



## **KONFLIKTY PRZESTRZENNE NA TERENACH WIEJSKICH – IGNORANCJA CZY NIEWIEDZA? STUDIUM PRZYPADKU**

*Wojciech Jabłoński, Karolina Mazurkiewicz*  
*Politechnika Wroclawska*

### ***SPATIAL CONFLICTS IN RURAL AREAS – LACK OF KNOWLEDGE OR IGNORANCE? CASE STUDY.***

#### ***Streszczenie***

W artykule przedstawione zostały wybrane przypadki konfliktów przestrzennych występujących na terenach wiejskich. Analizie poddano zarówno obszary znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich jak i wewnątrz gmin typowo rolniczych. Napotkane problemy podzielić można na te, wynikające z istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz będące efektem błędu bądź niedopatrzania przy planowaniu nowych funkcji. Następstwem wymienionych w artykule sytuacji są konflikty przestrzenne występujące na styku terenów o różnym przeznaczeniu. Konflikty te w znaczny sposób utrudniają lub uniemożliwiają komfortowe korzystanie z infrastruktury, prawidłowe funkcjonowanie gospodarstw rolniczych, bezpieczne zamieszkanie na danym terenie. Efektem błędów popełnionych w procesie planowania przestrzennego oraz niedostateczne uwzględnianie naturalnych uwarunkowań występujących na danym terenie jest także zniszczenie mienia, narażenie gmin na znaczne koszty usuwania skutków klęsk żywiołowych oraz wypłacania odszkodowań.

#### ***Summary***

*The article presents selected cases of spatial conflicts occurring in rural areas. We analyzed both areas in the close proximity of large ur-*

*ban agglomerations and municipalities within a largely agricultural. The encountered problems can be divided into those resulting from existing natural conditions and from errors or omissions in the planning of new functions. The consequence of the situations mentioned in the article are spatial conflicts occurring at the interface of lands for various purposes. These conflicts significantly hinder or prevent the comfortable use of the infrastructure, the proper functioning of farms, secure residence in the area. The result of mistakes made in the process of planning and insufficient consideration of natural conditions that existed in the area is also the destruction of property, exposure to significant costs of disaster relief and payments of compensation.*

## WSTĘP I CEL PRACY

Celem pracy jest przedstawienie wybranych przypadków konfliktów przestrzennych oraz zwrócenie uwagi na rozległość problemu, jakim jest powstawanie sytuacji konfliktowych terenów o różnym przeznaczeniu. Autorzy skupili się na wybranych problemach terenów wiejskich o dominującej funkcji rolniczej, jako pierwotnej na omawianych terenach. Autorzy starają się zwrócić uwagę na konflikty wynikające ze zmiany specyfiki wsi (wypieranie działalności rolniczej) oraz na następstwa tej zmiany. W Polsce na terenach wiejskich żyje 38,7% ludności. W geografii osadnictwa wieś to jednostka osadnicza nieposiadająca praw miejskich lub statusu miasta. Na ogół ludność wiejska zajmuje się rolnictwem lub usługami (zwłaszcza turystycznymi). Inny charakter mają wsie znajdujące się w pobliżu dużych miast. Zachodzi w nich proces **semiurbanizacji**, czyli upodabniania się do miasta pod względem fizjonomicznym oraz społeczno-bytowym. W Polsce istnieje prawie 43 tys. wsi.

Ze względu na funkcję w Polsce wyróżnić można następujące typy obszarów wiejskich:

- Obszary intensyfikacji rolnictwa, zdolne konkurować z innymi obszarami,
- Obszary dywersyfikacji bazy ekonomicznej i rozwój alternatywnych działalności,
- Obszary ekstensyfikacji rolnictwa, zwłaszcza w regionach oddalonych,
- Obszary marginalizacji rolnictwa, gdy zaprzestaje się produkcji rolnej.

