

Paweł Kotkowski

Propozycja nowej klasyfikacji terenów miejskich

Acta Universitatis Lodzianis. Folia Geographica Socio-Oeconomica nr 2,
115-124

1999

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Paweł Kotkowski

PROPOZYCJA NOWEJ KLASYFIKACJI TERENÓW MIEJSKICH

Proponowana klasyfikacja podkreśla równorzędność dwóch kryteriów podziału przestrzeni miejskiej: funkcjonalnego i morfologicznego, przeciwstawiając się ich hierarchizacji. Wprowadza także nową cechę klasyfikacyjną – własność ziemi oraz postuluje przedstawianie zdjęć użytkowania ziemi w postaci cyfrowej jako części znormalizowanego systemu informacji o terenie.

Zdjęcie użytkowania ziemi stanowi podstawowy materiał dla geograficznych badań nad miastami – zarówno funkcjonalnych, jak i morfologicznych. W klasyfikacji obszarów miejskich te dwa aspekty nie są jednak uwypuklane w jednakowym, odpowiadającym ich randze, stopniu. Zarówno w literaturze przedmiotu, jak i w praktyce planistycznej, wszystkie spotykane podziały sprowadzają się w praktyce do klasyfikacji typu hierarchicznego (widać to np. u Luchtera, 1990), w której za główne kryterium wydzielenia poszczególnych form użytkowania ziemi przyjmowana jest ich funkcja. Natomiast takie cechy przestrzeni miejskiej, jak fizjonomia i intensywność zabudowy stanowią element pomocniczy przy określaniu rodzaju użytków. Tymczasem są to jedne z podstawowych cech uwzględnianych w badaniach morfologicznych.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie takiej klasyfikacji użytków miejskich, w której obydwie rodzaje cech są traktowane równorzędnie. Podejście to wyklucza więc wprowadzanie jakichkolwiek hierarchii ważności w traktowaniu tego zagadnienia. Ponadto autor pragnie zwrócić uwagę na kwestię istotną, a traktowaną dotąd w polskiej literaturze geograficznej marginalnie, mianowicie na zagadnienie klasyfikacji własnościowej gruntów miejskich.

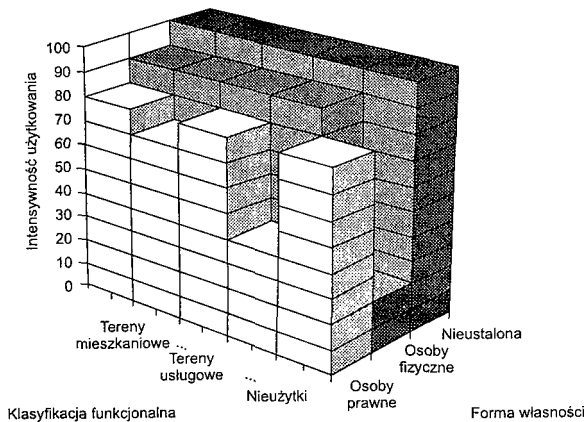
Pragnąc podkreślić jednakowo ważną nośność informacyjną zdjęć użytkowania ziemi dla obu wspomnianych rodzajów badań, autor przyjął, że zarówno cechy funkcjonalne, jak i fizjonomiczne są równorzędnymi podstawami do klasyfikacji terenów miejskich. Do cech fizjonomicznych, widocznych bezpośrednio w krajobrazie, zaliczono przy tym fizjonomię *sensu stricto* (w ujęciu K o t e r a, 1974) wraz z poziomą i pionową intensywnością

użytkowania. Ponadto, o czym będzie mowa dalej, autor postuluje uwzględnienie w badaniach nad użytkowaniem ziemi sytuacji własnościowej jako jeszcze jednego czynnika klasyfikacyjnego.

Otrzymujemy zatem trzy podstawy klasyfikacji: funkcję, fizjonomię wraz z intensywnością zabudowy oraz własność. Celem zminimalizowania ewentualnej utraty informacji, cechy te powinny być od siebie niezależne. Wszelka hierarchizacja mogłaby doprowadzić do zachwiania tej niezależności. Równie celowe wydaje się niezależne zaliczanie poszczególnych jednostek podstawowych do odpowiedniej kategorii fizjonomicznej i intensywności. W ten sposób każda jednostka przestrzenna będzie opisana przez cztery lub pięć wartości, mówiących o:

- funkcji,
- fizjonomii,
- intensywności pionowej,
- intensywności poziomej w jej obrębie,
- własności.

