

Waldemar A. Gorzym-Wilkowski

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

KONFLIKTY W ROZWOJU PRZESTRZENNYM LUBLINA – STUDIUM PRZYPADKU

Rozwój społeczno-ekonomiczny na każdym poziomie, zwłaszcza zaś na poziomie lokalnym, odbywa się w znacznym stopniu poprzez rozwój przestrzenny. Jest zatem bardzo silnie uzależniony zarówno od konkretnych warunków i cech lokalnej przestrzeni, jak i od naturalnych mechanizmów przekształceń zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym mechanizmem rządzącym przekształceniami przestrzeni jest w Polsce od roku 1990 ponownie zasada maksymalizacji renty gruntowej – czyli dochodu (korzyści) z danego fragmentu przestrzeni. Z poszczególnych zatem miejsc i obszarów wypierane są funkcje przynoszące mniejszą rentę, na rzecz funkcji mogących zapewnić rentę większą. Wypieranie to odbywa się w efekcie decyzji właścicieli (dysponentów) poszczególnych fragmentów przestrzeni. Oczywiście, skończoność przestrzeni (zwłaszcza jej szczególnie atrakcyjnych składników) nie pozwala na stałe maksymalizowanie indywidualnych korzyści. Poszczególne części przestrzeni lokalnej, ich charakter i sposób zagospodarowania są bowiem nawzajem silnie powiązane. Powiązania te mogą być zarówno pozytywne (sposób zagospodarowania otoczenia podnosi walory użytkowe i ekonomiczne konkretnego terenu), jak i negatywne. Jeśli powiązania i zależności mają lub mogą mieć charakter negatywny, nieuchronnie pojawiają się konflikty. Konflikty (kolizje) przestrzenne są naturalnym efektem rosnącej złożoności przestrzennych struktur społecznych i gospodarczych, przy jednoczesnej trwałej ograniczoności zasobów przestrzeni [4, s. 24]. Najczęściej spotykanym mechanizmem konfliktów przestrzennych jest rywalizacja różnych rodzajów działalności o te same zasoby przestrzeni, np. o tę samą lokalizację (por. [1, s. 69]).

Jest zupełnie naturalne, że wzrost gospodarczy i poprawa poziomu życia wpływają na narastanie liczby i różnorodności konfliktów przestrzennych [4, s. 25]. Dzieje się tak, albowiem poszczególni dysponenti przestrzeni mają coraz większe potrzeby, wyrażające się zarówno powierzchnią niezbędnych im obszarów, jak i ich oczekiwanym standardem. Stan trwałych i wieloaspektowych konfliktów pomiędzy różnymi funkcjami w przestrzeni (a często także pomiędzy tymi funkcjami a środowiskiem przyrodniczym) określany jest często mianem „kryzysu przestrzeni” [2, s. 251-252]. Sytuacja taka ma najczęściej miejsce w obszarach najatrakcyjniejszych lokalizacyjnie, będących miejscem dynamicznych przekształceń przestrzennych. Obszarami takimi są m.in. obrzeża większych ośrodków miejskich, gdzie liczne tereny są postrzegane przez różne podmioty jako przydatne dla różnych funkcji i sposobów zagospodarowania [3, s. 44].

Jest rzeczą zmienną, że publiczna gospodarka przestrzenią, zwłaszcza zaś planowanie przestrzenne, bynajmniej nie usuwa strukturalnego charakteru „kryzysu przestrzeni”. Niewątpliwie natomiast zmniejsza (niekiedy wręcz minimalizuje) liczbę i skalę konfliktów pomiędzy już istniejącymi funkcjami sąsiadujących ze sobą składników przestrzeni lokalnej. Przesuwa także w czasie moment powstawania konfliktów – na moment planowania przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów. Konflikty przestrzenne dotyczą zatem obecnie nie tyle realnie już istniejących, a dopiero przewidywanych funkcji i sposobów zagospodarowania. Przy czym sam fakt ingerowania władzy publicznej w kształt fragmentów przestrzeni należących do niezależnych podmiotów zwiększa liczbę możliwych konfliktów.

Mechanizmy rządzące zarówno gospodarowaniem w przestrzeni, jak i uprawnieniami podmiotów planowania przestrzennego tworzą kilka głównych płaszczyzn konfliktów przestrzennych:

- konflikty pomiędzy interesami różnych podmiotów prywatnych (na ogół zajmujących sąsiadujące ze sobą tereny),
- konflikty pomiędzy interesem publicznym i prywatnym,
- konflikty pomiędzy interesami różnych podmiotów publicznych (np. pomiędzy administracją rządową i samorządową lub pomiędzy organami administracji o właściwości ogólnej i szczególnej),
- konflikty pomiędzy interesem bieżącym i perspektywicznym (długookresowym).

