

Adam Kowalewski
Architect & dr Ekonomii

Miasto – Polityka - Prawo

Seminarium

**Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych
Uniwersytet Warszawski**

Warszawa 24 maja 2012

**O formie, programie, rozwoju miasta
decyduje szereg znanych, opisywanych i
badanych czynników.**

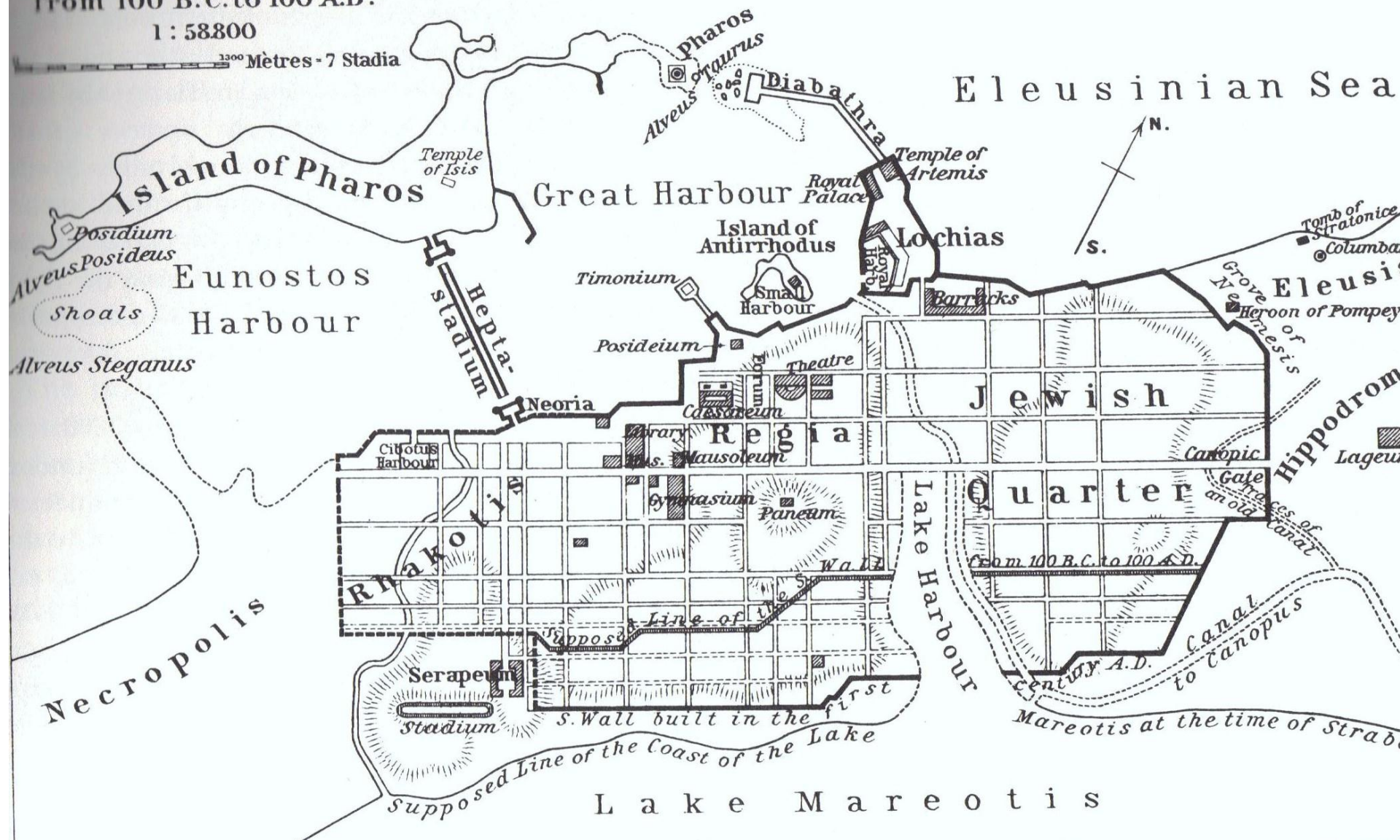
**W niezwykle istotnym zakresie decyduje o
miastach ideologia rządzących i polityczne
decyzje, które ją realizują.**

ALEXANDRIA

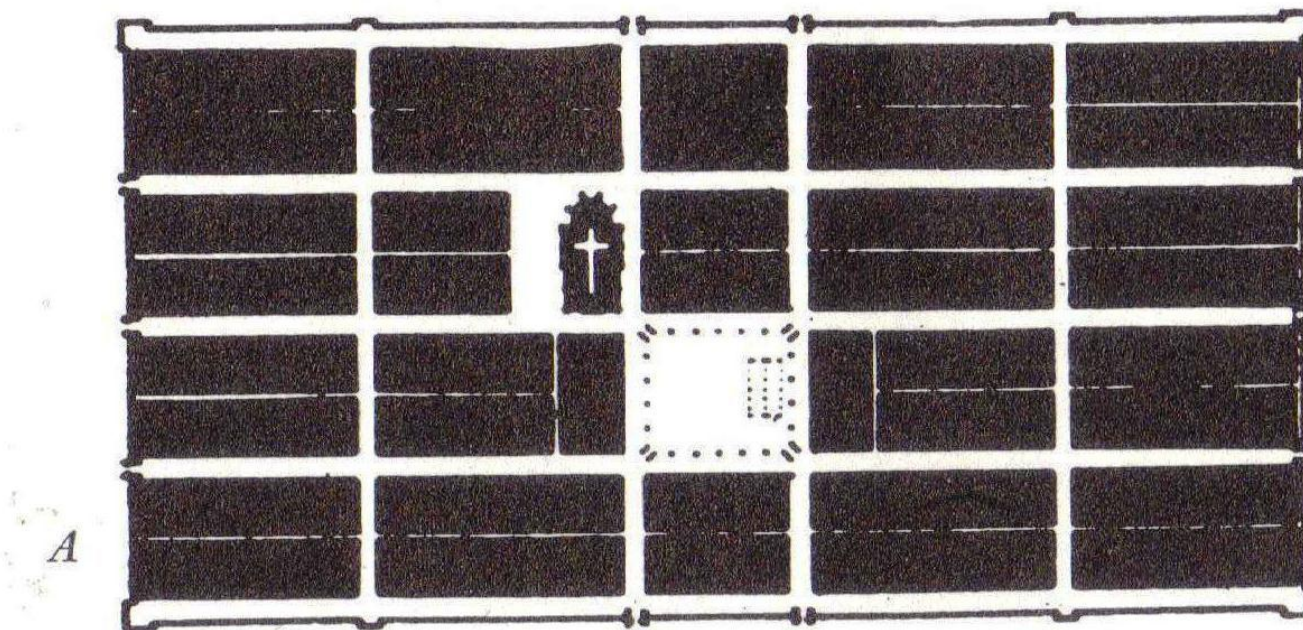
from 100 B.C. to 100 A.D.