Cechą charakterystyczną tych zmiennych (i właściwą tylko dla nich) jest to, że każdy wycinek przestrzeni miejskiej można w obrębie każdej z nich zaliczyć do pewnej kategorii. Właściwość ta uzasadnia przyjęcie właśnie ich jako równorzędnych podstaw klasyfikacji. Innymi słowy, każdą jednostkę przestrzenną można umiejscowić w określonym punkcie dyskretnej wielowymiarowej przestrzeni cech, jak na rys. 1. (uwzględniono tu tylko trzy cechy).



Rys. 1. Schemat przestrzeni cech klasyfikacyjnych

1. PODSTAWOWA JEDNOSTKA PRZESTRZENNA

W każdym badaniach geograficznych należy określić najmniejszą, podstawową jednostkę przestrzenną. W niniejszym artykule zaproponowano działkę miejską. Jest to, zdaniem autora, jednostka „naturalna”, mająca rzeczywiste odwzorowanie w krajobrazie miasta – podobnie jak np. blok urbanistyczny, jednostka osiedlowa. Wadą działek jest natomiast różnorodność ich kształtów i zróżnicowana wielkość powierzchni. Cechy te utrudniają prowadzenie porównań. Wady tej nie mają jednostki sztuczne – kwadraty, zastosowane np. przez A. Werwickiego (1973). Wszelkiego rodzaju porównywalność, bilansowanie oraz wykreślanie, np. izolacji nasycenia obszaru pewną funkcją, jest tu, przy odpowiedniej wielkości kwadratu, łatwe i mało pracochłonne. Jednakże, zdaniem autora, zalety te nie równoważą ich arbitralności, wyrażającej się w doborze kształtu, orientacji boku i wielkości. Ponadto przekształcenie mapy opracowanej na podstawie działek w mapę kwadratów jest o wiele łatwiejsze niż transformacja odwrotna. Pozostaliśmy więc przy działce jako jednostce podstawowej.

Wybór takiej jednostki stwarza jednak problemy na pewnych terenach. Przede wszystkim na obszarach rolnych, gdzie w skład jednej działki wchodzi fragmenty zarówno siedliska, jak i rozlogów, konieczne staje się ich oddzielenie, gdyż pełnią one zupełnie różne funkcje. Należy zatem dla naszych celów podzielić taką działkę na (co najmniej) dwie mniejsze. Z kolei zabudowa blokowa okresu 1945–1989 stwarza inny problem. Rozmieszczenie zabudowy, w szczególności bloków mieszkalnych, jest tu często zupełnie niezależne od przebiegu działek; jako jednostkę podstawową trzeba więc przyjmując pojedynczy budynek. To samo dotyczy sieci komunikacyjnej.

2. CECHY FUNKCJONALNE

Jako jedno z kryteriów klasyfikacji przyjęto pełnią przez dany teren funkcję. Praktycznie jednak nie spotyka się w miastach działek monofunkcyjnych. Przykładowo, do dróg kołowych zalicza się również ciągnące się wzdłuż nich pasy drzew (o ile istnieją). Działki o zabudowie przemysłowej są w poważnej części zajęte przez hurtownie, magazyny i inne działalności usługowe. Obszary zabudowy jednorodzinnej pełnią nieraz trzy funkcje: mieszkaniową, usługową (np. warsztat rzemieślniczy) i żywieniową (sad i ogród przydomowy, z których część produkcji bywa nieraz sprzedawana). W takim przypadku niektórzy proponują oznaczanie tylko funkcji głównej, dominującej. Powstaje jednak problem jej wyznaczenia, czyli porównania różnych jakości (co jest na danej działce ważniejsze: domek mieszkalny czy punkt doradztwa podatkowego?). W celu uniknięcia utraty informacji autor

proponuje zastosowanie, używanej w systemach informacji geograficznej (ogólniej: przestrzennej), metody podkładów (Werner, 1992), zwanych też warstwami, poziomami lub pokryciami (*layers, coverage*)¹.

