

DOMINIKA MAZUR

<https://orcid.org/0000-0001-7990-7980>

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

Szkoła Doktorska Nauk Społecznych

ul. Weteranów 18, 20-038 Lublin

d.mazur@umcs.pl

Konflikty przestrzenne w procesach suburbanizacyjnych w świetle planowania przestrzennego. Studium przypadku podlubelskiej gminy Strzyżewice

Spatial Conflicts in the Suburbanization Processes from the Perspective of Spatial Planning:
Case Study of the Strzyżewice Commune

Abstract: The process of urban expansion is increasingly encompassing suburban areas, in particular undeveloped agricultural areas. As a result of this process, functional changes and increasingly complex spatial structures can be seen in rural areas. Multiple interactions inevitably arise between the elements of these structures, including functional and spatial conflicts. Spatial planning is a tool for advance identification, and in many cases for elimination of such conflicts. The aim of the article is to assess the impact of the suburbanization process on the spatial structure of a suburban commune as well as the identification of individual types of conflicts. This study concerns spatial planning in the rural Strzyżewice commune. The subject of the analyses are conflicts of interest revealed during the preparation of planning documents. Based on the analysis of documentation prepared during the development of local planning documents it was confirmed that the suburbanization processes of the city of Lublin created specific – real or potential – spatial conflicts in the areas subjected to these processes.

Keywords: spatial conflict; suburbanization; spatial planning; Strzyżewice commune

Abstrakt: Ekspansja miast w coraz większym nasileniu obejmuje tereny podmiejskie, szczególnie te niezabudowane, o charakterze rolnym. W następstwie tego procesu na obszarach wiejskich można dostrzec zmiany funkcjonalne i coraz bardziej złożone struktury przestrzenne. Pomiedzy elementami tych struktur nieuchronnie pojawiają się wielorakie interakcje, w tym konflikty funkcjonalno-przestrzenne. Planowanie przestrzenne jest narzędziem wyprzedzającej identyfikacji, a w wielu przypadkach eliminacji takich konfliktów. Celem artykułu jest ocena wpływu procesu

suburbanizacji na strukturę przestrzenną podmiejskiej gminy oraz identyfikacja poszczególnych typów konfliktów. Niniejsze badanie dotyczy planowania przestrzennego na obszarze wiejskiej gminy Strzyżewice. Przedmiotem analiz są konflikty interesów ujawniające się podczas tworzenia dokumentów planistycznych. Na podstawie analizy dokumentacji sporządzonej podczas opracowywania lokalnych dokumentów planistycznych potwierdzono, że procesy suburbanizacji Lublina kreują na obszarach poddanych tym procesom specyficzne – realne lub potencjalne – konflikty przestrzenne.

Słowa kluczowe: konflikt przestrzenny; suburbanizacja; planowanie przestrzenne; gmina Strzyżewice

WSTĘP

Suburbanizacja jest procesem rozwoju ośrodka miejskiego poza jego granice administracyjne, przejawiającym się ekspansją przestrzenną strefy podmiejskiej, a także zmianami demograficznymi i gospodarczymi na tym terenie (Harasimowicz 2018). Nasilające się procesy migracyjne w miastach skutkują narastaniem zabudowy na pełniących dotychczas przeważnie funkcję rolną peryferiach i terenach podmiejskich. Powoduje to presję na zmiany przeznaczenia kolejnych gruntów na nierolnicze, efektem czego ma być wzrost renty gruntowej. Ze względu na różne, często odmienne interesy właścicieli działek położonych na terenach podmiejskich do urzędów gmin trafiają liczne wnioski z propozycjami zmian dotychczasowych przeznaczeń poszczególnych obszarów.

W celu zaspokojenia oczekiwań i potrzeb nowych mieszkańców konieczne są zmiany w zapisach miejscowych dokumentów planistycznych. Jednak nie każda proponowana zmiana może zostać uwzględniona. Pozytywne rozpatrzenie wszystkich postulatów prowadziłoby w konsekwencji do zestawienia sprzecznych ze sobą funkcji terenu, a to z kolei do powstania sytuacji konfliktowej. Jednym z głównych zadań planowania przestrzennego jest osiągnięcie i utrzymanie ładu przestrzennego. Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu mogłaby wielorazowo nieść za sobą ryzyko powstania sytuacji konfliktowej.

Przeobrażenia terenów wiejskich zachodzące pod wpływem dużych jednostek miejskich dotyczą wielu elementów przestrzeni. Zmiany te szczególnie zauważalne są w morfologii osiedli wiejskich, w ich układzie kompozycyjnym i przestrzennym. Ponadto dotyczą fizjonomii wsi, zanikają bowiem tradycyjne formy zabudowy zagrodowej na rzecz nowej, typowo miejskiej formy budownictwa (Kacprzak, Staszewska 2011).

Celem opracowania jest ocena wpływu procesu suburbanizacji na strukturę przestrzenną podmiejskiej gminy oraz identyfikacja poszczególnych typów konfliktów. Hipoteza, na której został oparty artykuł, zakłada, że procesom suburbanizacji towarzyszą liczne konflikty pomiędzy różnymi oczekiwaniami

uczestników tych procesów, które ujawniają się w trakcie sporządzania dokumentów planistycznych. W ramach badania dokonano przeglądu literatury przedmiotu, przeanalizowano dane statystyczne, dokumenty strategiczne i planistyczne, a także wnioski i uwagi dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dane Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wskazują na stopniowy wzrost całkowitej liczby mieszkańców badanej gminy. Najwięcej postulatów dotyczyło terenów położonych najbliżej Lublina, w północnej części gminy. Najczęściej pojawiającym się postulatem było przekształcenie dotychczasowego przeznaczenia terenu z rolnego na tereny zabudowy mieszkaniowej. Może to świadczyć o wysokiej atrakcyjności tej części gminy dla potencjalnych nowych mieszkańców. Zmiany dotychczasowych funkcji terenów mogą nieść za sobą konflikty na płaszczyźnie przestrzenno-społecznej. W celu zobrazowania rozmieszczenia przyszłych sytuacji konfliktowych na podstawie treści wniosków złożonych do urzędu gminy opracowano mapę.

ROZWAŻANIA TEORETYCZNE

1. Pojęcie suburbanizacji

Zagadnienia obejmujące proces suburbanizacji poruszone zostały w studiach obszarów miejskich i wiejskich. W literaturze przedmiotu można wyodrębnić dwa podejścia (Zborowski, Raźniak 2013) do rozwoju obszaru miejskiego: modelowe (węższe) i opisowe (szersze).

