

**ELŻBIETA CZEKIEL-ŚWITALSKA**

dr inż. arch.

**ALICJA ŚWITALSKA**

mgr inż. arch.

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

Wydział Budownictwa i Architektury

e-mail: Elzbieta.Czekiel-Switalska@zut.edu.pl, Alicja.Switalska@zut.edu.pl

# PLANOWANIE CZY ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

## SPATIAL PLANNING OR LAND-USE ZONING

### STRESZCZENIE

Od zagospodarowania i planowania miejscowego uzależniony jest wygląd przestrzeni. Narastający chaos przestrzenny spowodowany jest między innymi możliwością budowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jest to jeden z powodów, dla których gminy nie uchwalają miejscowych planów. Przedstawione badania pokazują jakie są powody nie uchwalania planów. Przedstawiono również na bazie analizy przypadków wydawanie decyzji o warunkach zabudowy niezgodnie z prawem, co nie jest sprawdzane przez żaden organ.

**Słowa kluczowe:** decyzja o warunkach zabudowy, miejscowy plan

### ABSTRACT

The development and urban planning affects the general spatial order. Continuously increasing chaos is caused, among other thing, by granting construction permit based on Zoning and Land Use decision. It's one of the reason why communes do not pass Area Development Plans. Presented research determines the exact reasons this phenomenon. The article also analyses, based on case studies, the unlawful, unsupervised adoption of Zoning and Land Use decisions.

**Key words:** Zoning and Land Use, Area Development Plan

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

Zarówno prawo przestrzenne uchwalone w 2003 roku jak i projekt ustawy Kodeksu urbanistyczno-budowlanego utrzymują możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Gminy wolą wydawać decyzje o warunkach zabudowy niż uchylać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Jest kilka powodów, dla których tak się dzieje. *Przede wszystkim jest to skomplikowana procedura i wiele formalności związanych z uchwaleniem planu, a także brak pieniędzy na sfinansowanie tego przedsięwzięcia. Wśród przyczyn należy również wymienić często występującą*

*sprzeczność interesów grup zainteresowanych i objętych planowaniem...*<sup>1</sup>

Problem zaczyna się gdy znajdzie się inwestor, który proponuje otwarcie dużego zakładu pracy, a zgodnie z prawem wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest niemożliwe. Nie tylko z tej samej drogi, ale nawet w odległej okolicy nie ma terenu o dużym powierzchniowo zakładzie pracy. Czyli podstawowy warunek do wydania decyzji nie jest spełniony. Sporządzając miejscowy plan władze gminy mogą

<sup>1</sup> Ossowska L., Janiszewska D. A. 2014, *Stan planowania przestrzennego w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich w województwie zachodniopomorskim*, str. 172

w nim umieścić to co chcą, oczywiście zgodnie ze wszystkimi przepisami prawa, w szczególności dotyczącymi wszelkiej ochrony, na przykład przyrody czy zabytków.

Innym ważnym zagadnieniem powodującym chaos przestrzeni przede wszystkim pozamiejskiej, jest możliwość budowy zabudowy zagrodowej. *Powoduje to rozlewanie się miasta oraz brak możliwości ochrony jakości przestrzeni przez gminy. Jedynym instrumentem przeciwdziałania chaotycznej zabudowie jest plan miejscowy*<sup>2</sup>.

## 2. ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU I JEGO SKUTKI FINANSOWE

Istotny jest stopień w jakim obszar gmin objęty jest miejscowymi planami, ale również istotna dla rozwoju gmin jest aktualizacja ustaleń planistycznych. Plany po pewnym czasie muszą być aktualizowane, ponieważ zmieniają się uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne powodujące rozwój lub jego brak. Źle sporządzony plan może przynieść więcej szkody niż pożytku. Uchwalając miejscowe plany często obejmuje się zbyt dużą powierzchnią pod zabudowę, które przez wiele lat nie są w ogóle zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu. Tak więc realizacja planu nie jest wykonywana. Po jakimś czasie chcąc zmienić takie ustalenia, na mniejsze obszary pod inwestycję, zaczynają się problemy finansowe. Zmieniając ustalenia planu z terenów przeznaczonych pod inwestycję (niezależnie czy są to funkcje mieszkaniowe, usługowe czy przemysłowe) na inne funkcje na przykład zieleń czy tereny z zakazem zabudowy gmina musiałaby wypłacić właścicielom nieruchomości odszkodowania zgodnie z § 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. To jest częsty powód, dlatego władze gmin nie decydują się na zmiany miejscowych planów, mimo że nie odpowiadają one obecnym uwarunkowaniom. Nie jest istotne, że teren przeznaczony jest na przykład pod zabudowę mieszkaniową, a przez kilka czy kilkanaście lat nie został sporządzony nawet projekt budowlany i nie zostało uzyskane pozwolenie na budowę, tym bardziej nie zaczęto budowy. Władze mają dwa wyjścia, albo dostosować ustalenia miejscowego planu do obecnych uwarunkowań i płacić odszkodowania albo nie sporządzać zmiany miejscowego planu, mimo nowych pomysłów na zagospodarowanie.

