

Anna Polska

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

ŁAD PRZESTRZENNY JAKO CZYNNIK ROZWOJU LOKALNEGO

1. Wstęp

Sposób zagospodarowania przestrzeni jest niewątpliwie czynnikiem wzrostu ekonomicznego i, ogólniej, rozwoju gospodarczego. Odwrotnie, rozwój gospodarczy dynamizuje zmiany w sposobie zagospodarowania przestrzeni. Nie oznacza to jednak, że w systemie gospodarki rynkowej rozwój jednoznacznie poprawia ład przestrzenny. Praktyka planowania przestrzennego wskazuje wręcz odwrotne skutki, a mianowicie – przeważnie niekorzystne dla ładu w przestrzeni. Przesądzają o tym naturalne sprzeczności istniejące między interesami inwestorów w zakresie wyboru lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej a motywami podmiotu administrującego terenem. Motywy wyboru lokalizacji inwestycji przez firmę bądź gospodarstwo domowe bardzo często pozostają w opozycji do lokalnie ustalonych zasad ładu przestrzennego.

Samorządy administrujące terenem i prowadzące prace w zakresie planowania przestrzennego pokonują wiele przeszkód w celu zachowania zasad ładu w opracowywanych planach miejscowych. W warunkach powszechnego „głodu kapitału” w relacjach inwestor – administracja samorządowa zbyt często przeważają racje inwestora, tym bardziej że brak aktywności na rynku inwestycyjnym prowadzi do osłabienia racji publicznych względem prywatnych.

Trzeba podkreślić, że już osiągnięty poziom ładu przestrzennego jest okolicznością korzystną i zauważaną przez inwestorów. Jednak traktują oni przeważnie ten czynnik jako „dany im”, a nie jako powinność dalszego jego umacniania. Tym bardziej planowanie przestrzenne powinno umacniać swoją pozycję w sferze insty-

tucjonalno-prawnej. Jest to obecnie w Polsce warunek konieczny do powstrzymania marnotrawstwa terenów, ich zasobów i walorów, a jednocześnie podnoszenia konkurencyjności miast i gmin [1, s. 1-2].

2. Ład ekologiczny

Środowisko przyrodnicze wyznacza podstawowe uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Z jednej strony, oferuje dogodne terenowe warunki zabudowy, zasoby do produkcji (gleby, surowce mineralne, inne) bądź dla innych potrzeb gospodarczych (źródła zaopatrzenia w wodę, źródła energetyczne). Z drugiej strony, tworzy ograniczenia wynikające z przyrodniczych cech terenu. Jedne z nich są obiektywne, inne wynikają z uświadomionej przez człowieka potrzeby zachowania walorów. Biorąc pod uwagę obszar gminy lub miasta, trzeba mieć na uwadze jego znaczenie dla środowiska i dla jego ekosystemów w szerszej skali przestrzeni.

Z ekologicznego punktu widzenia ład przestrzenny oznacza takie planowane zagospodarowanie przestrzenne, które nie pogarsza lub nie prowadzi do pogorszenia walorów środowiska przyrodniczego – zarówno umacniających jego kondycję ekologiczną, jak i zasobów i walorów użytkowych dla człowieka. Żywiołowości procesów i zjawisk gospodarczych oraz ujemnych jej następstw przeciwstawia się właśnie planowanie przestrzenne. Uwarunkowania przyrodnicze stanowią nieodłączny element planowania przestrzennego na wszystkich szczeblach władzy publicznej w Polsce, w tym na szczeblu centralnym (w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju), na szczeblu samorządu województwa (w planach przestrzennego zagospodarowania województw), a przede wszystkim na szczeblu samorządu lokalnego, gdzie istnieje ustawowy obowiązek opracowywania ekofizjografii i prognoz ekologicznych skutków uchwalenia planu miejscowego [9, art. 40, 71-76]. Obydwa opracowania dotyczące środowiska przyrodniczego są warunkiem dopuszczenia lokalnych dokumentów planowania przestrzennego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) do toku formalnoprawnego oraz do ich uchwalenia i akceptacji uchwał przez rządową administrację wojewódzką.

