

MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

**NIEEFEKTYWNOŚĆ DECYZJI O WARUNKACH
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W KSZTAŁTOWANIU ŁADU PRZESTRZENNEGO
A DZIAŁANIA ORGANÓW
ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ**

Abstract: The Inefficiency of Decisions on Building Conditions and Land Management in Spatial Management. Municipal authorities should implement measures aimed at balanced development: in the ecological, economic and social range. An important role in this context is played by the procedure of the assessment of the environmental impact and the decision on the environmental conditions. The aim of this article is to identify the role that the decision on the environmental conditions issued by the municipal executive authorities plays in the regional and local development management. In order to achieve this aim, an attempt to explain the described above issues has been taken.

Keywords: Decisions on building conditions and land management, local development, regional development.

Wstęp

Jednym z kluczowych instrumentów związanych z kształtowaniem ładu przestrzennego jest – przynajmniej zgodnie z obecnymi intencjami ustawodawcy – decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ma ona kształtować ład przestrzenny, a – co za tym idzie – wpływać na racjonalne wykorzystanie poszczególnych terenów, wpływać na ograniczenie niekontrolowanej zabudowy, a także ochronę walorów środowiskowych lub też kulturowych. Z wielu względów tak nie jest. Decyzja ta spotkała się w lic-

nych specjalistycznych i naukowych opracowaniach z daleko idącą krytyką, w przeważającej większości słuszną.

Niemniej jednak należy podjąć próbę odpowiedzi na pytanie, dlaczego decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowi efektywnego instrumentu kształtowania ładu przestrzennego. Jest to cel prezentowanego opracowania. Na obecnym etapie postawiono hipotezę badawczą: powodem braku skuteczności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w kształtowania ładu przestrzennego jest nie tylko błędne założenie ustawodawcy, ale również wadliwe stosowanie przepisów przez organy administracji publicznej na szczeblu lokalnym.

Na cele opracowania przeprowadzono badania polegające na skierowaniu dotyczących oceny roli decyzji o warunkach zabudowy w systemie gospodarki przestrzennej ankiet do wszystkich gmin z woj. wielkopolskiego. Na ankietę odpowiedzi udzielili przedstawiciele 50 gmin (zarówno wiejskich, jak i wiejsko-miejskich).

1. Główne problemy związane ze stosowaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Jednym z głównych celów warunkujących podejmowane przez wszystkie podmioty polityki przestrzennej działania jest – przynajmniej teoretycznie – zachowanie ładu przestrzennego. Zgodnie z *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ustawowa definicja jest bardzo szeroka (i co za tym idzie – bardzo ogólna) i nie wyczerpuje w pełni tego zagadnienia. Śleszyński, wśród wskaźników, które również odnoszą się do możliwości zweryfikowania ładu przestrzennego dla danego obszaru, wymienia m.in.: udział terenów zabudowy mieszkaniowej w powierzchni ogólnej, przeciętną cenę gruntu, udział terenów zieleni w powierzchni ogólnej, udział terenów o danej funkcji w powierzchni ogólnej, różnorodność funkcji użytkowania, czy też potencjalną kolizyjność funkcji [Śleszyński 2013]. Większość tych wskaźników warunkuje dystans danego terenu do spełnienia warunków związanych z uzyskaniem stanu ładu przestrzennego. Jednocześnie dodać można, że ważne tutaj będą różne czynniki – zarówno o charakterze urbanistycznym, środowiskowym, jak i ekonomicznym (czyli np. ceny konkretnych działek). Ład przestrzenny to wizja ide-

alna, w ramach której wszystkie konflikty przestrzenne zostałyby wyjaśnione, a wszelkie związane z nim (i wymienione powyżej) uwarunkowania byłyby zrealizowane. Dla większego terenu, zwłaszcza w nieco dłuższej perspektywie, „idealnego” ładu przestrzennego nie da się w pełni uzyskać. Można tylko się do niego zbliżać. Wśród kluczowych założeń związanych z takim działaniem, szczególnie uwagę należy zwrócić na następujące elementy:

- ograniczanie zabudowy terenu, niezgodnej z jego dotychczasowym przeznaczeniem;
- utrzymanie terenów cennych z punktu widzenia ochrony środowiska i wartości kulturowych;
- racjonalne wykorzystanie terenów przeznaczanych na cele gospodarcze.

