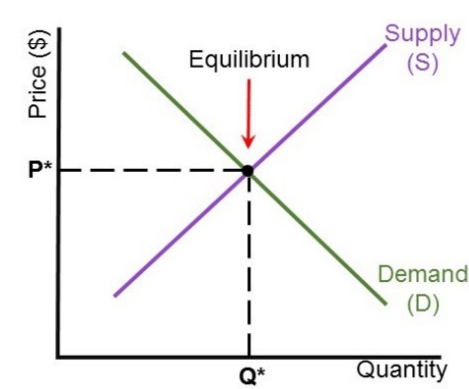




**POLSKIE TOWARZYSTWO EKONOMICZNE**  
**POLISH ECONOMIC SOCIETY**  
Oddział we Wrocławiu



## Zastosowanie koncepcji pełnej wartości ekonomicznej przestrzeni w gospodarce przestrzennej

### *Application of the concept of Total Economic Value of land in spatial economy*

- wykład otwarty 24.05.2023 -

(z uwzględnieniem zagadnień podniesionych w trakcie dyskusji przez dr Grażynę Wrzeszcz-Kamińską i dr Mikołaja Klimczaka)

dr inż. Jerzy ŁADYSZ

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

E-mail: [jerzy.ladysz@ue.wroc.pl](mailto:jerzy.ladysz@ue.wroc.pl)



## Cel wykładu

rozpoczęcie merytorycznej dyskusji na temat pełnej wartości ekonomicznej, potrzeby i możliwości jej zastosowania w gospodarowaniu przestrzenią w Polsce, promowanie wiedzy ekonomicznej, nowych rozwiązań i dobrych praktyk w gospodarce przestrzennej (ekonomii przestrzennej)

## Teza

Koncepcja pełnej wartości ekonomicznej przestrzeni może mieć zastosowanie w rozwiązaniu licznych, nawarstwiających się **problemów w gospodarowaniu przestrzenią w Polsce**, jak:

- nieracjonalne gospodarowanie przestrzenią jako dobrem ekonomicznym
- niedoskonałości mechanizmu rynkowego
- brak celu/-ów planowania i zagospodarowania przestrzennego

# Gospodarka przestrzenna (ekonomia przestrzenna) w teorii ekonomii

Trudności w jednoznacznym zdefiniowaniu ekonomii przestrzennej to zdaniem S. M. Komorowskiego (1977) efekt bezkrytycznego przyjęcia przez środowisko naukowe tłumaczenia tytułu pracy A. Lösch'a *Die räumliche Ordnung der Wirtschaft*

Termin „gospodarka przestrzenna” wprowadzili K. Dziewoński i W. Lisowski w 1961 r.; nazwa przyjęła się w Polsce, nie ma innego odpowiednika

W wyniku tego zamiast „**przestrzennego ładu gospodarki**” funkcjonuje termin „gospodarka przestrzenna”

W klasycznym ujęciu A. Lösch'a za gospodarkę przestrzenną uważa się „**teorię ekonomii wzbogaconą o wątki przestrzenne lub przestrzenne uzupełnienie czy też rozwinięcie teorii ekonomii**”

Za prekursora uważa się A. Smitha, który zauważył, że **prowadzenie działalności gospodarczej w różnych miejscach pociąga za sobą różne koszty i przynosi różne efekty**

Za twórców tej dyscypliny naukowej uważa się J. H. von Thünera oraz A. Webera, którzy jako pierwsi sformułowali i opracowali problematykę lokalizacji działalności gospodarczej

Zakres badawczy gospodarki przestrzennej jest bardzo szeroki, złożony i z tego też względu trudno jest sformułować jasną i prostą jej definicję. Jest ona zarówno dziedziną wiedzy, jak i dziedziną działalności praktycznej

Według S.M. Komorowskiego (1977) gospodarka przestrzenna zajmuje się „**racjonalną organizacją przestrzeni dla potrzeb społeczeństwa**”

Gospodarkę przestrzenną traktuje się jako dyscyplinę badawczą, która **zajmuje się minionym, aktualnym i przyszłym stanem zagospodarowania** jakiegoś terytorium w zakresie środowiska przyrodniczego, zaludnienia, osadnictwa, infrastruktury technicznej i gospodarki. Przy takim podejściu jej istotę stanowi nie tylko **wielkość i rozmieszczenie w przestrzeni** elementów zagospodarowania i ich znaczenie dla rozwoju środowiska przyrodniczego i społecznego, ale także **wzajemne relacje i powiązania występujące między tymi elementami**

# Problemy gospodarowania przestrzenią w Polsce

**Nieracjonalne gospodarowanie przestrzenią jako dobrem ekonomicznym skutkuje:**

- niekontrolowaną suburbanizacją i dezurbanizacją
- zmniejszaniem powierzchni użytków rolnych
- fragmentacją przestrzeni
- utratą walorów krajobrazowych
- zwiększaniem powierzchni nieprzepuszczalnych
- zwiększona antropopresją na środowisko przyrodnicze
- ...

W przyjętej uchwale Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. i późniejszą uchwałą Sejmu „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030” stwierdzono: *„Nieuporządkowany system gospodarki przestrzennej wywołuje (...) problemy społeczne w postaci patologii, alienacji, frustracji i konfliktów. (...) Koszty chaosu przestrzennego związane z rozlewaniem się miast w Polsce (...) prowadzą do narastania deficytu w finansach publicznych. (...) Symptomami braku ładu przestrzennego są (...) niszcząca i rozrzutna ekonomicznie i społecznie suburbanizacja, (...) niska jakość przestrzeni publicznej, chaos w formach zabudowy i architekturze zespołów urbanistycznych, (...) presja na tereny otwarte, destrukcja systemów ekologicznych”.*

