

**Adam Zydróż<sup>1</sup>**

**Roman Kaczmarek<sup>2</sup>**

**Piotr Szczepański<sup>3</sup>**

**Anna Zbierska<sup>4</sup>**

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

## **ANALIZA DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ ORAZ JEJ WPŁYWU NA ZMIANY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE WYBRANEGO FRAGMENTU MIASTA POZNANIA W LATACH 1975–2008**

### **Streszczenie**

Planowanie przestrzenne to interdyscyplinarna dziedzina naukowa i zawodowa, która na przestrzeni lat ulegała swoistej ewolucji. W artykule na przykładzie fragmentu miasta Poznania przedstawiono, jak zmieniające się uwarunkowania, zwłaszcza prawne, wpływały na treść opracowań planistycznych na przełomie XX i XXI wieku w Polsce. Analiza poszczególnych planów z lat 1975–2008 pozwoliła określić ich zróżnicowane podejście do dysponowania przestrzenią, a także spojrzeć całościowo na ponad 30-letni wymiar planowania przestrzennego w Poznaniu.

**Słowa kluczowe:** planowanie przestrzenne, urbanizacja

---

<sup>1</sup> Adres e-mail: [adzzyd@up.poznan.pl](mailto:adzzyd@up.poznan.pl).

<sup>2</sup> Adres e-mail: [kaczmarg@up.poznan.pl](mailto:kaczmarg@up.poznan.pl).

<sup>3</sup> Adres e-mail: [szczepan@up.poznan.pl](mailto:szczepan@up.poznan.pl).

<sup>4</sup> Adres e-mail: [anzbier@up.poznan.pl](mailto:anzbier@up.poznan.pl).

## Wprowadzenie

Gospodarka przestrzenna to interdyscyplinarna nauka, która dotyczy wszelkich działań człowieka odniesionych do przestrzeni. Zgodnie z zasadami klasycznej ekonomii jest sztuką konsensusu pomiędzy zaspokojeniem stanowiących stronę popytową nieograniczonych potrzeb ludzkich i będących stroną podażową ciągle zmniejszających się zasobów przestrzeni.

Nieustannie i często na trwałe zmieniająca się przestrzeń wymusza na człowieku tworzenie takich zasad, które zapewniałyby nie tylko jej racjonalne zagospodarowanie, ale też ochronę jej najcenniejszych komponentów. Rozwój cywilizacyjny wiążący się ze wzrostem potrzeb społeczeństw przyczynił się do regulowania niemal wszystkich sfer życia instrumentami prawnymi. Nie inaczej było z planowaniem przestrzennym, na którego obraz znaczący wpływ wywierały zmieniające się regulacje prawne. Niebagatelne znaczenie na tok zmian miały przemiany ustrojowe i społeczne, które w znacznym stopniu odbijały się echem na zapisach prawnych, także tych dotyczących planowania przestrzennego.

Niniejsza praca na przykładzie fragmentu miasta Poznania (północno-wschodnia część miasta znajdująca się w granicach pięciu osiedli: Piątkowo Zachód, Naramowice, Jana III Sobieskiego i Marysieńki, Umultowo, Morasko-Radojewo) przedstawia zmieniające się podejście do planowania przestrzennego na przełomie XX i XXI wieku w Polsce. Odznaczające się dużą zmiennością decyzje planistyczne na przestrzeni lat 1975–2008 skutkowały nie tylko uchwalaniem zróżnicowanych dokumentów planistycznych, ale też mającym wymiar rzeczowy przekształceniem terenów.

