

Szczegółowa identyfikacja zjawisk, uwarunkowań, przyczyn i związanych z tym kosztów chaosu przestrzennego

Kategoria	Skutek, zjawisko	Przyczyny, uwarunkowania	Przykładowe koszty			
			gospodarcze	społeczne	przyrodnicze	użyteczności publicznej (finansów publicznych)
1. Osadnictwo	brak obsługi infrastruktury publicznej	Wadliwe zagospodarowanie terenów, do rozproszonej zabudowy i osiedli gmina nie jest w stanie doprowadzić i utrzymać drogi, wodociągi, kanalizację oraz sieci energetyczne; zapewnienie nawet minimalnego standardu obsługi komunikacyjnej i usługowej jest niemożliwe ze względu na wysokie koszty;	wyższe koszty, niska atrakcyjność inwestycyjna	niski standard życia	zanieczyszczenie środowiska	wyższe koszty obsługi
	brak uzbrojenia terenów	przeznaczenie pod zabudowę terenów wielokrotnie przekraczających chłonnością obecną liczbę mieszkańców, praktycznie uniemożliwia skoordynowanie i przygotowanie uzbrojonych terenów budowlanych;	niższa atrakcyjność inwestycyjna	niska atrakcyjność zamieszkania	terenochłonność	koszty wykupu gruntów, budowy infrastruktury
	chaos funkcjonalny	nadmierny liberalizm w obszarze gospodarowania	wyższe koszty obsługi	niski standard życia	terenochłonność, defragmentacja	brak możliwości sterowania polityką przestrzenną
	chaotyczna zabudowa, dysfunkcje urbanistyczno-przestrzenne	Wadliwe zagospodarowanie, brak hierarchiczności, zła rola WZ, nadmierna władza samorządów, niedostrzeganie wartości społeczno-ekonomicznej przestrzeni	wyższe koszty obsługi	brak budowy tożsamości lokalnej	terenochłonność, defragmentacja	
	nadmierna lokalizacja zabudowy na terenach rolniczych	urbanistyka "narolna"	utrata terenów rolniczo-żywniowych	zbyt szybkie zmiany społeczne	terenochłonność, defragmentacja	
	nadpodaż gruntów inwestycyjnych o	brak ograniczeń w studiach uikzp i		konflikty społeczne		koszty wykupu gruntów

	niskim potencjale lokalizacyjnym (małe działki, nieuporządkowane stany własnościowe, brak scaleń i dostępu do infrastruktury).	planach miejscowych				
	niska efektywność ekonomiczna	Rozproszenie zabudowy, oddalenie miejsc zamieszkania, pracy, usług	wyższe koszty rynkowe	wysokie koszty życia	defragmentacja	wyższe koszty eksploatacji
	obniżenie sprawności funkcjonalnej miast i ich zdolności prawidłowego planowanego i efektywnego rozwoju	Rozproszenie zabudowy, oddalenie miejsc zamieszkania, pracy, usług	wyższe koszty obsługi	wysokie koszty życia		
	rozdrobienie działek	zła gospodarka scaliowa	wyższe koszty obsługi działek	niedopasowanie miejsc zamieszkania, niski standard	silna defragmentacja	
	rozpraszenie zabudowy	zbyt duże trendy pod zabudowę w planach miejscowych i uikzp, nadmierne wykorzystanie WZ	wyższe koszty	niski standard życia, brzydota, niefunkcjonalność	degradacja środowiska, dekompozycja, defragmentacja	wyższe koszty budowy i obsługi infrastruktury
	zbyt wysokie koszty budowy infrastruktury	rozproszenie zabudowy	koszty obsługi			wydatki z budżetu
	złe wykorzystanie terenów pod zabudowę	wadliwe założenia studiów uikzp związane z planowaniem rozwoju	niedopasowanie funkcji	kolizje funkcji, protesty społeczne, zagrożenia	konflikty użytkowania, antropopresja	
2. Rynek nieruchomości	bańka spekulacyjna	nadpodaż gruntów budowlanych	różnica pomiędzy realną a "wirtualną" ceną	problem zabezpieczenia kredytów, napięcia społeczne		
	nadpodaż gruntów inwestycyjnych	brak ograniczeń w studiach uikzp i planach miejscowych	koszty wykupu gruntów	ryzyko bańki spekulacyjnej jako problem społeczny (lokata kapitału)		
	niepewność inwestycyjna	zły system prawno-planistyczny, związany zwłaszcza z inwestowaniem na podstawie WZ	1. koszty ryzyka, 2. koszty "utopione"/przepadłe, 3. wyższe koszty wykupu, 4. ubezpieczenia	problem zabezpieczenia kredytów, napięcia społeczne		
	spekulacja gruntami i cenami nieruchomości, zawyżanie cen	możliwość przekształcenia każdego praktycznie terenu rolnego na	wyższe koszty kupna	niższa dostępność nieruchomości		korupcja urzędników

