

Leszek OLSZAK¹, Agnieszka KASIŃSKA-ANDRUSZKIEWICZ²

ANALIZA ZASIĘGU SUBURBANIZACJI POZNANIA NA PRZYKŁADZIE GMINY POBIEDZISKA

Suburbanizacja dużych miast niesie ze sobą wiele zagrożeń i negatywnych skutków dla strefy podmiejskiej. Poznań i przyległe do niego gminy są jednym z najlepiej zbadanych jej przykładów. Uważa się, że aglomeracja poznańska jest miejscem, gdzie procesy związane z migracją ludności, podmiotów gospodarczych i kapitału są szczególnie dynamiczne. Jednakże zjawisko to nie musi dotyczyć jedynie gmin ościennych Poznania, które tradycyjnie określane są jako peryferia. Pewne jego symptomy są zauważalne również w gminach położonych w dalszej odległości, które jednak pozostają w strefie oddziaływania miasta-rdzienia. Takim przykładem jest gmina Pobiedziska, położona we wschodniej części powiatu poznańskiego. W artykule wykazano, że typowe aspekty suburbanizacji są zauważalne przede wszystkim w miejscach, gdzie zabudowa kreowana jest na podstawie decyzji administracyjnych. Jednocześnie wskazano na dobre praktyki – zwiększanie pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego czy ochronę planami terenów rolnych i leśnych cennych przyrodniczo oraz pozytywne skutki ich wdrażania.

Słowa kluczowe: planowanie przestrzenne, ład przestrzenny, suburbanizacja

1. WSTĘP

W minionych dziesięcioleciach można zauważyć istotne zmiany w charakterze i funkcjonowaniu miast. Coraz częściej miasta postrzegane są nie jako miejsce do życia, ale wyłącznie jako miejsce aktywności zawodowej, zaspokajania potrzeb konsumpcyjnych czy kulturalnych. Wraz ze wzrostem ich znaczenia, jako miejsc koncentracji usług, technologii i kapitału, tereny mieszkaniowe odsuwają się od ścisłego centrum. Początkowo miasta rozrastały się, wchłaniając otaczające je wsie

¹ Słuchacz studiów podyplomowych planowanie przestrzenne – trendy, legislacja, nowe technologie na Wydziale Architektury Politechniki Poznańskiej w latach 2024-2025.

² Politechnika Poznańska, Wydział Architektury, Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego. ORCID: 0000-0002-9282-4722.

(jak np. Jeżyce, Wilda czy Główna w Poznaniu). W okresie PRL powstawać zaczęły duże skupiska bloków poza ścisłym centrum miasta. Po 1989 r. uwidoczniło się w Polsce zjawisko suburbanizacji znane w krajach Europy Zachodniej i w szczególności w Stanach Zjednoczonych od wielu lat [Śleszyński et al. 2021]. Ludzie oddalają się już nie tylko od centrum, ale nawet poza administracyjne granice miasta. Następuje migracja do sąsiednich gmin, będąca jedną z charakterystycznych cech ruralizacji. W artykule sprawdzono, czy proces ten dotyczy wyłącznie gmin bezpośrednio sąsiadujących z Poznaniem, czy również tych leżących w drugiej linii. Obserwacji poddano sam proces urbanizacji oraz jego skutki na terenach, które bezpośrednio nie graniczą z miastem centralnym – miastem rdzeniem.

2. METODOLOGIA BADAŃ

W tekście dokonano analizy porównawczej danych statystycznych dotyczących rozwoju gminy Pobiedziska pochodzących z zasobów GUS, Urzędu Stanu Cywilnego UMiG Pobiedziska oraz Urzędu Transportu Kolejowego. Zakres czasowy badań to lata 2012-2023. Obszar badań terenowy to gmina Pobiedziska oraz powiat poznański. Analiza ta pozwoliła na wykazanie, że gmina Pobiedziska podlega procesowi suburbanizacji, pomimo że nie graniczy bezpośrednio z miastem rdzeniem. Następnie przeprowadzono studium przypadku trzech przykładów osiedli powstających na terenie gminy Pobiedziska na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz dwóch pozytywnych przykładów osiedli powstałych zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zastosowane metody pozwoliły na wykazanie, że negatywne zjawiska związane z suburbanizacją są widoczne o wiele bardziej na terenach zagospodarowywanych na podstawie decyzji administracyjnych, natomiast przestrzeń kształtowana w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jest znacznie bardziej harmonijna i przyjazna użytkownikom.

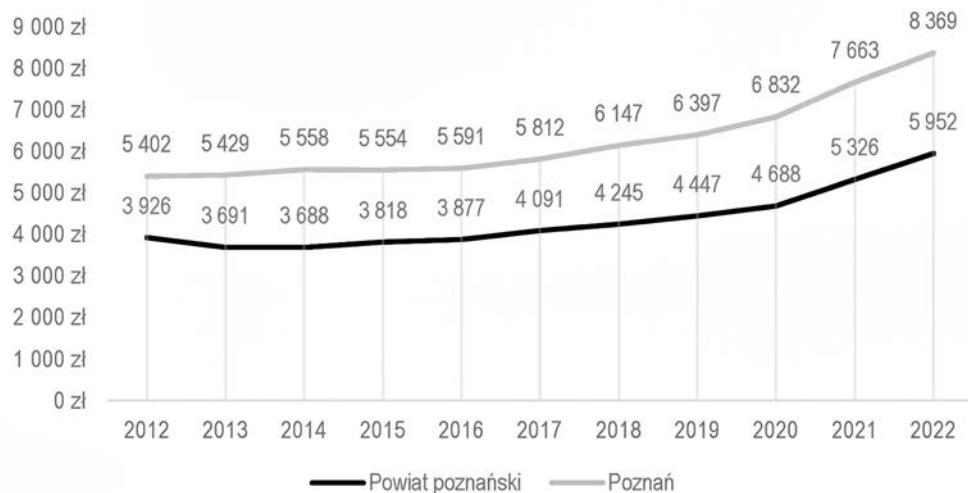
3. BADANIA I WYNIKI BADAŃ

3.1. Suburbanizacja strefy podmiejskiej Poznania – skala i przyczyny

Migracja do strefy podmiejskiej jest procesem zachodzącym w całej Polsce. Dotyczy również aglomeracji poznańskiej, w której zjawiska te są bardzo nasilone. Od wielu lat Poznań zmaga się z systematycznym spadkiem liczby ludności. Według danych statystycznych pomiędzy 1995 a 2022 r. Poznań stracił blisko 40 tys. mieszkańców (spadek o 6,86 %), natomiast w powiecie poznańskim przybyło w tym samym okresie niemal 202 tys. osób (wzrost o 83,91%).

Wśród głównych uwarunkowań rozwoju procesów suburbanizacji wymienia się przede wszystkim aspekty ekonomiczne i społeczne [Lisowski 2005]. Przyczyny migracji ludności do podpoznańskich gmin też są zróżnicowane. Można podzielić je na kilka grup. Jedną z nich stanowi chęć poprawy jakości życia i często wiąże się ze wzrostem zamożności. Te grupy społeczne przenoszą swoje centrum życiowe poza granice administracyjne dużych miast, kierując m.in. chęcią życia w czystym środowisku, łatwym dostępem do terenów rekreacyjnych, większą prywatnością. W ten sposób dochodzi do powstania tzw. miast-sypialni. Pełnią one funkcję miejsc, w których ludzie po całym dniu spędzonym w zatłoczonym i zanieczyszczonym centrum odpoczywają i spędzają czas wolny [Mayer 2010]. Można przyjąć, że osoby te będą oczekiwać jakościowego zagospodarowania przestrzeni. Takiego, które będzie zaspokajać ich poczucie estetyki, ale również biorącego pod uwagę np. środowisko naturalne.

Drugą grupą czynników decydujących o nasileniu suburbanizacji są względy ekonomiczne. Szczególnie w ostatnich latach jedną z najważniejszych przyczyn tego procesu są wysokie i stale rosnące ceny mieszkań. Analiza pokazuje, że średnia cena jednego metra kwadratowego mieszkania w Poznaniu jest wyższa o ok. 40% od cen na terenie powiatu poznańskiego. W związku z tym część osób decyduje się na zakup lokalu lub budowę domu poza miastem.