---

**RAPORT**

**O EKONOMICZNYCH STRATACH  
I SPOŁECZNYCH KOSZTACH  
NIEKONTROLOWANEJ URBANIZACJI  
W POLSCE**

---



## Jakie są przyczyny problemów gospodarowania przestrzenią w Polsce?

- wadliwy system planowania przestrzennego dotyczący wszystkich poziomów zarządzania przestrzenią w Polsce [*Raport...*, s. 2]
- niedoskonałości mechanizmu rynkowego
- nieuwzględnianie pełnego cyklu inwestycyjnego, w tym fazy likwidacji obiektu, rekultywacji, przygotowania pod nową funkcję
- **brak celu/-ów planowania i zagospodarowania przestrzennego**

# Potrzeba (pilna) ustalenia celów (prawnie obowiązujących) gospodarowania przestrzenią w Polsce

## Cele gospodarowania przestrzenią



Kryteria wyboru optymalnego wariantu  
gospodarowania przestrzenią,  
np. przy którym pełna wartość ekonomiczna przestrzeni będzie maksymalna  
(obecnie brak kryteriów, brak wariantów)

Ocena *ex ante* i *ex post* efektów uchwalania dokumentów planistycznych  
pod względem ich wpływu na stopień osiągnięcia celów  
(obecnie:  
- prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego  
- prognoza oddziaływania na środowisko)

Kompetencje zawodowe osób zaangażowanych  
w proces planowania przestrzennego  
dostosowane do celów gospodarowania przestrzenią  
(obecnie deregulacja zawodu urbanisty/ planisty przestrzennego)

# Przypomnienie oczywistego kluczowego znaczenia celów: cele organizacji, celowość działania

- wyznaczają kierunek i strukturę działań
- określają przeznaczenie zasobów jakimi ludzie dysponują
- stanowią podstawę doboru środków oraz sposób działania
- na ich podstawie ocenia się skutki działań

## Klasyfikacja celów:

### 1. ze względu na czas:

- cele końcowe
- cele pośrednie

### • 2. ze względu na przedziały osobowe:

- Cele indywidualne
- cele grupowe
- cele organizacji jako całości

### • 3. ze względu na ważność:

- cele główne
- cele szczegółowe

## Misja

- wartość, którą organizacja powinna tworzyć dla swego otoczenia

## Cele strategiczne

- stany rzeczy określające kierunek funkcjonowania organizacji (określa kierownictwo naczelne)

## Cele taktyczne

- stany rzeczy, środki prowadzące do osiągnięcia celów strategicznych (kierownictwo średniego szczebla)

## Cele operacyjne

- zadania wyznaczone na najniższych poziomach kierowania, dotyczą bieżącej działalności

## Przypomnienie kluczowego znaczenia celu w cyklu działania zorganizowanego

- **Postawienie jasnego, ściśle określonego celu**
- Zbadanie środków i warunków, które trzeba zastosować, aby osiągnąć zamierzony cel
- Przygotowanie środków i warunków
- Urzeczywistnienie czyli wykonanie zamierzonych czynności stosownie do przyjętego planu
- Kontrola i ocena otrzymanych wyników i wyciągnięcie z nich wniosków



# Przypomnienie kluczowego znaczenia celu w procesie projektowania struktur organizacyjnych



## Cele gospodarki przestrzennej (ekonomii przestrzennej) jako nauki

Według R. Domańskiego (2002) to wynik wartości, które są przyjmowane i uznawane przez dane społeczeństwo i tkwią one w systemach kulturowych, społecznych i gospodarczych

Cele takie mają charakter hierarchiczny, a wartością wysoko ułożoną w tej hierarchii jest harmonijny i wszechstronny rozwój człowieka (postęp społeczny)

W ramach tej wartości nadrzędnym celem gospodarki przestrzennej jest **poprawa jakości życia** i przybliżenie jej do pewnego optimum

Podstawowe cele gospodarki i planowania przestrzennego wg A. Faludiego (1971):

- **rozwiązywanie konfliktów przestrzennych** w dziedzinie korzystania z walorów środowiska, użytkowania ziemi, lokalizacji konkurencyjnych obiektów oraz rozwoju konkurencyjnych funkcji
- **kształtowanie lepszego niż aktualne środowiska życia**, którego jakość będzie gwarancją zdrowego, cywilizowanego i kulturalnego życia
- zrealizowanie szerszego programu społecznego, prowadzącego do powstania materialnych i organizacyjnych warunków **zagwarantowania każdemu mieszkańcowi terenu odpowiedniego standardu życia** określonego przez stan i strukturę środowiska (przyrodniczego, społeczno-gospodarczego) w miejscu zamieszkania i najbliższym otoczeniu)

## Koncepcja Rozwoju Kraju 2050 (KRK 2050), <https://krk2050.pl>

Dokument wizyjny, który będzie kierunkowskazem w zarządzaniu rozwojem Polski.

Koncepcja ma stać się dokumentem łączącym planowanie rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego oraz środowisko.

W przestrzeni zachodzi większość procesów rozwojowych, które bezpośrednio lub pośrednio kształtują nasze środowisko życia. Różne obszary Polski potrzebują odmiennego spojrzenia i własnych ścieżek rozwoju, dlatego **istotnym celem jest zachowanie różnorodności wszystkich obszarów przy jednoczesnym wzmocnieniu spójności terytorialnej i zrównoważonym wykorzystaniu zasobów naturalnych.**

Będzie:

- identyfikował kluczowe światowe i krajowe trendy kształtujące przyszłość w sferze społecznej, gospodarczej, środowiskowej i przestrzennej
- wskazywał najważniejsze wyzwania rozwojowe, z jakimi mierzy i mierzyć się będzie Polska
- formułował możliwe scenariusze rozwojowe
- rekomendował strategiczne wybory w ramach polityk publicznych w perspektywie roku 2050

## Cd. Jakie są cele polityki przestrzennej w Polsce?

### Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wersja od 23 kwietnia 2023 r.

Fundamentalny akt prawny, na podstawie którego gospodaruje się przestrzenią w Polsce

Ustawa nie wyznacza celów gospodarowania przestrzenią i tym się różni od podobnych aktów prawnych innych państw, od wielu ustaw krajowych, np. regulujących politykę zatrudnienia, politykę pieniężną i inne

#### Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

1. Ustawa określa:

- 1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej,
- 2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy  
- **przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.**

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni;**
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

# Dla porównania - cele innych polityk publicznych zapisane w ustawach

## Cele polityki zatrudnienia:

*(Ustawa z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy)*

### Art. 1. [Zakres przedmiotowy i podmiotowy ustawy]

1. Ustawa określa zadania państwa w zakresie promocji zatrudnienia, łagodzenia skutków bezrobocia oraz aktywizacji zawodowej.
2. Zadania państwa w zakresie promocji zatrudnienia, łagodzenia skutków bezrobocia oraz aktywizacji zawodowej są realizowane przez instytucje rynku pracy działające w celu:
  - 1) pełnego i produktywnego zatrudnienia
  - 2) rozwoju zasobów ludzkich
  - 3) osiągnięcia wysokiej jakości pracy
  - 4) wzmacniania integracji oraz solidarności społecznej
  - 5) zwiększania mobilności na rynku pracy

## Cel polityki pieniężnej:

*(Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Narodowym Banku Polskim)*

### Art. 3. [Zadania NBP]

1. Podstawowym celem działalności NBP jest utrzymanie stabilnego poziomu cen, przy jednoczesnym wspieraniu polityki gospodarczej Rządu, o ile nie ogranicza to podstawowego celu NBP

# Stan obecny - brak weryfikacji celowości gospodarowania przestrzenią w Polsce



## LEX-I.4131.137.2013.RM, Zakres kontroli nadzorczej uchwał w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. - Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego

Mazow.2013/12053 - rozstrzygnięcie nadzorcze z dnia 18 listopada 2013 r.

TEZA | **aktualna**

1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 u.p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.
2. Ustalenia miejscowego planu muszą zawierać zasady, o których mowa w art. 15 u.p.z.p., które uwzględniają również wartości, o których mowa w art. 1 ust. 2 u.p.z.p.

## Propozycja sformułowania celu polityki przestrzennej w Polsce

(zgłoszona w ramach konsultacji społecznych projektu nowelizacji *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, J. Ładysz, 17.01.2022; bez uzasadnienia nie uwzględniona przez zespół opracowujący nowelizację):

Do rozważenia proponuje się sformułowanie w art. 1: "Zadania państwa w zakresie planowania przestrzennego są realizowane przez organy samorządowe i rządowe działające w celu **maksymalizacji pełnej wartości ekonomicznej przestrzeni**"

Proponuje się dodanie do art. 2 definicji "**pełnej wartości ekonomicznej przestrzeni**" (ang. *Total Economic Value of land*)

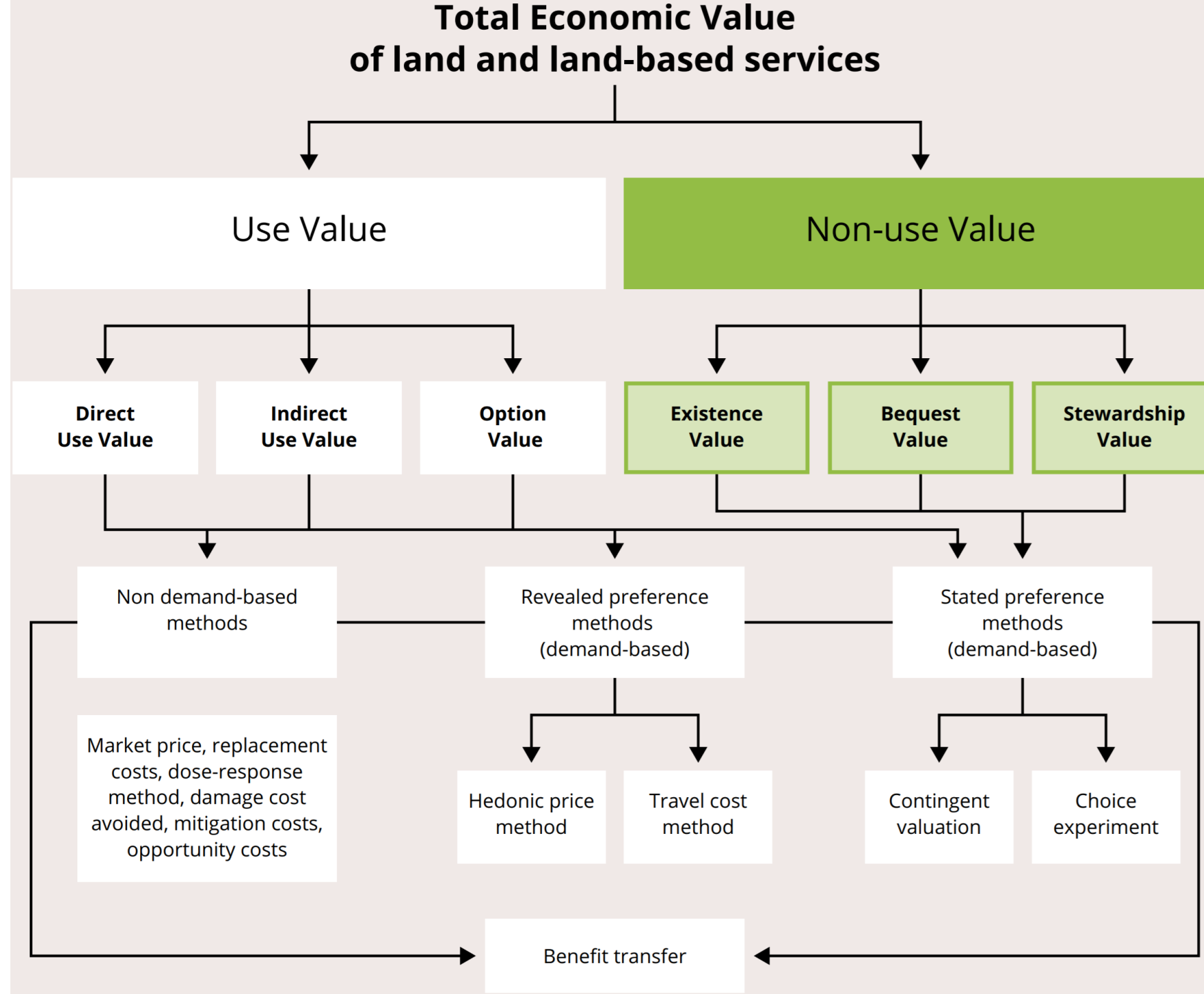
## Pełna wartość ekonomiczna przestrzeni

