



Raport KPZK PAN „Studia nad chaosem przestrzennym”

Część I

Społeczne, ekonomiczne i środowiskowe koszty chaosu przestrzennego

Adam Kowalewski, Tadeusz Markowski, Przemysław Śleszyński

Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej • Uniwersytet Łódzki
Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN

Konferencja „Społeczny, ekonomiczny i środowiskowy wymiar kryzysu polskiej przestrzeni”
Warszawa • Najwyższa Izba Kontroli • 21 marca 2019 r.

Długa historia analiz i apeli nt. kryzysu w gospodarce przestrzennej i planowaniu przestrzennym



POLSKA AKADEMIA NAUK

INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA

im. S. Leszczyńskiego

00-818 Warszawa, ul. Twarda 51/55, <http://www.igipz.pan.pl/>

tel. (22) 6978841, fax (22) 6206221, e-mail: igipz@twarda.pan.pl, <http://www.igipz.pan.pl/>

ANALIZA STANU I UWARUNKOWAŃ PRAC PLANISTYCZNYCH W GMINACH W 2017 ROKU

Zespół autorski:

Przemysław Śleszyński (koordynacja),

Aleksandra Deręgowska, Łukasz Kubiak, Paweł Sudra, Beata Zielińska



Opracowanie wykonane
dla Departamentu Polityki Przestrzennej
Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju

2005-2018

Warszawa • 26 listopada 2018 r.

RAPORT

O EKONOMICZNYCH STRATACH I SPOŁECZNYCH KOSZTACH NIEKONTROLOWANEJ URBANIZACJI W POLSCE

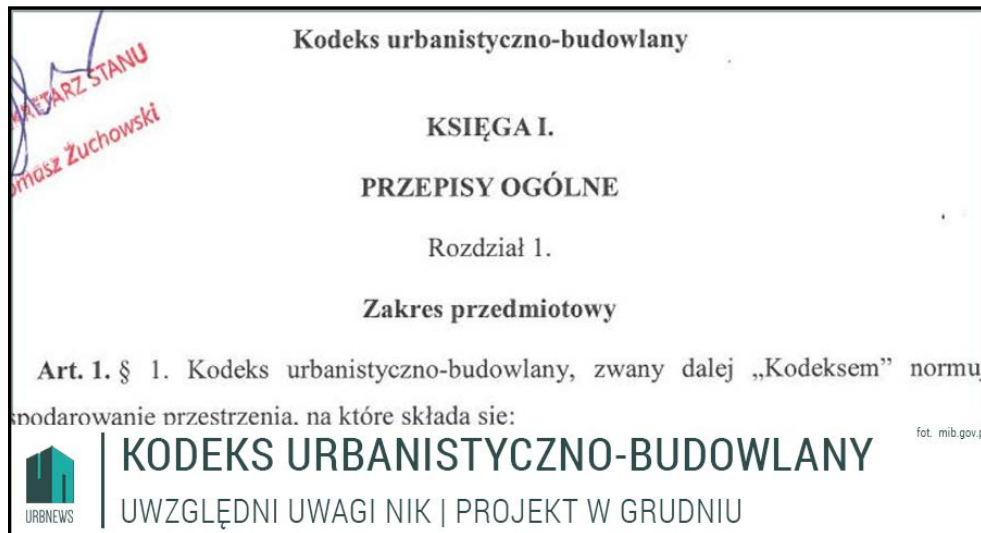
Fundacja Rozwoju
Demokracji Lokalnej



Dr Adam Kowalewski
Jeremi Mordasewicz
Prof. Jerzy Osiatyński
Prof. Jerzy Regulski
Sędzia Jerzy Stępień
Prof. Przemysław Śleszyński

2013

Niemniej długa i jak na razie bezskuteczna historia reform



Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego (2012-2016)

Kodeks urbanistyczno-budowlany bliżej finiszu

Opublikowane dnia 30 lipca 2017 przez Wojciech Wojtowicz w kategorii Wydarzenia // 0 Komentarzy

Do projektu kodeksu urbanistyczno-budowlanego włączono kluczowe postulaty Najwyższej Izby Kontroli. Według najnowszych zapowiedzi w grudniu mają zakończyć się rządowe prace nad kodeksem urbanistyczno-budowlanym.



Dotychczasowe prace nad rządowym projektem kodeksu urbanistyczno-budowlanego podsumowane zostały podczas połączonego posiedzenia sejmowych komisji Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej.

Dowiedzieliśmy się już, że wszystkie zasadnicze postulaty NIK

MIASTO DLA LUDZI

**pod warunkiem dokonania zasadniczych zmian
w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zapraszamy na konferencję prasową,
podczas której przedstawione zostaną

Założenia reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego

czyli efektu prac **Zespołu Doradczego ds. przygotowania założeń reformy
procesu inwestycyjno-budowlanego oraz systemu planowania i zagospodarowania
przestrzennego** powołanego przez Ministra Inwestycji i Rozwoju

Wśród propozycji:

- Zniesienie studium i „wuzetek”, a co w zamian?
- W jaki sposób mieszkańcy odzyskają swoje miasta?
- Czy wreszcie nie będzie można budować bez planu?
- Jak zlikwidować specustawy?

W konferencji prasowej udział weźmie kilku członków *Podzespołu planowania przestrzennego*:

- **Magdalena Błęńska** – architekt, poseł na Sejm RP
- **Artur Kosicki** – prawnik, Marszałek Województwa Podlaskiego
- **Ryszard Kowalski** – ekonomista, Prezes Związku Pracodawców-Producentów Materiałów dla Budownictwa
- **Marek Poddany** – SGH, Wiceprezes Polskiego Związku Firm Deweloperskich
- **dr Tomasz Sławiński** – urbanista, Przewodniczący Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
- **Mariusz Ścisło** – architekt, Prezes Stowarzyszenia Architektów Polskich (SARP)

Ponadto w konferencji uczestniczyć będzie prof. **Przemysław Śleszyński** (Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN)

**Konferencja odbędzie się 17 grudnia br. (poniedziałek) o godz. 12.00
w siedzibie Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN
ul. Twarda 51/55 w Warszawie – w sali konferencyjnej na VI piętrze**

Koordynator Podzespołu planowania przestrzennego

Ryszard Kowalski

17 grudnia 2018 r. – ogłoszenie
założeń (konferencja prasowa) do
zmiany prawa planistycznego
(Zespół MliR pod kierunkiem
Ryszarda Kowalskiego)

STUDIA NAD CHAOSEM PRZESTRZENNYM

tom 182 "Studiów" KPZK PAN (840 stron)

pod redakcją A. Kowalewskiego, T. Markowskiego i P. Śleszyńskiego

POLSKA AKADEMIA NAUK
KOMITET PRZESTRZENNEGO
ZAGOSPODAROWANIA KRAJU

STUDIA

STUDIA NAD CHAOSEM PRZESTRZENNYM

Tomy I-III pod redakcją
Adama Kowalewskiego,
Tadeusza Markowskiego
i Przemysława Śleszyńskiego

TOM I

ADAM KOWALEWSKI
MACIEJ J. NOWAK

CHAOS PRZESTRZENNY I PRAWO
UWARUNKOWANIA, PROCESY, SKUTKI, REKOMENDACJE

TOM CLXXXII

WARSZAWA 2018



POLSKA AKADEMIA NAUK
KOMITET PRZESTRZENNEGO
ZAGOSPODAROWANIA KRAJU

STUDIA

STUDIA NAD CHAOSEM PRZESTRZENNYM

Tomy I-III pod redakcją
Adama Kowalewskiego,
Tadeusza Markowskiego
i Przemysława Śleszyńskiego

TOM II

KOSZTY CHAOSU PRZESTRZENNEGO

Pod redakcją
Adama Kowalewskiego,
Tadeusza Markowskiego
i Przemysława Śleszyńskiego

TOM CLXXXII

WARSZAWA 2018



POLSKA AKADEMIA NAUK
KOMITET PRZESTRZENNEGO
ZAGOSPODAROWANIA KRAJU

STUDIA

STUDIA NAD CHAOSEM PRZESTRZENNYM

Tomy I-III pod redakcją
Adama Kowalewskiego,
Tadeusza Markowskiego
i Przemysława Śleszyńskiego

TOM III

PRZEMYSŁAW ŚLESZYŃSKI
ADAM KOWALEWSKI
TADEUSZ MARKOWSKI

SYNTEZA

UWARUNKOWANIA, SKUTKI I PROPOZYCJE NAPRAWY

TOM CLXXXII

WARSZAWA 2018



<http://www.kpz.k.pan.pl/> - zakładka "chaos przestrzenny"

- **Potrzeba opracowania Raportu wynika z silnego kryzysu w gospodarce i planowaniu przestrzennym kraju, co powoduje liczne dysfunkcje i olbrzymie straty przyrodnicze i społeczno-gospodarcze;**
- **Raport zrealizowano w ramach działalności statutowej KPZK PAN w latach 2016-2018;**
- **w pracach wzięło udział 27 autorów z całego kraju (PAN, uczelnie, stowarzyszenia, GUS);**
- **Raport składa się z 3 tomów, liczy 840 stron.**

Kowalewski A., Markowski T., Śleszyński P. (red.), 2018, *Studia nad chaosem przestrzennym*, Studia KPZK PAN, t. 182, Warszawa.

Tom I Kowalewski A., Nowak M.J., 2018, *Chaos przestrzenny i prawo. Uwarunkowania, procesy, skutki, rekomendacje*, 173 s.

Tom II Kowalewski A., Markowski T., Śleszyński P. (red.), 2018, *Koszty chaosu przestrzennego*, 437 s.

Tom III Śleszyński P., Kowalewski A., Markowski T., 2018, *Synteza. Uwarunkowania, skutki i propozycje naprawy chaosu przestrzennego*, 231 s.

Zespół

mgr Arkadiusz Andrzejewski, Uniwersytet Adama Mickiewicza, Poznań

dr hab. prof. UG Przemysław Borkowski, Uniwersytet Gdański, Sopot

dr hab. prof. UG Jan Burnewicz, Uniwersytet Gdański, Sopot

dr hab. prof. UP Tadeusz J. Chmielewski, Uniwersytet Przyrodniczy, Lublin

dr Szymon Chmielewski, Uniwersytet Przyrodniczy, Lublin

dr Piotr Gibas, Uniwersytet Ekonomiczny, Katowice

prof. dr hab. Benicjusz Głębocki, Uniwersytet Adama Mickiewicza, Poznań

prof. dr hab. Krystian Heffner, Uniwersytet Ekonomiczny, Katowice

dr inż. Artur Hołuj, Uniwersytet Ekonomiczny, Katowice

dr Ewa Kacprzak, Uniwersytet Adama Mickiewicza, Poznań

dr hab. prof. UAM Anna Kołodziejczak, Uniwersytet Adama Mickiewicza, Poznań

dr hab. prof. UG Aleksandra Koźlak, Uniwersytet Gdański, Sopot

dr hab. prof. IGiPZ PAN Magdalena Kuchcik, Instytut Geografii i PZ PAN, Warszawa

dr inż. Agnieszka Kułak, Katolicki Uniwersytet Lubelski, Lublin

dr Paulina Legutko-Kobus, Szkoła Główna Handlowa, Warszawa

dr Piotr Lityński, Uniwersytet Ekonomiczny, Kraków

dr Barbara Maćkiewicz, Uniwersytet Adama Mickiewicza, Poznań

mgr Paweł Milewski, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa

dr hab. prof. ZUT Maciej J. Nowak, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, Szczecin

mgr Michał Orleański, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa

dr hab. prof. UG Barbara Pawłowska, Uniwersytet Gdański Sopot

dr Marek Pieniążek, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa

dr Waldemar Siemiński, Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa

mgr Paweł Sudra, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa

dr inż. Magdalena Szczepańska, Uniwersytet Adama Mickiewicza, Poznań

mgr Agnieszka Ważna, Uniwersytet Gdański, Sopot

dr Maciej Zathey, Instytut Rozwoju Terytorialnego, Politechnika Wrocławska, Wrocław

INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
im. Stanisława Leszczyckiego

POLSKA AKADEMIA NAUK

UNIWERSYTET PRZYRODNICZY W LUBLINIE
ZAKŁAD EKOLOGII KRAJOBRAZU I OCHRONY PRZYRODY
INSTYTUT GLEBOZNAWSTWA, INŻYNIERII I OCHRONY ŚRODOWISKA

KOMITET PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU
PRZY PREZYDIUM PAN

Tadeusz J. Chmielewski, Przemysław Śleszyński
Szymon Chmielewski, Agnieszka Kułak

EKOLOGICZNE I FIZJONOMICZNE KOSZTY BEZŁADU PRZESTRZENNEGO



Warszawa 2018

Przegląd Geograficzny

2018, 90, 2, s. 209–240
<https://doi.org/10.7163/PrzG.2018.2.2>

Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania
Polska Akademia Nauk



<https://www.igipz.pan.pl/przeglad-geograficzny.html>

Oszacowanie skutków presji inwestycyjnej i nadpodaży gruntów budowlanych w strefie podmiejskiej Warszawy na przykładzie gmin pasma zachodniego

*Estimation of the effects of investment pressure
and the oversupply of building land in the suburban area
of Warsaw as exemplified by the "Western Belt" communes*

Przemysław Śleszyński • Marcin Stępnia • Damian Mazurek

Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego PAN
ul. Twarda 51/55, 00-818 Warszawa
psleszyn@twarda.pan.pl • stepniak@twarda.pan.pl • d.mazurek@twarda.pan.pl



Centre for Research on Settlements and Urbanism

Journal of Settlements and Spatial Planning

Journal homepage: <http://jssp.reviste.ubbcluj.ro>



Urban Sprawl Costs: The Valuation of Households' Losses in Poland

Piotr LITYŃSKI¹, Artur HOLUJ¹

¹ Kraków University of Economics, Faculty of Economy and Public Administration, Department of Regional Economics, Kraków,
POLAND