Analizę faktycznej istotności znaczenia poszczególnych typów konfliktów przestrzennych przeprowadzono na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego wycinek obszaru Lublina. Plan ten został rozpoczęty w roku 2001 i proces jego sporządzania trwa dotychczas. Wycinek objęty tym planem – obejmujący dzielnice Czechów i Bursaki – zamieszkały jest przez ok. 70 tys. osób. Zachodnia część badanego obszaru ma charakter dzielnicy mieszkaniowej (z dominacją zabudowy wielorodzinnej). Wschodnia część zaś w ciągu kilkudziesięciu lat ukształtowała się jako dzielnica przemysłowo-składowa, a od lat

90. dość intensywnie rozwija się w niej budownictwo mieszkaniowe (jedno- i wielorodzinne). Część północna, przylegająca do granicy administracyjnej miasta Lublina, jest jeszcze w znacznym stopniu użytkowana rolniczo. Przez badany obszar przechodzi ponadto kilka ulic o wysokich kategoriach technicznych, w tym jedna stanowiąca odcinek drogi krajowej nr 19.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje utrzymanie istniejącej struktury przestrzennej oraz jej stopniową ekspansję, przede wszystkim w kierunku północnym. Ekspansja ta ma polegać na powiększaniu powierzchni poszczególnych obszarów, które już mają pewien ukształtowany charakter funkcjonalny. Przewiduje się m.in. możliwość powiększenia obszarów zabudowy wielorodzinnej, z dopuszczeniem obiektów o wysokości do 4 kondygnacji. Obecna strefa przemysłowa także została rozszerzona przez projekt planu, z dopuszczeniem lokalizacji w jej obrębie „funkcji obejmujących działalność gospodarczą, zaplecza techniczne oraz bazy i składy materiałowe”. Także kształtujące się skupisko obiektów szkolnictwa wyższego zostało w projekcie planu oznaczone jako „tereny wyższych uczelni i nauki, wraz z obiektami towarzyszącymi”. Największą powierzchniowo część obszaru objętego projektem analizowanego planu miejscowego przewidziano pod mieszkalnictwo jednorodzinne. Projekt planu przewiduje dość zróżnicowaną strukturę terenów o tym charakterze – począwszy od takich, na których dopuszczana jest także zabudowa wielorodzinna, aż po tereny luźnej, lokalizowanej na obszernych działkach zabudowy rezydencjonalnej. Istniejąca na terenie objętym projektem planu zasadnicza sieć drogowa ma być w myśl tego projektu utrzymana, z jednoczesnym podniesieniem jej standardów. Odcinek drogi krajowej nr 19 ma być poszerzony do 40-60 metrów, z ustaleniem ponadto zasady zakazu budowy obiektów mieszkalnych z strefie 40 metrów od krawędzi jezdni. Istniejące i projektowane skupiska zabudowy mają być obsługiwane przez drogi o szerokości (zależnie od znaczenia) od 10 do 30 metrów. Strefy zakazu zabudowy mieszkaniowej wzdłuż tych dróg mają mieć szerokość od 8 do 15 metrów. Prawie całkowity zakaz zabudowy został także przewidziany przez analizowany projekt planu na terenach upraw polowych oraz zieleni publicznej. Tereny te zostały przewidziane przede wszystkim w północnej strefie badanego obszaru.

Możliwości dokładnego przeanalizowania natury i znaczenia konfliktów przestrzennych stworzyła obowiązująca w chwili podjęcia prac nad analizowanym planem Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [5]. Co prawda, obecnie zagadnienia będące przedmiotem badań reguluje już później wydany akt prawny [4], pozostawia on jednak plany o odpowiednim poziomie zaawansowania proceduralnego rygorom uprzednio obowiązujących przepisów. Identyfikacja oczekiwań i interesów poszczególnych podmiotów gospodarujących w przestrzeni możliwa jest dzięki poszczególnym etapom procedury formalno-prawnej towarzyszącej sporządzaniu projektu planu miejscowego. Poszczególne etapy procedury umożliwiają m.in. identyfikację konkretnych konfliktów i kolizji interesów pomiędzy różnymi stronami. Są to przede wszystkim:

– uzgadnianie i opiniowanie przygotowanego projektu planu miejscowego przez zainteresowane organy administracji rządowej i ponadlokalnej administracji samorządowej,

– składanie protestów i zarzutów do wyłożonego projektu planu miejscowego, przede wszystkim przez kwestionujących jego rozstrzygnięcia właścicieli nieruchomości.