- suma wartości użytkowych i pozaużytkowych

**Wartość użytkowa** to wartość ekonomiczna związana z użytkowaniem przestrzeni do działalności efektywnej ekonomicznie i obejmuje wartość użytkową bezpośrednią, wartość użytkową pośrednią oraz wartości opcjonalne

**Wartość pozaużytkowa** to wartość ekonomiczna przestrzeni, która nie jest związana z konsumpcją i obejmuje wartość egzystencjonalną, wartość dla przyszłych pokoleń i wartość zarządzania

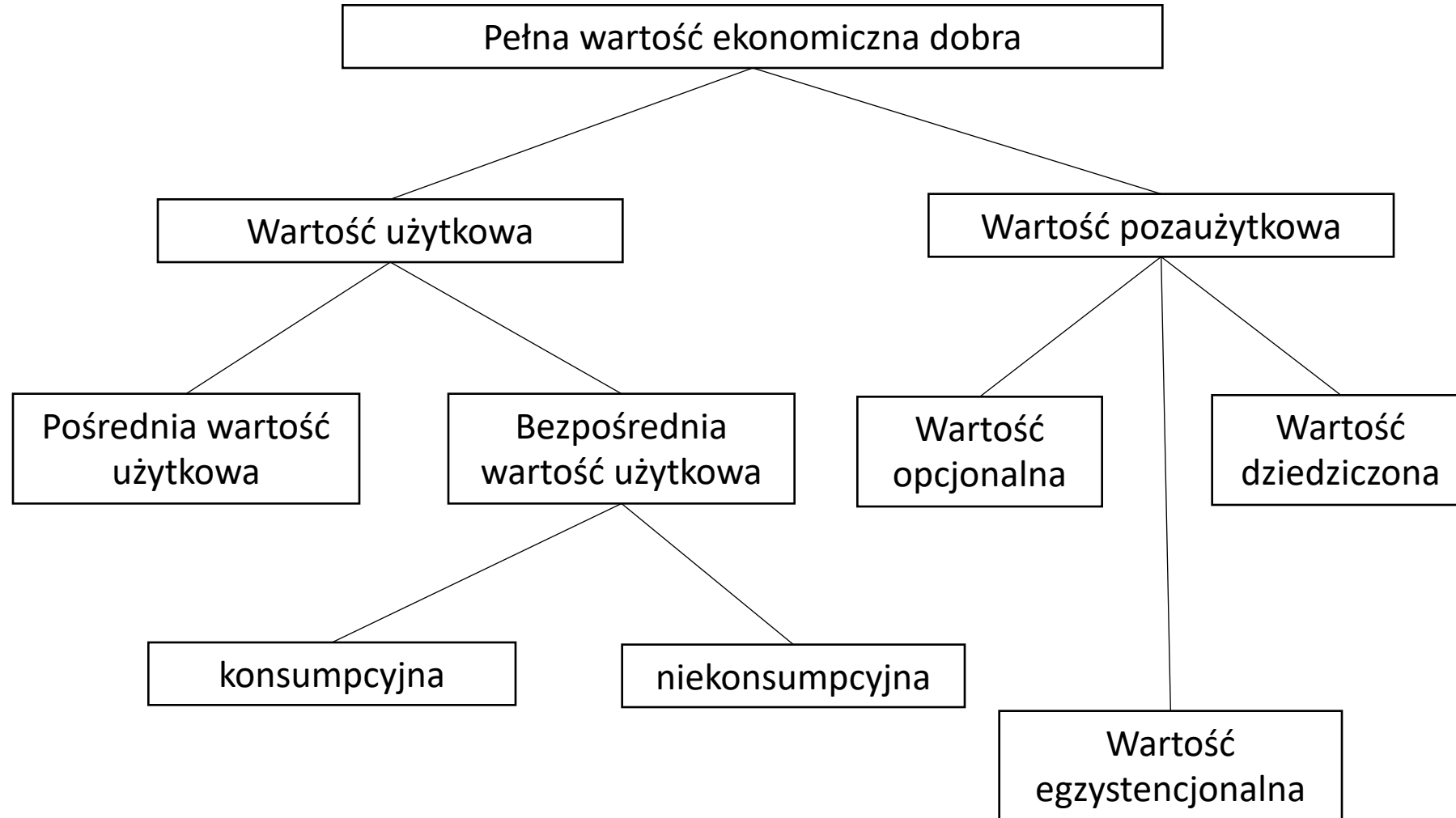
*The Value of Land: Prosperous lands and positive rewards through sustainable land management*, ELD Initiative and Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH on behalf of the German Federal Ministry for Economic Cooperation and Development (BMZ), 2015, [https://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/ELD-main-report\\_05\\_web\\_72dpi.pdf](https://reliefweb.int/sites/reliefweb.int/files/resources/ELD-main-report_05_web_72dpi.pdf)





# Składniki pełnej wartości ekonomicznej dobra

*Np. Ile jest wart Karkonoski Park Narodowy przy obecnym sposobie zagospodarowania jego terenu?*



## Przypomnienie: przestrzeń ekonomiczna

**Przestrzeń** - zbiór elementów zagospodarowania składających się na określone miejsce lub znajdujące się w danym obszarze

H. Nowak, *Wpływ czynników pozaprawnych na prawo zagospodarowania przestrzeni*, PPP 2018, nr 7-8, s. 131-139

Podział przestrzeni na: geodezyjną, geograficzną, ekonomiczną

**Przestrzeń ekonomiczna** - część przestrzeni geograficznej (przestrzeni związanej z cechami fizycznymi i przyrodniczymi), na której człowiek w sposób stały lub doraźny prowadzi działalność gospodarczą (budowlaną, handlową, usługową, wytwórczą lub społeczną). Przestrzeń ta jest wykorzystywana i przekształcana przez człowieka i podmioty gospodarcze, co można określić mianem ekonomizacji przestrzennej.

