

**Dorota Mantey**

Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych

Zakład Geografii Miast i Organizacji Przestrzennej

e-mail: d.mantey@uw.edu.pl

**PODMIEJSKIE TERENY OTWARTE – OCZEKIWANIA  
MIESZKAŃCÓW A LOKALNE DOKUMENTY PLANISTYCZNE  
(PRZYKŁAD PODWARSZAWSKIEJ GMINY LESZNOWOLA)**

**Suburban open green space – residents' expectations and local planning documents (example of Lesznówola municipality, Warsaw metropolitan region)**

**Słowa kluczowe:** tereny otwarte, strefa podmiejska, dokumenty planistyczne gminy, gmina Lesznówola

**Key words:** open green space, suburban zone, planning documents, Lesznówola municipality

**WPROWADZENIE**

Nasilające się w ostatnich dwóch dekadach procesy suburbanizacji doprowadziły do trwałych zmian w środowisku naturalnym, funkcjach terenów otaczających duże miasta, a także w krajobrazie wsi podmiejskich (Degórska 2004, 2012, Zimnicka, Czernik 2007). Przyczynił się do tego niekontrolowany rozwój zabudowy mieszkaniowej, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i magazynowych wraz z parkingami, a także obiektów produkcyjnych. Rozwinęła się sieć intensywnie użytkowanych dróg, która spowodowała fragmentację korytarzy ekologicznych oraz utrudnienia w dostępie do przyrodniczego zaplecza, zasilającego miasto w zasoby biologiczne (Kistowski 2009). W celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią gmin podmiejskich niezbędne jest jednoznaczne oddzielenie obszarów przeznaczonych do zainwestowania od terenów otwartych, które powinny być chronione przed ekspansją zabudowy (Topczewska 2014).

Tereny otwarte to obok terenów zainwestowanych oraz lasów i zadrzewień jedna z trzech podstawowych kategorii obszarów wyodrębnionych ze względu na sposób ich użytkowania. Podmiejskie tereny otwarte to obszary o specyficznym krajobrazie, zdominowane przez funkcje przyrodnicze i rolnicze, niejednokrotnie z prawnie ograniczonym wpływem antropopresji (Degórski 2005). Część autorów „tereny otwarte” utożsamia z „terenami zielonymi” (Sutkowska 2006). Pod-

miejskie tereny otwarte pełnią funkcję zaplecza żywnościowego dla miasta (coraz rzadziej) oraz miejsca codziennej i weekendowej rekreacji. Wpływają one pozytywnie na stan zdrowia fizycznego i psychicznego człowieka, ponieważ są miejscem aktywnego wypoczynku i regeneracji psychicznej mieszkańców (Degórska 2004). Pełnią też funkcję klimatotwórczą i sanitarną, jako obszary poprawy jakości powietrza oraz pasma sterujące jego przepływem (Degórska 2004, Gołąb-Korzeniowska 2005).

Biorąc pod uwagę funkcję dominującą, tereny otwarte można podzielić na trzy kategorie: tereny o funkcjach przyrodniczych, tereny rekreacyjne oraz tereny produkcji rolnej. Każda z tych kategorii ma odmienny charakter przestrzenny i potencjał rozwojowy. Tereny o walorach przyrodniczych powinny być elementem ciągłych przestrzennie układów, składających się z najcenniejszych pod względem przyrodniczym węzłów oraz łączących je korytarzy ekologicznych. O ile presja urbanizacyjna na tereny cenne przyrodniczo jest ograniczona, o tyle szczególne silnej antropopresji poddane są korytarze ekologiczne. Może to doprowadzić do sytuacji, w której większość lasów pozostanie odizolowanymi wyspami zieleni wśród przestrzeni zabudowanej (Degórska 2004). Inne problemy dotyczą terenów rekreacyjnych, do których należą obszary charakteryzujące się wysokimi walorami przyrodniczymi o dużym udziale wód powierzchniowych, często zlokalizowane w sąsiedztwie lasów. Podmiejskie tereny otwarte przydatne do uprawiania turystyki i rekreacji poddawane są znacznej presji inwestycyjnej. Rozwój funkcji mieszkaniowych z jednej strony uszczupla tereny rekreacyjne, a z drugiej ogranicza do nich dostęp. Odbywa się to na dwa sposoby. Po pierwsze, ograniczeniu ulega dostęp fizyczny, czyli rzeczywista możliwość dotarcia np. do obszarów leśnych jako najbardziej atrakcyjnych dla rekreacji i wypoczynku. Po drugie ograniczony zostaje dostęp wizualny do terenów rekreacyjnych oraz możliwości percepcji estetyki krajobrazu. Krajobraz bowiem poprzez wprowadzanie chaotycznej zabudowy w sąsiedztwo obszarów o wysokich walorach estetycznych pozbawiony zostaje cech „naturalności” (Pietrzak 1998, Poniży 2010). Trzeci typ terenów otwartych – obszary produkcji rolnej, podlegają najsilniejszej presji urbanizacyjnej. Sprzyja temu przewaga własności prywatnej gruntów, nierentowność rolnictwa w strefie podmiejskiej oraz dążenie właścicieli do tzw. odralniania nieruchomości rolnych (Mantey 2011). Zabudowywanie byłych gruntów rolnych wyznaczone jest układem pól, a te najczęściej przyjmują kształt wydłużonych pasów. Powstające na takich działkach budynki tworzą tzw. „zabudowę wagonową” z wąską dróżką dojazdową do poszczególnych posesji. Koncentracja tego typu zabudowy prowadzi do powstawania irracjonalnych układów przestrzennych, również ze względu na brak jakiegokolwiek przestrzeni sąsiedzkiej (Solarek 2013).

Ochrona terenów otwartych przed ich zabudowywaniem nie jest zadaniem łatwym, m.in. dlatego, że w strefie podmiejskiej ścierają się różnorodne interesy. Poza tym dominuje w niej własność prywatna gruntów. Wychodząc z założenia, że gospodarowanie przestrzenią to swoista gra o przestrzeń, można wskazać kilku kluczowych graczy. Należą do nich mieszkańcy, władze publiczne oraz inwesto-

rzy, którymi mogą być zarówno mieszkańcy, jak i deweloperzy (Mantey 2011). Podstawowym celem ogółu mieszkańców w grze o przestrzeń jest wysoka jakość życia, władzy publicznej – dobro publiczne (Pawłowska 2010), zaś inwestorów – osiągnięcie jak najwyższych zysków z inwestycji. Tak zdefiniowane cele często ze sobą kolidują. Realizacja partykularnych interesów, zwłaszcza mieszkańców i deweloperów, może skutkować brakiem spójnej wizji dalszego rozwoju gminy oraz rozbieżnymi oczekiwaniami co do przyszłości terenów otwartych.

### CEL, OBSZAR ORAZ METODY BADAŃ

Celem niniejszego artykułu jest identyfikacja rozbieżnych oczekiwań jeśli chodzi o przyszłość podmiejskich terenów otwartych na przykładzie podwarszawskiej gminy Lesznówola. Artykuł konfrontuje wizję rozwoju gminy zapisaną w dokumentach planistycznych z preferencjami ogółu mieszkańców oraz właścicieli nieruchomości, jeśli chodzi o sposób zagospodarowania terenów dotychczas niezainwestowanych. Autorka stawia tezę, że zarówno działania władz lokalnych, jak i postawa mieszkańców sprzyjają dalszemu rozpraszaniu zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej, na podmiejskie tereny otwarte.