1 : 58800

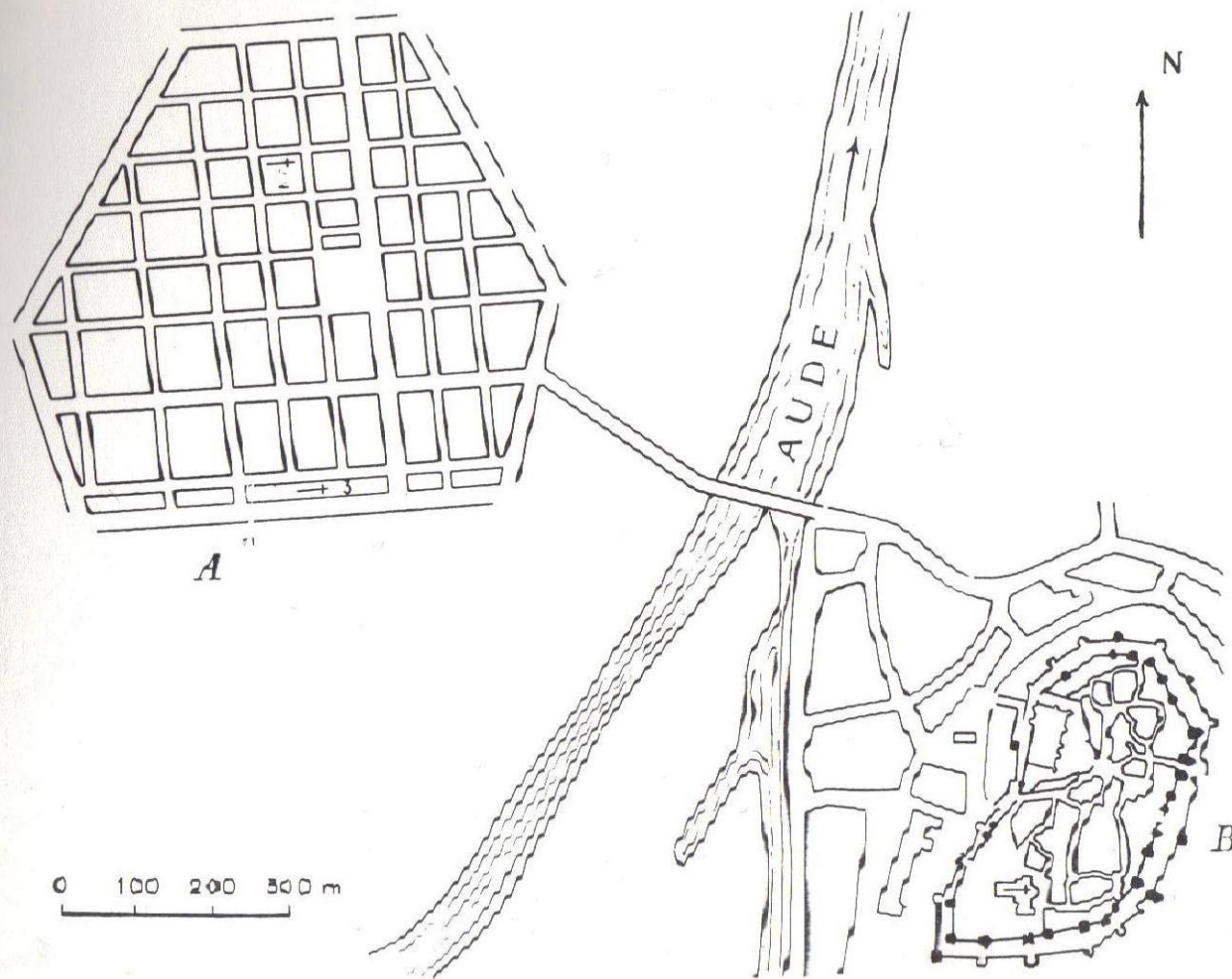
1000 Mètres - 7 Stadia



Miasta służyły różnym celom - Aleksandria [331] zaplanowana przez Dinokratesa na polecenie Aleksandra Wielkiego - zdobywanie.



Monpazier 1284 Francja – jedno z wielu nowych miast zbudowanych z polecenia Króla, dla pilnowania buntowniczej południowej Francji.



Francja – zbuntowane Carcassonne odmówiło płacenia podatków. Armia Ludwika Świętego, który **umacniał władzę centralną** zdobyła miasto (1262) - mieszkańcy musieli opuścić ufortyfikowane miasto i przenieść się do „nowego” miasta, zbudowanego obok.