E-mail: litynskp@uek.krakow.pl, holuja@uek.krakow.pl

DOI: 10.24193/02JSSP012017

<https://doi.org/10.24193/02JSSP012017>

**ZAŁOŻENIA, CELE,
KONCEPCJA I TERMINOLOGIA
RAPORTU O CHAOSIE PRZESTRZENNYM**

CELE RAPORTU KPZK PAN

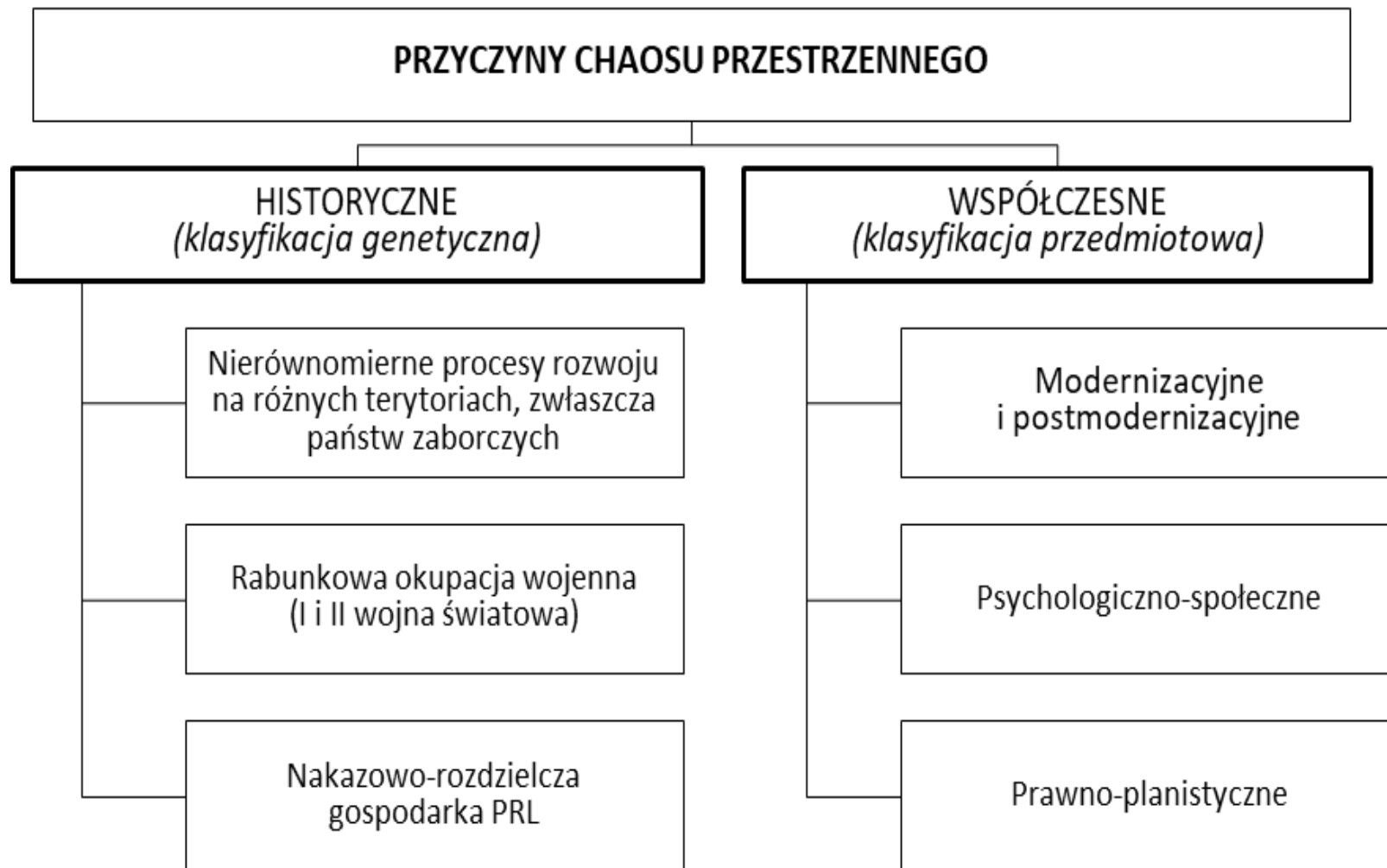
- **identyfikacja zjawisk chaosu przestrzennego, które powodują różnego rodzaju nadmierne koszty w sferze gospodarczej, społecznej, przyrodniczej i wydatków publicznych (użyteczności publicznej);**
- **kwerenda opracowań i źródeł danych, pomocnych w identyfikacji chaosu przestrzennego, wypracowanie metodologii wskaźnikowej.**
- **próba oszacowania tych kosztów pod względem ich wartości według różnych mierników ilościowych (pieniądz, czas, straty powierzchniowe, itd.) i jakościowych;**
- **identyfikacja uwarunkowań i przyczyn chaosu przestrzennego;**
- **próba wskazania dróg naprawy: w tym zwłaszcza rozwiązań urbanistyczno-prawnych w celu ograniczania skutków chaosu i poprawy ładu przestrzennego;**
- **uświadomienie elit decyzyjnych, społeczeństwa i biznesu co do problemu olbrzymich kosztów, generowanych przez wadliwe prawo planistyczne.**

OBSZARY PRZEDMIOTOWE WYSTĘPOWANIA NADMIERNYCH KOSZTÓW (W TYM KOSZTÓW ZEWNĘTRZNYCH)

1. Osadnictwo.
2. Rynek nieruchomości.
3. Gospodarka i rozwój (ogólnie).
4. Rolnictwo.
5. Transport, mobilność.
6. Infrastruktura komunalna.
7. Środowisko przyrodnicze (zasoby naturalne).
8. Warunki i jakość życia.
9. Bezpieczeństwo publiczne.

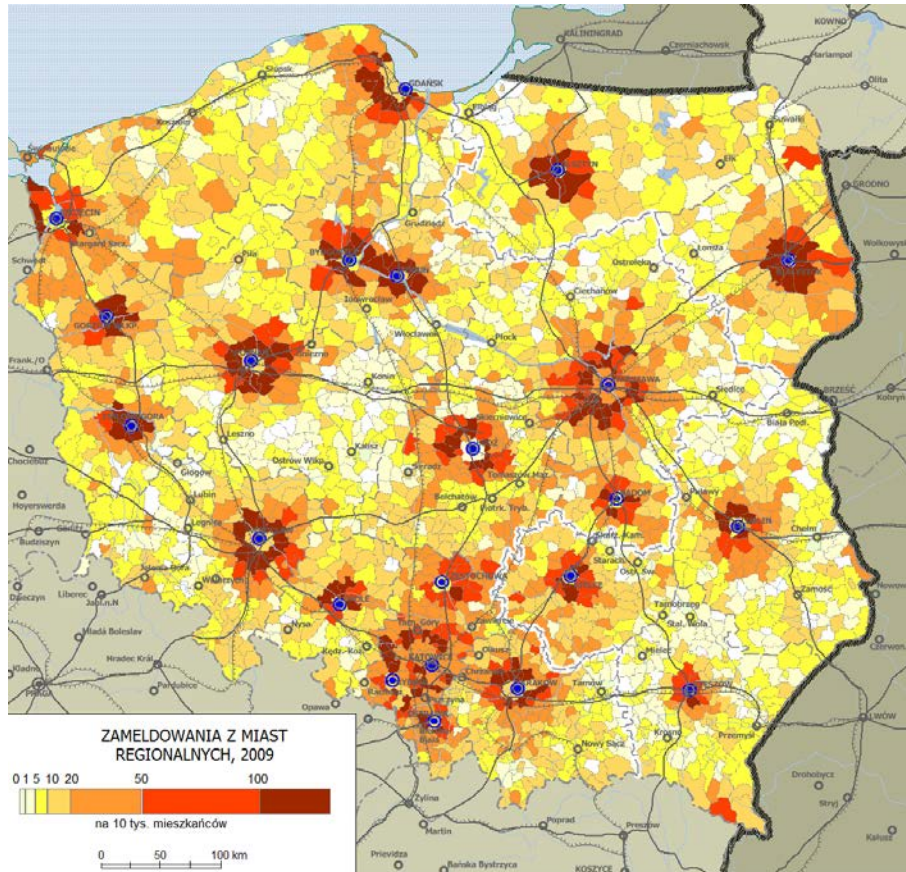
[illegible]