Obszarem badań jest gmina Lesznówola, należąca do południowego sektora obszaru metropolitalnego Warszawy. Gminę Lesznówola od centrum Warszawy dzieli zaledwie 17 km. Przebiegają przez nią dwie główne arterie drogowe łączące południową Polskę z Warszawą, tj. ul. Puławska i Al. Krakowska (trasa E-7). Gmina Lesznówola została wybrana do badania przede wszystkim z powodu jej intensywnego, często chaotycznego rozwoju oraz ogromnej presji na zabudowywanie terenów otwartych. W licznych opracowaniach gmina zgodnie wskazywana jest jako przykład negatywnego gospodarowania przestrzenią (Kowalewski i in. 2013, Topczewska 2014, Topczewska, Maliszewski 2015).

Artykuł przedstawia analizę dokumentów planistycznych gminy oraz jej strategii rozwoju, a także wyniki badania ankietowego, które zostało przeprowadzone w kwietniu 2015 r. na reprezentatywnej próbie gospodarstw domowych zamieszkujących na terenie gminy. W badaniu zastosowano próbę warstwową (warstwami były poszczególne miejscowości). Przy wyliczaniu liczebności próby przyjęto następujące założenia: 6245 adresów w gminie<sup>1</sup>, akceptowany błąd pomiaru na poziomie 5%, poziom ufności na poziomie 95%. Dla tak określonych parametrów liczebność próby powinna wynieść 362 gospodarstwa domowe. W trakcie badania udało się jednak zebrać nieco więcej, bo 394 wypełnione kwestionariusze. Aby zachować losowość doboru próby, badanie ankietowe zrealizowano metodą *random route*. W poszczególnych miejscowościach wyznaczono punkty startowe i każdemu z nich przypisano określoną liczebność ankiet. Ankieter poruszając się po podzielonym mu terenie, odliczał co trzeci dom lub mieszkanie.

<sup>1</sup> Dane dotyczące liczby adresów w gminie oraz liczby ludności zameldowanej w poszczególnych miejscowościach uzyskano z Urzędu Gminy Lesznówola.

## TERENY OTWARTE A PROCESY SUBURBANIZACJI W POLSCE

Zjawisko żywiołowej suburbanizacji generuje liczne problemy przestrzenne, funkcjonalne, ekologiczne, społeczne (Mantey 2011). Wszystkie one są skutkiem ograniczeń we wdrażaniu zasad zrównoważonego rozwoju przestrzennego obszarów metropolitalnych. Przy braku możliwości powstrzymania niekontrolowanego zabudowywania terenów otwartych, szczególnym zagrożeniem wydaje się być brak obligatoryjnych kierunków rozwoju i kształtowania struktury przestrzennej terenów przyrodniczych, zintegrowanych z polityką przestrzenną poszczególnych gmin tworzących obszar metropolitalny (Degórska 2012). Przejawia się to m.in. wyłączaniem często żyznych gleb z użytkowania rolniczego i przeznaczaniem ich pod zabudowę, a ta z kolei prowadzi do izolacji terenów cennych przyrodniczych, w tym lasów oraz zanikania wewnętrznych powiązań przyrodniczych w skali całego regionu. Dodatkowym elementem przyspieszającym ten proces jest typowe dla Polski szczelne obudowywanie dróg, w tym tras szybkiego ruchu (Solarek 2013). Struktura nowopowstającej zabudowy staje się coraz bardziej rozproszona, a mimo stałego wzrostu liczby mieszkańców, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową znacznie przewyższają możliwości ludnościowe ich zagospodarowania (Majewska i in. 2015).

Obok uniwersalnych przyczyn suburbanizacji, do których zalicza się wzrost dochodów ludności, wywołujący zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe, rozwój motoryzacji i systemów komunikacji, uciążliwości zamieszkiwania w mieście (Mantey 2011), wskazuje się też na czynniki specyficzne dla Polski. Należy do nich konkurencja międzygminna na terenach podmiejskich (zwłaszcza wokół dużych miast) w zakresie przyciągania nowych mieszkańców i inwestorów, w celu zwiększenia dochodów budżetowych i zatrudnienia (Topczewska, Maliszewski 2014). Dobro ogółu, o które powinny dbać władze gminy, nie jest zatem kategorią jednoznaczną. Z jednej strony bowiem jest nim ochrona zasobów i walorów gminy, z drugiej natomiast generowanie jej dalszego rozwoju. Brak wyważenia obydwu elementów składających się na interes całej wspólnoty samorządowej może prowadzić do rabunkowej gospodarki gruntami, która nie porządkuje przestrzeni ani pod względem struktury przestrzenno-funkcjonalnej, ani form architektonicznych (Degórska 2012).

Obszary urbanizacji powinno się wyznaczać, uwzględniając zarówno potrzeby gminy w zakresie rozwoju mieszkalnictwa, działalności gospodarczej, infrastruktury społecznej i technicznej, jak i jej możliwości ekonomiczne (Topczewska 2014). Należy brać pod uwagę nie tylko dotychczasowe rezerwy terenów przeznaczonych pod inwestycje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp), ale także wolne tereny na obszarach już zainwestowanych (Bobiński, Topczewska 1996). Niestety, w rzeczywistość interes prywatny najczęściej bierze górę nad interesem ogólnospołecznym. Właściciele działek, którzy chcą skorzystać na położeniu swojej nieruchomości w strefie wpływu dużego miasta, domagają się zmiany przeznaczenia 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 (Mantey 2011). Wpływy te z kolei gwarantują dalszy rozwój gminy oraz realizację celów publicznych.

Problem zabudowywania terenów otwartych wynika po części ze sporej rozbieżności pomiędzy obszarami presji na grunty a obszarami, dla których sporządza się plany miejscowe. 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 dochodzi unieważnienie w 2003 r. „starych” planów miejscowych, co miało negatywny wpływ na kontrolowanie suburbanizacji.

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 A. Olbrysa i J. Koziańskiego (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 około 200 m<sup>2</sup>.

Irracjonalność rozpraszania zabudowy jest odczuwalna nie tylko lokalnie, ale także w skali całego regionu miejskiego. Bariery przestrzenne w postaci zabudowy ograniczają dostęp do 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 niedoceniane, chociaż w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (2011) zostały one 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).

## TERENY OTWARTE W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH GMINY

Gmina Lesznówola w 2011 r. uchwaliła dwa nowe dokumenty o charakterze strategicznym: w marcu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w sierpniu Strategię Rozwoju Gminy Lesznówola do 2021 r. Z obydwu dokumentów wynika, że część wschodnia gminy w znacznej mierze została już zurbanizowana. Na pozostałym obszarze wciąż dominują pola uprawne, zaś na terenie miejscowości Magdalenka znajduje się liczący 230 ha kompleks leśny (tab. 1).