W literaturze przedmiotu wskazano, że wśród kluczowych zadań związanych z zachowaniem ładu przestrzennego i zagospodarowania przestrzennego wyróżnić należy m.in.: współzależność i spójność celów społecznych, ekonomicznych i ekologicznych w kontekście zrównoważonego rozwoju, minimalizację konfliktów przestrzennych, racjonalne i zrównoważone przeobrażenia przestrzeni, a także waloryzację przestrzeni i jej przekształceń [Foryś, Nowak 2014]. Tak powinny kształtować się również główne cele związane ze stosowaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednak tak ogólnych z punktu widzenia skutków prawnych założeń, nie da się przyjąć oficjalnie jako kryteria ustalania warunków zabudowy. Dlatego też trzeba było wprowadzić te zawarte w art. 61 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Są to:

- dostęp (choćby pośredni) działki do drogi publicznej;
- brak wymogu zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- brak sprzeczności z przepisami odrębnymi;
- zachowanie zasad kontynuacji funkcji i bliskiego sąsiedztwa.

Najwięcej problemów wiąże się z interpretacją tych ostatnich zasad. Zgodnie z nimi, planowana przez inwestora zabudowa (stanowiąca przedmiot decyzji) musi być zbliżona pod względem funkcjonalnym i technicznym do zabudowy znajdującej się na co najmniej jednej działce w bezpośrednim otoczeniu. W praktyce jednak pojawia się przy tej okazji bardzo dużo problemów i wątpliwości. Dotyczą one zwłaszcza:

- zakresu dopuszczalnych odstępstw od kontynuacji funkcji;
- zakresu działek sąsiednich, które mogą być brane pod uwagę jako punkt odniesienia;

- szczegółowych kwestii związanych z określaniem linii zabudowy oraz stosunku powierzchni zabudowanej do powierzchni całej działki.

W literaturze przedmiotu wskazuje się, że wśród głównych problemów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym wyodrębnia się:

- powstawanie zabudowy na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych;
- zabudowywanie obszarów o najlepszych warunkach glebowych dla rozwoju rolnictwa;
- zabudowywanie obszarów cennych przyrodniczo;
- powstawanie zabudowy na terenach pozbawionych podstawowego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej [Fogel 2012].

Przed tymi problemami decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu chronią w znikomym zakresie, doprowadzając bardziej do dezintegracji planowania przestrzennego, aniżeli do wzmocnienia i zachowania ładu przestrzennego [Ziobrowski 2010]. Decyzje o warunkach zabudowy w obecnej formule, zdaniem Kowalewskiego, otwierają drogę do spekulacji gruntami, a także w swojej obecnej formule pozwalają na nadużycia przepisów i forsowanie przede wszystkim interesów dużych deweloperów [Kowalewski 2015]. W literaturze zwraca się również uwagę na bardziej długofalowe skutki niekontrolowanej urbanizacji, spowodowanej w znacznym zakresie obecną formułą decyzji o warunkach zabudowy. Są to przede wszystkim: zrealizowanie zbyt dużej liczby inwestycji budowlanych na podstawie tych decyzji, (w 2012 r. – ok. 160 tys. budów), rozpraszanie zabudowy, niskie standardy obsługi terenów zurbanizowanych w zakresie infrastruktury technicznej, duże koszty z tym związane, utrata renty planistycznej, nadmierne koszty transportu, w tym dojazdów do pracy, a także ryzyko „bańki spekulacyjnej” na rynku nieruchomości [Kowalewski *et al.* 2014]. Należy także odnotować, że z roku na rok liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy zmniejsza się. Nie jest to jednak bezpośredni efekt rozwiązań systemowych, ale raczej wyhamowania inwestycyjnego [Śleszyński *et al.* 2015].

