



**Polski  
Instytut  
Ekonomiczny**

# Spółeczno-gospodarcze koszty chaosu przestrzennego

*Przemysław Śleszyński (IGiPZ PAN)*

*Paula Kukołowicz (PIE)*

# Chaos przestrzenny - definicja

## Czym jest chaos przestrzenny?

**Nieoptymalna lokalizacja zabudowy, czyli:**

Zasób mieszkaniowy



Infrastruktura towarzysząca, np. drogi, kanalizacja komunikacja publiczna,, szkoły, urzędy, ośrodki sportu, rekreacji, kultury

## Kiedy powstaje chaos przestrzenny?

**Budownictwo rozwija się spontanicznie, bez zaplanowania.**

## Czego wymaga ład przestrzenny?

**Planowania uwzględniającego przyszłe zmiany populacji.**

# Dlaczego to jest ważne?

Ze względu na koszty gospodarcze

84,3 mld PLN  
(2 200 PLN per capita rocznie)\*  
Raport KPZK PAN

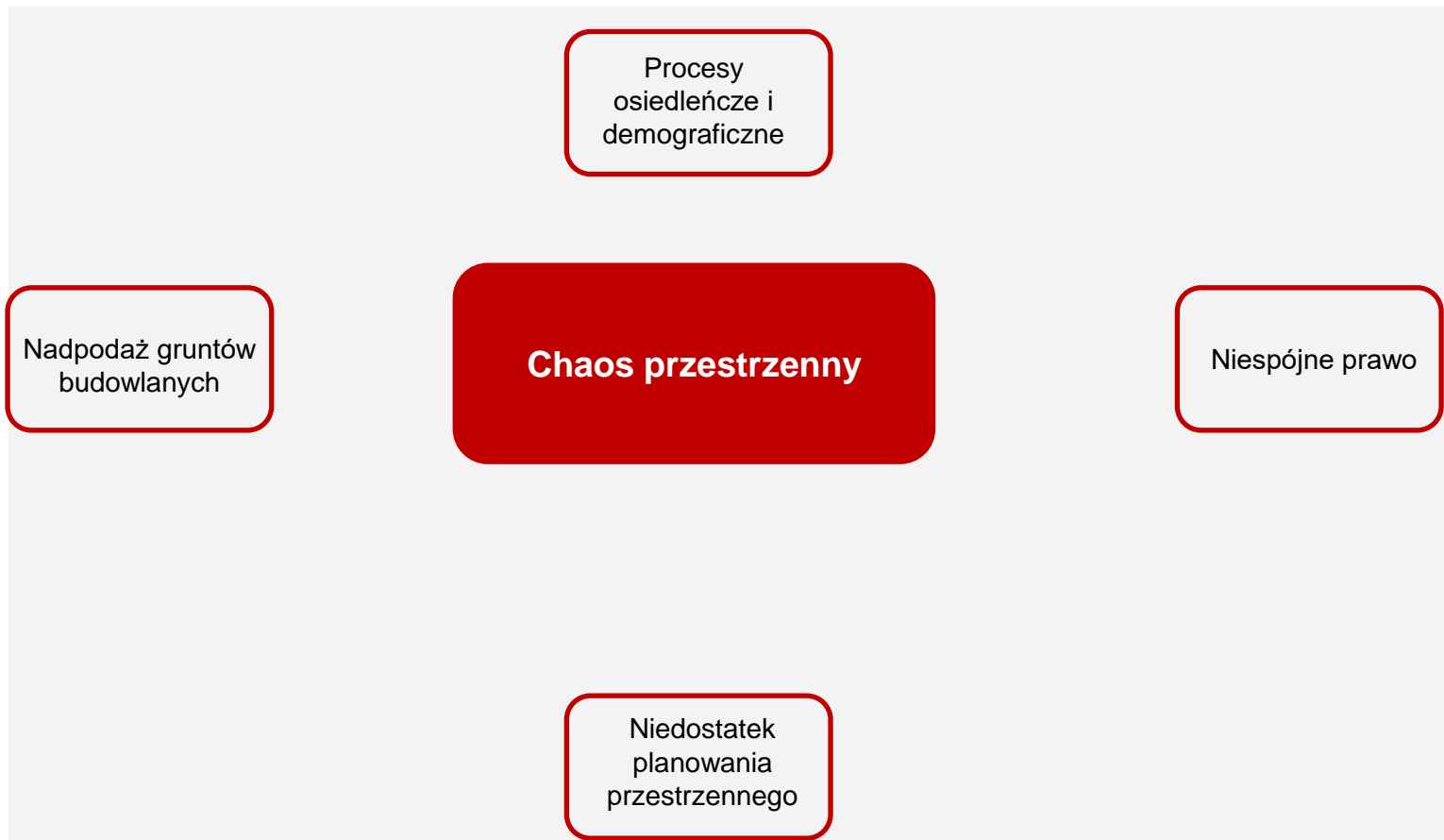
Ze względu na koszty społeczne

Niska jakość życia (hałas, spaliny, uciążliwa lokalizacja miejsca zamieszkania)  