Klasyfikacja przyczyn chaosu przestrzennego

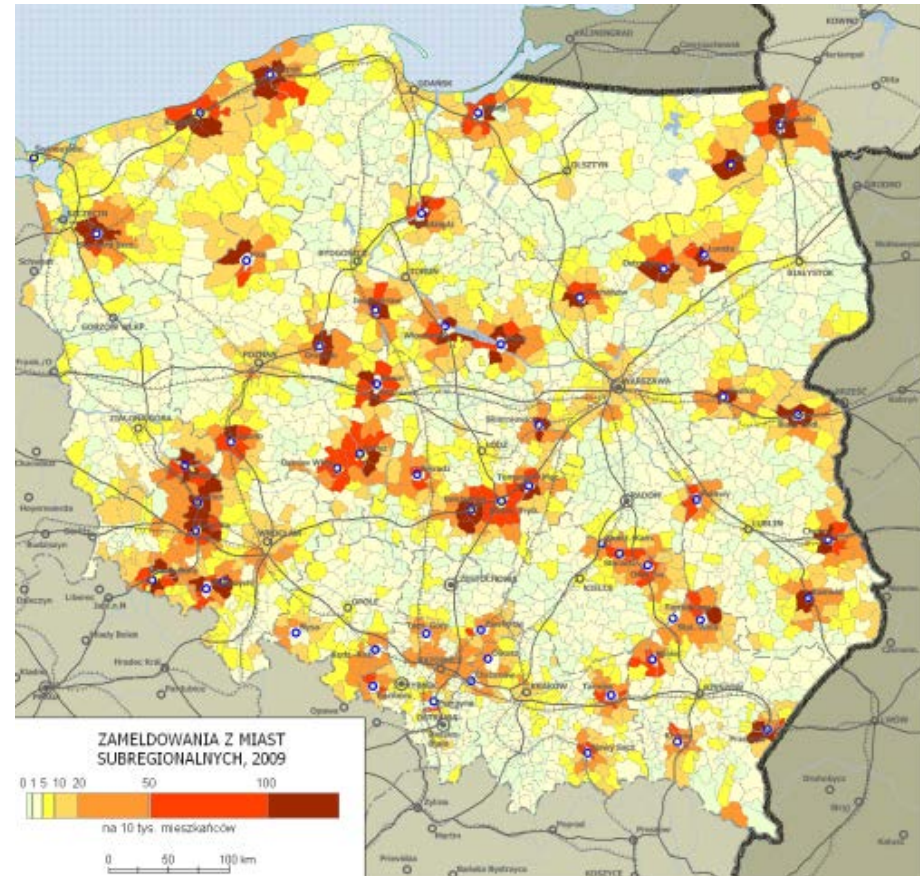


WSPÓŁCZESNE PROCESY OSADNICZE: DEKONCENTRACJA, SUBURBANIZACJA

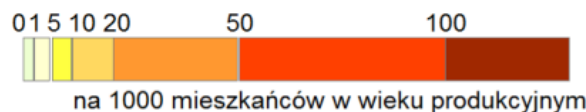
MIGRACJE Z OŚRODKÓW WOJEWÓDZKICH



MIGRACJE Z OŚRODKÓW SUBREGIONALNYCH



ZAMELDOWANIA Z OŚRODKÓW RÓŻNEGO TYPU



Źródło: Śleszyński 2016

Lesznów k. Warszawy



Łódź-Łagiewniki



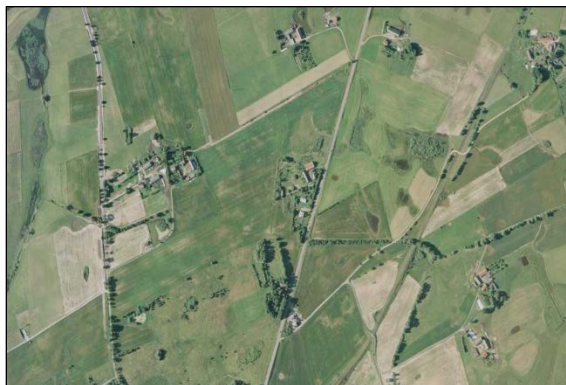
okolice Gdańska



Poronin k. Zakopanego



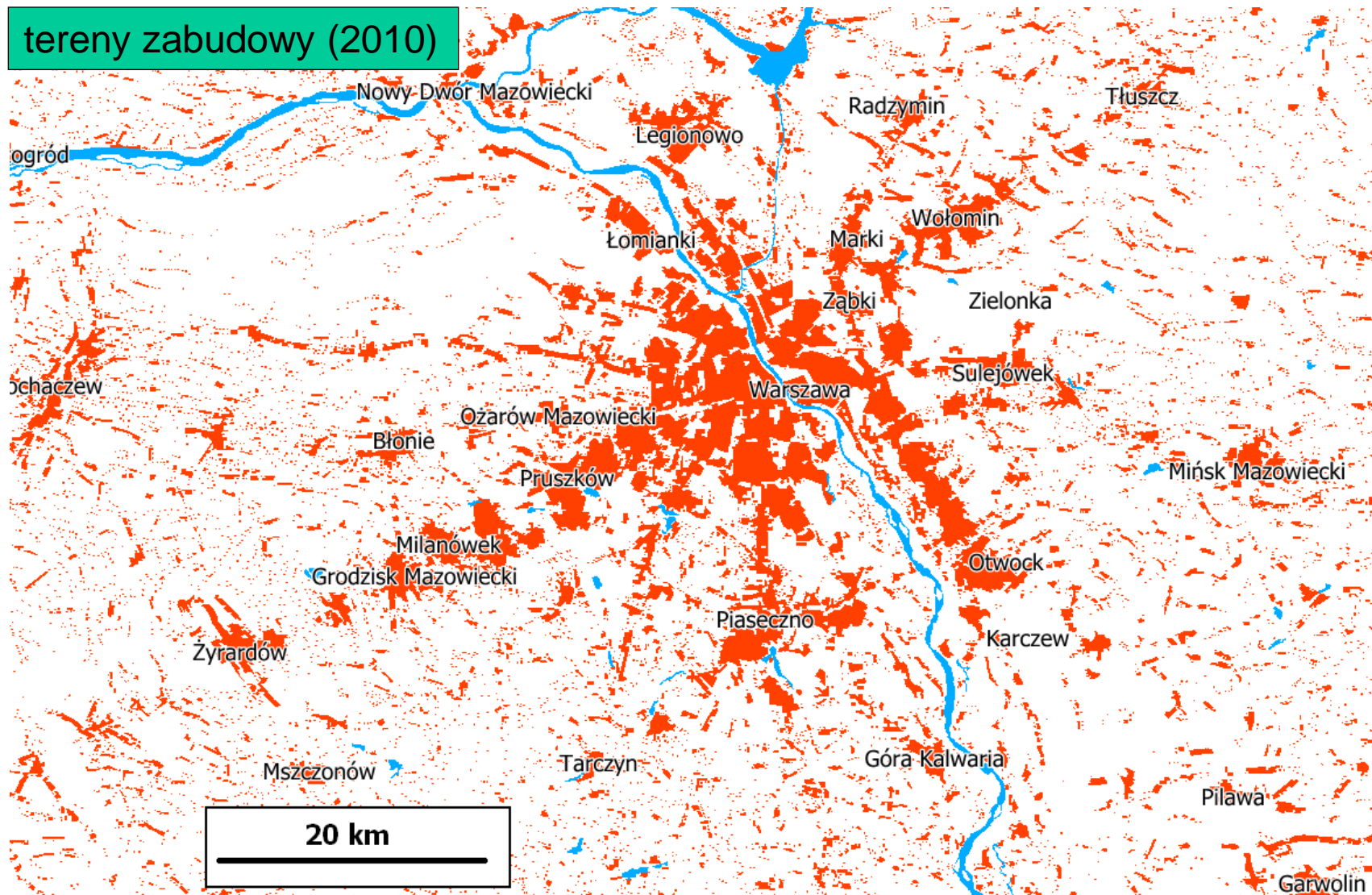
okolice Mikołajek



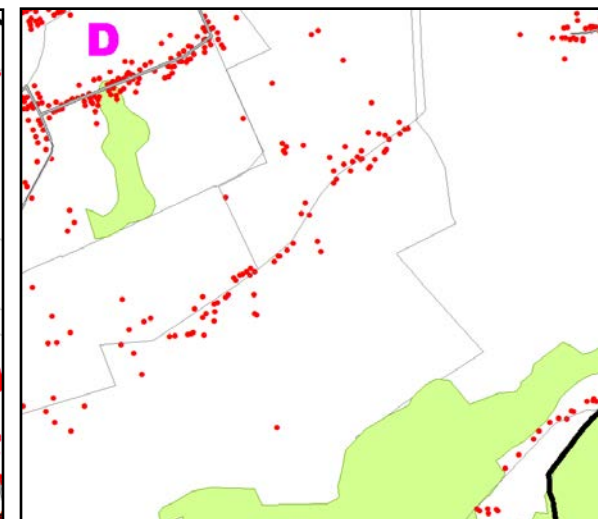
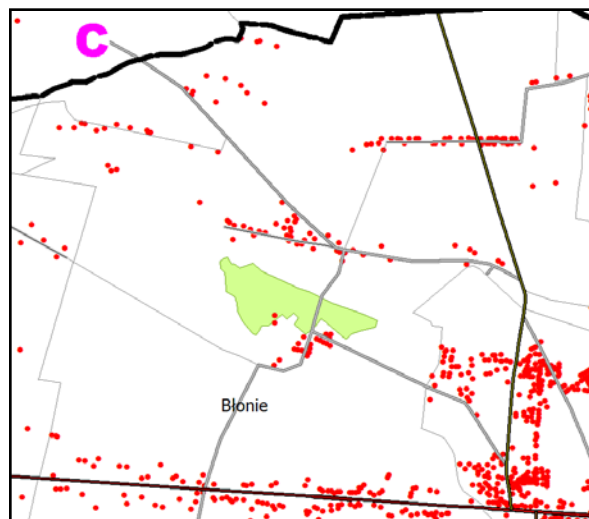
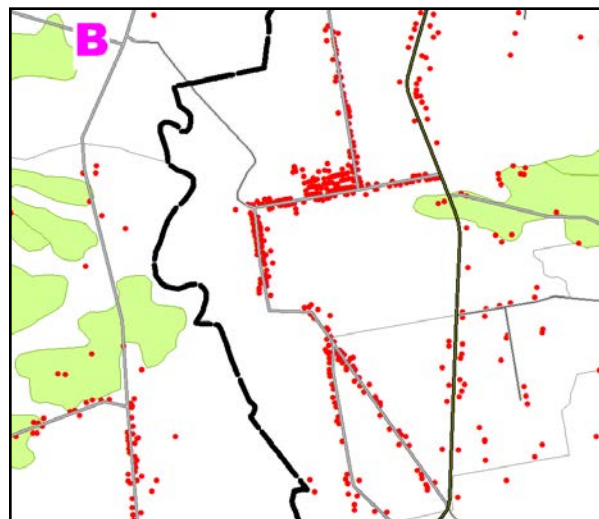
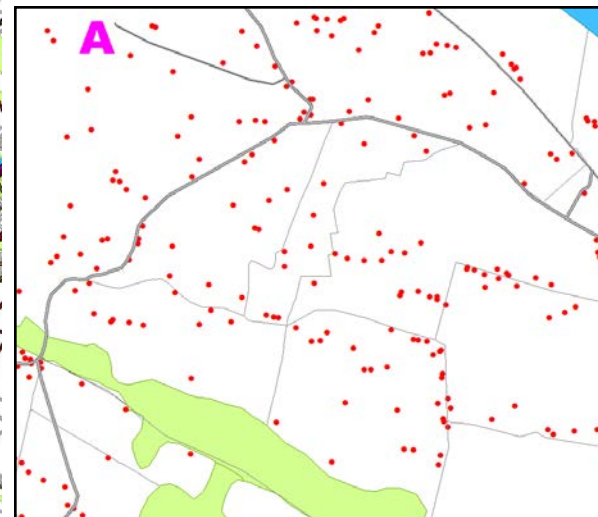
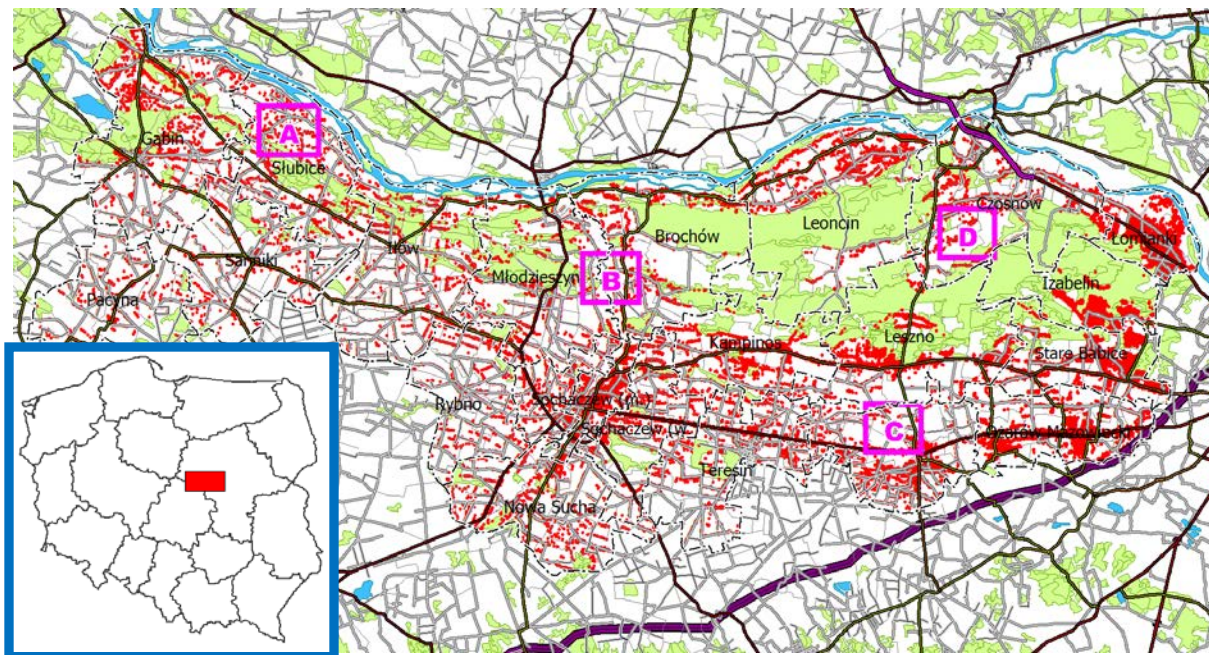
Żukówko (Kaszuby)



URBAN SPRAWL W AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ



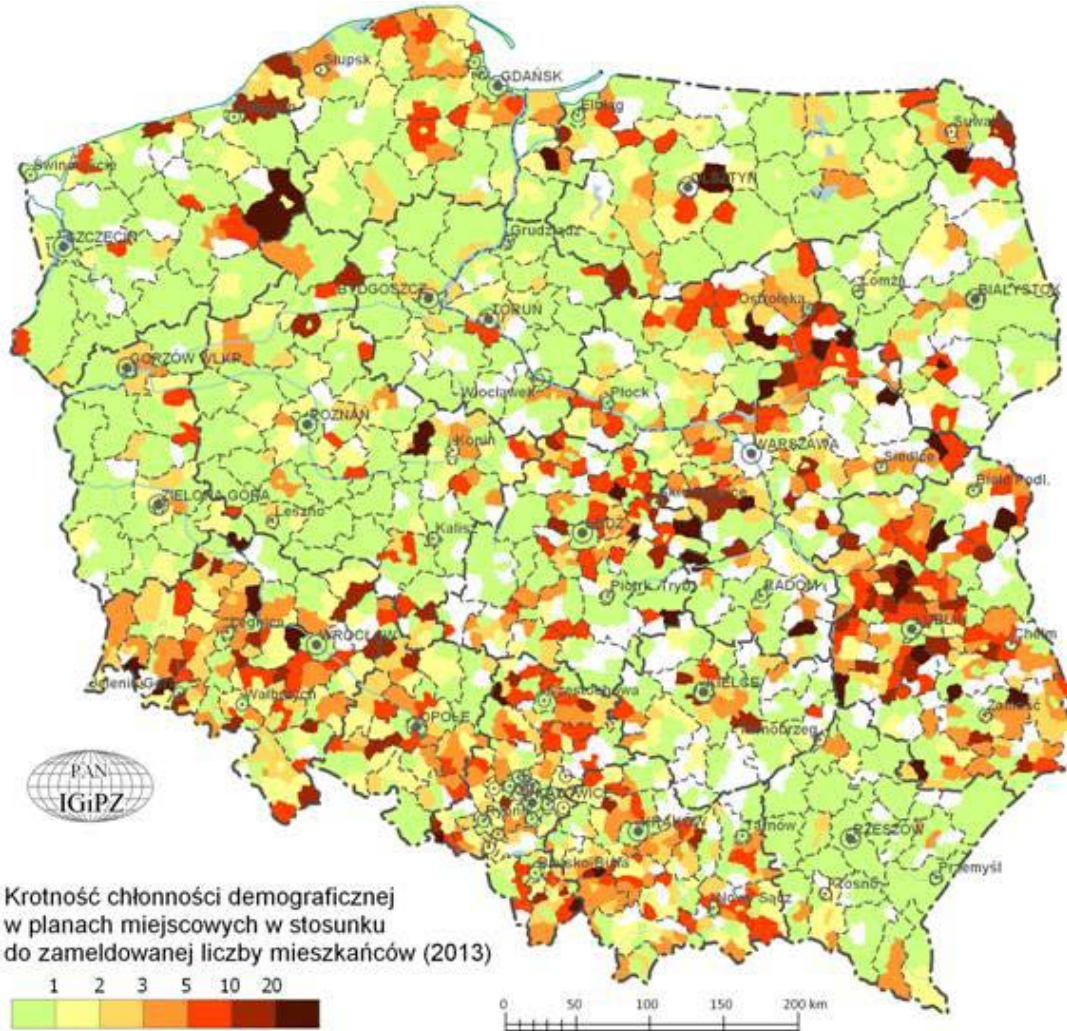
URBAN SPRAWL W AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ



Źródło: Śleszyński P., Deręgowska A., Mazurek D., Stepniak M., Sudra P., Zielińska B., 2017, Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2015 roku, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, Warszawa.