<sup>2</sup> Tokajuk 2011: *Nieodwracalne konsekwencje braku planów miejscowych w gminach sfery podmiejskiej miasta Białegostoku*, *Przestrzeń i Forma/ space & FORM* 16, str. 469

Projekt ustawy Kodeksu urbanistyczno-budowlanego zakłada wygaśnięcie odszkodowań *jeżeli zmiana planu miejscowego poprzedzona była co najmniej 5-letnim okresem obowiązywania planu miejscowego, w czasie którego właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości nie zrealizował zagospodarowania terenu określonego w tym planie*<sup>3</sup>. Jest to usunięcie jednej z przeszkód w uchwalaniu zmian miejscowego planu.

## 3. MIEJSCOWY PLAN A DECYZJA O WARTUNKACH ZABUDOWY

Zarówno miejscowy plan jak i decyzja o warunkach zabudowy to spełnienie uwarunkowań prawnych. Jednak jest różnica przy ich sporządzaniu, w szczególności w czasie od ich rozpoczęcia do uprawomocnienia się oraz w konsultacjach społecznych.

Miejscowy plan (szczególnie jak obejmuje większy obszar) w większości przypadków gwarantuje ład przestrzenny niż decyzja o warunkach zabudowy. Plan jest sprawdzany pod względem zgodności z prawem przez Wojewodę, a wcześniej uchwała go Rada Gminy, natomiast decyzja o warunkach zabudowy praktycznie nie podlega kontroli. Brak kontroli prawnej i społecznej decyzji o warunkach zabudowy prowadzi niejednokrotnie do wydawania ich niezgodnie z prawem. Szeroko przeprowadzone badania<sup>4</sup> pokazały, że część decyzji była wydana niezgodnie z prawem. Pierwszy przykład to decyzja wydana dla działki, która nie spełniała warunków przewidzianych prawem.

Ustalenia zawarte w decyzji o warunkach zabudowy są sporządzane na podstawie przeprowadzonej analizy dla konkretnego, wyznaczonego na te potrzeby terenu. Przedstawiony na ilustracji numer 1 teren objęty analizą nie posiada na swoim obszarze żadnej nieruchomości zabudowanej. To jest podstawowy warunek, który musi być spełniony aby decyzja została wydana. Mimo tego podstawowego braku decyzja została wydana. Uzasadnieniem wydania takiej decyzji, był fakt, że na kilku działkach (również z pominięciem prawa) zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. W analizie podano, że działka położona jest na obszarze zabudowanym ekstensywnie o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. W opisie działek sąsiednich wykazano, że są to

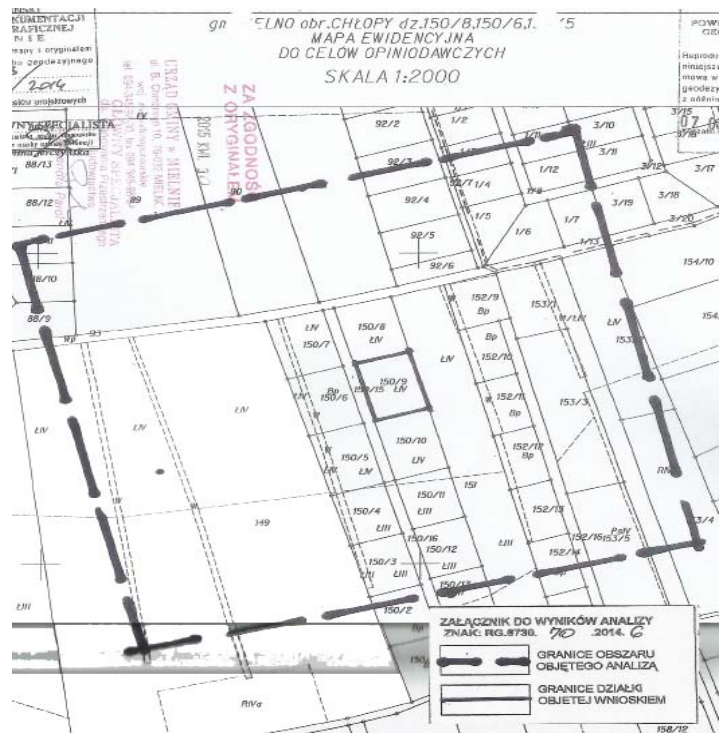
<sup>3</sup> Art. 162 projekt z dnia 30 września 2016 r. Kodeks urbanistyczno-budowlany