Niejasne kryteria ustalania warunków zabudowy powodują, że zauważyć można daleko idącą presję inwestorów na wydanie określonej decyzji, ale też daleko idącą uznaniowość organów przy wydawaniu tych decyzji. Obie konsekwencje negatywnie wpływają na ład przestrzenny przez:

- pozbawienie organów – podmiotów polityki przestrzennej – wpływu na racjonalne kształtowanie zabudowy, wszystko oddając przypadkowi;

- zablokowaniu relacji między kształtowaniem przestrzeni a ochroną środowiska.

Niejasne kryteria ustalania warunków zabudowy to wynik niedopatrzenia ustawodawcy, ale nie jest to jedyny powód. Kolejnych można szukać w złych praktykach organów administracji publicznej, a także w nieprawidłowym postrzeganiu przez dużą część tych organów swoich zadań związanych z kształtowaniem ładu przestrzennego. W tym kontekście odwołać się można do teorii ułomnych rynków. Markowski, analizując uwarunkowania planowania przestrzennego w Polsce, stawia pytanie, czy i jak ułomne rynki mogą być korygowane przez ułomne władze [Markowski 2010]. To w ramach m.in. ekonomii instytucjonalnej wyróżniać można cechy władz publicznych i przyczyny ich ułomności, co następnie przekładać powinno się na doskonalenie systemów, również związanych z planowaniem przestrzennym. Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że w badaniach dotyczących planowania przestrzennego i instrumentów jego realizacji, szczególny akcent powinien być położony na poszukiwanie przyczyn i kryteriów związanych z ułomnością władz odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne, kształtowanie ładu przestrzennego, w tym również wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Również w literaturze przedmiotu w tym kontekście zwraca się uwagę na pewne elementy. Zdaniem Markowskiego, samorząd terytorialny jest uzależniony od populistycznych zachowań partii politycznych, a także właścicieli terenów, którzy mogą przejmować całkowite korzyści z renty budowlanej generowanej procesami rozwoju gospodarczego i patologicznymi decyzjami administracyjnymi. Sprzyja temu w pełni wadliwie skonstruowany, niepowiązany z wyższymi szczeblami, system planowania przestrzennego [Markowski 2015]. Przejawem powyższego jest również nadmierne, nieadekwatne do potrzeb (i w przyszłości powodujące dysfunkcję rynku nieruchomości) przeznaczanie zdecydowanie zbyt wielu terenów na cele mieszkaniowe [Raport 2013]. Z przeprowadzonych wcześniej badań wynika, że działania poszczególnych organów władz w zakresie polityki przestrzennej na szczeblu lokalnym, zależą w dużej mierze od wielkości gmin, wielkości powierzchni gminy objętej planami miejscowymi, popytu na nieruchomości w gminie, a także stopnia rozwoju gospodarczego w gminie [Nowak 2012].

2. Decyzje o warunkach zabudowy w gminach woj. wielkopolskiego – wyniki badań

Przeprowadzone badania mają na celu przede wszystkim określenie tego, jak organy gmin i pracownicy samorządowi władni do podejmowania w imieniu tych organów decyzji, postrzegają sprawy związane z ładem przestrzennym w kontekście ustalania warunków zabudowy. Dlatego w pierwszej kolejności zweryfikowano to, ile w badanych gminach rocznie wydaje się przedmiotowych decyzji. Następnie można było zweryfikować to, czy – a jeżeli tak, to w jakim zakresie – udzielone odpowiedzi są zależne od zaangażowania danej gminy w wydawanie decyzji.



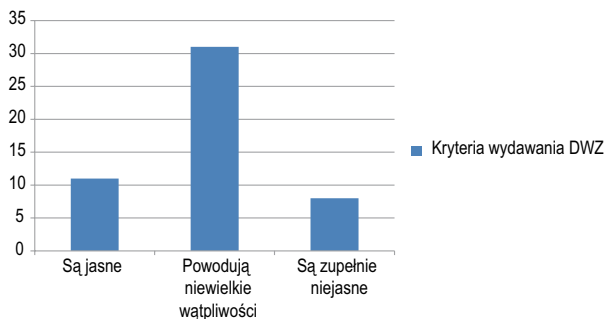
Ryc. 1. Ocena roli decyzji o warunkach zabudowy w planowaniu przestrzennym – gminy ogółem

Źródło: Opracowanie własne (ryc. 1-5).