M.J. Nowak, T. Skotarczak [w:] *Zarządzanie przestrzenią miasta*, red. M.J. Nowak, T. Skotarczak, Warszawa 2012, s. 9

Podział przestrzeni na: publiczną i prywatną

### **Przestrzeń publiczna:**

- 1) całość przestrzeni, która może być penetrowana zmysłami (wzrokowo i słuchowo) przez każdego człowieka bez względu na właściwości prawne, formalne, funkcjonalne tej przestrzeni
- 2) obszar, w obrębie którego znajdują się obiekty użyteczności publicznej, parki oraz komunikacja (place, ulice)
- 3) wszelkie miejsca, dostępne powszechnie i nieodpłatnie dla każdego człowieka, będące własnością gminną lub państwową, a także miejsca użytkowane czasowo, a także inne miejsca udostępnione ludności przez właściciela
- 4) przestrzeń fizyczna, w której może znaleźć się każda jednostka społeczna

P. Saternus, *Leksykon urbanistyki i planowania przestrzennego*, Warszawa 2013, s. 414

**Przypomnienie: dobro (w znaczeniu ekonomicznym)** - wszystkie środki, które mogą być wykorzystane, bezpośrednio lub pośrednio, do zaspokojenia potrzeb ludzkich

**Dobra publiczne:**

- 1) nie ma możliwości wyłączenia ich z konsumpcji
- 2) nie są konkurencyjne w konsumpcji

**Dobra klubowe** - mogą być konsumowane przez wiele osób bez wzajemnego uszczerbku, ale są stosunkowo ograniczone i zwykle odpłatne

**Dobra społeczne** - ze względów fizycznych mogłyby być dobrami prywatnymi, ale z różnych powodów są dostępne dla każdego obywatela i finansowane z funduszy publicznych

**Wspólne zasoby:**

- 1) nie ma możliwości wyłączenia ich z konsumpcji
- 2) są rywalizacyjne w konsumpcji

**Przestrzeń publiczną** definiujemy w kategoriach społeczno-ekonomicznych

Rozumiemy ją, jako **dobro**:

- 1) wspólnie użytkowane
- 2) celowo kształtowane przez człowieka, zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami
- 3) służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych

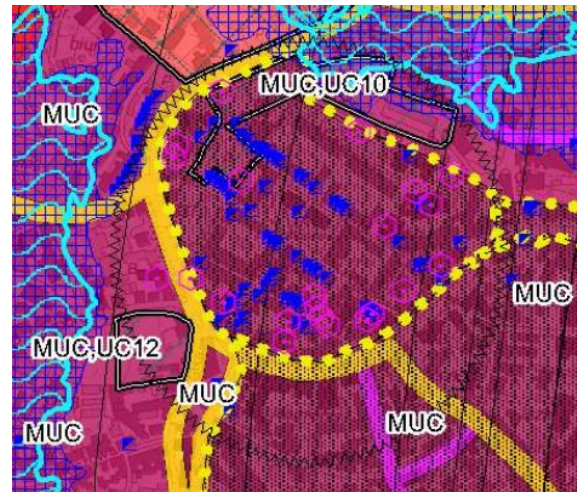
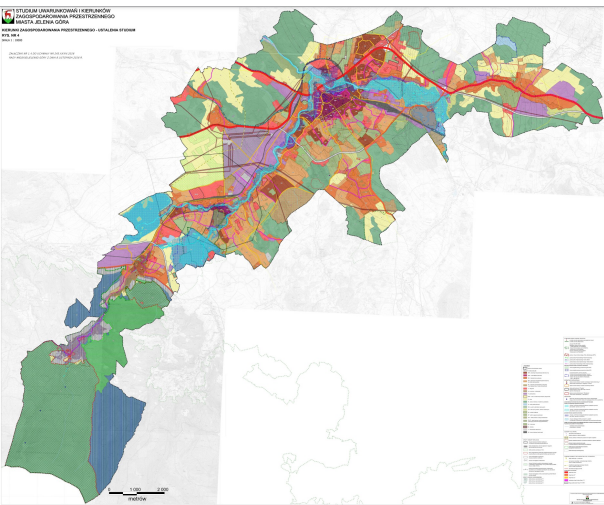
O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania.

*(Karta przestrzeni publicznej, III Kongres Urbanistyki Polskiej, Poznań 4-5.09.2009)*



**Obszar przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

*(Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)*



centra śródmiejskie i dzielnicowe,  
obszary przestrzeni publicznej

## Maksymalizacja wartości jako zasada organizowania i użytkowania przestrzeni publicznych w Polsce (prawnie nie obowiązująca)

1. Maksymalizacja wartości miasta i jego nieruchomości poprzez kreowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych
2. Kompleksowe planowanie miejscowe oraz projektowanie urbanistyczne przestrzeni publicznych w oparciu o wyniki konkursów urbanistycznych i architektonicznych
3. Społeczna partycypacja w tworzeniu narzędzi kształtowania i gospodarowania przestrzenią publiczną, z aktywnym udziałem lokalnych społeczności w procesie sporządzania dokumentów planistycznych
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz specyfiki lokalnej jako szczególnych wartości przestrzeni publicznych
5. Równowaga w tworzeniu nowej przestrzeni publicznej w stosunku do rewitalizowanej przestrzeni historycznej
6. Sprawiedliwy dostęp do przestrzeni publicznych i minimalizacja konfliktów przy ich tworzeniu oraz użytkowaniu
7. Kształtowanie przestrzeni publicznych integrujących grupy społeczne z szacunkiem dla ich różnych potrzeb i systemów wartości
8. Aktywne użytkowanie przestrzeni publicznych i ich wykorzystywanie do organizowania wydarzeń lokalnych