### 1. Gospodarka przestrzenna jako nauka interdyscyplinarna

Mówiąc o rozwoju przestrzennym miasta, a co za tym idzie, o zmianie sposobu użytkowania ziemi, wkraczamy w temat planowania przestrzennego, a w zasadzie w szerszej pojętą, stosunkowo nową naukę – gospodarkę przestrzenną (ang. *spatial management*)<sup>5</sup>. W ujęciu naukowym gospodarka przestrzenna to dyscyplina obejmująca całokształt zagadnień, problemów oraz idei dotyczących społeczno-gospodarczej działalności ludzkiej odniesionej do przestrzeni<sup>6</sup>. Zarówno R. Domański, jak i T. Bajerowski zwracają uwagę na interdyscypli-

<sup>5</sup> R. Domański, *Mechanizm ewolucji przestrzennego zagospodarowania*, [http://www.geogr.uni.wroc.pl/Jubileusz/Ryszard\\_Domanski.pdf](http://www.geogr.uni.wroc.pl/Jubileusz/Ryszard_Domanski.pdf) (12.01.2013).

<sup>6</sup> T. Bajerowski, *Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2003.

narność gospodarki przestrzennej oraz różnorodne nauki, które przyczyniają się do jej rozwijania, między innymi urbanistykę, ekonomię, nauki przyrodnicze czy też społeczne. Jak zauważa Domański, interdyscyplinarność gospodarki przestrzennej powoduje, że trudno jest ustalić jej istotę, a nowoczesne podejście do tej dyscypliny naukowej musi wiązać się z równoległym przenikaniem się wielu dziedzin<sup>7</sup>. Problem z jasną definicją gospodarki przestrzennej wynika z szerokiego wachlarza badań<sup>8</sup>, a także z cienkiej granicy pomiędzy naukowym i praktycznym wymiarem tej dyscypliny. J. Dębski<sup>9</sup>, powołując się na Z. Chojnickiego, wyróżnia gospodarowanie przestrzenią, mające wyraz strukturalny, oraz gospodarowanie w przestrzeni, odnoszące się do funkcjonalności danego obszaru. Taki podział dotyczy podmiotów związanych z szeroko pojętą gospodarką przestrzenną.

Jako składowe wyżej opisanej gospodarki przestrzennej wyróżnić możemy planowanie przestrzenne oraz zagospodarowanie przestrzenne. Planowanie przestrzenne to „sztuka przyporządkowywania określonych funkcji – w sensie użytkowania przestrzeni – określonym jej fragmentom”<sup>10</sup>. W przypadku tego pierwszego jest to ogół działań mających za zadanie najodpowiedniejsze wykorzystanie przestrzeni dla potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń z uwzględnieniem naturalnych i antropogenicznych uwarunkowań oraz ograniczeń, jakie ma dany teren. Innymi słowy, to element gospodarki przestrzennej uzbrojony w narzędzia prawne, tworzący system, którego wyrazem są plany zagospodarowania przestrzennego. W podejściu naukowym to dociekania o celach i optymalnym wykorzystaniu terenu powiązane z innymi spokrewnionymi dziedzinami<sup>11</sup>. Zagospodarowanie przestrzenne z kolei zajmuje się analizą przeszłych, aktualnych i przyszłych stanów użytkowania przestrzeni w takim rozumieniu, że gospodarowanie odnosi się do działalności, a wynik tej działalności to zagospodarowanie<sup>12</sup>.

<sup>7</sup> R. Domański, *op.cit.*

<sup>8</sup> J. Parysek, *Miasta polskie na przełomie XX i XXI wieku. Rozwój i przekształcenia strukturalne*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2005.

<sup>9</sup> J. Dębski, *Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach*, PAN, IGIPIZ, Warszawa 2007.

<sup>10</sup> T. Bajerowski, *op.cit.*

<sup>11</sup> *Ibidem.*

<sup>12</sup> *Ibidem*; J. Parysek, *op.cit.*

## 2. Metodyka badań

Głównym narzędziem, w którym gromadzono oraz przetwarzano warstwy informacyjne pochodzące z różnych źródeł, było oprogramowanie firmy ESRI, ArcView.

Materiały źródłowe, które wykorzystano w pracy, miały zróżnicowane pochodzenie, a zakres czasowy obejmował lata 1975–2008. Zdecydowaną większość stanowiły dane kartograficzne i planistyczne, a do ich najważniejszych źródeł należały:

- Plan ogólny z 1975 roku w formie rastrowej,
- Plan ogólny z 1994 roku w formie rastrowej i wektorowej,
- Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy Poznań z 2008 roku w formie wektorowej.