Niestety, mimo teoretycznie silnego zabezpieczenia prawnego ochrona środowiska przyrodniczego wciąż nie jest należycie respektowana w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednym z bardziej rażących przykładów słabości systemu planowania w Polsce jest mało skuteczna ochrona przed zabudową dolin rzecznych. Na większości terenów kraju, a szczególnie w dużych miastach, doliny rzek stanowią najcenniejsze obszary ekologiczne, są korytarzami przemieszczania się licznych gatunków roślin i zwierząt, stanowią sieć łączącą tereny otwarte wokół miast i wsi w szersze, regionalne systemy przyrodnicze. Zablokowanie zabudową doliny zmniejsza jej „drożność” ekologiczną, zaburza równowagę systemów, a tym samym znacznie wpływa na pogorszenie środowiska życia ludzi.

Innym problemem ekologicznym, nie znajdującym w planowaniu przestrzennym skutecznego zabezpieczenia (mimo licznych postulatów, protestów podnoszonych w środowisku zawodowym architektów i urbanistów), jest rozpraszanie zabudowy na terenach wiejskich i ekstensywne, żywiołowe zagospodarowywanie terenów podmiejskich [1, s. 48; 5]. Rozpraszanie zabudowy na terenach wiejskich, nieracjonalne przede wszystkim ze względów ekonomicznych i funkcjonalnych, jest również niekorzystne dla środowiska przyrodniczego. Zubaża bowiem z roku na rok przyrodniczy system kraju o kolejne tereny otwarte. Z kolei niezwykle silny napór inwestorów prywatnych na zagospodarowywanie terenów podmiejskich (szczególnie wokół większych miast), nie ujęty w odpowiednio silne ramy prawne i organizacyjne, skutkuje otaczaniem miast szczelną siecią ekstensywnej zabudowy, która blokuje kontakt systemów przyrodniczych miast z układami o szerszym zasięgu. Powoduje to odcięcie miasta od zewnętrznych terenów otwartych i skuteczne pogorszenie środowiska przyrodniczego wewnątrz centralnej jednostki osadniczej. Sprawdzony już w krajach Europy Zachodniej skuteczny sposób ochrony terenów podmiejskich, jakim są zielone pierścienie, mimo znajomości samej idei, a nawet wprowadzania jej do planów regionalnych (planów zagospodarowania przestrzennego województw), jak dotąd w Polsce nie spotkał się z szerszym zrozumieniem i respektowaniem w planach miejscowych [2, s. 312-317].

3. Ład w społecznych warunkach życia

Oczekiwania społeczności lokalnych w zakresie ładu przestrzennego są różnorodne. Dotyczą wszystkich jego aspektów. W odniesieniu do fizycznych warunków życia mieszkańcy oczekują głównie dogodnych warunków zamieszkania i wypoczynku, dostępności do dóbr konsumpcyjnych i do usług bytowych. Oczekują również zachowania oraz umacniania wartości przyrodniczych i kulturowych, a także możliwości kultywowania kontaktów społecznych. Tych samych warunków oczekują także przybysze do danego miejsca, w tym turyści i dojeżdżający do pracy [7, s. 42-46].

Ład przestrzenny w społecznych warunkach życia polega więc na możliwości utrzymania i rozwoju w danej gminie funkcji społecznych i gospodarczych, zaspokajających wymienione rodzaje potrzeb życiowych. Należy mieć na uwadze zwłaszcza tereny zamieszkania. Wymagają one kompleksowego uzbrojenia technicznego i wystarczającego odizolowania od terenów przeznaczonych dla wszelkiej działalności uciążliwej, w tym od terenów produkcji, intensywnego ruchu komunikacyjnego i masowych imprez sportowych oraz kulturalnych. Ponadto ważną rolę odgrywają tereny szeroko rozumianej infrastruktury społecznej, zaspokajającej potrzeby konsumpcyjne i potrzeby pracy zarobkowej, a także integracji społecznej. Nie mniej ważną rolę w tej grupie potrzeb odgrywają tereny otwarte, jako miejsca integracji społecznej i rekreacji.