Rys. 1. Średnia cena 1 m² mieszkania w powiecie poznańskim i w Poznaniu
[na podstawie danych GUS]

Osoby migrujące z przyczyn ekonomicznych są bardziej skłonne do akceptacji kompromisów. Kieruje nimi konieczność bilansowania kosztów zakupu nieruchomości i jej wielkości takimi zaletami, jak mieszkanie z dala od zgiełku miasta

i niechcianego sąsiedztwa w osiedlach społecznie homogenicznych i bezpiecznych [Kajdanek 2011]. Niższa cena zakupu nieruchomości na przedmieściach rekompensuje im np. niewielką powierzchnię działki, niewystarczająco rozwiniętą infrastrukturę techniczną czy gorszy dostęp do placówek ochrony zdrowia. Względy ekonomiczne są także przedkładane ponad walory estetyczne i szersze spojrzenie na przestrzeń. Prowadzi to niestety do akceptacji architektury niskiej jakości i degradacji ładu przestrzennego.

Trzecią grupę uwarunkowań stanowią niekorzystne dla człowieka zjawiska łączone zazwyczaj z miastem. Wskazuje się tu m.in. patologie społeczne, terroryzm, przestępczość, choroby cywilizacyjne, zanieczyszczone środowisko, hałas, zatłoczenie czy zagrożenia ekologiczne [Wdowicka, Mierzejewska 2020].

Zmiany demograficzne w takiej skali wpływają na wiele aspektów życia społeczno-gospodarczego gmin otaczających Poznań. Suburbanizacja generalnie postrzegana jest jako zjawisko negatywne, zwłaszcza w odniesieniu do rozlewania się miast: wzrastają koszty rozwoju i utrzymania infrastruktury, ludzie bez samochodów mają ograniczony dostęp do miejsc pracy, niszczone są cechy rolnicze obszaru, miasta centralne są osłabiane przez okręgi podmiejskie przejmujące podatników [Palicki 2017]. Z drugiej strony, napływ ludności może być zjawiskiem pozytywnym, gdyż umożliwia i pobudza rozwój. Warunkiem jest jednak kontrolowanie procesu napływu ludności i regulowanie go (w razie potrzeby ograniczanie) m.in. przez instrumenty planowania przestrzennego. Organy władzy mają obowiązek z nich korzystać w trosce o zachowanie ładu przestrzennego, który często jest bagatelizowany. Tymczasem, jak się wskazuje, jest on warunkiem życia, gdyż niesie ze sobą dążenie do zaspokojenia nie tylko funkcji, lecz także dostarczenia doznań estetycznych zgodnie z potrzebami psychicznymi człowieka [Wejchert 2008].

3.2. Pobiedziska – gmina powiatu poznańskiego

Jednym z samorządów, których dotyczą omawiane procesy jest położona we wschodniej części powiatu poznańskiego gmina Pobiedziska. Jest to największa gmina powiatu (189 km²) o jednocześnie stosunkowo niewielkiej liczbie ludności (19 669 – stan na grudzień 2023 r.). Jeżeli chodzi o gęstość zaludnienia, Pobiedziska plasują się na trzecim od końca miejscu wśród 17 gmin powiatu poznańskiego z wynikiem 104 osoby na 1 km², przy średniej gęstości zaludnienia dla powiatu wynoszącej ponad 210 osób na km².

Pobiedziska mają bogatą historię. Są miastem królewskim lokowanym w 1266 r. przez Przemysła I, a w późniejszym okresie wielokrotnie odwiedzanym przez Władysława Jagiełłę. Oprócz tego mogą pochwalić się walorami przyrodniczymi. Na terenie gminy znajdują się trzy parki krajobrazowe, trzy rezerваты, 25 jezior i ponad 250 mniejszych oczek wodnych.

Mieszkańcy gminy mogą korzystać z bogatej oferty kulturalnej prężnie działającego Pobiedziskiego Ośrodka Kultury, a także różnego rodzaju zajęć i wydarzeń

organizowanych w 14 świetlicach wiejskich na terenie sołectw. Osoby uprawiające sport również mają możliwość uprawiania wielu dyscyplin, zaczynając od piłki nożnej, przez koszykówkę, siatkówkę, a kończąc na takich sportach, jak łucznictwo, kajakarstwo czy sporty walki.

Dobry dostęp do edukacji zapewniają liczne placówki oświatowe – zarówno publiczne, jak i niepubliczne, które są dofinansowane przez samorząd. Na terenie gminy znajduje się w sumie 14 szkół i przedszkoli publicznych, osiem z nich prowadzi JST, a sześć inne podmioty. Oprócz tego funkcjonuje sześć placówek niepublicznych. Dzięki współpracy samorządu i podmiotów prywatnych udaje się zapewnić miejsca w żłobkach dla wszystkich chętnych dzieci mieszkających na terenie gminy, co jest rzadkością.

Nie bez znaczenia jest dobre skomunikowanie z Poznaniem (25 km), zarówno transportem indywidualnym, jak i komunikacją zbiorową. Bardzo szybki dojazd zapewnia droga ekspresowa S5, przebiegająca przez wschodnią część gminy i łącząca się z autostradą obwodnicą Poznania. Alternatywną trasą jest droga wojewódzka nr 194, łącząca Poznań i Gniezno. Pasażerowie komunikacji zbiorowej korzystają z częstych połączeń kolejowych. Pociągi spółek Polregio i Koleje Wielkopolskie kursują do Poznania ok. 30 razy na dobę, w godzinach szczytu nawet co kilkanaście minut.

Wszystko to sprawia, że gmina jest postrzegana jako miejsce atrakcyjne do życia. Mieszkańców przyciąga przede wszystkim mnogość miejsc idealnych do wypoczynku i podejmowania aktywności fizycznej, a także czyste powietrze o nadal niewielką odległość od dużego miasta.

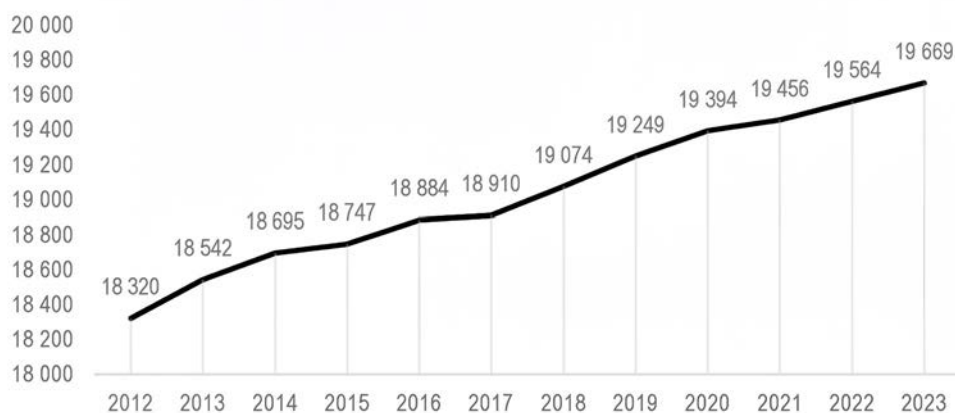
3.3. Czy zjawisko suburbanizacji dotyczy gminy Pobiedziska?

Analizując procesy związane z suburbanizacją, należy pamiętać, że gmina Pobiedziska nie graniczy bezpośrednio z Poznaniem, a więc nie leży w wąsko rozumianej strefie podmiejskiej. Przyjmuje się, że polskie peryferia rozwijają się w niewielkiej odległości od miasta-rdzenia z uwagi na brak infrastruktury drogowej, która umożliwiłaby szybkie przemieszczanie się, co z kolei przekładałoby się na zdolność do pokonywania większych odległości chociażby do miejsc zatrudnienia [Kajdanek 2011]. W związku z tym może się pojawić pytanie, czy w Pobiedziskach zjawisko to jest w ogóle obserwowane, szczególnie jeśli wziąć pod uwagę niewielki wskaźnik gęstości zaludnienia. Odpowiedź na to pytanie daje wynik badania materiału statystycznego. Ruralizacja jest zjawiskiem wielopłaszczyznowym. Najczęściej opisuje się jej aspekty demograficzne, ekonomiczne i przestrzenne [Gałka, Warych-Juras 2011]. Dlatego należy sięgnąć nie tylko do danych demograficznych, ale również do tych, które dotyczą zabudowy, przedsiębiorczości i transportu.