O miastach średniowiecza decydowały rady miejskie, ich cele były utylitarne **zysk i bezpieczeństwo handlu i mieszkańców.** W XII wieku miasta Brugii stworzyły niezmiernie zaawansowany system zarządzania miastem.

W roku 1746 rozstrzygnięto konkurs na urbanistykę centrum Paryża - Ludwik XV, pragnął stworzyć konkurencję dla Wersalu.

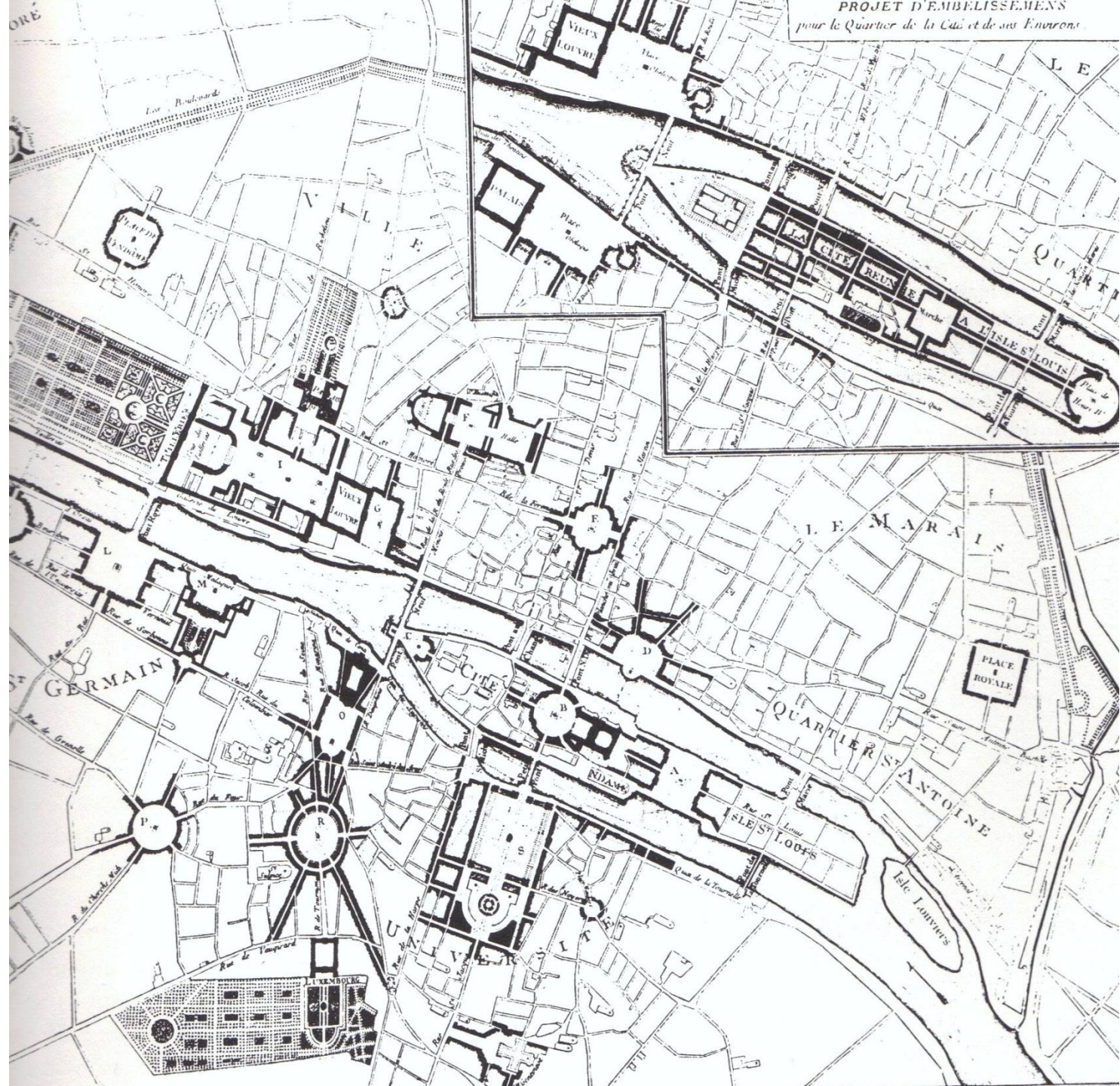
Historycy twierdzą, że król

chciał pozbyć się kompleksów

w jakie wpędzał go wielki poprzednik.

Powstaje 19 placów „królewskich”, każdy z pomnikiem Ludwika XV oraz nowa urbanistyka Ile de la Cite, dziś są to ulubione miejsca paryżan i turystów.

Druga wielka przebudowa Paryża 1852-1870 - Napoleon III i Haussmann - miała inne cele.



Elementy „królewskiej” urbanistyki, wyrazu woli politycznej „władcy” przetrwały w Republice Francuskiej, przykład to
La Grand Arche de la Défense.

Pierre Vago, Prezydent Międzynarodowego Jury zaproszony 25 maja 1983 przez Prezydenta Francji François Mitteranda usłyszał, że

Prezydent Francji do realizacji wybrał pracę Sperklessena.



Mitterand i minister Lang (za plecami Mitteranda, obecny szef sztabu aktualnego Prezydenta Francji Hollanda) słuchają Johanna Otto von Sperklessena

**Również urbanistyka ,totalitarna’
stworzyła efektywny model sterowania
miastem, zgodny z rządzącą ideologią.
Prezydent PRL Bolesław Bierut osobiście
nadzorował odbudowę Warszawy, często
,doradzając’ Naczelnemu Architektowi
Warszawy, Józefowi Sigalinowi.**

**Sigalin, jako były oficer I Armii Wojska
Polskiego, rozumiał i doceniał znaczenie tych
przyjacielskich rad.**



Trasa WZ – 1947 Bierut, Minc i Kaczorowski słuchają wyjaśnień Sigalina – za plecami Bieruta - **Staś Jankowski (akowiec, cichociemny', w Powstaniu Warszawskim szef ochrony generała Bora).**

Rozwiązania urbanistyczne były decyzjami politycznymi.