WADLIWE PRAWO, W TYM PLANY MIEJSCOWE

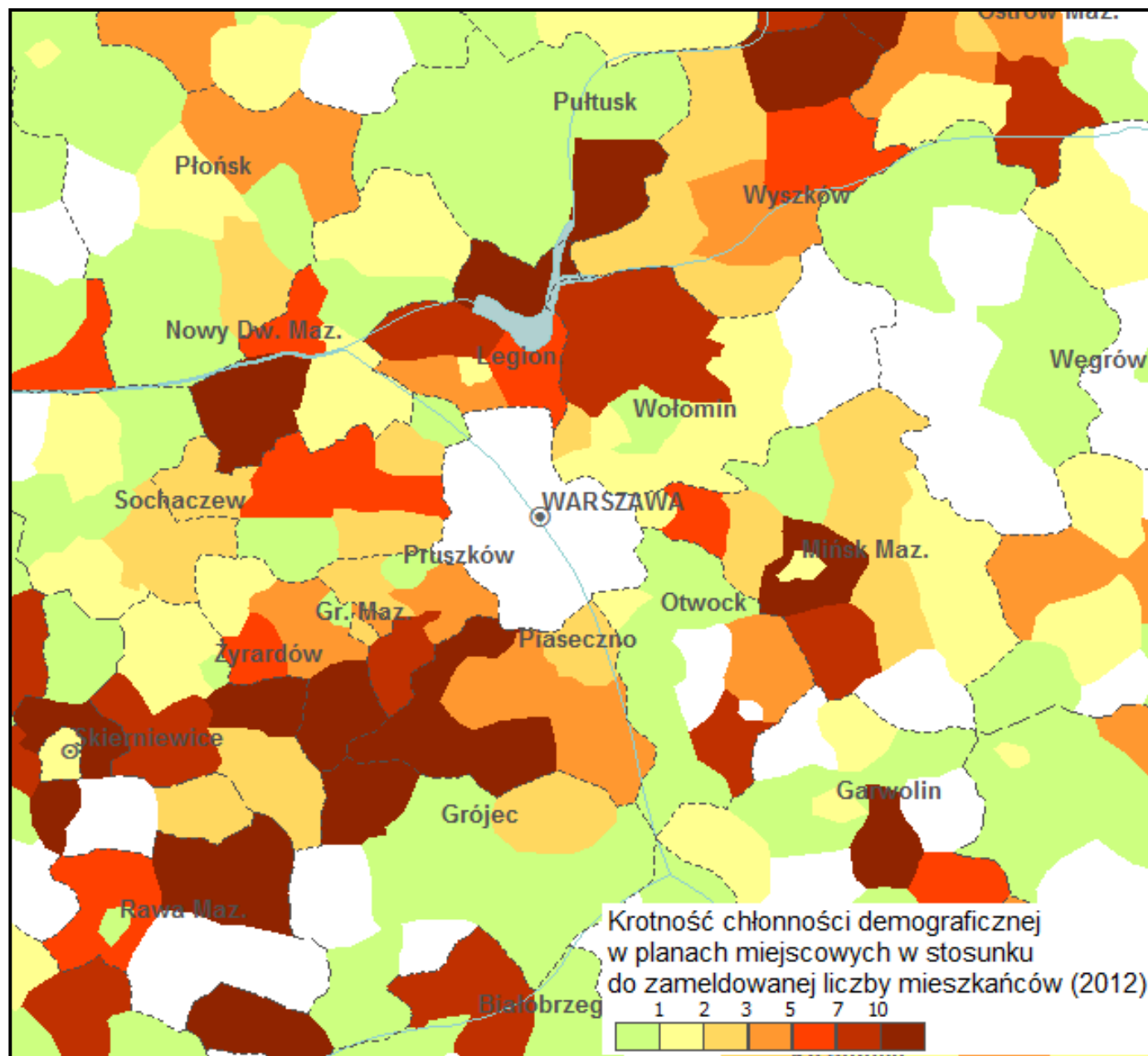
Krotność chłonności demograficznej w planach miejscowych w stosunku do zaludnienia
(ile razy więcej ludzi MOŻE zamieszkać, niż mieszka obecnie)



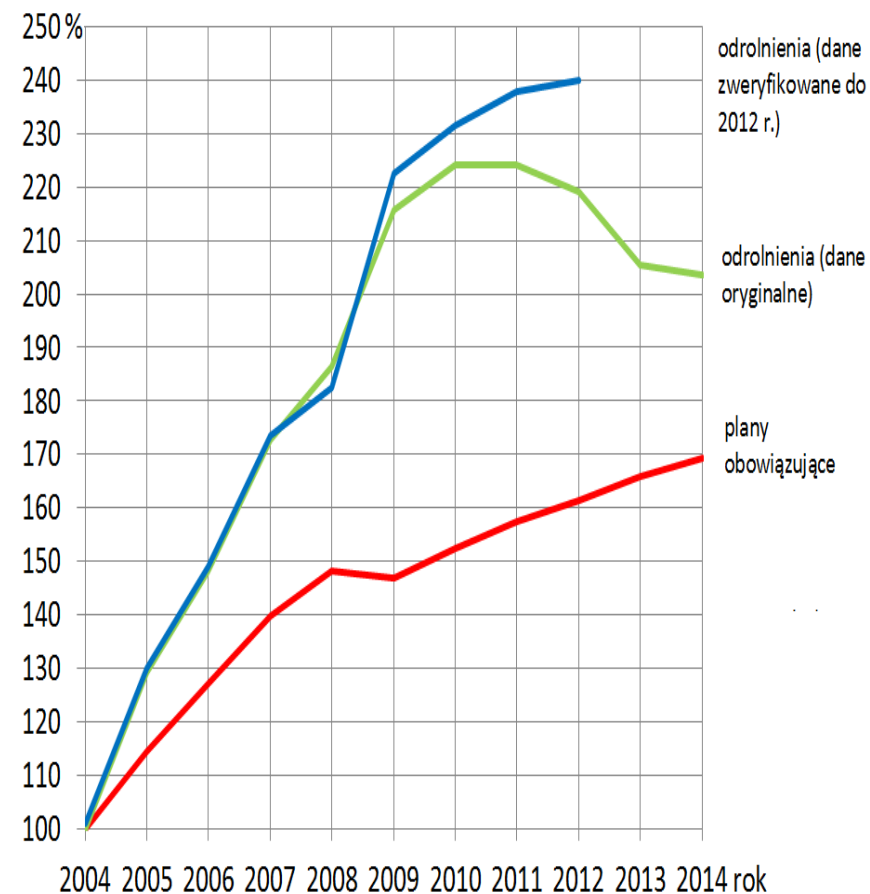
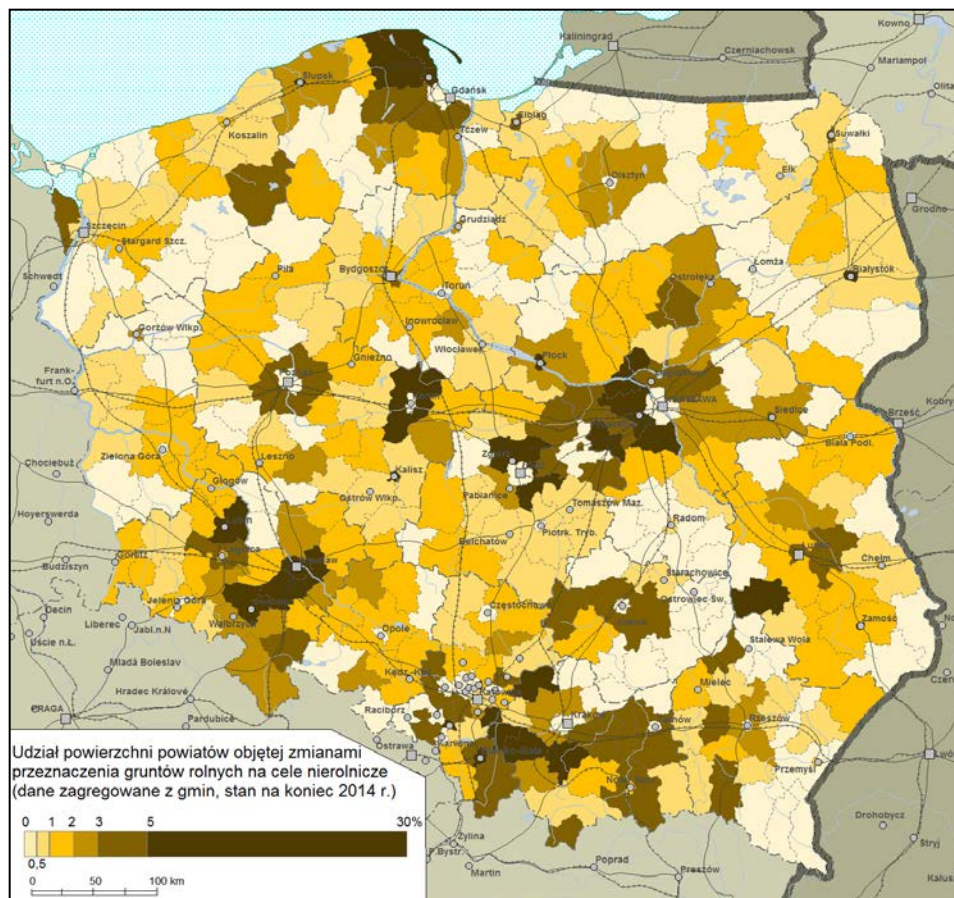
Silna nadpodaż gruntów
budowlanych. W Polsce
według obowiązujących
dokumentów może
zamieszkać:

- według planów
miejscowych –
około 60 mln osób
- według studiów uikzp –
130-200 mln osób

Region Warszawy

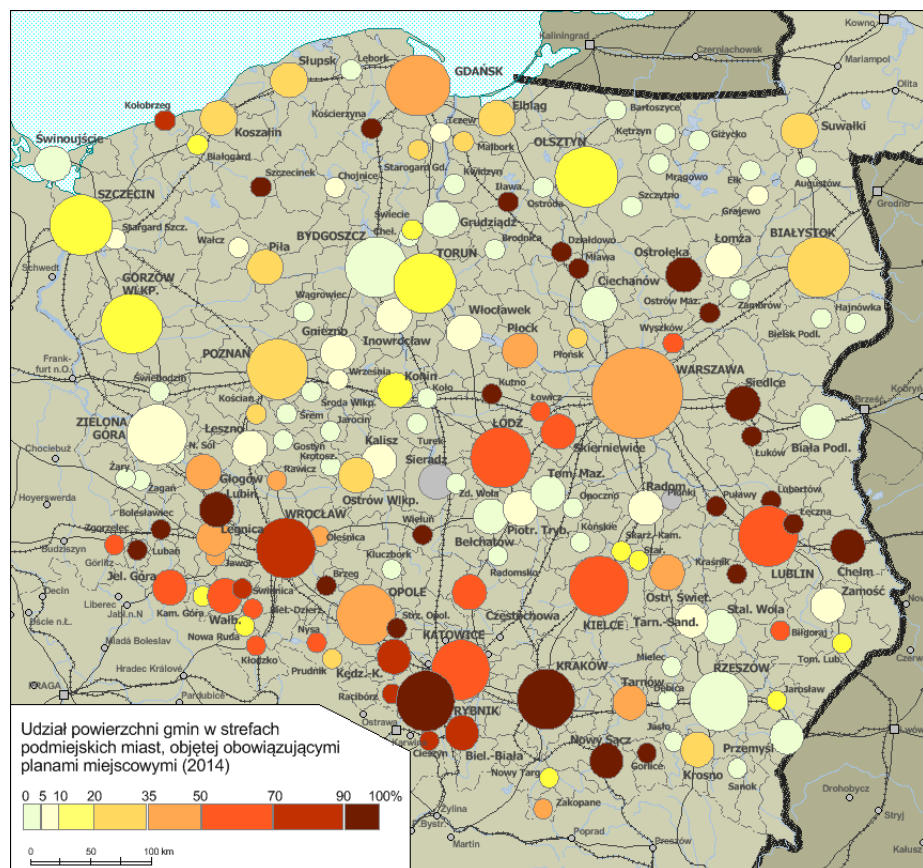


WADLIWA STRUKTURA PLANÓW MIEJSCOWYCH – OLBRZYMIE „ODROLNIENIA” - ponad 600 tys. ha = 6 mld m²