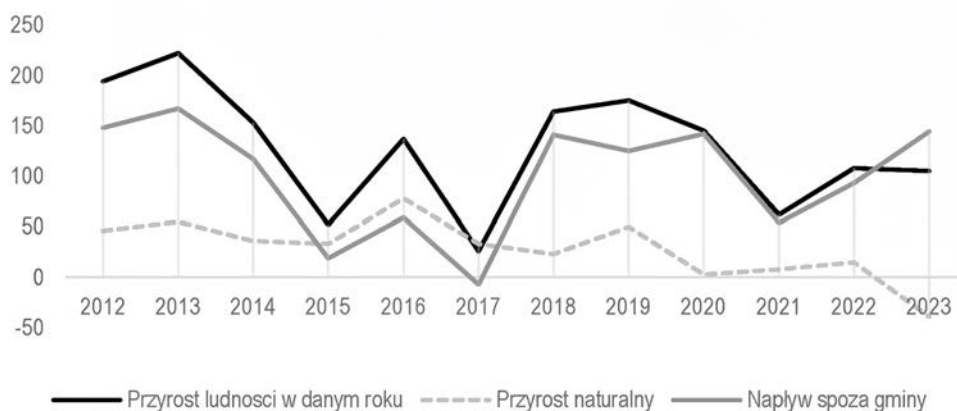
Analiza stanu i zmian ludności pokazuje przede wszystkim, że gmina Pobiedziska od wielu lat odnotowuje stały wzrost. Między 2012 a 2023 r. liczba

ludności powiększyła się o 1349 osób, co w ujęciu procentowym daje przyrost o 7,36%.

Co istotne, dane dotyczące urodzeń i zgonów prowadzą do wniosków, że populacja powiększa się nie przez przyrost naturalny, ale w dużej mierze przez napływ ludzi spoza gminy. W większości badanych lat imigracja do samorządu w znaczący sposób przewyższała wzrost spowodowany urodzeniami. Jedynie w latach 2015-2017 liczba ludności zwiększała się głównie przez przyrost naturalny, a w 2017 r. napływu osób z zewnątrz nie było w ogóle.



Rys. 2. Liczba ludności gminy Pobiedziska
[na podstawie danych Urzędu Stanu Cywilnego UMiG Pobiedziska]

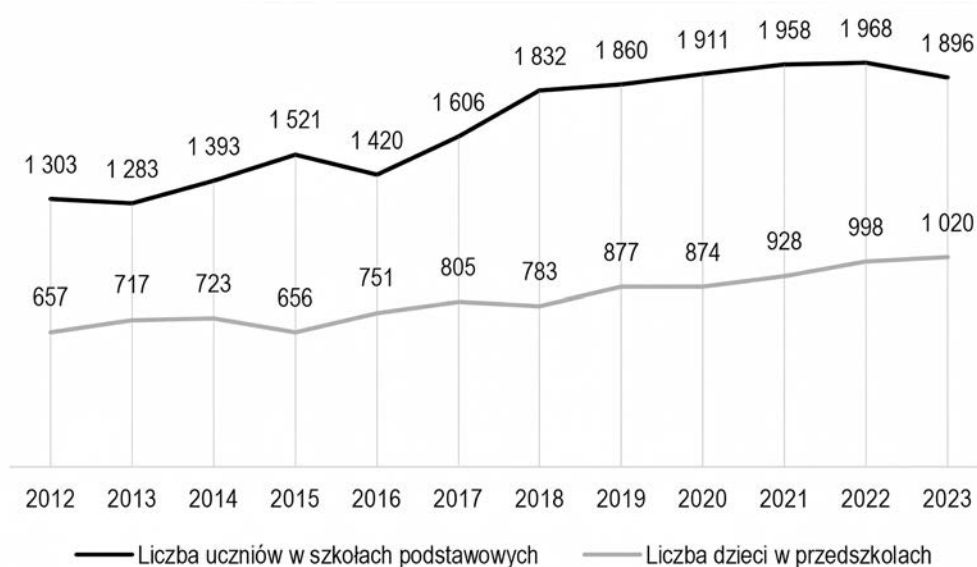


Rys. 3. Struktura przyrostu ludności
[na podstawie danych Urzędu Stanu Cywilnego UMiG Pobiedziska]

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Przyrost ludności w danym roku	194	222	153	52	137	26	164	175	145	62	108	105
Przyrost naturalny	46	55	36	33	78	33	23	50	3	8	15	-39
Napływ spoza gminy	148	167	117	19	59	-7	141	125	142	54	93	144

Rys. 4. Relacja przyrostu naturalnego do napływu ludzi spoza gminy
[na podstawie danych Urzędu Stanu Cywilnego UMiG Pobiedziska]

Analizując dane statystyczne pod kątem rozwoju gminy, warto zwrócić uwagę na liczbę uczniów w szkołach i dzieci w przedszkolach. Wskaźniki te potwierdzają, że zauważalny jest trend wzrostowy nie tylko w ogólnej liczbie ludności, ale także wśród najmłodszych. Ponadto daje to również podstawy do prognozowania sytuacji w szkolnictwie na przyszłość. Dane te są interesujące w zestawieniu z coraz niższym przyrostem naturalnym. Mogą świadczyć o tym, że liczba dzieci w przedszkolach i uczniów w szkołach podstawowych utrzymuje się na zadowalającym poziomie w dużej mierze dzięki napływowi ludności spoza gminy.



Rys. 5. Liczba uczniów w szkołach podstawowych i dzieci w przedszkolach
[na podstawie danych GUS]

Wraz ze wzrostem liczby ludności można zaobserwować również rozwój zabudowy. W latach 2012-2023 liczba budynków oddanych do użytkowania wzrosła o ponad 45%. Jeszcze bardziej, bo o 100% (z 5 do 10), wzrosła w badanym okresie liczba nowych mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców. Po wielu latach przerwy, po raz pierwszy od lat 90 XX w., zaczęły powstawać budynki mieszkalne wielorodzinne. Od 2017 r. widać, że również w tego typu budownictwie oddawane są do użytkowania nowe mieszkania i stanowią zauważalny udział w ogólnej ich liczbie.

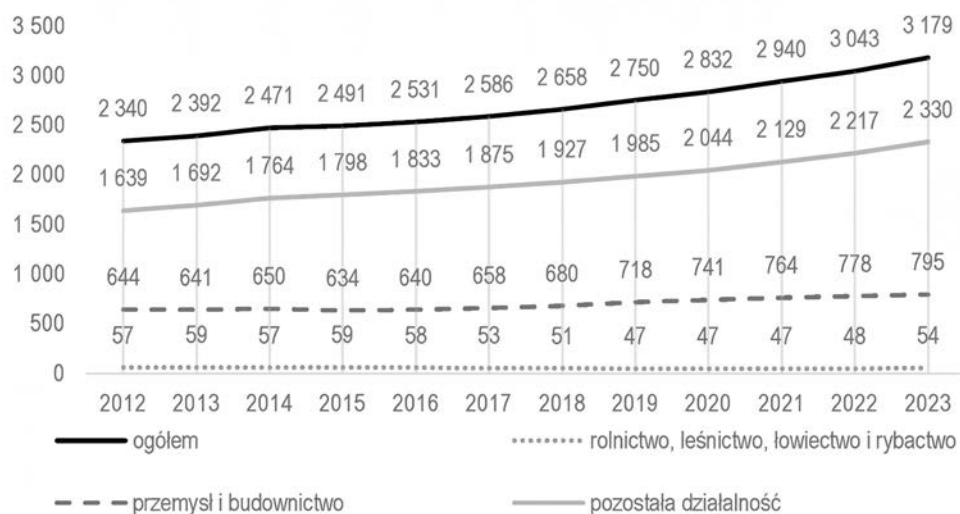


Rys. 6. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania
[na podstawie danych GUS]

