

## **FUNKCJONALNE GOSPODAROWANIE PRZESTRZENIA JAKO ELEMENT OCENY ROZWOJU OBSZARÓW MIEJSKICH**

Oksana Kuryj-Wysocka, Anna Lukasik, Jan Kuryj

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** Współczesny świat rozwija się przede wszystkim w dużych aglomeracjach, a urbanizacja jest uznawana za jeden z najważniejszych procesów makroekonomicznych XXI wieku. Miasta zwłaszcza te największe odgrywają obecnie kluczową rolę w rozwoju gospodarczym i społecznym państw oraz regionów. Zgodnie z międzynarodowymi regulacjami miastami należy zarządzać w taki sposób, aby utrzymywać ich wydajność, racjonalnie gospodarować zasobami oraz poprawiać warunki życia mieszkańców.

Na rozwój danego miasta mają wpływ uwarunkowania geograficzne, czynniki ekonomiczne, warunki demograficzne, aspekty społeczne, ale również czynniki prawne i polityczne, które w pewnym stopniu decydują o prestiżu i bezpieczeństwie danego obszaru. Niemniej istotną rolę w poprawie egzystencji mieszkańców jest zapewnienie warunków bytowych poprzez umożliwienie nabycia własnego mieszkania lub domu. W tym celu władze miast powinny zwiększyć dostępność zasobów nieruchomościowych przede wszystkim dla osób, które ze względów finansowych nie mogą sobie pozwolić na zakup własnego mieszkania. Niniejsza praca ma na celu przeanalizowanie jaką rolę odgrywa gospodarowanie przestrzenią w rozwoju regionalnym danego obszaru.

**Słowa kluczowe:** rynek nieruchomości, gospodarowanie przestrzenią, ocena rozwoju

### **WSTĘP**

Wdrażanie koncepcji zrównoważonego rozwoju postępuje na całym świecie od końca XX wieku. Interdyscyplinarny charakter zrównoważonego rozwoju rozpatrywany był wielopłaszczyznowo, z punktem odniesienia przy problemach ekologicznych [Earth Summit Bulletin; vol. 2 nr 13; ONZ 1992]. Rozważano co najmniej sześć jego aspektów: ekologiczny, społeczny, ekonomiczny, przestrzenny, cywilizacyjny, instytucjonalno-polityczny [Borys 1999, 2004, Graczyk 2008]. Pearce i Turner [1990] definiowali rozwój

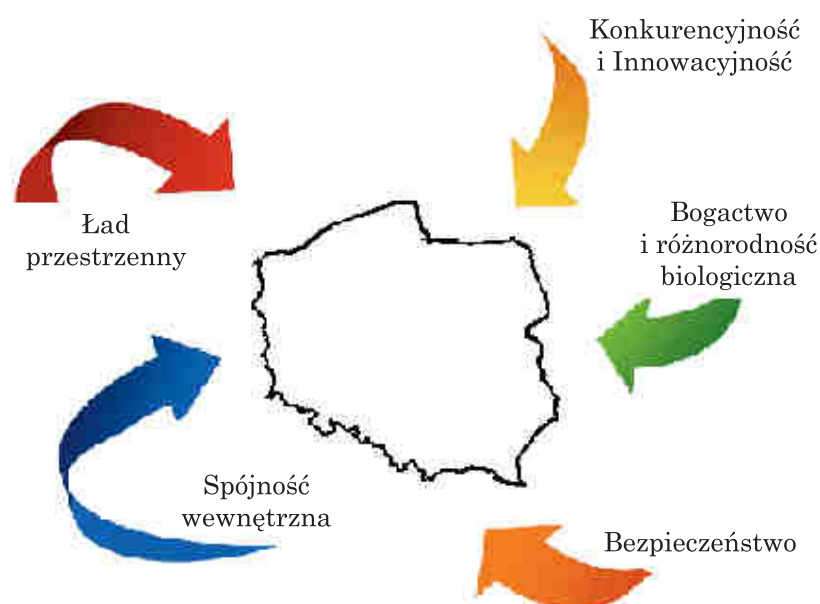
zrównoważony jako maksymalizacja korzyści netto z rozwoju gospodarczego, przy jednoczesnej ochronie oraz zapewnieniu odtwarzania, użyteczności i jakości zasobów naturalnych w długiej perspektywie czasowej. Mając na uwadze powyższe rozwój gospodarczy oznacza nie tylko wzrost dochodów per capita, ale także poprawę innych elementów dobrobytu społecznego, np. posiadanie własnego mieszkania lub domu. Ponadto powinien on obejmować również istotne zmiany strukturalne w gospodarce jak i całym społeczeństwie.