## 3. Analiza dokumentów planistycznych z lat 1975–2008

### 3.1. Plan zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania do roku 1990

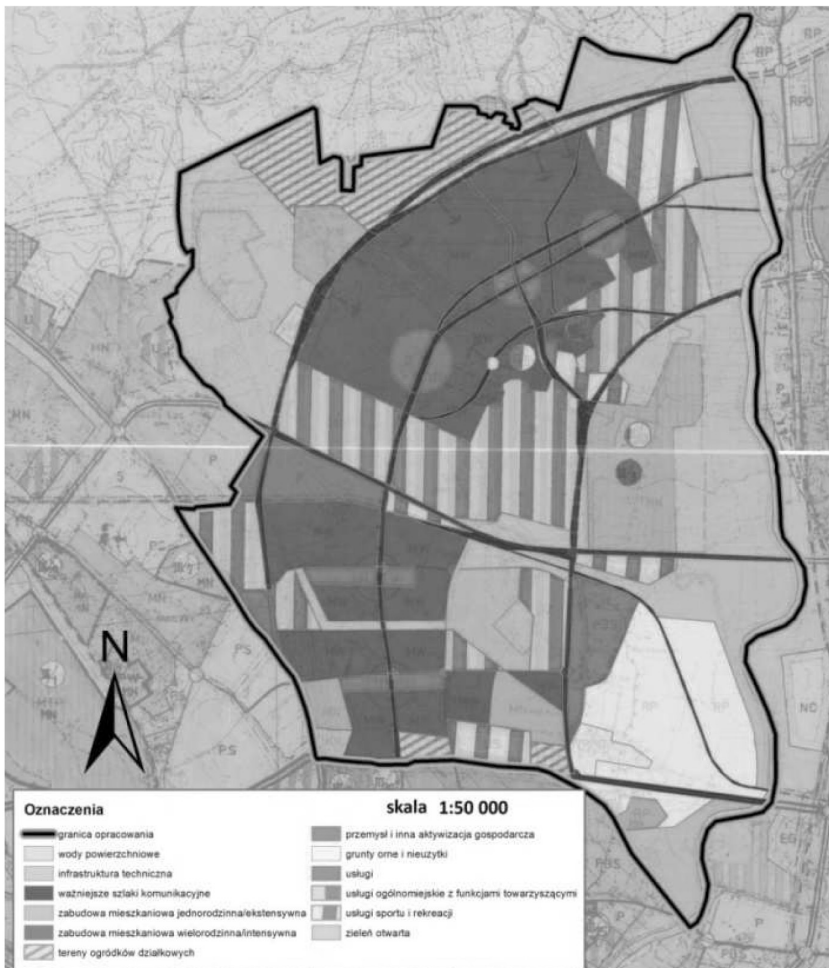
Plan zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z roku 1975 bazował na ustawie z roku 1961. Poznań był planowany zgodnie z ideą opartą na rozwoju pasmowym, gdzie najważniejszym ogniwem była oś komunikacyjna przebiegająca z południa (Rogalin) na północ miasta (Murowana Goślina) w postaci szybkiej kolei miejskiej. Jej przebieg przez centralną część analizowanego obszaru miał być stymulantem rozwoju tego obszaru miasta.

Spory rozmach planu z roku 1975 determinowany był prognozą demograficzną zakładającą, że w roku 1990 miasto liczyć będzie 750 tysięcy mieszkańców, w związku z tym zakładano znaczny wzrost popytu na mieszkania. Analizowany obszar należał do strefy, na której przewidywano kluczową ekspansję Poznania, jeśli chodzi o tereny dotąd niezurbanizowane. Rozwój i wzrost funkcjonalności analizowanego obszaru miał nie tylko uzupełnić i wspomóc rdzenne obszary miasta, ale częściowo przejąć ich znaczenie. Omawianemu obszarowi znajdującemu się na zachodnim wybrzeżu Warty nadano nazwę Północnego Pasma Rozwojowego. Procesy silnej urbanizacji miały sięgać nie dalej niż 2 kilometry od osi komunikacyjnej stanowiącej trzon koncepcji, z założeniem ich słabnącej intensywności w kierunkach zewnętrznych. Na obrzeżach wielofunkcyjnych pasm znajdować się miały szlaki komunikacyjne „szybkiego” ruchu samochodowego. Na Morasku zaplanowano dzielnicę o powierzchni 400 hektarów przeznaczoną dla szkolnictwa wyższego na około 34 tysięcy studentów. Tereny na

północ od dzielnicy uczelnianej zdecydowano przekazać na zabudowę mieszkaniową dla 60 tysięcy mieszkańców.