Niska dostępność infrastruktury

Ze względu na koszty przyrodnicze i degradację środowiska

Degradacja ekosystemów przyrodniczych,  
wysoki udział emisji niskiej - skutek wzrostu transportu indywidualnego oraz działania domowych kotłowni

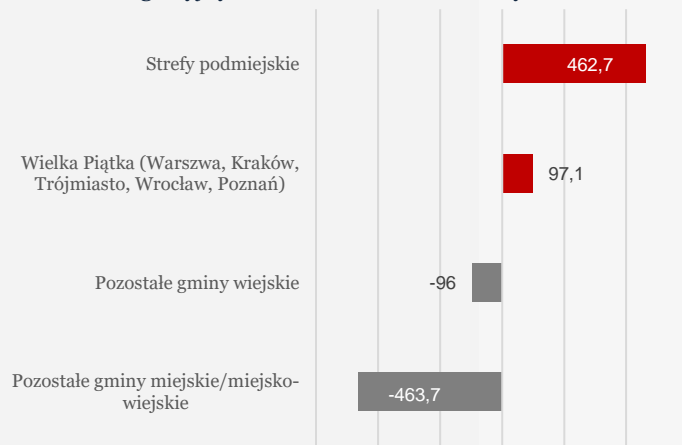
# Główne przyczyny chaosu przestrzennego



# Przyczyny (1/3). Procesy osiedleńcze i demograficzne

Procesy wyludniania dotyczą ok. 70 proc. obszaru Polski

Nierównoważony bilans rejestrowanych przepływów migracyjnych w latach 2011-2020 (w tys.)

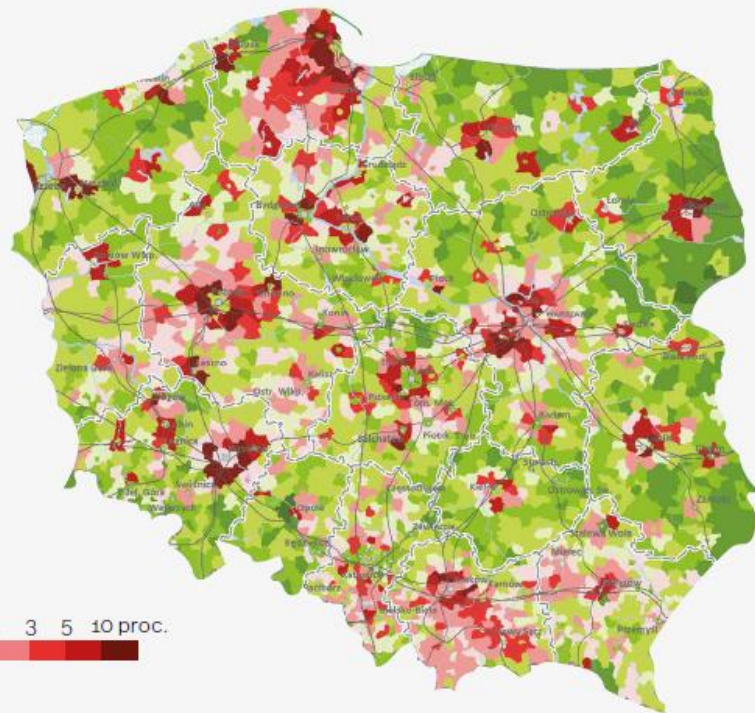


Zmiany rejestrowanej liczby ludności w latach 2015-2020

-10 -5 -3 -1 0 1 3 5 10 proc.



0 50 100 km



## Przyczyny (2/3). Niewystarczający poziom regulacji planistycznych

Skomplikowany system prawny

Zbyt wiele regulacji nakładających się na siebie i sprzecznych.  
W efekcie 7,9 mln Polaków zamieszkuje tereny zagrożone powodzią lub podtopieniem.