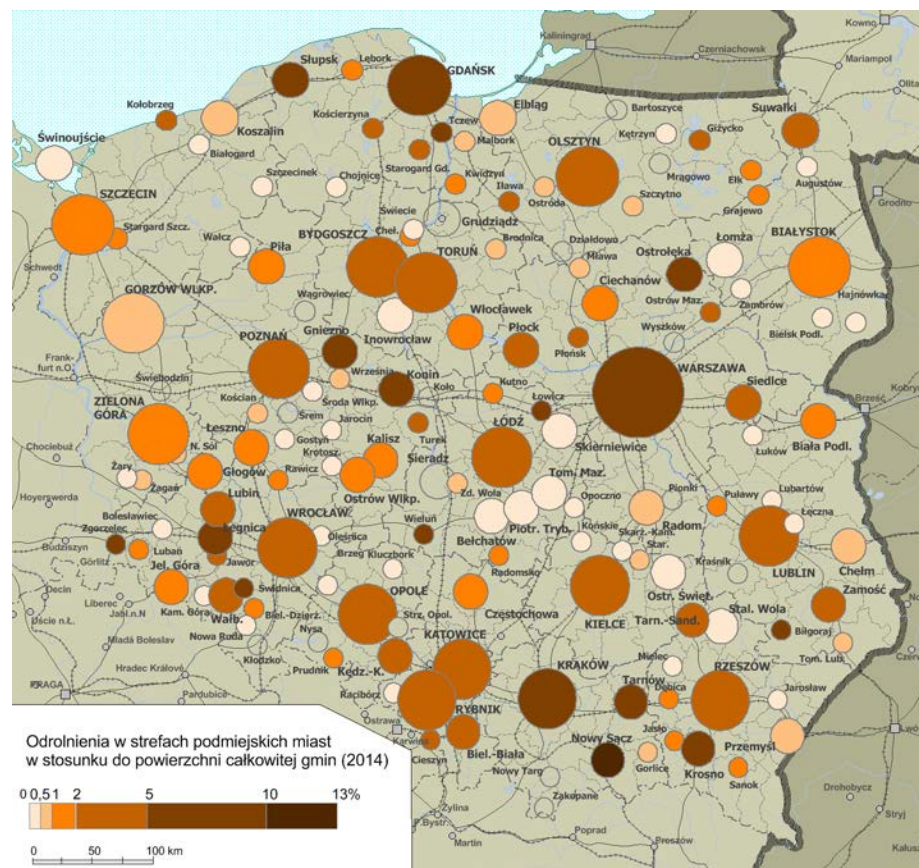


151 STREF PODMIEJSKICH – chłonność = 18 mln osób!!!

POKRYCIE PLANISTYCZNE

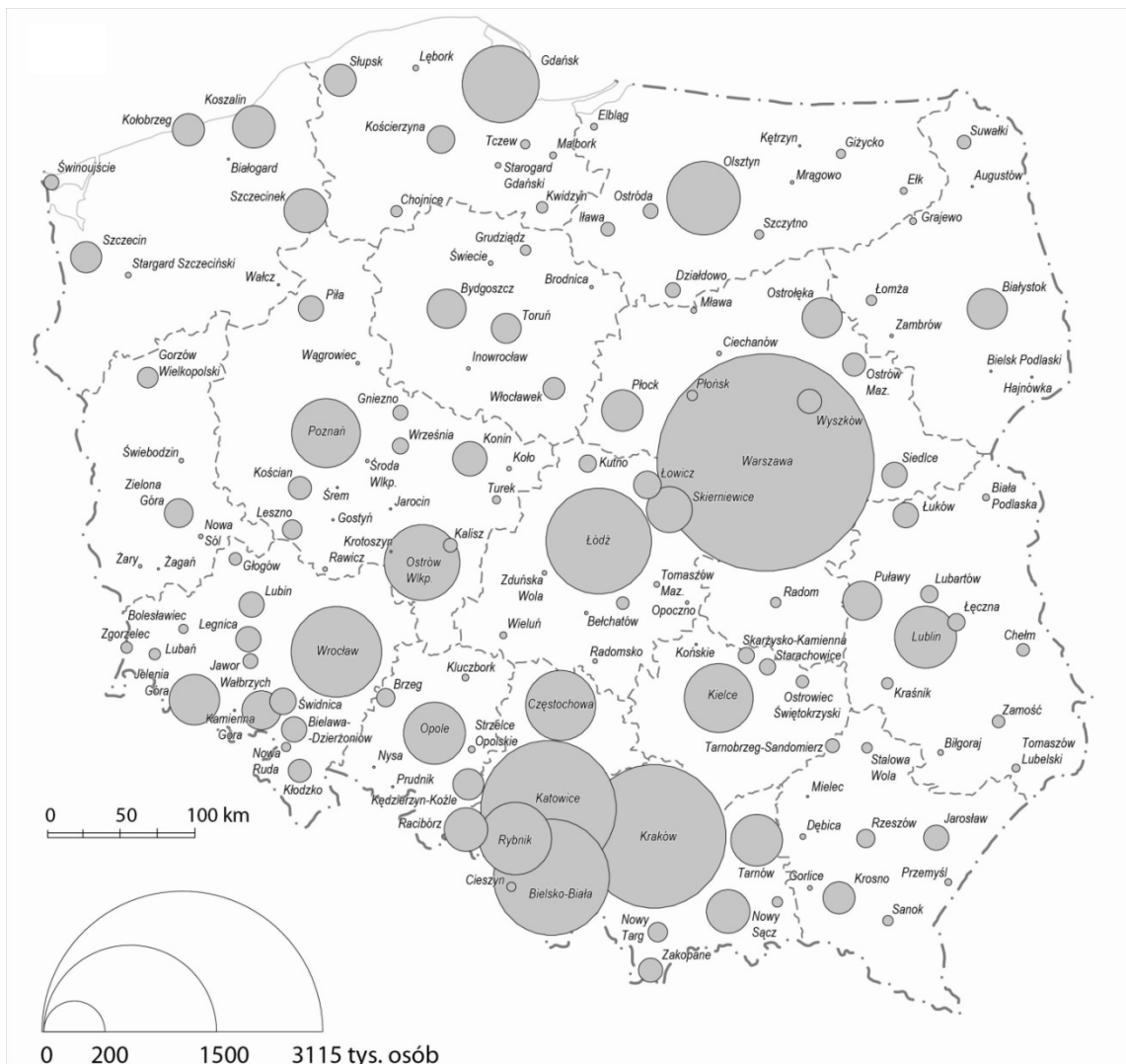


ODROLNIENIA



bańka spekulacyjna na rynku nieruchomości - nikt nie kupi tej ziemi!!!

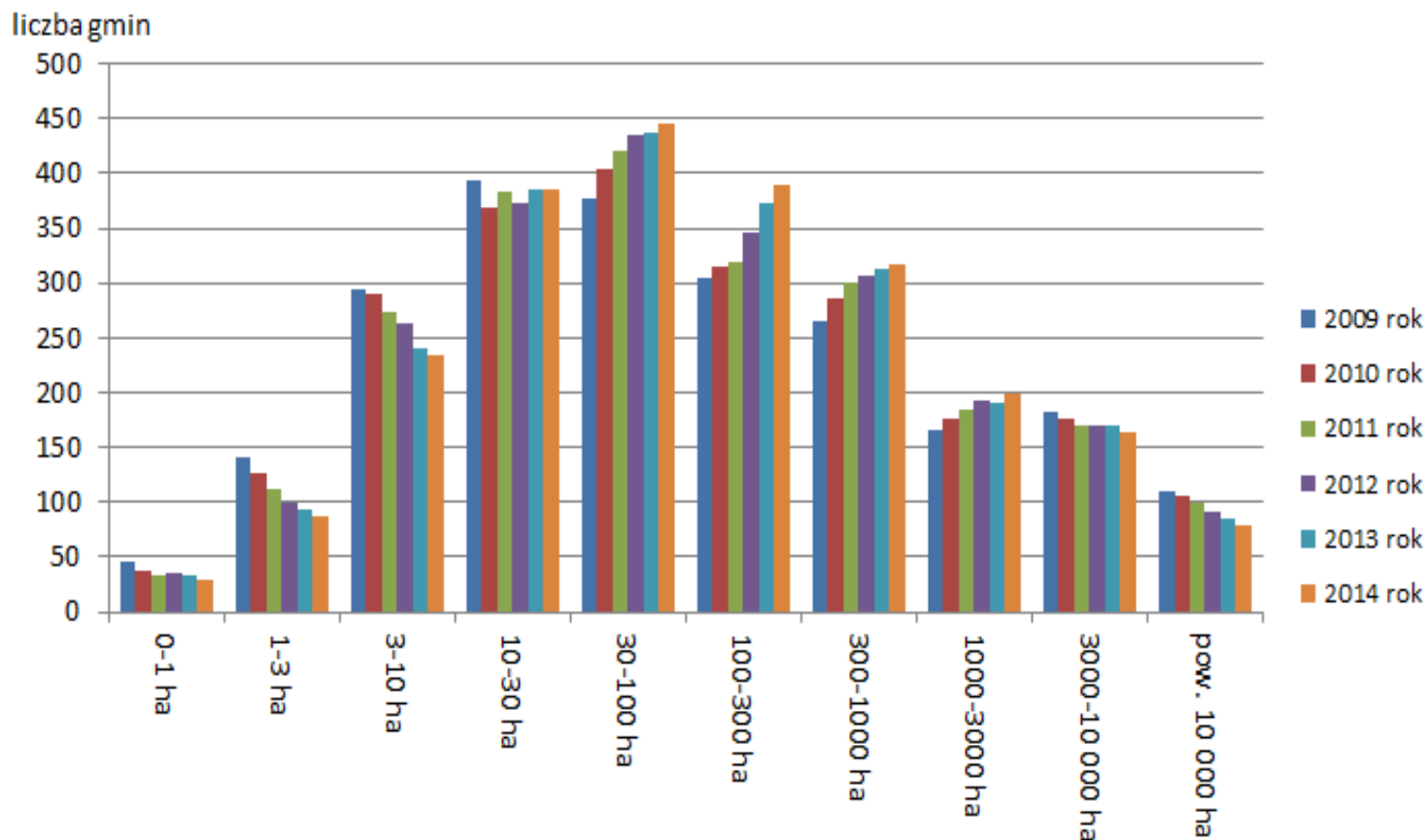
CHŁONNOŚĆ DEMOGRAFICZNA STREF PODMIEJSKICH WEDŁUG PLANÓW MIEJSCOWYCH



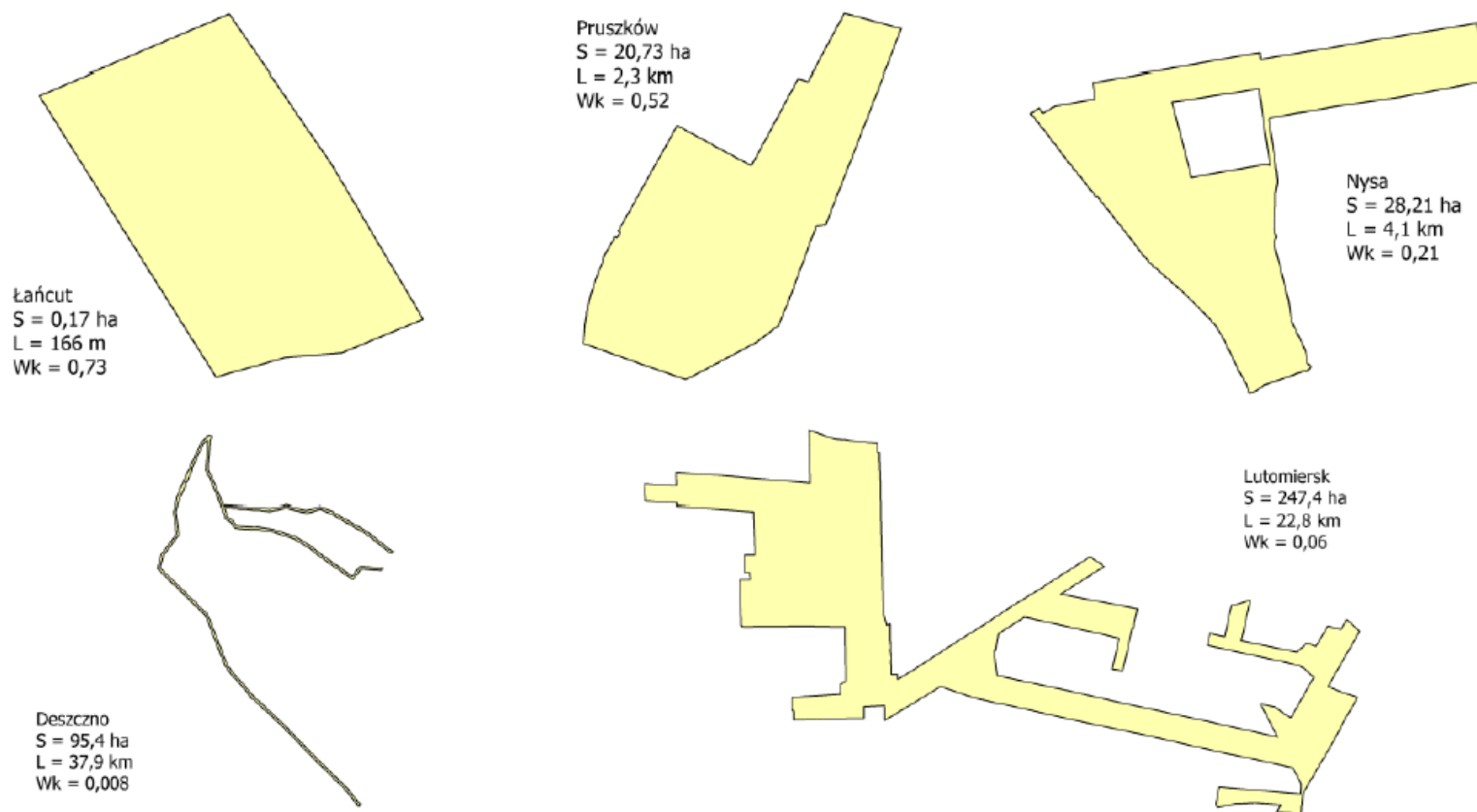
strefa podmiejska

warszawska: 3 115 tys.
krakowska 1 509 tys.
olsztyńska 472 tys.
wrocławska 678 tys.
kielecka 418 tys.