Plan zakładał drastyczne zmniejszenie udziału terenów biologicznie czynnych (obszary zurbanizowane zwiększyłyby się pięciokrotnie w stosunku do stanu bazowego) (rysunek 1). W skład tak intensywnego układu funkcjonalnego wchodzić miała przede wszystkim mocno skoncentrowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi ogólnomiejskie, zlokalizowane wokół punktów węzłowych priorytetowego szlaku komunikacyjnego.

Rysunek 1. Struktura użytkowania gruntów według planu z 1975 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego z 1975 roku.

Zbagatelizowane przeszkody w zakresie podłoża naturalnego (rzeźba terenu, rzeka Warta) oraz o charakterze technologicznym (potrzeba wprowadzenia nowych rozwiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych) i strukturalnym (potrzeba przeorganizowania niektórych fragmentów funkcjonalnych miasta) nie wróżyły pomyślności w realizacji planu. Nieuwzględniający realnych możliwości rozwojowych miasta plan z roku 1975 został spełniony w niewielkim stopniu (zrealizowano osiedla mieszkaniowe na Piątkowie i Naramowicach). Aspektem poprawiającym obraz planu jest właściwe podejście do najcenniejszych terenów przyrodniczych. W omawianym planie z konsekwencją utrzymywano koncepcję klinów zieleni oraz wprowadzono ochronę rezerwatu „Żurawiniec” i „Morasko”.

### 3.2 Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku

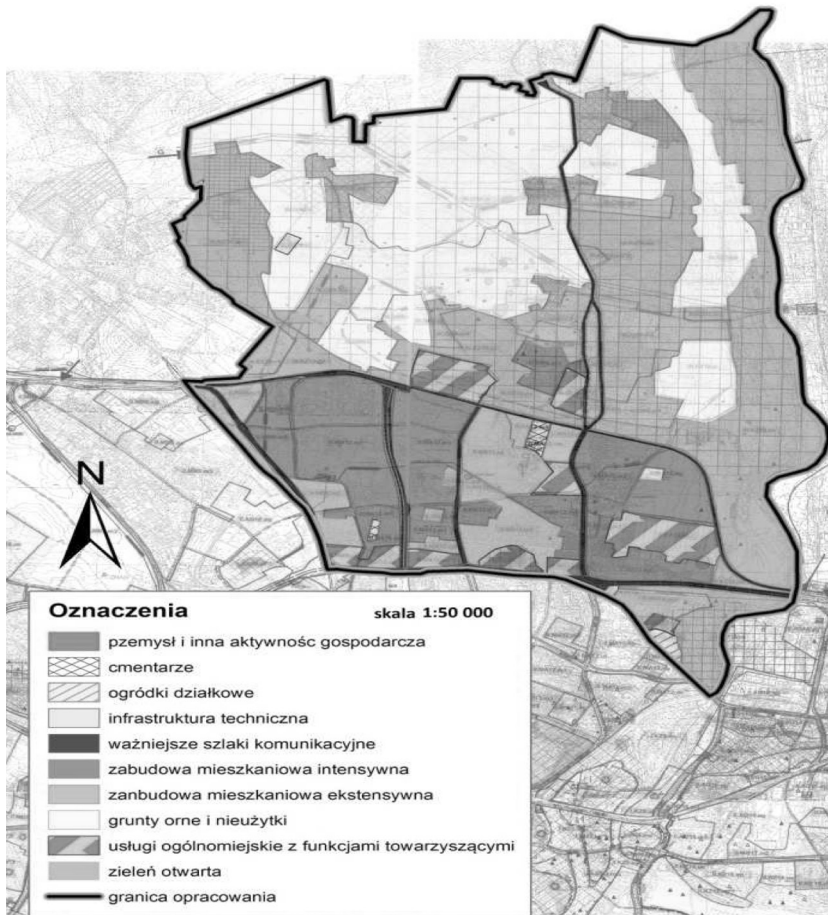
Po realizacyjnym niepowodzeniu planu z roku 1975 nastąpił czas planistycznej stagnacji spowodowany przemianami społeczno-gospodarczymi lat 90. MPOZP powstał w oparciu z jednej strony o obowiązującą w tamtym okresie ustawę z 1984 roku, a z drugiej – o intensywnie opracowywaną nową ustawę, jeszcze nieposiadającą mocy prawnej (był zatem próbą osiągnięcia konsensusu pomiędzy nieprzystosowaną do nowych realiów ustrojowych, silnie skorelowaną z gospodarką centralnie zarządzaną ustawą o planowaniu przestrzennym z 1984 roku a informacjami płynącymi z będącej w fazie projektowania ustawą z roku 1994).