<sup>4</sup> Badaniom zostały poddane między innymi decyzje o warunkach zabudowy, na określonym obszarze północnej Polski. Analizy poszczególnych przypadków dokonała E. Czekieli-Świtalskiej. Występując w roli eksperta we współpracy z Najwyższą Izbą Kontroli. Metoda oparta była na analizie losowych przypadków. (Staniszewski J. str. 34)



Il. 1. Widok obszaru dla którego wydana została decyzja o warunkach zabudowy oraz mapa analizy. Źródło ilustracji autor i archiwum autora

Ill. 1. Podpis w języku angielskim.



działki niezabudowane, dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy.

Drugi przykład (ilustracja numer 2) jest podobny co do zasady, czyli żadna działka na obszarze objętym analizą nie była zabudowana. Ustalenie parametrów zabudowy nastąpiło na podstawie sporządzanego miejscowego planu, który obejmował znacznie oddalony obszar.

Fakt sporządzania projektu miejscowego planu nie gwarantuje jego uchwalenia w jakimkolwiek terminie, a jego ustalenia nie są podstawą do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Ponieważ przy decyzjach o warunkach zabudowy nie ma obowiązku konsultacji społecznych ani organu odpowiedzialnego za sprawdzanie ich wydania ze zgodnością z prawem, to zdarzają się takie sytuacje. Takich przykładów jest dużo, jednak dopiero ich analiza pozwala stwierdzić, że są one sprzeczne z prawem, tym samym owe decyzje nie powinny być wydane.

Od lat krytykowane decyzje o warunkach zabudowy, nawet te wydawane zgodnie z prawem, nie zachowują ładu przestrzennego, a wręcz prowadzą do chaosu.

Zdarza się również, plan miejscowy że nie wpływa na ład przestrzenny, ale przynajmniej jest poddany konsultacją społeczną i sprawdzeniu zgodności z prawem. Jest on sporządzony i uchwalony za zgodą Rady Gminy i ogólnie dostępny nie tylko w urzędzie, ale również na stronach internetowych. Decyzja o warunkach zabudowy nie jest konsultowana ani publikowana w żaden sposób. Braki te mogą powodować konflikty społeczne na etapie budowy.

Jakie są wady i zalety wydawania decyzji i uchwalania miejscowego planu pokazane zostało na ilustracji numer 3, w formie różnic jakie występują między decyzją a miejscowym planem. Jednym z ważnych argumentów za uchwalaniem planów jest możliwość ustaleń innych funkcji i form zabudowy niż istniejące w najbliższym otoczeniu.

