakresie gospodarowania przestrzenią gminy. Pod warunkiem jednak, że *studium* zostanie zrozumiane i zaakceptowane przez władze gminy jako plan przyszłego działania w pełnym tego słowa znaczeniu, tzn. jako „opis możliwego w przyszłości doboru i układu czynności zjednoczonych wspólnym celem lub możliwego w przyszłości doboru i układu części składowych wytworu” (Kotarbiński 1982). Niestety w praktyce, w działaniu na poziomie urzędnika gminnego idea *Studium* jest często niewłaściwie rozumiana. *Studium* jest sprowadzane do rangi dawnego planu ogólnego, jako dokumentu mówiącego o sposobie użytkowania terenów lub traktowane jako dokument spełniający życzenia władz samorządowych w zakresie przyszłego przeznaczenia terenów. W tym miejscu pojawia się pierwsze zagrożenie dla elementów środowiska przyrodniczego. W wyniku zmian *Studium* obejmujących często niewielkie fragmenty, realizowanych zgodnie z procedurą zapisaną w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Ustawa 2003) wyznacza się najczęściej nowe kierunki zabudowy mając na celu powiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod przyszłe zainwestowanie. Analiza art. 11 i art. 27 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wskazuje, że taka procedura jest możliwa do zastosowania, a badania prowadzone na terenie woj. warmińsko-mazurskiego pokazują, że jest w praktyce stosowana. Skutkiem takich działań jest wyznaczanie nowych kierunków zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub na terenach

rolniczych o wysokich walorach produkcyjnych. Przykładem takich działań może być zmiana *Studium* położonych w sąsiedztwie Olsztyna gmin Gietrzwałd i Jonkowo, gdzie w sposób radykalny zmieniono dotychczasową politykę przestrzenną dla terenów sąsiadujących z miastem. Dla większości terenów podmiejskich zapisano możliwość lokalizacji zabudowy, do minimum ograniczając powierzchnię obszarów przyrodniczych. Właściwie pozostały tylko tereny leśne i obszary objęte ochroną.

Drugim poważnym zagrożeniem wynikającym z systemu planowania przestrzennego w Polsce jest fragmentacja przestrzeni będąca skutkiem opracowywania planów miejscowych dla relatywnie niewielkich obszarów obejmujących często pojedyncze działki. Takie podejście nie pozwala na zachowanie zasady spójności polityki przestrzennej samorządu m.in. w zakresie gospodarowania środowiskiem przyrodniczym. W praktyce obszary ekologiczne, które nie będą mogły być przeznaczone pod różnego rodzaju inwestycje są marginalizowane na poziomie planu miejscowego, często znajdują się na granicy opracowania lub częściowo poza jego granicami, co skutecznie uniemożliwia ustalenie pełnych zasad ochrony takich terenów lub co gorsze, powoduje pojawienie się różnych zasad ochrony w różnych planach graniczących z tym terenem. Zatem, mimo konieczności zachowania zgodności planu miejscowego z ustaleniami *Studium* często dochodzi do przeznaczenia terenów cennych przyrodniczo na cele zabudowy. Przykładem takiej sytuacji jest zagospodarowanie brzegów położonego w sąsiedztwie granic miasta Olsztyna jeziora Bartąskiego (I klasa czystości). Dla terenów położonych wzdłuż brzegów jeziora opracowano kilka planów miejscowych, w których wprowadzono różne zasady ochrony linii brzegowej, od ustanowienia pasa zieleni naturalnej o charakterze zieleni publicznej do wprowadzenia możliwości wydzielenia działek budowlanych do granicy ewidencyjnej działki jeziora. Oczywiście w tych działkach budowlanych zabudowa odsunięta jest od brzegu za pomocą linii nieprzekraczalnej zabudowy, a część przybrzeżna powinna być zagospodarowana jako teren zieleni urządzonej. Nie zmienia to jednak tego, że w wyniku zagospodarowania terenu wokół jeziora zgodnie z różnymi ustaleniami różnych planów, obszar całej zlewni jeziora będzie narażony na degradację w wyniku postępującej zabudowy, a nadbrzeżna przestrzeń publiczna (tereny zieleni) zostanie częściowo wyeliminowana.

Trzecim z poważnych zagrożeń, wynikającym z obecnego systemu planowania przestrzennego jest możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku na danym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzja taka wydawana jest po przeprowadzeniu analizy w obszarze analizowanym przez uprawnionego urbanistę. Aby mogły być ustalone warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, konieczne jest łączne spełnienie 5 warunków, w tym m.in. warunku sąsiedztwa zabudowy. Należy zauważyć, że sprawa sąsiedztwa nie została zbyt precyzyjnie zdefiniowana, co pozwala na dosyć swobodną interpretację. Z punktu widzenia zagospodarowania obszarów cennych przyrodniczo nie to jest jednak najważniejsze, ale to, że decyzja o warunkach zabudowy nie musi być zgodna ze *Studium*. Właściwie *Ustawa*