(za: Zbigniew KAMIŃSKI „*Współczesne planowanie wsi w Polsce – zagadnienia ruralisty*”. Gliwice 2008. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej)

By rozpatrywać problem, jakim są konflikty przestrzenne terenów wiejskich niezbędne jest właściwe zdefiniowanie tychże:

a) Pojęcie stosowane w Rejestrze Urzędowym TERYF tj.: *Część gminy miejsko-wiejskiej po wyłączeniu terenu zajmowanego przez miasto położone*

w tej gminie. Obszary wiejskie w gminach miejsko-wiejskich wraz z gminami wiejskimi stanowią tereny wiejskie w Polsce.(1)

b) Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych: *Jednostka osadnicza o zwartej lub rozproszonej zabudowie i istniejących funkcjach rolniczych lub związanych z nimi usługowych lub turystycznych nieposiadająca praw miejskich lub statusu miasta.*(2)

Planowanie obszarów wiejskich, a więc takich, które leżą poza granicami administracyjnymi miast jest zadaniem trudnym i odpowiedzialnym. Planista przestrzenny musi posiadać duży zasób wiadomości i wiedzy, w tym również podstawową wiedzę rolniczą. Jest to o tyle ważne, że w odróżnieniu od innych działów gospodarki rolnictwo korzysta i odbywa się w przestrzeni tym samym kształtując i modyfikując ją. Zmiany te w znacznym stopniu dotyczą środowiska przyrodniczego. Jest to jedna z głównych przyczyn sytuacji, w których dochodzić może do wielu konfliktów przestrzennych. Konsekwencją żywiłowego rozwoju miast jest poszukiwanie nowych terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych poza jego granicami administracyjnymi. Obszary wiejskie coraz częściej stają się atrakcyjnymi terenami inwestycyjnymi pod działalność niezwiązane z wsią i jej specyfiką. Odbywa się to oczywiście kosztem terenów użytkowanych dotychczas rolniczo.



**Rysunek 1.** Kombajn blokujący drogę dojazdową do działek mieszkaniowych – przekształcanie terenów rolniczych w mieszkaniowe bez uwzględnienia specyfiki istniejących działalności. *Fot. W. Jabłoński*

**Figure 1.** Combine blocking the access road to residential land – the conversion of agricultural land into suburban housing without consideration for the nature of local economies and communities.

Wg danych statystycznych w ostatnich latach, a szczególnie po integracji z Unią Europejską, proces wyłączenia gruntów z użytkowania rolniczego jest coraz intensywniejszy. W wielu przypadkach presja inwestycyjna jest tak duża, że samorządy lokalne działając pod naciskiem potencjalnego inwestora uchwalają plany miejscowe nie zwracając uwagi na możliwość powstania wyjątkowo uciążliwych konfliktów przestrzennych.

## **PRZYCZYNY POWSTAWANIA KONFLIKTÓW PRZESTRZENNYCH**

Na obszarach wiejskich tereny rolnicze stanowią (powinny stanowić!) większość powierzchni tych obszarów. Obszary wiejskie, które tradycyjnie kojarzone są z rolnictwem, coraz częściej są miejscem lokalizacji przemysłu, usług, handlu, zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Zjawisko to jest szczególnie widoczne w pobliżu dużych aglomeracji miejskich. Wprowadzenie obcych (w kontekście tradycyjnych funkcji wiejskich) sposobów zagospodarowania terenu może być źródłem konfliktów przestrzennych. Konflikty te wynikają z jednej strony z utrudnionego dostępu i korzystania ze swojej własności (np. dojazd do pól). Z drugiej strony nowi mieszkańcy wsi, czyli najczęściej mieszkańcy miast, którzy osiedlili się na wsi w poszukiwaniu ciszy i spokoju, ale w dalszym ciągu pracują w mieście, nie akceptują działalności rolniczej w bezpośrednim sąsiedztwie. Ludność napływowa przeszczepia miejski styl życia do nowego miejsca zamieszkania, co skutkuje sytuacjami, w których rolnik ze swoją działalnością staje się wrogiem na własnym terenie i we własnym środowisku. Z racji braku poczucia wspólnoty lokalnego społeczeństwa oraz punktów stycznych (np. dzieci dowożone są do różnych szkół w mieście) zaburzone zostają relacje społeczne (dochodzi do sytuacji gdzie najbliżsi sąsiedzi nie znają się). Sytuacja taka powoduje brak integracji w nowym miejscu zamieszkania.

Zdarzają się również sytuacje odwrotne, gdzie nowi mieszkańcy wsi stanowią większość, są bardziej zaangażowani społecznie i pełnią funkcje sołtysa lub radnego, co nie zawsze idzie w parze z wiedzą i znajomością specyfiki terenów wiejskich. Sytuacja ta przyspiesza zanikanie wiejskiego charakteru na rzecz sztucznych wysp osiedli podmiejskich nieróżniących się ani formą czy funkcją od miast.