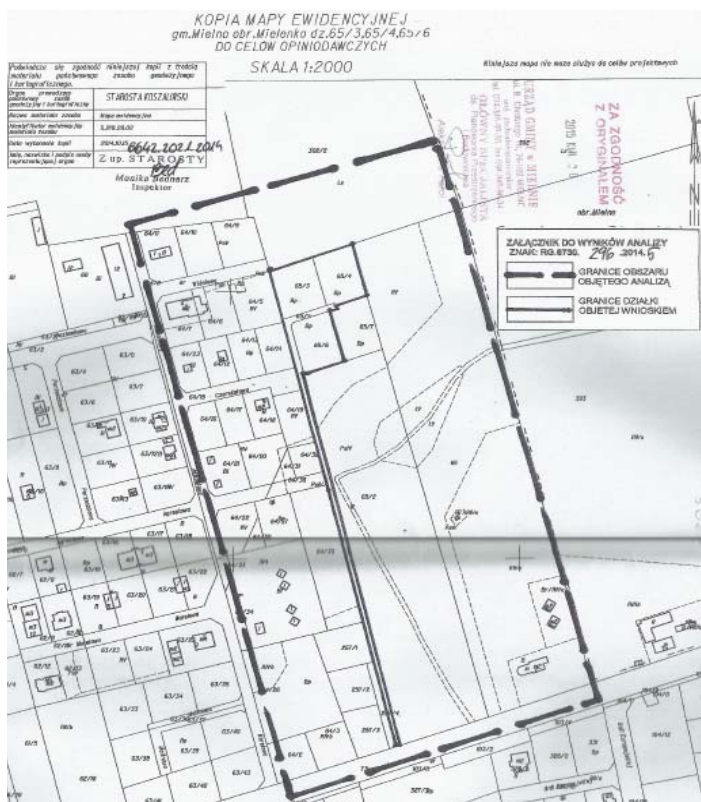
#### 4. PODSUMOWANIE

Krytyczne podejście do decyzji o warunkach zabudowy, nie wpływa na jej likwidację przez kolejne rządy. Projekt ustawy Kodeks urbanistyczno-budowlany, wprowadza pewne zmiany, ale dalej utrzymuje możliwość wydawania decyzji. Brak możliwości wydawania decyzji doprowadziłby do uchwalania miejscowych planów. Projekt Kodeksu ogranicza przynajmniej obszar jaki może być wzięty do analizy i ustala, że decyzja ma być zgodna z ustaleniami studium.<sup>5</sup>

pozytywnym aspektem projektu Kodeksu jest wprowadzenie ograniczenia wypłaty odszkodowań przez Gminę właścicielom nieruchomości, jeżeli ustalenia planu nie zostały zrealizowane w określonym terminie. To był jeden z głównych argumentów przedstawicieli urzędów gmin<sup>6</sup>, mówiący za nie

<sup>5</sup> Według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest podany minimalny obszar, natomiast brakuje ograniczenia czyli maksymalnej granicy jaką może objąć analiza. Nie ma wymogu zgodności decyzji z ustaleniami studium.

<sup>6</sup> Dyskusja odbywała się podczas panelu ekspertów w Łodzi pt. Bariery w uchwalaniu przez gminy miejscowych



II. 2. Mapa z granicą obszaru wziętego do analizy.

Źródło ilustracji archiwum autora

III. 2. Podpis w języku angielskim.

uchwalaniem zmian planów, mimo, że obowiązujące straciły swoją aktualność.

Ład przestrzenny można uzyskać przy stosowaniu elementów kompozycji przestrzennej w projektach urbanistycznych. Zmieniające się ustawy i rozporządzenia wprowadzają nowe zasady, ale żadne nie wprowadzają obowiązku stosowania elementów kompozycji urbanistycznej. W definicjach ładu przestrzennego pojawia się między innymi harmonijne ukształtowanie przestrzeni, które ma uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno-estetyczne. Jednak w prawie wykonawczym są zawarte różne elementy, które powinny znaleźć się w miejscowym planie, ale nie ma obowiązku uwzględniania elementów kompozycji urbanistycznej. To jest najbardziej oczywisty i prosty do uwzględnienia element projektu. Pozostałe wymogi zawarte w określeniu „ładu przestrzennego”<sup>7</sup> są co najmniej trudne do zdefiniowa-

nia i jednoznacznego określenia, tym bardziej wskazania konkretnych elementów jakie powinny w nich występować.

Obowiązek stosowania elementów kompozycji urbanistycznej powinien dotyczyć miejscowych planów i decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku wydawania warunków zabudowy dla jednej działki, nie ma możliwości stworzenia koncepcji urbanistycznej, tym samym zastosowania elementów kompozycji urbanistycznej. Taka koncepcja, przynajmniej dla najbliższego otoczenia, poprzedzona analizami powinna być tworzona przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy; to przyczyniłoby się do zwiększenia ładu przestrzennego.