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mieszkania oddane do użytkowania na 1 000 ludności	5,0	5,2	4,0	4,3	4,6	12,1	5,9	13,2	7,6	10,5	10,0
Udział mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach jednorodzinnych	-	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5	0,9	0,6	0,9	0,7	0,8
Udział mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach wielorodzinnych	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,1	0,4	0,1	0,3	0,2

Rys. 7. Mieszkania oddane do użytkowania w nowych budynkach
[na podstawie danych GUS]

Kolejnym analizowanym aspektem rozwoju jest przedsiębiorczość mieszkańców gminy. W tej dziedzinie również widać rozwój. Stale zwiększa się liczba podmiotów zarejestrowanych w REGON. Pomiędzy 2012 a 2023 r. nastąpił ich wzrost o 839 (z 2340 do 3179). Oznacza to zmianę o 35,85%. Wskaźnik tych podmiotów na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym wzrósł o prawie 25% (ze 193,9 do 240,7). Tym samym pomału zbliża się do wskaźnika dla całego powiatu poznańskiego, wynoszącego 283. Zmienia się również struktura prowadzonej działalności gospodarczej. Systematycznie, choć nieznacznie spada udział podmiotów wykonujących działalność z zakresu rolnictwa, leśnictwa, rybactwa i łowiectwa. Liczba podmiotów, zajmujących się przemysłem i budownictwem nieznacznie rośnie, co w dużej mierze jest odpowiedzią na zmiany zachodzące na rynku nieruchomości. Największe wzrosty można zauważyć wśród pozostałych dziedzin gospodarki.



Rys. 8. Liczba podmiotów zarejestrowanych w REGON i ich struktura
[na podstawie danych GUS]

Ważnym czynnikiem wskazującym na intensywność i kierunek aktywności mieszkańców samorządu są dane dotyczące transportu. Gmina Pobiedziska posiada bardzo dobrze rozwinięty system komunikacji kolejowej. Dane pokazują, że gmina plasuje się w czołówce, jeśli chodzi o wielkość wymiany pasażerskiej. Może pod tym względem z powodzeniem konkurować z gminami, które bezpośrednio sąsiadują z Poznaniem, i w których już dawno zdiagnozowano zjawisko suburbanizacji. Co więcej, wymiana pasażerska stale zwiększała się, nie licząc okresu pandemii COVID-19, podczas której z przyczyn sanitarno-epidemiologicznych większość ludzi unikała skupisk.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pobiedziska	1600	2000	2300	1500	1800	2200
Biskupice Wielkopolskie	1000	1300	1400	1000	700	1000
Pobiedziska Letnisko	200-299	300-499	300-499	200-299	200	200-299
Promno	150-199	200-299	200-299	100-149	100	150-199
Mosina	1000-1500	1500-2000	1500-2000	1000-1500	2100	2700
Swarzędz	1400	1800	2200	1300	700	1600
Czerwonak	200-299	300-500	300-499	200-299	150	200-299
Luboń koło Poznania	300-499	500-699	700-999	300-499	500	700-999
Rokietnica	500-699	500-699	500-699	300-499	300	799-999

Rys. 9. Dzienna wymiana pasażerska na stacjach kolejowych w gminie Pobiedziska w relacji do wybranych stacji na terenie powiatu.

[na podstawie danych Urzędu Transportu Kolejowego]

Również infrastruktura drogowa, łącząca Pobiedziska z Poznaniem jest dobrze rozwinięta. Z jednej strony komunikację zapewnia droga ekspresowa S5, z drugiej popularnym szlakiem jest droga wojewódzka nr 194. Z Generalnego Pomiaru Ruchu Drogowego (Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich 2020), przeprowadzanego w 2020 r. przez Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich wynika, iż na odcinku Poznań – Kobylnica (gmina Swarzędz) średni dobowy ruch roczny to 17 952 pojazdy. Na odcinku Kobylnica – Pobiedziska wskaźnik ten wynosi 12 178, ale dalej od Pobiedzisk do Gniezna odnotowano już tylko 6398 pojazdów. Świadczy to o tym, że pod względem natężenia ruchu Pobiedziska wypadają o 32% gorzej niż silnie zurbanizowana miejscowość blisko Poznania, jednakże dalej natężenie ruchu spada niemalże o połowę.

Strefa podmiejska (miejsko-wiejska) nie ma wyraźnych, jasno określonych granic, ponieważ podlega ona ciągłej transformacji [Harasimowicz 2018]. Wnioski wynikające z dokonanej analizy wskazują, że suburbanizacja jest widoczna na terenie gminy Pobiedziska, choć nie w takiej skali jak w gminach graniczących z Poznaniem. Dynamika zmian demograficznych nasiliła się zwłaszcza od 2021 r. W tym okresie przyrost naturalny był zdecydowanie niższy, a w 2023 r. po raz pierwszy ujemny. Jednocześnie nastąpił gwałtowny wzrost liczby osób spoza gminy, dzięki czemu populacja nadal się powiększa. Również jeśli chodzi o aspekt zabudowy i przedsiębiorczości, widać zachodzące zmiany, które świadczą o rozwoju.

3.4. Uwarunkowania urbanizacji Pobiedzisk

Dokonana analiza pokazała, że gmina Pobiedziska od wielu lat przyciąga nowych mieszkańców. Dzieje się tak z kilku powodów. Przede wszystkim jest to gmina,

która kojarzona jest z turystyką, rekreacją i przyrodą. Jest chętnie wybierana przez osoby chcące żyć bliżej natury. Z jednej strony Pobiedziska są miejscem położonym trochę na uboczu, z dala od zgiełku Poznania, co sprzyja wypoczynkowi, z drugiej natomiast rozwinięty transport publiczny oraz dogodne warunki do transportu indywidualnego sprawiają, że Pobiedziska są w zasięgu centrum miejskiego obszaru funkcjonowania. Dla ludzi, wybierających właśnie tę gminę jako miejsce do życia nie bez znaczenia jest również aspekt ekonomiczny. Nieznacznie dalsza odległość od Poznania niż Swarzędz (ok. 15 minut) wiąże się z zauważalnie niższymi cenami nieruchomości – zarówno mieszkań, jak i działek budowlanych. W dobie rosnących cen gruntów oraz kosztów budowy domu nie sposób zignorować tego aspektu. Dodatkowym atutem jest cały czas nieduże zagęszczenie zabudowy i urbanistyka, której mimo wszystko nie zdążyły jeszcze popsuć negatywne trendy rozwoju.

3.5. Negatywne skutki suburbanizacji w gminie Pobiedziska

Systematyczny rozwój niesie ze sobą nie tylko korzyści związane z większymi dochodami z tytułu podatków PIT, CIT czy od nieruchomości. Wzrost ludności i większa aktywność na rynku nieruchomości wymaga od władz samorządowych intensyfikowania nakładów inwestycyjnych na infrastrukturę. Konieczne jest modernizowanie i budowanie coraz większej liczby dróg, niezbędne są inwestycje w sieci mające zapewnić stały, niezakłócony dostęp do wody, czy odbiór ścieków. Coraz większym wyzwaniem jest także organizacja skutecznej gospodarki odpadami, czy wreszcie zagadnienia związane z oświatą, która na skutek nieproporcjonalnie niskich subwencji, w porównaniu do kosztów, od wielu lat stanowi jedną z najpoważniejszych pozycji budżetowych po stronie wydatków. Rozwój, będący wynikiem suburbanizacji Poznania, to także zagrożenia związane z niekontrolowanym wzrostem zabudowy. Przy czym nie chodzi tu tylko o aspekt ilościowy, ale przede wszystkim o jakość i miejsce powstających osiedli. Jest to rozwój oparty na transporcie, przede wszystkim samochodowym, co opisywane jest w literaturze jako jedna z cech suburbanizacji w Polsce [Hołuj 2015]. W gminie Pobiedziska z łatwością można znaleźć miejsca będące urzeczywistnieniem wielu negatywnych skutków niekontrolowanej urbanizacji. Zdecydowana większość z nich powstała na podstawie decyzji ustalających warunki zabudowy, a więc w sposób, na który samorząd lokalny ma ograniczony wpływ. Nie jest to zjawisko właściwe jedynie dla opisywanej gminy. Jak wynika z informacji Najwyższej Izby Kontroli o wynikach kontroli stanu planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce na przykładzie wybranych miast, decyzje WZ stały się podstawowym instrumentem gospodarowania przestrzenią. W gminach, w których pokrycie powierzchni miejscowymi planami wynosiło jedynie 10-30% zdarzało się, że aż 88% wydanych decyzji dla nowych inwestycji mieszkaniowych dotyczyło terenów, które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczone były na inne cele [Najwyższa Izba Kontroli 2023].