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala żadnych relacji między *Studium* a decyzją o warunkach zabudowy. Może więc dochodzić do sytuacji, w której niezależnie od ustaleń *Studium* tereny które powinny być wyłączone z zabudowy ze względów środowiskowych są zabudowywane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wystarczy, że spełniony jest warunek tzw. dobrego sąsiedztwa, dojazdu i uzbrojenia oraz wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W ten sposób lokalizowane są na terenach podmiejskich nie tylko budynki mieszkalne, ale obiekty przemysłowe lub np. maszty telefonii GSM. Wykorzystując te przepisy coraz częściej tworzone są na terenach gmin podmiejskich całe osiedla mieszkaniowe, w których nie tylko nie zostają zachowane podstawowe zasady kompozycji urbanistycznej i walory dobrego planu, ale także przepisy odrębne, np. *Ustawy o drogach publicznych w zakresie szerokości pasów drogowych* (Ustawa 1985}. Ustalając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu tylko dla jednej działki, bez analizy szerszego kontekstu nie jest możliwe zagospodarowanie całego osiedla zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Przykładem takich negatywnych zjawisk jest zabudowa realizowana na przedmieściach Olsztyna w gminie Dywity i gminie Jonkowo, gdzie w ciągu jednego roku wydawanych jest ok. 150 decyzji o warunkach zabudowy. Na fot. 1 i 2 celowo pokazano obok siebie dwa podmiejskie osiedla mieszkaniowe. Pierwszy przykład to osiedle Dajtki zrealizowane na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego z lat 70., a więc według ówczesnej myśli urbanistycznej, opracowanego dla całego terenu. Drugi przykład to fragment obszaru zabudowy na terenie opisanej wyżej gminy Jonkowo, gdzie większość budynków lokalizowana była na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

W obydwu przypadkach intensywność zabudowy jest podobna. Zarówno na osiedlu Dajtki, jak i w gminie Jonkowo dominującą funkcją jest zabudowa miesz-



Fot. 1. Fragment osiedla Dajtki – jednolita koncepcja urbanistyczna z lat 70. XX w.

Źródło: www.zlotuptaka.pl (fot. 1, 2).



Fot. 2. Fragment gminy Jonkowo – zabudowa lokalizowana bez jednolitej koncepcji urbanistycznej

kaniowa jednorodzinna. Różnice wynikają ze sposobu komponowania zabudowy. W pierwszym przypadku wprowadzono czytelny układ komunikacyjny, wyraźną centralną sferę usług osiedlowych oraz otwarte (publiczne) tereny zieleni o różnej funkcji, w tym: tereny rekreacji i sportu (widoczne na zdjęciu), tereny zieleni urządzonej oraz zachowane tereny zieleni naturalnej. Zewnętrzne granice terenów zabudowy stanowią tereny cenne przyrodniczo oraz tereny leśne. Zgodnie z ustaleniami planu nie było możliwości jakiegokolwiek naruszenia tych terenów. Drugi przypadek to osiedle tworzone na zasadzie tzw. pączkowania zabudowy, tzn. że wokół istniejącej zabudowy stopniowo wyznaczane są nowe działki pod zabudowę. Trudno w takiej sytuacji utrzymać jakiegokolwiek standardy obsługi komunikacyjnej. Dotychczasowi właściciele terenów działając z chęci zysku nie pozostawiają najmniejszego kawałka terenu jako fragmentu przestrzeni publicznej, a fragmenty cennych przyrodniczo obszarów nie nadające się do zabudowy zostały włączone w skład działki budowlanej jako tereny zieleni urządzonej.

Podsumowanie

W sytuacji obserwowanego powszechnego braku poszanowania dla lokalnych tradycji zabudowy wśród inwestorów, liberalne zasady ustalania warunków realizacji inwestycji doprowadzą w niedługim czasie do nieodwracalnych zmian w przestrzeni podmiejskiej. Właściwie doszło do sytuacji, w której po jednej stronie stoją inwestorzy i inne osoby czy instytucje zainteresowane zabudową, a po drugiej stronie samorządy gminne wyposażone w niezbyt skuteczne instrumenty prawne z zakresu planowania przestrzennego. Oczywiście funkcjonują prawne formy ochrony przyrody, ale poza nimi wiele cennych przyrodniczo obszarów narażonych jest na ciągłą presję

w kierunku przeznaczania ich pod zabudowę. Tymczasem krótkowzroczne działania deweloperów polegające na zabudowywaniu każdego rozporządzalnego fragmentu przestrzeni, w długim okresie prowadzą do degradacji tej przestrzeni. Prawdopodobnie część jej nowych mieszkańców w poszukiwaniu kontaktu z przyrodą będzie zmuszonych przenieść się w bardziej oddalone od miasta obszary z nadzieją niepowtórzenia błędów.

Zgodnie z *Ustawą o samorządzie gminnym* zadania z zakresu ładu przestrzennego należą do zadań własnych gminy. Jednak w praktyce często dochodzi do złamania tej zasady i politykę przestrzenną prowadzi się pod kątem konkretnego inwestora, często też na jego koszt (spotyka się w praktyce różne formy finansowania). Jest to niebezpieczna sytuacja, która stawia przed trudnym zadaniem zespoły urbanistyczne. Z jednej strony inwestor i jego dążenia do maksymalizacji zysku, których skutkiem są sytuacje opisane powyżej, a z drugiej pojęcie ładu przestrzennego, ochrona środowiska przyrodniczego czy wreszcie zasady dobrej „roboty” urbanistycznej. Wydaje się, że to obecnie największe zagrożenie dla systemów przyrodniczych w terenach podmiejskich zaprzeczające idei zrównoważonego rozwoju.

Literatura

Kotarbiński T., 1982, *Traktat o dobrej robocie*. Ossolineum, Warszawa.

Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717, ze zmian.).

Ustawa z 21 marca 1985 o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., nr 71, poz. 838, ze zmian.).