Ład przestrzenny zdecydowanie łatwiej jest zachować poprzez planowanie (sporządzanie miejscowych planów), nieład częściej powstaje poprzez zagospodarowanie, czyli budowa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

planów zagospodarowania przestrzennego. Jednym z ekspertów była E. Czekiel-Świtalska. (Emiljan T. 2017, *System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym.*)

<sup>7</sup> Według projektu Kodeksu: Art. 2. Użyte w Kodeksie określenia oznaczają:

1) „ład przestrzenny” – takie harmonijne ukształtowanie przestrzeni, które:

- uwzględnia uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,
- zapewnia funkcjonowanie gospodarki i społeczności w sposób racjonalny, efektywny i zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz

- minimalizuje liczbę, skalę i zakres potencjalnych konfliktów przestrzennych;

Według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.: Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;



## Istotne różnice

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	Decyzją o warunkach
Długi czas od rozpoczęcia do uprawomocnienia się	Krótki czas od złożenia o jej wydanie do otrzymania decyzji
Wojewoda - organ sprawdzający zgodność z prawem	Brak organu nadzorczego, sprawdzającego jej zgodność z prawem
Uchwalany przez Radę Gminy	Wydawana na zlecenie inwestora
Brak pewności co do zagospodarowania sąsiednich	Brak pewności co do zagospodarowania sąsiednich
Szerokie konsultacje społeczne na różnych etapach jego sporządzania	Brak konsultacji społecznych
Władze gminy decydują o przystąpieniu i uchwaleniu planu	Po spełnieniu odpowiednich warunków, decyzja musi być wydana
Realny wpływ rady gminy na uchwalenie planu oraz zawarte w nim ustalenia	Brak wpływu rządzących gminą na jej wydanie i zawarte w niej ustalenia
Wyższe koszty sporządzenia	Niskie koszty sporządzenia
Obowiązkowa publikacja	brak obowiązku publikacji
Dawalność w ustaleniach planów	Ograniczone ustalenia, nadzorczakowane istniejącej

II. 3. niem) a decyzją o warunkach zabudowy (czyli zagospodarowanie). Źródło ilustracji autor

lanowa-

III. 3. Podpis w języku angielskim.

# SPATIAL PLANNING OR LAND-USE ZONING

## 1. ANGLOJĘZYCZNA WERSJA ARTYKUŁU. BASIC KNOWLEDGE

Both Spatial Planning and Land Development Act of 2003 as well as Bill of Urban and Civil Engineering Code permit issuing of the Zoning and Land Use decisions.

The communes tend to adopt the decision on the Zoning than prepare complex Area Development Plans. There are several reasons behind this. *Primarily, the procedure is complicated and related to many formalities regarding enacting of the Area Development Plan, followed by frequent lack of funding. Other reasons include conflict of interest between groups afflicted by the planning*<sup>1</sup>.

The problem transpires when an investor wants to build a sizable investment, where it is illegal to do so. According to Zoning there needs to be a similar investment in the near surrounding. Basic condition is therefore unfulfilled. Local authorities responsible for the preparations of Area Development Plan can propose any requirements that go in accordance with the law, including environmental protection and conservation of monuments laws.

Other important issue that can generate spatial chaos, particularly in rural areas is the permission for homestead development. *This causes the urban sprawl and decreases the quality of commune's spatial order. The only counter measurement for the chaotic development is the Area Development Plan*<sup>2</sup>.

## 2. CHANGES IN AREA DEVELOPMENT PLAN AND FINANCIAL OUTCOME

Not only size of the area included in the Area Development Plan, but also Plan updates are important for the development of communes. The Development Plans must be kept up to date to encompass the possible changes in internal and external conditionings determining the development.

Badly prepared Plan can cause more harm than good. Prepared Area Development Plans often apply to vast areas that are meant to be developed in the future. However, for years they are left untouched.

Therefore, the implementation of the Plan is impossible. Changes to the Plan assumptions, even after a period of time, bring financial repercussions.

Changes in the proposed use of the area, that were previously intended for development (no matter if for housing, services or industry) to green areas or areas with prohibited development are burdened with compensation. The pay out to the owners is legitimate according to Paragraph 36 of the Spatial Planning and Land Development Act.

It is a frequent reason behind authorities loss of interest for changes in the Area Development Plan, despite it's being inaccurate and inappropriate to current conditions. It seems that it is not relevant, that the land intended for housing development for several years did not get a proper construction design or building permit, let alone construction set-up. The authorities have two possibilities. Either update the Plan to current conditionings and pay out the compensation or leave the changes of the Area Development Plan despite new development ideas.