W pierwszym podejściu wyróżnia się cztery fazy życia miejskiego: urbanizację, suburbanizację, dezurbanizację i reurbanizację. Druga faza, tj. suburbanizacja, dotyka w Polsce w szczególności obszary metropolitalne, charakteryzując się przy tym intensywnym wzrostem liczby mieszkańców w strefach podmiejskich. Zdaniem Heffnera (2016) proces suburbanizacji można identyfikować jako zjawisko decentralizacji jednostki miejskiej, polegające na przemieszczaniu się różnych grup użytkowników przestrzeni miejskiej z centrum na przedmieścia lub poza granice administracyjne miasta. W początkowym etapie tego procesu ma miejsce przenoszenie budownictwa mieszkalnego na tereny podmiejskie, a w kolejnych fazach – przenoszenie innych funkcji, m.in. usługowej i handlowej (Miczyńska-Kowalska 2019). W Polsce początki procesu suburbanizacji datuje się na przełom XIX i XX w., a jego intensyfikacja miała miejsce w latach 90. XX w. (Staszewska 2013).

W ujęciu opisowym suburbanizację rozpatruje się jako proces urbanizacji strefy podmiejskiej lub analizuje się migracje o charakterze odśrodkowym w ramach obszaru miejskiego lub metropolitalnego (suburbanizacja rezydencjonalna), a także przenoszenie funkcji usługowej i produkcyjnej na przedmieścia (Masik

2018). Zjawisko suburbanizacji przedstawiane jest w trzech kontekstach przestrzennych: (1) wewnątrz granic administracyjnych ośrodka centralnego, (2) poza granicami ośrodka miejskiego w obrębie strefy podmiejskiej bliższej, a także (3) poza strefą podmiejską bliższą w obrębie strefy podmiejskiej położonej w dalszej odległości (Lisowski, Grochowski 2009). Na obszarze ostatniej strefy przeważają ekstensywne formy użytkowania ziemi; pod względem morfologii przypomina ona wieś (Masik 2018). Z kolei Lorens (2005) proces suburbanizacji dzieli na dwie kategorie: wewnętrzną i zewnętrzną. Pierwsza z nich polega na przemieszczaniu się mieszkańców w celu polepszenia warunków mieszkaniowych wewnątrz granic miast. Kategoria zewnętrzna związana jest ze zmniejszeniem się liczby mieszkańców miasta na rzecz gmin ościennych.

Jak podkreślają Zborowski, Chaberko i Kretowicz (2011), proces suburbanizacji jest ściśle związany ze zmianami demograficznymi, przy czym ośrodek miejski traci mieszkańców i zwiększa się liczba mieszkańców terenów podmiejskich. Do innych przejawów tego procesu zalicza się wzrost aktywności budowlanej poza granicami administracyjnymi miasta czy też przenoszenie się podmiotów gospodarczych z ośrodka centralnego na tereny podmiejskie (Kurek, Gałka, Wójtowicz 2014). Zdaniem Paryska (2008) wśród charakterystycznych przejawów suburbanizacji można wyróżnić m.in. przyspieszony rozwój zewnętrznych obszarów miast (terenów podmiejskich i peryferyjnych), dekoncentrację zabudowy, urbanizację suburbiów oraz zanikanie wyraźnych granic miasta. Pojęcie suburbanizacji określa zatem przemiany urbanizacyjne występujące na terenach wiejskich otaczających miasto, które są częstokroć przez nie stopniowo wchłaniane (Prochownikowa 1975).

Zjawisko suburbanizacji niesie za sobą szereg konsekwencji, które w literaturze przedmiotu podzielone zostały na różne kategorie. Sołtys (2018) proponuje podział skutków suburbanizacji na cztery grupy: przestrzenne, ekologiczne, ekonomiczne i społeczne. Z kolei Mielczarek (2011) wyróżniła trzy aspekty, na które oddziałuje proces suburbanizacji: środowiskowy, ekonomiczno-przestrzenny i społeczny. Jak podkreśla Stelmaszewska (2020), poszczególne zjawiska towarzyszące suburbanizacji (m.in. powstawanie nowych, rozdrobnionych osiedli mieszkaniowych, przypadkowość lokalizowania poszczególnych funkcji) mogą prowadzić do kolizji interesów użytkowników przestrzeni.

2. Konflikt przestrzenny

Konflikty dotyczą różnych sfer ludzkiego życia, m.in. sfery przestrzennej, przyrodniczej, ekonomicznej czy społecznej (Grochowska 2016). Próbę zdefiniowania pojęcia konfliktu przestrzennego podjęło wielu autorów. Zarówno w polskiej, jak i w zagranicznej literaturze przedmiotu znajdują się różne definicje.

Część badaczy określenie to definiuje jako dysharmonię dążeń podmiotów gospodarczych, przy jednoczesnej ograniczoności przestrzeni (zob. m.in. Jones i in. 2005; Malisz 1984; Zuziak 1995). Zdaniem innych poprzez konflikt przestrzenny należy rozumieć niezgodność w przeznaczeniu położonych obok siebie obszarów. Wspomniana sprzeczność, w następstwie negatywnych efektów zewnętrznych (m.in. degradacji elementów przyrody żywej i nieożywionej, uciążliwości dla okolicznych mieszkańców, zeszpeceniu krajobrazu), wpływa niekorzystnie na racjonalność funkcjonowania przestrzeni lokalnej (Ulańska, Borowska-Stefańska 2012).

Pojęcie konfliktu przestrzennego częstokroć powiązane jest z przestrzenią geograficzną (Grochowska 2017). Wielu badaczy utożsamia konflikt przestrzenny z kolizyjnością (sprzecznością) funkcji (Domański 1991; Śleszyński 2004). Źródłem kolizyjności jest zdolność obsługiwanego przez dany teren więcej niż jednej funkcji i powiązana z tym konkurencja pomiędzy podmiotami gospodarczymi (Bański 1998).

Jak zauważają Bednarek-Szczepańska i Dmochowska-Dudek (2015), lokalne społeczności – w obawie przed pogorszeniem warunków mieszkaniowych i jakości życia – sprzeciwiają się lokalizacji różnego rodzaju inwestycji w bliskim sąsiedztwie swojego miejsca zamieszkania. W literaturze przedmiotu zjawisko to określane jest mianem syndromu NIMBY (*Not In My BackYard*, czyli „Nie na moim podwórku”).

Jak zauważa Dmochowska-Dudek (2011), syndrom NIMBY jest zjawiskiem o charakterze społecznym, dlatego rozważania nad nim można zawęzić do konfliktu przestrzennego. Istotą konfliktów wpływających na wystąpienie syndromu NIMBY jest planowanie przestrzenne lub istniejące zagospodarowanie przestrzenne. Można zatem uznać, że jest to jeden z rodzajów konfliktów przestrzennych.

Sytuacje konfliktowe często powstają w toku prac nad sporządzaniem lokalnych dokumentów planistycznych. Stronami konfliktów są wówczas: organ właściwy w sprawie tworzenia opracowań planistycznych, organy i instytucje właściwe do ich opiniowania i uzgadniania, a także osoby zainteresowane inwestowaniem na danym obszarze (Hełdak 2012).