Warto przy tym zauważyć, że zanim przestrzeń zostanie zaburzona przez wznoszone budynki, zwiastunem niekorzystnych zmian są wydane decyzje

administracyjne, a w dalszej kolejności dokonywane podziały geodezyjne. Tak naprawdę nowo wydzielane działki ewidencyjne już dziś pokazują, z jaką skalą zjawiska będziemy mieli do czynienia za 5 czy 10 lat.

Wieś Gołunin, czyli osiedla „śródpolne”

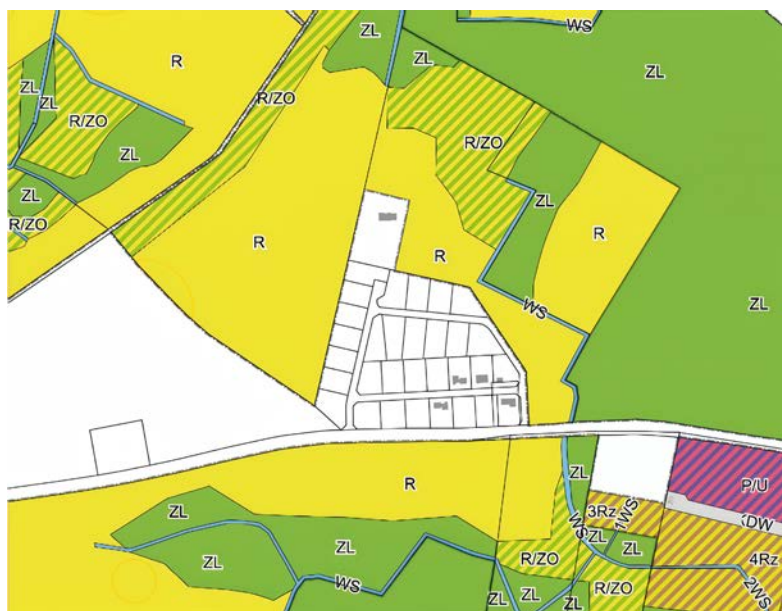
Jednym z negatywnych aspektów rozprzestrzeniania się zabudowy jest powstawanie zabudowy z dala od ośrodków skupiających usługi handlu, kultury, ochrony zdrowia, czy wreszcie oświaty. Przykładem tego jest zespół budynków powstających nieopodal wsi Gołunin. Osiedle powstało na gruntach rolnych, dla których wydana została decyzja ustalająca warunki zabudowy dla 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz ze zbiornikami bezodpływowymi oraz drogami wewnętrznymi i siecią infrastruktury technicznej. Od zachodu graniczy z terenami wyrobisk pokopalnianych będących pozostałością po wydobyciu żwiru. Strona wschodnia porośnięta jest lasem, natomiast pozostałe sąsiedztwo to w przeważającej mierze grunty użytkowane rolniczo. Do centrum najbliższej wsi jest blisko kilometr.



Rys. 10. Osiedle mieszkaniowe w Gołuninie
[opracowanie własne, na podstawie mapy ewidencyjnej
i danych ortofotomapy, Pobiedziska 2025]

Osiedle to jest typowym przykładem zabudowy, którą można by określić mianem „śródpolnej”. Budynki powstające w dużym skupisku ale oddalone od infrastruktury społecznej i powstające bez poszanowania ładu przestrzennego. Tego rodzaju osiedle budynków nie nawiązuje do żadnych zabudowań w okolicy. Pobliska wieś Gołun powstała pierwotnie wokół zespołu pałacowo-parkowego. W przeważającej

części zagospodarowanie Gołunia wywodzi się z zabudowy folwarcznej, natomiast wieś Gołunin stanowi zespół rozproszonych gospodarstw rolnych. Zwarty zespół 31 budynków mieszkalnych bez wątpienia zaburza pierwotny charakter tych miejscowości. Realizacja osiedla w oddaleniu od innych zabudowań rodziła konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej. Inwestor wybudował sieć wodną, elektryczną oraz gazową, jednakże nie było możliwości wyposażenia osiedla w sieć kanalizacji sanitarnej, w związku z czym każdy z 31 budynków będzie wyposażony w zbiornik bezodpływowy, ewentualnie w przydomową oczyszczalnię ścieków. Nie jest to rozwiązanie korzystne dla środowiska, biorąc pod uwagę, że instalacje te skupiają się na powierzchni niewiele przekraczającej 3 ha. Lokalizacja osiedla z pozoru wydaje się atrakcyjna, gdyż najbliższy węzeł drogi ekspresowej S5 jest oddalony o nieco ponad dwa kilometry. Jednakże przyszli mieszkańcy napotkają problemy komunikacyjne, gdyż najbliższa szkoła i przedszkole znajdują się w Pobiedziskach, a więc w przeciwnym kierunku, w odległości ponad 5 km. Podobnie rzecz się ma z dworcem kolejowym (6 km), ośrodkiem zdrowia (5,5 km) czy instytucjami kultury – biblioteką i ośrodkiem kultury (5-6 km). W centrum wsi Gołun znajduje się co prawda przystanek autobusowy, jednakże niska częstotliwość kursowania autobusów i konieczność dojścia do niego uczęszczaną przez ruch ciężarowy drogą powiatową pozbawioną pobocza sprawia, iż jest to opcja niebezpieczna i niekomfortowa. Patrząc z kolei na zagospodarowanie przestrzenne, należy stwierdzić, iż tereny wokół są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają je pod tereny rolnicze oraz lasy.



Rys. 11. Zagospodarowanie przestrzenne w Gołuninie
[opracowanie własne, na podstawie mpzp, Pobiedziska 2025]