W ostatnich latach w Polsce dużo uwagi poświęca się zagospodarowaniu przestrzeni, głównie w kontekście ładu i chaosu przestrzennego [Böhm 2007; Mikielwicz 2007; Zuziak 2007, 2008; Ziobrowski 2008; Poniatowicz 2009; Kowalewski 2012; Buczek i Gzell 2012; Izdebski i in. 2007, s. 77]. Ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia, w uporządkowanych relacjach, wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., Dz.U. z 2012 r., poz. 405 z późn. zm.). Jest on w Polsce ustawowym zadaniem własnym samorządów szczebla gminnego i wojewódzkiego. Kształtowanie ładu przestrzennego również pozostaje w zakresie planowania rozwoju zarówno na szczeblu krajowym, jak również w strategiach przygotowywanych przez samorządy poszczególnych szczebli administracyjnych.

Zachowanie równowagi pomiędzy dwoma płaszczyznami zrównoważonym rozwojem i ładem przestrzennym odgrywa istotną rolę w poprawie egzystencji mieszkańców danego obszaru. W związku z powyższym jednym z mierników oceny zrównoważonego rozwoju miast powinna być dynamika lokalnego rynku nieruchomości. W tym przypadku rynku nieruchomości nie należy traktować jedynie jako sumy transakcji dotyczących nieruchomości w skali kraju lub odpowiedniej jednostki terytorialnej. Jest to bowiem kategoria wielowymiarowa, uzależniona od różnych czynników makroekonomicznych, która przyczynia się do realizacji zasad zrównoważonego rozwoju m. in. poprzez kształtowanie ładu przestrzennego.

## **PLANOWANIE ROZWOJU I PLANOWANIE PRZESTRZENNE.**

Planowanie rozwoju i planowanie przestrzenne do listopada 2013 r. pozostawało w dwóch różnych organach rządu Rzeczypospolitej Polski. Ministerstwo Rozwoju Regionalnego zajmowało się bezpośrednio kwestiami zarządzania rozwojem, w tym jego aspektami terytorialnymi (przestrzennymi) oraz szeroko rozumianą polityką przestrzenną, natomiast Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej zarządzało sprawami budownictwa, planowania lokalnego i zagospodarowania przestrzennego. W wyniku takiego podziału w Polsce istniał problem wynikający z braku korelacji między rozwojem społeczno-gospodarczym a przestrzennym kraju. Główne cechy polskiej przestrzeni zostały przedstawione na rysunku 1.



Rys. 1. Główne cechy polskiej przestrzeni

Fig. 1. The main features of the Polish space

Źródło: Strategia Rozwoju Kraju 2020

Source: National Strategy of Development 2020

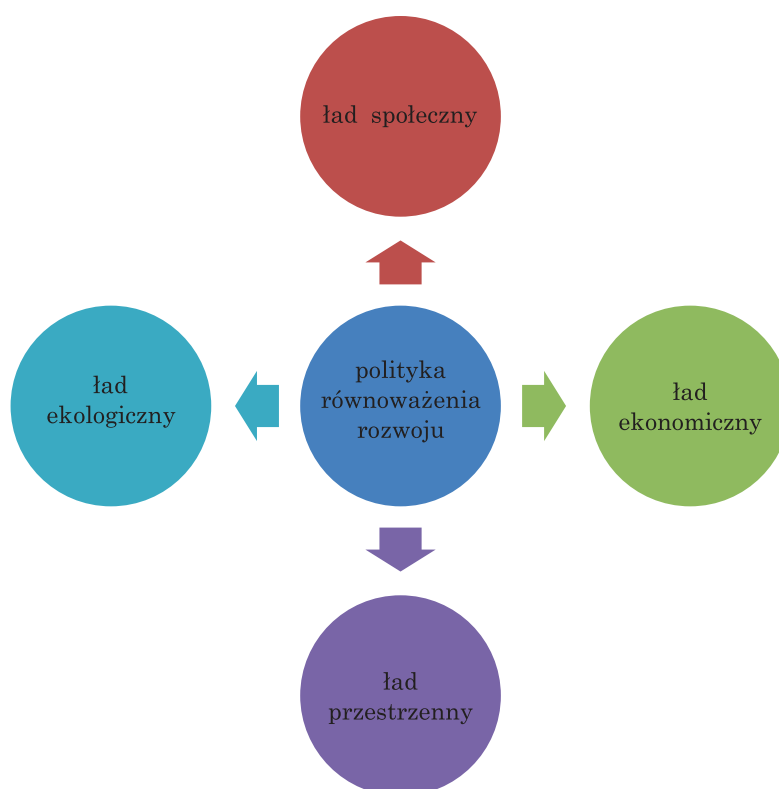
Kreowanie ładu przestrzennego długo było postrzegane wyłącznie jako działanie regulacyjne, niezwiązane z aktywnym kształtowaniem wysokiej jakości środowiska zabudowanego, zaś polityka rozwoju słabo odzwierciedlała aspekt terytorialny. Pomimo że ład przestrzenny determinuje rozwój i postęp, w hierarchii ważności jest na odległym miejscu. Wyrazem tego jest między innymi niechęć obywateli i władz do planowania przestrzennego, niechęć do poszukiwania równowagi pomiędzy sferą interesu publicznego i sferą interesów prywatnych.

