

Spoleczne, funkcjonalne i ekonomiczne skutki niekontrolowanej urbanizacji i chaosu przestrzennego, są w Polsce od szeregu lat powszechnie krytykowane. **Niekontrolowana urbanizacja i brak koordynacji przestrzennej procesów inwestycyjnych utrudniają funkcjonowanie miast i pogarszają warunki życia ich mieszkańców oraz obniżają społeczną i ekonomiczną wartość przestrzeni**

. Brak troski o miasta i jakość usług powodują narastającą degradację wielu terenów zurbanizowanych. Zielen publiczna, użytkowana w polskich miastach od wielu dziesięcioleci jest dziś wyprzedawana. Ochrona interesu publicznego jest nieskuteczna, podczas gdy obejmuje on szereg ważnych problemów, takich jak standard życia w miastach i społeczne cechy zagospodarowania przestrzeni, promujące społeczną integrację, eliminując wykluczenia i segregacje. Interes publiczny to również zapewnienie dostępu do funkcji kultury i edukacji, troska o klimat miasta i jego transport publiczny. Brak planów przestrzennych powoduje również coraz częstsze spory i konflikty, bowiem jedynie plan przestrzenny może zapewnić właściwą koordynację procesów inwestycyjnych.

Największe straty patologia przestrzenna kreuje w dziedzinie ekonomiki Państwa, bowiem chaotyczna i żywiołowa suburbanizacja wywołuje wielomiliardowe straty, pokrywane ze środków publicznych:

- Straty poniesione w wyniku ostatniej powodzi przekroczyły **dwanaście miliardów złotych**

*

. Między innymi dlatego, ponieważ zabudowujemy tereny zagrożone powodzią. 78,89 % planów uchwalonych przez gminy Polski centralnej dla terenów narażonych na to niebezpieczeństwo (posiada je ponad połowa gmin) co najmniej w części przeznaczyło je pod zabudowę. Tereny te zgodnie z prawem nie powinny być zabudowywane, jednak Prawo Wodne upoważnia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej do uchylania tego zakazu, co często ma miejsce. W efekcie bałaganu prawnego i braku odpowiedzialności instytucji publicznych, **tereny uznane przez RZGW za szczególnie narażone na klęskę powodzi, są w gminach zabudowywane**

.

- W efekcie rozlewania się miast i braku koordynacji, **wydatki gmin na budowę dróg i infrastruktury, przekraczają wielokrotnie ich możliwości** budżetowe. Jest to efekt rozpraszania zabudowy zwłaszcza na terenach gmin na obszarach metropolitalnych. W konsekwencji, zaległości te narastają. Aktualne (2011) zobowiązania gminy Lesznowola wynoszą 597 mln zł przy budżecie gminy 61 mln zł (czyli 980%) a gminy Piaseczno 606 mln zł przy budżecie 195 mln zł (311%)

**

. Według ocen ekspertów

całkowite zadłużenie gmin w Polsce wynosi 130 miliardów złotych

. Jest oczywiste, że bez radykalnych zmian w kontrolowaniu nowej zabudowy, nawet przez kilkadziesiąt lat gminy swoim obowiązkom nie podołają - nawet w najbogatszych krajach UE nie byłoby to możliwe.

- Gminy tracą **dochody z renty planistycznej**, które w krajach cywilizowanych są głównym źródłem środków na przygotowanie terenów. W Holandii, tereny przewidziane w planach dla nowej zabudowy, z zasady są to tereny rolne, są skupowane przez gminy. Ich wielkość odpowiada **rzeczywistym potrzebom**

rozwojowym gminy

a ich

wartość w procesie inwestycyjnym wzrasta od 250.000 Euro/ha w momencie zakupu przez gminę do poziomu od 1,5 do 5 milionów Euro/ha po przeprowadzeniu reparcelacji oraz zbudowaniu infrastruktury.

Ten wzrost, niekiedy dwudziestokrotny, wartości terenu

pozwała gminie holenderskiej

na prowadzenie racjonalnej i społecznie korzystnej polityki przestrzennej

****. W Polsce, ten zysk trafia do kieszeni spekulantów na rynku nieruchomości, głównych beneficjentów chaosu urbanizacyjnego w Polsce, którzy skutecznie pilnują polskich polityków, aby patologie przestrzenne trwały. W efekcie, zmiany prawa systematycznie osłabiają planowanie i nadzór Państwa (gmin, regionów, rządu) nad procesami rozwoju miast.

Racjonalizacja procesów przestrzennych zredukuje, w perspektywie kilku lat, deficyt budżetowy państwa, z którym kraj nasz nieskutecznie od lat walczy, bez bolesnego dla obywateli 'zaciskania pasa'. Ostatnio, zabrano gminom prawie połowę funduszy (i tak niewielkich), z których finansowana jest pomoc dla pozbawionych innej pomocy, leżących w domach obłożnie chorych ludzi. Reforma gospodarki przestrzennej umożliwi wzmocnienie ekonomiczne innych sektorów, nauki, służby zdrowia i budownictwa mieszkaniowego, sektorów w których zapaść ekonomiczna państwa od lat narasta. Wymaga to jednak, aby instytucje Państwa - Rząd i Sejm - zrozumiały znaczenie racjonalnej gospodarki przestrzennej.

* 2,9 miliarda Euro. 'Program Bezpieczeństwa Powodziowego w Dorzeczu Wisły Środkowej – Założenia'. Konsorcjum Wojewodów Polski Centralnej. Warszawa 2011.

** Konferencja 'Finansowe skutki polskiego systemu planowania przestrzennego'.

Organizatorzy: Związek Gmin Wiejskich RP przy udziale m.in. Unii Metropolii Polskich, Izby Architektów RP, Pro Development. Warszawa 15 czerwca 2011 roku.

*** 'Raport o finansowych efektach polskiego systemu gospodarowania przestrzenią'. Andrzej Olbryś i Jacek Koziński. Lesznowola 2011.

**** Jan Rouwendal, Wouter Vermeulen, Gijsbert Zwart; 'Land use control and housing supply in the Netherlands'. W Holandii, kraju w całości objętym planami przeznaczenia terenu prowadzono do roku 1990 politykę budowy mieszkań na wynajem, od roku 1990 nastąpił zwrot i zmiana polityki przyniosła wiodącą rolę samorządom lokalnym (przygotowującym tereny) i mieszkańcom (70% domów jest obecnie własnością użytkowników). Badania wykazały, że wartość terenu rośnie w procesie inwestycyjnym od 250.000 Euro/ha w momencie zakupu przez gminę terenu pod przyszłą zabudowę do 1,5 - 5 ml. Euro/ha w momencie zakupu mieszkania od dewelopera lub kupna działki przez inwestora. Pozwoleń na nowe budownictwo, poza terenem przygotowanym w tym trybie, gmina nie wydaje.