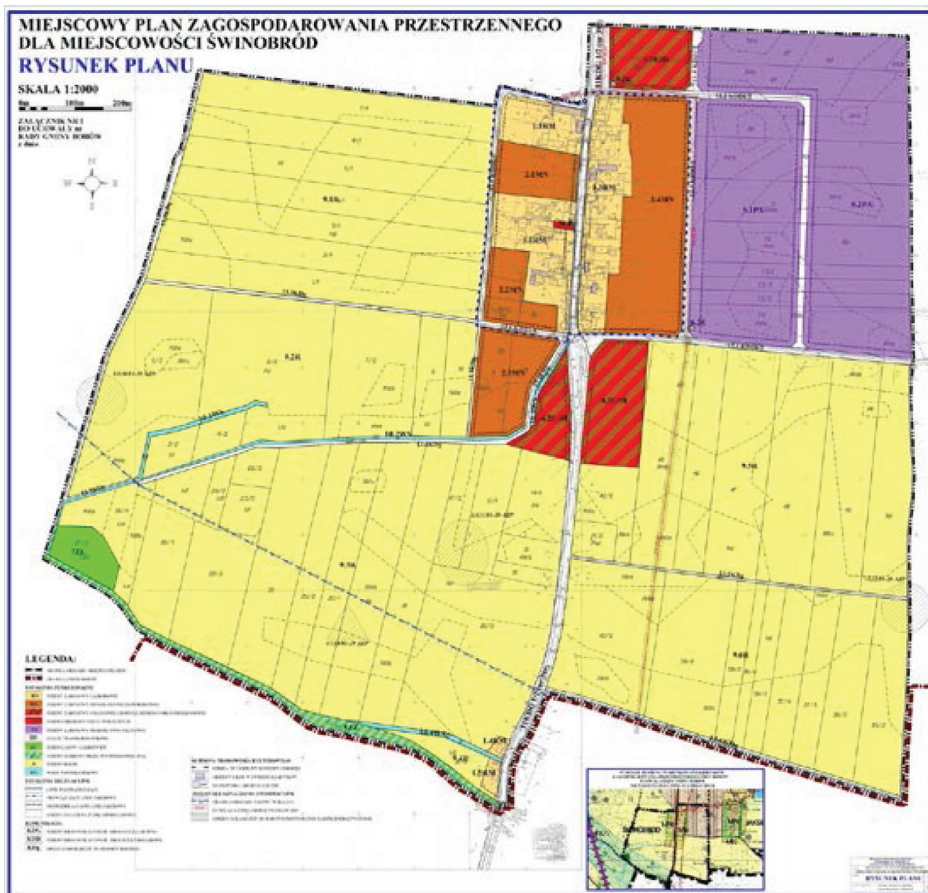
## **KONFLIKTY PRZESTRZENNE – STUDIUM PRZYPADKU GMINA ŻÓRAWINA – FERMA NOREK AMERYKAŃSKICH**

Zgodnie z obowiązującym prawem, zarówno do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego jak i Miejscowego Planu

Zagospodarowania Przestrzennego przy wyłożeniu można składać wnioski i uwagi. W przypadku zaangażowania większości mieszkańców mających różne wizje wykorzystania przestrzeni, w której żyją, prawdopodobieństwo wystąpienia istotnych konfliktów jest mniejsze. W wielu przypadkach lokalne samorządy, działając wprawdzie zgodnie z prawem, nie zbyt chętnie informują zainteresowanych mieszkańców o planowanych zmianach lub uchwaleniach planów miejscowych. Niestety proceder ten występuje dosyć często. Jako przykład można podać protesty mieszkańców podwrocławskiej gminy Żórawina, gdzie w pobliżu nowopowstałego osiedla domków jednorodzinnych miała powstać ferma zwierząt futerkowych (nerek amerykańskich) o powierzchni 42 ha. *Ma być to największa ferma hodowlana nerek amerykańskich w Polsce, a prawdopodobnie największa w Europie (3)*. Ferma ta miała być zlokalizowana w odległości 500m od istniejących budynków mieszkalnych. Nowi mieszkańcy zarzucali władzom samorządowym niepełne informowanie opinii publicznej o wielkości fermy, (raport środowiskowy mówił o 24 pawilonach o łącznej długości 2 km, i krótkiej drodze utwardzonej). W rzeczywistości plan zakładał postawienie 201 pawilonów o długości w sumie 20km i zabetonowanie 12 ha powierzchni terenu funkcjonującego, jako grunty orne. Mieszkańcy uważają, że władze samorządowe celowo nie informowali o inwestycji. Na skutek licznych protestów mieszkańców, Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło decyzje wójta i budowa fermy została zatrzymana, wraz z zapewnieniem, że nie będzie kontynuowana.