Analiza procedury formalnoprawnej badanego projektu planu miejscowego jednoznacznie wskazuje, że w lokalnym rozwoju przestrzennym zasadnicze znaczenie mają kolizje pomiędzy interesem publicznym a prywatnym. Konflikty pomiędzy różnymi aspektami interesu publicznego stanowią stosunkowo niewielki problem dla mechanizmów i kierunków lokalnego rozwoju przestrzennego. Wynika to w znacznej mierze z odpowiedniej świadomości podmiotu lokalnej polityki przestrzennej – czyli, w tym przypadku, władz miasta Lublina. Przede wszystkim jednak brak ewidentnej sprzeczności interesów jest skutkiem tego, że poszczególne podmioty publiczne opierają swoje oczekiwania na konkretnych uregulowaniach prawnych. Zatem kolizje pomiędzy ich zamierzeniami dość łatwo mogą być rozstrzygane. Znamienne jest, że szczególnie konflikty interesów pomiędzy instytucjami publicznymi powstają wtedy, gdy podmiot planowania miejscowego staje się faktycznie wyrazicielem poglądów poszczególnych mieszkańców miasta lub gminy. Tam, gdzie sytuacja taka nie ma miejsca, konflikty samorządu miejskiego z innymi instytucjami publicznymi mają charakter „techniczny” i są na ogół polubownie rozstrzygane w toku prac nad planem miejscowym.

Inny charakter mają kolizje pomiędzy interesem publicznym i prywatnym. Ich „inicjatorami” są prawie zawsze osoby prywatne, szczególnie zaś właściciele nieruchomości. Ich tłem jest w większości przypadków nie tyle konkretny przepis prawa materialnego, co generalna zasada ochrony własności, często bardzo szeroko interpretowana przez samych zainteresowanych. Ochrona ta sprowadza się przy tym generalnie do obrony korzyści ekonomicznych, który można osiągnąć dzięki użytkowaniu lub sprzedaży danej nieruchomości. Niekiedy także podnoszona jest kwestia ochrony warunków (jakości) zamieszkania.

W trakcie dotychczas (czerwiec 2005 r.) przeprowadzonej procedury formalnoprawnej związanej z omawianym planem miejscowym złożone zostały do niego aż 164 protesty i zarzuty. Część z nich została ponadto złożona nie przez pojedyncze osoby, lecz przez grupy mieszkańców sprzeciwiających się temu rozstrzygnięciu planu. Z kolei niektóre protesty i zarzuty dotyczyły kilku różnych rozstrzygnięć zawartych w projekcie planu. Wszystkie omawiane sprzeciwy wobec projektu planu zostały złożone przy okazji dwukrotnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zgodnie z przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, status prawny protestu i zarzutu jest nieco odmienny. Protest wobec wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu może złożyć każdy, kto kwestionuje proponowane w nim rozstrzygnięcia. Zarzut zaś musi być poparty wykazaniem, że rozstrzygnięcia te naruszają interes prawny autora zarzutu. W praktyce jednak oby-

dwie te formy zastrzeżeń wpływają niemal wyłącznie od właścicieli nieruchomości. Podobnie było także w przypadku omawianego planu. Zaliczenie do „kategorii” protestu lub zarzutu następowało w Urzędzie Miejskim i miało w zasadzie charakter formalny. Oparte było bowiem na rodzaju argumentów użytych przez autora konkretnego zastrzeżenia. Stąd też w niniejszej analizie pominięto rozróżnienie charakteru formalnego poszczególnych kolizji przestrzennych, a skupiono się jedynie na ich stronie merytorycznej.

Spśród wszystkich wniosków złożonych do projektu badanego planu jedynie jeden dotyczył konfliktu pomiędzy różnymi aspektami interesu publicznego. Konflikt ten miał jednakże specyficzny, wewnątrzmiejski charakter. Projekt planu przewidywał powiększenie terenów przeznaczonych pod usługi komercyjne w centrum jednego z dużych osiedli wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Pomysł ten miał niewątpliwie na celu wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, a tym samym zapobieżenie monofunkcyjności i peryferyjności osiedla. Rada tego osiedla zaprotestowała jednak, wskazując, że w sąsiedztwie znajduje się kościół, wobec którego duży kompleks usług komercyjnych mógłby stanowić niewątpliwą kolizję funkcjonalną. Dlatego też rada proponowała, aby teren ten przeznaczyć na powiększenie przykościelnego parkingu.

