

Barbara WYCICHOWSKA

Politechnika Łódzka
Instytut Architektury i Urbanistyki
Łódź, Polska
e-mail: barbra.w@gazeta.pl

ZAWŁASZCZANIE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO PRZEZ SAMORZĄDY GMINNE. BILANS STRAT NA PRZYKŁADZIE PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH

słowa kluczowe: Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich, plan ochrony, degradacja, krajobrazu kulturowego

WPROWADZENIE

Chaos przestrzenny towarzyszący dynamicznemu i żywiołowemu rozwojowi gospodarki rynkowej (brak planów zagospodarowania przestrzennego), nakładający się na ciągle słabo zabezpieczony pod względem prawnym chroniony krajobraz kulturowy (mnogość, zmienność, niespójność i nieprecyzyjność powoływanych aktów prawnych), prowadzi do pogłębiającej się deprecjacji form chronionego krajobrazu.

Od czasu transformacji ustrojowej powołano i znowelizowano wiele ustaw i przepisów regulujących praktycznie wszystkie dziedziny życia gospodarczego i społecznego w Polsce. Tak wielka skala zmian legislacyjnych świadczy o bardzo niestabilnej sytuacji prawnej, która w znacznym stopniu utrudnia planowanie i racjonalne działanie w przestrzeni (systemowe słabości planowania przestrzennego w Polsce).

Celem opracowania jest określenie przyczyn i skutków postępującego procesu zawłaszczania terenów chronionych przez samorządy gminne, ze wskazaniem najbardziej zagrożonych form chronionego krajobrazu – parków krajobrazowych, na przykładzie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (PKWŁ).

W ramach opracowania przeprowadzono analizę aktów prawnych, które ewoluują w kierunku zwiększenia roli samorządów gminnych w realizacji celu publicznego,

jakim jest ochrona krajobrazu. Na przykładzie PKWŁ scharakteryzowano konsekwencje działań podejmowanych przez samorzządy gminne, które przyczyniły się do widocznej degradacji walorów przyrodniczo-krajobrazowe parku.

Zastosowano złożoną technikę badań, która stanowi połączenie metody obserwacyjnej (badania terenowe) z analizą literatury przedmiotu (m. in. Plan ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich z 2002 r., monografie dotyczące PKWŁ) i aktów prawnych z zakresu ochrony krajobrazu.

PRZYCZYNY I KONSEKWENCJE ZAWŁASZCZANIA CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO PRZEZ SAMORZĄDY GMINNE

Na początku XXI w. powołano cztery kolejne, aktualnie obowiązujące ustawy, które wyznaczają zasadniczy zakres prawnej ochrony krajobrazu w Polsce: Ustawę o ochronie przyrody (Dz.U. 2004, nr 92, poz.880), Ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003, nr 162, poz.. 1568), Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003, nr 80, poz. 717) i Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2002, nr 62, poz. 627 z późn. zmian.). Dwie pierwsze z wymienionych ustaw określają cele ochrony i metody ich realizacji oraz definiują wszystkie możliwe do powołania formy ochrony krajobrazu (od form koncentrujących się na środowisku przyrodniczo-geograficznym po krajobraz kulturowy), dwie pozostałe określają wymagania dotyczące ochrony i kształtowania krajobrazu.

Postępujące za ustawami zmiany dotyczące prawnej ochrony krajobrazu doprowadziły do zwiększenia roli samorządów gminnych w realizacji celu publicznego, jakim jest ochrona krajobrazu.

Po pierwsze, nowa ustawa o ochronie przyrody z 2004 r. rozszerzyła znacznie kompetencje gminy na etapie powstawania planu ochrony (zbiór informacji, zaleceń i ustaleń obowiązujących do wykorzystania w wskazanych przez ustawodawcę opracowaniach planistycznych, dokumentacjach projektowych i działaniach gospodarczych wykonywanych przez organy administracji rządowej i samorządowej oraz jednostki organizacyjne, osoby prawne i fizyczne działające na obszarze chronionym), które są sporządzane obligatoryjnie dla parków narodowych, rezerwatów i parków krajobrazowych. Dotąd projekt planu ochrony wymagał jedynie zaopiniowania przez właściwe miejscowo rady gminne, a uzyskana opinia pozostawała bez wpływu na treść planu. Aktualnie projekt planu wymaga, obok wspomnianego opiniowania, uzgodnienia z radami ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, zagospodarowania turystycznego, sposobu użytkowania gruntów, eliminacji lub ograniczania zagrożeń zewnętrznych, które mają bezpośredni wpływ treść planu (art. 19, pkt 2 ustawy o ochronie przyrody). Dzięki tej zmianie samorzządy lokalne mogą skutecznie blokować te zapisy zawarte w projekcie planu ochrony, które przeszkadzają w realizacji doraźnych, nieczęsto agresywnych środowiskowo (w tym krajobrazowo) celów inwestycyjnych (rozstrzyganie na rzecz gminy problemów

rozbieżności polityki parku z polityką gminną). Takie działanie ma na celu zagwarantowanie samorządom jak największej swobody w dysponowaniu terenami o szczególnych walorach krajobrazowych, które są wyjątkowo atrakcyjne inwestycyjnie (utrzymujący się wysoki popyt na działki budowlane i rekreacyjne).

Po drugie, podczas gdy jeszcze w 2001 r. stara ustawa o ochronie przyrody (z dn. 16. 10. 1991 r.) uznawała za wiążący charakter ustaleń planów ochrony względem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także, iż powołanie planu ochrony zobowiązuje właściwe gminy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem ochrony lub dokonania zmian w obowiązującym planie miejscowym, to już nowa ustawa z 2004 r. praktycznie zlikwidowała pierwszeństwo rozstrzygnięć planów ochrony przed planami zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie uzgodnione przez samorządy gminne plany ochrony zawierają jedynie ustalenia wiążące dla studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tak więc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozostaje praktycznie jedynym instrumentem realizacji planów ochrony, w tym uregulowań, które dotyczą estetyki zagospodarowania (Chmielewski, 2001). Wszechobecna administracyjna zgoda na niską jakość sporządzanych planów – powszechna akceptacja liberalnych i uproszczonych zapisów, które pozostawiają niebezpiecznie dużą swobodę interpretacji, skutkuje niewydolnością gospodarki przestrzennej w zakresie zachowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska (brak zdecydowanych i jednoznacznych rygorów urbanistycznych, architektonicznych i ochronnych w opisie i na rysunku planu).

W sytuacji, gdy większość gmin nie posiada aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego (zaledwie 17% terytorium kraju „pokryte jest” miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego! (wg danych GUS), korzystają one z daleko niedoskonałej pod względem przyrodniczo-krajobrazowym obligatoryjnej procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy lub ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (Böhm, 2006). Na wydawanie tych decyzji nie ma żadnego wpływu ani przyjęty plan ochrony (od czasu wprowadzenia nowej ustawy o ochronie przyrody), ani ustalenia studium, a jedynie kryteria zawarte w ułomnych warunkach o tzw. „dobrym sąsiedztwie”. Z całej listy najwięcej wątpliwości budzi warunek, który zezwala na budowę domu w sytuacji, gdy zabudowana jest tylko jedna działka z sąsiedztwa, a więc paradoksalnie sprzyja niebezpiecznemu rozpraszaniu się zabudowy.

Niskiej jakości projekty decyzji o warunkach zabudowy przygotowane przez uprawnionych architektów i urbanistów (!), niepoddawane żadnej weryfikacji przez gminę (zamierzone zaniechanie), są bezkrytycznie i mechanicznie uzgadniane przez odpowiednie instytucje. Stosowana praktyka skutkuje pogłębiającą się degradacją krajobrazu (niekorzystne zmiany w fizjonomii krajobrazu).

Do degradacji krajobrazu kulturowego otwartego przyczynia się również powstawanie tzw. siedlisk rolniczych, których lokalizacja nie wymaga sąsiedztwa istniejącej zabudowy. Jedynym istotnym ograniczeniem pozostaje lokalnie narzucona wielkość siedliska – wyznaczony obszar musi przekraczać powierzchnię średniego gospodarstwa rolnego w gminie. Dla zdeterminowanego inwestora warunek ten, nawet gdy w grę wchodzi zakup kilkunastu hektarów, podobnie jak samo uzyskanie statusu rolnika, niezbędne przy zakupie gruntu-siedliska, nie stanowią większego problemu. Ta sytuacja sprawia, że pod pretekstem realizacji obiektu produkcji rolnej – prawdziwego siedliska rolniczego, w atrakcyjnym otwartym krajobrazie powstają z reguły bardzo eksponowane, stąd nieobojętne krajobrazowo, rezydencje (obiekty dysharmonijne: duża kubatura, wyzywająca forma).

Groźną konsekwencją złego zarządzania krajobrazem kulturowym chronionym, sukcesywnie zawłaszczanym przez samorządy gminne (administracja słabo przygotowana merytorycznie do gospodarowania przestrzenią, w tym m. in. brak wyczulenia na estetykę krajobrazu), jest progresywny proces rozprzestrzenienia się szkodliwej krajobrazowo i środowiskowo zabudowy jednorodzinnej i letniskowej na tereny parków krajobrazowych (forma ochrony przyrody powołana m. in. do ochrony walorów krajobrazu kulturowego) (Feltynowski, Rzeńca, 2006).

PRZYKŁAD PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH

Przypomnijmy, że specyfika funkcjonowania parków krajobrazowych polega na łączeniu funkcji typowo ochronnych (priorytetowe dla parków narodowych i rezerwatów) ze społeczno-gospodarczymi (realizacja zasady zrównoważonego rozwoju). Dla zapewnienia realizacji celów ochrony wprowadzone są ograniczenia (katalog ograniczeń zawiera ustawa), które mogą zmniejszać swobodę działania właścicieli nieruchomości położonych na terenie parku, co w efekcie prowadzi do narastania konfliktów między właścicielami chronionych gruntów, administracją parków i władzami gminnymi (ograniczenie prawa własności).

Spośród 120 parków krajobrazowych funkcjonujących na terenie kraju siedem powołano dla ratowania najcenniejszych pod względem przyrodniczo-kulturowo-krajobrazowym terenów, które zachowały się w silnie zurbanizowanym regionie łódzkim. Najmniejszy (powierzchnia 13767 ha, w tym 3020 ha otulina) i najpóźniej powołany w tej grupie (utworzony w 1996 r.) – Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich (PKWŁ) obejmuje swoim zasięgiem malownicze, i w okresie powstawania mało zantropogenizowane tereny strefy krawędziowej Wzniesień Łódzkich, wyróżniające się ciekawymi formami ukształtowania terenu (znaczne deniwelacje terenu, nagromadzenie interesujących form geomorfologicznych, tj.: parowy, wcięcia drogowe, wysokie miedze czy głązy narzutowe), wyjątkowymi walorami przyrodniczymi (fragmenty naturalnej szaty roślinnej, związanej z licznymi źródłiskami i strumieniami) i kulturowymi (wiele cennych obiektów zabytkowych m. in.: parki podworskie,

zabytki architektury sakralnej, tradycyjna wiejska architektura) (Markowski, Kurowski i inni, 1993; Kurowski, Andrzejewski, 2000a; Kurowski, Andrzejewski, 2000b; *Park Krajobrazowy...*, 1998; *Plan ochrony...*, 2002; Świć, Kurowski, 2000). Park jest zarządzany indywidualnie i posiada aktualny plan ochrony (zatwierdzony rozporządzeniem wojewody łódzkiego w 2003 r.). Położenie parku w granicach województwa łódzkiego (leży na terenie dwóch miast: Łodzi i Brzeziny oraz pięciu samorządnych gmin: Brzeziny, Stryków, Nowosolna, Dmosin i Zgierz), w bezpośrednim sąsiedztwie wielkiej aglomeracji, stwarza wiele problemów związanych z realizacją deklamowanej zasady zrównoważonego rozwoju.

Po przeszło dziesięciu latach funkcjonowania parku harmonijny krajobraz kulturowy rolniczy z enklawami leśnego, którego wysoka jakość w dużej mierze zdecydowały o powołaniu parku, szybko ustępuje zabudowie (Milewska, Molenda, 2004). Na największą presję urbanizacyjną narażona jest gmina Nowosolna – obciążona bezpośrednim sąsiedztwem dużego miasta wojewódzkiego Łodzi, i gminy, które najdłużej miały nieuregulowaną gospodarkę przestrzenną – nie posiadały planu zagospodarowania przestrzennego (Stryków – 4 lata, Brzeziny – 2 lata).

Za zawłaszczanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych PKWŁ i ich strefowo silną degradację odpowiedzialne są samorządne gminy, które prowadzą ekspansywną politykę nastawioną na rozwój z dominacją funkcji mieszkaniowej (wykorzystywanie utrzymującego się popytu na działki budowlane i letniskowe), kierują gospodarką przestrzenną w interesie i pod dyktando właścicieli gruntów (troska o własny elektorat) i wpływowych inwestorów z zewnątrz (dbałość o napływ kapitału). Szybkie przekształcenia struktury użytkowania ziemi – z rolniczego na zurbanizowany – doprowadza do niekorzystnych zmian fizjonomii chronionego krajobrazu (gminy: Nowosolna, Stryków). Na zmianę użytkowania gruntów zasadniczy wpływ ma niska opłacalność produkcji rolnej (paradoksalnie niska wartość rolnicza gruntu w stosunku do jego wartości na rynku budowlanym – do 100 razy), która motywuje właścicieli gruntów do szybkiej parcelacji i sprzedaży posiadanego areálu (gminy: Stryków, Nowosolna, Brzeziny, Łódź).

Szybka urbanizacja, za którą nie nadąża rozwój infrastruktury, niesie za sobą trudne do przewidzenia skutki środowiskowe. Nie tylko stara, ale również nowa zabudowa często korzysta z prowizorycznych, niewydolnych rozwiązań, które nie gwarantują zachowania podstawowych standardów środowiskowych (stosowanie zbiorników lub tzw. indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków, których wadliwa eksploatacja może doprowadzić, do nieodwracalnego skażenia wód gruntowych i gleb). W pogoni za zyskiem gminy bagatelizują potrzebę i konieczność zachowania dobrej kondycji i wysokiej estetyki coraz bardziej obciążonego środowiska przyrodniczo-kulturowo-krajobrazowego parku, którego wysoki potencjał stanowił siłę sprawczą rozwoju gminy (nieodpowiedzialne działanie). Lista problemów dotyczących aktualnego i przyszłego funkcjonowania środowiska parku jest długa: od nawarstwiających się pod wpływem szybkiego rozwoju budownictwa

jednorodzinnego i letniskowego zaniedbań w gospodarce wodno-kanalizacyjnej (podstawowy problem dla wszystkich wiejskich gmin parku), poprzez nieuregulowaną w wielu gminach gospodarkę odpadami (nielegalne składowiska odpadów w gminach: Nowosolna, Brzeziny, Stryków), po przykłady samowoli budowlanej oraz nieprzestrzeganie/brak wymogów architektonicznych na/dla terenach/terenów o szczególnych walorach krajobrazowych (eliminacja tradycyjnej zabudowy wiejskiej, ekspansja zabudowy jednorodzinnej na tereny rolnicze i wiejskie, pojawianie się pretensjonalnej zabudowy rezydencjonalnej „w roli” siedlisk rolniczych, rozbudowa tandetnej zabudowy letniskowej). Ekspansja zabudowy skutkuje również niebezpiecznym rozpraszaniem się jednostek osadniczych.

Do degradacji krajobrazu przyczynia się również wygradzanie terenów rolnych i działek – powstawanie, pomimo zakazu (ustalenia planu ochrony) wysokich monolitycznych ogrodzeń, które nie tylko szpecą, ale równocześnie przyczyniają się do blokady korytarzy ekologicznych (gminach: Łódź, Stryków, Nowosolna, Brzeziny) (Kurowski 1995; *Parki Krajobrazowe...*, 2002).

Kolejny problem krajobrazowy stwarza obecność wielkoskalowych obiektów technicznych zlokalizowanych w eksponowanych miejscach, tj. instalacje radiokomunikacyjne (lokalizacja stacji nadajnikowej w najwyższym punkcie strefy krawędziowej Wzniesień Łódzkich – tzw. „Wzgórze Radary”, 284,1 m n.p.m., gmina Nowosolna, linie energetyczne wysokiego napięcia (gminy: Łódź, Stryków, Nowosolna, ponadto nadmierna, skoncentrowana penetracja (Las Łagiewnicki w gminie Łódź).

Atrakcyjne, ale tylko z punktu widzenia inwestora-właściciela, pozostaje niekontrolowane „zagospodarowywanie” dolin rzecznych, prowadzące do niepożądanego regulacji i groźnego gromadzenia koryt, ograniczania i odkształcania ekosystemów lasów łąkowych i łąk.

Następne, na razie potencjalne zagrożenie dla PKWŁ stwarza projektowany system komunikacji: budowa autostrady A1, która w części środkowej, z północy na południe, przetnie równoleżnikowo rozciągający się obszar parku (gminy Nowosolna i Stryków); A2, która będzie przebiegać w pobliżu północnej granicy parku, i rozbudowa obsługujących A1 i A2 dróg dojazdowych (drogi krajowe nr.: 14 – klasa GP, 71 i 72 – klasa G) (*Plan ochrony...*, 2002).

Eskalacji problemów środowiskowo-krajobrazowych na terenie parku sprzyja niewydolny system kontroli. Podstawowe funkcje kontrolne w gminie – te, które dotyczą m. in. rozwiązywania tak ważkich dla środowiska problemów, jak składowanie odpadów czy funkcjonowanie systemu kanalizacji – spełniają samorządy. Wójtowie w roli kontrolerów nie są obiektywni. We własnym interesie starają się nie dopuścić do konfliktów z gminnym elektoratem, stąd akceptują rozwiązania gospodarcze, które nie zawsze są środowiskowo najbezpieczniejsze. I tak na terenie bardzo szybko urbanizującej się Kalonki (gmina Nowosolna) działają wyłącznie różnie sprawne indywidualne oczyszczalnie (realna groźba rozsądzania ścieków bezpośrednio do

gleby). Mimo potencjalnego zagrożenia gmina Nowosolna, jak dotąd nie podjęła decyzji w sprawie budowy systemu kanalizacji dla zagrożonego ściekami terenu Kalonki.

WNIOSKI

W ostatnich latach nasilił się proces urbanizacji parków krajobrazowych. Wyznaczenie obszarów o wysokiej dynamice aktywności budowlanej, z jednej strony generuje pożądany rozwój społeczno-gospodarczy, z drugiej – realizowane bez właściwego zabezpieczenia infrastrukturalnego – prowadzi do pogłębiającej się degradacji środowiska przyrodniczo-kulturowego. W tej sytuacji wskazane byłoby wprowadzenie na terenach parków krajobrazowych obligatoryjnego etapu komunalizacji obszarów wyznaczonych pod urbanizację. Etap komunalizacji zobowiązywałby gminy do profesjonalnego pod względem środowiskowym przygotowania terenu pod przyszłą zabudowę, w tym przede wszystkim: opracowania szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego dogłębnie dopracowanego w zakresie ochrony walorów przyrodniczo-kulturowo-krajobrazowych; przygotowania docelowej infrastruktury i dokonania podziałów nieruchomości. Wskazane byłoby również przejście przez niezależne państwowe agencje najważniejszych, z punktu widzenia środowiska, funkcji kontrolnych w gminie (zagwarantowanie obiektywnych ocen i wszczęcie pożądanych egzekucji).

Troska o dziedzictwo przyrody i kultury, o zachowanie walorów krajobrazowych wymaga także wzmocnienia roli zarządu parku na etapie decyzyjnym (uzgadnianie planu ochrony), i przy podejmowaniu – oby zawsze pragmatycznych – rozwiązań środowiskowo-krajobrazowych. Nieodzowne jest również utrzymywanie ścisłej współpracy trzech podmiotów, które mają bezpośredni lub pośredni wpływ na gospodarowanie przestrzenią parku: zarządu PKWŁ, władz gmin i społeczności lokalnej, z których zwłaszcza dwa wymienione jako ostatnie wymagają „przymusowej” edukacji środowiskowo-kulturowej.

LITERATURA

- Böhm A., 2006: Planowanie przestrzenne dla architektów krajobrazu. O czynniku kompozycji, Politechnika Krakowska, Kraków, s. 170–173.
- Chmielewski J. M., 2001: Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, s. 371.
- Feltynowski M., Rzeńca A., 2006: Wykorzystanie instrumentów planowania przestrzennego w gminach województwa łódzkiego. [w:] *Przestrzenne zróżnicowanie procesów transformacji społeczno-gospodarczej w regionie łódzkim* (red.): A. Jechtuchowicz, A. Suliborski, Wyd. UŁ, Łódź, s. 144–145.

- Kurowski J. K., 1995: Aktualne problemy ochrony szaty roślinnej i krajobrazu w regionie łódzkim, *Spraw. TN*, 49, Łódź, s. 353–357.
- Kurowski J. K., Andrzejewski H., 2000a: Roślinność rzeczywista rezerwatu Las Łągiewnicki w Łodzi, *Acta Univ. Lodz., Folia bot.* 14, s. 25–32.
- Kurowski J. K., Andrzejewski H., 2000b: Szata roślinna rezerwatu Struga Dobieszkowska, *Acta Univ. Lodz., Folia bot.* 14, s. 49–77.
- Markowski J., Kurowski K., Wojciechowski Z., Kowalczyk J., Andrzejewski H., Śliwiński Z., Jędrasiak D., 1993: Las Łągiewnicki i jego przyroda, Fundacja "Człowiek i Środowisko", Łódź, s. 23.
- Milewska K., Molenda J., 2004: Budownictwo mieszkaniowe na obszarze Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni – przykład gminy Nowosolan. [w:] Środowiskowe uwarunkowania rozwoju lokalnego (red.): K. Heffner, T. Marszał, Wyd. UŁ, Łódź, s. 135–136.
- Parki Krajobrazowe Polski Środkowej, Przewodnik sesji terenowych, 2002: (red.): J. K. Kurowski, Katedra Geobotaniki i Ekologii Roślin UŁ, Łódź, s. 135.*
- Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich, 1998: (red.): J. K. Kurowski, EKO-WYNIK, Łódź, s.10–140.*
- Plan ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, 2002: Łódź, s. 181–64, 201–207.*
- Świć A., Kurowski J. K., 2000: Drzewa pomnikowe i parki wiejskie w Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich, *Acta Univ. Lodz., Folia bot.* 14, s. 147–166.

SUMMARY

APPROPRIATING PROTECTED CULTURAL LANDSCAPE BY GMINA SELF-GOVERNMENTS AND ITS NEGATIVE EFFECTS-EXAMPLE OF THE WZNIESIENIA ŁÓDZKIE LANDSCAPE PARK

Changes in legislation have resulted in the growing role of self-governments in landscape protection. The new Nature Preservation Act from 2004 extended the opinion-forming procedure by the obligation to discuss prospective protection plans for national parks, nature reserves and landscape parks with self-governments. Due to this amendment, local authorities may effectively block those elements of a plan which are inconvenient for achieving their own immediate investment aims. As a consequence, the urbanization pressure exerted by self-governments on areas with valuable landscape assets, including the protected areas, has greatly increased in recent years. The rapid development of residential and recreational building, which spoils the landscape, is particularly well noticeable in landscape parks (zones adjacent to cities).

The protection plans accepted by *gmina* self-governments – bodies which are usually less pro-landscape oriented than the project itself – contain directives as to

the study of conditions and *gmina* spatial development, as well as the local spatial development plans. On the other hand, like the study itself, they do not affect in any way the decisions regarding the building conditions. In a situation when the majority of *gminas* do not have current spatial development plans, the investment process is based on the decisions concerning the building and development conditions mentioned above, which are far from perfect as regards the environment and the landscape. Poor-quality projects prepared by architects and urban-planners (!), unverified by the *gmina*, are uncritically and mechanically accepted by appropriate institutions.

The consequences of the bad management of protected cultural landscape, gradually appropriated by *gmina* self-governments (the decisions taken have little to do with the principles of sustainable development) are presented on the example of the smallest and the most urbanized landscape park in the Lodz region – the Wzniesienia Łódzkie Landscape Park.