Nie tylko potrzeby o charakterze lokalnym dyktują kompozycję funkcjonalną w zagospodarowaniu przestrzennym. Wśród uwarunkowań zagospodarowania prze-

strzeni mogą znaleźć się czynniki stymulujące rozwój szkolnictwa specjalistycznego, kultury, wybranych dziedzin turystyki, uzdrowisk i innych. To także potrzeby społeczne, które osiągnęły już teraz – lub w przyszłości mogą osiągać – rangę usług wyższego rzędu. Tym bardziej tworzenie dogodnych warunków ich rozwoju poprzez planowanie przestrzenne jest zasadne.

Polski system planowania przestrzennego nie wypracował jeszcze wystarczających sposobów rozwiązywania przestrzennych konfliktów społecznych. Wspomnieć tu można wymieniany już wcześniej problem żywiłowego zagospodarowywania terenów podmiejskich i związanych z nim kwestii sprawiedliwego dostępu mieszkańców przedmieść i miasta centralnego do terenów zielonych i otwartych, infrastruktury społecznej i technicznej. Coraz częściej podnoszony jest również problem sprawiedliwych obciążeń podatkowych pomiędzy mieszkańców miasta, którego obsługa infrastrukturalna jest tańsza ze względu na większą intensywność zabudowy, a mieszkańców przedmieść, na których obsługę potrzeba dużo większych nakładów.

Planowanie przestrzenne powinno zabezpieczać taką dyspozycję przestrzeni, by każda grupa i warstwa społeczna mogła realizować na terenie danej jednostki osadniczej podstawowe potrzeby ludzkie – mieszkania, pracy i wypoczynku.

4. Lokalny ład ekonomiczny

Kolejnym kryterium ładu przestrzennego jest efektywność ekonomiczna funkcjonowania i rozwoju gospodarki w gminach i w innych układach terytorialnych. Porządek przestrzenny w zagospodarowaniu gmin (miast) powinien zapewniać jak najniższe koszty funkcjonowania i rozwoju (zwłaszcza inwestowania) wszelkiej działalności gospodarczej w określonych miejscach. Zwłaszcza jednostki gospodarki rynkowej funkcjonujące w terenie charakteryzującym się wysokim poziomem ładu w zagospodarowaniu przestrzennym powinny mieć szanse na osiąganie wysokiej rentowności, to jest jak najkorzystniejszej relacji między zyskiem a całkowitym kosztem.

Poza korzystną kompozycją w zagospodarowaniu przestrzennym ład ekonomiczny warunkuje zbiór funkcji gospodarczych w bliskim otoczeniu firmy, w tym bliski dostęp do komunikacji, kooperacji, rynku zbytu i innych czynników stanowiących lokalne efekty (korzyści i niekorzyści) zewnętrzne [8, s. 75]. Są one tworzone także przez innych użytkowników terenu, w tym przez samorząd lokalny (gospodarka komunalna), instytucje, organizacje społeczne i gospodarstwa domowe. Wszystkie te podmioty są twórcami i jednocześnie odbiorcami efektów zewnętrznych. Jak najkorzystniejsza relacja między lokalnymi korzyściami a niekorzyściami zewnętrznymi określa efektywność, a jednocześnie atrakcyjność ekonomiczną gminy (miasta). Świadczy o poziomie ładu przestrzennego w aspekcie ekonomicznym.

Kształtowanie ładu ekonomicznego jako jednego z warunków podnoszenia poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy stanowi jeden z naczelných celów

planowania przestrzennego. Wychodząc z tego założenia, z dużym niepokojem należy obserwować to, że ogromne obszary Polski nie mają aktualnych dokumentów planistycznych, zwłaszcza planów miejscowych. Jeszcze bardziej niepokojące jest rezygnowanie przez władze lokalne ze sporządzania planów miejscowych i opieranie się w zagospodarowywaniu przestrzeni wyłącznie na decyzjach administracyjnych (szczególnie, jeśli chodzi o decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji niepublicznych). Taki sposób gospodarowania przestrzenią gminy być może ułatwia realizowanie krótkowzrocznych, partykularnych celów inwestorów prywatnych, ale bardzo często prowadzi do zaprzepaszczenia różnorodnych szans rozwojowych całej jednostki terytorialnej – szans tkwiących w przestrzeni gminy.