## FERMY WIATROWE

Podobne problemy konfliktowe powstają przy budowie ferm wiatrowych. Z reguły lokalna społeczność podzielona jest na dwie grupy: zwolenników i przeciwników budowy. Zwolennicy to najczęściej właściciele działek, na których mają być posadowione siłownie wiatrowe, liczący na dodatkowe dochody i wójtowie lub burmistrzowie mający dodatkowe dochody z podatków. Przeciwnicy to właściciele działek, które tracą na wartości, bo zlokalizowane są w pobliżu wiatraków a także mieszkańcy nieruchomości leżących zbyt blisko. W Polsce nie ma przepisów określających minimalne odległości budynków mieszkalnych od fermy wiatrowej. W środkach masowego przekazu jest dużo przykładów, opisujących konflikty występujące na tym tle. Mimo wytycznych unijnych nadal zdarzają się przypadki gdzie forsowane jest lokalizowanie elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie lasów, terenów zadrzewionych, siedlisk i tras przelotów ptaków oraz obszarów występowania nietoperzy, dla których wiatrak jest wyjątkowo niebezpieczny i w znacznym stopniu utrudnia lub uniemożliwia życie całej populacji.



**Rysunek 2.** Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Świnobród z rodzącym konflikty usytuowaniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

**Figure 2.** The Local Development Plan of Swinobrod Village has given birth to a conflict over proposed residential developments in a rural agricultural area.

## WIEŚ ŚWINOBRÓD – FORMALNOŚCI ZWIĄZANE Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

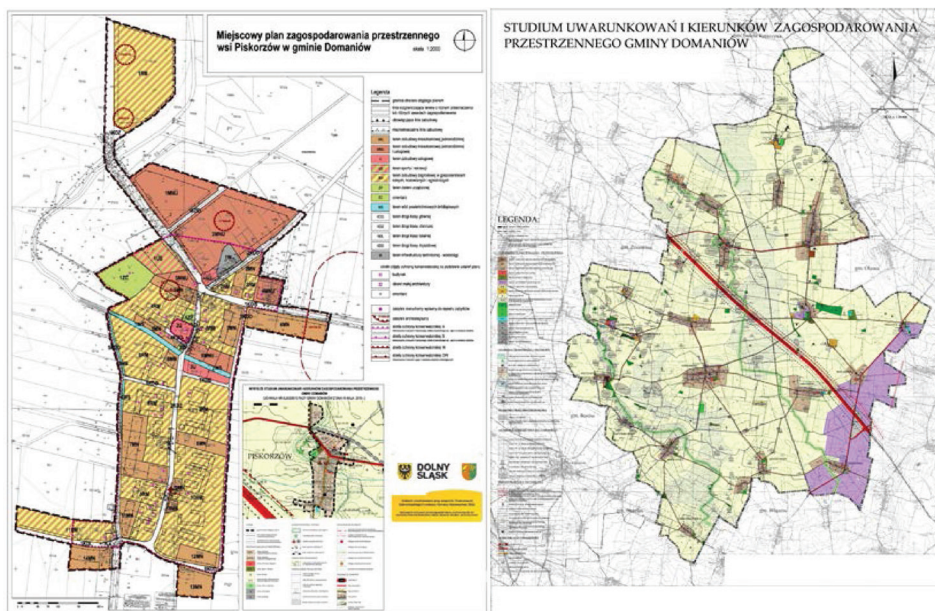
Również zatwierdzone i opublikowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą być powodem powstawania konfliktów przestrzennych. Jako przykład możliwości wystąpienia takiej sytuacji może posłużyć

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Świnobród w gminie Borów pow. strzeliński woj. dolnośląskie. Gmina ta jest typowo rolnicza, ponad 86% powierzchni stanowią użytki rolne. Wieś Świnobród liczy tylko około 90 mieszkańców, z czego większość utrzymuje się z rolnictwa. Nowy plan miejscowy dla sołectwa (Rys.2) zakłada, iż za istniejącymi działkami siedliskowymi powstanie pas zabudowy jednorodzinnej. Taka forma zagospodarowania utrudni a w niektórych przypadkach uniemożliwi dojazd rolników do własnych pól. Również w północno-wschodniej części sołectwa plan zakłada powstanie strefy usługowo-przemysłowej o powierzchni przekraczającej istniejącą powierzchnię zabudowy wsi.