Ocena decyzji o warunkach zabudowy jest zróżnicowana. Porównywalne części ankietowanych (ryc. 1) oceniają decyzję zarówno pozytywnie – jako skuteczny instrument zarządzania przestrzenią, jak również negatywnie. Warto jednak podkreślić, że przeważająca większość gmin, które wyraziły pozytywną ocenę decyzji o warunkach zabudowy, wydaje te decyzje w znacznym zakresie – przede wszystkim w skali rocznej powyżej 50 decyzji. Negatywną ocenę decyzji wyrażają raczej gminy, które w ogóle tych decyzji nie wydają (ze względu na uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego) lub wydają do 20 decyzji w skali rocznej.

W związku z powyższym przyjąć należy, że ocena wyrażana przez gminy jest w tym przypadku rażąco odmienna od ocen przytaczanych w poprzedniej części opracowania. Zwłaszcza duża liczba decyzji o warunkach zabudowy wprowadza chaos przestrzenny i zbyt daleko idące zróżnicowanie poszczególnych kryteriów. Nie generalizując, można wskazać, że w tym zakresie więk-

szość badanych gmin nie wyraża zbyt daleko idącej troski o ład przestrzenny i kryteria z nim związane, wszystko oddając subiektywnemu uznaniu. Zwłaszcza przy dużej liczbie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy pojawia się w szczególnym natężeniu chaos przestrzenny, presja inwestorów i bałagan przy ustalaniu przesłanek wydania decyzji. To wtedy więc ocena powinna być szczególnie negatywna. Jakkolwiek założyć również można, że przynajmniej część gmin wydających mniej decyzji – i oceniających te decyzje negatywnie, świadomie dąży do ograniczania ich liczby w prowadzonej przez siebie polityce przestrzennej.

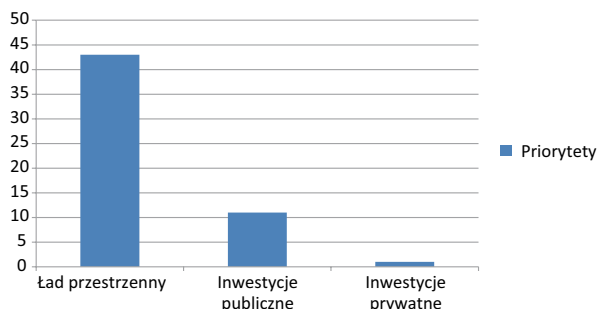


Ryc. 2. Ocena kryteriów wydawania decyzji o warunkach zabudowy – gminy ogółem

Podstawowym zagadnieniem przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy są kryteria brane w tych postępowaniach pod uwagę. Należy jednoznacznie podkreślić (jak już to powyżej zasygnalizowano), że kryteria te w wielu przypadkach są uznaniowe i subiektywne. Dlatego ciekawym zagadnieniem pozostaje to, jak na to zagadnienie patrzą przedstawiciele badanych gmin. Z ryc. 2 wynika, że tylko niewielka część tych przedstawicieli uznaje kryteria za zupełnie niejasne. Są to przedstawiciele gmin, które w bardzo dużym zakresie wydają w skali roku decyzje o warunkach zabudowy. Niemniej jednak delikatne wątpliwości wyraża zdecydowana większość ankietowanych. Można więc przyjąć, że dopiero większe doświadczenie z wydawanymi decyzjami, skłania do bardziej jednoznacznych, negatywnych wniosków. Z tym, że wątpliwa pozostaje wtedy niekonsekwencja – duża część ankietowanych zauważających te problemy jednocześnie decyzję o warunkach zabudowy ocenia pozytywnie (tab. 1). Przy większej liczbie wydawanych decyzji, ich zapisy częściej są przez poszczególne strony kwestionowane przed organami wyższego stopnia lub sądami administracyjnymi. W sytuacji, gdy decyzji jest mniej, nie oznacza to, że są one poprawniej wydawane z punktu widzenia

kryteriów ładu przestrzennego – tylko że mniej ewentualnych konfliktów wychodzi poza urząd gminy.