Takie sztuczne rozdzielenie rozwoju regionalnego i przestrzennego było postrzegane jako jeden z podstawowych problemów polityki w Polsce oraz przejaw niespójności z polityką rozwoju zrównoważonego Unii Europejskiej. Stanowiska innych krajów są zgodne co do tego, że należy integrować planowanie przestrzenne z innymi planami zrównoważonego rozwoju. Natomiast w Polsce istotnymi problemami były:

- wysokie koszty społeczne i ekonomiczne obecnego systemu gospodarki przestrzennej i narastającego w konsekwencji nieładu przestrzennego,
- zaniechanie kontroli procesów przestrzennych przez władze publiczne,
- dezintegracja systemu planowania przestrzennego
- luki w systemie aktów planistycznych.

Od listopada 2013 r. sytuacja w kraju uległa zmianie, ponieważ Ministerstwo Rozwoju Regionalnego oraz Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej zostało połączone w Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju. W związku z powyższym obecnie kwestie planowania przestrzennego i rozwoju regionalnego podlegają kompetencji jednego organu, co może być przesłanką do wprowadzenia spójnego i hierarchicznego systemu planowania rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego, który pomógłby koordynować działania podmiotów publicznych i polityk regionalnych na różnych poziomach zarządzania [Strategia Rozwoju Kraju 2020, s. 28].

Nowe podejście do polityki rozwoju oznacza uznanie przez władze publiczne potrzeby sprawnego zarządzania dynamicznie zmieniającymi się – w czasie i przestrzeni – układami przestrzennymi. Skutki zewnętrzne działalności społeczno-gospodarczej (w tym efekty rozprzestrzeniania zabudowy) stanowią coraz większe pole interwencji w polityce rozwoju. Dlatego zagospodarowanie przestrzenne jest obecnie jednym z najważniejszych instrumentów budowania spójności terytorialnej, a sfera związana z funkcjonowaniem gospodarki przestrzennej wyrażająca się w ładzie przestrzennym, społecznym, gospodarczym i ekologicznym współdecyduje o spójności systemów społeczno-gospodarczych, co zostało przedstawione na rysunku 2.



Rys. 2. Schemat procesu równoważenia rozwoju

Fig. 2. Diagram of the process for sustainable development

Źródło: opracowanie własne

Source: own examination

## FUNKCJONALNE GOSPODAROWANIE PRZESTRZENIA

Środowisko geograficzne miasta oraz jego struktury ukształtowane historycznie: przestrzenna i funkcjonalna, stwarzają określone, mniej lub bardziej dogodne, warunki do rozwoju współczesnych funkcji miasta. W niektórych miastach funkcje te mogą się rozwijać bez przeszkód w istniejącym już środowisku i niezmienionych strukturach, w innych zaś – rozwój funkcji, które stanowią podstawę bytu miasta, wymaga ingerencji w środowisko geograficzne oraz przekształceń strukturalnych miasta [Stawicka M. K., Noga M. 2008].

Istotnymi warunkami prawidłowego funkcjonowania i rozwoju miasta są również właściwe zarządzanie miastem i sterowanie jego rozwojem, a także dysponowanie odpowiednimi środkami finansowymi, rzeczowymi, niezbędnymi do sfinansowania konkretnych potrzeb rozwojowych miasta.