Pozostałe, a więc bezwzględnie dominujące pod względem ilościowym protesty i zarzuty dotyczyły kolizji pomiędzy potrzebami publicznymi i prywatnymi. Wyraziście przy tym można wyodrębnić konflikty o konkretnym charakterze merytorycznym.

1. Konflikty pomiędzy zakładaną przez właścicieli nieruchomości funkcją mieszkaniową a projektowaną przez władze samorządowe funkcją komunikacyjną. Funkcja mieszkaniowa ma niewątpliwie przede wszystkim walor ekonomiczny, ze względu na znaczny popyt na działki budowlane położone na skraju miasta. Drogi zaś i inne obiekty służące obsłudze transportu mają wieloraki pozytywny wpływ na życie mieszkańców i gospodarkę miasta i regionu. Wśród tego typu konfliktów można wyróżnić kilka charakterystycznych typów:

- konflikt pomiędzy mieszkalnictwem a drogami o randze ponadlokalnej (a nawet ponadregionalnej); wystąpił on w 8 przeanalizowanych sprzeciwach; drogi tego typu stanowią jeden z głównych czynników rozwoju społeczno-ekonomicznego, jednocześnie jednak ze względu na swoją uciążliwość i niewielką przydatność dla obsługi terenów bezpośrednio do nich przylegających są niechętnie akceptowane przez użytkowników przestrzeni lokalnej; dlatego też w stosunku do ulic o najwyższych rangach były zgłaszane protesty przeciwko ich poszerzaniu oraz eliminowaniu możliwości dojazdu z tych ulic do działek mieszkaniowych bezpośrednio z nimi sąsiadujących;

- konflikt pomiędzy funkcją mieszkaniową a drogami mającymi tę funkcję obsługiwać (72 protesty i zarzuty); drogi dojazdowe są elementem przestrzeni niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania skupisk zabudowy mieszkaniowej; mimo to osoby, na których własnościach projektowany jest przebieg, zgłaszają do

tego faktu zastrzeżenia; przy czym znamienne jest, że nie kwestionują one z reguły samej konieczności wytyczenia nowej ulicy lokalnej, a jedynie ich przebieg po własnych działkach, w zamian z reguły proponując wytyczenie ich na terenach... należących do sąsiadów; ten typ konfliktów interesów przebiega zatem w rzeczywistości pomiędzy różnymi podmiotami prywatnymi, interes publiczny zaś jest jedynie płaszczyzną, na jakiej się rozgrywa;

– konflikt pomiędzy mieszkalnictwem i zielenią mu towarzyszącą a innymi (niż powyższe drogi) terenami komunikacyjnymi – przede wszystkim parkingami (8 protestów i zarzutów); ten typ kolizji przestrzennej występuje przede wszystkim w skupiskach zabudowy wielorodzinnej; podobnie jak w przypadku dróg dojazdowych osoby sprzeciwiające się planowanym parkingom nie podają w wątpliwość potrzeby ich budowy, a jedynie nie chcą, aby znajdowały się one zbyt blisko; istnieje zatem także konflikt (często nie uświadamiany) pomiędzy prywatnym interesem różnych mieszkańców osiedla broniących swoich warunków życia. W kilku (3) przypadkach terenami komunikacyjnymi, których lokalizacja była kwestionowana przez właścicieli nieruchomości, były ścieżki rowerowe. Autorzy protestów i zarzutów podnosili zwłaszcza ich zbędność oraz niebezpieczeństwo, jakie mogą tworzyć szybko przejeżdżający rowerzyści.

2. Konflikty pomiędzy zamierzeniami prywatnych właścicieli nieruchomości, związanymi ze wzrostem renty gruntowej, a dążeniem władzy publicznej do ochrony przestrzeni otwartej traktowanej jako jeden z głównych czynników lokalnego ładu przestrzennego. W realiach badanego planu miejscowego wycinka Lublina oznaczało to pozostawienie na pewnych obszarach funkcji rolniczej. Propozycja ta spotkała się ze sprzeciwem w 26 przypadkach, przy czym w większości spośród nich autorzy protestów lub zarzutów domagali się ustalenia na spornych terenach funkcji mieszkaniowej, niezależnie od kształtu przestrzennego tych terenów i istniejących na nich warunków fizjograficznych. Typowym wnioskiem zawartym w większości protestów zarzutów było zatem żądanie dopuszczenia możliwości zabudowania całej posiadanej przez autora działki rolnej.