Opracowana przez mieszkańców wsi i radę sołecką Strategia Odnowy Wsi dotyczy przede wszystkim poprawy infrastruktury technicznej, stosunkowo małą wagę przywiązuje się do innych aktywności społeczno-gospodarczych. Zaproponowane gospodarowanie przestrzenią interpretowane może być jako zbyt duża rozrzutność i niefrasobliwość, szczególnie na glebach o wysokich klasach bonitacyjnych, predysponowanych do ich rolniczego wykorzystania, tym bardziej, że jest to rejon o najlepszych w kraju warunkach agroekologicznych i o długim okresie wegetacyjnym.

## **GMINA DOMANIÓW – WYŁĄCZENIA Z ROLNICZEGO UŻYTKOWANIA**

Polska ma niewielkie powierzchnie gleb o wysokich klasach bonitacyjnych. Znaczna ich część zlokalizowana jest na południe od Wrocławia (tzw. czarne ziemie wrocławskie), w gminach: Kobierzyce, Żórawina, Domaniów (rys.2) czy Borowa. Mimo tak dogodnych warunków dla rozwoju rentownej działalności rolniczej oraz przepisów chroniących gleby wysokich klas bonitacyjnych w planach miejscowych tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (nie siedliskowej) stanowią dominującą część projektowanych funkcji terenu. Sytuacja taka ma miejsce w gminie Domaniów, gdzie mimo niezbyt dobrego skomunikowania z Wrocławiem (w gminie przeciętej autostradą jest tylko jeden „węzeł” umożliwiający wjazd na nią, zlokalizowany w okolicy miejscowości Brzezimierz) planowane są rozległe tereny mieszkaniowe pozostające w konflikcie z istniejącą działalnością rolniczą. Innym, kontrowersyjnym elementem zagospodarowania są wielohektarowe obszary planowane jako tereny aktywności gospodarczej otaczające wyjątkowo rzadkie na terenie tej gminy zbiorniki wodne (w miejscowościach Goszczyzna, Pełczyce) i zmieniające funkcję obszarów o wysokich klasach bonitacyjnych gleb.



(źródło: [http://ug\\_domaniow.bipgmina.pl](http://ug_domaniow.bipgmina.pl))

**Rysunek 3.** Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Piskorzów w Gminie Domaniów, gdzie przeważają gleby bardzo wysokich klas, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaniów z zaznaczonym przebiegiem autostrady.

**Figure 3.** The Local Development Plan of Piskorzów Village: An area of fertile soil, ideally suited to agriculture, study of Conditions and Directions of Spatial Development Municipal Domaniów with the proposed course of the motorway.

## WSIE DOBRZYKOWICE, MIŁOSZYCE, NADOLICE – LOKALNE WARUNKI ŚRODOWISKOWE

Problem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach wiejskich, szczególnie tych znajdujących się w pobliżu dużych miast, może powodować konflikty, których uniknięcie możliwe było już na poziomie sporządzania planów miejscowych. Planiści przestrzenni nie zawsze biorą pod uwagę lokalne warunki środowiskowe. Duża presja inwestycyjna zasłania szersze widzenie problemu. Projektant skupiony jest tylko na zagospodarowaniu nowego terenu, nie patrząc, jakie to może przynieść konsekwencje w przyszłości. Przykładem może być budowa nowego osiedla we wsi Miłoszyce, gmina Jelcz-Laskowice. Wieś położona jest po południowo-wschodniej stronie Wrocławia, w odległości



20 km od centrum miasta. W przypadku tej miejscowości problemem nie są gleby, których klasy bonitacyjne są niskie (V i VI klasa), przez co produkcja rolnicza jest nieopłacalna, można je, więc przeznaczyć do odrolnienia. Problem pojawił się, gdyż w trakcie budowy nie uwzględniono istniejących rowów melioracyjnych i nie zadbano o racjonalne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych (Rys. 4).