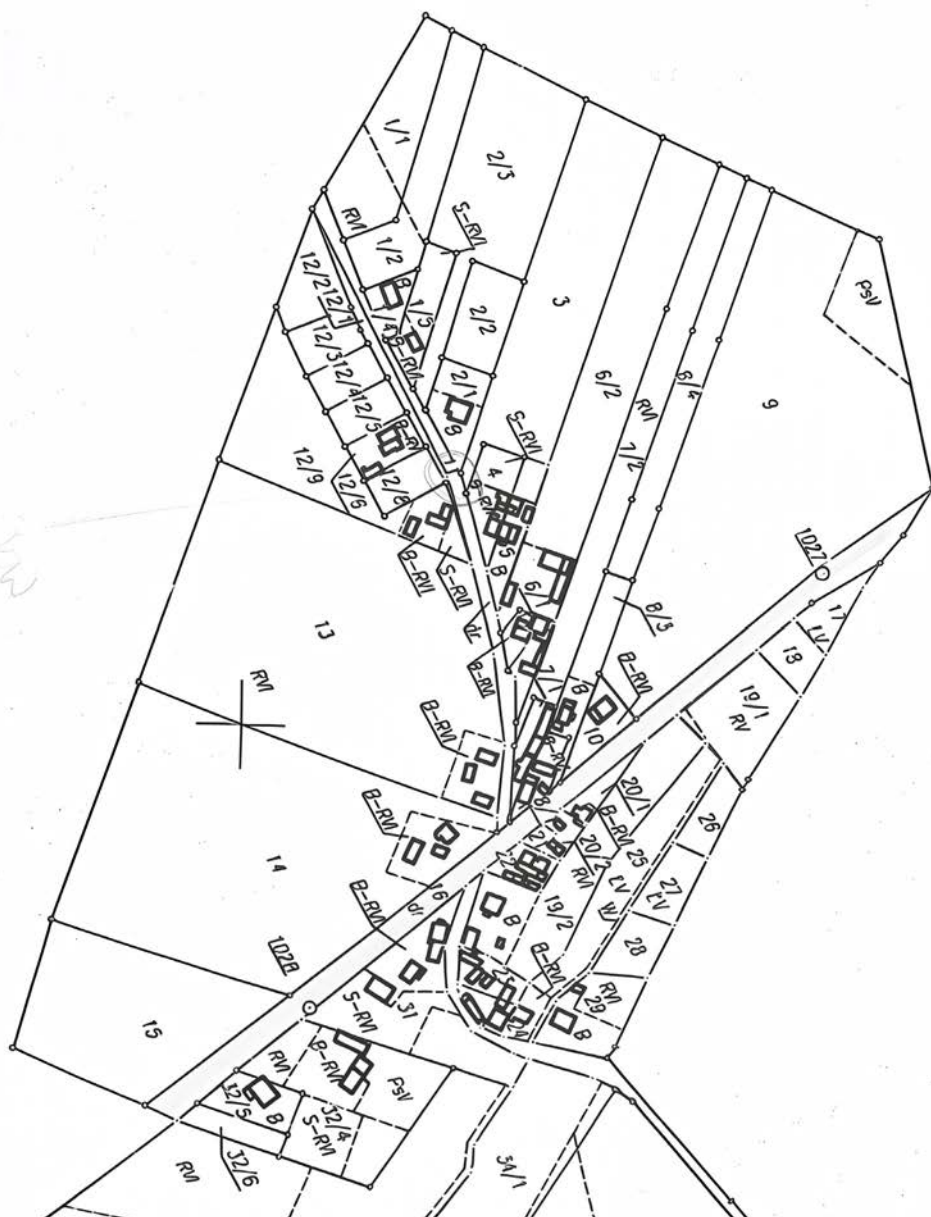
Niestety, objęcie również terenu powstającego osiedla aktami planistycznymi było niemożliwe z uwagi na wcześniejsze uzyskanie przez inwestora decyzji ustalającej warunki zabudowy. Gmina nie zdecydowała się na to w obawie przed bardzo prawdopodobnym roszczeniem odszkodowawczym ze strony inwestora. Niestety, upływ czasu pokazał, że zabudowa, która nie powinna była w tym miejscu powstać, nie będzie w okolicy wyjątkiem, a stanowi już przyczynek do dalszych niekorzystnych zjawisk w okolicy. Do opisywanego osiedla nawiązał bowiem kolejny inwestor, który uzyskał decyzję o warunkach zabudowy na 18 budynków jednorodzinnych, wolnostojących na działce, na której zlokalizowane jest zalane wodą wyrobisko pokopalniane. Postępowanie w sprawie lokalizacji w tym miejscu kolejnych kilkunastu budynków trwa.

Wiś Wagowo jako przykład utraty pierwotnego charakteru i mieszania rodzaju zabudowy

Innym przejawem negatywnych konsekwencji zagospodarowania terenów na podstawie decyzji administracyjnych jest nadmierna, chaotyczna zabudowa, która powoduje, że pierwotny charakter wsi się zaciera, a miejscowości stają się jedynie zbiorem budynków wznoszonych wszędzie, gdzie tylko się da. Tego rodzaju zmiany zachodzą w Wagowie. Jest to miejscowość z bogatą historią. Lokacja na prawie średzkim została dokonana w XIII w. Wtedy też wybudowano tam kościół, który wraz z całą wsią został spalony przez Krzyżaków. W późniejszych wiekach na rozwój tego obszaru wpływ mieli Olendrzy (w XVII w.) i władze pruskie. Przez lata Wagowo i Wiśniewo – osady składające się w XIX w. na wieś Wagowo – niewiele się zmieniały. Istotną zmianę przyniosły lata 80 XX w., kiedy na terenie Wiśniewa powstały dwa duże Rodzinne Ogrody Działkowe – dziś „Wiśniewo” i „Wagowo II”, które zdominowały okolicę.

Największe zmiany dla Wagowa przyniosła z kolei budowa w latach 2009-2012 drogi ekspresowej S5, która niestety przecięła historyczną wieś, znacząco zmieniając jej układ. Droga ta sprawiła jednak, że miejscowość stała się atrakcyjna pod względem komunikacyjnym, gdyż jest położona pomiędzy jej dwoma węzłami (oba w odległości ok. 4,5 km). To wpłynęło z kolei na gwałtowny wzrost zainteresowania zabudową mieszkaniową jednorodziną, powstającą przede wszystkim w wyniku przekształcania gospodarstw rolnych. Skalę zjawiska pokazuje porównanie liczby istniejących zabudowań Wagowa w 2004 r. – ok. 15 budynków z wydawanymi warunkami zabudowy. W minionych 20 latach wydano pozytywne decyzje, dotyczące lokalizacji niemal 50 kolejnych budynków. Taka aktywność stwarza wiele problemów przestrzennych.

Opisywany przykład pokazuje, że suburbanizacja przyczynia się do zatracania przez wsie ich dotychczasowego krajobrazu i architektury zabudowy [Węclawowicz et al. 2006]. W przypadku Wagowa momentem przełomowym było przeprowadzenie



Rys. 12. Wagowo w latach 80 XX w. – mapa ewidencyjna
[na podstawie danych archiwalnych dostępnych w UMiG Pobiedziska]

Postępująca degradacja przestrzeni wsi Wagowo jest wynikiem przede wszystkim zaniechania w zakresie uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wydaje się, że jest zbyt późno, by móc jeszcze zatrzymać niekorzystne transformacje przestrzenne. Jest to o tyle pesymistyczne, że o priorytetach i planach inwestorów świadczą postępowania w sprawie warunków zabudowy, które co prawda nie zakończyły się wydaniem pozytywnych decyzji, ale dotyczyły m.in. zespołu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych w odległości ok. 60 m od pasa drogowego drogi ekspresowej, którą dziennie przejeżdża 20-30 tys. pojazdów.

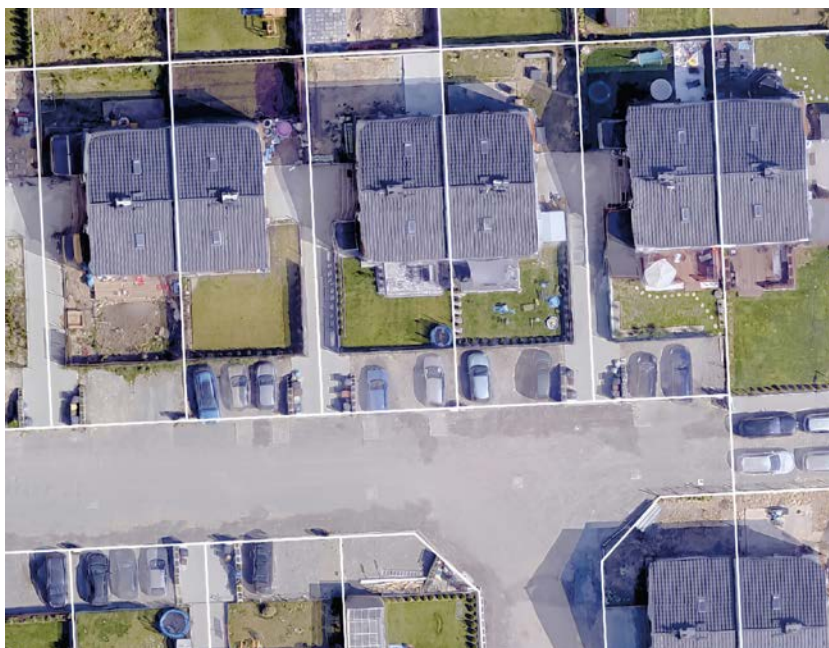
Pobiedziska. Kiedy zysk determinuje ład przestrzenny i architekturę

Problemy związane z rozprzestrzenianiem się zabudowy są zauważalne nie tylko na obszarach wiejskich, ale również w Pobiedziskach. W tym przypadku można spotkać się z trzecim aspektem zaburzania ładu przestrzennego, czyli dążeniem do maksymalnego wykorzystania dostępnej powierzchni terenu kosztem walorów architektonicznych czy urbanistycznych. Przykładem takiej zabudowy jest jedno z osiedli zrealizowanych przez dewelopera. Na powierzchni nieco przekraczającej 2 hektary powstało ok. 50 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.