3. Konflikty pomiędzy dążeniem właścicieli nieruchomości do osiągnięcia korzyści ekonomicznych a potrzebą zapewnienia odpowiednich warunków wypoczynku codziennego. Autorzy planu założyli konieczność powiększenia istniejących lub stworzenia nowych terenów zieleni o charakterze parkowym. Wynikało to niewątpliwie z tego, że omawiany teren zdominowany jest przez zabudowę wielorodzinną, o dużej gęstości zaludnienia. Ponadto jego część ma i utrzyma charakter przemysłowy, co oznacza konieczność tworzenia odpowiednich zielonych stref izolacyjnych. Projekty te spotkały się jednakże z powszechnym protestem ze strony dysponentów nieruchomości, którzy złożyli łącznie 18 zastrzeżeń (w tym część zbiorowych). Praktycznie wszystkie złożone w tej sprawie protesty i zarzuty stanowiły jednocześnie wnioski o ustanowienie na będących ich przedmiotem terenach funkcji mieszkaniowej lub łączącej funkcje mieszkaniową i usługową (tj. związaną z usługami komercyjnymi).

4. Konflikty pomiędzy interesem prywatnym a usługami publicznymi. Na terenie objętym analizowanym planem miejscowym w ostatnich latach powstaje stopniowo kompleks szkolnictwa średniego i wyższego (m.in. działają tutaj 2 prywatne wyższe szkoły zawodowe). Projekt planu zakładał utrwalenie tego kierunku rozwoju poprzez utworzenie kolejnych rezerw terenu przewidzianych właśnie pod funkcję oświatowo-naukową. Właściciele nieruchomości, na których zostały wyznaczone te rezerwy terenu, złożyli 14 protestów i zarzutów. Praktycznie wszystkie te sprzeciwy sugerowały zastąpienie proponowanych rodzajów usług funkcją mieszkaniową lub mieszkaniową uzupełnioną usługami komercyjnymi (przede wszystkim handlem).

5. Konflikty pomiędzy zakładanymi przez samorząd lokalny mechanizmami rozwoju społeczno-ekonomicznego a interesem prywatnym. Wynikły one z tego, że projekt badanego planu miejscowego przewidywał rozszerzenie obszaru istniejącej dzielnicy przemysłowo-składowej. Koncepcja ta wydaje się odpowiednia z punktu widzenia pobudzania rozwoju Lublina. Badany teren ma już ukształtowaną funkcję przemysłową na znacznej części swojej powierzchni, a ponadto leży częściowo w północno-wschodniej (zawietrznej) części miasta i w sąsiedztwie przelotowych ulic. Okazało się jednak, że nawet taka sytuacja, potencjalnie przecież korzystna ekonomicznie, nie jest akceptowana przez właścicieli nieruchomości. Do samorządu miejskiego wpłynęło 15 protestów i zarzutów przeciwko ustalaniu na działkach będących własnością ich autorów właśnie funkcji przemysłowej. Jako funkcję pożądaną i akceptowaną autorzy zastrzeżeń do planu podawali na ogół (podobnie jak w poprzednich przypadkach) funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub usługi komercyjne.

Zaprezentowana powyżej analiza wskazuje, że konflikty przestrzenne są i zapewne pozostaną immanentną częścią procesów rozwoju przestrzennego. Pozostaną zatem także stałym tłem lokalnego rozwoju społeczno-ekonomicznego. Ich zasadniczym podłożem będą oczekiwania ekonomiczne właścicieli nieruchomości, zderzane z potrzebami miast lub gmin rozumianych jako wspólnoty. Mechanizmy planowania przestrzennego nie likwidują, jak to zostało wskazane na wstępie, konfliktów. Zmieniają jedynie ich charakter – przenosząc je z płaszczyzny fizycznej na planistyczną. Efektem tych konfliktów jest przede wszystkim spowalnianie procesów rozwoju przestrzennego, wynikające z potrzeby rozstrzygania powstających konfliktów z wykorzystaniem istniejących procedur prawnych. Procedury te, wynikające zwłaszcza z przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, opóźniają często ustalenie lokalizacji, a następnie realizację konkretnych obiektów o kilka lat. Jednakże głównym, bowiem niosącym długotrwałe skutki efektem konfliktów przestrzennych jest minimalizowanie terenów zajmowanych przez obiekty użytku publicznego. Pomniejszanie powierzchni, która jest lub może w przyszłości być zajmowana przez placówki oświatowe, drogi publiczne, zieleń lub przemysł, oznaczać może częstokroć obniżenie standardów lokalnej przestrzeni publicznej. W efekcie prowadzi więc do pogorszenia społecznie postrzeganych warunków życia,