**Tabela 1** Formy użytkowania terenu w gminie Lesznówola (stan na 2010 r.)

**Table 1.** Land use categories in Lesznówola municipality (data from 2010)

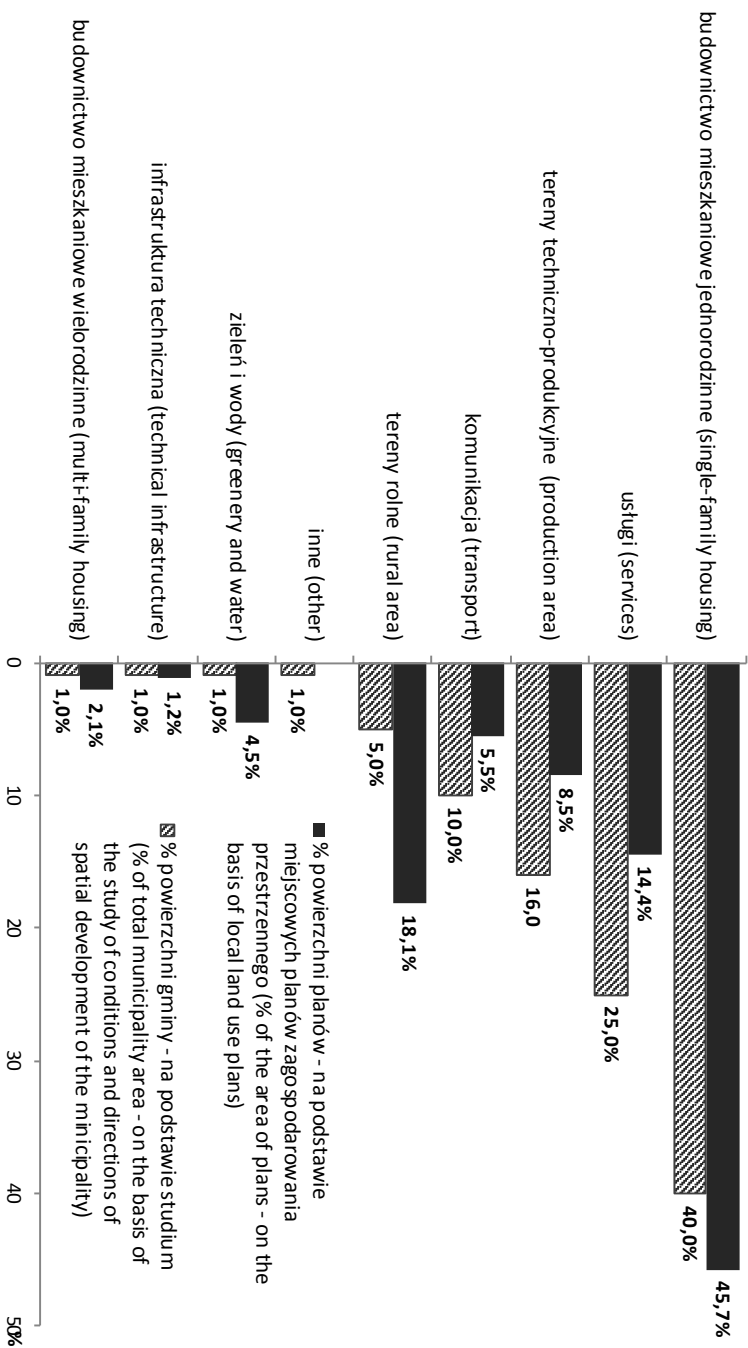
Rodzaje gruntów ( <i>Categories of land use</i> )	Powierzchnia ewidencyjna ( <i>Registered area</i> ) (ha)	Udział w ogólnej powierzchni ( <i>Quota of the total area</i> ) (%)
powierzchnia geodezyjna ( <i>geodesic area</i> )	6 917	100,0
użytki rolne ( <i>rural area</i> )	5 002	72,31
grunty pod lasami i zadrzewieniami ( <i>forest and woodlot area</i> )	940	13,59
tereny osiedlowe ( <i>housing area</i> )	433	6,26
pozostałe ( <i>other</i> )	542	7,84

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Lesznówola do 2021 roku, 2011 (s.14)

Source: Development Strategy of the Municipality of Lesznówola until 2021 (pp. 14)

W ciągu ostatnich kilkunastu lat Lesznówola z typowo rolniczej stała się gminą niemal całkowicie przeznaczoną pod zabudowę. Aż 93% obszaru gminy przeznaczone jest w studium pod tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, infrastrukturalne i komunikacyjne (ryc. 1). Wyłączone spod zabudowy są tylko niewielkie fragmenty terenów lasów, zieleni naturalnej, terenów wód, terenów otwartych oraz częściowo terenów rolnych i sadowniczych. Usługi o charakterze społecznym: oświata, zdrowie, kultura, rozrywka, administracja, nauka itp. zaplanowane są głównie dla terenów podlegających intensywnej urbanizacji (m.in. dla Mysiadła). Wzdłuż głównych ulic przewidziano możliwość realizacji funkcji usługowo-przemysłowej, co prowadzi do fragmentacji i izolacji struktur przyrodniczych gminy.

Zapisy studium potwierdzają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a warto podkreślić, że Lesznówola jest jedną z nielicznych gmin podwar-



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

**Fig. 1.** The balance of land use categories of Lesznowola municipality (based on data for 2012).

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

Source: Own elaboration based on: Kowalewski et al. 2013

szawskich, dla których pokrycie planami wynosi aż 90% ogólnej powierzchni gminy. Z badań T. Topczewskiej i C. Maliszewskiego (2015) wynika, że jeśli uwzględni się tereny objęte mpzp, 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%.

Bliskość stolicy oraz dogodne położenie komunikacyjne to jedne z głównych czynników decydujących o szybkim tempie rozwoju gminy. Z danych GUS wynika, że na koniec 1995 roku liczba osób faktycznie zamieszkujących na terenie gminy Lesznowola wynosiła 9 887 osób, w 2000 roku – 12 967, w 2005 roku – 15 715, w 2010 roku – 20 517, zaś w 2014 roku – 23 581<sup>2</sup>. Dane te warto zestawić z chłonnością demograficzną dla wszystkich terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, która wynosi 124,8 tys. mieszkańców na podstawie studium i 148,3 tys. na podstawie miejscowych planów (Kowalewski i in. 2013). Wynika stąd, że Lesznowola przeznaczyła niewspółmiernie dużo gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w stosunku do realnych potrzeb. Odsetek terenów przeznaczonych w studium pod budownictwo mieszkaniowe wyniósł dla gminy Lesznowola w 2012 r. 41%, podczas gdy średnio dla około 60% gmin w Polsce – 13,1%, w tym dla gmin wiejskich 12,5% (Śleszyński i in. 2015).

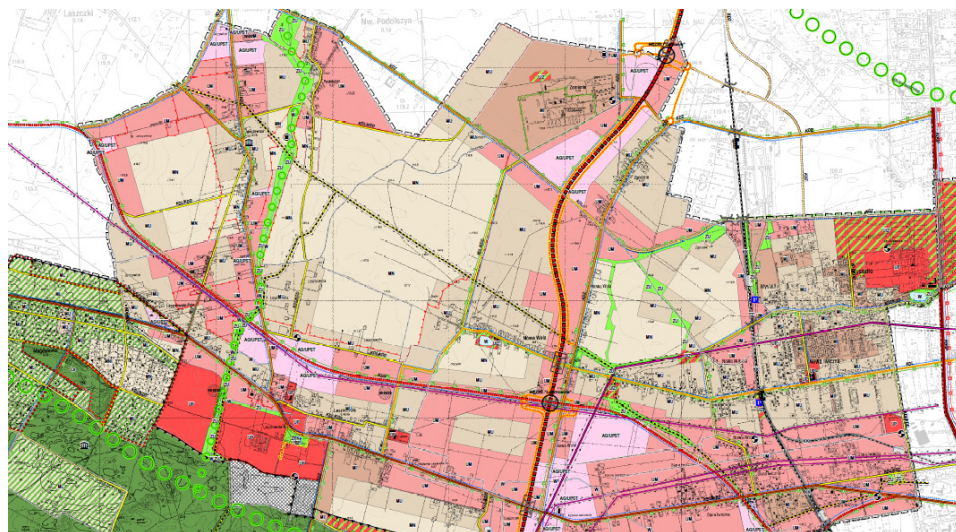
To, co w gminie Lesznowola niepokoi najbardziej, to tempo zmian. W ciągu ostatnich kilkunastu lat Lesznowola z typowo rolniczej stała się gminą niemal całkowicie przeznaczoną pod zabudowę. W latach 1982–2009 ogólna powierzchnia terenów budowlanych zwiększyła się tam 2,3 razy, podczas gdy w sąsiedniej, równie dynamicznie rozwijającej się gminie Piaseczno, 1,6 razy (Chmielewski i in. 2014).