Brak zainteresowania władz lokalnych kształtowaniem ładu ekonomicznego ujawnia się również podczas sporządzania planów miejscowych jako całkowicie bierna postawa w zabezpieczaniu na terenie gminy terenowej oferty inwestycyjnej dla różnego rodzaju inwestorów. W planach zabezpiecza się zazwyczaj tereny pod przedsięwzięcia gospodarcze, o których realizację „walczy” już jakiś inwestor. W przeważającej mniejszości znajdują się lokalizacje funkcji biznesowych i produkcyjnych zgłaszane na wniosek władz gminnych jako wynik marketingowego podejścia władz lokalnych do gospodarowania przestrzenią gminy.

Wypracowane i sprawdzone w krajach o wysokim poziomie rozwoju gospodarczego narzędzia marketingowego gospodarowania przestrzenią, zwane „marketingiem urbanistycznym”, mimo coraz bogatszej literatury w języku polskim zdają się być wciąż zbyt wolno wdrażane i w zbyt małym zakresie wykorzystywane w polskiej praktyce planistycznej i w zarządzaniu przestrzenią [3, s. 9-66].

5. Ład funkcjonalny

Ważnym uwarunkowaniem dalszego rozwoju jest organizacja przestrzeni gminnej uwzględniająca kompozycję różnych funkcji społecznych, ekologicznych i gospodarczych [10, art. 2 ust. 1]. Kompozycja w sferze planowania przestrzennego oznacza koordynację funkcji pod względem wielostronnej zgodności sąsiedztwa, usuwania konfliktów między poszczególnymi funkcjami i zabezpieczenie terenów dla przyszłego rozwoju. Poprawa ładu funkcjonalnego często bywa trudna. Na historycznie ukształtowane układy zagospodarowania przestrzennego, w tym na układy komunikacyjne, zabudowy i materialnych dóbr dziedzictwa kulturowego nakładają się nowe potrzeby, wynikające ze współczesnej techniki i organizacji życia. Faktyczne i potencjalne konflikty trzeba jednak zażegnywać, głównie na płaszczyźnie planowania przestrzennego i godzenia racji publicznych z prywatnymi.

Poważną barierą poprawy ładu funkcjonalnego w układach lokalnych jest obecnie bariera własnościowa gruntów. Udział gruntów komunalnych zarówno w miastach, jak i w gminach wiejskich na ogół jest znikomy. Ponadto większość samorządów lokalnych zmniejsza swoje zasoby gruntów poprzez ich sprzedaż, aby w ten sposób uzupełniać bieżące braki w budżetach gminnych. Do incydentalnych

należą przypadki, by samorząd prowadził aktywną politykę w zakresie gospodarki nieruchomościami, polegającą na celowych zakupach gruntów, infrastrukturalnym i planistycznym ich przygotowaniu, a następnie odsprzedażaniu przygotowanych działek indywidualnym inwestorom. Takie zdecydowane działania w zakresie planowania i zmiany własności nieruchomości znacznie zwiększałyby szansę na pozytywną przebudowę struktur funkcjonalno-przestrzennych.

6. Ład estetyczny

Jest to pożądaný wizerunek terenu, wykształcony na podstawie społecznie akceptowanych gustów. Wizerunek ten jest efektem pewnej harmonii różnych funkcji mających trwałe elementy w zagospodarowaniu przestrzennym gmin. Każdy element materialny tych funkcji: budowla, obiekt inżynierski, trakcje liniowej infrastruktury technicznej, drogi i ich otoczenie, tereny zielone, w tym otwarte, powinien charakteryzować się wysokim poziomem społecznie akceptowanej estetyki. Ponadto powinny one tworzyć harmonijną kompozycję, a zatem atrakcyjny i czytelny krajobraz przyrodniczy, kulturowy i społeczno-gospodarczy. Z punktu widzenia ładu estetycznego w planowaniu przestrzennym ważne jest określenie zasad i wytycznych urbanistycznych i architektonicznych. Jest to możliwe i celowe zwłaszcza w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zbyt częste lekceważenie kwestii kształtowania ładu estetycznego wydaje się być dowodem na zupełne niezrozumienie zależności między rozwojem poszczególnych „ładów”, w tym zwłaszcza estetycznego i ekonomicznego. Atrakcyjna estetycznie przestrzeń stanowi w przypadku wielu inwestycji podstawowy czynnik lokalizacyjny, czyli tzw. twardy czynnik, w przypadku zaś wielu innych istotny czynnik dodatkowy, tzw. miękki. Jako przykład można podać różnego rodzaju inwestycje hotelarskie, pensjonatowe, rekreacyjne i związane z turystyką i wypoczynkiem. Piękno otoczenia stanowi bardzo ważny czynnik również w przypadku lokalizacji inwestycji mieszkaniowych.