The Bill for Urban and Civil Engineering Code assumes limitation of the claims *if the change of the Area Development Plan was predated with at least 5-year period of validity, in which the owner or user of perpetual usufruct did not implement the planned development in accordance with the Plan*<sup>3</sup>. One less obstacle in the process of preparing the changes to Area Development Plan.

## 3. AREA DEVELOPMENT PLAN AND ZONING AND LAND USE

Both Area Development Plan and Zoning and Land Use are legal acts. The difference between them lies in validation period and public consultation.

The Area Development Plan (especially including extended area) more often than Zoning and Land Use generates spatial order. The former is enacted by the City Council and then validated by the Provincial Governor, the latter on the other hand have almost no validation process. The lack of validation and social debate accounts for increase in unlawful issuing of the decisions. Wide-range research<sup>4</sup> showed that

<sup>1</sup> Ossowska L., Janiszewska D. A. 2014, *Stan planowania przestrzennego w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich w województwie zachodniopomorskim*, str. 172

<sup>2</sup> Tokajuk 2011: *Nieodwracalne konsekwencje braku planów miejscowych w gminach sfery podmiejskiej miasta Białegostoku*, *Przestrzeń i Forma/ space & FORM* 16, str. 469

<sup>3</sup> Article 162 of 30 September 2016 Urban Planning and Civil Engineering Code

<sup>4</sup> Studies researched Zoning decisions in particular area of northern Poland. Particular cases were analysed by E. Czekiel-Świtalskiej as an expert in collaboration with Supreme Chamber of Control of the Republic of Poland. Method used random sampling (Staniszewski J. str. 34)

part of the decisions were issued unlawfully. One of the examples regards a plot that did not fulfil every legal conditions.

The requirements are written after analysing each individual area. The analysed area shown in Fig. 1 has no current development.

This is the basic condition for the decision to be issued. However, despite not meeting the requirements the Decision was indeed issued. The justification said that other, nearby plots had issued decisions (also unlawful).

The analysis stated that the plot is located in extensively developed detached-housing area. The description of adjoining plots shows however that the Decision was issued for an undeveloped area.

The second case (Fig. 2) has a similar background in which none of the adjoining plots is developed. The requirements were made based on a Area Development Plan for a different, distant area.

Drafting the Plan does not guarantee its passing and proposed arrangements should not be taken as a basis for issuing the decisions.

The absence of validation and social debate generates above mentioned and other cases.

There are numerous examples, however only their in-depth analysis can prove that the decisions were issued incorrectly.

For years the Zoning decisions, even the ones lawfully issued, were criticized for not maintaining spatial order or even generating spatial chaos.

It occurs sometimes that even when the Area Development Plan is neutral to the spatial order, it still has to be debated with community and validated. Being prepared by the City Council the Plan is available not only in the City Hall but also online. The Zoning decisions are not consulted or published anywhere. This can provoke social conflicts during construction stage.

The pros and cons of Area Development Plan are shown in Figure 3 as compared to Zoning and Land use. One of the major advantages of Area Development Plans is the possibility to confer different function and type of developments for adjoining plots.

#### 4. SUMMARY

Critical attitude towards Zoning is however not issued by authorities. The Bill of Urban and Civil Engineering Code provides some changes, but still sustains the issuing of decision.

Denying this would facilitate the enacting of Area Development Plans. The Bill at least limits the

area that can be included and requires the development to proceed according to the analysis<sup>5</sup>.

Other advantages of the Bill include reduction of claims pay-outs to the owners by the Commune if the Plan's schedule was not kept. Previously this was the main argument of City Halls for denying the changes when the Plan was outdated<sup>6</sup>.

The spatial order can be achieved by including the spatial composition components in urban designs. Changing Acts and Ordinances bring new rules but do not require the use of spatial composition components. The definition of spatial order includes harmonious organization of the space, that includes the composition and aesthetics of the surrounding.

Regulatory acts include different elements that are required to be enclosed in the Area Development Plan, disregarding the urban composition elements, even though it is the simplest and easiest part in the project. Other requirements included in the definition of "spatial order"<sup>7</sup> are hard to define and to easily determine, making it almost impossible to indicate particular elements that should be implemented.