Zgodnie z podziałem zaproponowanym przez Minnery’ego (1985) na potrzeby planowania urbanistycznego należy wyróżnić trzy grupy sytuacji konfliktowych: w planowaniu urbanistycznym, planowania urbanistycznego oraz przez planowanie urbanistyczne. Pierwsza grupa odnosi się do sytuacji, które są następstwem opozycyjnych interesów powiązanych bezpośrednio z zasobami przestrzennymi. Znaczna część technik rozstrzygania sporów wykorzystywanych przez urbanistów odnosi się do tych sytuacji. Druga grupa dotyczy niezgodności

będących konsekwencją ideologii politycznych niejako włączonych w dane koncepty planistyczne. Ostatnia zaś obejmuje sytuacje konfliktowe wynikające z samej działalności planistycznej – są to następstwa planowania przestrzennego.

Klasyfikację konfliktów w zagospodarowaniu przestrzennym według ich istoty zaproponował Przewoźniak (2008), wyróżniając konflikty o zasoby przestrzeni, konflikty o jakość przestrzeni oraz konflikty o funkcje przestrzeni – dotyczące sposobu użytkowania obszaru, a powstające w konsekwencji zagrożenia stwarzanego przez lokalizację oraz rozwój poszczególnych funkcji w różnych wymiarach, a także w efekcie eliminacji przez pojawienie się lub rozwój jednej funkcji możliwości pojawienia się lub rozwoju drugiej funkcji.

Zdaniem Zuziaka (1995) w dziedzinie gospodarki przestrzennej sytuacja konfliktowa najczęściej dotyka co najmniej cztery podmioty: właściciela terenu, jednostkę samorządu terytorialnego będącą podmiotem gospodarki przestrzennej, lokalnych mieszkańców oraz organizacje społeczne występujące w obronie wartości środowiskowych, kulturowych itd. W celu racjonalnego i zrównoważonego zagospodarowywania przestrzeni władze publiczne stosują narzędzia polityki przestrzennej, jakie posiadają w swoich rękach. Jednym z nich jest planowanie przestrzenne.

3. Planowanie przestrzenne

Poprzez planowanie przestrzenne należy rozumieć działalność planistyczną, która oparta jest na optymalnym wykorzystaniu oraz ochronie obecnie istniejących zasobów przyrodniczych i antropogenicznych (Dębski 2001). Ponadto skupia się na możliwie poprawnym rozłożeniu w przestrzeni tych zasobów, a także na stałym rozwoju obszarów o charakterze produkcyjnym, terenów osadnictwa i infrastruktury technicznej.

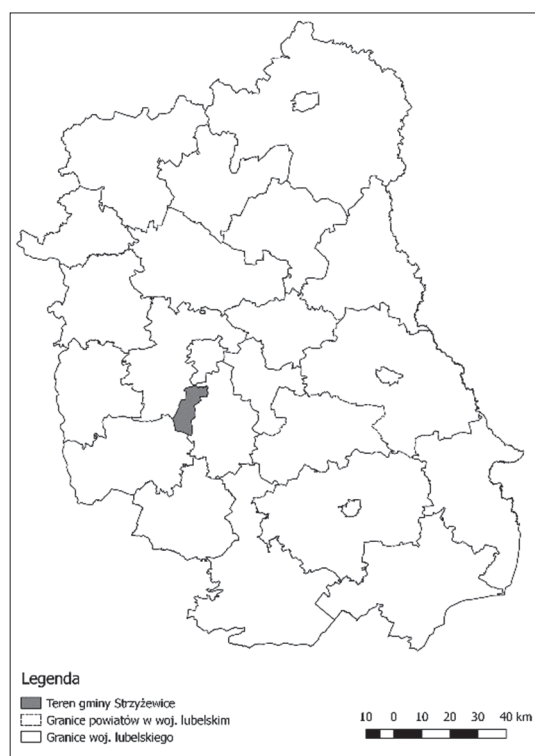
Przedmiotem planowania przestrzennego jest zagospodarowywanie i wykorzystywanie terenu w zgodzie z interesem publicznym oraz potrzebami gospodarczymi, społecznymi i ekologicznymi. Głównym zadaniem planowania przestrzennego jest kształtowanie zagospodarowania przestrzeni, mające przy tym na względzie występujące na danym obszarze uwarunkowania przyrodnicze, gospodarcze, społeczne i kulturowe (Kachniarz, Niewiadomski 1995).

Zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Ustawa 2003) obecny system planowania przestrzennego w Polsce oparty jest na dwóch poziomach: regionalnym (wojewódzkim) oraz gminnym. Jak zauważają Korenik i Słodczyk (2005), władztwo planistyczne, czyli prawo do określania w sposób władczy przeznaczenia i kierunków zagospodarowania poszczególnych obszarów, należy do gminy. Realizacji tego zadania własnego służy studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy (Grochowska 2015). Studium jest podstawowym dokumentem kreującym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, określającym przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu oraz rozmieszczenie poszczególnych inwestycji celu publicznego (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

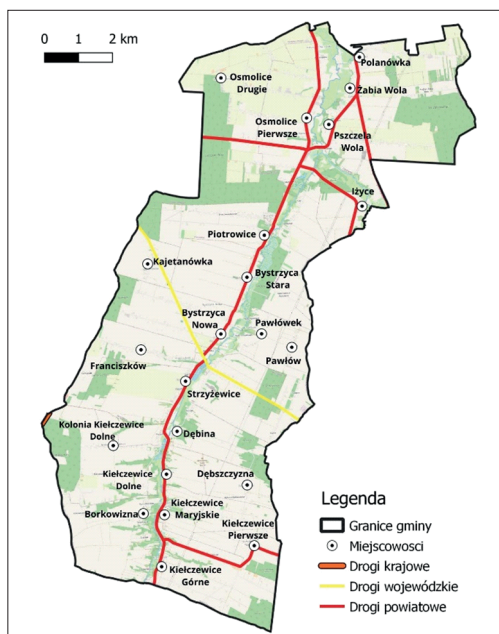
OBSZAR BADAŃ

Obszar badań stanowi wiejska gmina Strzyżewice, położona w strefie silnego oddziaływania procesów suburbanizacyjnych miasta Lublin (Micyńska-Kowalska 2019). Badana jednostka znajduje się w powiecie lubelskim, w centralnej części województwa lubelskiego (ryc. 1). Siedziba gminy zlokalizowana jest we



Ryc. 1. Gmina Strzyżewice na tle województwa lubelskiego (opracowanie własne)

Fig. 1. The Strzyżewice commune in the background of Lublin voivodeship (own elaboration)