Z dokumentów planistycznych wynika, że gmina stawia na swój dalszy rozwój w oparciu o zabudowywanie terenów rozwojowych (ryc. 2), którymi – zgodnie ze studium – są obecne tereny rolne (ryc. 3). Studium nie stanowi skutecznego narzędzia wspierającego racjonalny rozwój przestrzenny gminy m.in. dlatego, że przewiduje się w nim zbyt dużo terenów rolnych pod budownictwo w oparciu o nierealne założenia demograficzne. Z założeń tych wynika, że w 2024 r. liczba ludności osiągnie poziom ok 44 tys. osób (*Studium...* 2011, część I. Uwarunkowania, s. 30). Analiza treści studium wskazuje, że w części „Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy” (ibid., s. 35-40) w niewystarczającym stopniu uwzględnione zostały możliwości ekonomiczne jej dalszego rozwoju oraz potrzeby mieszkańców. Szczególny nacisk natomiast został położony na uwarunkowania zewnętrzne (szanse).

W strategii znalazły się zapisy wskazujące na potrzebę „równoważenia urbanizacji gminy” (*Strategia...*, 2011, s. 106). 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 (*Studium...* 2014, Tom I. Uwarunkowania roz-

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

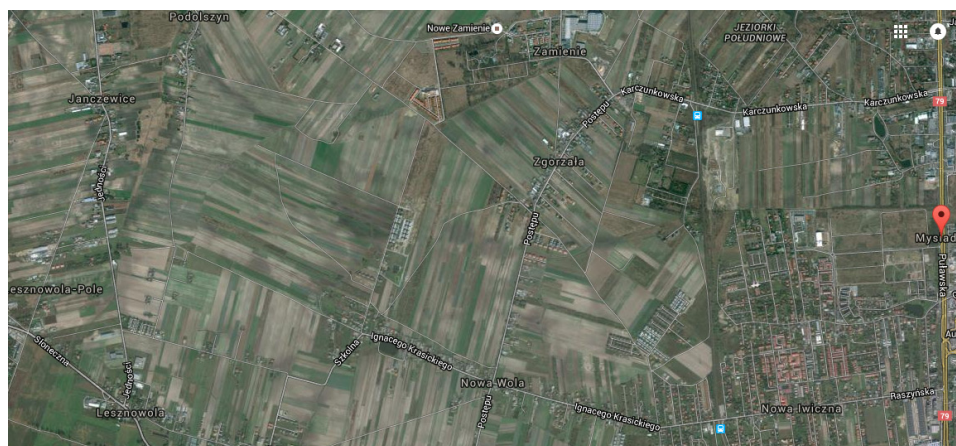




**Ryc. 2.** Północno-wschodnia część gminy w całości przeznaczona w studium pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i usługową; objaśnienia w tekście  
**Fig. 2.** The north-eastern part of the municipality entirely reserved for extensive housing development and services; explanations in the text

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola, 2011

Source: Study of conditions and directions of spatial development of Lesznówola municipality, 2011



**Ryc. 3.** Tereny wciąż użytkowane rolniczo, choć w całości przeznaczone pod ekstensywną zabudowę mieszkaniową i usługową

**Fig. 3.** Land still used for agriculture, but entirely reserved for extensive housing development and services

Źródło: GoogleMaps

Source: GoogleMaps

woju przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, s. 23). 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 w oparciu o normy 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 na terenie gminy (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 zainwestowania 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.

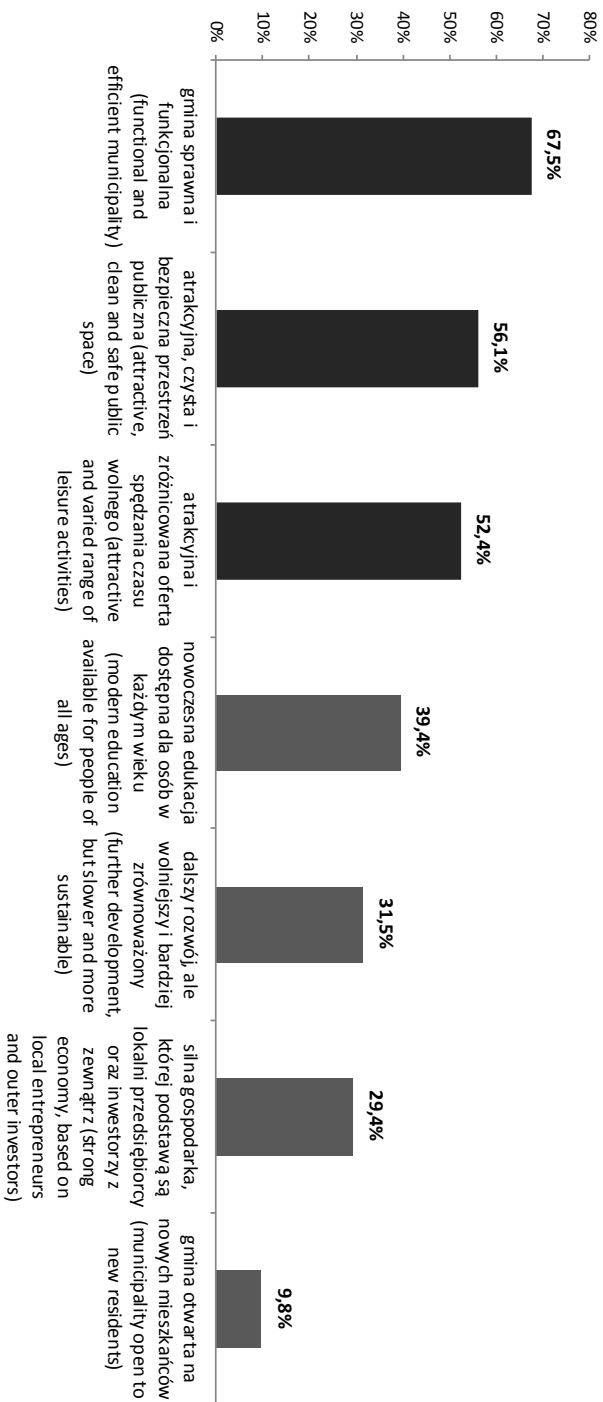
Ogromnej antropopresji na środowisko przyrodnicze w gminie Lesznówola towarzyszy chęć utrzymania terenów niezabudowanych przez tych, którzy już zdążyli tu zamieszkać. Plany rozwojowe formalnie przyjęte w strategii rozwoju oraz dokumentach planistycznych różnią się od oczekiwań ogółu mieszkańców i w przyszłości mogą stanowić źródło potencjalnych konfliktów.