- ❑ **6 lutego 1952 r. Sekretariat KC PZPR rozważa czy **Plac Nowego Miasta ma być trójkątny czy prostokątny.****
- ❑ **6-7 marca 1953 r. Sekretariat KC ocenia **Plan Generalny Warszawy.** Nawet śmierć Stalina nie przerwała dyskusji, tak ważna była urbanistyka stolicy.**
- ❑ **24 lipca 1953 r. Sekretariat KC decyduje, jak ma wyglądać **podłoga staromiejskiego rynku.****

Wzory przyszły z góry'.

1932 Anatol Łunaczarski:

"...potrzebne są nam nowe idee a ludowi musimy dać kolumny...,

Jest to zwrot który ku monumentalnemu klasycyzmowi - wybór był logiczny bowiem model rządzenia był de facto bliski monarchiom.

Również w stalinowskiej urbanistyce ideologia dotyczyła formy miasta i przestrzeni publicznych – ale nie miasta, jego funkcji i warunków życia mieszkańców.

- ❑ Inną ideologię miasta formułował **Modern Movement**, którego polityczne źródła są znane - socjalizm utopijny i jego leninowsko-stalinowska kontynuacja.
- ❑ Idee Ruchu miały wielki i niedobry wpływ na formę miasta XX wieku, ale był to eksperyment interesujący również z innego względu.
- ❑ **Propagował dyktaturę specjalistów, którzy mieli zastąpić polityków i społeczeństwo w decyzjach o mieście.**
- ❑ Marzenia te są wciąż żywe w niektórych środowiskach, nadal pojawiają się kolejne wersje Kart Ateńskich.

„Manifest” Ruchu - Plan Voisin – rok 1925 znane dzieło Le Corbusiera



Od wieku XIX

**w epoce demokracji, wolnego rynku, ochrony
własności i wielkiej urbanizacji**

**nowe, liczne, ważne, znane i badane
uwarunkowania i ograniczenia decydują o
losach miast:**

- ☐ **poziom rozwoju cywilizacyjnego i kultura
społeczeństwa,**
- ☐ **swobody obywatelskie i zakres ochrony
prawa własności,**
- ☐ **liberalizm, funkcjonowanie państwa i
poziom rozwoju gospodarczego.**

**W Polsce o miastach decydują
wybory ideologiczne i decyzje polityczne,
które je wdrażają:**

- ☐ **ile władzy państwa - ile wolności obywatela?**
- ☐ **jak wolny jest rynek – ile mamy regulacji?**
- ☐ **interes publiczny czy interes prywatny?**
- ☐ **czy równoważenie rozwoju – czy tylko zysk?**

- ❑ **stanowiony system prawa,**
- ❑ **zasady administrowania procesami przestrzennymi,**
- ❑ **ekonomiczne kanony rozwoju,**

to czynniki wtórne – decydują one jedynie o sposobie realizacji celów politycznych.

To wybory ideologiczne decydują o rozwoju miast i są źródłem chaosu przestrzennego oraz olbrzymich strat społecznych i gospodarczych.





To decyzje rządów i sejmów III RP decydują:

- ❑ o treści prawa, działaniach kontrolnych i interwencyjnych,**
 - ❑ o kompetencjach i sprawności instytucji zarządzających przestrzenią,**
 - ❑ o polityce gospodarczej i dystrybucji dochodów Państwa**
- (przykładowo - desygnując 0,9% DNB na politykę mieszkaniową).**

Najnowszy dokument rządowy

**Koncepcja Przestrzennego
Zagospodarowania Kraju 2030**

zawiera niesłychanie ostrą krytykę systemu zarządzania przestrzenią i trafnie identyfikuje patologie przestrzenne oraz ich skutki.

Na poziomie krajowym nie istnieją systemowe rozwiązania monitorowania zmian zagospodarowania...Przepisy kolejnych ustaw ... należą do najczęściej i powszechnie, do tego całkowicie bezkarnie, łamanych ... Brak prawnej i systemowej współzależności dokumentów powstających na różnych szczeblach zarządzania nie pozwala na koordynację przedsięwzięć rozwojowych ... studium gminy nie gwarantuje realizacji określonych w nim kierunków zagospodarowania – nie służy koordynacji przestrzennej ... decyzje o warunkach zabudowy ... jedna z głównych przyczyn braku ładu przestrzennego ... Obecne regulacje prawne nie rozwiązują zasadniczych problemów ... wzmacniają niekorzystne zjawiska.