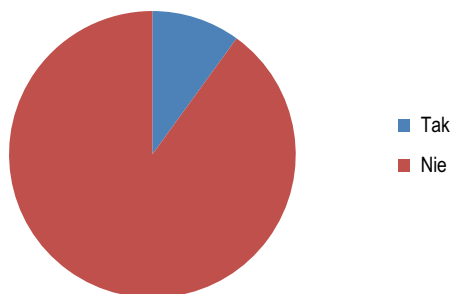
Z punktu widzenia przedstawionych skutków wydawanych decyzji i możliwych konfliktów, przedstawiciele gmin w przeważającym zakresie powinni wybrać ostatnią odpowiedź. Na podkreślenie zasługuje jednak to, że tylko dla mniejszości kryteria wydawania decyzji są jasne, niebudzące wątpliwości.



Ryc. 3. Priorytety w planowaniu przestrzennym – gminy ogółem

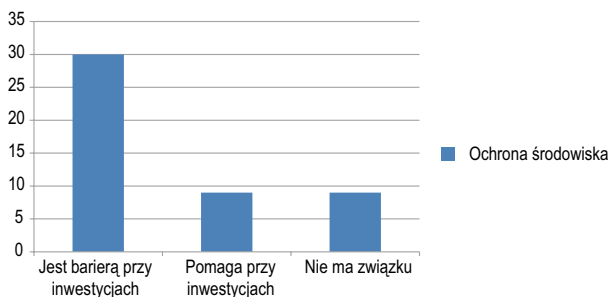
Przy dokonaniu oceny tego, jak instytucja decyzji o warunkach zabudowy postrzegana jest w konkretnych gminach, warto zweryfikować, jak gminy postrzegają kluczowe zadania i cele związane z zachowaniem ładu przestrzennego. Z ryc. 3 wynika, że dla większości badanych gmin jest w tym kontekście zachowanie ładu przestrzennego (który jednak w praktyce w poszczególnych urzędach również może być rozumiany na różne sposoby). Znalazła się jednak dosyć znaczna grupa gmin, dla których priorytetowym zadaniem w tym kontekście wydaje się zrealizowanie inwestycji – publicznych lub prywatnych. Można wskazać, że takich odpowiedzi udzielali przede wszystkim przedstawiciele gmin, w których liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy była bardzo wysoka i w ocenie których decyzje o warunkach zabudowy to skuteczny instrument zarządzania przestrzenią, nie powodujący znacznych problemów związanych z wykładnią przesłanek lokalizacyjnych. Znow można więc potwierdzić wcześniejsze założenia, że w tego typu gminach nie ma pogłębionej refleksji ani wizji związanej z ochroną ładu przestrzennego,

a nawet prowadzeniem systemu zarządzania przestrzenią. Jest to postrzegane jedynie jako doraźne rozwiązywanie problemów.



Ryc. 4. Ocena, czy w gminie brakuje terenów, które można przeznaczyć na cele mieszkaniowe

W wielu analizach wskazuje się, że w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a tym bardziej w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, znaleźć można tak dużo terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, że ich liczba znacznie przekracza obecne potrzeby mieszkaniowe w naszym kraju. Jednocześnie niekontrolowana zabudowa mieszkaniowa to jeden z głównych czynników negatywnie wpływających na ład przestrzenny. Z ryc. 4 wynika, że zdaniem przedstawicieli badanych gmin, w ich gminach jest wystarczająco dużo terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Wyodrębnić można jednak grupę kilku gmin, których przedstawiciele mają odmienne zdanie w tej kwestii. Są to gminy o powierzchni nieobjętej, albo w znikomym stopniu objętej planami miejscowymi, które najwyraźniej zamierzają to zmienić przez uchwalenie planów w szerszym zakresie.