## **PRZYSZŁOŚĆ TERENÓW OTWARTYCH Z PERSPEKTYWY OCZEKIWAŃ MIESZKAŃCÓW**

### **Preferowana wizja dalszego rozwoju gminy**

Punktem wyjścia do zaprezentowania oczekiwań odnośnie zabudowywania terenów otwartych są preferencje mieszkańców jeśli chodzi o dalszy rozwój gminy. Mieszkańcy zostali poproszeni o wskazanie trzech najbardziej pożądanых z ich punktu widzenia kierunków rozwoju Lesznówoli. Okazało się, że większość chce gminy sprawnej i funkcjonalnej, co oznacza szybki i sprawny transport zbiorowy, dogodne połączenia z Warszawą i sąsiednimi gminami oraz szybki internet. Mieszkańcy zasygnalizowali również potrzebę korzystania ze zróżnicowanych sposobów spędzania czasu wolnego oraz atrakcyjnej, czystej i bezpiecznej przestrzeni publicznej. Nie są natomiast, co charakterystyczne dla gmin podmiejskich, zwolennikami otwierania się na nowych mieszkańców (ryc. 4).

Preferencje co do kierunków rozwoju gminy przekładają się na oczekiwania odnośnie przyszłości terenów otwartych.



**Ryc. 4.** Trzy preferowane przez mieszkańców kierunki rozwoju gminy Lesznowola

**Fig. 4.** Three preferred by residents development directions of Lesznowola municipality

Źródło: Opracowanie własne

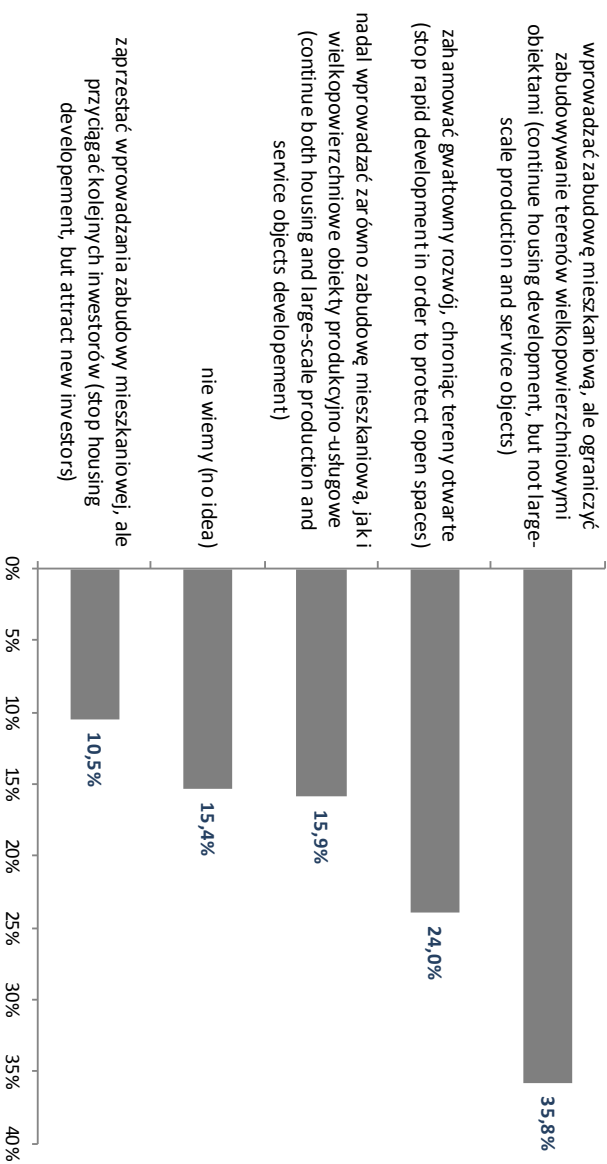
Source: Own elaboration

### **Preferowany sposób zagospodarowania terenów otwartych**

Członkowie gospodarstw domowych zostali poproszeni o ustosunkowanie się do kilku możliwych scenariuszy dotyczących sposobu zagospodarowania terenów otwartych gminy. Największy odsetek zapytanych o przyszłość łąk, pól, nieużytków, terenów przekwalifikowanych na budowlane, ale dotychczas niezabudowanych, opowiedział się za dalszym wprowadzaniem zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie ograniczaniem zabudowywania terenów gminnych obiektami wielkopowierzchniowymi. Przedstawiciele co czwartego gospodarstwa domowego natomiast wyrazili przekonanie, że gmina Lesznowola powinna wyhamować swój gwałtowny rozwój, chroniąc tereny otwarte przed ich dalszym zabudowywaniem i jednocześnie poprawiając jakość życia na obszarach już zagospodarowanych (ryc. 5). Mieszkańcy części wschodniej, która jest najbardziej zurbanizowana (Mysiadło i Nowa Iwiczna), znacznie chętniej opowiadali się za wyhamowaniem gwałtownego rozwoju gminy i niezabudowywaniem terenów otwartych (31,8%). Największe obawy wśród społeczności lokalnej budzą kolejne obiekty wielkopowierzchniowe na terenie gminy, choć są one bardzo ważnym źródłem dochodów Lesznowoli, uchodzącej za jedną z najbogatszych gmin w Polsce. Warto też zwrócić uwagę na to, że aż 15,4% przedstawicieli gospodarstw domowych wyraziło swoją obojętność wobec przyszłości terenów otwartych gminy. Może to oznaczać brak silnych związków z zamieszkiwaną przestrzenią spowodowany m.in. codziennym funkcjonowaniem w szerszym niż lokalny układzie przestrzennym.

Uzupełnieniem pytania o ogólne preferencje mieszkańców odnośnie przyszłości terenów otwartych w gminie była ocena konkretnych, realnych propozycji zagospodarowania terenów dotychczas niezabudowanych (ryc. 6). Przebadane gospodarstwa domowe najchętniej utrzymałyby działalność rolniczą, tam gdzie jest ona wciąż prowadzona, oraz zakazały zabudowywania terenów dotychczas niezainwestowanych. Okazało się też, że o ile dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych w gminie nie budzi większego oporu społecznego, o tyle mieszkańcy mają raczej negatywny stosunek do osiedli deweloperskich, z których część to osiedla zamknięte. Forma zabudowy, oprócz funkcji, okazała się zatem ważnym czynnikiem wpływającym na preferencje odnośnie przyszłości terenów otwartych.

Dość ciekawą kwestią, o którą zapytano mieszkańców było ich przyzwolenie na dogęszczanie zabudowy w zamian za atrakcyjne tereny rekreacyjne. Interpretując uzyskaną średnią, warto zwrócić uwagę na to, iż wyrażone przez niektórych badanych niskie przyzwolenie na dogęszczanie zabudowy może oznaczać zbyt dużą ich zdaniem gęstość istniejących już budynków, bądź też chęć zachowania cennych terenów otwartych oraz ciszy i spokoju okolicy miejsca zamieszkania. Wysokie przyzwolenie u innych, z kolei, może być wyrazem potrzeby korzystania z terenów rekreacyjnych, których braku nie są w stanie zrekomensować pobliskie tereny otwarte, być może odbierane jako mało atrakcyjne.