Potrzeby estetyczne postrzegane są często jako tzw. potrzeby wyższego rzędu i umieszczane są na marginesie hierarchii potrzeb społecznych. Takie marginalne traktowanie prowadzi do sytuacji, w której samorządy lokalne często pomijają w gospodarce przestrzennej sprawę estetyki. Zapisy w dokumentach planistycznych dotyczące wizualnego kształtowania przestrzeni przez wielu inwestorów odbierane są jako złośliwe utrudnienia w osiąganiu prywatnych celów gospodarczych. Niska kultura przestrzenna i estetyczna, kształtowana przez lata w atmosferze kolektywnej gospodarki socjalistycznej, w realiach wolności gospodarczej stanowi poważne zagrożenie dla polskiej przestrzeni. Niechęć do poddawania się dyscyplinie zapisów planistycznych doprowadzić może jedynie do anarchii przestrzennej.

Taka dualistyczna postawa polskiego społeczeństwa – z jednej strony negowanie potrzeby kształtowania pięknej przestrzeni objawiające się w niechętnym akceptowaniu wydatków i wysiłków publicznych na kształtowanie estetyki, z drugiej

strony – poszukiwanie w przestrzeni wartości, jaką jest piękno, i traktowanie go jako ważnego czynnika lokalizacyjnego dla wielu inwestycji, szczególnie mieszkaniowych – świadczy o dużej niedojrzałości estetycznej polskiego społeczeństwa.

W przypadku niedorozwoju samodyscypliny społecznej, jeśli chodzi o kształtowanie wartości estetycznych, ograniczenie i ukierunkowanie działań inwestorów odpowiednimi zapisami planistycznymi wydaje się być jak najbardziej zasadne. Być może podniesienie poziomu kultury przestrzennej społeczeństwa zaowocuje szerszą akceptacją i zrozumieniem dla radykalniejszych niż zapisy planów miejscowych, form dbałości o kształtowanie przestrzeni, jakimi są „wzorniki” architektoniczne. Sporządzane jeszcze za czasów poprzedniego ustroju funkcjonowały jako dokumenty analityczne, badawcze itd. Postulowano włączanie ich w system planowania przestrzennego, zwłaszcza w obszarach szczególnie cennych kulturowo.

7. Rola ładu przestrzennego w rozwoju lokalnym

Ład przestrzenny we wszystkich aspektach odgrywa ważną rolę w rozwoju gospodarczym i jego aktywizacji. Wielokierunkowa ochrona i umacnianie kondycji ekologicznej środowiska wiąże się z poprawą atrakcyjności aerosanitarnych i estetycznych warunków życia. Innymi słowy, atrakcyjny krajobraz przyrodniczy przyciąga osadnictwo i towarzyszącą mu infrastrukturę. Przeważnie nie jest to osadnictwo związane z intensywną eksploatacją miejscowych dóbr przyrody na skalę graniczącą z ich odnawialnością. Ponadto, w środowisku bogatym w zasoby przyrodnicze, w tym w tereny budowlane, wodę i lasy łatwiej jest elastycznie prowadzić wszelką działalność gospodarczą, urozmaicać jej strukturę, a zatem wzbogacać wielofunkcyjność. Duże walory środowiska przyrodniczego są niemalże nieodłącznym atrybutem rozwoju turystyki, działalności uzdrowskiej i innych dziedzin życia społeczno-gospodarczego.

Ład ekologiczny wymaga zazwyczaj mniej środków publicznych i prywatnych na inwestycje związane z ochroną walorów i zasobów, niż ma to miejsce w sytuacji chaosu przestrzennego. Sprawia, że na danym terenie jest mniej konfliktów, większa dostępność i bezpieczeństwo dla inwestorów. Na ogół wiąże się z wyższym poziomem technicznego uzbrojenia w lokalne urządzenia ochrony środowiska. Zapewnia bezpieczeństwo dla życia, co wiąże się ściśle z racjami społecznymi.