Twórcy planu porzucili koncepcję pasmowego rozwoju miasta i powrócili do modelu radialno-koncentrycznego. Założenia planu uwzględniały dużo ostrożniejszą prognozę demograficzną, zgodnie z którą Poznań do roku 2010 miałby zwiększyć liczbę ludności o 20–30 tysięcy. O ile podobnie jak w planie poprzednim wystąpiła dodatnia prognoza demograficzna, to już wizja rozwoju miasta uległa diametralnej zmianie. Zamiast pozyskiwania nowych obszarów, za cel postawiono wykorzystanie terenów znajdujących się w granicach administracyjnych miasta rdzennego. Rozwój Poznania miałby być oparty na zasadzie naprawy i udoskonalania istniejących struktur przestrzennych, z niewielką ekspansją terytorialną na tereny przyległe. Miasto podzielono na strefę śródmiejską, pośrednią i kontaktów zewnętrznych. Już wtedy zaczęto zauważać obszary wymagające rewitalizacji oraz problemy związane z nadmiernym rozlewaniem się miasta. Za priorytetowe uznano plany związane z komunikacją samochodową, w ramach której zaplanowano trzy ramy.

W planowaniu analizowanego fragmentu zauważyć można podział na dwa zróżnicowane obszary: zurbanizowaną część południową i ekstensywną północną (rysunek 2). Część południowa miasta (Piątkowo) znajdowała się w fazie

silnych procesów urbanizacyjnych, a jej rozwój planowany był w otoczeniu szybkiego tramwaju miejskiego (dzisiejsza PST). W stosunku do planu poprzedniego koncepcje poprowadzenia szybkiej komunikacji torowej znacznie zredukowano, ale jednocześnie też urealniono, co przełożyło się na sukces w postaci realizacji i oddania do użytku linii tramwajowej w roku 1997.

Rysunek 2. Struktura użytkowania gruntów według planu z 1994 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego z 1994 roku.

Oprócz wspomnianego Piątkowa silne procesy urbanizacyjne planowano też na wschód od omawianej dzielnicy – na terenie Naramowic. W tej części miasta, gdzie barierą jest zachodnie wybrzeże Warty, również zaplanowano wysoki stopień urbanizacji, jednak w odróżnieniu do Piątkowa oprócz funkcji mieszkani-

wej wielorodzinnej przewidywano też zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszaną oraz towarzyszące im usługi ogólnomiejskie. Na obrzeżu Naramowic w planie znajdują się tereny aktywności gospodarczej, a całość od wschodu otoczona jest konsekwentnie wyznaczonymi klinami zieleni znajdującymi się na terenach przywarciańskich.