Ryc. 5. Ochrona środowiska a planowanie przestrzenne – gminy ogółem

Kluczowe uwarunkowania związane z ładem przestrzennym to uwarunkowania środowiskowe. Dlatego też kolejnym elementem badań było sprawdzenie nastawienia przedstawicieli gmin do tej problematyki, jako kluczowej dla planowania przestrzennego. Pytanie sprowadzono jednak do zestawienia relacji między ochroną środowiska a realizacją inwestycji. O ile bowiem nawet co do zasady zakłada się, że ochrona środowiska to element ładu przestrzennego (co wynika z samej definicji ładu przestrzennego, ale co pozostaje jednocześnie na pewnym poziomie ogólności) o tyle problemy pojawiać się mogą przy trochę bardziej szczegółowej analizie. Z ryc. 5 wynika, że dla większości gmin jest to przede wszystkim ograniczenie i bariera związana z realizacją inwestycji. Są wśród ankietowanych jednak także grupy uznające, że ochrona środowiska pomaga przy inwestycjach oraz, że oba zagadnienia nie mają ze sobą żadnego związku. Ten ostatni sposób oceny świadczy o pewnym niezrozumieniu na danym szczeblu lokalnym zasad związanych z zachowaniem ładu przestrzennego. Odpowiedzi tej udzielili przedstawiciele gmin, w których wydaje się więcej decyzji o warunkach zabudowy i dla których nie budzi wątpliwości, że ustalenie warunków zabudowy powoduje liczne kontrowersje w praktyce. Grupa ankietowanych uznających, że ochrona środowiska może być czynnikiem wspomagającym realizację inwestycji wywodzi się z gmin wydających większą liczbę decyzji o warunkach zabudowy i posiadających – maksymalnie dla 20% swojej powierzchni – uchwalone plany miejscowe. Przedstawiciele tych gmin jednoznacznie wskazują także, że zachowanie ładu przestrzennego jest ważniejsze od publicznych i prywatnych celów inwestycyjnych.

Zakończenie

Z przeprowadzonych badań wynika, że w grupie gmin z woj. wielkopolskiego, które udzieliły odpowiedzi na postawione w ankietach badawczych pytania, podejście do najważniejszych zagadnień związanych z ładem przestrzennym oraz wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy jest mocno zróżnicowane. W gminach tych można spotkać krańcowo odmienne oceny ładu przestrzennego, roli decyzji o warunkach zabudowy w planowaniu przestrzennym, czy też relacji między planowaniem przestrzennym a ochroną środowiska. Rozbieżności te nie sprowadzają się tylko do odmiennej oceny teoretycznej poszczególnych zjawisk i zasad, tylko wywierają wpływ na zakres uchwalanych planów miejscowych czy też podejście do decyzji o warunkach zabudowy (a czasem odwrotnie: jest bardziej przypadkowo i przyjęta polityka w tym zakresie odnosząca się do konkretnych stanów faktycznych rzutuje

na bardziej ogólne oceny). Badania potwierdzają to, że nie ma w skali lokalnej precyzyjnych reguł, na podstawie których należałoby wydawać decyzje o warunkach zabudowy – wiele zależy od mniej lub bardziej trafnych interpretacji ze strony samych gmin.

W tym kontekście potwierdzić należy hipotezę badawczą. Wadliwe, sprzeczne w różnych gminach stosowanie decyzji o warunkach zabudowy to również efekt nieprzygotowania przedstawicieli dużej części gmin do stosowania tych rozwiązań. W części badanych gmin występują np. przekonania, że realizacja inwestycji prywatnych jest ważniejsza niż ład przestrzenny lub że ochrona środowiska nie ma żadnego związku z realizacją inwestycji. Ankietowani potrafili również uznać decyzję o warunkach zabudowy za efektywny instrument planowania przestrzennego, zaraz potem wskazując na niejasność kryteriów związanych z ich wydawaniem (i pośrednio potwierdzając, że w ich gminach były problemy przy wykładni przepisów). W wielu przypadkach organy gmin nie potrafią więc umiejętnie, z pełną świadomością, stosować niniejszego instrumentu planowania przestrzennego. Skoro tak jest – to również z tego powodu dostosowują ten instrument planistyczny do konkretnych okoliczności, poglądów, czy presji inwestorskich. Jednym z najważniejszych instytucjonalnych problemów w planowaniu przestrzennym jest więc niejasność, subiektywizm kryteriów stosowania decyzji o warunkach zabudowy.