Warto zauważyć, że zdjęcie użytkowania ziemi było swego rodzaju prekursorem geograficznych systemów informacyjnych. Ideą ich jest bowiem powiązanie przedstawionego na elektronicznej mapie wycinka terenu lub obiektu z różnego rodzaju informacjami o nim, zawartymi w bazie danych. Informacje te mogą dotyczyć (Werner, 1992) np. roku budowy obiektu, powierzchni, przeznaczenia, stanu technicznego, właściciela i tytułu własności. W rezultacie powiązania mapy (grafiki) z tego typu informacjami (opisanymi numerycznie) użytkownik systemu może szybko dokonywać operacji typu:

- wyszukiwanie i korelowanie ze sobą dowolnych rodzajów danych (np. uzbrojenia i stanu technicznego) w układzie przestrzennym;
- selekcji tych obiektów, które spełniają określone warunki (np. budynki starsze niż 50 lat, będące własnością prywatną);
- łączenia podstawowych jednostek przestrzennych w większe obszary ze względu na jedną lub kilka opisujących je cech;
- wszelkiego rodzaju obliczeń statystycznych.

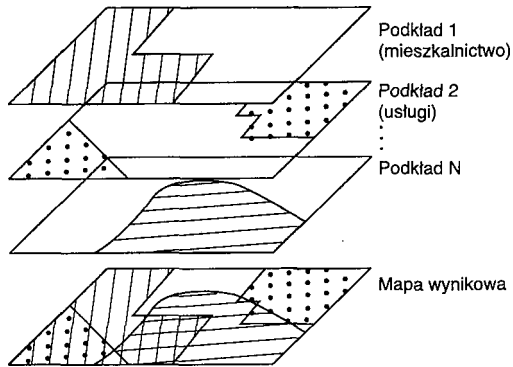
Opisaną tu strukturę systemu informacji bez istotnych zmian można odnieść do zdjęcia użytkowania ziemi, w którym dane dodatkowe przedstawione są bezpośrednio na mapie. Co więcej, w analizie tegoż zdjęcia na potrzeby konkretnych studiów wykonuje się też podobne operacje, otrzymując w rezultacie nową mapę – bazę danych, zawierającą tylko te obiekty i informacje, które są niezbędne dla dalszego badania.

Zasięg występowania każdej z funkcjonalnych grup użytków jest przedstawiony na odrębnym podkładzie (mapie). Wynikowa mapa użytkowania ziemi powstaje przez nałożenie na siebie wszystkich podkładów, jak folii (rys. 2). Takie rozwarstwienie mapy w przypadku działek polifunkcyjnych pozwala uniknąć na tym etapie, zawsze mniej lub bardziej arbitralnego, wyboru funkcji dominującej czy też tworzenia grup „mieszanych”. Na obszarach wielofunkcyjnych, na których warstwy się nakładają, istnieje zawsze możliwość wyboru jednej lub więcej funkcji, które nas interesują i uwzględnienia ich w bilansie użytkowania ziemi.

Autor wyróżnił, na podstawie pracy S. Liszewskiego (1978), następujące grupy funkcjonalne:

- 1) tereny mieszkaniowe;
- 2) tereny produkcyjne;
- 3) tereny usługowe;
- 4) tereny komunikacyjne;

¹ Nazwa ani w literaturze, ani w zastosowaniach nie jest ustalona.



Rys. 2. Schemat tworzenia mapy struktury funkcjonalnej

- 5) tereny zieleni i rekreacji;
- 6) inne tereny zainwestowane;
- 7) użytki rolne;
- 8) tereny intensywnych upraw podmiejskich;
- 9) lasy, zadrzewienia i zakrzewienia;
- 10) wody;
- 11) nieużytki;

zaliczając grupy 1–6 do terenów zainwestowania miejskiego, pozostałe zaś do terenów wolnych (czasami nazywanych otwartymi).

3. CECHY FIZJONOMICZNE

Cechy fizjonomiczne można mierzyć za pomocą intensywności, dodając w razie potrzeby odpowiednie, różnicujące określenia („zabudowa niska” – „zagrodowa”, „jednorodzinna”). Jest to drugie kryterium klasyfikacji, mówiące o stopniu wykorzystania danego terenu dla pełnienia danej funkcji. W odróżnieniu od pozostałych, można mu nadać postać ilościową przynajmniej na terenach zainwestowanych (co podkreślono na rys. 1):

- a) intensywność pozioma – procentowy udział powierzchni pełniącej daną funkcję w ogólnej powierzchni działki;
- b) intensywność pionowa – liczba kondygnacji zajętych przez daną funkcję.