		budowlany wywołuje chaos na rynku nieruchomości i nieracjonalne ceny gruntów, niezwiązane z ich lokalizacją i uzbrojeniem technicznym, a wynikające ze sztucznego zawyżenia cen				
3. Gospodarka i rozwój (ogólnie)	blokowanie rozwoju w przyszłości	Wadliwe zagospodarowanie terenów	Korzyści utracone/koszty alternatywne	Korzyści utracone/koszty alternatywne	pogarszanie stanu środowiska	
	brak efektów synergii	Wadliwe zagospodarowanie terenów	Korzyści utracone/koszty alternatywne	Korzyści utracone/koszty alternatywne	pogarszanie stanu środowiska	
	brak skłonności do inwestowania	Wadliwe zagospodarowanie terenów, brak uzbrojenia	Korzyści utracone/koszty alternatywne	brak pracy, odpływ ludności	wyludnianie się i problem zagospodarowania porzucanej infrastruktury, szpecącej środowisko	
	niska konkurencyjność systemów lokalnych i całego kraju	Wadliwe zagospodarowanie terenów	niska konkurencyjność			
	ryzyko inwestycyjne	Wadliwe zagospodarowanie terenów, brak stabilności planistycznej i użytkowej terenów oraz narastające potencjalne trudności lokalizacyjne;				
	straty czasu na dojazd	Rozproszenie zabudowy, oddalenie miejsc zamieszkania, pracy, usług	niższa wydajność pracy, wyższe koszty pracy	mniejsze zatrudnienie kobiet ze względu na utrudnioną organizację opieki nad dziećmi i niesamodzielnymi osobami starszymi	zanieczyszczenie środowiska	
	deficyt budżetowy	brak mechanizmów sprzyjających uzyskiwaniu zysków z gospodarki przestrzennej	złe wskaźniki scoringu jako atrakcyjności inwestycyjnej	brak możliwości zapewnienia odpowiedniego standardu obsługi mieszkańców, wyższe podatki	trudności w znalezieniu środków na należyłą ochronę środowiska	deficyt budżetowy na różnych poziomach (gmina, Skarb Państwa)
	koszty obsługi prawno-planistycznej	zagnatwane i nieprzejrzyste prawo,	wyższe koszty obsługi	wyższe koszty obsługi	koszty opracowań prawno-	wyższe koszty obsługi prawniczej,