Prawo

główny instrument polityczny decydujący o działaniach państwa jest wadliwe

- ☐ **ogólnikowe - hasła a nie regulacje,**
- ☐ **pozbawione elementów kontroli i sankcji za nie realizowanie zadań,**
- ☐ **nie zobowiązuje rządu do prowadzenia polityki przestrzennej,**
- ☐ **nie stwarza podstaw realizacji takiej polityki.**

(kolejne KPZK to dzieła literackie)

Spójność polityki przestrzennej państwa

**polityki rządu i samorządów terytorialnych -
wymaga określonych prawem relacji i
zależności dokumentów planistycznych
różnych szczebli.**

**Relacje pomiędzy dokumentami rządowymi,
planami województwa i planami gmin nie są
sprecyzowane a hierarchia polityk i planów
nie istnieje.**

Ustawy zawierają szereg szkodliwych regulacji, osłabiających publiczną kontrolę przestrzeni:

- ❑ „wolność zabudowy” (Art. 6 Ustawy o pizp)**
 - ❑ decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która zastępuje plany decyzjami administracyjnymi**
- ❑ Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy (narzędzie polityki przestrzennej gminy) całkowicie bezwartościowy dokument.**

Studium, Wuzetka i „dobre sąsiedztwo” na ziemi świętokrzyskiej. [Rozporządzenie Ministra]



**Spieramy się nieraz o mało istotny problem,
o obligatoryjność planowania.**

**Konieczna jest likwidacja prawa zabudowy
(poza szczególnymi funkcjami) na terenach
nie objętych planem miejscowym.**

**Można to zrobić jutro, bez szkody dla
inwestowania w Polsce.**

**Argument legislatora – „że brak w planach
terenów budowlanych” to kłamstwo.**

Według danych Ministerstwa TBiGM:

- ❑ tereny budowlane w uchwalonych *planach miejscowych* obejmują 1.214.945 ha (0,039% kraju) - chłonność **77 mln mieszkańców**,
- ❑ w uchwalonych *studiach uwarunkowań* tereny zabudowane lub przeznaczone dla zabudowy obejmują 4.388.260 ha - chłonność **316 mln mieszkańców**,
- ❑ czas sprzedaży zarezerwowanych w uchwalonych planach miejscowych zasobów terenowych wyniesie wg. **aktualnego tempa inwestowania 915 lat.**

**Ten absurd planistyczny,
to produkt wadliwego prawa,
które**

- ❑ nie określa planistycznych parametrów wprowadzanych zmian użytkowania terenu,**
- ❑ nie wymaga prognoz demograficznych,**
- ❑ nie nakazuje ekonomicznej kontroli decyzji planów.**

(Prawo podatkowe jest w Polsce skutecznie egzekwowane a kontrola zabudowy nie, bo tak chcą politycy, wspierani przez media)

Nadzór nad samorządami w dziedzinie gospodarki przestrzennej to fikcja.

Ustawa 2003 Art. 10. Ust 1:

W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu; 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;

Plany z zasady łamią ten zapis, ale wojewodowie nie reagują twierdząc, że ustawy nie zawierają parametrów które dały by im szansę na sukces w sądach.

Zlikwidowano w Polsce monopol planistycznych władzy publicznej, rynek we wszystkim jest dla polskich polityków lepszy.

❑ odpowiedzialność za treść planu jest „rozmyta”,

❑ radni nie zawsze utożsamiają się z decyzjami zawartymi w uchwalonym planie,

❑ konkurencja na rynku firm planistycznych prowadzi do patologii.

Prawo

- ☐ **nie chroni interesu publicznego, w żadnej skali przestrzennej – kraju – regionu – gminy,**
- ☐ **nie definiuje hierarchii interesów publicznych,**
- ☐ **nie określa reguł „wyważania” interesów prywatnych i publicznych.**

W konfrontacji z bardzo konkretnymi zapisami dotyczącymi „wolności zabudowy” niedookreślony interes publiczny musi przegrać.

Konflikty interesów w gospodarowaniu przestrzenią są nieuniknione.

Dokumenty planistyczne gmin przeznaczają pod zabudowę tereny przekraczające wielokrotnie ich perspektywiczne potrzeby inwestycyjne. Właścicielom niektórych nieruchomości stwarza to nadzieję na wysokie zyski, jednak większość mieszkańców, ponosi w wyniku tych decyzji straty.

Brak mechanizmów, które pozwoliłyby na wyważenie tych sprzecznych interesów.

Samorząd lokalny, główny
odpowiedzialny za ład przestrzenny ma
ograniczone prerogatywy i nieskuteczne
instrumenty.

**W ostatniej powodzi woda zalała nowe domy i
place budów, a Wójt Gorzyc wyjaśnił**

**„że nie może odmówić nikomu
pozwolenia na budowę”**

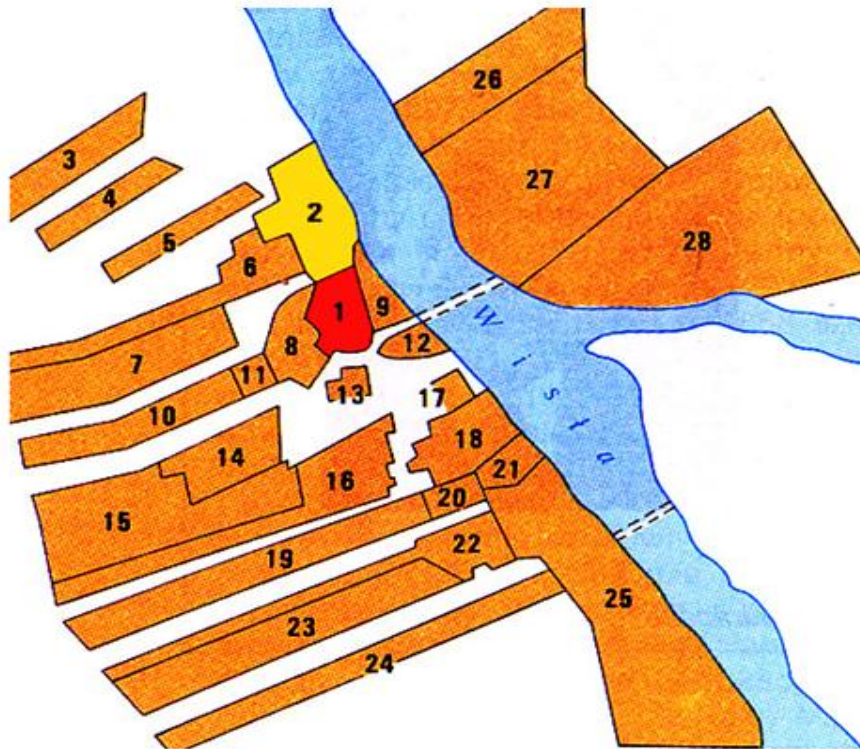
(„Rz” 22.05.2010).