Dla każdej grupy funkcjonalnej wymagane jest odrębne określenie intensywności pionowej. Można co prawda, trzymając się rygorystycznie zasady niezależności fizjonomii od funkcji, mierzyć ją jako bezwzględną wysokość danego obiektu w metrach, lecz jest to w praktyce terenowej zarówno niemożliwe, jak i niecelowe. Sumaryczną intensywność wykorzystania działki określić można za pomocą prostych operacji matematycznych (dodanie lub obliczenie średniej). W celu zapewnienia nieciągłości należałoby podzielić otrzymane wartości na przedziały klasowe.

Uznając klasyfikację fizjonomiczną S. Liszewskiego (1978) za wystarczającą, autor pragnie tylko zwrócić uwagę na jeden argument przemawiający za równorzędnym traktowaniem cech krajobrazowych i funkcjonalnych. Uniezależnienie klasyfikacji fizjonomicznej od funkcjonalnej pozwoliłoby na uwypuklenie zgodności lub sprzeczności funkcji i formy.

4. KWESTIA WŁASNOŚCI ZIEMI

Formy własności ziemi w dotychczasowych opracowaniach dotyczących użytkowania ziemi nie były uwzględniane. Autorzy ograniczali się jedynie do wzmianek o możliwości wpływu tego czynnika na proces zmiany użytkowania (G a c z e k, 1992) czy też, szerzej, na przestrzenny rozwój i przekształcanie wewnętrznej struktury miasta (M y d e l, 1979). Uwagi te są jednak najczęściej odwołaniami do literatury zachodniej i nie mają wpływu na postępowanie badawcze w zakresie użytkowania terenów miejskich. Jedną z przyczyn tego stanu rzeczy był brak aktualnych i rzetelnych danych dotyczących własności i władania nieruchomościami. Dopiero teraz trwa porządkowanie i uzupełnianie tych danych.

Obecnie, zgodnie z obowiązującą ustawą o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (*Obwieszczenie...*, 1991), obrót ziemią odbywa się na zasadach rynkowych, a więc głównie poprzez jej sprzedaż po cenie ukształtowanej w relacji popyt-podaż. O legalności transakcji kupna-sprzedaży decyduje jednoznaczne ustalenie właściciela jej przedmiotu. Zatem, jeśli badania dotyczące użytkowania ziemi mają być wykorzystane praktycznie, winny one dostarczyć informacji również o własności ziemi, jako czynniku wpływającym na tempo i zakres zmian w zagospodarowaniu gruntów. Zmiany te, jeśli zachodzą w sposób jednolity i podporządkowany zaplanowanemu celowi na więcej niż jednej działce miejskiej, wiążą się nierozzerwalnie ze zmianami własnościowymi. Chociaż w przypadku Łodzi rynek nieruchomości zdominowany jest obecnie przez obrót lokalami (K o ś k a, 1995), to należy jednak mniemać, iż wraz z rozwojem gospodarczym wzrośnie liczba transakcji dotyczących gruntów i nastąpi znaczne zróżnicowanie form ich posiadania.

W tym miejscu wydaje się celowe rozróżnienie i precyzyjniejsze określenie pojęć związanych z użytkowaniem gruntów mających znaczenie prawne.

W ramach prawa własności „osoba uprawniona (właściciel) korzysta z maksimum uprawnień względem rzeczy, jakie w danym systemie prawnym mogą przysługiwać podmiotowi prawa” (Ignatowicz 1995). Zalicza się tu przede wszystkim uprawnienia do posiadania rzeczy, jej używania, przetwarzania (w tym zniszczenie), pobierania przychodów z rzeczy, a także wyzbycia się własności rzeczy. Inne podmioty prawa mają obowiązek nieingerowania w sferę uprawnień właściciela.

Każdego właściciela można uznać za posiadacza, a więc władającego daną rzeczą, nie każdy jednak, kto nią faktycznie włada, musi być właścicielem. Władanie obejmuje więc tylko część uprawnień właścicielskich, wynikającą z odpowiedniej umowy (Ignatowicz, 1995). Przykładem władania może być użytkowanie wieczyste, dzierżawa, najem. Ta kategoria prawna jest dla naszych celów o tyle istotna, że w myśl art. 20 obowiązującej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości „oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń” (*Obwieszczenie...*, 1991). Użytkownik może przy tym korzystać z przekazanego mu terenu tylko w sposób określony w umowie, nie może więc np. zmienić jego funkcji. Zatem z punktu widzenia stanu zagospodarowania danej działki, własność i użytkowanie wieczyste stanowią kategorie niezwykle podobne do siebie. Chcąc natomiast rozpatrywać zmiany w zagospodarowaniu, zmiany funkcji, należy pamiętać o niemożności ich przeprowadzenia na działkach, których władający nie są zarazem właścicielami.