## Przedmiot gospodarki przestrzennej na tle teorii ekonomii

Najczęściej cytowaną definicję ekonomii sformułował Lionel Robbins - **jest to nauka badającą możliwości wyboru alokacji – ograniczonych i mających alternatywne zastosowania – zasobów kapitału rozwoju w celu realizacji stale rosnących potrzeb**

(L. Robbins, *The Evolution of Modern Economic Theory and Other Papers on the History of Economic Thought*. London: Macmillan and Chicago: Aldine, 1970)

Najbardziej klasyczną definicję ekonomii proponuje Mill – ekonomia polityczna interesuje się zjawiskami społecznymi, które są konsekwencją ludzkiej potrzeby **bogacenia się** i abstrahuje od jakichkolwiek innych potrzeb, emocji czy motywacji.

Jevons – wybory konsumpcyjne służą maksymalizacji **szczęśliwości** jednostki. Ekonomia jest zatem nauką o tym, jak ową szczęśliwość maksymalizować.

Ekonomiści behawioralni uznają, że podstawą ekonomii są **decyzje** podejmowane przez jednostki przy uwzględnieniu całego bagażu biologiczno-psychologicznego



# Jak określić, który wariant zagospodarowania przestrzennego jest optymalny?

## Maksymalna pełna wartość ekonomiczna przestrzeni a optimum Pareto

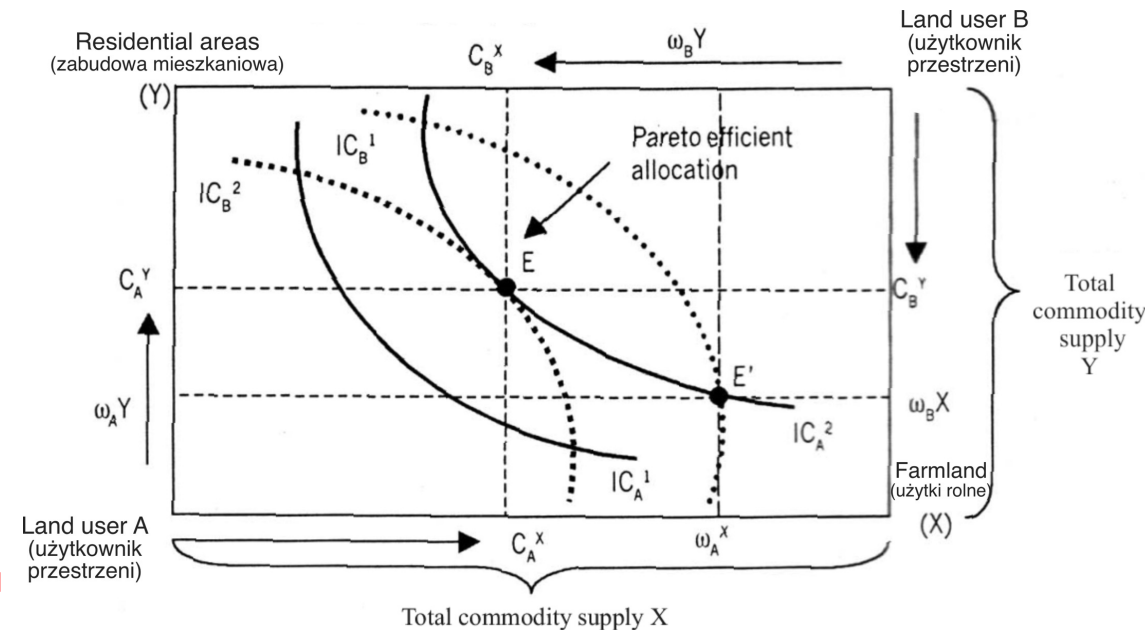
**Optymalny wariant zagospodarowania przestrzennego** – przy którym pełna wartość ekonomiczna przestrzeni jest maksymalna

W warunkach konkurencji doskonałej siły rynku popychają gospodarkę automatycznie do stanu równowagi na rynkach poszczególnych produktów (równowaga cząstkowa) oraz równowagi na wszystkich rynkach równocześnie (równowaga ogólna), która oznacza optymalne wykorzystanie zasobów oraz maksymalnie możliwy poziom dobrobytu (przy założeniu, że ludzie zachowują się w sposób ekonomicznie racjonalny, nie występują efekty zewnętrzne i dobra publiczne)

Gospodarka osiąga wtedy optimum efektywności określane jako **optimum w sensie Pareto** - stan, w którym nie ma możliwości dokonania takich zmian w sferze produkcji lub dystrybucji dóbr, które poprawiałyby położenia choćby jednej jednostki bez pogorszenia położenia kogoś innego. Jest to sytuacja odpowiadająca osiągnięciu maksymalnej wartości ekonomicznej przestrzeni

Ograniczeniem stosowania optimum Pareto jest uwzględnianie indywidualnych preferencji i nie uwzględnianie interesu społecznego

Dlatego zasadne jest stosowanie kryterium efektywności stanowiącego rozwinięcie i uogólnienie optimum Pareto, bardziej praktycznego **kryterium Kaldora-Hicksa**: rozwiązanie prowadzi do wzrostu efektywności, gdy w wyniku jego zastosowania jeden podmiot zyskuje więcej, niż traci inny, a jednocześnie istnieje sposób kompensacji strat przez podmiot zyskujący na rzecz podmiotu tracącego. Jeżeli przy określonej alokacji zasobów wprowadzenie takiego rozwiązania jest niemożliwe (tzn. każda zmiana alokacji będzie powodować, że zyski będą mniejsze od strat) taka alokacja jest optymalna w sensie Kaldora-Hicksa



## Konieczność korekty niedoskonałości mechanizmu rynkowego w gospodarowaniu przestrzenią przez interwencjonizm państwowy

Mechanizm rynkowy w gospodarowaniu przestrzenią ma liczne niedoskonałości, wynikające chociażby z ograniczonej informacji.