Konserwatyści i liberałowie mają rację:

**niewątpliwie - prawo własności
to gwarancja wolności i demokracji.**

**Ale prawa normujące zakres prawa własności
są na świecie przedmiotem sporów
politycznych. Kraje cywilizowane, z zasady,
starają się precyzyjnie zdefiniować zakres
praw właścicielskich.**

**W Polsce, brak definicji praw właścicielskich,
to jedna z największych przeszkód w
racjonalnym zarządzaniu przestrzenią.**



Warszawa XVII wiek

Silne prawo własności i słabe państwo.

Jurydyki tworzą **urbanistykę szlachecko-kościelną**, tereny wydzielone z zakresu działania sądownictwa i administracji miejskiej, w prywatnym posiadaniu magnaterii, szlachty, duchowieństwa lub klasztorów

Ustawa Sejmu - 1559 roku.



**Reinkarnacja jurydyk szlacheckich,
urbanistyka chłopsko-deweloperska III RP**

Od problemu „własności” nie uciekniemy.

**Podjęcie walki z rozpraszaniem zabudowy
wymaga ustalenia - jak ocenić roszczenia
właścicieli terenów teoretycznie
budowlanych, zgodnie z uchwalonymi,
absurdalnymi „studiami uwarunkowań”?**

**Ale - dopóki zakres praw właścicielskich jest
niejasny a autorytety będą chronić „wolność
zabudowy”,**

nie opanujemy chaosu przestrzennego.

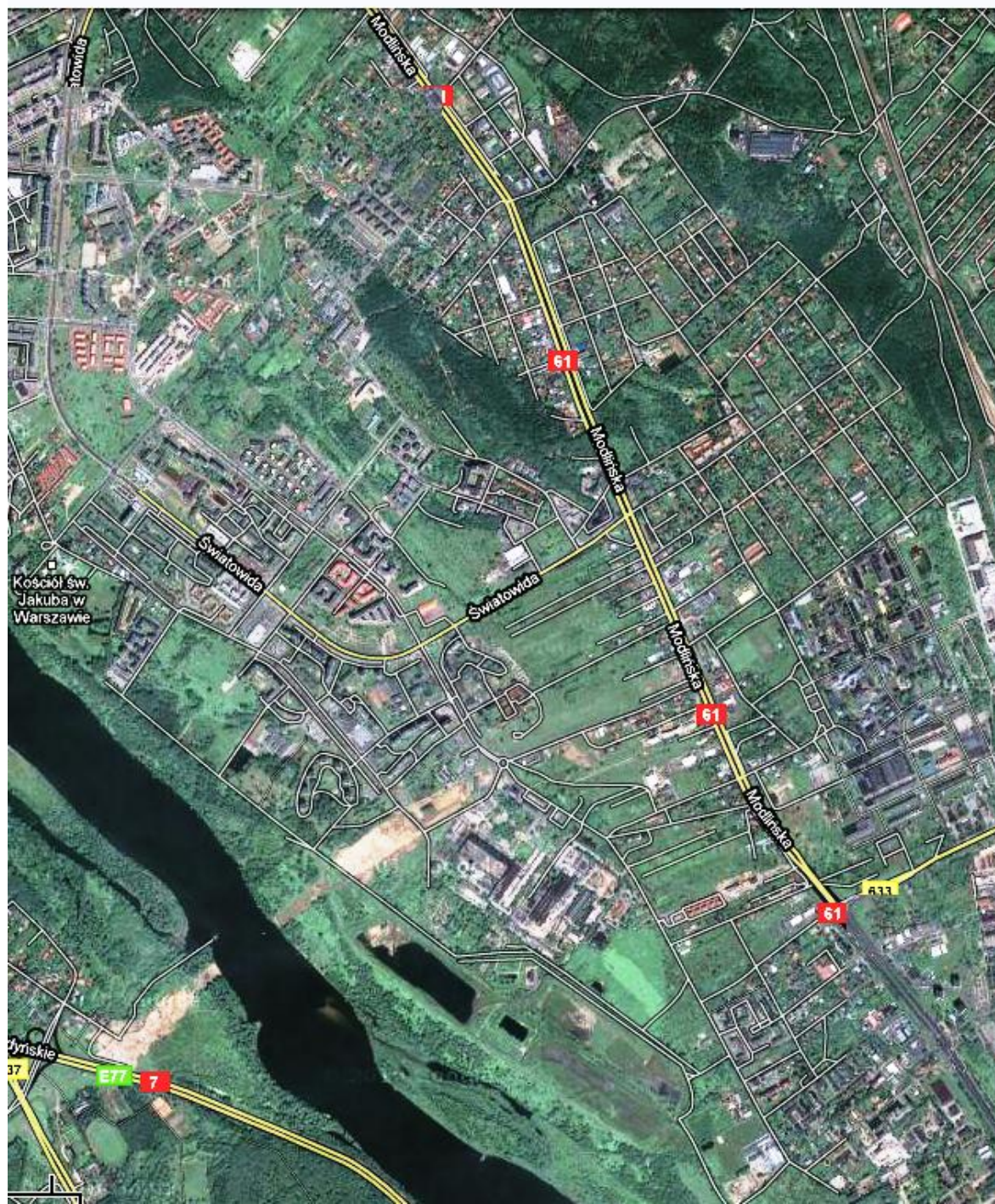
Chaos przestrzenny

to polityka państwa, to wynik:

- ☐ bierności rządów,
- ☐ podejmowanych wyborów politycznych,
- ☐ kształtu prawa i kondycji instytucji.

Efekt

**to urbanistyka „dewelopersko-chłopska”.
i budowa Pasma Północnego.**





Od lat obserwujemy demontaż instytucji publicznych

odpowiedzialnych za formułowanie i prowadzenie polityki przestrzennej.

- ❑ **MGPIB** zlikwidowano w 1997 roku po 9 latach działalności,
- ❑ następcę **UMiRM** zlikwidowano w 2002,
- ❑ dziś gospodarką przestrzenną zajmuje się „mniejsza” **połowa departamentu** w **MTBiGM**.

Chaos przestrzenny

to bezpośredni efekt błędów prawa realizującego ideologię władz:

- 1. budowanie na terenach bez planów,**
- 2. brak przymusowych scaleń,**
- 3. brak monitoringu zmian zagospodarowania,**
- 4. brak prawnych instrumentów koordynacji procesów urbanizacyjnych,**
- 5. brak barier prawnych zapobiegania nieracjonalnym działaniom gmin.**

Niekontrolowana urbanizacja zwłaszcza na obszarach metropolitalnych wywołuje olbrzymie koszty.

W Polsce podjęto pierwsze próby szacowania kosztów rozpraszania zabudowy, wyniki są szokujące.

□ zobowiązania Lesznawoli (wykup terenów pod drogi) to 597 ml zł, czyli dziesięcioletni budżet gminy,

□ pozwy właścicieli terenów ,pod drogi' w Planach, w Poznaniu to 400 ml a w Warszawie około miliarda zł,

□ całkowite zadłużenie gmin - 130 mld zł,

□ straty z ostatniej powodzi - 12 mld zł, ponieważ zabudowujemy tereny szczególnie zagrożone powodzią (78,89 % planów gminy Polski centralnej). Zabudowę umożliwia wadliwe Prawo Wodne - Artykuł 88L.

Gminy w Polsce tracą dochody z renty planistycznej, które są głównym źródłem środków na przygotowanie terenów w krajach zachodniej Europy.

Wielokrotny wzrost wartości terenu po przeprowadzeniu reparcelacji oraz zbudowaniu infrastruktury pozwala gminom na sfinansowanie racjonalnej i społecznie korzystnej polityki przestrzennej.

W Polsce to zysk spekulanta.

**Z doświadczeń innych krajów wiadomo, że
najskuteczniejszym regulatorem rynku
nieruchomości jest podatek *ad valorem*.**

**Kilka lat temu wiceminister finansów
poinformował że, ku przerażeniu Polaków,
rozważany jest podatek w granicach 5-6
procent.**

**Podatek za skromne mieszkanie w Warszawie
wyniósł by ca 20.0000 złotych.**

Czy wiceminister podając absurdalną informację był tylko ignorantem?

W USA roczny wymiar podatku:

Najniższe (Stan Louisiana) wynoszą 0,172% wartości nieruchomości.

Najwyższe (Stan Texas) wynoszą 1,8% wartości nieruchomości.

Mieszkanie w Warszawie - 60 m² - 300.000 zł.

Wg. stawek Luizjany 0,172% = 516 zł.

Wg. stawek Texasu 1,8% = 5.400 zł.

**Polityka państwa pozostawiła polski rynek
nieruchomości spekulantom.**

**To dział gospodarki najbardziej zagrożony na
świecie korupcją - w krajach cywilizowanych
jest ona pod kontrolą.**

Badania Uniwersytetu McGill.

**Deweloper kupuje tereny przewidziane na
budowę nowej dzielnicy - 1,5 ml i żąda od
miasta - 6 ml \$. Po 9 latach sporu sąd
przyznaje 1,3 ml \$, bowiem deweloper teren
skupował w pośpiechu i przepłacił.**

**Straty dewelopera: 200.000 dolarów,
niepracujący przez 9 lat kapitał i inflacja.**

Korupcja przybiera interesujące formy.

Jedna z przyjaciółek premiera Włoch przyznała w sądzie, że powodem jej „romansu” z Berlusconiem była nadzieja na szybsze załatwienie, dzięki jego poparciu, pozwolenia na budowę hotelu w jej rodzinnym mieście Bari.

Włochy należą do krajów w których nieoficjalnie toleruje się ograniczoną korupcję, bowiem „oliwi” gospodarkę.

**W Polsce, jednym z głównych źródeł korupcji
jest prawo:**

- ❑ problem uznaniowości (niezdefiniowane cele, niejasne zapisy, brak parametrów),**
- ❑ brak regulacji antyspekulacyjnych,**
- ❑ szeroki margines interpretacyjny,**
- ❑ nieskuteczne sankcje za łamanie prawa,**
- ❑ szeroki zakres decyzji administracyjnych.**

Raport Fundacji Stefana Batorego:

„Proces tworzenia prawa... jest mało przejrzysty. ...

Do nacisków grup interesu na legislatorów często dochodzi na poziomie prac rządowych. ... Osoby korzystające ze statusu gościa komisji Sejmowych nie mają obowiązku ... ujawniania, czyje interesy reprezentują i w czyim interesie występują. ...

Posłowie osobiście zainteresowani ... pilotują ustawy przewidujące wprowadzenie korzystnych rozwiązań dla branży, z którą oni sami lub bliskie im osoby są związane.”

Polskie prawo gospodarki przestrzennej nie spełnia funkcji kontrolnych i prewencyjnych, nie chroni obywatela i społeczeństwa przed działaniami szkodliwymi społecznie.