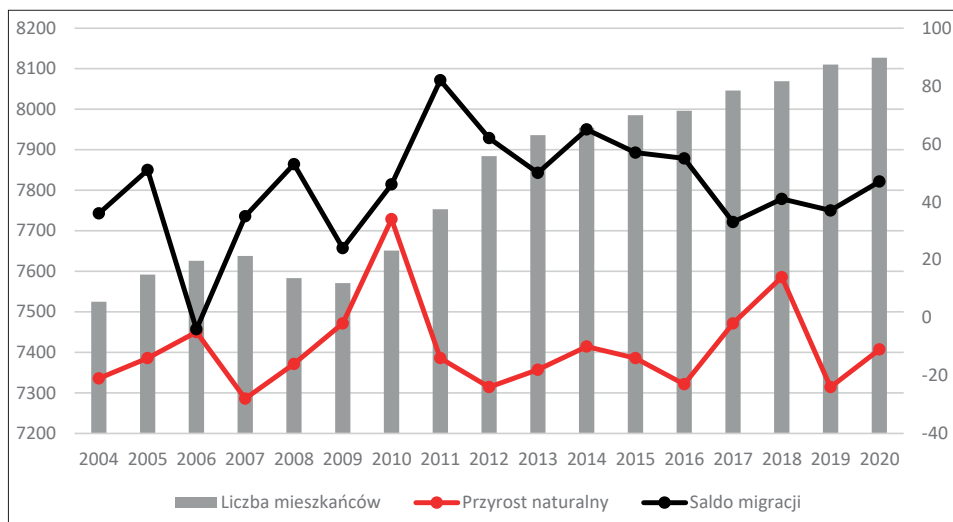
Ryc. 2. Rozmieszczenie miejscowości oraz układ komunikacyjny w gminie Strzyżewice (opracowanie własne)

Fig. 2. Location of villages and transport system in the Strzyżewice commune (own elaboration)

wsi Strzyżewice, położonej w odległości 22 km od centrum stolicy województwa – Lublina. W granicach gminy zlokalizowane są 22 miejscowości (ryc. 2), tworzące 21 sołectw. Powierzchnia gminy wynosi 10 884 ha (zob. Strategia Rozwoju Gminy Strzyżewice na lata 2016–2025).

Od 2004 r. liczba mieszkańców gminy Strzyżewice systematycznie wzrasta (ryc. 3). Według danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych (BDL) GUS w 2020 r. gminę zamieszkiwało 8127 mieszkańców. W latach 2004–2020 liczba mieszkańców wzrosła o 8%. Przyrost naturalny od 2004 r. kształtuje się na ujemnym poziomie; wyjątkiem są jedynie dwa lata, tj. 2010 i 2018, w których wskaźnik osiągnął dodatnie wyniki. Mimo utrzymującego się od kilkunastu lat spadku urodzeń liczba mieszkańców gminy Strzyżewice systematycznie wzrasta (ryc. 3). Jest to efekt stagnacji salda migracji, które w gminie Strzyżewice utrzymuje się na dodatnim poziomie od 2004 r. Wyjątkiem był rok 2006, kiedy saldo migracji osiągnęło wynik ujemny (−4). W 2020 r. odnotowano 112 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 66 wymeldowań, wskutek czego saldo migracji wewnętrznych wyniosło 46.

W gminie Strzyżewice w 2020 r. w rejestrze REGON zarejestrowane były 703 podmioty gospodarki narodowej. Liczba zarejestrowanych podmiotów



Ryc. 3. Sytuacja demograficzna w gminie Strzyżewice w latach 2004–2020 (opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS)

Fig. 3. Demographic situation in the Strzyżewice commune in 2004–2020 (own elaboration based on the data of the Local Data Bank of the Central Statistical Office)

systematycznie wzrasta od 2009 r. W tym samym roku poziom bezrobocia rejestrowanego wyniósł 7,4% i był to wynik niższy niż średnia całego województwa lubelskiego (7,5%). Od 2013 r. poziom bezrobocia rejestrowanego stopniowo się zmniejsza.

W strukturze pokrycia terenu gminy użytki rolne obejmują ponad 65% powierzchni gminy, w tym grunty orne 61,2%. Niewielką część gminy, bo około 16%, zajmują lasy, natomiast łąki i pastwiska stanowią 3%. Gmina Strzyżewice charakteryzuje się dobrymi glebami. Występują tu grunty orne głównie II i III klasy oraz łąki i pastwiska (Projekt SUiKPZ 2019).

Na terenach gminy Strzyżewice dominuje zabudowa zagrodowa, zlokalizowana przede wszystkim wzdłuż dróg gminnych i powiatowych, a także zabudowa siedliskowa rozproszona na obszarach użytków rolnych. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która jest wynikiem przekształceń siedlisk rolniczych, koncentruje się zwłaszcza w miejscowościach położonych w północnej (Polanówka, Żabia Wola) i w środkowej części gminy (Piotrowice, Strzyżewice; zob. Projekt SUiKPZ 2019). W granicach administracyjnych jednostki obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXIX/180/13 Rady Gminy Strzyżewice z dnia 9 sierpnia 2013 r.

MATERIAŁ I METODY

Podstawową metodą badawczą była analiza materiałów źródłowych i danych wtórnych (*desk research*). Część teoretyczna pracy przygotowana została w oparciu o studia polsko- i anglojęzycznych pozycji poświęconych suburbanizacji i konfliktom przestrzennym, a także dokumentów prawnych dotyczących planowania przestrzennego na szczeblu gminnym. Sytuacja demograficzna gminy przedstawiona została na podstawie analizy danych pochodzących z BDL GUS, a pozostałe informacje charakteryzujące jednostkę samorządu terytorialnego pochodzą z dokumentów strategicznych i planistycznych gminy Strzyżewice.

Zakres czasowy analiz dotyczących obszaru badań obejmuje lata 2009–2018. Badanie oparte zostało przede wszystkim na dokumentacji sporządzonej w związku z przygotowaniem dokumentów planistycznych gminy Strzyżewice. Podstawową metodą badań była analiza treści wnoszonych przez właścicieli nieruchomości pisemnych postulatów dotyczących miejscowych dokumentów planowania przestrzennego, na podstawie której wyodrębniono potencjalne konflikty i przyszłe konflikty przestrzenne. W ramach badania analizie poddano 578 wniosków i uwag złożonych w trakcie prac nad kolejnymi edycjami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z okresu 2009–2018. Szczególną rolę odegrały wnioski złożone do projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzyżewice na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W badaniu wykorzystano także załącznik tekstowy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzyżewice (SUiKZP 2010).

Analizą objęto następujące elementy dokumentów: przedmiot wniosku, lokalizacja obszaru oraz rozstrzygnięcie, o którym decydowały władze gminy. Na potrzeby niniejszego artykułu wyodrębniono dwa rodzaje konfliktów związanych z oddziaływaniem procesów suburbanizacyjnych dużego miasta na lokalne zagospodarowanie przestrzenne:

1) potencjalne (niedoszłe) konflikty przestrzenne – gdy zaproponowane nowe przeznaczenie terenu jest sprzeczne z dotychczasową funkcją lub z przeznaczeniem sąsiadującego terenu (wnioski odrzucone),

2) przyszłe konflikty przestrzenne – kiedy na prośbę interesariuszy zmieniono przeznaczenie terenu, wskutek czego są sprzeczne z funkcją otaczających go obszarów (wnioski rozpatrzone pozytywnie).

Wskazywane we wnioskach postulaty dotyczyły przede wszystkim zmiany przeznaczenia poszczególnych terenów. Zmiana zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z propozycjami interesariuszy w wielu przypadkach mogłaby prowadzić do zaistnienia sytuacji konfliktowych lub

konfliktogennych. Zmieniona funkcja terenu mogłaby wejść w negatywną interakcję z istniejącą lub przewidzianą funkcją sąsiadującego obszaru.