Mandatory use of urban composition elements should be introduced to Area Development Plans and Zoning and Land Use. In case of Zoning for a single plot, there is no possible way to create an urban concept, thereby to apply urban composition elements. A concept for the closest neighbourhood with preceding analysis should be prepared before

<sup>5</sup> According to the Spatial Planning and Land Development Act, there is a minimal area, but the rules do not state the maximal area for the analysis. The decision does not have to be supportive with the study.

<sup>6</sup> The topic was discussed during expert panel in Łódź „Bariera w uchwalaniu przez gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Obstacles in enacting by local administration Area Development Plans”. One of the experts was E. Czekiel-Świtalska. (Emiljan T. 2017, *System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym*.)

<sup>7</sup> According to the Bill of Code: Article 2. Definitions are:  
1) „spatial order” – harmonious organization of space that:

- a) includes conditionings and functional, socio-economic, cultural and compositional and aesthetic requirements,
- b) ensures functioning of the economy and society in an rational, effective way in accordance with sustainable development,
- c) minimizes the number, scale and range of potential spatial conflicts;

According to the Spatial Planning and Land Development Act of 2003: Article 2. Every time it is mentioned:

- 1) „spatial order” – such organization of the space that creates harmonious whole and includes in arranged relations all conditionings and functional, socio-economic, environmental, cultural and compositional and aesthetic requirements;

## Significant differences:

Area Development Plan	Zoning and Land Use
Long period of validation	Short decision issuing time
Provincial Governor – validates the legal side	No authority for validation
Enacted by the City Council	Issued by the investor
Typically (depending on the area) proposed development of adjoining	No development plan for adjoining plots
Intense social debate on various stages of preparation	No social debate
Authorities decide on preparation and enacting of the Plan	After meeting the requirements, the decision must be issued
Actual influence of the City Council on the enacting process and included	No influence of the City Council on the enacting process and included entries
Higher administrative costs	Low administrative costs
Mandatory publishing	Publishing not required
Flexibility in Plan setup	Arrangements subjugated to existing developments

Ill. 3. Significant differences between Zoning and Land Use and Area Development Plan. Source: own source.

issuing the Zoning decision. This would positively influence the spatial order.

The spatial order is easier to maintain through planning (preparing Area Development Plans), because Zoning and Land Acts generally create more chaos.

## LITERATURA

1. Czekiel-Świtalska E. 2013, *Necessary changes in local planning of spatial development in Poland/ Konieczne zmiany w miejscowym planowaniu przestrzennym w Polsce*. Przestrzeń i forma/ space & FORM nr 19. str. 135-150
2. Czekiel-Świtalska E. *Town planning and local spatial management plan*. TEKA KOMISJI URBANISTYKI I ARCHITEKTURY O/PAN W KRAKOWIE. TOM XLIV (2016)
3. Emiljan T. 2017, *System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym*. Najwyższa Izba Kontroli. Warszawa 2017. [https://www.nik.gov.pl/plik/id,13209,v,artykul\\_14391.pdf](https://www.nik.gov.pl/plik/id,13209,v,artykul_14391.pdf) dostęp/access 12-05-2017
4. Gzell S. 2014, *Na co nam architektura? Po co nam urbanistyka?/ WHY THE ARCHITECTURE FOR US? WHAT FOR THE URBANISM FOR US?* TEKA KOMISJI URBANISTYKI I ARCHITEKTURY O/PAN W KRAKOWIE. TOM XLII (2014), str. 209-219
5. Ossowska L., Janiszewska D. A. 2014, *Stan planowania przestrzennego w gminach wiejskich i miejsko-wiejskich w województwie zachodniopomorskim*.



STOWARZYSZENIE EKONOMISTÓW ROLNIC-  
TWA I AGROBIZNESU. Roczniki Naukowe, tom XVI,  
zeszyt 5, str. 169-173

6. Projekt Kodeksu urbanistyczno-budowlanego z dnia 30 września 2016 rok
7. Staniszewski J. 2016, *Nadzór nad inwestycjami w pasie nadbrzeżnym nadmorskich miejscowości turystycznych* (P.15.099). *Informacja o wynikach kontroli, zatwierdzona przez Kwiatkowski K. Delegatura w Szczecinie*
8. Tokajuk J. 2011: *Nieodwracalne konsekwencje braku planów miejscowych w gminach sfery podmiejskiej miasta Białegostoku*, *Przestrzeń i Forma/ space & FORM* 16, str. 469-479.
9. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami.