

*Dorota Mantey*

Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych,  
ul. Krakowskie Przedmieście 30, 00-927 Warszawa; e-mail: d.mantey@uw.edu.pl

## **POTENCJALNE KONFLIKTY PRZESTRZENNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ Z PERSPEKTYWY POTRZEB MIESZKAŃCÓW NA PRZYKŁADZIE PODWARSZAWSKIEJ GMINY LESZNOWOLA**

**Abstrakt:** Celem artykułu jest identyfikacja odmiennych wizji i oczekiwań mieszkańców oraz samorządu lokalnego odnośnie do zagospodarowania przestrzeni podmiejskiej, które stanowią źródło potencjalnych konfliktów przestrzennych. Zaprezentowano w nim sprzeczności interesów ogółu mieszkańców strefy podmiejskiej, określonych grup mieszkańców, a także samorządu gminnego. W artykule scharakteryzowano różne rodzaje konfliktów, w tym konflikty przestrzenne. Źródłem konfliktów jest chęć utrzymania przez ogół mieszkańców podmiejskiego charakteru miejscowości zamieszkania, nadrzędność prawa własności i interesu indywidualnego nad interesem zbiorowym oraz nadmierne ambicje rozwojowe samorządów gminnych. Rozważania na temat konfliktów przestrzennych w strefie podmiejskiej ilustrują wyniki dwóch badań ankietowych zrealizowanych w podwarszawskiej gminie Lesznówola, jedno na reprezentatywnej próbie mieszkańców całej gminy (394 osoby), a drugie na reprezentatywnej próbie mieszkańców Mysiadła (305 osób).

**Słowa kluczowe:** konflikty przestrzenne, strefa podmiejska, potrzeby mieszkańców, gmina Lesznówola.

## **POTENTIAL SPATIAL CONFLICTS IN THE SUBURBAN ZONE FROM THE PERSPECTIVE OF RESIDENTS' NEEDS (ON THE EXAMPLE OF LESZNOWOLA, WARSAW METROPOLITAN AREA)**

**Abstract:** The aim of the paper is to identify different visions and expectations of the citizens and the local government regarding the development of their suburban space, which are a source of potential spatial conflicts. It discusses contradictory interests of all the people living in the suburban area, certain groups of inhabitants, and local authorities. The paper characterizes different types of conflicts, including spatial ones. The conflicts in the suburbs are generated by a desire to keep the suburban character of the place of residence, the primacy of property rights and individual interests over collective ones, and excessive development ambitions of local authorities. Considerations on spatial conflicts in a suburban zone are illustrated by the results of two surveys carried out in the Lesznówola municipality near Warsaw, one on a representative sample of residents throughout the whole municipality (394 persons), and the other on a representative sample of residents of Mysiadło (305 people).

**Keywords:** spatial conflicts, suburban zone, residents' needs, municipality of Lesznówola.

## Wprowadzenie oraz przegląd podstawowych definicji

We współczesnym świecie przestrzeń wokół metropolii poddawana jest różnorodnym przemianom. Mamy do czynienia z kontynuacją procesów urbanizacji, przy czym intensywny rozwój zachodzi nie tylko w centralnym ośrodku miejskim, lecz także w całym regionie funkcjonalnym. Najbliższy miastu obszar określany jest jako strefa podmiejska. Zgodnie z definicją zaproponowaną przez Stanisława Liszewskiego (1987, s. 74), jest nią „zorganizowana część przestrzeni geograficznej, która przylega do terenów zainwestowanych miasta centralnego. Oprócz terenów otwartych tworzą ją również wsie, miasta, osady. Jest to obszar mający zróżnicowany charakter zagospodarowania, nieustabilizowany fizjonomicznie i demograficznie, na którym dochodzi do przenikania form i treści charakterystycznych zarówno dla miast, jak i dla wsi. (...) Relacje funkcjonalne pomiędzy strefą a miastem są silniejsze niż pomiędzy obiektami w obrębie strefy”. Strefa podmiejska pełni specyficzne zadania oraz funkcje, bez których miasto nie mogłoby się rozwijać (Straszewicz 1985). Należą do nich funkcje rolnicze, komunikacyjne, przemysłowe, komunalne, wypoczynkowo-rekreacyjne. Najważniejszą pozostaje jednak funkcja mieszkaniowa. W najnowszych opracowaniach, definiując strefę podmiejską, zwraca się uwagę nie tylko na jej powiązania funkcjonalne z miastem centralnym, lecz także na morfologię: amorficzność, chaotyczne rozproszenie zabudowy, brak przestrzeni publicznych (Zuziak 2005; Solarek 2013), dzięki czemu ujęcie geograficzne zostaje wzbogacone o aspekt urbanistyczny.

Początkowo strefę podmiejską badano głównie w kontekście jej funkcji życiwielskiej, aktualnie zanikającej (Kosiński 1954). Zainteresowanie formami osadniczymi i zmiennością funkcji lokalizowanych w strefie podmiejskiej było szczególnie silne w latach osiemdziesiątych XX w. (Liszewski 1985; Rakowski 1985). Ostatnie kilkanaście lat z kolei przyniosło liczne opracowania poświęcone strukturze przestrzennej stref podmiejskich przekształcanych w wyniku suburbanizacji oraz wybranym procesom i problemom dotyczącym przestrzeni wokółmiejskiej, w tym problemom społecznym oraz ekologicznym. Strefą podmiejską Warszawy zajmowali się w szczególności: Jan M. Chmielewski (2002a; 2002b; 2005a; 2005b), Bożena Degórska (2002; 2004; 2012), Małgorzata Gutry-Korycka (2005), Krystyna Gruszecka (2005), Ewa Korcelli-Olejniczak (2015), Dorota Mantey (2011), Maciej Nowakowski (2002; 2006), Krystyna Solarek (2005a; 2005b; 2013), Zbigniew Strzelecki i Antoni Holcel (2008), Zbigniew Strzelecki i Małgorzata Kucińska (2006) oraz Przemysław Śleszyński (2003; 2004; 2015).

Strefa podmiejska podlega intensywnym procesom rozwoju. Rozwój jednak ma to do siebie, że pojawia się w miejscach wybranych, oferujących odpowiednie warunki. Nie da się go ulokować dowolnie ani w prosty sposób przenieść. Racjonalny rozwój wymaga racjonalnej polityki lokalizacyjnej, opartej z jednej strony na planowaniu miejscowym w obrębie każdej gminy, a z drugiej na skoordynowanym planowaniu wykraczającym poza granice administracyjne jednostek

terytorialnych. Planowanie przestrzenne ma zatem godzić sprzeczne interesy, czyli zapobiegać konfliktom (Pawłowska 2010).

W Polsce mamy do czynienia z negatywnymi skutkami wadliwego prawa<sup>1</sup>: brakiem planów miejscowych bądź ich złą jakością (rozdrobieniem, nadpodażą gruntów inwestycyjnych, szybkim tempem zmian przeznaczenia gruntów z rolnych na budowlane), a także dużą uznaniowością decyzji o warunkach zabudowy, wywołujących chaos w zagospodarowaniu przestrzeni strefy podmiejskiej (Śleszyński i in. 2015; Solarek 2013). Jednocześnie nie istnieje spójny i zrównoważony system planowania zagospodarowania przestrzennego, który opierałby się z jednej strony na funkcjonowaniu hierarchicznego układu planów, a z drugiej na równorzędnym traktowaniu w procesie planowania przestrzennego różnorodnych uwarunkowań, w szczególności społecznych, ekologicznych (przyrodniczych) i ekonomicznych (Kistowski 2007; 2008). Za problematyczne uznać też należy planowanie rozwoju obszarów metropolitalnych, które u nas wciąż jest kwestią przyszłości, podczas gdy liczne kraje europejskie dawno już sobie z tym poradziły (m.in. Francja, niektóre obszary metropolitalne Niemiec, Wielka Brytania, Holandia). Brak spójności i koordynacji w planowaniu rozwoju może zatem prowadzić do licznych sytuacji konfliktowych. Ich omówienie wymaga jednak najpierw uporządkowania kwestii terminologicznych.

Duża część występujących między ludźmi sprzeczności nie ma żadnych konsekwencji. Są one tylko potencjalnym źródłem konfliktów. Sprzeczność przetransformuje się w sytuację konfliktową, jeśli w sprawie, której dotyczy, strony muszą podejmować jakieś decyzje. Sytuacja konfliktowa powstaje zatem wówczas, gdy sprzeczność wartości czy interesów zostaje ujawniona. Do konfliktu z kolei dochodzi, gdy przynajmniej jedna ze stron upiera się przy realizacji swoich celów mimo sprzeciwu drugiej strony (Reykowski 2011). Konflikt rozumiany jest zatem jako zderzenie się sprzecznych interesów bądź poglądów, a zachodzi pomiędzy co najmniej dwoma podmiotami. Każdy konflikt ma więc naturę społeczną. W sytuacji konfliktu interesów interes należy rozumieć jako zespół żądań i podtrzymujących te żądania oczekiwań (Białyszewski 1983).

Według klasyków teorii konfliktu społecznego, Karola Marksa, Georga Simmla, Lewisa A. Cosera i Ralfa Dahrendorfa, konflikty społeczne są stałym elementem stosunków społecznych, a ich podstawowe źródło tkwi w strukturze władzy oraz nierównym podziale rzadkich i wartościowych zasobów. Według teorii konfliktu wszystkie systemy społeczne wykazują nierówności w podziale dóbr. Konflikt prowadzi do reorganizacji systemu społecznego, która ponownie wywołuje proces wytwarzający konflikt (Turner 1985, s. 251). Konflikt jest więc zarówno zmienną zależną, czyli procesem wywołanym przez inne siły, jak i zmienną niezależną – tj. procesem wywołującym zmiany w innych procesach. Zdaniem Cosera (2009) – twórcy funkcjonalnej teorii konfliktu – konflikt może być czynnikiem pozytywnym, przyczyniającym się do wzrostu integracji społecznej, jego przyczyna zaś często leży w ambicjach i aspiracjach jednostki.

<sup>1</sup> Szczególnie krytykowana jest Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa o planowaniu... 2013).

Konflikty, których istotnym elementem jest przestrzeń, leżą w obszarze zainteresowań co najmniej kilku dyscyplin naukowych. W zależności od przedmiotu i przyczyny konfliktu można mówić o konfliktach ekologicznych i środowiskowych (Burger 1990; Zuziak 1995; Degórska 2002; Borys 1989; Kistowski 2007; Przewoźniak 2008, Raszka 2010), społecznych i lokalnych (Starosta 2000; Kwaśniewicz 2000; Buczkowski 2001; Śliwa 2001), przestrzennych, funkcjonalno-przestrzennych i lokalizacyjnych (Grocholska 1980; 1986; Kołodziejcki 1982; Dołzbłasz 2000; Żróbek, Zachaś 2003; Śleszyński, Solon 2010; Dmochowska-Dudek 2011; 2014; Dudek-Mańkowska, Lackowska-Madurowicz 2012).

Jedną z kategorii konfliktów są konflikty przestrzenne. Ich podłożem jest planowane bądź istniejące zagospodarowanie przestrzeni. Z definicji Marka Dutkowskiego (1995) wynika, że źródłem konfliktów przestrzennych jest występowanie na danym obszarze wielu różnych możliwości zagospodarowania lub wielu różnych interesów i celów, w tym związanych z użytkowaniem dóbr środowiskowych. Dochodzi do sytuacji, w której podaż przestrzeni o określonych cechach, walorach i zasobach jest niedostateczna w stosunku do popytu (Kołodziejcki 1988; 1991). Z definicji Henryka Białyszewskiego (1983) płynnie wniosek, iż konflikt przestrzenny pojawia się wówczas, gdy jedna ze stron chce utrzymać określoną funkcję danego terytorium (miejsca), natomiast druga dąży do jej zmiany, bądź gdy obydwie strony dążą do zmiany określonego stanu (funkcji), ale cele lub sposoby zmiany są różnie pojmowane. Przyczyną konfliktów przestrzennych zdaniem Beaty Banachowicz (2004) z kolei jest niewyrażenie społecznej zgody na aktualne bądź proponowane zagospodarowanie terenu i związane z nim kierunki rozwoju.

Konflikty przestrzenne można podzielić na konflikty przestrzeni i konflikty funkcjonalne. Do konfliktów przestrzeni dochodzi wówczas, gdy ten sam obszar równie dobrze może spełniać dwie wykluczające się wzajemnie funkcje (np. rolnictwo i przemysł wydobywczy). Konflikty funkcjonalne z kolei to inaczej konflikty w przestrzeni, czyli lokalizowanie jakiejś funkcji w strefie negatywnego oddziaływania innej, np. funkcja mieszkaniowa w sąsiedztwie funkcji przemysłowej (Dołzbłasz 2000).

Maciej Przewoźniak (2007) konflikty przestrzenne dzieli ze względu na istotę sporu. Jego zdaniem konflikty w zagospodarowaniu przestrzennym mogą dotyczyć zasobów przestrzeni (w tym terenu), jakości przestrzeni i funkcji przestrzeni. Konflikty o teren występują najczęściej, najbardziej interesujące zaś z punktu widzenia poznawczego są konflikty o funkcje.

Sama konfliktogenność mozaiki funkcji i form zagospodarowania jest nieodzownym elementem rozwoju, przy czym konflikty w wielu przypadkach nie muszą oznaczać zjawisk patologicznych, lecz naturalne (Robbins 1998). Konflikty przestrzenne mogą mieć zatem nie tylko negatywne skutki, z którymi są na ogół kojarzone, ale – jak twierdził Coser (2009) – także pozytywne. Konflikty mogą integrować społeczność lokalną i zwiększać jej kapitał społeczny, a nawet budować zaufanie do władzy lokalnej, jeśli ta stoi po tej samej stronie konfliktu, co mieszkańcy.

Wychodząc z założenia, że gospodarowanie przestrzenią to swoista gra o przestrzeń, można wskazać kilku kluczowych graczy, m.in. mieszkańców (interesariuszy społecznych) oraz władze publiczne (decydentów). Podstawowym celem mieszkańców w grze o przestrzeń jest wysoka jakość życia, władzy publicznej zaś – dobro publiczne (Pawłowska 2010). Sprzeczność i rozbieżność interesów oraz aspiracji grupowych, wynikające ze zróżnicowania społeczeństwa, są źródłem polityki (Auleytner 2004, s. 20), która umożliwia realizację celów ważnych dla jednej bądź wielu dziedzin życia społecznego (Markowski 1999), zapisanych w strategii rozwoju gminy, a także w polityce przestrzennej, czyli w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Władze lokalne często rolę organizatora gry o przestrzeń oddają w ręce inwestorów prywatnych, co może prowadzić do konfliktów społecznych, a jednocześnie stanowi ryzyko przegranej interesu publicznego, którego władze lokalne są strażnikiem (Pawłowska 2010).

Często zdarza się, że zapisy zawarte w strategii i studium nie w pełni odzwierciedlają wizję rozwoju, którą podziela większość członków wspólnoty samorządowej. Taka sytuacja jest przykładem potencjalnego konfliktu interesów, w którym nie do końca da się zdefiniować jego strony. O ile za jedną z nich można uznać mieszkańców gminy, których opinie wyrażone są zdaniem większości, o tyle traktowanie samorządu gminnego jako strony konfliktu jest już problematyczne. Zbigniew K. Zuziak (1995), dokonując typologii konfliktów przestrzennych wg podmiotów, wymienia wprawdzie konflikty samorząd–mieszkańcy jako przykład konfliktów w obrębie sektora publicznego, jednak jeżeli samorząd jest reprezentantem interesów ogółu mieszkańców, to z formalnego punktu widzenia trudno zgodzić się z twierdzeniem, że interesy samorządu mogą być sprzeczne z interesami mieszkańców.

### **Źródła potencjalnych konfliktów w strefie podmiejskiej**

Obszarem potencjalnych pól konfliktów przestrzennych są gminy zaliczane do silniej zagospodarowanych, w których jednocześnie koncentrują się atrybuty obszarów wiejskich i wymagających ochrony (Śleszyński i in. 2015). Do gmin tych należą w szczególności gminy tworzące strefę podmiejską, w których zabudowa mieszkaniowa miesza się z terenami rolniczymi, cennymi przyrodniczo i krajobrazowo, a także obiektami o funkcjach transportowych, komunalnych, usługowych, produkcyjnych i magazynowych.

W przypadku strefy podmiejskiej, którą tworzą gminy położone w zasięgu oddziaływania większych miast, mamy do czynienia z następującymi obserwowanymi i potencjalnymi konfliktami przestrzennymi:

- silnymi i częstymi, związanymi z procesami suburbanizacji rezydencjalnej;
- silnymi i częstymi, związanymi często z obszarami cennymi przyrodniczo i chronionymi;
- częstymi, związanymi z różnymi procesami urbanizacji, głównie na obszarach szczególnie cennych przyrodniczo i chronionych;
- częstymi, przy współwystępowaniu presji turystycznej

– umiarkowanymi, związanymi głównie z rozpraszaniem zabudowy, wzrostem intensywności użytkowania ziemi oraz oddziaływaniem transportu (Śleszyński, Solon 2010).

Odpowiedzią na wyżej wymienione obserwowane i potencjalne konflikty jest jeden z priorytetów w zakresie poprawy efektywności struktur przestrzennych, odnoszących się do Obszaru Metropolitalnego Warszawy i powiatu piaseczyńskiego, zapisany w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* (2004). Priorytetem tym jest ograniczenie pól konfliktowych pomiędzy zainwestowaniem technicznym a środowiskiem przyrodniczym i zabudową mieszkaniową. Nie jest to jednak zadanie łatwe, ponieważ jednym ze źródeł konfliktów w strefie podmiejskiej jest spora rozbieżność pomiędzy obszarami presji na grunty a lokalizacją sporządzanych planów miejscowych. Z badań wynika, że często dochodzi do unikania prac planistycznych na terenach konfliktowych (Śleszyński, Solon 2010), co może być nieprawidłowością o charakterze korupcyjnym. Do tego dokłada się unieważnienie w 2003 r. starych planów miejscowych, co miało negatywny wpływ na kontrolowanie suburbanizacji i przeciwdziałanie wkraczaniu turystyki na tereny przyrodniczo cenne.

W strefie podmiejskiej ścierają się różne wizje rozwoju oraz oczekiwania przedstawicieli dwóch sektorów: publicznego – władze centralne, samorząd, agencje publiczne, organizacje społeczne i społeczność lokalna, oraz prywatnego – osoby prywatne i inwestorzy prywatni (Mantey 2011). Swoje indywidualne interesy realizuje tu kilka podmiotów jednocześnie, co bez skutecznego planowania prowadzi do licznych sytuacji konfliktowych. Właściciele ziemi, chcąc skorzystać na położeniu ich nieruchomości w strefie wpływu dużego miasta, domagają się zmiany przeznaczenia swoich gruntów rolnych na cele nierolnicze. Interes deweloperów sprowadza się do zakupu jak najtańszego gruntu oraz uzyskania relatywnie wyższych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Gminy z kolei przychylnie odnoszą się do zmiany kategorii gruntów z rolnych i leśnych na budowlane, ponieważ każdy nowy mieszkaniec oznacza dla nich dodatkowe wpływy do budżetu, a zadowoleni właściciele nieruchomości zwiększają szanse na reelekcję dotychczasowych władz w kolejnych wyborach samorządowych (Mantey 2011). W interesie żadnego z trzech wymienionych podmiotów nie leży rezerwowanie terenów pod sprawnie funkcjonującą sieć dróg gminnych, tereny sportowo-rekreacyjne czy zieleń urządzoną, ponieważ wiąże się to z koniecznością wykupu gruntów (gminy), obniża zysk z inwestycji (deweloperzy), a przy okazji może wpłynąć negatywnie na wartość nieruchomości (właściciele działek) (Solarek 2013). Jeśli jednak uwzględni się interes wszystkich mieszkańców, nie tylko właścicieli gruntów, wówczas okaże się, że w relacjach pomiędzy samorządem a społecznością gminną często dochodzi do sprzeczności interesów. Odmienne oczekiwania najczęściej ujawniają się wówczas, gdy mieszkańcy domagają się nowych dróg oraz innych inwestycji celu publicznego, a samorząd ogranicza ich liczbę w miejscowych planach do niezbędnego minimum. Gmina, chcąc realizować te inwestycje, musiałaby każdorazowo wypłacać właścicielom gruntów odszkodowania za tereny rezerwowane w planach pod wspomniane inwestycje, przy czym nawet jeśli przejmowany grunt jest działką rolną, od-



szkodowanie naliczane jest według cen terenów budowlanych. Trudno poprawiać warunki i jakość życia mieszkańców, do czego zobowiązany jest samorząd, gdy odszkodowania za wykup gruntów przekraczają dochody gmin należących do strefy podmiejskiej. W gminie Piaseczno zobowiązania finansowe związane z koniecznością wykupu ziemi pod zaplanowane drogi przekraczają trzykrotnie roczne dochody gminy, w gminie Góra Kalwaria czterokrotnie, a w gminie Lesznowola nawet dziesięciokrotnie (Olbrysz, Koziński 2011; Koziński 2012). Rodzi to nowe, już nie potencjalne, a rzeczywiste konflikty pomiędzy interesem indywidualnym a publicznym, a mianowicie coraz częstsze pozywanie gmin do sądów przez właścicieli nieruchomości, które winny być przejęte przez gminy po uchwaleniu miejscowych planów. Z szacunków wynika, że koszty z tym związane sięgają setek milionów złotych w skali całego kraju (Kowalewski i in. 2013).

Przyczyną takiej sytuacji jest to, że w Polsce prywatna własność terenu jest praktycznie nienaruszalna, a prawo własności oznacza prawo do zabudowy (Gzell 2010), co skutkuje rozpraszaniem zabudowy i jednocześnie niedorozwojem infrastruktury drogowej i technicznej. W Konstytucji RP czytamy, że „własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności” (art. 64, ust. 3). Wyłączenie zaś jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem (art. 21). Dla porównania, w konstytucji niemieckiej (art. 14, ust. 2) znajduje się zgoła odmienny zapis, który głosi, iż „własność zobowiązuje. Korzystanie z własności powinno zarazem służyć dobru ogółu” (Ustawa Zasadnicza...). W polskim prawie dobro ogółu nie jest nigdzie zdefiniowane. Wprowadzane przepisami wielu aktów prawnych ograniczenia przynależnego właścicielowi nieruchomości prawa do zabudowy, motywowane względami interesu publicznego, stanowią w tej doktrynie wyjątek od zasady (Furman 2013).

Przeznaczanie zbyt dużej ilości terenów rolnych na cele budowlane, prowadzące do ekstensywnego i chaotycznego zabudowywania terenów otwartych, podnosi koszty obsługi wyspowo powstającej zabudowy, które ponoszą wszyscy mieszkańcy. Kosztów tych nie są w stanie wyrównać wpływy z podatków. Z raportów Andrzeja Olbrysza i Jacka Kozińskiego (2011) wynika, że model zabudowy, który stał się w Polsce standardem, tzn. ekstensywna zabudowa wolnostojąca na działkach ponad 1000 m<sup>2</sup>, realizowana w sposób rozproszony, prowadzi do kosztów uzbrojenia 15 razy wyższych niż w londyńskich dzielnicach willowych, gdzie średnia działka ma powierzchnię ok. 200 m<sup>2</sup>.

Irracjonalność rozpraszania się zabudowy jest odczuwalna nie tylko lokalnie, lecz także w skali całego regionu miejskiego. Postępujące ekstensywne zabudowywanie terenów otwartych często prowadzi bowiem do utraty terenów przydatnych dla rolnictwa czy powstawania barier przestrzennych w dostępie do niektórych obszarów cennych przyrodniczo – szczególnie lasów, z których mogliby korzystać turyści jednodniowi. W interesie całego regionu funkcjonalnego, a w szczególności metropolii, leży powrót m.in. do koncepcji zielonych pierścieni (Kozłowski 2006), choć istnieją też inne modele ochrony terenów otwartych wokół dużych miast, jak np. kliny nawietrzające (Malisz 1981; Degórska 2002). W polskim systemie planowania przestrzennego zielone pierścienie są nadal nie-

doceniane, chociaż w *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030* (2011) zostały uwzględnione. Utworzenie Zielonego Pierścienia Warszawy jako obszaru przestrzeni chronionej przed zabudową, a jednocześnie struktury określającej granice rozwoju silnie zurbanizowanego rdzenia Obszaru Metropolitalnego Warszawy (OMW) i dopuszczalne granice rozwoju nowej zabudowy wewnątrz strefy kształtowania zielonego pierścienia to wciąż jedno z priorytetowych kierunków właściwego kształtowania struktury terenów przyrodniczych OMW (Degórska 2012).

Zielone pierścienie są obszarami, na których może się rozwijać funkcja turystyczna w oparciu o tereny atrakcyjne przyrodniczo. Funkcja ta jednak często stoi w opozycji do wymogów ochrony środowiska (Śleszyński, Solon 2010). Ruch turystyczny wymaga bowiem odpowiedniej infrastruktury, emituje hałas, generuje dodatkowy ruch samochodowy itp. Poza tym inwestycje w turystykę muszą odpowiadać na potrzeby potencjalnych turystów, a przy okazji nie generować dodatkowych problemów w codziennym funkcjonowaniu mieszkańców strefy podmiejskiej. Brak spójności między aspiracjami rozwojowymi samorządów gmin podmiejskich a możliwościami ich realizacji w sposób nieinwazyjny dla środowiska przyrodniczego może prowadzić do konfliktów, w które często angażują się dodatkowe podmioty, takie jak organizacje ekologiczne. Organizacje te mogą ujawniać degradację (kolizję ze środowiskiem) i uświadamiać, że jest ona sprzeczna z interesem mieszkańców (Kistowski 2008).

Inny czynnik, który może sprzyjać powstawaniu konfliktów na styku mieszkańcy–samorząd, to brak konsultacji społecznych, skutkujący rozbieżnościami między lansowaną przez przedstawicieli władz lokalnych wizją dalszego rozwoju gminy a oczekiwaniami ogółu mieszkańców. Samorząd gminny zbyt często pełni jedynie funkcję tzw. administracji świadczącej, podczas gdy powinien również integrować społeczność lokalną wokół wspólnych wartości i celów rozwojowych, pełniąc jednocześnie funkcję koordynacyjną i prorozwojową (Adamus, Ptaszek 2012). Koordynacja oraz działalność prorozwojowa jest szczególnie ważna w przypadku gmin tworzących obszar metropolitalny, zwłaszcza tych, przez które przebiegają trasy szybkiego ruchu. Możliwość przyciągnięcia na teren gminy podmiejskiej funkcji metropolitalnych powoduje, że część samorządów chce uczestniczyć w procesach metropolizacji w sposób aktywny. Aktywna metropolizacja polega na tym, że władze gmin inicjują i wspierają występowanie pożądaných procesów i zjawisk, a także filtrują impulsy zewnętrzne i w pewnym sensie przyciągają je na swój obszar (Grochowski 2009). Metropolizacja aktywna niesie ze sobą jednak pewne niebezpieczeństwo. Jeśli przyciąganie impulsów rozwojowych do gmin podmiejskich nie jest konsultowane z mieszkańcami, może prowadzić do konfliktów. Nie zmienia to faktu, że opinii i żądań mieszkańców nie powinno się traktować jako racji przesądzających o decyzjach. Mieszkańcy bowiem, jako tzw. nieprofesjoniści, owszem, potrafią rozpoznać i wyrazić swoje potrzeby, ale rzadko rozumieją zależności prowadzące do określonych rozwiązań przestrzennych (Pawłowska 2010).

Z racji dużej podaży terenów rozwojowych w strefie podmiejskiej, a jednocześnie silnej presji na grunty w określonej lokalizacji, zdecydowanie częściej



niż w mieście dochodzi tu do potencjalnych bądź obserwowanych konfliktów typu NIMBY (*not in my back yard* – nie na moim podwórku), LULU (*locally undesirable land use* – lokalnie niepożądane zagospodarowanie terenu) oraz BANANA (*build absolutely nothing, anywhere near any place* – nie budować niczego nigdzie). Szczególną uwagę warto zwrócić na konflikty NIMBY, które są ściśle związane z terenami mieszkaniowymi. Najczęściej to właśnie mieszkańcy jednostek osiedlowych różnej rangi stają się stroną protestującą, gdy w pobliżu miejsca ich zamieszkania ma pojawić się inwestycja, która w ich mniemaniu będzie stanowiła dla nich zagrożenie (Dmochowska-Dudek 2011).

### **Cel, obszar oraz metody badań**

Celem niniejszego artykułu jest identyfikacja odmiennych wizji i oczekiwań mieszkańców oraz samorządu lokalnego odnośnie do zagospodarowania przestrzeni podmiejskiej, które stanowią źródło potencjalnych konfliktów przestrzennych w strefie podmiejskiej.

Opisane w artykule źródła potencjalnych konfliktów zostały zdiagnozowane w gminie Lesznowola, należącej do południowego sektora Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Przez wiele lat rozwój funkcji mieszkaniowych Warszawskiego Zespołu Miejskiego, a następnie województwa stołecznego warszawskiego opierano na paśmie północnym, z silnymi ośrodkami miejskimi w Modlinie i Legionowie. Dopiero zmiany ustrojowe po 1989 r. przemodelowały procesy inwestycyjne i ich przestrzenny rozkład. Kierunkami rozprzestrzeniania zabudowy stały się głównie obszary południowe, uznawane kiedyś za nierozwojowe i najbardziej wrażliwe przyrodniczo na procesy suburbanizacyjne (Chmielewski i in. 2014).

Gmina Lesznowola została wybrana do badania przede wszystkim z powodu jej intensywnego, często chaotycznego rozwoju, który prowadzi do zróżnicowania przestrzennego oraz społecznego – źródła potencjalnych konfliktów. W licznych opracowaniach gmina zgodnie wskazywana jest jako negatywny przykład w zakresie gospodarowania przestrzenią (Kowalewski i in. 2013; Topczewska 2014; Topczewska, Maliszewski 2015). Dynamika zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz negatywna ocena polityki przestrzennej gminy uznane zostały za kluczowe kryteria wyboru obszaru badań.

Gminę Lesznowola od centrum Warszawy dzieli zaledwie 17 km. Przebiegają przez nią dwie główne arterie drogowe łączące południową Polskę z Warszawą, ul. Puławska i Al. Krakowska (trasa E-7). Część wschodnia gminy w znacznej mierze została już zurbanizowana. Na pozostałym obszarze wciąż dominują pola uprawne, na terenie miejscowości Magdalenka zaś znajduje się liczący 230 ha kompleks leśny (tab. 1). Bliskość stolicy oraz dogodne położenie komunikacyjne należą do głównych czynników decydujących o szybkim tempie rozwoju gminy.

Tab. 1. Formy użytkowania terenu w gminie Lesznowola

Rodzaje gruntów	Powierzchnia ewidencyjna (ha)	Udział w ogólnej powierzchni (%)
Powierzchnia geodezyjna	6 917	100,00
Użytki rolne	5 002	72,31
Grunty pod lasami i zadrzewieniami	940	13,59
Tereny osiedlowe	433	6,26
Pozostałe	542	7,84

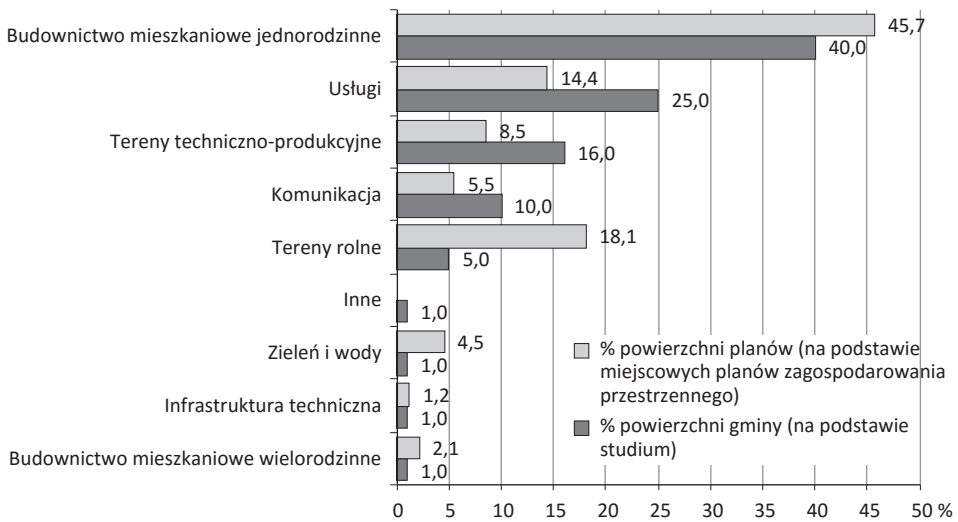
Źródło: *Strategia Rozwoju Gminy Lesznowola do 2021 roku*, stan na 2010 r.

Podstawowymi funkcjami gminy Lesznowola są: mieszkalnictwo jednorodzinne, wielorodzinne o zróżnicowanych formach intensywnych i ekstensywnych, nieuciążliwa działalność gospodarcza, w tym głównie o profilu usługowym oraz drobne formy nieuciążliwego przemysłu. Uzupełniającymi funkcjami gminy są: spadająca produkcja rolna, leśnictwo i ogrodnictwo, rekreacja i wypoczynek.

Położenie w sąsiedztwie m.st. Warszawy i związana z tym znacząca atrakcyjność zamieszkania powoduje stały napływ ludności. Z danych GUS wynika, że na koniec 1995 r. liczba osób faktycznie zamieszkujących na terenie gminy Lesznowola wynosiła 9 887, w 2000 r. – 12 967, w 2005 r. – 15 715, w 2010 r. – 20 517, w 2014 r. zaś – 23 581<sup>2</sup>. Stosunkowo duży napływ ludności oraz konsekwentna polityka przestrzenna władz gminy, oparta na nierealnych założeniach demograficznych (gmina szacuje, że w 2024 r. liczba ludności wyniesie 43 tys.) oraz praktyce przekwalifikowywania terenów rolnych na budowlane „na wyrost”, doprowadziły do tego, że studium gminne nie stanowi skutecznego narzędzia wspierającego racjonalny rozwój przestrzenny gminy. Lesznowola z typowo rolniczej stała się gminą niemal całkowicie przeznaczoną pod zabudowę (ryc. 1). Chłonność demograficzna dla wszystkich terenów pod budownictwo mieszkaniowe wynosi 124,8 tys. mieszkańców na podstawie studium i 148,3 tys. na podstawie miejscowych planów (Kowalewski i in. 2013). O niepokojącym trendzie zmian świadczy fakt, iż odsetek powierzchni terenów przeznaczonych w studium pod budownictwo wyniósł dla gminy Lesznowola w 2012 r. 41%, podczas gdy dla ok. 60% gmin w Polsce jedynie 13,1%, w tym dla gmin wiejskich 12,5% (Śleszyński i in. 2015).

Z badań Teresy Topczewskiej i Cezarego Maliszewskiego (2015) wynika z kolei, że jeśli uwzględni się tereny objęte miejscowym planem, wówczas udział gruntów budowlanych w ogólnej powierzchni gminy wynosi 62%, udział gruntów budowlanych niezabudowanych w ogólnej powierzchni gminy – 41%, zaś udział gruntów niezabudowanych w ogólnej powierzchni terenów budowlanych – 65%.

<sup>2</sup> Źródło: [www.stat.gov.pl/bdl](http://www.stat.gov.pl/bdl) (dostęp: 2.12.2015).



Ryc. 1. Bilans gruntów dla gminy Lesznowola (na podstawie danych dotyczących 2012 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Kowalewski i in. 2013.

Polityka przestrzenna wyrażona w studium Lesznowoli nastawiona jest na ekspansję ekstensywną zabudowy na tereny rolne (Topczewska, Maliszewski 2014). Studium przewiduje wyłączenie spod zabudowy tylko niewielkich fragmentów gminy – lasów, zieleni naturalnej, wód, terenów otwartych oraz częściowo terenów rolnych i sadowniczych. Usługi o charakterze społecznym: oświata, zdrowie, kultura, rozrywka, administracja, nauka itp. zaplanowane są przede wszystkim dla terenów podlegających intensywnej urbanizacji (m.in. dla Mysiadła). Wzdłuż głównych ulic przewidziano możliwość realizacji funkcji usługowo-przemysłowej.

To, co w gminie Lesznowola niepokoi najbardziej, to tempo zmian. W latach 1982–2009 powierzchnia terenów zabudowy zwiększyła się tam 2,3 raza, podczas gdy w sąsiedniej, równie dynamicznie rozwijającej się, gminie Piaseczno 1,6 raza (Chmielewski i in. 2014). Zjawisku temu towarzyszy ogromna antropopresja na środowisko przyrodnicze, a jednocześnie chęć utrzymania terenów niezabudowanych przez tych, którzy już zdążyli tu zamieszkać. Różnice między planami rozwojowymi lansowanymi przez samorząd gminny a oczekiwaniami ogółu mieszkańców stanowią źródło potencjalnych konfliktów.

Artykuł prezentuje wyniki dwóch badań ankietowych. Pierwsze, dotyczące wizji dalszego rozwoju gminy Lesznowola, zostało przeprowadzone w kwietniu 2015 r. na reprezentatywnej próbie gospodarstw domowych. W badaniu zastosowano próbę warstwową (warstwami były poszczególne miejscowości). Łączna liczebność zrealizowanych ankiet wyniosła 394.

Drugie z badań miało na celu diagnozę potrzeb w zakresie zagospodarowania przestrzeni Mysiadła – jednego z sołectw gminy Lesznowola. Mysiadło

jest przykładem miejscowości, która na skutek realizacji zaplanowanych tam przez samorząd gminny inwestycji (szczegóły w dalszej części artykułu) może stracić swój podmiejski charakter i stać się enklawą wielkomiejskiej zabudowy i funkcji o charakterze ponadlokalnym. Istnieje obawa, że w przyszłości wywoła to konflikt interesów między ogółem mieszkańców a gminą. Badanie zostało przeprowadzone w czerwcu 2015 r. na reprezentatywnej próbie mieszkańców Mysiadła. W trakcie badania udało się zebrać 305 wypełnionych kwestionariuszy.

Obydwa badania ankietowe zrealizowano metodą *random route*. Gospodarstwa domowe w poszczególnych miejscowościach dobierano, uwzględniając co trzeci dom lub mieszkanie, a w przypadku badania w Mysiadle, aby zapewnić losowy dobór próby, o wypełnienie ankiety proszono tę osobę, która w danym gospodarstwie domowym jako ostatnia obchodziła urodziny.

### Niespójne wizje rozwoju gminy

Gmina Lesznowola aż 93% swojego obszaru przeznaczyła w studium pod tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, infrastrukturalne i komunikacyjne. W strategii rozwoju do 2021 r. z kolei znalazły się zapisy wskazujące na potrzebę „równoważenia urbanizacji gminy”. Niestety, żaden cel nie odnosi się do konieczności harmonizowania procesu urbanizacji z zasobami przyrodniczymi gminy (taki cel przyjęła m.in. sąsiadująca z Lesznowolą i równie dynamicznie rozwijająca się gmina Piaseczno). Analizując zapisy strategii, odnosi się wrażenie, że problem rozpraszania zabudowy i utraty terenów otwartych pozostaje niezauważony. Spośród dziesięciu celów w obszarze równoważenia urbanizacji aż sześć dotyczy działań i inwestycji proekologicznych, a tylko jeden – wdrożenie zasad planowania przestrzennego zgodnych z normami rozwoju zrównoważonego – wiąże się z problemem presji urbanizacyjnej. W innym obszarze działań rozwojowych, określonym jako: „Poprawa stanu infrastruktury technicznej na terenie gminy dla rozwoju przedsiębiorczości i osadnictwa”, czytamy z kolei o konieczności opracowania strategii gospodarczej gminy dla pozyskania inwestorów, uzbrojenia i promocji terenów inwestycyjnych oraz utworzenia programu osadnictwa (program taki do tej pory nie powstał). Zapisy te sugerują dążenie do utrzymania tempa rozwoju gminy.

Analiza strategii rozwoju prowadzi do wniosku, że gmina nie ma pomysłu na uporządkowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i jednocześnie wyłączenie spod inwestycji terenów cennych przyrodniczo bądź stanowiących rezerwę rozwojową na przyszłość. Co gorsza, strategia jest dowodem na to, iż samorząd nie uświadamia sobie potrzeby tego typu działań. Nie do końca też wie, czym jest równoważenie urbanizacji, skoro wszystkie wskaźniki monitorujące wdrażanie strategii rozwoju w tym obszarze dotyczą ekologii i ochrony środowiska.

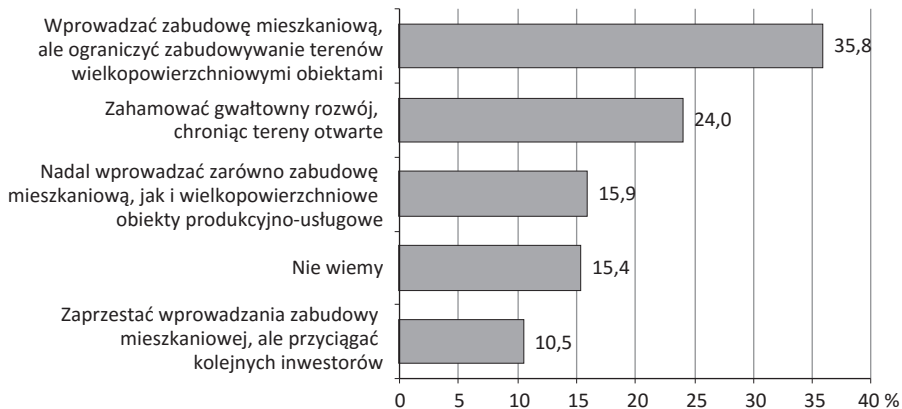
Gminy tworzące strefę podmiejską często dostrzegają szansę rozwojową, jaką daje turystyka jednodniowa bądź weekendowa. Podobnie jest w wypadku gminy Lesznowola, która szansy na swój rozwój upatruje również w zainteresowaniu

turystyką i rekreacją wśród mieszkańców Warszawy<sup>3</sup>. Kilka celów strategicznych gminy odnosi się do rozwoju funkcji turystycznej o zasięgu szerszym niż lokalny. Należą do nich m.in.: rozbudowa infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, wykreowanie imprezy turystycznej o zasięgu krajowym, opracowanie i wdrożenie programu rozwoju szlaków pieszych i rowerowych, rozwój gospodarstw agroturystycznych czy budzące lekki niepokój plany udostępnienia obszarów chronionego krajobrazu dla celów rekreacyjnych. Pomysł na rozwój turystyki na terenie Lesznowoli wydaje się nieco kontrowersyjny, ponieważ spośród trzynastu silnych stron gminy zapisanych w jej strategii rozwoju ani jedna nie nawiązuje do walorów przyrodniczych czy kulturowych gminy. Planowana intensyfikacja wykorzystywania zasobów przyrodniczych Lesznowoli może mieć negatywny wpływ na stan środowiska naturalnego, a przy okazji obniżyć poziom zadowolenia z zamieszkiwania w gminie, szczególnie wśród tych, dla których cisza, spokój i sąsiedztwo terenów atrakcyjnych przyrodniczo stanowiły decydujące kryterium wyboru miejsca zamieszkania.

Badanie ankietowe przeprowadzone wśród mieszkańców gminy wykazało nieco inną wizję jej rozwoju niż ta zapisana w strategii. Ogół mieszkańców dostrzega ogromną potrzebę ochrony terenów otwartych przed ich dalszym zabudowywaniem, szczególnie obiektami wielkopowierzchniowymi, których na terenie gminy i tak jest już dużo – zwłaszcza wzdłuż tzw. trasy krakowskiej (główniej drogi dojazdowej do Warszawy od południowego zachodu). Większość przedstawicieli gospodarstw domowych zapytanych o preferowany scenariusz dla terenów otwartych, czyli łąk, pól, nieużytków, terenów przekwalifikowanych na budowlane, ale dotychczas niezainwestowanych, albo akceptuje dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych przy jednoczesnym wyhamowaniu wprowadzania tam kolejnych obiektów magazynowych, produkcyjnych lub usługowych – 35,8% gospodarstw domowych zamieszkałych na terenie gminy, albo opowiada się za całkowitą ochroną terenów otwartych przed ich dalszym zabudowywaniem – 24% (ryc. 2). Ogół mieszkańców, coraz bardziej świadomy negatywnych zmian zachodzących w przestrzeni gminy (liczne obiekty wielkopowierzchniowe w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, parcelacja i zabudowywanie lasów sękocińskich, silna urbanizacja wschodniej części gminy, coraz gorsza przepustowość dróg dojazdowych), nie jest zatem zainteresowany jej dalszym dynamicznym rozwojem. Dla samorządu może to w przyszłości oznaczać sytuację konfliktową.

<sup>3</sup> Szansa rozwojowa gminy zapisana w strategii rozwoju w analizie SWOT.





Ryc. 2. Przyszłość terenów otwartych w opinii mieszkańców gminy Lesznowola

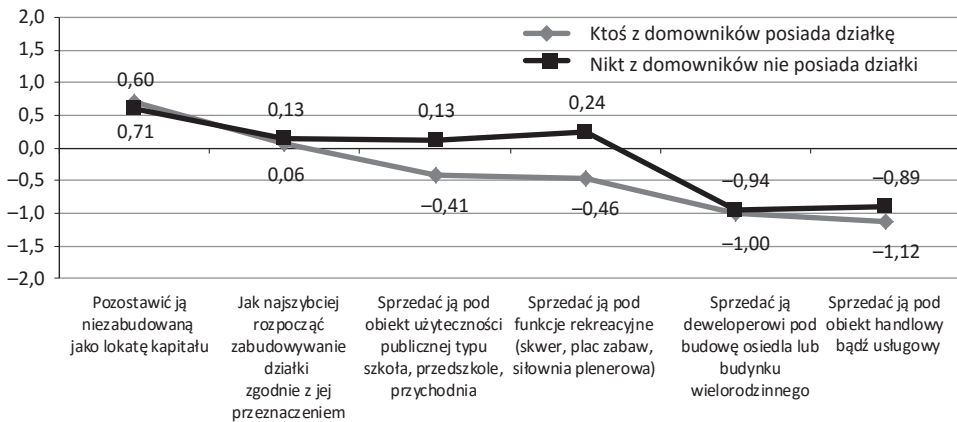
Źródło: opracowanie własne.

### Prymat własności prywatnej nad dobrem ogółu

Racjonalny z punktu widzenia interesu zbiorowego rozwój gminy utrudnia zakorzeniona w świadomości Polaków zasada nienaruszalności własności prywatnej. Może ona prowadzić do sytuacji konfliktowych, w których zamierzenia samorządu, zobligowanego do podejmowania działań mających na celu poprawę jakości życia społeczności gminnej, stoją w sprzeczności z interesem właścicieli gruntów. Świadczą o tym różnice w ocenach propozycji zagospodarowania działki budowlanej dotychczas niezabudowanej pomiędzy gospodarstwami domowymi, w których ktoś taką działkę posiada, oraz tymi, dla których posiadanie działki jest sytuacją hipotetyczną (skala ocen od  $-2$  do  $2$ , gdzie  $-2$  oznacza, że respondenci do danego pomysłu odnoszą się „bardzo niechętnie”, a  $2$  „bardzo chętnie”). Odpowiedzi tych, którzy nie posiadają gruntów budowlanych na terenie gminy, ujawniły rzeczywiste potrzeby mieszkańców, ponieważ ich zaspokojenie nie godzi w żaden sposób w interes prywatny respondentów. Okazało się, że dopóki jesteśmy właścicielami gruntu budowlanego tylko hipotetycznie, chętniej deklarujemy, że zgodzilibyśmy się przeznaczyć go na inwestycje celu publicznego, takie jak szkoła, przedszkole, park, skwer itp. (ryc. 3). Mieszkańcy strefy podmiejskiej odczuwają potrzebę istnienia tego typu obiektów w gminie, nie zgadzają się jednak na to, aby tworzyć je z naruszeniem ich interesu prywatnego. Co ważne, zależności między posiadaniem bądź nieposiadaniem działki budowlanej a skłonnością do przeznaczenia jej pod obiekt użyteczności publicznej typu szkoła, przedszkole oraz pod funkcje rekreacyjne (plac zabaw, skwer) okazały się istotne statystycznie (testy  $t$ )<sup>4</sup>.

<sup>4</sup>  $t_{313} = -3,518$ ;  $p < 0,01$ .

$t_{313} = -2,697$ ;  $p < 0,01$ .



Ryc. 3. Ocena propozycji zagospodarowania działki budowlanej dotychczas niezabudowanej

Źródło: opracowanie własne.

## Funkcje o zasięgu ponadlokalnym

Do sytuacji konfliktowych może też prowadzić aktywna metropolizacja i przyciąganie impulsów rozwojowych przez samorzady gmin podmiejskich bez uprzednich konsultacji społecznych i rzetelnej diagnozy potrzeb mieszkańców. Podłożem tych sytuacji jest sprzeczność między interesami lokalnej ludności a interesami całej społeczności gminnej. Miejscowością, w której w przyszłości mogą ujawnić się tego typu sprzeczności, jest Mysiadło.

W 2011 r. gmina Lesznowola odzyskała od Skarbu Państwa 83 ha terenów po byłym Kombinacie Państwowych Gospodarstw Ogrodniczych (KPGO) Mysiadło. W związku z powyższym władze gminy zleciły opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu Mysiadła. Wstępnie zaplanowały zbudowanie tam m.in. parku naukowo-technologicznego, kompleksu obiektów rekreacyjnych na bazie wód geotermalnych, w tym aquaparku oraz oceanarium, hotelu, a także parku oraz lokalnego centrum o funkcjach handlowo-usługowych. Wszystkie zaplanowane obiekty mają zostać wykonane w najnowszej technologii, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii. Realizacja wstępnych, jak na razie, założeń zmieni całkowicie charakter miejscowości z podmiejskiej na miejską.

Badanie ankietowe wśród mieszkańców Mysiadła wykazało niezgodność ich wizji zagospodarowania miejscowości z wizją samorządu gminnego, który decydując się na tak śmiały projekt, liczy przede wszystkim na nowe źródło dochodów. Obiekty rekreacyjne o znaczeniu ponadlokalnym wprawdzie generują dochody i umożliwiają gminie jej dalszy rozwój, a przy okazji stanowią ciekawą ofertę spędzania czasu wolnego dla okolicznych mieszkańców, ale napływ użytkowników spoza gminy, zwiększony ruch samochodowy i utrata tak bardzo cenionej w strefie podmiejskiej ciszy będą dużym niepokojem mieszkańców. Jeszcze

większą niechęć budzą wśród nich plany zlokalizowania na terenie Mysiadła obiektów handlowych i usługowych.

Dzięki badaniu aż 41,2% respondentów po raz pierwszy dowiedziało się o odzyskanych przez gminę terenach oraz planach ich zagospodarowania. Wcześniej o takim fakcie nie zostali poinformowani. Badani z jednej strony uznali, że realizacja projektu będzie miała „raczej” pozytywny wpływ na jakość życia dotychczasowych mieszkańców Mysiadła (średnia ocena na pięciopunktowej skali od -2 do 2 wyniosła 1,02), z drugiej jednak woleliby, aby teren służył wyłącznie ich lokalnym potrzebom. Rycina 4 przedstawia preferowane pomysły na zagospodarowanie odzyskanego po byłym KPGO Mysiadło terenu. Większość mieszkańców wyraziła przekonanie, że teren powinien zostać przeznaczony pod funkcje rekreacyjne, ale z myślą o okolicznych mieszkańcach, nie zaś ludziach spoza Mysiadła. Mieszkańcy nie chcieliby też sąsiadować z dochodowymi dla gminy obiektami, z których oni sami nie mogliby korzystać (centrum biurowo-konferencyjne lub naukowo-technologiczne). Większość z zapytanych osób obawia się, że ewentualna realizacja koncepcji zagospodarowania terenów po byłym KPGO Mysiadło narazi ich na utratę ciszy i spokoju, a także przyczyni się do napływu ludzi spoza Mysiadła i zwiększy i tak już intensywny ruch uliczny (ryc. 5).



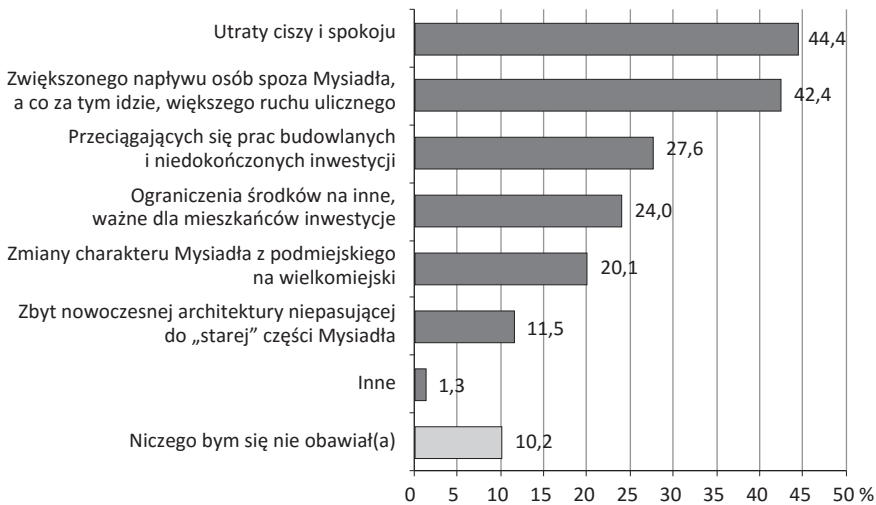
Ryc. 4. Preferowana funkcja dla odzyskanego przez gminę obszaru po byłym KPGO Mysiadło

Źródło: opracowanie własne.

Wiele wskazuje na to, że brak dostatecznej wiedzy na temat planów gminy odnośnie do odzyskanego terenu oraz funkcji, które samorząd zamierza tam wprowadzić, może w przyszłości doprowadzić do sytuacji konfliktowej, ponieważ mieszkańcy Mysiadła nie chcą sąsiadować z obiektami o funkcjach metropolitalnych, zmieniających charakter zamieszkiwanej przez nich przestrzeni z podmiejskiej na wielkomiejską.

Opisana niezgodność interesów to przykład potencjalnej sytuacji konfliktowej typu NIMBY, gdzie w zasadzie inwestycję uznaje się za potrzebną, ale najlepiej gdyby została ona zlokalizowana gdzieś indziej. W przypadku Mysiadła nie da

się jednak postawić wyraźnej granicy pomiędzy interesem lokalnej społeczności a interesem mieszkańców całej gminy, ponieważ lokalna społeczność część zaplanowanych obiektów uznała za potrzebne. Źródłem odmiennych oczekiwań jest skala inwestycji. W interesie mieszkańców Mysiadła leżą obiekty rekreacyjne o zasięgu lokalnym, podczas gdy cała gmina najbardziej skorzystałaby na obiektach o znaczeniu ponadlokalnym.



Ryc. 5. Czego najbardziej obawia się Pan(i) w związku z ewentualną realizacją projektu zagospodarowania terenów po KPGO Mysiadło?

Źródło: opracowanie własne.

## Podsumowanie

Artykuł prezentuje pola potencjalnych konfliktów między mieszkańcami a samorządem lokalnym i w przeciwieństwie do innych badań w całości dotyczy strefy podmiejskiej. Większość literatury poświęconej konfliktom dokonuje przeglądu ich rodzajów lub przyczyn, bądź też charakteryzuje konkretny rodzaj konfliktu przestrzennego. Niniejsze opracowanie zaś przedstawia problem od strony podmiotów, dla których przestrzeń podmiejska, poddawana dynamicznemu, często niekontrolowanemu i chaotycznemu rozwojowi, stanowi źródło sprzecznych interesów. Zaprezentowane w artykule wyniki badań ankietowych uzupełniają dotychczasową wiedzę na temat mechanizmów powstawania konfliktów przestrzennych w strefie podmiejskiej o punkt widzenia mieszkańców.

Autorka starała się zwrócić uwagę na to, jak ważną rolę w procesie generowania bądź eliminowania sytuacji konfliktowych ma do odegrania samorząd lokalny. Jego rolą jest reprezentowanie tzw. interesu zbiorowego całej społeczności gminnej, który często stoi w sprzeczności z interesem prywatnym poszczególnych grup mieszkańców. Zadanie władz lokalnych utrudnia fakt, iż większość gruntów podmiejskich znajduje się w rękach prywatnych właścicieli. Sytuację

dotatkowo komplikuje wadliwy system planowania przestrzennego w Polsce, który powoduje, że planowanie przestrzenne – podstawowe narzędzie godzenia sprzecznych interesów i zapobiegania konfliktom – jest nieskuteczne.

Sprzeczności między interesem ogółu mieszkańców a samorządem gminnym często wynikają z różnych wizji rozwoju gminy. Przyczyną odmiennych oczekiwań odnośnie do sposobu zagospodarowania przestrzeni może być sposób zarządzania jednostką terytorialną, który nie opiera się w wystarczającym stopniu na partycypacji społecznej. Dość powszechną praktyką jest włączanie mieszkańców w proces opracowywania dokumentów planistycznych gminy oraz jej strategii rozwoju dopiero na etapie konsultowania gotowego projektu. Samorząd gminy Lesznówola, pomimo oficjalnie deklarowanej w strategii rozwoju potrzeby szerszego włączania mieszkańców w proces podejmowania decyzji przez tworzenie instytucjonalnych systemów komunikowania się z mieszkańcami, od lat konsekwentnie realizuje przyjętą przez siebie wizję rozwoju, polegającą na systematycznym przekwalifikowywaniu gruntów rolnych na budowlane, a także parcelowaniu i zabudowywaniu terenów leśnych Magdalenki. Skoro władze gminy robią to od lat, widocznie mają społeczne przyzwolenie, albo brakuje świadomości negatywnych konsekwencji takiego modelu rozwoju. Dialog pozwala jedynie łagodzić sytuację konfliktową, nie usuwa jednak istoty konfliktu przestrzennego, w tym przypadku kolizji funkcji.

Liczne sytuacje konfliktowe wywołuje prymat własności prywatnej nad dobrem ogółu. To, co podnosi jakość życia w gminie i leży w interesie całej społeczności gminnej, nie zawsze spotyka się z aprobatą określonej grupy mieszkańców. O ile w mieście plac zabaw, szkoła lub basen w pobliżu miejsca zamieszkania nie wywołują większych kontrowersji, o tyle w strefie podmiejskiej mogą zostać odebrane jako czynnik obniżający wartość nieruchomości, co godzi w interes prywatny. Tego typu sytuacje konfliktowe trudno wyeliminować z uwagi na obowiązujący w Polsce szczególnie stosunek do prawa własności. Problem trudności w przeforsowaniu interesu zbiorowego jest szczególnie widoczny na terenach o zabudowie jednorodzinnej, ponieważ dominuje tam prywatna własność gruntów.

W interesie ogółu mieszkańców strefy podmiejskiej leży utrzymanie jej spokojnego i zielonego charakteru, tymczasem metropolizacja wymusza lokalizowanie obiektów o różnym stopniu uciążliwości na terenie całego obszaru metropolitalnego, co może prowadzić do sytuacji konfliktowych typu NIMBY. Przy ogólnie pozytywnym stosunku do samych obiektów o znaczeniu ponadlokalnym, szczególnie rekreacyjnych, ich lokalizacja w pobliżu miejsca zamieszkania budzi wśród mieszkańców uzasadnione obawy o pogorszenie jakości życia.

Badanie istniejących i potencjalnych pól konfliktów, rozpoznawanie przyczyn ich powstawania oraz określanie sposobów ich likwidowania lub minimalizowania są szczególnie ważne z punktu widzenia osiągnięcia ładu przestrzennego (Chmielewski 2002c). Badania zaprezentowane w niniejszym artykule dowiodły, że w zasadzie u podłoża większości opisanych tu sytuacji konfliktowych leży nieznanomość potrzeb ogółu mieszkańców oraz lansowanie przez samorząd gminny dynamicznego rozwoju, utożsamianego z pozyskiwaniem nowych mieszkańców



oraz dochodowych inwestycji. Gminy podmiejskie często nie biorą pod uwagę sensowności proponowanych w strategii oraz dokumentach planistycznych kierunków rozwoju w dłuższym horyzoncie czasowym. Kierują się doraźnymi korzyściami finansowymi z nowych inwestycji, w tym mieszkaniowych (Mantey 2011).

Zaprezentowane w artykule potencjalne pola konfliktów dowodzą, że sprzeczności interesów są immanentną częścią rzeczywistości podmiejskiej, w której toczy się nieustanna gra o przestrzeń. Konflikt, zgodnie z teorią funkcjonalną Cosera (2009), może jednak prowadzić do większej integracji i utrzymania więzi grupowych. Paradoksalnie więc, w sytuacji gdy niemożność wykształcenia pomostowych więzi społecznych jest jednym z najczęściej podnoszonych problemów społecznych suburbanizacji (Lisowski, Grochowski 2009), lokalne sytuacje konfliktowe, przeradzające się niekiedy w otwarte konflikty, mogą przyczynić się do większej integracji społecznej i budowania kapitału społecznego.

## Bibliografia

- Adamus W., Ptaszek P., 2012, „Modele rozwoju gminy w ujęciu wielokryterialnego procesu decyzyjnego”, *Studia Regionalne i Lokalne*, nr 3, s. 85–106.
- Auleytner J., 2004, *Polska polityka społeczna. Ciągłość i zmiany*, Warszawa: Wyższa Szkoła Pedagogiczna Towarzystwa Wiedzy Powszechnej.
- Banachowicz B., 2004, „Konflikty społeczne w grze o przestrzeń”, w: D. Stawasz (red.), *Ekonomiczno-organizacyjne uwarunkowania rozwoju – teoria i praktyka*, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Białyszewski H., 1983, *Teoretyczne problemy sprzeczności i konfliktów społecznych*, Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- Borys T., 1989, „Konflikt ekologiczny w Kotlinie Jeleniogórskiej – geneza, przebieg i perspektywy rozwiązania”, *Rocznik Jeleniogórski*, t. 25/26, s. 31–60.
- Buczkowski P., 2001, „Sprawowanie władzy w perspektywie konfliktów lokalnych”, w: P. Buczkowski, P. Matczak (red.), *Konflikt nieunikniony. Wspólnoty i władze lokalne wobec konfliktów spowodowanych rozwojem*, Poznań: Wydawnictwo Wyższej Szkoły Bankowej.
- Burger T., 1990, „Ekologia a konflikty przestrzenne”, *Aura*, nr 1, s. 3–4.
- Chmielewski J.M., 2002a, „Koncepcja rozwoju aglomeracji warszawskiej a jej stan obecny”, w: *Osiągnięcia i perspektywy warszawskiego środowiska urbanistów i planistów przestrzennych (u progu 80-lecia TUP)*, Warszawa: Oddział Warszawski TUP.
- Chmielewski J.M., 2002b, „Dezurbanizacja niweczy ład przestrzenny”, *Kwartalnik Architektury i Urbanistyki*, nr 3, s. 243–250.
- Chmielewski J.M., 2002c, „Konflikty w zagospodarowaniu przestrzennym”, *Studia Regionalne i Lokalne*, nr 1, s. 115–121.
- Chmielewski J.M., 2005a, „Suburbanizacja strefy podmiejskiej Warszawy”, w: P. Lorens (red.), *Integracja i dezintegracja obszarów metropolitalnych Warszawy*, Warszawa: Urbanista.
- Chmielewski J.M., 2005b, „Problemy rozpraszania się zabudowy na obszarze metropolitalnym Warszawy”, w: P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Warszawa: Urbanista.

- Chmielewski J.M., Turek A., Kardaś A., 2014, „Tendencje rozwoju pasma północnego obszaru metropolitalnego Warszawy”, *Studia Regionalne i Lokalne*, nr 2, s. 68–94.
- Coser L.A., 2009, *Funkcje konfliktu społecznego*, tłum. S. Burdziej, Kraków: Nomos.
- Degórska B., 2002, „Kształtowanie terenów otwartych na obszarze metropolitalnym Warszawy – rozpoznanie problemów”, w: G. Węclawowicz (red.), *Warszawa jako przedmiot badań w geografii społeczno-ekonomicznej*, Warszawa: Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.
- Degórska B., 2004, „Planowanie terenów otwartych w nowej przestrzeni miejskiej na przykładzie strefy podmiejskiej Warszawy”, w: M. Kistowski (red.), *Studia ekologiczno-krajobrazowe w programowaniu rozwoju zrównoważonego*, Gdańsk – Poznań: Uniwersytet Gdański, Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Degórska B., 2012, „Problemy planowania struktur przyrodniczych Obszaru Metropolitalnego Warszawy związane z żywiolową urbanizacją przestrzeni”, *Mazowsze Studia Regionalne*, nr 10, s. 89–106.
- Dmochowska-Dudek K., 2011, „Obiekty NIMBY jako przykład konfliktowych inwestycji na terenach mieszkaniowych – teoretyczny zarys problemu”, w: J. Dzieciuchowicz (red.), *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Dmochowska-Dudek K., 2014, „Konflikty społeczno-przestrzenne związane z rozwojem infrastruktury technicznej na obszarach wiejskich w ujęciu funkcjonalnym i społecznym”, w: W. Wójcik (red.), *Regionalny wymiar przemian polskiej wsi – aspekty społeczne i środowiskowe*, Warszawa: Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.
- Dołzbłasz S., 2000, „Konflikty przestrzenne w zagospodarowaniu strefy podmiejskiej Wrocławia”, w: S. Ciok, D. Ilnicki (red.), *Przekształcenia regionalnych struktur funkcjonalno-przestrzennych*, 5, Wrocław: Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego Uniwersytetu Wrocławskiego.
- Dudek-Mańkowska S., Lackowska-Madurowicz M., 2012, „Konflikty społeczne na Mazowszu – identyfikacja oraz próba oceny ich wpływu na rozwój lokalny”, *Mazowsze Studia Regionalne*, nr 10, s. 125–144.
- Dutkowski M., 1995, *Konflikty w gospodarowaniu dobrami środowiskowymi*, Gdańsk: Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego.
- Furman S., 2013, *Konkluzje z Konwersatorium: Prawo własności a dobro wspólne w planowaniu przestrzennym – wolność budowlana a ład przestrzenny*, materiał sporządzony dla Zarządu Oddziału Warszawskiego Towarzystwa Urbanistów Polskich przez moderatora dyskusji, która odbyła się w dniu 28 stycznia 2013 roku, Warszawa.
- Grocholska J., 1980, „Obszary konfliktowe – problem badawczy w przestrzennym zagospodarowaniu kraju”, *Przegląd Geograficzny*, t. 52, z. 3, s. 507–517.
- Grocholska J., 1986, „Konflikty w planowaniu przestrzennym i próby ich rozwiązania (na przykładzie wybranych obszarów aglomeracji warszawskiej). Studia nad funkcjonalnym makroregionem Warszawy (III)”, *Biuletyn Informacyjny*, nr 53.
- Grochowski M., 2009, „Samorząd terytorialny a rozwój zrównoważony obszarów metropolitalnych”, *MAZOWSZE Studia Regionalne*, nr 2, s. 73–88.
- Gruszecka K., 2005, „Południowy obszar metropolitalny Warszawy. Ocena skutków trendów suburbanizacyjnych w latach 1991–2005”, w: P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Warszawa: Urbanista.
- Gutry-Korycka M. (red.), 2005, *Urban Sprawl. Warsaw Agglomeration. Case Study*, Warszawa: WUP.

- Gzell S., 2010, „Doktryna urbanistyczna w czasach zarazy”, *Przegląd Urbanistyczny*, II, <http://www.przegladurbanistyczny.pl/#!/gzell/c1uxi> (dostęp: 1.12.2015).
- Kistowski M., 2007, „Kolizje i konflikty środowiskowe w planowaniu przestrzennym na obszarach cennych przyrodniczo”, *Czasopismo Techniczne A*, z. 7-A/2007, s. 249–255.
- Kistowski M., 2008, „Problemy lokalizowania inwestycji na terenach cennych przyrodniczo”, w: M. Gwiazdowicz (red.), *Ochrona przyrody*, Studia Biura Analiz Sejmowych Kancelarii Sejmu, t. 10, Warszawa: Wydawnictwo Sejmowe Kancelarii Sejmu.
- Kołodziejcki J., 1982, „Geneza, funkcjonowanie oraz ocena sytuacji konfliktowych w gospodarce przestrzennej Polski”, w: *Diagnoza stanu gospodarki przestrzennej Polski*, *Biuletyn KPZK PAN*, nr 123, s. 134–148.
- Kołodziejcki J., 1988, „Uwarunkowania przestrzenne ochrony środowiska przyrodniczego”, w: *Planowanie przestrzenne jako narzędzie ochrony środowiska przyrodniczego*, *Biuletyn KPZK PAN*, nr 139.
- Kołodziejcki J., 1991, *O przyszły kształt polskiej przestrzeni*, Wrocław: Ossolineum.
- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, 2011, [http://mr.bip.gov.pl/strategie-rozwoj-regionalny/17847\\_strategie.html](http://mr.bip.gov.pl/strategie-rozwoj-regionalny/17847_strategie.html) (dostęp: 1.12.2015).
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483.
- Korcelli-Olejniczak E., 2015, „Region Warszawy jako region miejsko-wiejski”, w: *Metropolia Solidarności. Przykłady. Doświadczenia. Plany, Smart Metropolia 2014, Międzynarodowy Kongres*, Pelplin: Wydawnictwo Bernardinum.
- Kosiński L., 1954, „Funkcje rolnicze strefy podmiejskiej”, *Przegląd Geograficzny*, t. 26, z. 4, s. 170–181.
- Kowalewski A., Mordasewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P., 2013, *Ekonomiczne straty i społeczne koszty niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, Warszawa: Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, IGiPZ PAN.
- Koziński J., 2012, *Doktryna swobody budowlanej. Aspekty ekonomiczne i urbanistyczne*, <http://www.kongresbudownictwa.pl/pliki/nowelizacja%20prawa%20budowlanego/doktryna%20swobody%20budowlanej-%20aspekty%20ekonomiczne.pdf> (dostęp: 04.12.2015).
- Kozłowski S., 2006, „Propozycje zielonych pierścieni w obszarze metropolitalnym Warszawy”, w: S. Kozłowski (red.), *Żywiolowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce*, Białystok – Lublin – Warszawa: KUL, Komitet „Człowiek i Środowisko” PAN.
- Kwaśniewicz W., 2000, „Konflikty społeczne w dobie zmiany ustrojowej a procesy żywiołowe”, w: M. Malikowski, Z. Seruga (red.), *Konflikty społeczne w Polsce w okresie przemian systemowych*, *Studia, komunikaty, eseje*, t. I, Rzeszów: Wydawnictwo Wyższej Szkoły Pedagogicznej.
- Lisowski A., Grochowski M., 2009: „Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy, konsekwencje”, *Biuletyn KPZK*, nr 240, t. 1, s. 216–280.
- Liszewski S., 1985, „Użytkowanie ziemi jako kryterium strefy podmiejskiej”, *Acta Universitatis Lodzianensis, Folia Geographica*, 5, s. 75–87.
- Liszewski S., 1987, „Strefa podmiejska jako przedmiot badań geograficznych. Próba syntezy”, *Przegląd Geograficzny*, t. LIX, z. 1–2, s. 65–79.
- Malisz B., 1981, *Zarys teorii kształtowania układów osadniczych*, Warszawa: Arkady.
- Mantey D., 2011, *Żywiolowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy*, Warszawa: Uniwersytet Warszawski Wydział Geografii i Studiów Regionalnych.

- Markowski T., 1999, *Zarządzanie rozwojem miast*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Nowakowski M., 2002, „Rozpraszenie zabudowy metropolii warszawskiej”, w: K. Kamieniecki (red.), *Miasto za miastem. Raport 3/202*, Warszawa: Instytut na Rzecz Ekorozwoju.
- Nowakowski M., 2006, „Rozprzestrzenianie i rozpraszenie zabudowy warszawskiej metropolii”, w: S. Kozłowski (red.), *Żywiotowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce*, Białystok – Lublin – Warszawa: KUL, Komitet „Człowiek i Środowisko” PAN.
- Olbryś A., Koziński J., 2011, *Raport o finansowych efektach polskiego systemu gospodarowania przestrzenią*, Materiały konferencyjne, Konferencja „Finansowe skutki polskiego systemu gospodarowania przestrzenią”, Warszawa.
- Pawłowska K. (red.), 2010, *Zanim wybuchnie konflikt: idea i metody partycypacji społecznej w ochronie krajobrazu i kształtowaniu przestrzeni*, t. A: *Dlaczego?*, Kraków: Fundacja Partnerstwa dla Środowiska.
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*, 2004, Warszawa, [http://www.mbpr.pl/user\\_uploads/image/PRAWE\\_MENU/opracowane%20dokumenty/Sejmik/PZPWOJMAZ.pdf](http://www.mbpr.pl/user_uploads/image/PRAWE_MENU/opracowane%20dokumenty/Sejmik/PZPWOJMAZ.pdf) (dostęp: 1.12.2015).
- Przewoźniak M., 2007, *Konflikty w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru przybrzeżnego województwa pomorskiego*, praca wykonana na zamówienie Wojewódzkiego Biura Planowania Przestrzennego w Słupsku w ramach realizacji projektu „PlanCoast” (Interreg IIIB CADSES), Gdańsk.
- Przewoźniak, M., 2008, „Konflikty w zagospodarowaniu przestrzennym bałtyckiego obszaru przybrzeżnego w Polsce”, w: K. Furmańczyk (red.), *Zintegrowane zarządzanie obszarami przybrzeżnymi w Polsce – stan obecny i perspektywy. Część 3: Morze – ląd. Wzajemne relacje*, Szczecin: SoftVision.
- Rakowski W., 1985, „Urbanizacja stref podmiejskich”, *Acta Universitatis Lodzianis, Folia Geographica*, 5, s. 313–325.
- Raszka, B., 2010, *Identyfikacja konfliktów przestrzennych w parku krajobrazowym Puszcza Zielonka pod Poznaniem*, Południowo-Wschodni Oddział Polskiego Towarzystwa Inżynierii Ekologicznej z siedzibą w Rzeszowie, Polskie Towarzystwo Gleboznawcze, Oddział w Rzeszowie, Zeszyty Naukowe, 12.
- Reykowski J., 2011, „Sprzeczność interesów jako źródło konfliktów”, *Nauka*, nr 3, s. 7–38.
- Robbins S.P., 1998, *Organizational Behavior: Concepts, Controversies, Applications*, New York: Englewood Cliffs.
- Solarek K., 2005a, „Dezurbanizacja południowej strefy podmiejskiej Warszawy. Charakterystyka procesu, główne zagrożenia”, w: P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Warszawa: Urbanista.
- Solarek K., 2005b, *Dezurbanizacja stref podmiejskich, cz. 1.: Charakterystyka strefy podmiejskiej Warszawy*, praca własna (grant dziekański nr 503G/1010/316/05), Warszawa: Wydział Politechniki Warszawskiej.
- Solarek K., 2013, *Struktura przestrzenna strefy podmiejskiej Warszawy: determinanty współczesnych przekształceń*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- Starosta P., 2000, „Konflikt lokalny”, w: M. Malikowski, Z. Seręga (red.), *Konflikty społeczne w Polsce w okresie przemian systemowych. Studia, komunikaty, eseje*, Rzeszów: Wydawnictwo Wyższej Szkoły Pedagogicznej.

- Straszewicz L., 1985, „Strefa podmiejska, pojęcia i definicje”, *Acta Universitatis Lodzianensis, Folia Geographica*, 5, s. 7–16.
- Strategia Rozwoju Gminy Lesznowola do 2021 r., [http://www.lesznowola.pl/index.php?option=18&action=articles\\_show&art\\_id=84&menu\\_id=173&page=5](http://www.lesznowola.pl/index.php?option=18&action=articles_show&art_id=84&menu_id=173&page=5) (dostęp: 25.07.2015).
- Strzelecki Z., Holcel A., 2008, „Tereny wiejskie obszaru metropolitalnego miasta Warszawy”, w: T. Markowski, Z. Strzelecki (red.), *Obszary urbanizacji i semiurbanizacji wsi polskiej a możliwości ich rozwoju w ramach PROW 2007-2013*, Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN.
- Strzelecki Z., Kucińska M., 2006, „Żywiolowe rozprzestrzenianie się metropolii warszawskiej”, w: S. Kozłowski (red.), *Żywiolowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce*, Białystok – Lublin – Warszawa: KUL, Komitet „Człowiek i Środowisko” PAN.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola, <http://www.lesznowola.pl/strona-glowna/urząd-gminy/referaty/urbanistyka-materialy/studium> (dostęp: 25.07.2015).
- Śleszyński P., 2003, „Rozkład przestrzenny działalności gospodarczej w aglomeracji warszawskiej”, *Przegląd Geograficzny*, nr 75(3), s. 403–432.
- Śleszyński P., 2004, „Demograficzne przesłanki rozwoju rynku mieszkaniowego w aglomeracji warszawskiej”, *Przegląd Geograficzny*, nr 76(4), s. 493–514.
- Śleszyński P., 2015, „Obszar Metropolitalny Warszawy a rozwój Mazowsza. Wybrane wyniki badań prowadzonych w projekcie Trendy Rozwojowe Mazowsza”, *Studia Regionalna i Lokalne*, nr 3, s. 43–66.
- Śleszyński P., Komornicki T., Deręgowska A., Zielińska B., 2015, *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2013 roku*, Warszawa: Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.
- Śleszyński P., Solon J., 2010, *Prace planistyczne a konflikty przestrzenne w gminach*, Warszawa: Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN.
- Śliwa, P., 2001, „Czynniki wpływające na przebieg konfliktów w samorządach terytorialnych”, w: P. Buczkowski, P. Matczak (red.) *Konflikt nieunikniony. Wspólnoty i władze lokalne wobec konfliktów spowodowanych rozwojem*, Poznań: Wydawnictwo Wyższej Szkoły Bankowej.
- Topczewska T., 2014, „Urbanizacja gmin podmiejskich w świetle studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Aspekty metodologiczne”, *Człowiek i Środowisko*, t. 38, nr 3–4, s. 5–28.
- Topczewska T., Maliszewski C., 2014, „Suburbanizacja a jakość dokumentów planistycznych gmin – na przykładzie gmin podwarszawskich”, *Człowiek i Środowisko*, t. 38, nr 1, s. 23–43.
- Topczewska T., Maliszewski C., 2015, „Plany miejscowe gmin podwarszawskich. Sposób realizacji polityki urbanizacji”, *Człowiek i Środowisko*, t. 39, nr 1, s. 5–17.
- Turner J. H., 1985, *Struktura teorii socjologicznej*, tłum G. Woroniecka i in., Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 2013, Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717.
- Ustawa Zasadnicza Republiki Federalnej Niemiec z dnia 23 maja 1949 r., tłum. B. Banaszak, A. Malicka, w: *Konstytucje państw Unii Europejskiej*, 2011, Warszawa: Wydawnictwo Sejmowe.



- Zuziak Z.K., 1995, „Rozwiązywanie konfliktów środowiskowych w gospodarce przestrzennej”, w: L. M. Salomon i in. (red.), *Gospodarka samorządów terytorialnych w świetle doświadczeń amerykańskich*, Łódź: Fundacja Promocji Czystych Technologii Techeko.
- Zuziak Z.K., 2005, „Strefa podmiejska w architekturze miasta. W stronę nowej architektoniki regionu miejskiego”, w: P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Warszawa: Urbanista.
- Żróbek, S., Zachaś, M., 2003, „Identyfikacja konfliktów przestrzennych na poziomie lokalnym w procesie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, *Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum*, t. 2, nr 1–2, s. 5–19.