Nie oznacza to, że jest to tylko i wyłącznie wina gmin. Ustawodawca powinien uwzględnić powyższy stan faktyczny i doprowadzić do ujednoczenia działań przestrzennych w skali lokalnej. Należy więc postawić pytanie, czy jest to możliwe przy zachowaniu jakiegokolwiek formuły decyzji administracyjnych i czy decyzje te nie powinny zostać zastąpione przez bardziej rozwinięte – również z punktu widzenia konsekwencji prawnych – plany miejscowe oraz plany użytkowania gruntu. Taka zmiana wymagałaby właściwie odtworzenia całego systemu planowania przestrzennego, w tym zdecydowanej zmiany roli i przygotowania radnych organów stanowiąco – kontrolnych gmin. Nie budzi jednak wątpliwości, że w ramach obecnej formuły system ten – chociażby ze względu na swoją niesprawność i niejasność kryteriów – działa źle, wywołując nieprzewidziane negatywne skutki związane z ładem przestrzennym.

Literatura

Fogel P., 2012, *Wskaźniki oceny polityki przestrzennej w gminach*. Biuletyn KPZK PAN, z. 250, Warszawa, s. 94–95.

- Foryś I., Nowak M., 2014, *Zarządzanie przestrzenią w gospodarce nieruchomościami*. Poltext, Warszawa, s. 49.
- Kowalewski A., 2015, *Gospodarka przestrzenna – 25 lat samorządnej i samorządowej Polski*. „Samorząd terytorialny”, nr 1-2/2015, Wolters Kluwer Business, Warszawa, s. 36–43.
- Kowalewski A., Mordasewicz J., Osiatyński J., Reguński J., Stępień J., Śleszyński P., 2014, *Ekonomiczne straty i społeczne koszty niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*. „Samorząd terytorialny”, nr 4/2014, Wolters Kluwer Business, Warszawa, s. 5–21.
- Markowski T., 2010, *Planowanie przestrzenne i instrumenty jego realizacji w świetle teorii ulomnych rynków*, [w:] *Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast*, P. Lorens, J. Martyniuk–Pęczek (red.). Wyd. „Urbanista”, Gdańsk, s. 18–20.
- Markowski T., 2015, *Zintegrowane planowanie rozwoju – dylematy i wyzwania*, [w:] *Gospodarowanie przestrzenią miast i regionów – uwarunkowania i kierunki*, T. Kudłacz, P. Lityński (red.). Studia KPZK PAN, t. CLXI, Warszawa, s. 23.
- Nowak M., 2012, *Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gospodarowaniu i zarządzaniu przestrzenią*. CeDeWu, Warszawa, s. 153-158.
- Raport o stanie samorządności terytorialnej w Polsce. Narastające dysfunkcje, zasadnicze dylematy, konieczne działania*, UE, Kraków, 2013.
- Śleszyński P. 2013, *Propozycje kompleksowej koncepcji wskaźników zagospodarowania i ładów przestrzennego*, [w:] *Wskaźniki zagospodarowania i ładów przestrzennego w gminach*, P. Śleszyński (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 252, Warszawa, s. 180-182.
- Śleszyński P., Komornicki T., Deręgowska A., Zielińska B., 2015, *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku. Synteza*. Opracowanie wykonane dla Departamentu Polityki Przestrzennej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa, s. 4.
- Ziobrowski Z., 2010, *Polityka przestrzenna a decyzje o warunkach zabudowy*, [w:] *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego*, J. M. Chmielewski, G. Węclawowicz (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 245, Warszawa, s. 38.