PODMIEJSKIE KONFLIKTY PRZESTRZENNE – GMINA STRZYŻEWICE

1. Potencjalne konflikty przestrzenne

W trakcie procesu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego władze gminy wielokrotnie negatywnie rozpatrywały składane postulaty i uwagi. Najczęściej występującą przesłanką odrzucenia postulatów było wysokie ryzyko powstania sytuacji konfliktowej pomiędzy różnymi, odmiennymi funkcjami zlokalizowanych obok siebie terenów. Negatywne rozpatrzenie złożonych przez interesariuszy wniosków w wielu przypadkach uniemożliwiło powstanie sytuacji konfliktowej pomiędzy dwoma poszczególnymi częściami obszaru gminy. Zaproponowany podział dotyczy sytuacji hipotetycznych, które mogłyby urzeczywistnić się jedynie wskutek pozytywnej decyzji władz gminy.

Pierwszym proponowanym przykładem konfliktu funkcji sąsiadujących ze sobą obszarów jest sytuacja, w której – zgodnie z postulatami interesariusza – teren zlokalizowany w miejscowości Pawłów otrzymałby nową funkcję mieszkaniowo-usługową. Obszar będący przedmiotem wniosku był dotychczas terenem rolniczym. Nowa funkcja kolidowałaby ze zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie funkcją mieszkaniową (zabudowa zagrodowa i mieszkalna) oraz ze specjalną strefą ochrony przyrody, dla której wyznaczono indywidualne zasady ochrony. Pozytywne rozstrzygnięcie postulatu mogłoby oddziaływać na zaistnienie sytuacji konfliktowej, gdy funkcje trzech znajdujących się obok siebie terenów kolidowałyby ze sobą. Na negatywną decyzję planistów przestrzennych w tym przypadku wpłynęła przede wszystkim potrzeba ochrony strefy cennej przyrodniczo. Tego rodzaju konflikty mogłyby zaistnieć również w siedmiu innych miejscowościach (Borkowizna, Kiełczewice Dolne Kolonia, Kiełczewice Górne, Osmolice Pierwsze, Polanówka, Strzyżewice, Żabia Wola) z obszaru gminy Strzyżewice, w badanym okresie do Urzędu Gminy Strzyżewice wpłynęło bowiem 10 pism o zbliżonych lub identycznych treściach dotyczących tych miejscowości.

Kolejnym przykładem potencjalnej sprzeczności funkcji byłoby urzeczywistnienie postulatu zawartego we wniosku dotyczącym miejscowości Żabia Wola. Interesariusz wnosił o przekształcenie działki pod tereny usług i gastronomii. Dotychczasową funkcją terenu była funkcja mieszkaniowa (tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej). Zmiana przeznaczenia działki mogłaby zatem doprowadzić do kolizji funkcji. Ponadto teren będący przedmiotem wniosku nie

został jeszcze uzbrojony. Warto podkreślić, że omawiany obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie wydzielonych w obowiązującym SUiKZP (2010) obszarów, na których obowiązują specjalne rygory ochronne, m.in. całkowity zakaz zabudowy wszelkich typów. Podobny konflikt mógłby powstać wskutek uwzględnienia postulatów zawartych w dwóch innych wnioskach, dotyczących Żabiej Woli oraz innej wsi, położonej w północnej części gminy.

Właściciel innej nieruchomości, położonej także w granicach Żabiej Woli i w bezpośrednim sąsiedztwie wspomnianej strefy ochrony terenów cennych przyrodniczo, wnioskował o przekształcenie funkcji rolnej na mieszkaniową (tereny zabudowy jednorodzinnej). Dopuszczenie nowego przeznaczenia tego obszaru w tym przypadku zostało uznane za niedopuszczalne ze względu na standardy ochrony strefy cennej przyrodniczo. Propozycje tego rodzaju zmiany najczęściej występowały we wnioskach złożonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Postulaty dotyczące przekształcenia terenów o funkcji rolnej na tereny zabudowy mieszkaniowej zostały zawarte w 241 wnioskach i dotyczyły aż 19 miejscowości z obszaru badanej gminy. Zdecydowana większość wniosków dotyczyła Żabiej Woli (62 wnioski) oraz Osmolic Pierwszych (29 wniosków).

Innym przykładem potencjalnej sytuacji konfliktowej jest przekształcenie działki o charakterze rolnym pod tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług. Nieruchomość położona jest w granicach Osmolic Pierwszych, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej. Dopuszczenie trzech postulowanych funkcji mogłoby prowadzić do konfliktu już pomiędzy nimi oraz z funkcją rolną obejmującą bezpośrednie otoczenie działki. Konflikty o takiej samej lub zbliżonej płaszczyźnie mogłyby powstać wskutek pozytywnego rozpatrzenia 19 innych wniosków dotyczących 9 innych miejscowości z obszaru gminy, m.in. Polanówki, Strzyżewic czy Żabiej Woli.

W przypadku działki zlokalizowanej w miejscowości Kiełczewice Dolne Kolonia pojawił się wniosek, w którym autor wnosił o przekształcenie działki o charakterze rolnym na teren usług turystycznych. W uzasadnieniu wniosku autor powołał się na działkę położoną w niedalekim sąsiedztwie, dla której przewidziana jest funkcja usług turystycznych mimo jej położenia na obszarze leśnym. W dalszych planach właściciela działki była budowa budynku usługowo-mieszkaniowego i budynków gospodarczych. Działka, której przeznaczenie było przedmiotem wniosku, zlokalizowana jest w granicach wspomnianego wcześniej Przyrodniczego Systemu Gminy, na obszarze którego nie dopuszcza się nowej zabudowy. Wdrożenie nowej funkcji w tym obszarze mogłoby zainicjować sytuację konfliktową w zależności od charakteru prowadzonej w przyszłości tam działalności oraz od wielkości budynków. Tego rodzaju postulaty odnotowano również w trzech innych wnioskach dotyczących innych miejscowości.

Sytuacja konfliktowa mogłaby zaistnieć wskutek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będących następstwem pozytywnego rozpatrzenia dwóch wniosków dotyczących nieruchomości położonych we wsi Kiełczewice Dolne Kolonia. Ich autorzy postulowali zmianę przeznaczenia działek z rolniczego na gospodarcze (kopalnię piasku). Według zapisów obowiązującego SUiKPZ (2010) przeznaczeniem obu działek są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Warto podkreślić, że obszar zlokalizowany jest w bliskim sąsiedztwie kompleksu leśnego i doliny rzeki. Nowa funkcja wchodziłaby jednocześnie w sytuację konfliktową z funkcjami kilku otaczających terenów. W związku z tym można przyjąć, że wniosek został rozpatrzony negatywnie z uwagi na chęć ochrony terenów cennych przyrodniczo. Negatywnie rozpatrzone zostały także trzy inne wnioski, których autorzy wnosili o takie same przekształcenia dotyczące działek położonych w dwóch innych miejscowościach gminy Strzyżewice, m.in. w Borkowiznie.