Funkcjami miasta nazywamy głównie rodzaje działalności (pracy) wykonywanej przez jego mieszkańców. Funkcjami miasta są zatem: przemysł, komunikacja, administracja, handel, kultura, nauka, oświata, ochrona zdrowia, turystyka, a także usługi komunalne czy inne rodzaje działalności w mieście. Między poszczególnymi rodzajami funkcji istnieją liczne związki, określające proporcje między wszystkimi ich rodzajami na terenie danej jednostki osadniczej [Jałowiecki, 1996].

Według Jałowieckiego [1996] przestrzeń miasta i wsi, w której żyje człowiek jest wytwarzana w procesie społecznym i decydują o tym zawsze cztery czynniki:

1. środowisko naturalne;
2. rozwój techniki i technologii, którego poziom określa możliwości stosowania rozwiązań technologii produkcji, budownictwa, systemów transportowych, wpływa na ruchliwość, przemieszczenie się ludzi i towarów, ogranicza opór odległości i wpływa na rentę sytuacyjną;
3. system wartości i kategorie kultury, tutaj ujawnia się wpływ wartości kulturowych, zmieniających się wraz z rozwojem cywilizacji i form sprawowania władzy na poziomie państwa i na poziomie lokalnym;
4. świadome działanie jednostki, inwestorów i władzę jednostki.

Formy przestrzenne zagospodarowania określone są przez Jałowieckiego [1996] jako obszary o określonym przeznaczeniu i funkcjach wraz z towarzyszącymi im urządzeniami i wyposażeniem materialnym. W ramach tych form można wyodrębnić przestrzeń produkcji, konsumpcji, przestrzeń wymiany i symboliki. Struktury i formy przestrzenne zagospodarowania charakteryzują się dużą biernością. Układy urbanistyczne miasta zmieniają się bardzo wolno. Stare elementy zagospodarowania współwystępują w przestrzeni z nowymi elementami. Każdy ustrój polityczny pozostawia po sobie ślady w przestrzennym zagospodarowaniu. Społeczne wytwarzanie przestrzeni Jałowiecki określa jako proces długiego trwania.

Organizacja i urządzenie przestrzeni miejskiej, według Liszewskiego [1997], wynika z czynników sprawczych:

1. Czynniki prawno-własnościowy, którego wyrazem jest geodezyjny podział przestrzeni (parcelacja). Struktura własności ziemi w mieście i korzyści związane z jej posiadaniem w zasadniczy sposób wpływają na funkcjonalny podział obszaru miasta.
2. Morfologia miasta, na którą składają się wewnętrzna struktura przestrzenna miasta, jego układ i rozplanowanie użytków gruntów (powstające w długim okresie rozwoju miasta i przyjęte w aktualnie obowiązującym planie ogólnym) oraz fizjonomia miasta, nazywana zewnętrzną budową miasta czyli formą architektoniczno – urbanistyczną. Morfologia miasta wydaje się być decydująca dla określenia tożsamości miasta.
3. Organizacja funkcjonalna, która wyraża się w zróżnicowanych formach użytkowania terenów miejskich.
4. Czynniki administracyjno–instytucjonalny, którego wyrazem są administracyjne podziały przestrzeni miejskiej (np. dzielnice miast, gminy w metropolii, śródmieście).



Zarządzanie obszarem, na którym skoncentrowana jest duża liczba ludzi wymaga odpowiedniej organizacji przestrzennej. Podział administracyjny zależy na ogół od skali miasta.

5. Organizacyjne formy życia społecznego. Działalność różnego rodzaju organizacji społecznych czy wyznaniowych w istotny sposób wpływa na organizowanie przestrzeni miejskiej. Przykładem takich form są organizacje osiedlowe, a także parafie czy gminy wyznaniowe. Czynniki społeczne stały się podstawą tworzenia ekologicznej koncepcji rozwoju miasta

## **ROLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ROZWOJU REGIONALNYM.**

Rynek nieruchomości (RN) [Radzewicz, Wiśniewski, 2011] definiowany jest jako obszar kształtowania się relacji i zależności pomiędzy uczestnikami rynku oraz nieruchomościami, stanowiącymi przedmiot RN. Możemy powiedzieć, że stanowi wielowymiarową przestrzeń zdarzeń, w której następuje transfer praw do nieruchomości oraz kształtowane są uwarunkowania rynkowe. Zgodnie z przytoczoną definicją, rynek nieruchomości należy traktować jako wyodrębniony fragment rzeczywistości, pod względem funkcjonalnym i prawnym.