W MPOZP widać silne piętno, które odcisnęły przepisy odrębne w zakresie ochrony środowiska uchwalone przez radę miasta na początku lat 90. Ich konsekwencją było włączenie północnej części obszarów miasta (Morasko, Radojewo, Umultowo) do zespołu przyrodniczo krajobrazowego „Morasko”, co pociągnęło za sobą konsekwencje w postaci wyłączenia z zabudowy zdecydowanej większości wymienionych obszarów.

Coraz wyraźniej rysuje się też wpływ rodzących się i przybierających na znaczeniu zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Skutkiem tego było odchodzenie od ekspansywnych planów wchłaniających tereny podmiejskie pod urbanizację na rzecz decyzji z większą troską traktujących tereny przyrodnicze.

O ile chodzi o tereny Piątkowa i Naramowic, koncepcje planów z roku 1975 i 1994 są zbliżone, to w przypadku północnej części analizowanego fragmentu podejście planistów zmieniło się diametralnie. W części północnej niemal całkowicie odrzucono koncepcje ekspansji terytorialnej Poznania na tereny Moraska, Radojewo i Umultowa, a zachowano na nich funkcję zabudowy ekstensywnej o przeważającym udziale terenów przyrodniczych. Zdecydowano, by nie pomniejszać w znaczący sposób terenów rolniczych, trwałych użytków zielonych czy lasów, a przewidywana zabudowa zaplanowana została w otoczeniu dotychczas występujących jednostek osadniczych.

Zarówno w całym planie, jak i w wybranym fragmencie wyraźnie uwidacznia się dużo ostrożniejsze i realniejsze podejście do planowania przestrzennego. Oprócz wspomnianego zdecydowanie bardziej prośrodowiskowego wymiaru planu ostrożność wywołana była też sporą obawą o konsekwencje, które niosły wkraczające zasady wolnego rynku i zwiększające się swobody obywatelskie. Analizowany fragment symbolizuje cały plan miasta i obrazuje jego defensywną politykę, w myśl której zajmowanie „nowych” obszarów zastąpiono wizjami doskonalenia i odnowienia centralnych.



### 3.3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2008 roku

Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2008 roku jest aktualnym dokumentem planistycznym powstałym w oparciu o obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku. Studium z 2008 roku mimo swej złożoności zdecydowanie mniej restrykcyjnie podchodzi do terenów o dużych walorach przyrodniczych. Taki stan rzeczy jest w dużej mierze rezultatem zmiany (w roku 2000) ustawy o ochronie przyrody z 1991 roku, w myśl której moc tracą przepisy o ochronie niektórych form przyrody.