31,4 proc. powierzchni Polski pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Plany są fragmentaryczne: 53 tys. planów dla 2,5 tys. gmin.  
Wiele z istniejących planów jest wadliwych.

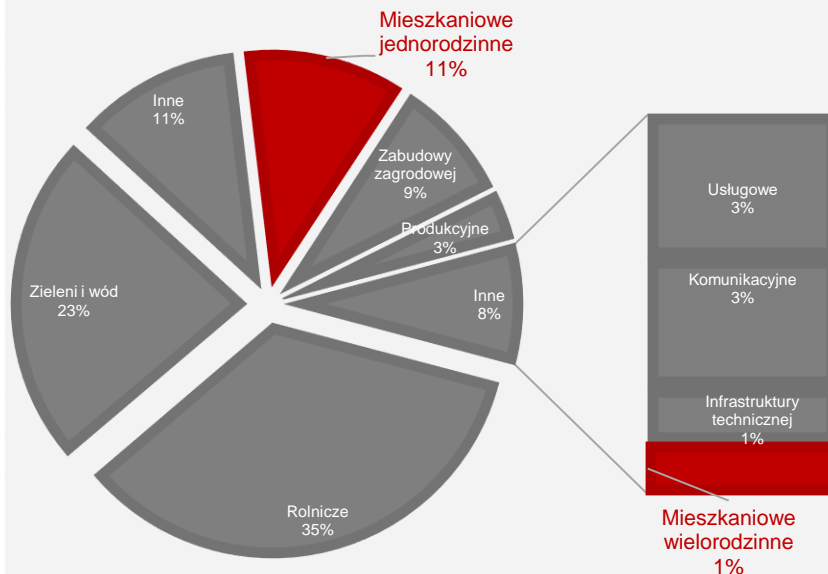
Ok. połowy inwestycji budowlanych poza systemem planowania przestrzennego (decyzje WZ)

Zasada „co nie jest zakazane, to jest dozwolone”:  
tylko 5 proc. wydawanych decyzji jest odmownych (uzasadnione odmowy głównie z przyczyn formalnych).

# Przyczyny (3/3). Nadpodaż gruntów budowlanych

**12 proc.** powierzchni Polski przeznaczone jest pod budownictwo mieszkaniowe, z czego 11 proc. pod budownictwo jednorodzinne.

Przeznaczenie terenów w studiach gminnych (2017 r.)



## Czy to dużo?

**59-135 mln** osób mogłyby zamieszkać na terenach przeznaczonych w studiach gminnych pod budownictwo mieszkaniowe.

Obecnie tereny mieszkaniowe na gruntach zurbanizowanych zajmują **1,1 proc.** powierzchni kraju.

## Efekt

Znaczna swoboda w lokalizowaniu inwestycji budowlanych.  
Rozdrabnianie zabudowy.

W gminach podmiejskich intensywne odrodlnienia.



# Koszty chaosu przestrzennego wg KPZK PAN

Transport i mobilność: 31,5 mld PLN

Bezpośrednie koszty finansowe nadmiernych dojazdów do pracy, wartość utraconego czasu w związku z kongestią ruchu (korkami), straty czasowe, koszty zewnętrzne.

Osadnictwo i infrastruktura techniczna:  
20,5 mld PLN

Budowa infrastruktury, obsługa nadmiernie rozproszonego osadnictwa, ujemne saldo gospodarki przestrzennej.

Koszty zewnętrzne w środowisku  
przyrodniczym: 12,6 mld PLN

Wydatki na ochronę środowiska, koszty zdrowotne, usuwanie skutków klęsk żywiołowych.

Rynek nieruchomości: 10,9 mld PLN

Wykup gruntów, roszczenia odszkodowawcze, pomniejszone wpływy z podatku od nieruchomości.

Rolnictwo: 8,8 mld PLN

Mechanizacja, transport, nadmierne wyłączenie terenów z produkcji rolnej.

# Koszty w transporcie i mobilności

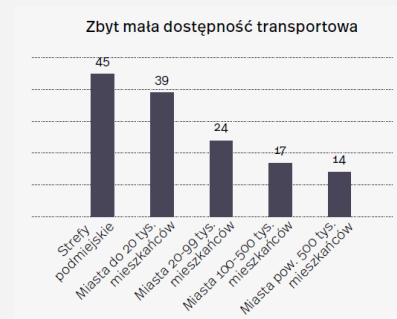
Rozproszona zabudowa tworzy **nadmierne potrzeby transportowe**

Niska efektywność transportu publicznego

Nadmiarowe korzystanie z transportu prywatnego

Kongestia drogowa („korki”)

W szczególności na obszarach podmiejskich i w małych miastach. →



**56 proc.** mieszkańców miast dojeżdża do pracy samochodem.

W największych miastach to **37 proc.** mieszkańców.