Inne przesłanki powstania konfliktu wystąpiły w przypadku miejscowości Strzyżewice. Interesariusz postulował nadanie swojej nieruchomości funkcji usługowo-handlowej. Autor wskazał we wniosku zamiar budowy budynku o powierzchni zabudowy około 500 m² wraz z 30 miejscami parkingowymi. W SUiKPZ (2010) wyznaczono dla tego obszaru funkcję zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Proponowana przez wnioskodawcę funkcja mogłaby wejść w sytuację konfliktową z zabudową zagrodową oraz z pobliskimi terenami aktywności gospodarczej. Podobne postulaty zawarte zostały w trzech innych wnioskach dotyczących dwóch różnych miejscowości.

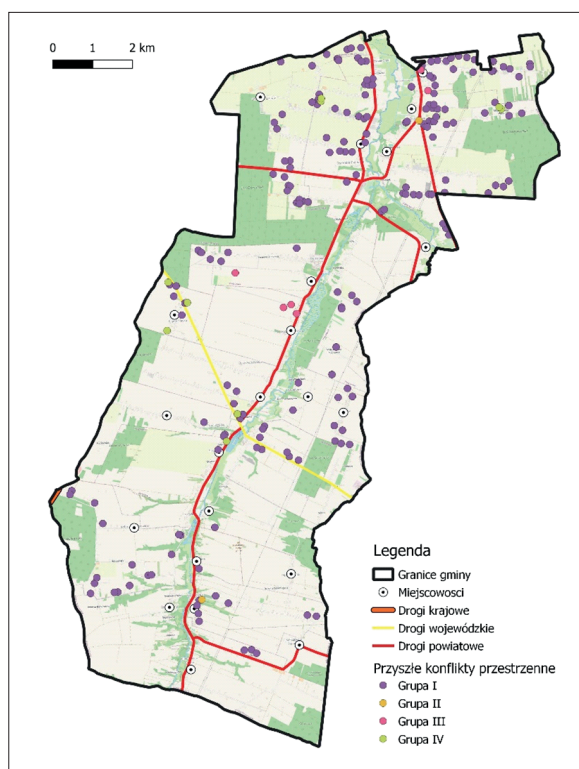
Do zaistnienia kolejnej sytuacji konfliktowej w obrębie miejscowości Strzyżewice mogłoby doprowadzić uwzględnienie treści wniosku, w którym autor postulował przekształcenie działki na teren usług komercyjnych. Interesariusz zaproponował kilka inwestycji, które chciał zrealizować w obrębie działki – jedną z nich była budowa domu weselnego. W SUiKZP (2010) dla omawianego obszaru wyznaczona została funkcja zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Ponadto działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów rolnych. Przyjęcie postulatu mogłoby zainicjować sytuację konfliktową pomiędzy wskazanymi funkcjami. Konflikt tych funkcji mógłby zaistnieć również w przypadku pozytywnego rozpatrzenia trzech innych wniosków dotyczących działek położonych w granicach dwóch miejscowości.

2. Przyszłe konflikty przestrzenne

Druga proponowana systematyka konfliktów przestrzennych obejmuje sytuacje, które mogą wystąpić w przyszłości. Niezgodność funkcji sąsiadujących obszarów będzie efektem zmian w zapisach miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego na prośbę interesariuszy. Na ryc. 4 rozmieszczone zostały przyszłe sytuacje konfliktowe na obszarze badanej gminy. Konflikty przestrzenne podzielono na cztery grupy ze względu na wcześniejsze i nowe przeznaczenie terenu.

Najczęściej powielanym przez interesariuszy postulatem było przekształcenie dotychczasowego przeznaczenia działki z rolniczego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (grupa I). Tego typu propozycje zostały zaopiniowane pozytywnie w przypadku 198 wniosków dotyczących działek z obszaru 17 miejscowości, m.in. Żabiej Woli, Osmolic Pierwszych, Polanówki i Strzyżewic. Nadanie nowej funkcji mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie funkcji rolniczej czy też zabudowy zagrodowej może być silnym czynnikiem konfliktogennym. W tym przypadku spór nie tylko może zaistnieć na płaszczyźnie funkcjonalno-przestrzennej, lecz także może silnie oddziaływać na płaszczyznę społeczną. Przyszli i dotychczasowi mieszkańcy mogą mieć całkowicie odmienne oczekiwania i potrzeby.



Ryc. 4. Rozmieszczenie przyszłych konfliktów przestrzennych na tle gminy Strzyżewice (opracowanie własne)

Fig. 4. Location of future spatial conflicts in the background of the Strzyżewice commune (own elaboration)

Kolejny typ sytuacji konfliktowej może być konsekwencją uwzględnienia w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego treści wniosków, w których autorzy domagali się zmiany przeznaczenia działek z rolniczego na tereny zabudowy o charakterze turystycznym (grupa II). Tego typu postulaty dotyczyły nieruchomości położonych w Kiełczewicach Maryjskich i Żabiej Woli. Proponowane nowe przeznaczenie terenu sąsiaduje z terenem rolniczym oraz z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Zaistnienie konfliktu i jego skala związane są przede wszystkim z wielkością i rodzajem planowanej inwestycji o charakterze turystycznym.

Trzeci typ przyszłych sytuacji konfliktowych dotyczy zmian przeznaczenia obszarów mieszkaniowych na tereny usług (grupa III). Przykładem jest wniosek obejmujący teren położony w Bystrzycy Starej. Autor wniosku wniósł o zmianę dotychczasowego przeznaczenia działki z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na teren usług, a także o wydłużenie pasa zabudowy o 200 m. Docelowo ma tam powstać budynek magazynowo-biurowy. Omawiana nieruchomość położona jest przy terenach rolnych. Zestawienie ze sobą trzech odmiennych funkcji może spowodować kolizję pomiędzy poszczególnymi użytkownikami. Tego typu postulaty zawarto w pięciu innych pozytywnie rozpatrzonych pismach, które dotyczyły działek położonych w Polanówce i Piotrowicach.

Ostatnia wyodrębniona grupa przyszłych sytuacji konfliktowych dotyczy zmiany przeznaczenia terenów mieszkaniowych na zabudowę zagrodową (grupa IV). Jeden z przykładów tego rodzaju kolizji można zaobserwować w Bystrzycy Nowej. Będąca przedmiotem złożonego wniosku nieruchomość położona jest bezpośrednio przy terenach zamieszkiwanych przez lokalną ludność oraz przy drodze wojewódzkiej nr 834 relacji Stara Wieś Druga–Bełżyce. Docelowo w granicach działki planowana jest budowa siedliska rolniczego. Taki sam postulat został zawarty w ośmiu innych wnioskach złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pisma dotyczyły czterech innych miejscowości z obszaru gminy Strzyżewice: Osmolic Pierwszych, Kajetanówki, Żabiej Woli i Strzyżewic. Dopuszczenie zabudowy zagrodowej, która będzie sąsiadować z funkcją mieszkalną, może prowadzić do kolizji oczekiwań i potrzeb nowych i obecnych mieszkańców.