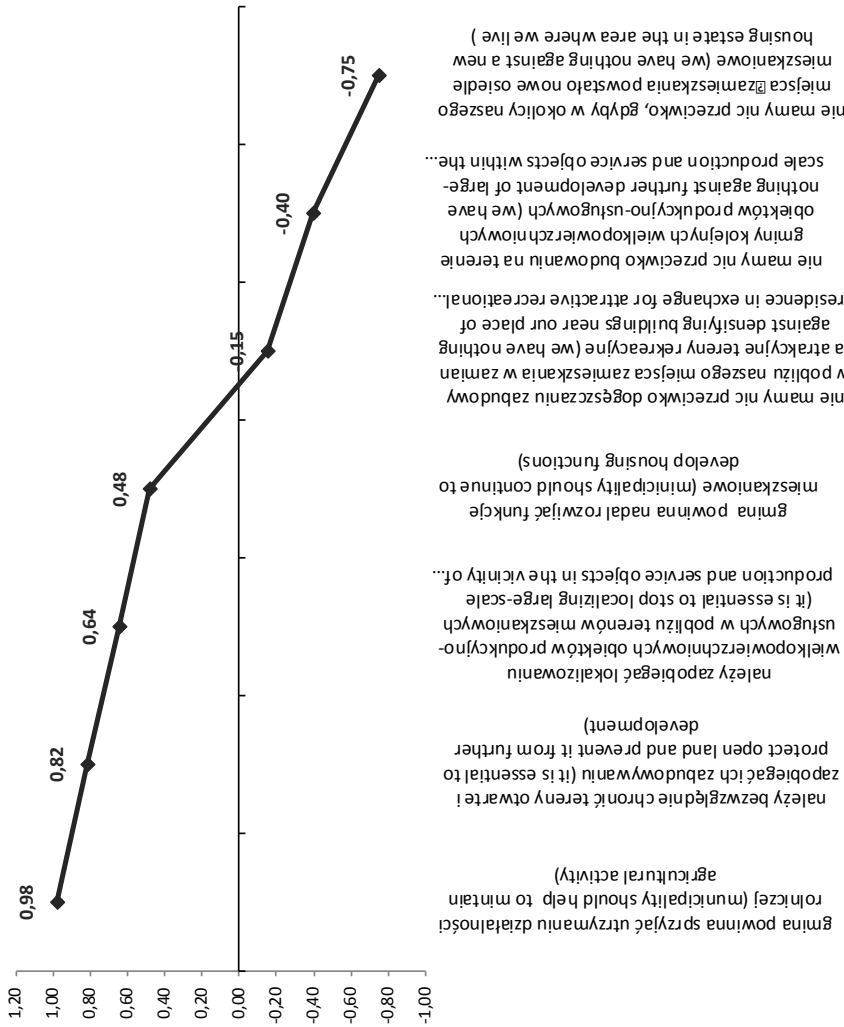


**Ryc. 5.** Preferowany sposób zagospodarowania terenów otwartych gminy

**Fig. 5.** Preferred way of open green space development

Źródło: Opracowanie własne

Source: Own elaboration



**Ryc. 6.** Na ile zgadzacie się Państwo na następujące sposoby zagospodarowania terenów otwartych gminy? (skala od -2 do 2, gdzie -2 oznacza „zdecydowanie się nie zgadzamy”, a 2 „zdecydowanie się zgadzamy”). Źródło: Opracowanie własne

**Fig. 6.** To what extent do you agree towith the following ways of open green space development for the municipality? (Scale from -2 to +2, where -2 means ‘strongly disagree’ and 2 ‘strongly agree’). Source: Own elaboration

### Preferowany sposób zagospodarowania własnej działki

Spośród wszystkich przebadanych gospodarstw domowych, 19,8% (74 gospodarstwa domowe) przyznało, że któryś z domowników posiada działkę budowlaną, zlokalizowaną na terenie gminy. Gospodarstwa te najchętniej chciałyby pozostawić grunt niezabudowany i potraktować go jako lokatę kapitału. Mieszkańców pytano też o ewentualną sprzedaż działki pod obiekt użyteczności publicznej, teren rekreacyjny, bądź przestrzeń publiczną. Analiza odpowiedzi udzielonych przez gospodarstwa domowe, których członkowie nie posiadają gruntów budowlanych na terenie gminy ujawniła rzeczywiste potrzeby ogółu mieszkańców, ponieważ zaspokojenie tych potrzeb nie godzi w interes prywatny osób nie posiadających działek. Okazuje się, że dopóki nie jest się właścicielem gruntu budowlanego i jedynie rozważa sytuacje hipotetyczne, łatwiej jest zadeklarować zgodę na sprzedaż działki na cele publiczne, takie jak szkoła, przedszkole, park, skwer itp. (ryc. 7). Uzyskane wyniki oznaczają, że mieszkańcy suburbiów dostrzegają potrzebę istnienia tego typu obiektów w gminie, ale nie zgadzają się na to, żeby ich realizacja odbywała się z naruszeniem ich interesu prywatnego. Interes prywatny stawiany jest przez właścicieli gruntów w opozycji do interesu publicznego. Zależności pomiędzy posiadaniem bądź nieposiadaniem działki budowlanej a skłonnością do sprzedania jej pod funkcje rekreacyjne (plac zabaw, skwer) bądź pod obiekt użyteczności publicznej typu szkoła, przedszkole okazały się istotne statystycznie (testy  $t^3$ ). To, co łączy właścicieli gruntów oraz osoby, które takich gruntów nie posiadają, to brak przyzwolenia na lokalizację deweloperskich osiedli mieszkaniowych, budynków wielorodzinnych oraz obiektów handlowych i usługowych.