Ład w społecznych warunkach życia ma zasadnicze znaczenie dla rozwoju gospodarczego. Stymuluje koncentrację osadnictwa, a ta z kolei koncentruje popyt lokalny na rynku konsumpcyjnym. Jest to podstawa rozwoju przedsiębiorczości i usług komunalnych, które w coraz większym stopniu funkcjonują na zasadach rynkowych. W ramach idei ładu w społecznych warunkach życia można umieścić całą lokalną i ponadlokalną infrastrukturę społeczną, warunkującą byt mieszkańców i częściowo przyjezdnych. Ta dziedzina w coraz większym stopniu funkcjonuje także na zasadach rynkowych, chociaż sektor publiczny ma tu nadal poważny udział.

Obydwa sektory – publiczny i prywatny – są ważnym elementem lokalnej bazy ekonomicznej. Tworzą miejsca pracy i dochody ludności. W środowiskach skoncentrowanego osadnictwa łatwiej jest rozwijać przedsiębiorczość, zwłaszcza małe jej formy, łatwiej także urozmaicać lokalne struktury gospodarcze, a więc wzbogacać ich wielofunkcyjność. Jest to obecnie element polityki regionalnej Unii Europejskiej powszechnie uważany za ważny, zwłaszcza na terenach wiejskich.

Ład w społecznych warunkach życia oznacza także takie kształtowanie przestrzeni, aby mogła ona zapewniać kontakty społeczne. Są one bowiem siłą nośną przepływu informacji i innowacji, a także adaptacji światowych osiągnięć cywilizacyjnych. Jest to także siła nośna sprawności rynkowej i intelektualnej danego terenu. W tej grupie efektów ładu przestrzennego można upatrywać intensywnych czynników wzrostu ekonomicznego i rozwoju gospodarczego o zasadniczym znaczeniu, tzn: postępu technicznego i organizacyjnego w sferze produkcyjnej, a także wdrażania innowacji we wszystkich innych dziedzinach życia.

Zdolność określonej przestrzeni, np. miasta czy gminy, do wdrażania innowacji wiąże się przede wszystkim z zasobnością kapitałową i aktywnością inwestycyjną, głównie w sferze przedsiębiorczości oraz w sferze gospodarki publicznej. Jest to już ekonomiczny aspekt ładu przestrzennego. Przedsiębiorczość, tworząc korzyści wewnętrzne, ostatecznie mające swój wyraz w zysku, tworzy jednocześnie korzyści zewnętrzne, w tym głównie lokalne. One stanowią o „nasyceniu kapitałowym” określonego obszaru. One też mają zasadniczy wpływ na atrakcyjność inwestycyjną i konkurencyjność gmin. Są więc warunkiem koniecznym rozwoju. Warunkiem dostatecznym ładu ekonomicznego w przestrzeni gmin jest efektywnie funkcjonujący i rozwijany układ gospodarki komunalnej, w tym głównie lokalnej infrastruktury technicznej i społecznej. Baza ekonomiczna, efektywnie rozwinięty i rozmieszczony układ infrastruktury lokalnej i ponadlokalnej, a także funkcje wyższego rzędu stanowią trzon warunków ładu ekonomicznego w gminach.

Nie tylko nasylenie gmin kapitałem w sferze bazy ekonomicznej, lokalnej gospodarki publicznej i funkcji wyższego rzędu ma znaczenie dla rozwoju lokalnego. Ważnym czynnikiem jest również ład funkcjonalny. Ma on wpływ na koszty eksploatacji infrastruktury technicznej, urządzeń transportowych, a także na koszty produkcji i handlu oraz obsługi instytucji i gospodarstw domowych. Ład funkcjonalny warunkuje jednocześnie gospodarkę zasobami terenów i ma wpływ na efektywność oraz estetykę ich zagospodarowania.

Ład funkcjonalny określa także kompozycję krajobrazu przyrodniczego i gospodarczego. Wzajemne relacje obiektów budowlanych, zieleni i innych elementów przestrzeni określają jej krajobraz. Ład funkcjonalny i estetyczny tworzy więc wizerunek miasta (gminy). Ten z kolei ma zawsze znaczenie dla kondycji środowiska przyrodniczego, społecznych warunków życia, dalszego kształtowania układów funkcjonalnych i przede wszystkim dla promocji. Przez to warunkują ład ekonomiczny i rozwój gmin.