**Rysunek 4.** Miłoszyce gm. Jelcz-Laskowice. Podtopiony cmentarz. *Fot. W. Jabłoński*  
**Figure 4.** Miłoszyce municipal Jelcz –Laskowice. Flooded cemetery

Przyczyną było zasypanie rowu i na jego miejscu położenie chodnika. Po interwencji problem uległ rozwiązaniu. Po większych opadach atmosferycznych pojawiają się podtopienia w miejscach, w których do tej pory nie występowały (Rys. 5, Rys. 6). Przyczyną jest zabudowa jednorodzinna o zbyt wysokiej intensywności (co nie powinno mieć miejsca szczególnie na wsi) a także niedostosowanie istniejącej (bardzo często zdewastowanej i zaniedbanej) sieci melioracyjnej do nowej formy zagospodarowania terenu.

Podobna sytuacja miała miejsce w roku ubiegłym (2013) we wsi Dobrzykowice i Nadolice Małe leżącej około 5 km od centrum Wrocławia (Rys. 7), gdzie podtopiony został znaczny obszar nowopowstałej zabudowy jednorodzinnej.



**Rysunek 5 i 6.** Miłoszyce gm. Jelcz-Laskowice. Podtopienia będące skutkiem niedrożnych rowów melioracyjnych i bądź ich zniszczenia. *Fot. W. Jabłoński*  
**Figure 5 and 6.** Miłoszyce municipal Jelcz-Laskowice. Flooding resulting from clogged ditches and or their destruction.



(źródło <http://chrzastawy.phorum.pl/viewtopic.php?t=865> dostęp 28.2.2014r)

**Rysunek 7.** Nadolice – podtopione tereny zabudowy mieszkaniowej.  
**Figure 7.** Nadolice – flooded residential areas.

Konflikty na tle środowiskowym, pojawiają się stosunkowo często, a ich główną przyczyną leży zwykle po stronie projektantów. Nawet najlepszy pod kątem wykorzystania i zagospodarowania terenu, także ograniczający powstawanie konfliktów przestrzennych, plan miejscowy nieuwzględniający istniejących warunków środowiskowych będzie w przyszłości źródłem konfliktów środowiskowych. Nieumiejętne wpisywanie nowopowstałych funkcji w istniejące zależ-

ności przyrodnicze skutkuje zarówno stratami finansowymi jak i dyskomfortem mieszkania na obszarze o niesprzyjających warunkach utrudniających codzienne lub okresowe funkcjonowanie.

## **PODSUMOWANIE**

Przytoczenie wszystkich przyczyn występowania konfliktów przestrzennych na terenach wiejskich w artykule jest niemożliwe, ponieważ każdy przykład rozpatrywać należy indywidualnie i wielowymiarowo. Opracowując koncepcje Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego czy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gmin należy zwrócić szczególną uwagę na te najbardziej podstawowe, nadal popełniane przez projektantów. Przyczyny konfliktów przestrzennych na terenach wiejskich wynikają między innymi z:

- braku wiedzy projektantów już na poziomie planów miejscowych dotyczącej specyfiki terenów wiejskich z uwzględnieniem działalności rolniczej, jako funkcji dominującej na znacznych obszarach,
- ignorowania lub nierozpoznania specyficznych uwarunkowań przyrodniczych mogących wpływać na późniejsze wykorzystanie terenu,
- niewłaściwym planowaniu sąsiadujących ze sobą terenów o różnych funkcjach
- dominacji zabudowy jednorodzinnej o wysokiej intensywności nad zabudową o charakterze rolniczym (działkami siedliskowymi),
- blokowanie możliwości rozwoju gospodarstw rolniczych (nieuwzględnianie w planach miejscowych stopni otwartości to już istniejących, perspektywicznych działek),

## **LITERATURA**

- (1) [www.stat.gov.pl/gus/definicje\\_PLK\\_HTML.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm)
- (2) Ustawa z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz. U. Nr 166 poz. 1612, z późn. zm.
- (3) [http://pis-powiatwroclawski.pl/index.php/action,show\\_all\\_article,ida,34.html](http://pis-powiatwroclawski.pl/index.php/action,show_all_article,ida,34.html)

Dr inż. Wojciech Jabłoński, Mgr inż. Karolina Mazurkiewicz  
Politechnika Wrocławska, Wydział Architektury