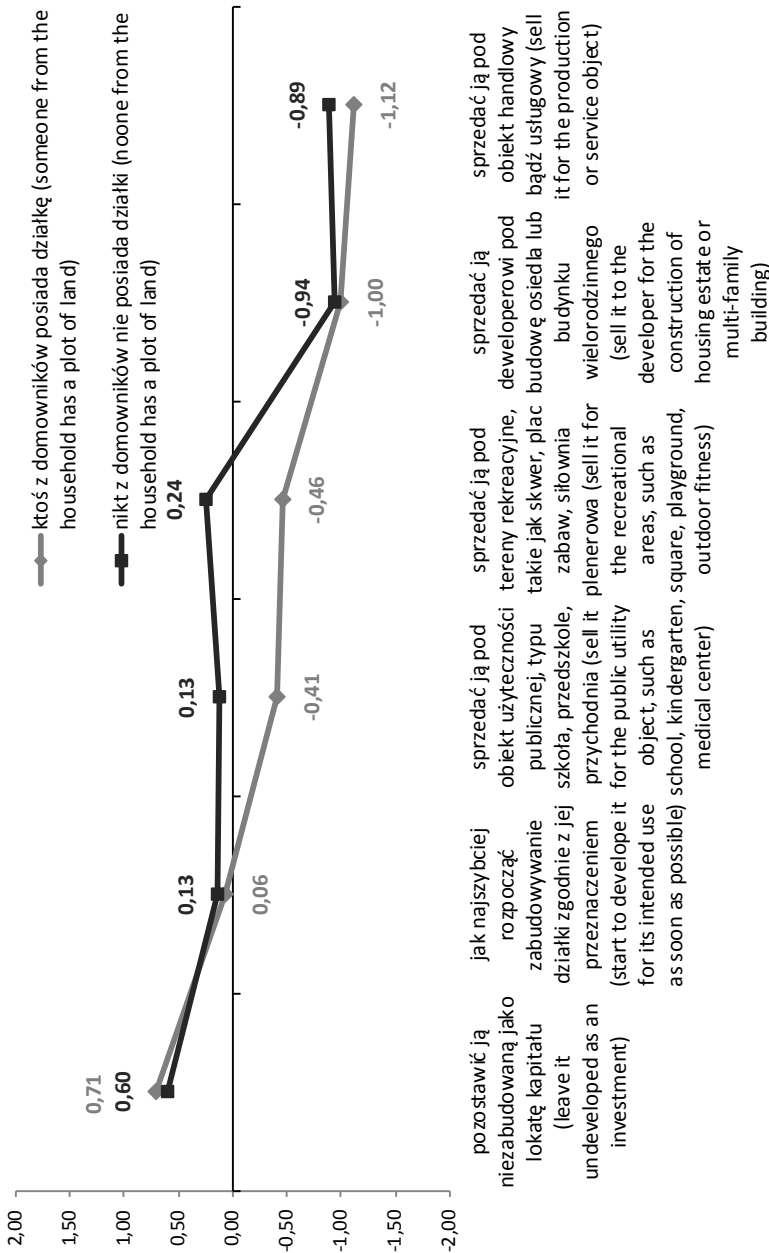
### WNIOSKI

Artykuł porusza ważny z punktu widzenia kształtowania struktury przestrzennej całego regionu miejskiego problem, jakim jest systematyczne zabudowywanie terenów otwartych. Dla gmin należących do strefy podmiejskiej rosnąca liczba mieszkańców oznacza rosnące wpływy z podatków, ale również większe potrzeby inwestycyjne oraz wyższe koszty utrzymania i obsługi terenów zainwestowanych. Może to prowadzić do pewnego rodzaju pułapki, polegającej na konieczności podtrzymywania dotychczasowego tempa rozwoju tylko po to, aby zyskać środki na finansowanie niezbędnych inwestycji. Podatki od nowych mieszkańców nie gwarantują jednak samorządom wystarczających dochodów na rozbudowę infrastruktury drogowej, technicznej czy społecznej. Zdecydowanie lepszą sytuację mają te gminy, które zlokalizowane są wzdłuż głównych tras wylotowych z Warszawy.

Lesznówola, dzięki swojej dogodnej lokalizacji, od lat skutecznie przyciąga nie tylko nowych mieszkańców, ale również inwestorów. W gminie powstają kolejne wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, magazynowe oraz produkcyjne na ter-

<sup>3</sup>  $t_{313} = -3,518; p < 0.001$

$t_{313} = -2,697; p < 0.005$



**Ryc. 7.** Na ile chętnie zgodziłby się Pastwo na następujące sposoby zagospodarowania własnej działki? (skala od -2 do 2, gdzie -2 oznacza „bardzo niechętnie”, a 2 „bardzo chętnie”). Źródło: Opracowanie własne

**Fig. 7.** How willingly would you agree with the following ways of development of your own plot of land? (Scale from -2 to +2, where -2 means ‘very unwillingly’ and 2 ‘very willingly’). Source: Own elaboration



enach, na których jeszcze do niedawna prowadzona była działalność rolnicza, a zwłaszcza wzdłuż tzw. trasy katowickiej (główniej drogi dojazdowej do Warszawy od południowego zachodu). Aspiracje władz lokalnych powoli zmierzają w kierunku zmiany charakteru gminy z podmiejskiego na miejski, przynajmniej w jej wschodniej części. Świadczą o tym zapisy strategii, z których wynika, że gmina zamierza uzbrajać i promować kolejne tereny inwestycyjne oraz kreować nowoczesne funkcje miejskie. Zasób terenów rozwojowych Lesznowoli składa się w głównej mierze z terenów otwartych, dotychczas niezainwestowanych, które wciąż stanowią o atrakcyjności gminy i tak też są postrzegane przez ogół mieszkańców.

Badania wykazały, że większość mieszkańców gminy opowiada się albo za dalszym rozwojem wyłącznie funkcji mieszkaniowych (najlepiej w formie indywidualnej zabudowy jednorodzinnej), albo za wyhamowaniem dotychczasowego tempa rozwoju gminy i bezwzględną ochroną terenów otwartych przed ich zabudowywaniem. Okazuje się, że większość mieszkańców jest niechętna wprowadzaniu funkcji produkcyjnych, handlowych i magazynowych na obszary dotychczas niezainwestowane (środkowa i południowo-zachodnia część gminy). Wyniki badania mogą świadczyć o tym, że w rozwoju funkcji pozamieszkaniowych mieszkańcy dostrzegają raczej kłopotliwy sposób zagospodarowania przestrzeni niż potencjalne źródło dochodów gminnych.

Badanie wykazało, że mieszkańcy odczuwają silną potrzebę utrzymania podmiejskiego charakteru gminy. Niepokojące jednak jest to, że zarówno mieszkańcy, jak i władze lokalne bagatelizują problem rozpraszania zabudowy mieszkaniowej. Z przeprowadzonego badania jasno wynika, że wkraczanie zabudowy jednorodzinnej na tereny otwarte i spowodowane tym zmiany funkcjonalne i krajobrazowe nie są postrzegane jako problematyczne. O ile dogęszczanie zabudowy na terenach już zurbanizowanych (głównie we wschodniej części gminy) można uznać za racjonalne z punktu widzenia zapobiegania niekontrolowanej urbanizacji, o tyle przyzwolenie na wprowadzanie zabudowy na tereny otwarte tylko dlatego, że są one dobrze skomunikowane, łamie zasady zrównoważonego rozwoju.

Racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią gmin podmiejskich nie sprzyja też silnie zakorzenione w świadomości mieszkańców przekonanie, że bycie właścicielem nieruchomości oznacza nieograniczoną możliwość realizowania własnego interesu. Ci, którzy posiadają działkę budowlaną są mniej chętni sprzedać ją na cele ogólnospołeczne. Deklarują, że chcieliby zachować swoją własność jako lokatę kapitału, a przy okazji obawiają się niechcianego sąsiedztwa (szkoły, placu zabaw, terenu sportowego). Taka postawa, wspierana brakiem polityki rezerwowania przez gminy gruntów pod inwestycje ogólnospołeczne, sprzyja jednokierunkowemu rozwojowi terenów podmiejskich (dominacji funkcji mieszkaniowej). Jest jednocześnie zaprzeczeniem racjonalnego gospodarowania nieodnawialnym zasobem, jakim jest przestrzeń, a przy okazji pozbawia mieszkańców strefy podmiejskiej możliwości korzystania z atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Dopóki interes prywatny poszczególnych mieszkańców bądź inwestorów

będzie mógł być realizowany bez większych ograniczeń i za przyzwoleniem władz lokalnych, dopóty tereny otwarte w dalszym ciągu będą poddawane silnej presji urbanizacyjnej kosztem niskiej jakości przestrzeni już zainwestowanej.

Dokumenty planistyczne wychodzą naprzeciw ambicjom różnych aktorów gry o przestrzeń. Przy tak różnych partykularnych interesach trudno jednoznacznie określić czym jest dobro publiczne, a tym bardziej dokonać oceny czy studium i plany miejscowe są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, a jeśli tak, to czy są to oczekiwania większości, czy tylko właścicieli gruntów. Nawet jeśli przyjąć, że opór przed wprowadzaniem funkcji produkcyjnych, handlowych i magazynowych jest przejawem troski o tereny otwarte, to przecież jest on jednocześnie wyrazem niechęci wobec lokalizowania miejsc pracy w pobliżu miejsca zamieszkania. To zaś jest sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Rozwój wyłącznie funkcji mieszkaniowych, na które jest największe przyzwolenie społeczne, oznacza bowiem rosnącą skalę codziennych dojazdów do pracy, a to rodzi szereg negatywnych konsekwencji, również środowiskowych. Niniejszy artykuł stanowi zatem zachętę do dalszych badań nad przyszłością terenów otwartych strefy podmiejskiej, z uwzględnieniem szerszego, często nieuświadomionego kontekstu, jaki towarzyszy ich zabudowywaniu.