ROZDROBNIE PLANÓW MIEJSCOWYCH – PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA PLANU W GMINIE



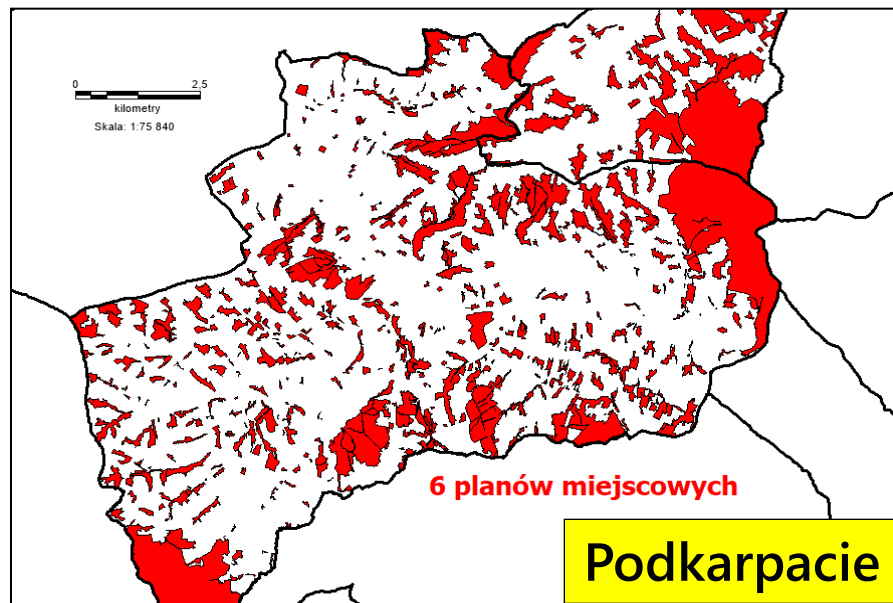
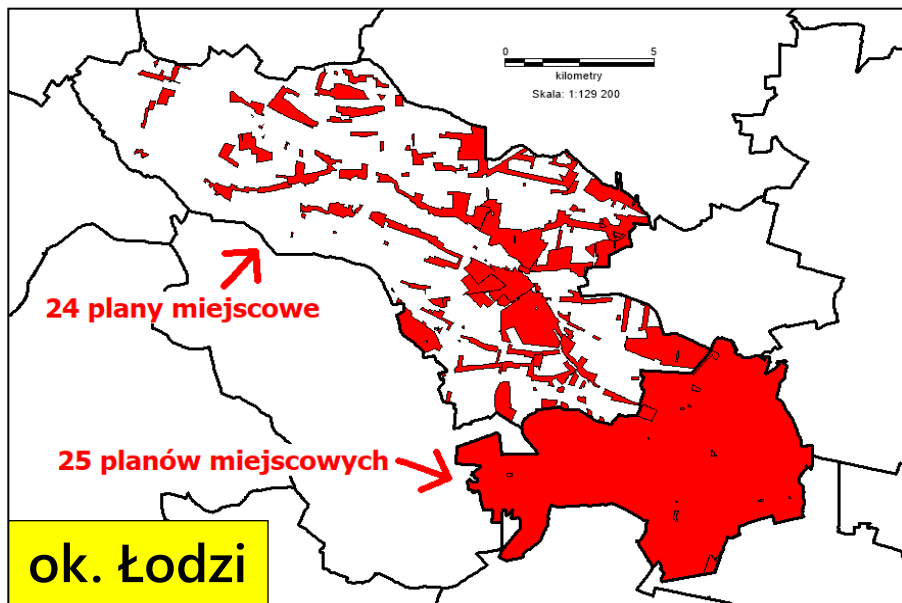
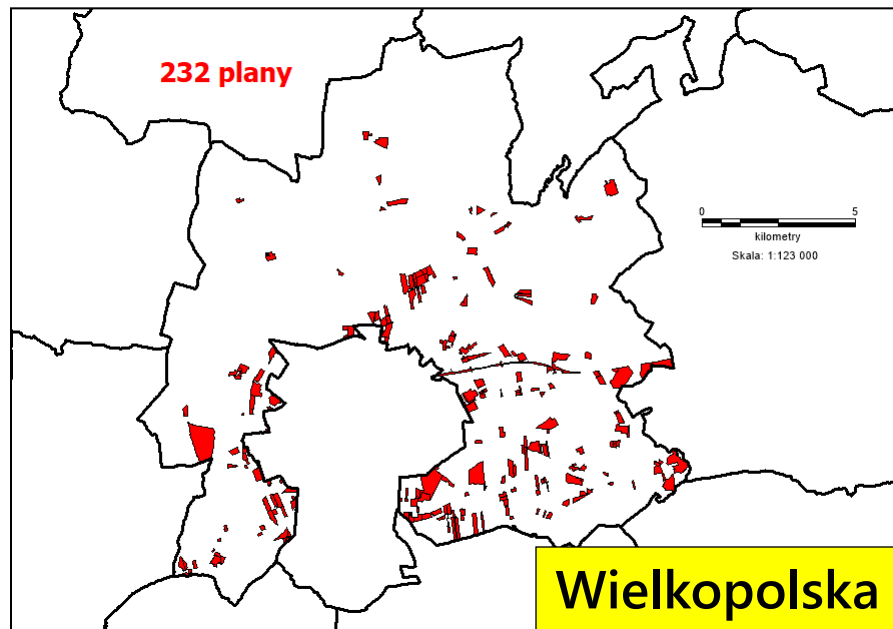
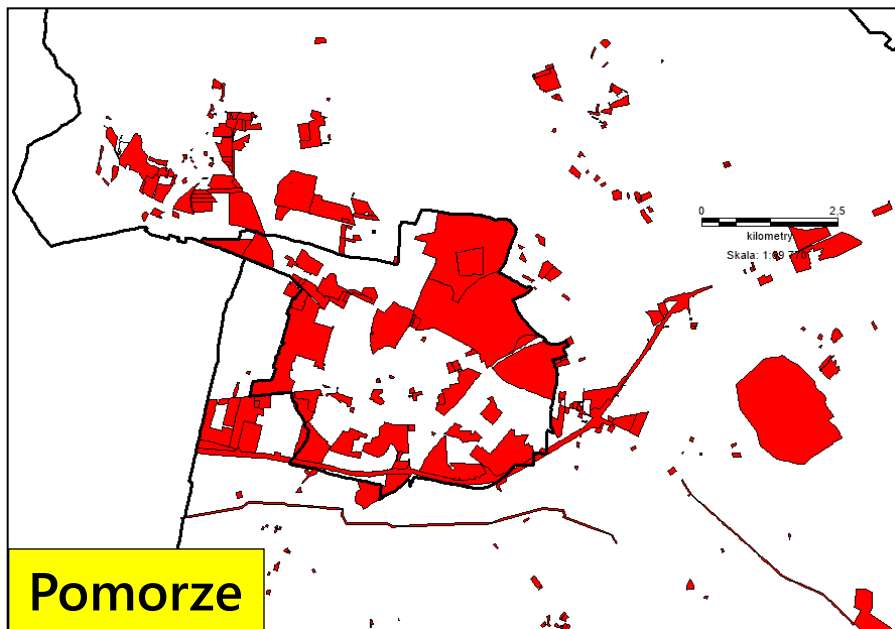
STRUKTURA POWIERZCHNI PLANÓW MIEJSCOWYCH według danych GEO-SYSTEM



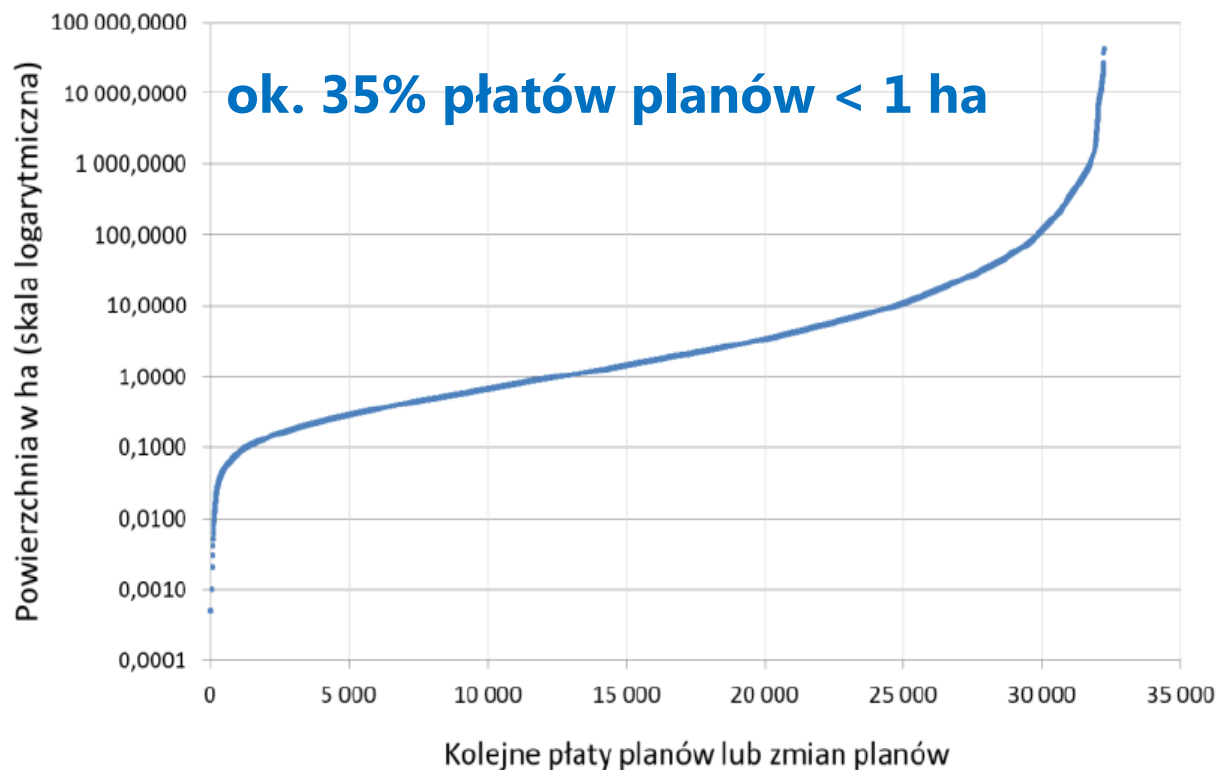
Rysunek 7. Przykłady kształtów planów miejscowych lub zmian ich fragmentów w badanych gminach. Oznaczenia: S – powierzchnia (ha), L – obwód (m), Wk – wskaźnik kolistości (opracowanie własne).

Figure 7. Examples of shapes of local plans or changes in their fragments in the analyzed communes. Abbreviations: S – area (ha), L – circumference (m), Wk – circularity index (own elaboration).

ZASIĘGI PLANÓW MIEJSCOWYCH



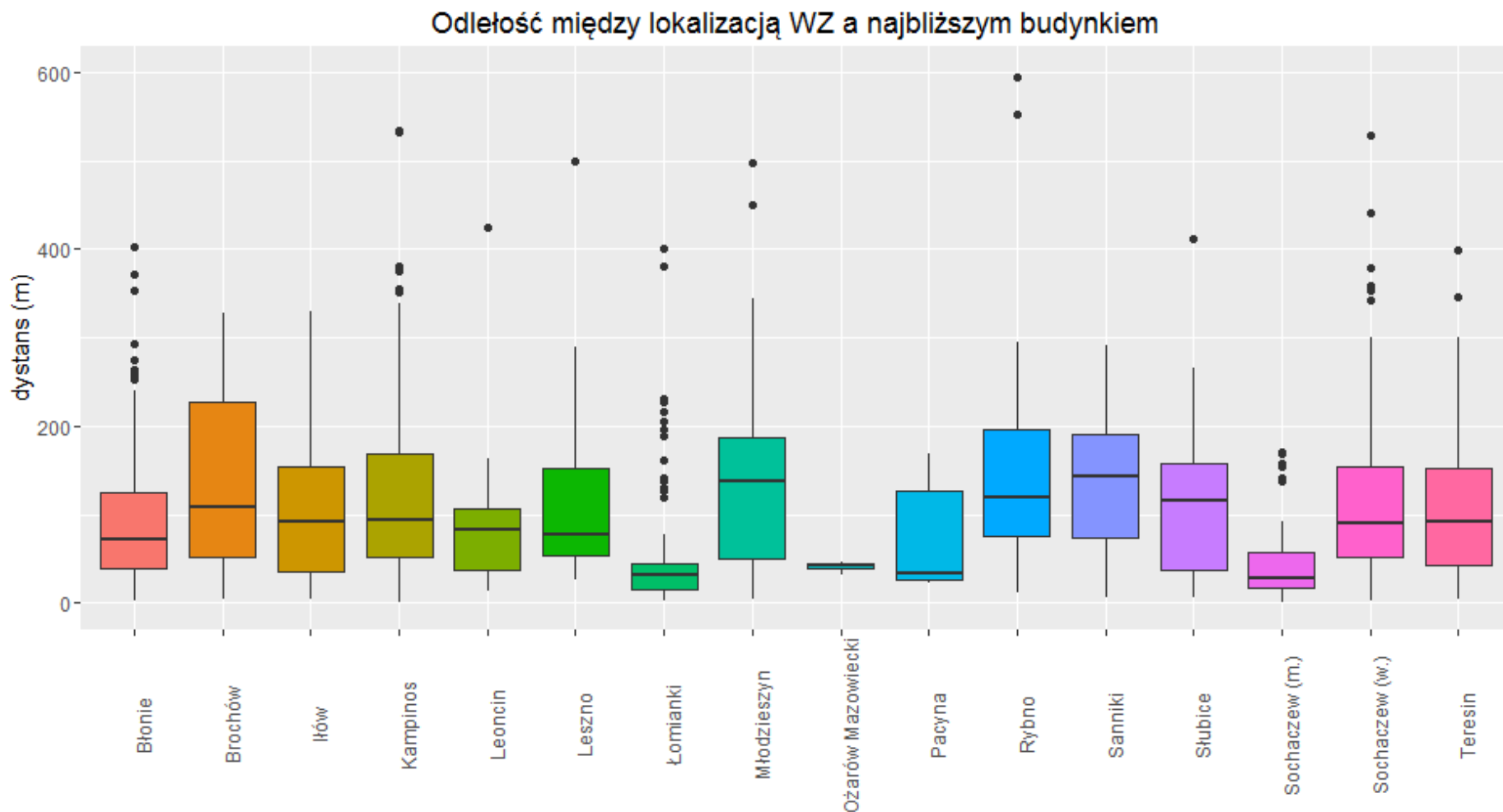
STRUKTURA POWIERZCHNI PŁATÓW PLANÓW MIEJSCOWYCH według danych GEO-SYSTEM



Rysunek 5. Struktura wielkości planów miejscowych lub ich zmian uchwalanych w latach 1995-2017 w badanych gminach (opracowanie własne)

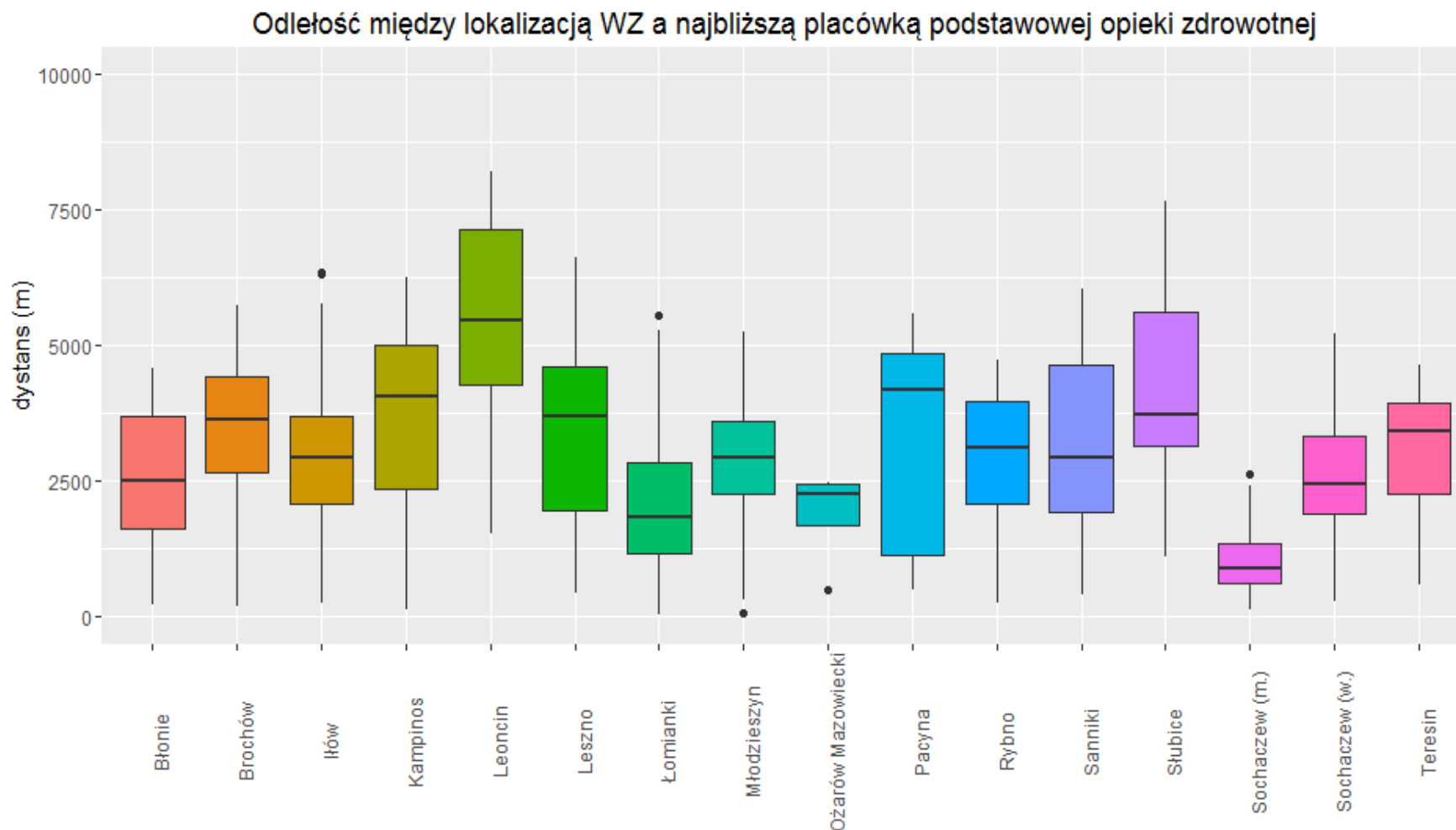
Figure 5. The size structure of local plans or their changes adopted in the years 1995-2017 in the analyzed communes (own study)