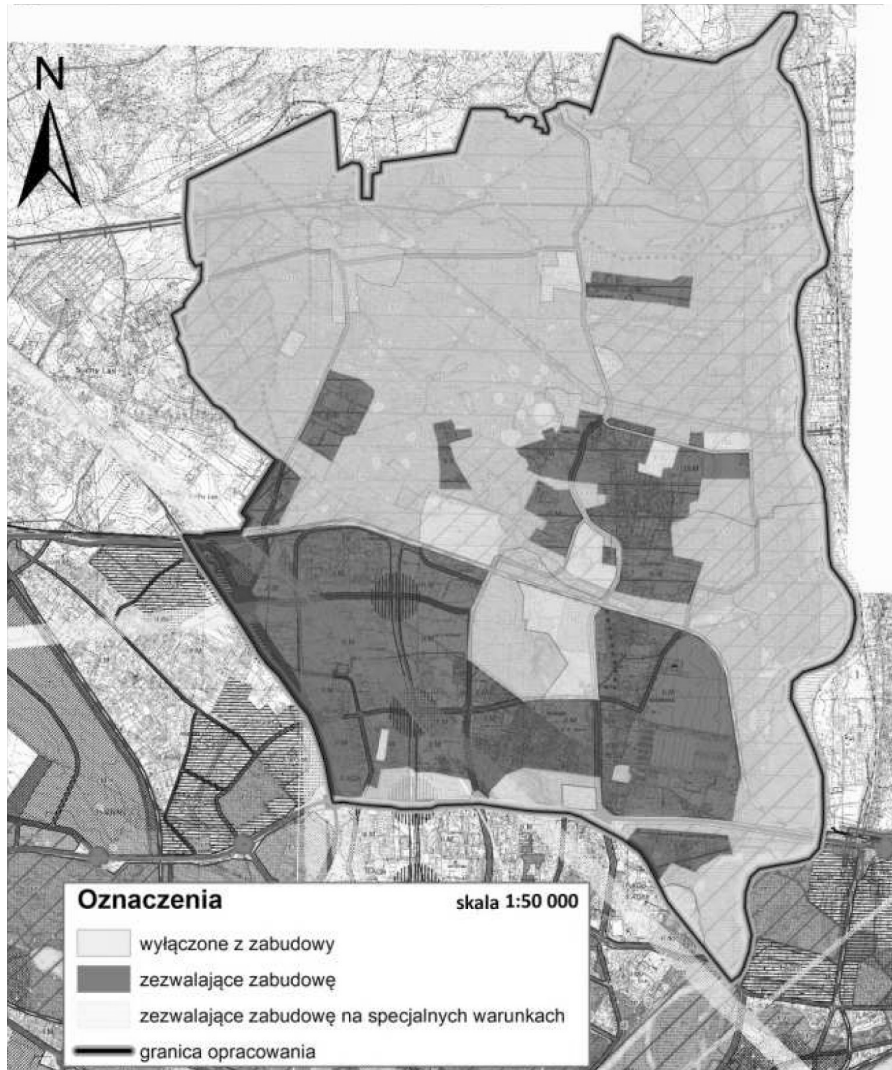
Dla analizowanego fragmentu miasta najważniejsza zmiana dotyczy zlikwidowania części zespołu przyrodniczo krajobrazowego „Morasko”, blokującego dotąd w skuteczny sposób zabudowę terenów Moraska, Radojewa, Umultowa. Choć zniesienie ograniczeń nie wykluczało możliwości kontynuowania zakazu ekspansji terytorialnej miasta na te obszary, to jednak stworzona możliwość poskutkowała zapisami pozwalającymi na zabudowę sporej części obszarów wcześniej wyłączonych. Co więcej, rozbudowa części północnej analizowanego obszaru, znalazła się wśród głównych celów kierunkowych aktualnego studium. Mimo że ekspansja ma się odbywać poprzez zabudowę jednorodziną, ekstenywną lub rezydencjonalną, to jednak spory koszt w postaci utraty otwartych terenów środowiska przyrodniczego wzbudza duże kontrowersje. Można mówić o zerwaniu ciągłości założeń dwóch poprzednich planów, które w północnej części terenu objętego analizą zakładały ekspansję miejską w minimalnym stopniu.

Część południowa obszaru w odróżnieniu od północnej cechuje się kontynuacją myśli planistycznej. Wykazująca spory stopień realizacji założeń poprzednich opracowań zabudowa mieszkaniowa (głównie wielorodzinna) ma być uzupełniana dodatkowymi budynkami mieszkaniowymi, funkcjami towarzyszącymi oraz dopełniana w miejscach niezagospodarowanych.

Biorąc pod uwagę cały obszar objęty analizą, SUIKZP z 2008 roku dopuszcza około 53% powierzchni terenu pod zabudowę (rysunek 3). Można zauważyć, wzrost o 50% w stosunku do poprzednich dokumentów gdzie odsetek ten wyniósł: 35% i 38%.

Taki stan rzeczy wzbudza spore wątpliwości nie tylko ze względu na zmianę przeznaczenia coraz to większej ilości terenów przyrodniczych, ale też z uwagi na jakość i sposób zagospodarowania tych terenów.

Rysunek 3. Mapa struktury użytkowania terenu według SUiKZP z 2008 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania z 2008 roku.