## Literatura

- Bobiński J., Topczewska T., 1996, Zasady sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, [w:] Strategia i polityka rozwoju gmin i województw. Podstawy metodyczne. Zachodnie Centrum Organizacji, Warszawa, Poznań, Zielona Góra.
- Chmielewski J. M., Turek A., Kardaś A., 2014, Tendencje rozwoju pasma północnego obszaru metropolitalnego Warszawy, *Studia Regionalne i Lokalne*, 2(56), 68-94.
- Degórska B., 2002, Kształtowanie terenów otwartych na obszarze metropolitalnym Warszawy – rozpoznanie problemów, [w:] G. Węclawowicz (red.), Warszawa jako przedmiot badań w geografii społeczno-ekonomicznej, Prace Geogr. 1, Warszawa.
- 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. Przegląd polskich doświadczeń u progu integracji z Unią Europejską*, Bogucki Wydaw. Naukowe, Gdańsk, 141–148.
- Degórska B., 2012, Problemy planowania struktur przyrodniczych Obszaru Metropolitalnego Warszawy związane z żywiolową urbanizacją przestrzeni, *MAZOWSZE Studia Regionalne*, 10, 89-106.
- Degórski M., 2005, Krajobraz jako obiektywna wizualizacja zjawisk i procesów zachodzących w megasystemie środowiska geograficznego, [w:] Krajobraz kulturowy. Aspekty teoretyczne i metodologiczne, Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego. t. IV, Komisja Krajobrazu Kulturowego PTG, Sosnowiec.
- Gołąb-Korzeniowska M., 2005, Problemy przekształceń terenów otwartych strefy podmiejskiej, *Czasopismo Techniczne. Architektura*, R. 102, z. 15-A, 119-127.

- Kistowski M., 2009, Problemy zrównoważonego rozwoju terenów wiejskich – między rozkwitem, peryferyzacją a degradacją, [w:] J. Kamieniecka, F. Jackl, B. Wójcik (red.), Jak zapewnić rozwój zrównoważony terenów otwartych?, Instytut na Rzecz Ekoro-zwoju, Warszawa, 6-17.
- 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 01.12.2015).
- Kowalewski A., Mordasewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P., 2013, Ekonomiczne straty i społeczne koszty niekontrolowanej urbanizacji w Polsce, Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Kozłowski S., 2006, Propozycje zielonych pierścieni w obszarze metropolitalnym Warszawy, [w:] S. Kozłowski (red.), Żywiolowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce, KUL, Komitet „Człowiek i Środowisko” PAN, Białystok – Lublin – Warszawa.
- Majewska A., Denis M., Jaroszewicz J., 2015, Procesy rozpraszania zabudowy w strefie podmiejskiej Warszawy, *MAZOWSZE Studia Regionalne*, 16, 73-85.
- Malisz B., 1981, Zarys teorii kształtowania układów osadniczych, Arkady, Warszawa.
- Mantey D., 2011, Żywiolowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy, Uniwersytet Warszawski Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Warszawa.
- 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., 2010, Zanim wybuchnie konflikt: idea i metody partycypacji społecznej w ochronie krajobrazu i kształtowaniu przestrzeni. Tom A, Dlaczego?, Fundacja Partnerstwa dla Środowiska, Kraków.
- Pietrzak M., 1998, Syntezy krajobrazowe, założenia, problemy, zastosowania, Bogucki Wyd. Naukowe, Poznań.
- Ponizy L., 2010, Próba wyznaczenia kierunków zmian w zasobach terenów rekreacyjnych strefy podmiejskiej na przykładzie gminy Kórnik, *Turyzm*, 20/2, 57-62.
- Solarek K., 2013, Struktura przestrzenna strefy podmiejskiej Warszawy: determinanty współczesnych przekształceń, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Strategia Rozwoju Gminy Lesznów do 2021 roku, 2011, <http://www.lesznowola.pl/strona-glowna/dla-inwestorow/strategia-rozwoju> (dostęp: 25.06.2016).
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznów, 2011, Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Lesznów Nr 30/IV/2011 z dnia 15 marca 2011 r., <http://www.lesznowola.pl/strona-glowna/urząd-gminy/referaty/urbanistyka-materiały/studium> (dostęp: 25.06.2016).
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaseczno, 2014, Załącznik nr 1 do Uchwały NR 1589/LII/2014 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 29 października 2014 r., <http://piaseczno.eu/index.php?mnu=458> (dostęp: 25.06.2016).
- Sutkowska E., 2006, Współczesny kształt i znaczenie zieleni miejskiej jako zielonej przestrzeni publicznej w strukturze miasta – przestrzeń dla kreacji, Teza Komisji Architektury, Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych, II/2006, Lublin, 184–192.
- Śleszyński P., Solon J., 2010, Prace planistyczne a konflikty przestrzenne w gminach, *Studia KPZK*, 130, Warszawa.

- Śleszyński P., Komornicki T., Deręgowska A., Zielińska B., 2015, Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2013 roku, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa.
- Topczewska T., 2014, Urbanizacja gmin podmiejskich w świetle studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Aspekty metodologiczne, *Człowiek i Środowisko*, 38(3-4), 5-28.
- Topczewska T., Maliszewski C., 2014, Suburbanizacja a jakość dokumentów planistycznych gmin – na przykładzie gmin podwarszawskich, *Człowiek i Środowisko*, 38 (1), 23-43.
- Topczewska T., Maliszewski C., 2015, Plany miejscowe gmin podwarszawskich. Sposób realizacji polityki urbanizacji, *Człowiek i Środowisko*, 39 (1), 5-17.
- Zimnicka A., Czernik L., 2007, Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej. Raport z badań obszaru oddziaływania miasta Szczecin, Hogben, Szczecin.

### Summary

The aim of this article is to identify differences in residents' expectations when it comes to the future of suburban open green space. The article confronts the vision and the plans of further development of the municipality of Lesznówola municipality near Warsaw with the preferences of all the residents and property owners regarding future of undeveloped open green space. The article presents an analysis of the Study of Conditions and Directions of Spatial Development of Lesznówola municipality, local spatial development plans and Development Strategy of the Municipality of Lesznówola until 2021, as well as the results of the survey, which was conducted in April 2015 on a representative sample of the household members in the municipality. The study has showned that both the activity of local authorities, as well as the attitude of the residents, is conducive to the further dispersion of housing on open green space. Lesznówola bases its further development on the allocation of rural areas for housing, services and production. The majority of residents in turn are in favour of either further development of only single-family housing, or slowing down the current pace of development of the municipality and absolute protection of open green space against its further development. While residents perceive the development of large-scale production and service objects as a troublesome way of land use, they are rather not opposed to the expanding of single-family housing on the open green space. The study has found that not only local authorities, but also the residents themselves underestimate the problem of the loss of open green space. The dispersion of the housing and the domination of residential function is strengthened by the belief that owning a plot of land gives unlimited opportunities to pursue the owner's own interests.