Kontrola NIK – respektowania zakazu budowy ogrodzeń w pasie 1,5 metra od linii brzegowej wód wykazała, że jest on w Polsce powszechnie łamany. Regionalne Zarządy GW w ciągu 4 ostatnich lat, przeprowadziły, na największym polskim pojezierzu, tylko 10 kontroli.

Ustawy nie biorą pod uwagę warunków stosowania prawa.

Niejasne sformułowania, luki i błędy ułatwiają naciski społeczne na władze, zmuszane do ochrony interesów wąskich grup społeczności lokalnej.

Radni i Wójtowie gmin uzależnieni od swoich wyborców, powiązani układami rodzinnymi i koleżeńskimi, akceptują szkodliwe dla gminy żądania.

Dlaczego

**doprowadziliśmy polską gospodarkę
przestrzenną do upadku niespotykanego w
krajach cywilizowanych?**

Dlaczego psujemy prawo?

**Próby naprawy nie mogą się udać, bowiem
wyraża ono ideologię rządzących, następne
próby też poprawy nie przyniosą.**

Polscy politycy

zbudowali ekonomiczną i społeczną filozofię rządzenia w III RP na dogmatach „szkoły chicagowskiej” i naukach Friedmana.

W Polsce mamy jednak do czynienia z parodią liberalizmu, politycy uczynili przedmiotem gier rynkowych również gospodarkę przestrzenną i rynek nieruchomości, gdzie obowiązki władz publicznych w innych krajach nie podlegają dyskusji.

Polscy politycy sparodiowali też zasadę pomocniczości.

**W krajach „starej” Unii, które mają za sobą
wiele wieków samorządności lokalnej,
kontroluje się starannie działania
samorządów.**

**W Polsce, po kilkunastu latach doświadczeń,
powierzono samorządom zadania
których nie są w stanie wykonać, bowiem nie
stworzono im na to warunków.**

Mamy do czynienia z

korupcją legislatorów,

wprowadzających szkodliwe zmiany prawa.

Ograniczone nawet próby naprawy sytuacji są blokowane, jak ostatnia, nieśmiała propozycja

**Senatu zmierzającą do wzmocnienie roli
,Studium' dla ograniczenia „rozlewania się”
miast.**

**Jeden ze znanych polityków zarzucił
wnioskodawcom naruszenie „świętego prawa
własności”.**

Naprawę prawa blokują finansowi beneficjenci chaosu urbanizacyjnego, słabości planowania i zaniku kontroli publicznej

spekulanci na rynku nieruchomości.

Jest to specyficzna grupa deweloperów, wpływowa, dysponująca efektywnymi środkami nacisku i sprawnie broniąca swoich interesów, czego przykładem są różne inicjatywy rządowe i poselskie w dziedzinie prawa budowlanego i planowania przestrzennego.

Dla inwestora ład przestrzenny, kontrola planistyczna i przewidywalność długofalowych warunków funkcjonowania w przestrzeni są cenne.

Dla dewelopera-spekulanta celem działania jest zysk, jest on *de facto* handlarzem i największe dochody uzyskuje na „wtórnym” rynku terenów. Biorą w tym udział także firmy zachodnioeuropejskie, które odkryły zalety naszego rynku nieruchomości.

Jest to wynik absolutyzacji reguł wolnorynkowej gospodarki.

Pamiętajmy jednak - deweloperzy mają prawo do walki o zysk, nie jest ich obowiązkiem troska o miasta ani ich zadaniem rozwiązywanie problemów mieszkaniowych Polaków.

Główną odpowiedzialność za spekulacje na rynku nieruchomości, za „rozlewanie się” miast, za utracone dochody samorządów gminnych, ponoszą elity polityczne i ich reprezentacja, władze centralne.

Co dalej?

Naprawa gospodarki przestrzennej będzie trudnym zadaniem następnych dekad.

- ❑ Rynek nieruchomości to pole konfliktów, obszar ścierania się różnych interesów.**
- ❑ Kraje Europy od lat definiują i redefiniują zakres swobody i ochrony inwestora, zasięg praw i zakres właściciela.**
- ❑ Koncepcje gospodarki przestrzennej są przedmiotem sporów, w krajach o długich tradycjach racjonalnego rządzenia.**

**Lekcje były często bolesne, brutalne
wysiedlenia mieszkańców, w wyniku decyzji
władz to nie ‘wynalazek’ PRL-u.**

**Robert Moses, w kraju demokratycznym i
chroniącym interes prywatny,**

**wysiedlił przymusowo, w latach 1927-38,
ponad 400.000 mieszkańców Long Island,
aby zbudować parki, tereny *rekreacji* oraz
autostrady dla metropolii nowojorskiej.**

**Dziś takie działanie jest niewyobrażalne,
wówczas miał na to polityczne przyzwolenie.**

Reforma jest konieczna **uporządkowanie procesów przestrzennych** **ma wymiar narodowy.**

Reforma zredukuje w ciągu kilku lat deficyt budżetowy, z którym nieskutecznie walczymy.

Brak dziś środków na służbę zdrowia i na wsparcie budownictwa mieszkaniowego, samorządom ograniczamy skromne środki przeznaczone na opiekę nad samotnymi, chorymi ludźmi.

Równocześnie patologie przestrzenne generują wielomiliardowe straty państwa.

Jeśli marzymy o pięknych i przyjaznych miastach musimy:

nadrobić cywilizacyjne zaległości:

- ☐ **zreformować „zdemoralizowany” rynek nieruchomości,**
- ☐ **wprowadzić kontrolę planistyczną,**
- ☐ **odebrać obywatelom prawo „wolności zabudowy”, bardzo trudne i politycznie karkołomne zadanie.**
- ☐ **przywrócić należną rangę podstawowym wartościom.**

**Potem już będzie
łatwo.**

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