LOKALIZACJA DECYZYJ WZ W GMINACH W OKOLICACH WARSZAWY



Źródło: Śleszyński i in. 2018, wykresy opracował M. Stępiak

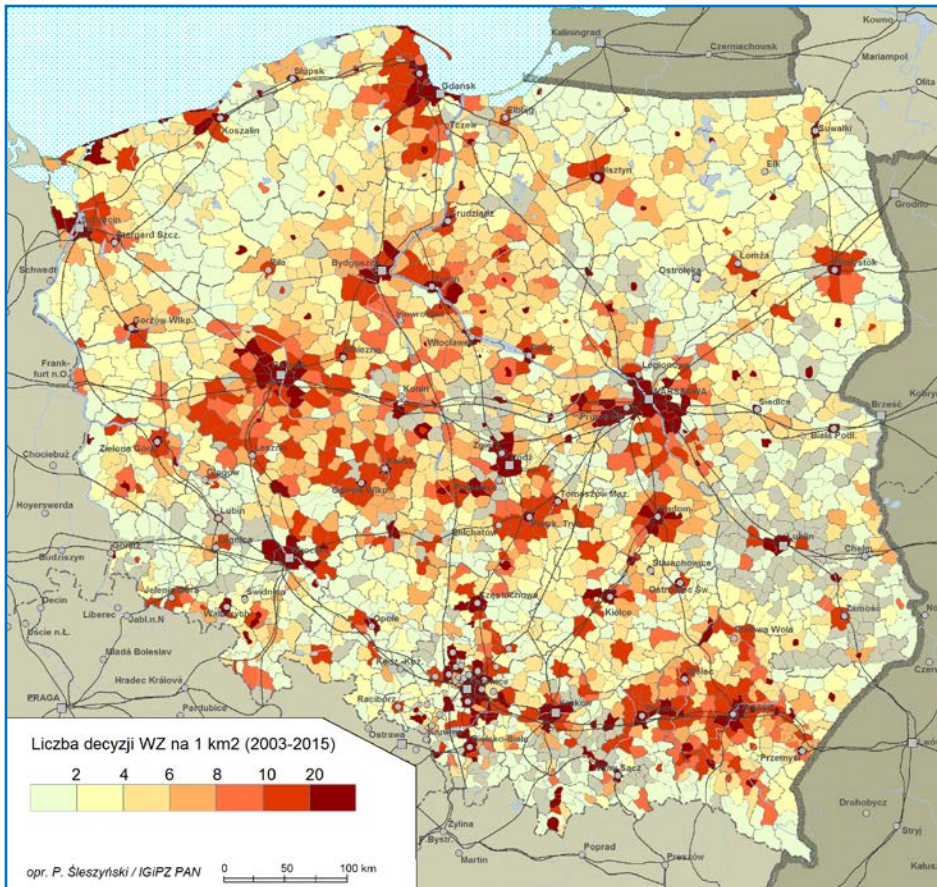
LOKALIZACJA DECYZYJ WZ W GMINACH W OKOLICACH WARSZAWY



Źródło: Śleszyński i in. 2018, wykresy opracował M. Stępiak

DECYZJE LOKALIZACYJNE - 2 mln w latach 2003-2017

W latach 2003-2017 wydano ponad 2 mln decyzji o warunkach zabudowy (mapa). Około 60% dotyczyło mieszkalnictwa. Orzecznictwo odnośnie tych decyzji jest bardzo liberalne, a nadużycia związane z niewłaściwą interpretacją zasady "dobrego sąsiedztwa" są jedną z głównych przyczyn pogłębiania się chaosu przestrzennego. Szacuje się, że około połowy domów jednorodzinnych w Polsce buduje się na podstawie decyzji WZ.



PRZYKŁADOWE 3 KOSZTY (Z OKOŁO 150)

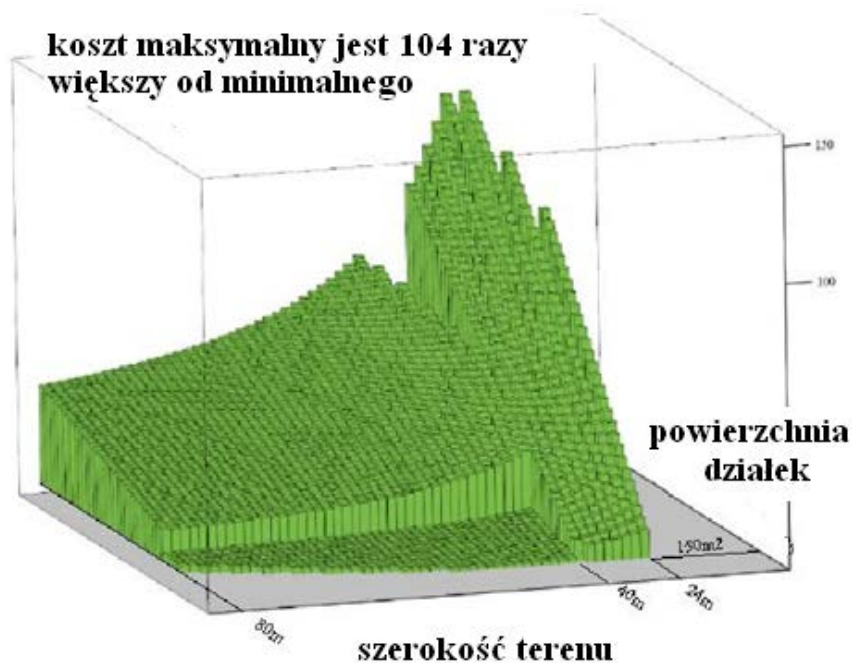
Nazwa kosztu	Rok	Obszar	Sposób obliczenia	Wartość (jeśli nie podano inaczej – w stosunku rocznym)	Źródło, uwagi
Przeciętny koszt obsługi ponadmiarowej odległości budynku w gminie w zabudowie silnie rozproszonej (powyżej 280 m od najbliższego budynku)	2016	Polska	Na podstawie przeciętnych kosztów budowy infrastruktury (wod-kan, drogi)	1528 zł za każdy dodatkowy 1 m powyżej 280 m od najbliższego sąsiedniego budynku, razem dla Polski 16,1 mld zł rocznie	Gibas, Heffner 2018
Koszt uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych	po 2016	Gmina Rzgów (aglomeracja łódzka)	Koszt uzbrojenia 1 ha terenu: wodociąg – 30 000 zł, kanalizacja – 80 000 zł, droga publiczna o szerokości 10 m (wraz z wykupem gruntu) – 100 000 zł	225 mln zł (dane rozłożone na 47 lat, biorąc pod uwagę średnie inwestycje gminy w infrastrukturę w ostatnich 10 latach)	Rek 2018
Roszczenia odszkodowawcze	2017	Poznań	122 wnioski o wykup gruntów prywatnych od właścicieli, którzy w związku z uchwaleniem planu ponieśli stratę (wskutek np. zmiany przeznaczenia terenu)	767 mln zł	Kisiel, Fertsch 2017; por. też Mikuła 2014

UJEMNY BILANS PROGNOZ SPORZĄDZANYCH DO SKUTKÓW UCHWALENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Gmina do planu miejscowego powinna sporządzać prognozę skutków finansowych (art. 17 Ustawy o pizp, doprecyzowany § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. ws. wymaganego zakresu projektu mpzp). Z danych dla około 75% gmin w kraju wynika, że gospodarka finansowa gmin w tym zakresie jest silnie niebilansowana - prognozowane saldo jest ujemne (-37,8 mld zł). Najprawdopodobniej dane te są jeszcze zaniżone, gdyż gminy mają tendencję do zmniejszania prognozowanych kosztów.

Kategoria		Prognozowane	Zrealizowane	
		mln zł		%
Do-chody	Ogółem	50 516	9 625	19,1
	- opłata planistyczna	11 695	453	3,9
	- wzrost podatku od nieruchomości	17 678	6 135	34,7
	- podatek od czynności cywilno-prawnych	1 184	1 002	84,6
	- inne	19 960	2 034	10,2
Koszty	Ogółem	88 311	14 190	16,1
	- wykup gruntów pod budowę dróg gminnych	12 220	1 100	9,0
	- budowa dróg gminnych	40 842	6 445	15,8
	- budowa infrastruktury technicznej	24 933	5 659	22,7
	- inne	10 315	985	9,5
Saldo	Ogółem	-37 795	-4 565	12,1

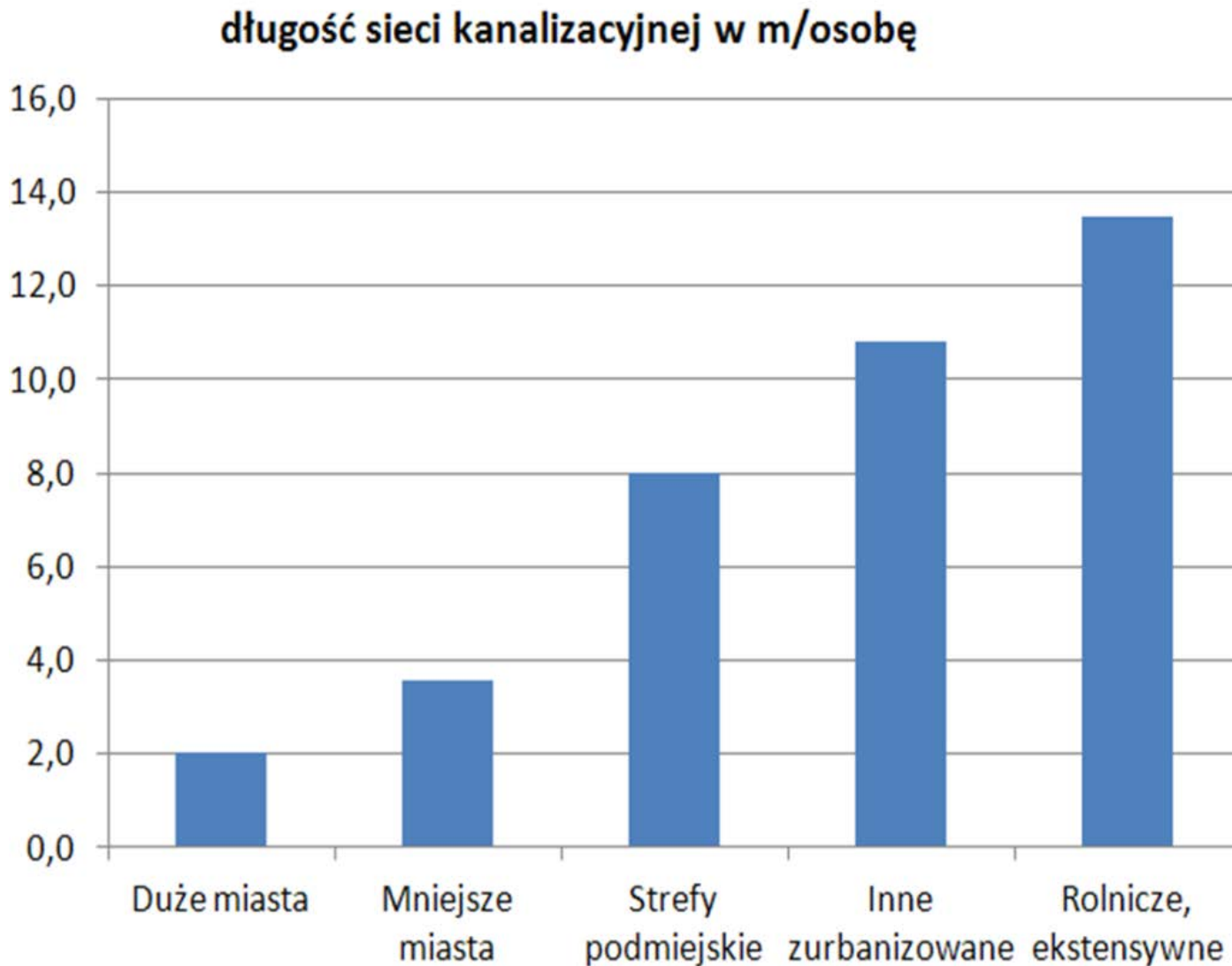
KOSZTY NIEKONTROLOWANEGO OSADNICTWA



*Koszt budowy infrastruktury
jako funkcja wielkości działek
i szerokości terenu*

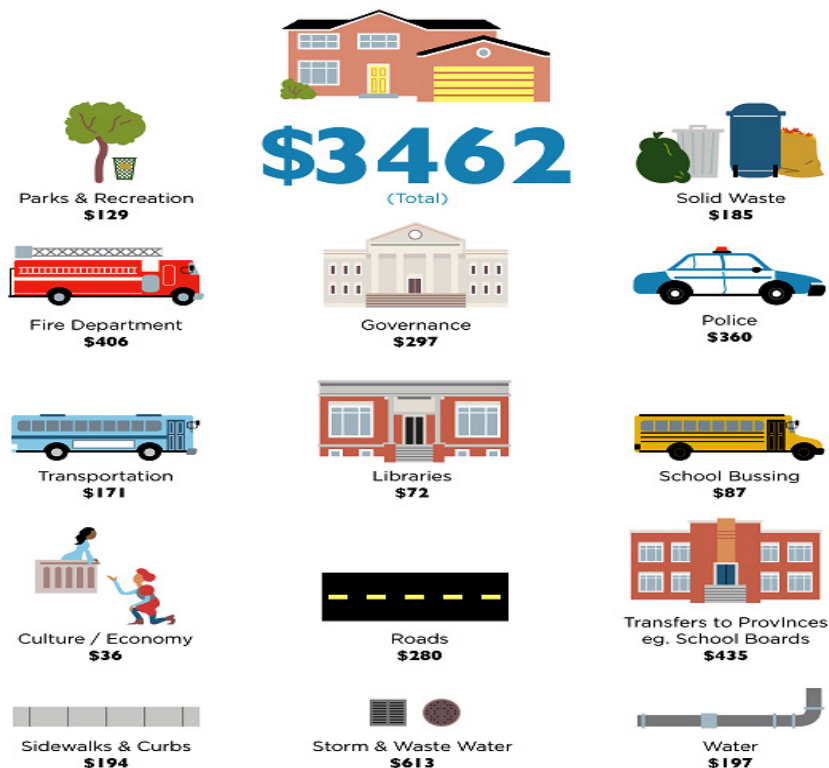
Według J. Kozińskiego, 2010

Długość sieci infrastruktury na 1 mieszkańca jako miara efektywności społeczno-ekonomicznej