Dokonanie ogólnej klasyfikacji terenów miejskich pod względem własności jest możliwe według podmiotów prawa własności. W Polsce lat dziewięćdziesiątych można w ten sposób wyróżnić:

- 1) grunty stanowiące własność Skarbu Państwa;
- 2) grunty stanowiące własność gminy, do której dany obszar administracyjnie należy;
- 3) grunty stanowiące własność osób fizycznych.

Autor uznał też za celowe, z uwagi na trwające wciąż porządkowanie, a miejscami tworzenie rejestru informacji o gruntach, dodanie jeszcze dwóch grup:

- 1) grunty o własności mieszanej,
- 2) grunty o własności nieustalonej.

Znacznie bardziej złożona, z uwagi na mnogość podmiotów prawa, byłaby klasyfikacja obszarów miejskich według form władania. W latach osiemdziesiątych stworzono taką klasyfikację (Czochański, Kowalski,

Przewłocki, 1987) dla celów użytkownych – planistycznych. Obejmowała ona następujące kategorie:

- grunty Skarbu Państwa,
- grunty spółdzielcze,
- grunty prywatne,
- grunty organizacji społecznych i gmin wyznaniowych,
- grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu: przez osoby fizyczne, przez osoby prawne,
- grunty stanowiące współwłasność Skarbu Państwa i osób fizycznych.

Jest to częściowo podział według form własności. Wyodrębnienie niektórych grup zdecydowanie nie przystaje tu jednak do dzisiejszej rzeczywistości.

Otwartym, z uwagi na brak polskich badań w tym zakresie, pozostaje problem celowości włączania struktury własnościowej do badań nad użytkowaniem ziemi jako czynnika porządkującego. W okresie powojennym ze względów ustrojowych nie mógł to być nawet czynnik wyjaśniający pewne prawidłowości. Pytanie, czy obecnie można go za taki uznać, pozostaje na razie nierozstrzygnięte. Autor uważa za celowe podjęcie badań na ten temat, własność nieruchomości bowiem, pojmowana jako „prawo święte i nienaruszalne”, jest współczesnej polskiej geografii niemal zupełnie nieznaną.

5. MAPA UŻYTKOWANIA ZIEMI

Wynikowy zbiór danych, czyli mapę użytkowania ziemi otrzymujemy poprzez nałożenie na siebie podkładów, na których oznaczono: wszystkie funkcje, intensywność zabudowy, jej fizjonomię oraz własność nieruchomości. Zbiór ten, przedstawiony w postaci jednej mapy, może być nieczytelny, przeładowany informacjami. Zachodzi zatem konieczność wyboru interesujących nas aspektów użytkowania terenów miejskich. Dlatego autor uważa za uzasadniony zapis tak skonstruowanej mapy (szeregu map) w postaci cyfrowej. Obecna jakość sprzętu i oprogramowania stwarza możliwość wydobywania zeń dowolnych, uogólnionych i zgeneralizowanych dla konkretnych potrzeb, tradycyjnych map. Podkreślmy tu jeszcze raz, iż mapa użytkowania ziemi, na której potrzeby tworzona jest klasyfikacja, jest tylko materiałem do badań – winna więc być możliwie najbardziej kompletna i obiektywna.

Klasyfikacja terenów miejskich stanowi narzędzie porządkowania ogromnie zróżnicowanej przestrzeni miejskiej. Wychodząc od surowej informacji otrzymujemy za jej pomocą materiał, będący podstawą do prowadzenia badań, wymagający dalszego przetwarzania. Wielość istniejących zdjęć użytkowania ziemi, sposobów i metod ich sporządzania utrudnia znacznie

takie przetwarzanie, zwłaszcza w celach porównawczych. Proponowane przez autora podejście do zdjęcia użytkowania ziemi jako części systemu informacji o terenie, a do mapy użytkowników – jako mapy numerycznej, wielowarstwowej, wymusza zmianę istniejących klasyfikacji obszarów miejskich z hierarchicznej na wielowymiarową. W świetle zbliżającej się unifikacji istniejących już w Polsce systemów informacji przestrzennej, wykorzystanie części informacji z nich do badań geograficznych ułatwi przełożenie wyników geograficznych badań nad miastami na „język” gospodarki, administracji, planowania. Przy tym nie tracimy tradycyjnego, syntetycznego obrazu przestrzeni miejskiej i nie zrywamy z przyjętymi wcześniej jej podziałami.