		"falandyzacja" prawa	prawniczej dla biznesu	prawniczej dla mieszkańców	środowiskowych, konsultacji	zatrudnienia w samorządach
	koszty odszkodowań	złe prawo planistyczne	ryzyko inwestycyjne	napięcia społeczne		koszty odszkodowań
	nadmierne koszty obsługi - bieżące utrzymanie infrastruktury	rozproszenie zabudowy	wyższe koszty obsługi usług publicznych (edukacja, opieka zdrowotna, transport, gospodarka wodno-kanalizacyjna, odpadami, itd.)	niższy standard życia		
	odszkodowania wyniku specustaw	realizacja inwestycji na podstawie tzw. specustaw skutkuje często niszczeniem zabudowy i koniecznością wypłaty wysokich odszkodowań;				koszty odszkodowań (Skarb Państwa)
	przerzucanie odpowiedzialności finansowej na samorząd	złe prawo planistyczne, korupcja		pogarszanie spójności społecznej		wyższe koszty, konieczność ubezpieczeń
	roszczenia odszkodowawcze i ryzyko odszkodowań	złe prawo planistyczne, liczne przepisy dające możliwości pozwów sądowych.		pogarszanie spójności społecznej		wyższe koszty, konieczność ubezpieczeń
	utrata renty planistycznej	złe prawo planistyczne, brak mechanizmów podatkowych		nierówność mieszkańców wobec prawa		koszty utraconych korzyści
4. Rolnictwo	rozdrobienie agrarne	zła gospodarka scaliowa	wyższe koszty obsługi			
5. Transport	brak transportu publicznego	rozproszenie zabudowy, brak kształtowania ponadlokalnych struktur urbanistyczno-osadniczych	wysokie koszty obsługi, koszt motoryzacji indywidualnej	rozrost motoryzacji indywidualnej, pogarszanie więzi społecznych	zanieczyszczenia wskutek motoryzacji indywidualnej	
	kongestia drogowa	konieczność motoryzacji indywidualnej przy rozproszeniu osadnictwa i braku transportu publicznego	koszt motoryzacji indywidualnej	straty czasu, na życie rodzinno-towarzystwie, itd.	zanieczyszczenie gleb, wód, powietrza	
	nadmierne koszty obsługi	nadmierne koszty transportu, w tym dojazdów do pracy - w szczególności rozpraszanie zabudowy, wydłuża dojazdy do pracy,	wyższe koszty transportu	straty czasu	dewastacja i zanieczyszczenia poprzez motoryzację	wyższe wydatki na komunikację publiczną

		ale również do szkoły, przedszkola czy lekarza;				
	regres transportu publicznego i zła struktura modal split	rozproszenie zabudowy wpływa na nieopłacalność transportu publicznego			dewastacja i zanieczyszczenia poprzez motoryzację	nieopłacalność transportu publicznego
	słaba dostępność przestrzenna	wadliwe zagospodarowanie, zła lokalizacja funkcji różnego typu	wyższe koszty dostępności w układzie źródło-cel	negatywny wpływ na relacje, kształtowanie powiązań społecznych		
	wypadki i kolizje drogowe	obudowa szlaków komunikacyjnych rozproszoną zabudową przyczynia się do pogorszenia warunków ruchu i zatłoczenia, a także spadku bezpieczeństwa i wzrostu liczby wypadków drogowych;	odszkodowania, ubezpieczenia	spadek bezpieczeństwa	zagrożenie dla zwierząt	wydatki na usuwanie skutków, leczenie, odszkodowania
	zła struktura transportu i pracy przewozowej	rozproszona zabudowa ogranicza możliwości wykorzystania transportu publicznego i skazuje mieszkańców na korzystanie z droższego transportu indywidualnego;	wyższe koszty motoryzacji indywidualnej			
6. Infrastruktura komunalna	wysokie koszty funkcjonowania infrastruktury	rozproszenie zabudowy, niedopasowanie funkcji	wyższe opłaty eksploatacyjne	niższy standard życia	większe ryzyko zanieczyszczeń	wyższe koszty obsługi (przesył, utrzymanie, remonty, naprawy, itd.)
7. Środowisko przyrodnicze (lub: zasoby naturalne)	defragmentacja naturalnych układów ekologicznych	rozproszenie zabudowy i inwestycji	wyższe koszty ochrony środowiska	niski standard życia	defragmentacja	
	dewastacja środowiska naturalnego	wadliwe zagospodarowanie, terenochłonność	koszty renaturalizacji, ochrony obszarowej, ochrony przed hałasem, itd.	niski standard życia	zanieczyszczenie gleb, wód, powietrza, niszczenie układów ekologicznych, osłabianie różnorodności	
	koszty kompensacji przyrodniczej	dewastacja przyrody i krajobrazu				koszty kompensacji
	nadmierne koszty ochrony przyrody	konieczność ochrony przed		konflikty i protesty społeczne		wyższe koszty ochrony środowiska