**35 proc.** średni poziom kongestii drogowej w największych polskich miastach. Koszt roczny to **13 mld PLN**

# Koszty ponoszone przez gminy i podatników

Obowiązek dostarczenia infrastruktury technicznej do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

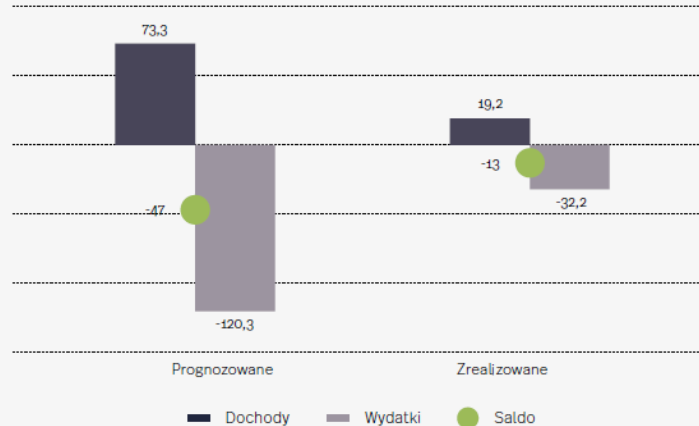


Znaczne nakłady finansowe (prognoza):  
57,0 mld PLN – wykup gruntów pod drogi  
18,3 mld PLN – budowa dróg



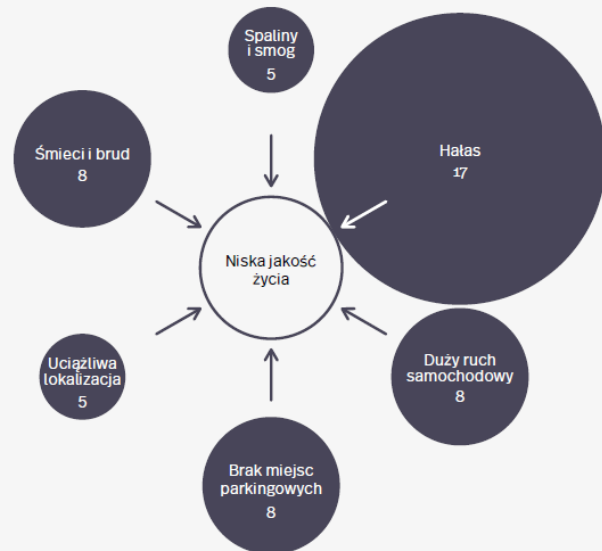
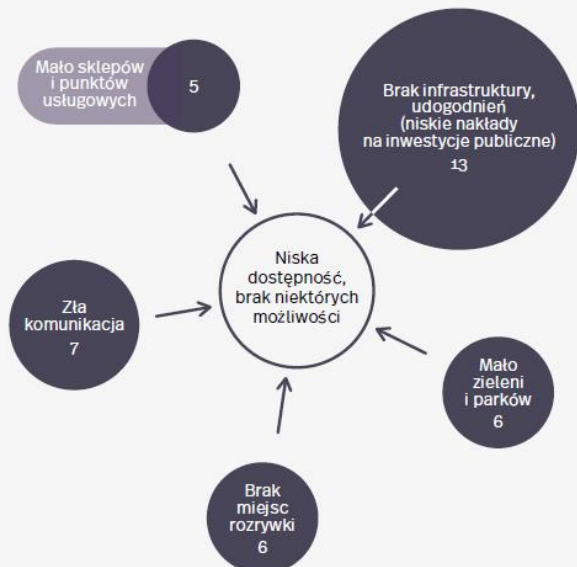
Część tych nakładów dotyczy terenów, które nigdy nie będą zamieszkałe bądź zamieszkałe w sposób ekstensywny.