LITERATURA

- Bromek K., 1966, *Użytkowanie ziemi w Krakowie i przyległych częściach powiatu krakowskiego około 1960 roku*, „Zeszyty Naukowe UJ”, Prace Geogr., z. 14.
- Bromek K., Mydel R., 1972, *Uwagi metodyczne do opracowania szczegółowej mapy użytkowania ziemi przestrzeni miejskiej*, „Folia Geographica”, ser. Geographica-Oeconomica, vol. V.
- Czochański M., Kowalski G., Przewłocki S., 1987, *Mapa wladania i struktury funkcjonalnej terenu*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Łódzkiej”, Budownictwo, z. 39.
- Gaczek W. M., 1979, *Struktura przestrzeni rezydencjalnej Poznania. Studium analizy czynnikowej*, PWN, Warszawa-Poznań.
- Gaczek W. M., 1992, *Proces zmian użytkowania terenów w regionie miejskim na przykładzie Poznania*, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, „Zeszyty Naukowe”, ser. II, z. 117.
- Grocholska J., 1974, *Czynniki wpływające na użytkowanie ziemi w Warszawie*, „Studia KPZK PAN”, t. 46.
- Ignatowicz J., 1995, *Prawo rzeczowe*, PWN, Warszawa.
- Korcelli P., 1974, *Teoria rozwoju struktury przestrzennej miast*, „Studia KPZK PAN”, t. 49.
- Kośka T., 1995, *Łódzki rynek nieruchomości*, I Seminarium Katedry Geodezji i Kartografii Środowiska Politechniki Łódzkiej i Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Łodzi na temat: *Model ustalenia i weryfikacji zasięgu stref taksacyjnych dla potrzeb powszechnej taksacji*, Łódź.
- Koter M., 1974, *Fizjonomia, morfologia i morfogeneza miasta. Przegląd rozwoju oraz próba uściślenia pojęć*, „Zeszyty Naukowe UŁ”, ser. II, z. 55.
- Liszewski S., 1973, *Użytkowanie ziemi w miastach województwa opolskiego*, Instytut Śląski w Opolu, Opole.
- Liszewski S., 1978, *Tereny miejskie. Podział i klasyfikacja*, „Zeszyty Naukowe UŁ”, ser. II, z. 15.
- Luchter B., 1990, *Przestrzenne związki użytkowania ziemi w Krakowie*, „Dokumentacja Geograficzna IGIPZ PAN”, z. 2-3.
- Mydel R., 1979, *Rozwój struktury przestrzennej miasta Krakowa*, Wyd. PAN, Oddział w Krakowie, Kraków.
- Obwieszczenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa z dn. 28 lutego 1991 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z dn. 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, 1991, „Dziennik Ustaw RP”, nr 30.

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, 1991, „Dziennik Ustaw RP”, nr 72.
- Werner P., 1992, *Wprowadzenie do geograficznych systemów informacyjnych*, Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Warszawa.
- Werwicki A., 1993, *Struktura przestrzenna średnich miast ośrodków wojewódzkich w Polsce*, „Prace Geograficzne IGPAN”, Warszawa.

Katedra Geografii Miast i Turyzmu UŁ

Paweł Kotkowski

PROPOSITION OF A NEW CLASSIFICATION OF URBAN AREAS

(Summary)

The classification of urban land use forms in which functional and physiological features, intensity and property are recognized as equivalent and independent is presented in the paper. This results in locating each of basic units – urban parcels – in a definite point of a multidimensional space of features (fig. 1).

The method of layers, based on Geographical Information Systems (GIS), is used to present function of an area. Scopes of different functional groups are presented on different layers in order to avoid losses of information in some cases of polyfunctional parcels.

The intensity of land use which measures physiological features allows to quantify them, in the case of both horizontal and vertical intensity. The separation from the functional categories makes it possible to show accord or discord of function and form of land use in the area given.

Taking into consideration the role of land property in the spatial development and structural transformation of cities, the following partition of urban areas, based on the subjects of property laws, is presented:

- property of the State Treasury,
- property of a gmina (commune),
- private property,
- mixed property,
- undefined property.

Thus, the land use map is a set of data created by placing all the layers one after one. All the functions, intensity of buildings, physiognomy and property are marked at the layers successively. This set, if digitized, may become a standard part of the country GIS.