		zabudową, urban sprawl				
	nadmierne koszty renaturalizacji	konieczność wyrównania szkód				koszty renaturalizacji
	zajmowanie terenów cennych przyrodniczo	terenochłonność		ograniczanie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych	osłabianie różnorodności, niszczenie makroskalowych układów przyrodniczych	
	zmiany struktury środowiska, obiegu materii, itd.	wadliwe zagospodarowanie, terenochłonność		niski standard życia		koszty renaturalizacji
8. Warunki i jakość życia	brak przestrzeni publicznych	ograniczanie przestrzeni publicznych, związane m.in. z nadmierną obawą o naruszenie prawa własności, a także przed koniecznością uchwalenia planu miejscowego dla takiego obszaru		straty z powodu braku możliwości nawiązywania relacji społecznych		
	gorsze warunki życia	przekraczanie lokalnej pojemności środowiska skutkuje utratą odporności na degradację, a w efekcie pogarszają się warunki życia, w tym zdrowotne;	wyższe koszty życia	niski standard życia	nierównowaga ekologiczno-przyrodnicza	
	konflikty i protesty społeczne	niedopasowanie funkcji, brak planu utrudnia wyważanie sprzecznych często interesów: publicznego i prywatnego; prymat interesu prywatnego		konflikty i protesty społeczne		koszty konsultacji społecznych
	odpływ mieszkańców	niska atrakcyjność osiedleńcza	obniżenie wartości nieruchomości	depopulacja, postarzanie struktury wieku		utrata dochodów m.in. z PIT
	patologie społeczne, konflikty społeczne, zanik więzi społecznych	wadliwe, nieskoordynowane planowanie przestrzenne, w tym kolizje funkcji		alienacja, frustracja, pogarszanie więzi społecznych		koszty utrzymania dodatkowych służb, negocjacji, badań, itp.
	segregacja i polaryzacja przestrzenna oraz patologie społeczne	niedopasowanie funkcji, mechanizm "filtracji" i selektywnego odpływu/napływu	różnice w cenach nieruchomości	patologie społeczne		koszty rewitalizacji społecznej
	utrudnienia w realizacji pożądanego modelu rodziny	niedopasowanie funkcji do zabudowy, straty czasowe, osiedla grodzone		alienacja, frustracja		nakłady na opiekę społeczną/rodzinną

	negatywny wpływ na walory estetyczno-widokowe, brzydota otoczenia	Wadliwe zagospodarowanie terenów; 2. Niska edukacja społeczna i brak dbałości.	Niższa wartość nieruchomości	Niski standard życia, negatywny wpływ na samopoczucie, wydajność pracy, brak identyfikacji terytorialnej	pogarszanie stanu środowiska, defragmentacja, brak harmonii, kakofonia	
	pogarszanie zdrowotności społecznej	schorzenia cywilizacyjne powodowane wadliwym zagospodarowaniem, stresem, zmęczeniem, itp.	niższa wydajność pracy	różnorodne koszty społeczne, rodzinne, itp.		koszty ochrony zdrowia i opieki społecznej
9. Bezpieczeństwo publiczne	zagrożenie katastrofami naturalnymi	1. Osadnictwo na terenach zagrożonych; 2. Do niedawna brak wyznaczenia terenów zalewowych, osuwisk itp.	1. koszty zniszczeń zabudowy, infrastruktury, mienia, 4. koszty odtworzenia i remontów, 5. koszty ubezpieczeń	1. straty śmiertelne; 2. zagrożenia epidemiologiczne; 3. brak poczucia bezpieczeństwa; 4. brak skłonności do inwestowania, remontów	wyflukiwanie i przenoszenie zanieczyszczeń, "katastrofy ekologiczne"	1. koszty zabezpieczenia terenów, w tym utrzymania służb, 2. koszty działań bezpośrednich, ewakuacji

Źródło: Opracowanie własne.