Skutki realizacji planów zagospodarowania przestrzennego dla budżetów gmin (2020, w mld PLN)



# Koszty społeczne chaosu przestrzennego

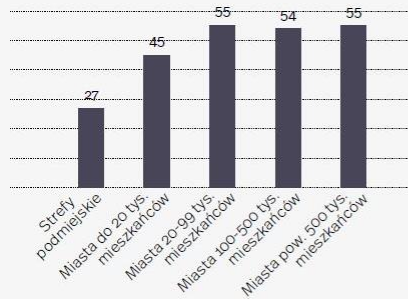
Respondenci, pytani o to, co im najbardziej przeszkadza w miejscu zamieszkania wskazywali na czynniki związane z ...



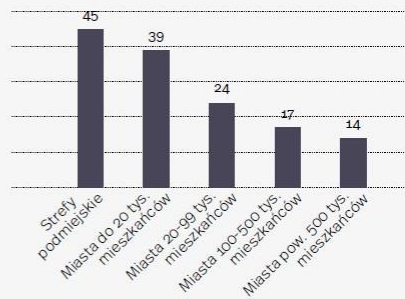
# Jakość życia w miastach (1/2)

Ocena dostępności ze względu na miejsce zamieszkania (proc. respondentów zgadzających się)

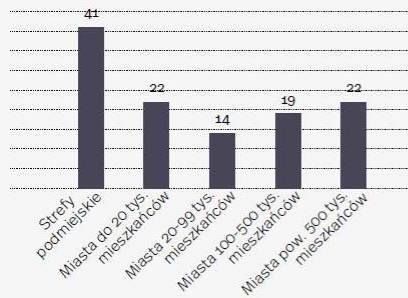
Za mało miejsc do parkowania



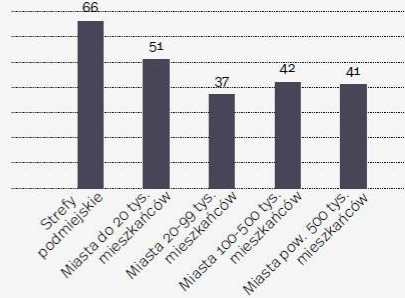
Zbyt mała dostępność transportowa



Zbyt mało sklepów i punktów usługowych



Zbyt mało barów i restauracji

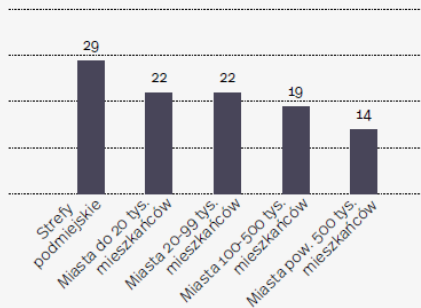


Źródło: opracowanie własne PIE na podstawie wyników przeprowadzonego badania.

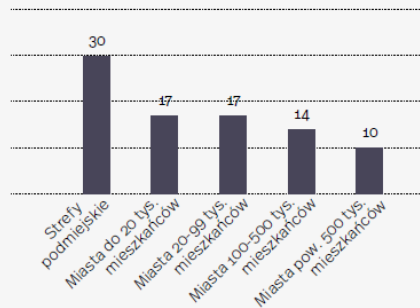
## Jakość życia w miastach (2/2)

Zadowolenie z wybranych aspektów miejsca zamieszkania (% respondentów zadowolonych)

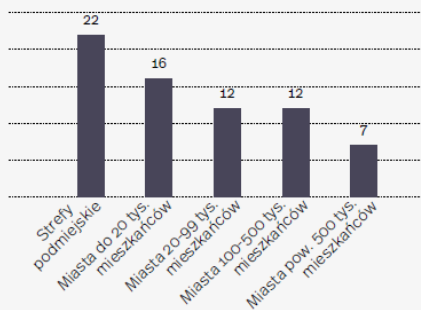
Zadowolenie z wielkości mieszkania



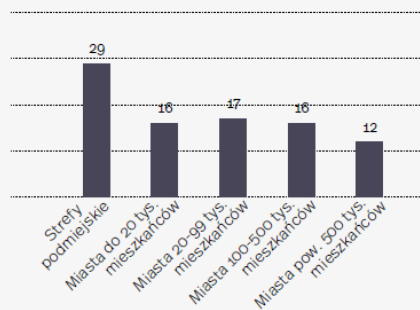
Zadowolenie z otoczenia (podwórka)



Brak korków



Brak hałasu



Niski poziom zadowolenia mieszkańców większych miast jako jeden z czynników napędzających suburbanizację

**Dziękuję za uwagę**



**Polski  
Instytut  
Ekonomiczny**