Państwo jako instytucja korygująca działanie mechanizmu rynkowego, realizuje politykę przestrzenną, rozwoju lokalnego i regionalnego.

Interwencjonizm może być uzupełnieniowy o próby planowania i bezpośredniego ingerowania państwa w niektóre dziedziny gospodarowania, na przechodzeniu od metod oddziaływania globalnego (w skali makro) do metod oddziaływania w skali mikroekonomicznej. Interwencja może być więc mniej lub bardziej bezpośrednia i selektywna.



# Maksymalizacja pełnej wartości ekonomicznej przestrzeni a wzrost i rozwój gospodarczy

**Wzrost gospodarczy** - zwiększenie produkcji dóbr i usług w danym państwie; odnosi się do zmian ilościowych, a nie jakościowych

**Rozwój gospodarczy** - proces zmian jakościowych, zwłaszcza gdy występują w długim okresie i wiążą się ze zmianą struktury (w tym przestrzennej) gospodarki

*Słownik ekonomiczny*, Narodowy Bank Polski, <https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/edukacja/slownik.html>

Maksymalizacja pełnej wartości ekonomicznej przestrzeni zakłada zmiany jakościowe, strukturalne; wiąże się z rozwojem gospodarczym

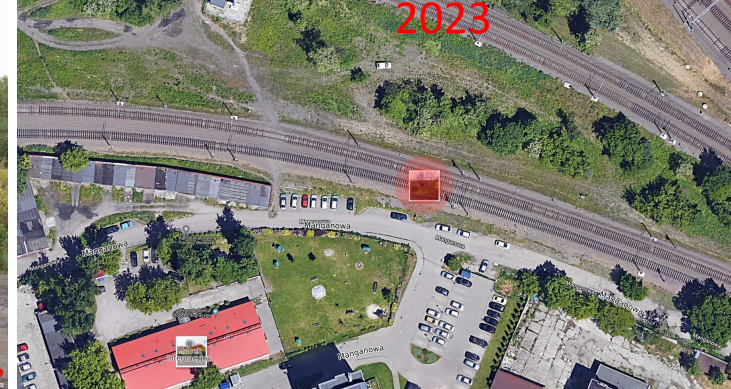
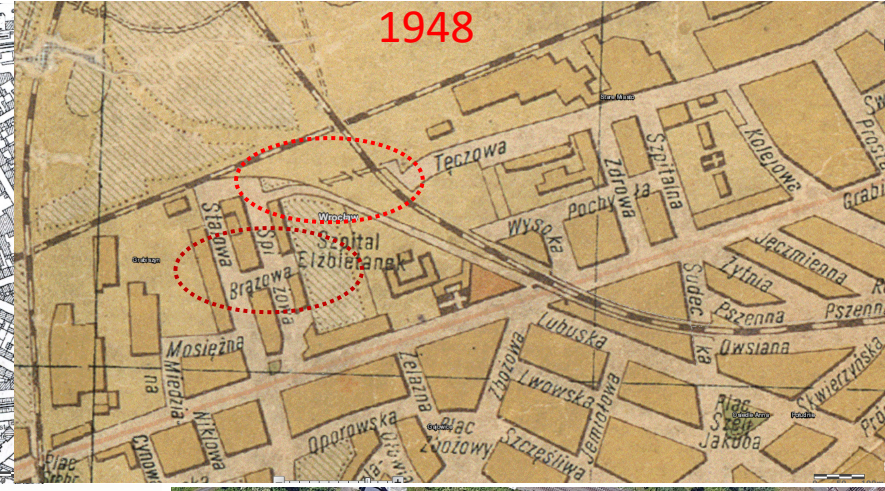
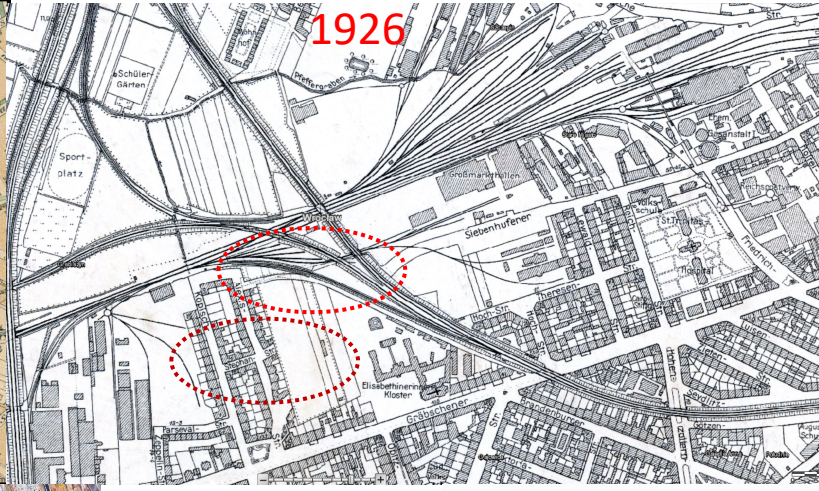
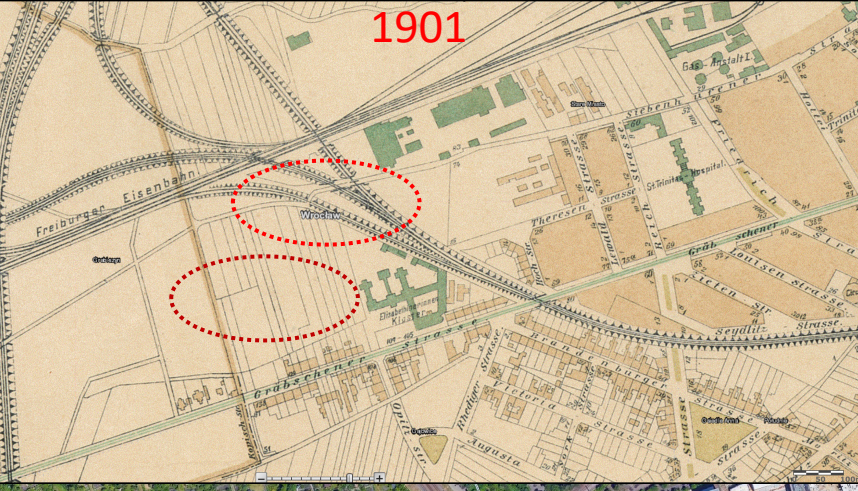
## Wady PKB jako miernika wzrostu gospodarczego:

- nie świadczy o jakości życia
- nie ujmuje czasu wolnego
- nie uwzględnia działalności pozarynkowych
- nie ujmuje zróżnicowania społeczeństwa pod względem statusu materialnego
- nie uwzględnia negatywnych rezultatów produkcji i konsumpcji w postaci ujemnych efektów zewnętrznych
- nie uwzględnia wartości produkcji nielegalnej

# Przykłady działań planistycznych obniżających wartość użytkową przestrzeni miejskiej:

1/ zasypanie na skutek mpzp z 2005 r. historycznego przejścia pod torami linii kolejowej nr 274 przy ul. Manganowej we Wrocławiu

2/ zabudowa na skutek w/w mpzp fragmentu skrzyżowania ul. Spizowej z Brązową we Wrocławiu



**„Prawo do widoku”  
jako doraźna „proteza” braku systemowych rozwiązań uwzględniających pełną wartość ekonomiczną przestrzeni**



## Wniosek:

Bezczelowe planowanie i zagospodarowanie przestrzenne skutkuje licznymi, nawarstwiającymi się problemami

## Rekomendacje:

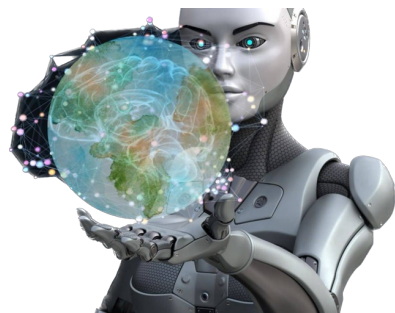
Do rozważenia jest sformułowanie celu/-ów gospodarowania przestrzenią i wprowadzenie ich do porządku prawnego

Kluczowym celem gospodarowania przestrzenią może być maksymalizacja pełnej wartości ekonomicznej przestrzeni

Na potrzeby realizacji w/w celu, obecnie stosowaną w ograniczonym zakresie (do szacowania wpływu na dochody i wydatki budżetu gminy) analizę finansową skutków uchwalania planów miejscowych należy poszerzyć, a także wprowadzić obowiązek wykonywania analizy ekonomicznej (np. zgodnie z metodyką studium wykonalności) uwzględniającej wartość ekonomiczną przestrzeni

Potencjał sztucznej inteligencji (AI) jest zbyt wysoki, by go nie wykorzystać jako wsparcia przy szacowaniu pełnej wartości ekonomicznej przestrzeni w różnych wariantach zagospodarowania przestrzennego. AI pozwoli zwiększyć obiektywizm i porównywalność uzyskanego wyniku symulacji.

Jak się nie  
wie, czego  
się chce, to  
się ma, czego  
się nie chce



## Literatura:

1. Bajerowski T. red., (2003) *Podstawy teoretyczne gospodarki przestrzennej i zarządzania przestrzenią*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
2. Domański R. (2018) *Gospodarka przestrzenna. Koncepcje teoretyczne*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
3. Begg D., Fischer S., Dornbusch R. (2007) *Ekonomia* t. I i II, PWE.
4. Fujita M., Krugman P., Venables A.J. (2001) *The Spatial Economy. Cities, Regions, and International Trade*.
5. Isard W. (1956) *Location and Space Economy: a General Theory Relating to Industrial Location, Market Areas, Land use, Trade and Urban Structure*, The IMT Press, Cambridge.
6. Kudłacz T. (2014) *Ekonomiczne aspekty gospodarowania przestrzenią miasta i regionu. Zarys problemu*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie” (12 (936)), Kraków
7. Lewandowska-Gwarda K. (2013) *Rola przestrzeni w badaniach ekonomicznych*, Acta Universitatis Nicolai Copernici, Ekonomia, Vol 44 No 1, s. 145-158, [http://www.aunc.ekonomia.umk.pl/Pliki/2013/11\\_LewandowskaGwarda.pdf](http://www.aunc.ekonomia.umk.pl/Pliki/2013/11_LewandowskaGwarda.pdf)
8. Lösch A. (1961) *Gospodarka przestrzenna*, PWE, Warszawa.
9. Ładysz J. (2023) *Cele strategiczne zarządzania przestrzenią w świetle koncepcji zarządzania turkusowego*. W M. Murawska (red.), *Zarządzanie organizacją w sytuacjach kryzysowych*. Wydawnictwo Difin, Warszawa 2023 (s. 123–130)
10. Ponsard C. (1983) *History of Spatial Economics Theory*, Springer-Verlag.
11. Stachowiak B. (2013) *Wykorzystanie ekonomii przestrzennej w procesach rozwoju gospodarczego*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego w Siedlcach”, nr 97, Seria: Administracja i Zarządzanie, s. 209-218.
12. Wolfgang K., *Ekonomia przestrzenna*, Instytut MISESA, [https://mises.pl/wp-content/uploads/2014/08/Kasper\\_Wolfgang\\_Ekonomia\\_przestrzenna.pdf](https://mises.pl/wp-content/uploads/2014/08/Kasper_Wolfgang_Ekonomia_przestrzenna.pdf)