Ład przestrzenny we wszystkich jego aspektach jest czynnikiem wzrostu ekonomicznego. Ma bowiem wpływ na intensywność obrotu i tempo pomnażania kapitału. Szerzej, ład przestrzenny ma ewidentny wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy we wszystkich jego aspektach. W dobie wysokiej rangi polityki regionalnej i lokalnej w Unii Europejskiej powinien być szerzej uwzględniany we współczesnej myśli ekonomicznej.

Literatura

- [1] *Bariery i problemy gospodarki przestrzennej w Polsce. Raport Krajowego Sekretariatu „Habitat”* (projekt), praca zbiorowa, Krajowy Sekretariat „Habitat” 2003, maszynopis.
- [2] Dylewski R., *Rozprzestrzenianie się miast i aglomeracji w Polsce. Narastający problem*, [w:] *Planowanie przestrzenne a wyrównywanie szans w obszarach rozszerzonej Unii Europejskiej*, Politechnika Krakowska, Kraków 2005.
- [3] Frankowski Z., *Marketing w zarządzaniu gminą*, [w:] *Działalność marketingowa gmin. Zarys ujęć marketingu terytorialnego*, Wyższa Szkoła Humanistyczna, Instytut Marketingu i Reklamy, Krajowy Ośrodek Dokumentacji Regionalnych Towarzystw Kultury, Ciechanów 2000.
- [4] Franta A., *Reżyseria przestrzeni. O doskonaleniu przestrzeni publicznej miasta*, Politechnika Krakowska, Kraków 2004.
- [5] Gyurkovich J., *Znaczenie form charakterystycznych dla kształtowania i percepcji przestrzeni. Wybrane zagadnienia kompozycji w architekturze i urbanistyce*, Politechnika Krakowska, Kraków 1999.
- [6] Jałowiecki B., *Człowiek w przestrzeni miasta*, Śląski Instytut Naukowy, Katowice 1980.
- [7] Raport „*Miasto za miastem*”, Praca zbiorowa pod kierunkiem K. Kamienieckiego, Instytut na rzecz Ekorozwoju, Warszawa 2002.
- [8] Regulski J., *Ekonomia miasta*, PWE, Warszawa 1982.
- [9] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (DzU 2001 nr 62, poz. 627 z późn. zm.).
- [10] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU 2003 nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
- [11] Wallis A., *Miasto i przestrzeń*, PWN, Warszawa 1977.
- [12] Wallis A., *Socjologia przestrzeni*, Niezależna Oficyna Wydawnicza, 1990.

SPACE ORDER AS A FACTOR OF LOCAL DEVELOPMENT

Summary

In the rationally conducted space economy, including the local one, the main purpose is the systematic improvement of a space order, including the control of investors' behavior. Investors' behavior creates a relatively stable elements in space and forms in fact its image. Space order is precondition of this image, although it is difficult to define it accurately. In statutory formulation it can be defined as a space configuration, which creates a harmonious whole and in arranged relations takes

into account all possible factors, and functional, socio-economic, ecological, cultural and composition-esthetical demands.

Space order, therefore, is a complicated notion. The definition, given above, has shown its five aspects: ecological, social (living conditions and values' systems), economic, functional and esthetical. Ecological order means the improvement of the conditions of environments' functioning and strengthening its state, including the ability to reconstruct resources and values. Order in social living conditions determines the satisfaction of all possible material and mental human needs. Economic order creates conditions for low costs of the economies' development and functioning in a given space. One can also add functional and esthetical orders to these aspects. Functional order is associated with a space coordination of different stable elements of natural, social and economic space. Its essence is the efficiency of functioning and development of particular domains in a given area. Last but not the least, esthetical order makes a space emotionally "good looking" from the point of view of the human needs. Its makes it more friendly for a public life.

Space order is a favourable condition of economic development. It intensifies the level of interests in the area by different real and potential users, including inhabitants, newcomers and investors. Therefore the policy of economic development should be conducted at communities' (gminas') and other units' levels of public administration and also it should be integrated with a space policy.