DYSKUSJA I WNIOSKI

Wyniki przeprowadzonych badań wskazują, że procesy suburbanizacyjne w otoczeniu Lublina oddziałują na zagospodarowanie przestrzenne poszczególnych części gminy Strzyżewice. Zdaniem Miczyńskiej-Kowalskiej (2019) otoczenie Lublina charakteryzuje się odpowiednimi dla potencjalnych mieszkańców

warunkami, na które składają się m.in. ilość terenów zieleni, dostępność podstawowych usług oraz możliwość szybkiego dotarcia do Lublina. Silne procesy suburbanizacyjne Lublina oraz wysoka atrakcyjność otaczających go gmin przyczyniają się do rosnącego zainteresowania mieszkańców miasta terenami wiejskimi. Wskazują na to m.in. dane statystyczne, z których wynika, że liczba mieszkańców gminy systematycznie wzrasta mimo utrzymującego się na ujemnym poziomie przyrostu naturalnego.

W analizowanym materiale źródłowym najczęściej powtarzającymi się obszarami były miejscowości położone najbliżej Lublina, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, w północnej części gminy Strzyżewice (m.in. Polanówka, Żabia Wola, Osmolice Pierwsze). Właśnie ta część gminy w największym stopniu traci charakter rolniczy, wchodząc jednocześnie w strukturę osadniczą Lubelskiego Ośrodka Miejskiego. To z kolei przekłada się na niekontrolowaną ekspansję zabudowy mieszkaniowej i letniskowej na tereny o wysokich walorach środowiskowych.

Przeprowadzone analizy potwierdziły hipotezę zakładającą, że procesom suburbanizacji towarzyszą konflikty, które ujawniają się podczas sporządzania dokumentów planistycznych. W rezultacie niewłaściwej polityki przestrzennej podmiejskich gmin proces suburbanizacji często prowadzi do powstania kolizji pomiędzy funkcjami poszczególnych terenów. Oddziaływanie miast na otaczające je obszary wiejskie następuje w sposób niezwykle żywiołowy, cechując się przede wszystkim dużą konsumpcją przestrzeni i brakiem ładu przestrzennego. Dlatego gminy podmiejskie o standardowym rolniczym charakterze ulegają szybkim przemianom przestrzenno-funkcjonalnym, społecznym czy gospodarczym (Wdowicka, Mierzejewska 2020).

W opracowaniu wyróżniono potencjalne oraz przyszłe konflikty przestrzenne, które mają charakter powszechny. Wyodrębnioną na potrzeby niniejszego artykułu typologię sytuacji konfliktowych, spowodowanych silnym oddziaływaniem procesów suburbanizacyjnych na podmiejską gminę, można zastosować również w przypadku wielu innych jednostek samorządu terytorialnego. Z przeprowadzonych badań wynika, że procesy suburbanizacyjne wpływają nie tylko na określone rodzaje konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, lecz także na konflikty o charakterze społecznym. Sytuacje konfliktowe mogą być konsekwencją zmiany dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów. Wnioskowane nowe funkcje terenów mogą przyczynić się do zwiększenia renty gruntowej nieruchomości. Część przedstawionych przykładów dotyczy też sytuacji, w których nowa funkcja terenu pozwoliłaby zaspokoić potrzeby potencjalnych nowych mieszkańców gminy oraz okolicznych terenów.

Najpopularniejszym typem użytkowania terenów w obrębie gminy Strzyżewice jest rolnictwo. Zapisy zawarte w obowiązującym SUiKZP (2010)

jednoznacznie wyłączały te tereny z zabudowy. Tereny rolne mają pozostać terenami otwartymi, pełniąc funkcję produkcyjną, dlatego w dokumencie przyjęto, że należy unikać rozpraszania zabudowy poza istniejące jednostki osadnicze. Ze względu na wysoką przydatność rolniczą gleb występujących na obszarze gminy Strzyżewice zakłada się tworzenie optymalnego zagospodarowania przestrzennego, które będzie sprzyjać grupowaniu zabudowy. W praktyce wnioski o ustalenie funkcji mieszkaniowej uwzględniane są w sposób uznaniowy, co potwierdzają obserwacje innych obszarów podmiejskich poczynionych przez Masik (2018) i Palak (2016). Jak zauważają Kacprzak i Staszewska (2011), w efekcie tego rodzaju decyzji nowo powstała zabudowa cechuje się rozproszeniem, co przekłada się na dysharmonizację krajobrazu.

W niniejszym artykule potwierdzono wyniki badań innych autorów, według których największa liczba konfliktów przestrzennych powiązana jest z niekontrolowanym rozprzestrzenianiem się zabudowy mieszkaniowej. Ponadto – jak zauważa Grochowska (2016) – największa liczba sytuacji potencjalnie konfliktowych zlokalizowana jest na terenach rolniczych, które ze względu na swoją wartość produkcyjną są objęte ochroną prawną.

Warto podkreślić, że w ponad połowie badanych przypadków o odrzuceniu złożonego wniosku rozstrzygała jego sprzeczność z ustaleniami obowiązującego wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzyżewice. Wskazuje to na znaczenie kompleksowej polityki przestrzennej (której narzędziem jest Studium) dla zachowania ładu przestrzennego, rozumianego także jako eliminowanie potencjalnych konfliktów. Ten mechanizm, odnoszący się również do całości planowania przestrzennego jako takiego, musi częstokroć skutkować konfliktami pomiędzy autorami wniosków a władzami gminy. W sytuacji gdy uwzględnienie wszystkich postulatów zawartych we wnioskach złożonych do opracowywanych dokumentów planistycznych mogłoby nieść za sobą szereg nieodwracalnych i z punktu planowania przestrzennego katastrofalnych skutków dla lokalnej przestrzeni, taki koszt wydaje się być jednak wart poniesienia.

BIBLIOGRAFIA

Literatura

- Bański J. 1998. *Gospodarka ziemią w Polsce w okresie restrukturyzacji*. Warszawa: IGiPZ PAN.
- Bednarek-Szczepeńska M., Dmochowska-Dudek K. 2015. Przestrzenny wymiar syndromu NIMBY na wsi i w małych miastach w Polsce. *Przegląd Geograficzny*, 87(4), 683–703. <http://dx.doi.org/10.7163/PrzG.2015.4.6>
- Dębski J. 2001. *Gospodarka przestrzenna – jej geneza, stan i rozwój*. Warszawa–Białystok: Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku.