Rys. 14. Osiedle mieszkaniowe w Pobiedziskach
[opracowanie własne, na podstawie mapy ewidencyjnej i danych ortofotomapy,
Pobiedziska 2025]

Cechą charakterystyczną osiedla jest przede wszystkim duża intensywność zabudowy, a co za tym idzie mała powierzchnia terenu biologicznie czynnego, a więc nieutwardzonego.



Rys. 15. Zagospodarowanie terenu osiedla
[opracowanie własne, na podstawie mapy ewidencyjnej i danych prawdziwej ortofotomapy, Pobiedziska 2025]

Większość z budynków o powierzchni zabudowy ok. 85 m^2 posadowiona została na niewielkich działkach, przeważnie mających ok. 320 m^2 . Kolejne ok. 100 m^2 zajmują miejsca parkingowe oraz dojścia do budynków utwardzone betonową kostką. Dodając do tego powierzchnie zajęte przez tarasy urządzone z nieprzepuszczalnych nawierzchni, można stwierdzić, że w większości przypadków powierzchnia biologicznie czynna to zaledwie ok. 30-40% powierzchni działki.

Innym aspektem tak intensywnej zabudowy jest układ drogowy, zakładający jeden wjazd (i jednocześnie wyjazd) dla całego osiedla, a więc kilkudziesięciu pojazdów. W celu zmieszczenia na terenie jak największej liczby budynków mieszkalnych zdecydowano się na utworzenie dojazdu w formie drogi z kilkoma ślepymi odnogami. Nie zadbano nawet o niezbędne poszerzenia na ich końcach, które stanowiłyby miejsca wygodniejszego zawracania, nie wspominając o wyposażeniu drogi w zacieniający pas zieleni. Minimalizowanie kosztów nie pozwoliło inwestorowi na wybudowanie oświetlenia, czy też kanalizacji deszczowej, co istotnie

ograniczającym możliwość retencji wód opadowych przy układzie drogowym liczącym 4000 m² i tak dużej powierzchni utwardzonej na działkach.

Istotną kwestią jest brak w najbliższym sąsiedztwie publicznych parków, skwerów czy innych miejsc służących do wypoczynku i rekreacji. Chociaż na terenie osiedla przewidziano miejsce na plac zabaw dla dzieci, wydaje się stanowczo za małe, a co gorsze nie ma na nim jakiegokolwiek zieleni czy elementów zapewniających cień.

Seryjnie powstające budynki o zredukowanym wyrazie architektonicznym, bez detali na elewacji lub o powierzchniowych detalach zdają się stanowić kolonię niepersonalizowanych zabudowań, nie wpisujących się w krajobraz. Brak odwołań do detali architektury lokalnej, niska jakość materiałów, prostota podyktowana oszczędnością, powodują, że trudno tu mówić o budowaniu tożsamości miejsca lub o tworzeniu jakościowej przestrzeni.



Rys. 16. Zabudowa osiedla w Pobiedziskach
[opracowanie własne, na podstawie materiałów UMiG Pobiedziska 2025]

Przykład opisywanego osiedla pokazuje, w jakim kierunku może pójść zabudowa kształtowana na warunkach określanych przez dewelopera. W takiej sytuacji bardzo często parametry determinowane są przez spodziewany zysk. Osiedla bywają projektowane z pominięciem walorów architektonicznych, urbanistycznych,

a komfort zamieszkiwania na nich bywa kwestią drugorzędną. Dzieje się tak dlatego, że zainteresowanie deweloperów budowanymi przez nich osiedlami kończy się najczęściej w momencie zakończenia sprzedaży.

Pomijane są często kwestie zapewnienia przestrzeni przeznaczonej do wypoczynku i rekreacji, wspólne tereny zielone i nasadzenia roślin, dostępność do usług, przewidzenie chodników. Brak tych elementów jest odczuwalny przez mieszkańców dopiero po zamieszkaniu.

3.6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sposobem ochrony przed zagrożeniami suburbanizacji

Kształtowanie przestrzeni w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego różni się w sposób zasadniczy od tego, które oparte jest na decyzjach administracyjnych. W postępowaniach zmierzających do ustalenia warunków zabudowy to inwestorzy postulują dany typ zabudowy, a organ administracji wydaje decyzję pozytywną lub odmowną. Decyzja o warunkach zabudowy nie ma charakteru uznaniowego, a rozstrzygnięcie powinno wynikać z przeprowadzonej analizy urbanistycznej. To z kolei oznacza, że wydane pozytywne decyzje administracyjne nie są w żadnym wypadku oznaką akceptacji danej zabudowy przez samorząd. Wielokrotnie uzyskanie pozytywnej decyzji świadczy jedynie o braku możliwości odmowy. Co ważne, taki sposób lokalizacji zabudowy dotyczy już co drugiej inwestycji w Polsce [Kowalewski, Markowski, Śleszyński 2020].

W tym miejscu istotną różnicą w sposobach kształtowania ładu przestrzennego jest to, z czyjej inicjatywy dochodzi do ustalenia parametrów zabudowy. W przeciwieństwie do kształtowania przestrzeni w oparciu o decyzje administracyjne w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego to organ administracji kształtuje rodzaj i cechy zabudowy. Z reguły służy to większemu uporządkowaniu przestrzeni, a tym samym rozwojowi miast i wsi w sposób harmonijny. Dzieje się tak przede wszystkim dlatego, że organ administracji zobowiązany jest do prowadzenia takiej polityki przestrzennej, która bierze pod uwagę potrzeby społeczności lokalnej, podczas gdy w przypadku decyzji administracyjnych perspektywa inwestora często nie wykracza poza granice jego działki.

Kontrastowy, w stosunku do wcześniej pokazywanych negatywnych skutków niekontrolowanej suburbanizacji jest przykład osiedla Letnisko Leśne, położonego w zachodniej części Pobiedzisk. Zabudowa pierwotnie (w połowie XIX w.) skupiona wokół posiadłości ziemskiej z czasem rozbudowała się, tworząc zwartą jednostkę urbanistyczną, skupioną wokół kościoła i szkoły. Postępująca rozbudowa osiedla w kierunku Pobiedzisk (wschodnim) w dużej mierze oparta była na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, funkcjonującego dla tego terenu już od 1998 r. Widać dobrze, że zabudowa jest uporządkowana, o umiarkowanej lub niskiej intensywności. Na omawianym terenie w zasadzie nie ma zabudowy realizowanej w sposób zorganizowany, przez deweloperów.



Rys. 17. Zabudowa osiedla Letnisko Leśne
[opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej Pobiedziska 2025]

Podobnie jak w przypadku osiedla „Letnisko Leśne”, zalety zabudowy zlokalizowanej w sposób uregulowany, oparty na dokumentach planistycznych można zauważyć na obszarach wiejskich. Przykładem tego jest Jerzykowo – jedna z dwóch największych wsi gminy Pobiedziska. Według danych z 2023 r. liczy ona już ponad 1300 mieszkańców. Ludność, jej gęstość oraz rodzaj i charakter zabudowy sprawiają, że o Jerzykowie, podobnie jak o sąsiadujących Biskupicach, myśli się i mówi raczej jako o miejscowości niż wsi.

Intensywna rozbudowa tego miejsca związana jest przede wszystkim z korzystnym położeniem w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 194 (dawna droga krajowa nr 5). Przyczyny gwałtownej urbanizacji wsi są więc podobne, jak w przypadku Gołunina czy Wagowa – dobre skomunikowanie. Jerzykowo jednak niewątpliwie jest na zupełnie innym etapie rozwoju. Rozwój ten trwa też znacznie dłużej niż w przypadku dwóch wspomnianych wsi. Dobrze widać różnicę, jak wygląda przestrzeń kształtowana w sposób uregulowany, a jak kształtowana przez indywidualnych inwestorów.