Rynki nieruchomości są jednostkami funkcjonującymi w konkretnych realiach i granicach (społecznych, administracyjnych, przestrzennych). Wywierają wpływ na najbliższe otoczenie, jednocześnie w wyniku sprzężenia zwrotnego, sąsiedztwo oddziałuje na RN. Zatem rynek nieruchomości pozostaje w ścisłej zależności do obszarów jego wyodrębnienia. Poza tym należy podkreślić rolę i znaczenie podmiotów rynkowych, którzy żyją, funkcjonują i prowadzą działalność w określonej przestrzeni. Spójny i zrównoważony rozwój prowadzi do rozwoju przestrzeni, a jednocześnie podnosi jakość i standard życia jego mieszkańców.

Duży wpływ na zachowania na RN mają przepisy prawne i regulacje planistyczne, które określają przeznaczenie poszczególnych terenów oraz możliwe zagospodarowanie przestrzeni. Niewątpliwie istotny wpływ wywiera również ogólna koniunktura gospodarcza, możliwość kontroli rynku i reagowania na zjawiska negatywne lub niepożądane.

Przebieg planistyczny według Bajerowskiego [2003, s. 27] odwzorowuje skomplikowane i wzajemnie powiązane procesy zachodzące w przestrzeni ekologicznej i ekonomicznej. Określona w ten sposób przestrzeń jest przedmiotem programów i planów rozwoju jej zagospodarowania.

Gospodarowanie i zarządzanie nieruchomościami ułatwia oddziaływanie na procesy rozwojowe danej przestrzeni. Jednym z czynników wspomagających rozwój jest ukierunkowanie działań w dziedzinie gospodarki nieruchomościami na wybrane tereny. Szczególnie ważne jest, by nie rozpraszać stosowanych instrumentów na cały obszar gmin/miast/regionów, zwłaszcza przy ograniczonych zasobach finansowych.

Tereny szczególnie uprzywilejowane (objęte instrumentami finansowymi gminy) mogą być różnie nazywane, np. obszary strategiczne, strefy aktywizacji gospodarczej (ekonomicznej), strefy rozwoju albo pola cenneści. Niezależnie jednak od stosowanego

nazewnictwa należy pamiętać o szczegółowych regulacjach i określeniu jej zasięgu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy albo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy.

Instrumentem różnicującym i pobudzającym działalność inwestycyjną na wybranych terenach jest przede wszystkim odpowiednia polityka gruntowa oraz prawo lokalne regulujące jej kierunek, zasięg i możliwości rozwoju.

Stymulowanie rozwoju miast/gmin/regionów odbywa się poprzez aktywne gospodarowanie nieruchomościami. Do głównych narzędzi można zaliczyć (obok SUiKZPG i MPZP) procedury oddawania nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste (i/ oraz trwałe zarząd), procedury wywłaszczeniowe (na rzecz realizacji inwestycji celu publicznego), procesy wpływające na zwiększenie wartości nieruchomości (podział, scalenie i podział nieruchomości, budowa urządzeń infrastruktury technicznej) oraz szerokie wykorzystanie mienia gminnego do aktywizacji gospodarczej.