Suburban

City's Annual Cost, per Household

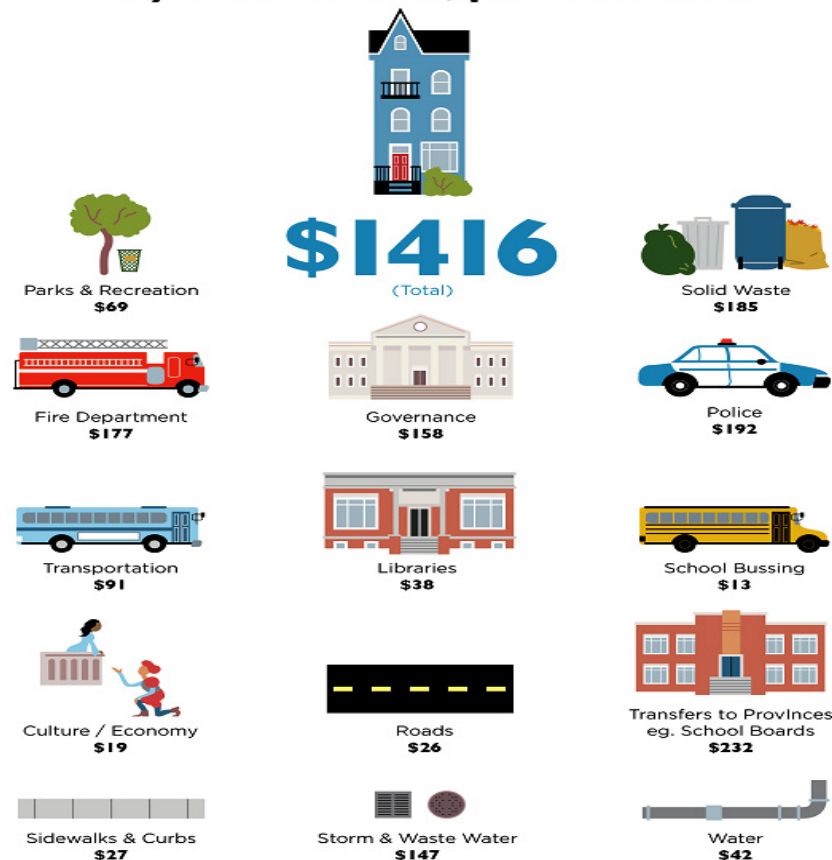


SP Sustainable Prosperity

For more data and more reports, visit thecostofsprawl.com
Data based on Halifax Regional Municipality

Urban

City's Annual Cost, per Household



SP Sustainable Prosperity

For more data and more reports, visit thecostofsprawl.com
Data based on Halifax Regional Municipality

**RÓŻNICA W KOSZTACH UTRZYMANIA –
2,4 RAZA NA KORZYŚĆ "URBAN"**

Źródło: Thompson 2005

Great Harwood (Wielka Brytania)



JAK JEST NA ŚWIECIE...

Amsterdam (Holandia)



... A JAK JEST W POLSCE

Kolbudy (okolice Trójmiasta)



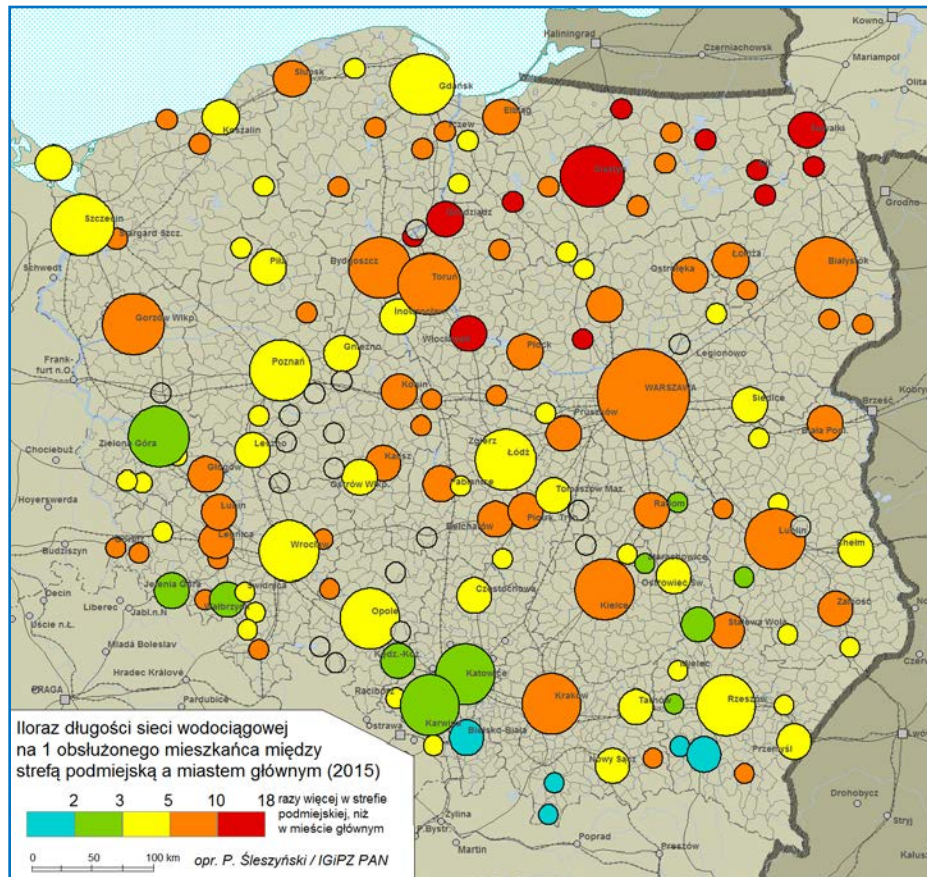
Krzyków (okolice Wrocławia)



strefa podmiejska Łodzi (Polska)



KOSZTY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY MIASTO-STREFA PODMIEJSKA



Szczególnie niekorzystne jest rozpraszanie zabudowy wokół miast, posiadających ekstensywną strukturę użytkowania (duże powierzchnie terenów nieurbanizowanych - w roku 2015 w miastach było około 700 tys. ha użytków rolnych). Obok na mapie przedstawiono wskaźnik porównujący efektywność sieci wodociągowej w miastach i ich strefach podmiejskich. Im wyższa krotność, tym efektywność stref podmiejskich jest odpowiednio niższa, niż w mieście głównym. Delimitacja stref podmiejskich według: P. Śleszyński i in., 2012.

NAJWIĘKSZE GRZECHY OBECNEGO SYSTEMU

1. Wadliwe plany miejscowe (silna nadpodaż gruntów budowlanych, rozdrobnienie planów, długi czas sporządzania).
2. Rujnujące przestrzeń decyzje lokalizacyjne, zwłaszcza tzw. WZ-ty.
3. Ujemny bilans publicznej gospodarki przestrzennej (liczony w mld zł) (uspołecznienie kosztów, urynkowanie zysków).
4. Olbrzymie koszty zewnętrzne chaosu przestrzennego i rozproszenia zabudowy.

ILE NAS TO ŁĄCZNIE KOSZTUJE?

Pieniężne koszty chaosu przestrzennego w Polsce według rodzajów działalności

Zagadnienie	Opis kosztów	Oszacowana kwota dla Polski	Uwagi
Osadnictwo i infrastruktura techniczna	budowa infrastruktury, obsługa nadmiernie rozproszonego osadnictwa, ujemne saldo gospodarki przestrzennej	20,5 mld zł	W przypadku kosztów wieloletnich przyjęto 10-letni okres amortyzacji. Kwota nie obejmuje roszczeń odszkodowawczych
Transport i mobilność	nadmierne dojazdy do pracy, kongestia ruchu, straty czasowe, koszty zewnętrzne	31,5 mld zł	W przypadku kilku różniących się szacunków tego samego zjawiska kwoty uśredniano. W przypadku kosztów zewnętrznych przyjęto 20% całości kosztów
Rolnictwo	mechanizacja, transport, nadmierne wyłączenie terenów z produkcji rolnej, ochrona przez zadrzewienia	8,8 mld zł	dane z gmin i województw interpolowano na gminy typowo wiejskie w Polsce
Rynek nieruchomości	wykup gruntów, roszczenia odszkodowawcze, pomniejszone wpływy z podatku od nieruchomości	10,9 mld zł	Bez tzw. bańki spekulacyjnej wynikającej z silnej nadpodaży gruntów i potencjalnych kosztów odszkodowawczych związanych z ewentualnym uchYLENIEM planów miejscowych
Koszty zewnętrzne w środowisku przyrodniczym	wydatki na ochronę środowiska, koszty zdrowotne, usuwanie skutków klęsk żywiołowych	12,6 mld zł	Kwota minimalna, np. WHO oszacowało koszty silnego zanieczyszczenia powietrza na 102 mld USD
Razem		84,3 mld zł	

84,3 mld zł rocznie

tyle kosztuje nas chaos przestrzenny

Tymczasem wydatki w ustawie budżetowej na 2019 rok (projekt) są następujące:

▪ obowiązkowe ubezpieczenia społeczne	88,9 mld zł
▪ szkolnictwo wyższe	16,6 mld zł
▪ ochrona zdrowia	8,3 mld zł
▪ nauka	6,6 mld zł

**Trzy główne zagrożenia w związku ze
zmianami depopulacyjnymi
z punktu widzenia organizacji terytorialnej,
zagospodarowania i planowania przestrzennego**

- 1. Rosnące niedopasowanie miejsc pracy i zamieszkania przy powiększającej się luce podażowej.**
- 2. Coraz bardziej rozproszone i nieefektywne osadnictwo.**
- 3. Coraz bardziej niewydolny system administracyjno-terytorialny.**

Utrzymanie obecnego stanu
lub jego 'kosmetyczne' zmiany
grożą pogłębianiem się kryzysu,
w tym destabilizacją finansów publicznych,
a nawet bankructwem gmin

Co robić?

1. Plany miejscowe (przeznaczenia, zagospodarowania) powinny obejmować **"całości funkcjonalne"**, najlepiej całe gminy (studium gminne tego warunku nie spełnia, nie jest aktem prawa miejscowego).
2. Gmina nie może przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową większej ilości terenów, niż dla **prognozowanej liczby ludności + jakiś zapas (20-30%)**, w innym razie tereny mieszkaniowe niezabudowane powinny być obciążone specjalnym podatkiem.
3. Należy przywrócić **standardy urbanistyczne**, dotyczące minimalnych warunków obsługi terenów (odległość od zabudowy, szkół, przystanków itd.). W innym razie zobowiązać inwestora do ponoszenia kosztów budowy i utrzymania mediów (uzbrojenia terenu) w przyszłości.

Dziękuję za uwagę!



dr hab. prof. ndzw. Przemysław Śleszyński

Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN

Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN

STUDIA NAD CHAOSEM PRZESTRZENNYM

tom 182 "Studiów" KPZK PAN (840 stron)

pod redakcją A. Kowalewskiego, T. Markowskiego i P. Śleszyńskiego

POLSKA AKADEMIA NAUK
KOMITET PRZESTRZENNEGO
ZAGOSPODAROWANIA KRAJU

STUDIA

STUDIA NAD CHAOSEM PRZESTRZENNYM

Tomy I-III pod redakcją
Adama Kowalewskiego,
Tadeusza Markowskiego
i Przemysława Śleszyńskiego

TOM I

ADAM KOWALEWSKI
MACIEJ J. NOWAK

CHAOS PRZESTRZENNY I PRAWO
UWARUNKOWANIA, PROCESY, SKUTKI, REKOMENDACJE

TOM CLXXXII

WARSZAWA 2018



POLSKA AKADEMIA NAUK
KOMITET PRZESTRZENNEGO
ZAGOSPODAROWANIA KRAJU

STUDIA

STUDIA NAD CHAOSEM PRZESTRZENNYM

Tomy I-III pod redakcją
Adama Kowalewskiego,
Tadeusza Markowskiego
i Przemysława Śleszyńskiego

TOM II

KOSZTY CHAOSU PRZESTRZENNEGO

Pod redakcją
Adama Kowalewskiego,
Tadeusza Markowskiego
i Przemysława Śleszyńskiego

TOM CLXXXII

WARSZAWA 2018



POLSKA AKADEMIA NAUK
KOMITET PRZESTRZENNEGO
ZAGOSPODAROWANIA KRAJU

STUDIA

STUDIA NAD CHAOSEM PRZESTRZENNYM

Tomy I-III pod redakcją
Adama Kowalewskiego,
Tadeusza Markowskiego
i Przemysława Śleszyńskiego

TOM III

PRZEMYSŁAW ŚLESZYŃSKI
ADAM KOWALEWSKI
TADEUSZ MARKOWSKI

SYNTEZA

UWARUNKOWANIA, SKUTKI I PROPOZYCJE NAPRAWY

TOM CLXXXII

WARSZAWA 2018



<http://www.kpz.k.pan.pl/> - zakładka "chaos przestrzenny"