Rys. 18. Zabudowa Jerzykowa

[opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej Pobiedziska 2025]

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą chronić przestrzeń poprzez planowanie rozwoju i regulowanie zabudowy, ale również poprzez jej ograniczanie, a niekiedy wręcz eliminowanie. Znacząca część aktów planistycznych obowiązujących w gminie Pobiedziska to plany terenów rolnych i terenów zieleni. Z jednej strony ich uchwalenie służy zachowaniu rolniczego lub leśnego krajobrazu, z drugiej zaś są instrumentem ochrony gminy przed nadmierną urbanizacją przez całkowite wyłączenie możliwości sytuowania zabudowy.

Skutki systematycznego zwiększania pokrycia gminy planami widać przede wszystkim w liczbie prowadzonych postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy. W latach 2004-2019 średnio rocznie wpłynęło ponad 335 wniosków, podczas gdy w latach 2020-2023 urząd przyjął średnio rocznie poniżej 200 wniosków.

4. PODSUMOWANIE

Studium przypadku gminy Pobiedziska prowadzi do kilku wniosków. Przede wszystkim dane statystyczne pokazują, że zjawisko urbanizacji terenów podmiejskich dotyczy nie tylko gmin bezpośrednio okalających Poznań, ale również tych będących w drugiej linii sąsiedztwa. Można zauważyć, że w gminach bezpośrednio przylegających do stolicy województwa coraz częściej pojawiają się

budynki wielorodzinne, a proces urbanizacji przebiegł na tyle intensywnie, że w wielu przypadkach zaczynają się zacierać granice pomiędzy miastem a gminą sąsiadującą, np. pomiędzy Swarzędzem a Poznaniem. W tej sytuacji ludzie poszukujący lokalizacji mniej zurbanizowanych, o większych walorach przyrodniczych zaczynają migrować do gmin położonych niejako w drugiej linii, takich jak Pobiedziska, Kostrzyn, Stęszew.

Podstawowym motorem napędzającym procesy suburbanizacji (również w ujęciu lokalnym) jest dostępność komunikacyjna. Położenie przy autostradach, drogach ekspresowych i wojewódzkich, zapewniających szybki dojazd do Poznania, ma bezpośredni wpływ na rozszerzanie się tradycyjnie rozumianej strefy podmiejskiej. Przyczyniają się do tego też dążenia i ambicja Poznania do stania się ważnym ośrodkiem aglomeracyjnym, co przejawia się w intensywnym w ostatniej dekadzie rozwoju transportu zbiorowego, przede wszystkim kolejowego.

Analiza zagospodarowania przestrzennego gminy Pobiedziska prowadzi również do wniosku, że systematyczne zwiększanie pokrycia aktami planistycznymi gmin zagrożonych niekontrolowaną zabudową może być skutecznym sposobem na ograniczenie negatywnych skutków suburbanizacji.

Opisane w artykule przypadki zaburzenia ładu urbanistycznego pokazują, że dochodzi do tego przede wszystkim wtedy, gdy organy administracji odpowiedzialne za regulowanie przestrzeni rezygnują z realizacji władztwa planistycznego. Tymczasem przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy powinno opierać się na bieżącym monitorowaniu stanu zagospodarowania i podejmowaniu adekwatnych działań planistycznych.

LITERATURA

- Gałka J., Warych-Juras A., 2011. *Regionalne uwarunkowania suburbanizacji w Polsce*, „Studia Miejskie”, t. 3, s. 147-57.
- Harasimowicz A., 2018, *Suburbanizacja a rola obszarów otaczających miasto – ujęcie teoretyczne*, „Studia Miejskie”, s. 115-130.
- Hołuj A., 2015, *Wybrane aspekty zarządzania rozwojem na obszarach dotkniętych procesem urban sprawl w Polsce*, „Zarządzanie Publiczne. Zeszyty Naukowe Instytutu Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego”, nr 1(29), s. 23-33.
- Kajdanek K., 2011, *Suburbanizacja w Polsce – pejzaż społeczno-przestrzenny*, „Przegląd Socjologiczny”, nr 2-3, s. 303-321.
- Kasińska-Andruszkiewicz A., 2023, *Brak przestrzeni społecznych i kontynuacji założeń urbanistycznych wsi Skórzewo jako wynik suburbanizacji Poznania*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej. Architektura, Urbanistyka, Architektura Wnętrz”, z. 15, s. 477-499.
- Kowalewski A., Markowski T., Śleszyński P., 2020, *Kryzys polskiej przestrzeni. Źródła, skutki i kierunki działań naprawczych*, PAN, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Warszawa.

- Lisowski A., 2005, *Janusowe oblicze suburbanizacji*, w: *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki: XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, red. I. Jażdżewska, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, ódź, s. 91-100.
- Mayer A., 2010, *Socjologia i przestrzeń miejska*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa:
- Najwyższa Izba Kontroli, 2023, *Informacja o wynikach kontroli „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w Polsce na przykładzie wybranych miast”*, <https://www.nik.gov.pl/kontrola/P/22/023/> (dostęp: 6.01.2025).
- Palicki S., 2017, *Housing Resources and Needs in Light of Modern Urban Transformations: the Case of Poznan*, „Real Estate Management & Valuation”, vol. 2(25), s. 72-78.
- Pobiedziska, 2025, <http://www.pobiedziska.e-mapa.net> (dostęp: 4.01.2025).
- Śleszyński P., Nowak M.J., Legutko-Kobus P., Hołuj A., Lityński P., Jadach-Sepiolo A., Błaszke M., 2021, *Suburbanizacja w Polsce jako wyzwanie dla polityki rozwoju*. PAN, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Warszawa.
- UMiG Pobiedziska, 2025, <https://bip.pobiedziska.pl/api/files/47183?file=02.jpg> (dostęp: 6.01.2025).
- Urząd Transportu Kolejowego, 2023, *Przewozy pasażerskie – Wymiana pasażerska na stacjach – Portal statystyczny UTK*, <https://dane.utk.gov.pl/sts/przewozy-pasazerskie/wymiana-pasazerska-na-s/21440,Przewozy-pasazerskie.html#PLIKI> (dostęp: 2.06.2024).
- Wdowicka M., Mierzejewska L., 2020, *Procesy suburbanizacji w strefie podmiejskiej Poznania*, „Prace i Studia Geograficzne”, nr 65, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego, s. 125-137.
- Wejchert K., 2008, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Arkady, Warszawa.
- Węclawowicz G., Bański J., Degórski M., Komornicki T., Korcelli P., Śleszyński P., 2006, *Przestrzenne zagospodarowanie Polski na początku XXI wieku*, „Monografie – Polska Akademia Nauk”. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego, Warszawa.
- Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich, 2020, *Generalny Pomiar Ruchu*. <https://wzdw.pl/drogi/pomiar-ruchu/719-generalny-pomiar-ruchu-2020> (dostęp: 2.06.2024).

ANALYSIS OF THE EXTENT OF THE SUBURBANIZATION OF POZNAŃ BASED ON THE EXAMPLE OF THE POBIEDZISKA MUNICIPALITY

Summary

Suburbanization of large cities brings with it many risks and negative consequences for suburban zone. Poznań and its adjacent municipalities are one of the best studied examples of it. It is believed that the Poznań agglomeration is a place where the processes associated with the migration of population, businesses and capital are particularly dynamic. However, this phenomenon does not necessarily apply only to the neighboring municipalities of Poznań, which are traditionally referred to as the periphery. Some of its symptoms are also noticeable in communes located farther away, but which remain within the sphere of influence of the core city. Such an example is Pobiedziska. The article shows that typical aspects of suburbanization are noticeable in Pobiedziska. Article shows examples of its

negative impact on spatial order in places where development is based on administrative decisions. At the same time, good practices were pointed out. Increasing the coverage of local spatial development plans, or the protection of agricultural and forest land plans and the positive effects of their implementation.

Keywords: spatial planning, spatial order, suburbanization, urban sprawl