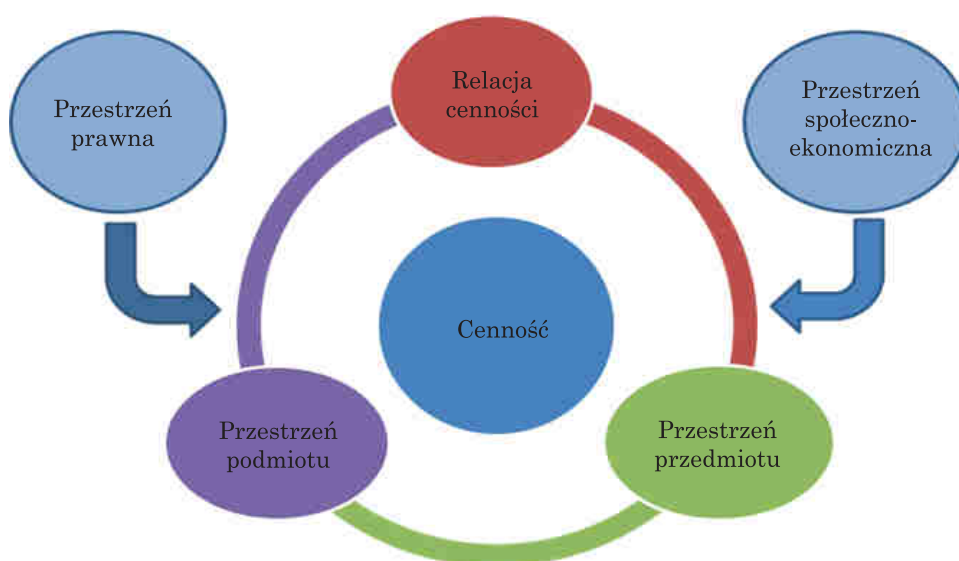
Rozwój rynku nieruchomości oraz rozwój przestrzeni miejskiej odbywają się w ścisłym połączeniu. Żadne z nich nie mogłoby poprawnie funkcjonować, bez uprzednio dobrze rozwiniętego pozostałego elementu. Instrumenty oraz narzędzia wpływające na rozwój regionalny, umożliwiają dynamiczny rozwój rynku nieruchomości. Dobrze prosperująca przestrzeń, będzie przyciągać nowych inwestorów oraz podmioty, które będą chciały zamieszkać i prowadzić własną działalność w jej obszarze [Radzewicz, 2013, TNN]. Poza oczywistą funkcją mieszkaniową, w mieście rozwijać się będą usługi towarzyszące oraz zaplecze socjalno – kulturalno – gospodarcze. Specyficznym obszarem miast są jego centra, które w zależności od fazy rozwoju, mogą przyciągać inwestorów, kolejnych mieszkańców, osoby korzystające z tej przestrzeni, albo wręcz odwrotnie, mogą zniechęcać do zamieszkania czy prowadzenia działalności. Markowski [*Marketing technologiczny i marketing terytorialny*, 2007, s. 99] podkreśla, że strefy centralne miast cechują się wysoką elastycznością funkcji (występuje wiele funkcji), jednak mają ograniczony zasięg przestrzenny, a co za tym idzie, mają małą elastyczność struktur przestrzennych. Rozwinięte centrum zaspokaja wiele potrzeb mieszkańców, jednak istnieją trudności we wprowadzaniu nowych form zagospodarowania (rozwoju) przestrzeni. Strefy zewnętrzne miast, z kolei cechują się małą elastycznością funkcjonalną, jednak występuje tu cały wachlarz kierunków zagospodarowania, co powoduje rozlewanie się miast i tak zwaną suburbanizację.

## **POTENCJAŁ ROZWOJOWY DANEGO OBSZARU ORAZ POTENCJAŁ NIERUCHOMOŚCI.**

Potencjał rozwojowy można utożsamiać z określonym zbiorem unikatowych cech regionu, decydujących o możliwościach generowania rozwoju [Nazarczuk, 2013, s. 74]. Jest to termin wielowymiarowy, umożliwiający zakwalifikowanie do tej kategorii ekonomicznej wielu zmiennych wyrażających potencjał danego obszaru. Powyższe podejście umożliwia przybliżenie rzeczywistych warunków funkcjonowania, życia i rozwoju podmiotów gospodarczych, a także mieszkańców w różnych regionach kraju. Potencjał rozwojowy jest wynikiem zarówno przeobrażeń lokalnej gospodarki, jak również możliwości rozwoju

danego regionu w przyszłości. W tworzeniu potencjału rozwojowego obszaru istotny wpływ mają m. in. następujące czynniki: stopień wykorzystania zasobów naturalnych, działalność instytucji samorządowych, oddziaływanie czynników egzogenicznych, pozostających poza oddziaływaniem regionu oraz umiejętność wykorzystania szans pojawiających się w otoczeniu. Analogiczne podejście można zastosować na rynku nieruchomości, którego rozwój w znacznej mierze zależy od stopnia rozwoju analizowanego obszaru.

Potencjał nieruchomości stanowi podstawę gospodarowania nieruchomością oraz obejmuje różne fazy cyklu nieruchomości tj. inwestycje w nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami, likwidację nieruchomości [Śliwiński A., 2000, s. 56]. Wszystkie powyższe fazy inwestowania w istotny sposób związane są z powstaniem wartości nieruchomości, która w sposób schematyczny została przedstawiona na rysunku 3.



Rys. 3. Schemat wartości nieruchomości

Fig. 3. Diagram of valuables of the property

Źródło: opracowanie własne

Source: own examination

Efektom zaistnienia relacji wartości jest zakup nieruchomości oraz wstępna koncepcja jej zagospodarowania. Natomiast kolejnym etapem będzie inwestycja w budowę, modernizację, rozbudowę, jak również inwestycja pośrednia w prawa własności (do nieruchomości). Podjęcie odpowiednich działań oraz wprowadzenie właściwych remontów lub modernizacji w odpowiednim czasie, może spowodować wzrost wartości nieruchomości, a tym samym może zapobiec obniżaniu się ceny i wartości użytkowej nieruchomości. Przez wartość użytkową nieruchomości należy rozumieć szacunkową wartość przyszłych przepływów pieniężnych możliwych do uzyskania z tej nieruchomości do końca okresu jej używalności oraz z jej późniejszej sprzedaży. Natomiast wartość nieruchomości jest funkcją wartości nieruchomości znajdujących się na danym rynku lokalnym, z uwzględnieniem czynników naturalnych, przestrzennych, ekonomicznych, prawnych i cenotwórczych.