Konsekwencją SUiKZP w stosunku do poprzednich dokumentów jest „troska” o rezerwy przyrody („Żurawiniec”, „Morasko”), których obowiązek ochrony jest oczywisty i wynika z przepisów odrębnych. Ponadto, SUiKZP w dalszym ciągu obejmuje ochroną poprzez zapisy w nim zawarte mające odległą genezę kliny zieleni miejskiej. W przypadku jednych i drugich mówić jednak można

o sukcesywnym uszczuplaniu tych terenów w stosunku do lat poprzednich. W omawianym studium najbardziej drastyczne wydają się plany pomniejszenia otwartych terenów przyrodniczych w środkowopółnocnej części opracowania studium (niegdyś tereny zespołu przyrodniczo krajobrazowego „Morasko”), których skutkiem jest przeznaczenie ich znacznej powierzchni pod zabudowę.

Aktualne studium posiada bardzo elastyczne zapisy w sposób niejednoznaczny przeznaczające teren na określone funkcje. Często spotyka się decyzje, w ramach których na danym obszarze dozwolona jest jedna z kilku możliwości zagospodarowania.

## Podsumowanie

Podchodząc całościowo do zakresu czasowego analizy (1975–2008) pod względem kontynuacji założeń planistycznych, można stwierdzić, że analizowany obszar w niskim stopniu cechuje się ciągłością decyzyjną. Taki stan rzeczy tłumaczyć można przede wszystkim mało realnymi zapisami planu z 1975 roku, od których postanowiono odejść w kolejnych dokumentach. Stąd, ograniczając analizę do planów powstałych po zmianach ustrojowych, a więc do lat 1994–2008, zauważa się znacznie wyższy udział powierzchni obszaru jednakowo planowanego niż w całym okresie analizy. Zestawione ze sobą poszczególne dokumenty planistyczne z tego okresu pozwalają wnioskować, że plany z lat 1994 i 1999 wykazują bardzo dużą spójność, która porzuca nierealne koncepcje planu z 1975 roku. Od spójnych koncepcji wspomnianych dwóch planów wprowadzonych po zmianach ustrojowych w znacznym stopniu wyłamuje się SUIKZP z roku 2008. Konserwatywne założenia wcześniejszych dokumentów planistycznych są w dużej mierze odrzucone na rzecz zdecydowanie większej swobody planistycznej.

Ponadto, obszar analizy podzielić można na konsekwentnie planowaną część południową i cechującą się zmiennymi decyzjami część północną miasta. Pod względem funkcjonalnym największą kontynuacją cechują się rezerwy przyrody, kliny zieleni miejskiej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej mieszczące się na Piątkowie.

## Literatura

- Bajerowski T., *Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2003.
- Dębski J., *Stan zaawansowania planowania przestrzennego w gminach*, PAN, IGiPZ, Warszawa 2007.
- Domański R., *Mechanizm ewolucji przestrzennego zagospodarowania*, [http://www.geogr.uni.wroc.pl/Jubileusz/Ryszard\\_Domanski.pdf](http://www.geogr.uni.wroc.pl/Jubileusz/Ryszard_Domanski.pdf).
- Parysek J., *Miasta polskie na przełomie XX i XXI wieku. Rozwój i przekształcenia strukturalne*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2005.

### THE ANALYSIS OF PLANNING DOCUMENTATION AND ITS INFLUENCE ON FUNCTIONAL AND SPATIAL CHANGES IN A SPECIFIC FRAGMENT OF THE CITY OF POZNAN IN THE YEARS 1975–2008

#### Abstract

Spatial planning is an interdisciplinary scientific and professional field which in the space of years evolved in a specific way. This work Thesis presents how changing conditions, especially legal, affected content of planning study at the turn of XX and XXI century. It's shown in the example of fragment of the city of Poznan. Analysis of particular plans from 1975–2008 allowed to study their diverse approach to space management and also to look holistically on over 30 years old dimension of regional planning in Poznan. Comparison of land use in the last years of the analysis, in turn revealed degree of implementation and rightness of zonings' records. Twofold attitude to this subject contributed to draw a conclusions and confront changing planning decisions and theirs results with paradigms of land management, namely spatial order and sustainable development.

**Keywords:** spatial planning, urbanization

**JEL Code:** Q01

*Translated by Roman Kaczmarek*

Praca naukowa finansowana ze środków na naukę w latach 2012-2015 jako projekt badawczy nr UMO-2011/03/B/HS4/06031.