a przede wszystkim – do trwałego zmniejszenia szans rozwojowych miasta lub gminy.

Wydaje się, że mechanizmy związane *stricte* z planowaniem rozwoju przestrzennego nie mogą wystarczyć do efektywnego wyeliminowania bądź przynajmniej zminimalizowania skali konfliktów przestrzennych – zarówno tych mających miejsce w przestrzeni fizycznej, jak i dotyczących projektowanego dopiero kształtu przestrzeni lokalnej. Fakt, że dominująca większość tych konfliktów ma podłoże ekonomiczne, wskazuje, że ich skuteczne eliminowanie wymagałoby zaangażowania ze strony podmiotów polityki rozwoju lokalnego, przede wszystkim instrumentów finansowych. Takie narzędzia, jak wykup gruntu za cenę równą cenie rynkowej gruntów budowlanych albo odpowiednio wysokie odszkodowania kosztem pogorszenia standardu zamieszkania, mogą skutecznie ograniczyć liczbę kolizji pomiędzy interesem publicznym i prywatnym. Narzędzia te są od wielu lat skutecznie stosowane przez samorządy lokalne np. w Europie Zachodniej, skutecznie również przyspieszając pożądaną przez samorząd przekształcenia przestrzenne. W warunkach polskich jednak, przy znacznie mniejszych możliwościach finansowych większości samorządów, stosowanie instrumentów finansowych jest możliwe w znacznie mniejszym zakresie. Zatem można zakładać, że w dalszym ciągu płaszczyzną nie tyle eliminowania, co rozstrzygania konfliktów będą mechanizmy prawne. W tym kontekście szczególnie istotna będzie ewolucja przepisów o planowaniu przestrzennym. Ostatnia zmiana tych przepisów (dokonana w roku 2003) pozwala częściej niż uprzednio rozstrzygać tego typu konflikty na korzyść interesu publicznego. Zatem oczekiwać można, że kolizje mające podłoże przestrzenne będą względnie łagodniej rzutowały na kierunki i tempo rozwoju społeczno-ekonomicznego w skali lokalnej. Ten niewątpliwie pozytywny fakt będzie jednak, rzecz jasna, w wielu wypadkach odbywał się kosztem interesu prywatnego – przede wszystkim interesów właścicieli nieruchomości.

Literatura

- [1] Domański R., *Zasady geografii społeczno-ekonomicznej*, PWN, Warszawa 1993.
- [2] Jałowiecki B., *Społeczne wytwarzanie przestrzeni*, Książka i Wiedza, Warszawa 1988.
- [3] Kołodziejski J., *O przyszły kształt polskiej przestrzeni*, Ossolineum, Wrocław 1991.
- [4] Kuciński K., *Geografia ekonomiczna. Zarys teoretyczny*, AGH, Warszawa 2000.
- [5] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
- [6] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU 1999 nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

CONFLICTS IN SPACE DEVELOPMENT OF LUBLIN – A CASE STUDY

Summary

The socio-economic development on the local level is determined to a large extent by the local development. It is necessary to take into account natural mechanisms of space transformation and the possibilities of impact of the authorities on space. The impact of authorities is oriented first of all towards the configuration of space order and finding the proper conditions to localizing objects connected with public functions (education, communication, recreation etc). Those purposes are often the reason of conflicts with estate's owners, whose purpose is to maximize the economic benefit.

As the research carried out in Lublin has shown that the source of the most frequent conflicts are the public functions which occupy most of space – roads, public services and public green areas. Another source of conflict can also be the attempts of the suppression of the extensive expansion of space development on open areas.

Legal mechanisms of local governments allow to solve those type of conflicts in public interest. Nevertheless the nature of social and economic space development on the one hand and on the other hand limited impact of local governments on space by means of financial instruments – all those factors cause fixed growth in the number and plurality of space conflicts.