Zaistnienie relacji cenności w dużej mierze zależy od potencjału tkwiącego w nieruchomości oraz od optymalnego sposobu jego wykorzystania. Pojęcie sposobu optymalnego wykorzystania nieruchomości oparte jest na założeniu, że choć dwie lub więcej nieruchomości mogą mieć podobne cechy fizyczne, to posiadają istotne różnice w możliwym sposobie ich wykorzystania. Sposób, w jaki nieruchomość może być optymalnie wykorzystana, stanowi podstawę do określenia jej potencjału [Kuryj-Wysocka, Kuryj, Wiśniewski, 2014, s. 1 07].

## ZAKOŃCZENIE

Reasumując gospodarowanie przestrzenią to często proces nieodwracalny mający długookresowe konsekwencje nie tylko dla rozwoju społeczno – gospodarczego ale także – a może przede wszystkim – dla jakości życia mieszkańców. Dlatego zagospodarowanie przestrzenne jest obecnie jednym z najważniejszych instrumentów budowania spójności terytorialnej, a sfera związana z funkcjonowaniem gospodarki przestrzennej wyrażająca się w ładzie przestrzennym, społecznym, gospodarczym i ekologicznym współdecyduje o spójności systemów społeczno-gospodarczych i ekologicznych.

W związku z powyższym w planowaniu przestrzennym powinien być położony większy nacisk na wzmocnienie partycypacji społecznej. Należy wesprzeć tworzenie gminnego zasobu nieruchomości ułatwiającego wykup, wywłaszczanie i wymianę nieruchomości, przeprowadzanie scaleń i wtórnych podziałów gruntów oraz przejmowanie przez gminę wtórnie dzielonych terenów na cele urządzeń wspólnych (ulice, parkingi, urządzenia techniczne, zieleń uporządkowana). Ponadto z bardziej efektywnym wykorzystaniem przestrzeni powinny być związane korzyści ekonomiczne. Zarządzający gruntami podejmowałiby wówczas działania służące zagospodarowaniu gruntów do tego przygotowanych z zaangażowaniem środków publicznych, a instrumenty ekonomiczne rekompensowałyby gminom wydatkowane środki oraz zachęcały je do sporządzania planów miejscowych. Zmiany te byłyby przesłanką dla gmin do współdziałania na obszarach funkcjonalnych miast oraz na obszarach wskazanych w planach zagospodarowania przestrzennego województw.

## PIŚMIENNICTWO

- Adamczewski Z., 2011. Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości. Podejście porównawcze, Warszawa.
- Adamczka J., 2011. Cenność przestrzeni – potencjał wykorzystania przestrzeni i jej wartościowanie, [w:] Rzeczoznawca Majątkowy, nr 72, X–XII.
- Bajerowski T., 2003. Niepewność w dynamicznych układach przestrzennych. Monografia naukowa, Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
- Böhm A., 2007. Piękno przestrzeni rozległej, [w:] Czasopismo techniczne z. 13. Architektura z. 6-a; 19–23.
- Borys T., 1999. Wskaźniki ekorozwoju, [w:] Ekonomia i środowisko nr 1, Białystok.
- Borys T., 2005. Wskaźniki zrównoważonego rozwoju, Warszawa–Białystok, Wydawnictwo ekonomia i środowisko.