- Dmochowska-Dudek K. 2011. Obiekty NIMBY jako przykład konfliktowych inwestycji na terenach mieszkaniowych – teoretyczny zarys problemu. *Space, Society, Economy*, (10), 29–56.
- Domański R. 1991. Cele wielorakie i konflikty w gospodarce przestrzennej. *Biuletyn KPZK PAN*, 155, 89–129.
- Grochowska A. 2015. Konflikty przestrzenne w procesie planowania przestrzennego na przykładzie gmin powiatu trzebnickiego. *Studia Miejskie*, 20, 179–189.
- Grochowska A. 2016. Konflikty przestrzenne w planowaniu przestrzennym obszarów metropolitalnych na przykładzie Wrocławskiego Obszaru Metropolitalnego. *Rozprawy Naukowe Instytutu Geografii i Rozwoju Regionalnego*, 38.
- Grochowska A. 2017. Niezgodność form przeznaczenia terenów w planowaniu przestrzennym – metoda identyfikacji potencjalnych konfliktów przestrzenno-funkcjonalnych. *Acta Universitatis Lodzensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica*, (28), 131–149. <https://doi.org/10.18778/1508-1117.28.08>
- Harasimowicz A. 2018. Suburbanizacja a rola obszarów otaczających miasto – ujęcie teoretyczne. *Studia Miejskie*, 29, 115–130. <https://doi.org/10.25167/sm2017.029.08>
- Heffner K. 2016. Proces suburbanizacji a polityka miejska w Polsce. W: T. Marszał (red.), *Miasto – region – gospodarka w badaniach geograficznych. W stulecie urodzin Profesora Ludwika Straszewicza* (s. 75–110). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <http://dx.doi.org/10.18778/8088-005-4.05>
- Heldak M. 2012. *Decyzje planistyczne a przemiany krajobrazu kulturowego obszarów wiejskich*. Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu.
- Jones C., Baker M., Carter J., Jay S., Short M., Wood C. 2005. *Strategic Environmental Assessment and Land Use Planning: An International Evaluation*. London: Earthscan. https://doi.org/10.1111/j.1745-5871.2006.00380_4.x
- Kachniarz T., Niewiadomski Z. 1995. *Nowe podstawy prawne zagospodarowania przestrzennego*. Warszawa: Agencja Wydawnicza IGPIK.
- Kacprzak E., Staszewska S. 2011. Wpływ suburbanizacji na wiejskie struktury osadnicze. *Studia Miejskie*, 3, 99–112.
- Korenik S., Ślodeczyk J. 2005. *Podstawy gospodarki przestrzennej – wybrane aspekty*. Wrocław: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego.
- Kurek S., Gałka J., Wójtowicz M. 2014. *Wpływ suburbanizacji na przemiany wybranych struktur demograficznych i powiązań funkcjonalno-przestrzennych w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym*. Kraków: Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego im. Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie.
- Lisowski A., Grochowski M. 2009. Procesy suburbanizacji. Uwarunkowania, formy i konsekwencje. W: *Ekspertyzy do Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2008–2033* (s. 221–280). Warszawa: Ministerstwo Rozwoju Regionalnego.
- Lorens P. (red.). 2005. *Problem suburbanizacji*. Warszawa: Urbanista.
- Malisz B. 1984. *Podstawy gospodarki i polityki przestrzennej*. Wrocław: Zakład Narodowy im. Ossolińskich.
- Masik G. 2018. Suburbanizacja demograficzna i przestrzenna na Obszarze Metropolitalnym Gdańsk–Gdynia–Sopot. *Studia Obszarów Wiejskich*, 50, 155–160. <https://doi.org/10.7163/SOW.50.9>
- Miczyńska-Kowalska M. 2019. Suburbanizacja strefy podmiejskiej Lublina. *Roczniki Naukowe Ekonomii Rolnictwa i Rozwoju Obszarów Wiejskich*, 106(1), 72–86. <https://doi.org/10.22630/RNR.2019.106.1.6>
- Mielczarek M. 2011. *Zmiany funkcjonalne w gminie wiejskiej Kruszyna pod wpływem oddziaływania Częstochowy*. Praca magisterska. Katowice: Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach.
- Minnery J.R. 1985. *Conflict Management in Urban Planning*. Aldershot: Gover.

- Palak M. 2016. *Nowe oblicza przedmieść. Socjologiczne studium suburbanizacji w Polsce na przykładzie Rzeszowa*. Rzeszów: Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego.
- Parysek J. 2008. Procesy suburbanizacyjne w aglomeracji poznańskiej. W: T. Kaczmarek, A. Mizgajski (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia* (s. 71–90). Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Prochownikowa A. 1975. Urbanizacja wsi czy deruralizacja? *Czasopismo Geograficzne*, 46(4), 399–405.
- 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*. Cz. 3: *Morze–ląd. Wzajemne relacje* (s. 29–43). Szczecin: Uniwersytet Szczeciński.
- Sołtys J. 2018. Uwarunkowania i skutki żywiołowej suburbanizacji w Polsce. Czy opanowanie jej jest możliwe? *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, 187, 40–50.
- Staszewska S. 2013. *Urbanizacja przestrzenna strefy podmiejskiej polskiego miasta*. Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Stelmaszewska N. 2020. Konsekwencje suburbanizacji dla miast i stref podmiejskich w świetle literatury krajowej i zagranicznej. *Urban Development Issues*, 66, 25–34. <https://doi.org/10.2478/udi-2020-0008>
- Śleszyński P. 2004. Kształtowanie się zachodniej części centrum Warszawy. *Prace Geograficzne*, (196).
- Ulańska J., Borowska-Stefańska M. 2012. Użytkowanie ziemi i polityka przestrzenna w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym. *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, 187, 14–43.
- Wdowicka M., Mierzejewska L. 2020. Problemy suburbanizacji w strefie podmiejskiej Poznania. *Prace i Studia Geograficzne*, 65(3), 125–137.
- Zborowski A., Chaberko T., Kretowicz P. 2011. Procesy suburbanizacji rezydencjonalnej w regionie miejskim Krakowa. Przemiany społeczno-przestrzenne. W: J. Jakóbczyk-Gryszkiewicz (red.), *Regiony miejskie w Polsce. Dwadzieścia lat transformacji* (s. 52–56). Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego. <https://doi.org/10.18778/7525-605-5.04>
- Zborowski A., Raźniak P. 2013. Suburbanizacja rezydencjonalna w Polsce. Ocena procesu. *Studia Miejskie*, 9, 37–50.
- Zuziak Z.K. 1995. Rozwiązywanie konfliktów środowiskowych w gospodarce przestrzennej. W: L.M. Salomon, R.A. Seidel, P. Bury, T. Markowski (red.), *Gospodarka samorządów terytorialnych w świetle doświadczeń amerykańskich* (s. 138–167). Łódź: Fundacja Promocji Czyścących Technologii Techeko.

Netografia

- Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (BDL GUS). <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/dane/teryt/tablica>

Dokumenty strategiczno-planistyczne

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXIX/180/13 Rady Gminy Strzyżewice z dnia 9 sierpnia 2013 r.
- Projekt SUiKPZ. (2019). Projekt Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy Strzyżewice podjęty uchwałą nr XII/65/19 Rady Gminy Strzyżewice z dnia 25 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzyżewice.
- Strategia Rozwoju Gminy Strzyżewice na lata 2016–2025.

SUiKPZ. (2010). Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy Strzyżewice przyjęte uchwałą nr LVII/235/10 Rady Gminy Strzyżewice z dnia 26 października 2010 r.

Akty prawne

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