- Buczek G., Gzell S., 2012. Samorząd gminny a ład przestrzenny; [w:] Materiały z seminarium centrum europejskich studiów regionalnych i lokalnych, Warszawa.
- Earth Summit Bulletin, 1992; vol. 2 nr 13.
- Graczyk A., 2008. Zrównoważony rozwój w teorii i praktyce; [w:] Materiały konferencji „Eksploatacja złóż nieodnawialnych w aspekcie zrównoważonego rozwoju i wymogów Unii Europejskiej”, Polkowice.
- Habal A., 2008. Ład przestrzenny jako nadrzędny cel działań planistycznych, [w:] Świat Nieruchomości, nr 64/2008.
- Haughton G., Allmendinger P., Counsell D., Vigar G., 2010. The New Spatial Planning. Territorial management with soft spaces and fuzzy boundaries, Londyn Nowy Jork, Routledge, ISBN 978-0-415-48336-0.
- Izdebski H., Nelicki A., Zachariasz I., 2007. Zagospodarowanie przestrzenne. Polskie prawo na tle standardów demokratycznego państwa prawnego, Warszawa.
- Jałowiecki B. (red.), 1996. Oblicza polskich regionów. Seria: Studia regionalne i lokalne, nr 50. Uniwersytet Warszawski, Europejski Instytut Rozwoju Lokalnego i Regionalnego, Warszawa, s. 261.
- Kowalewski A., 2012. Prawne uwarunkowania budownictwa i planowania przestrzennego; materiały z Seminarium Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i lokalnych, Uniwersytet Warszawski.
- Kuryj-Wysocka O., Kuryj J., Wiśniewski R., 2014. The Dynamics of Real Estate Field of Value, Real Estate Management and Valuation 22 (4), s. 105–113.
- Liszewski S., 1997. Przestrzeń miejska i jej organizacja, „Geografia. Człowiek. Gospodarka”, Kraków.
- Markowski T., Trzmielak J., Sosnowski J. (red.), Marketing technologiczny i marketing terytorialny, Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, z. 235, Warszawa.
- Miklewicz R., 2007. Piękno brzydoty – nowa (?) estetyka codzienności; [w:] Czasopismo Techniczne z. 13. Architektura z. 6-A; 344–347.
- Nazarczuk M., 2013. Potencjał rozwojowy a aktywność inwestycyjna województw i podregionów Polski, Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
- Pearce D., Turner R.K., 1990. Economics of Natural Resources and the Environment, Harvester Wheatsheaf, New York.
- Planowanie przestrzenne w rozwoju zrównoważonym Inspiracje projektu EcoRe 2012. Praca zbiorowa, Uniwersytet Gdański 2012.
- Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce, Praca zbiorowa, Warszawa 2013.
- Poniatowicz M., 2009, Zrównoważony rozwój w gospodarce przestrzennej Polski; rozdział 3.6 w publikacji Od koncepcji ekorozwoju do ekonomii zrównoważonego rozwoju, praca zbiorowa pod redakcją Dariusza Kiełczewskiego, Białystok.
- Strategia Rozwoju Kraju 2020. Ministerstwo Rozwoju Regionalnego 2012.
- Radzewicz A., 2013. Real Estate Market System-Phase Space Theory Approach, Real Estate Management and Valuation 21 (4), s. 87–95.
- Radzewicz A., Wiśniewski R., 2011. Niepewność rynku nieruchomości, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości 19 (1), s. 47–59.
- Stawicka M. K., Noga M., 2008 (red.). Co decyduje o konkurencyjności polskiej gospodarki?, Wydawnictwo CEDEWU, Warszawa.
- Śliwiński A., 2000. Zarządzanie nieruchomościami podstawy wiedzy i praktyki gospodarowania nieruchomościami, Warszawa.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., Dz.U. z 2012, poz. 405 z późn. zm.

- Ziobrowski Z., 2008. Rola polskich miast w przestrzeni Europejskiej; rozdział w publikacji: *Wyzwania dla polskiej polityki przestrzennej*; Warszawa, Wydawnictwo Sejmowe; 67–80.
- Zuziak Z. K., 2008. *O tożsamości urbanistyki*; Kraków, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej.

## **THE FUNCTIONAL MANAGEMENT OF SPACE AS A PART OF EVALUATION URBAN DEVELOPMENT.**

**Abstract.** The world nowadays is growing mainly in the big cities, and the urbanization is considered one of the most important macroeconomic in twenty-first century. Cities, especially the biggest ones, currently play a key role in economic and social development of countries or regions. According to international regulations, the cities should be managed in such a way as to maintain their productivity, rationally manage resources and improve living conditions.

On the development of the city is affected by geographical, economic factors, demographics, social aspects, but also legal factors and political, which to some extent determine the prestige and security of the area. However, an important role in improving the residents of existence is to provide living conditions by allowing the purchase of your own apartment or house. To this end, municipalities should increase the availability of resources of real estate primarily for people who for financial reasons cannot afford to buy their own homes. This paper aims to analyze the role played by management of space in regional development of the area.

**Keywords:** real estate market, management of space, evaluation of development

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 20.02.2015