

Maciej Siekierski (maciej.siekierski@tu.koszalin.pl)

 <https://orcid.org/0000-0001-9178-6237>

Katedra Budownictwa i Materiałów Budowlanych, Wydział Inżynierii Lądowej,  
Środowiska i Geodezji, Politechnika Koszalińska

## **Metody sporządzania analizy chłonności terenów przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę dla potrzeb bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikającego ze studiów gmin**

### **Methods of preparing the analysis of absorption capacity for areas designated in local development plans for the purpose of land allocation balance, resulting from municipal studies**

#### Streszczenie

Zadaniem „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę”, wprowadzonego nowelizacją ustawy z 2015, miało być ograniczenie ekspansji funkcji mieszkaniowej na tereny rolne. Narzędzie to ogranicza jednak rozwój aglomeracji przez powiązanie analizy chłonności terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z demografią gminy. Niniejsze opracowanie wskaże metody sporządzenia powyższych analiz w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej oraz ograniczenia wynikające z zapisów planów miejscowych.

Słowa kluczowe: aglomeracja, bilans, studium, chłonność

#### Abstract

The purpose of the “Land Allocation Balance” introduced by the amendment to the 2015 law was to limit the expansion of residential functions onto agricultural land. However, this tool restricts the development of urban areas by linking the analysis of absorption capacity for areas designated in local development plans with the municipality’s demographics. This document will indicate the methods of preparing the aforementioned analyses in relation to residential functions and the limitations resulting from provisions of local development plans

Keywords: agglomeration, balance sheet, study, absorbency

## 1. WSTĘP

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę jest narzędziem określającym możliwości przyszłego rozwoju gminy/miasta z podziałem na funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne. Obowiązek sporządzania „Bilansu” przez gminy/miasta pojawił się z chwilą wejścia w życie jednej z licznych zmian ustawy<sup>1</sup>, czyli od 18 listopada 2015 r. Od tego czasu, biorąc pod uwagę krótki okres obowiązywania ustawy i czasochłonność opracowania nowych dokumentów, nie ugruntował się dotąd jednolity, uniwersalny sposób podejścia do sporządzania „Bilansu”. Sam „Bilans” jest natomiast odpowiedzią na narastający po 2003 r. problem przeznaczania w studiach<sup>2</sup> i planach miejscowych<sup>3</sup> zbyt dużej liczby terenów o funkcji mieszkaniowej, nieadekwatnej do prognozowanego wzrostu liczby mieszkańców kraju, wynikającego z prognoz demograficznych. Problem ten był wielokrotnie omawiany podczas licznych konferencji organizowanych m.in. przez Zachodnią Okręgową Izbę Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu<sup>4</sup>. Odpowiedzią na powstającą w Polsce niekorzystną sytuację planistyczną było chociażby opracowanie Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030<sup>5</sup>, w której wskazano m.in. na narastający proces suburbanizacji:

W strefach wokół dużych i średniej wielkości miast wzrasta intensywność osadnictwa, a struktura gospodarki ulega zróżnicowaniu w efekcie rozwoju funkcji pozarolniczych – produkcyjnych i usługowych oraz mieszkaniowych, w związku ze zwiększaniem się skali dojazdów do pracy. Na tych obszarach najszybszym przemianom modernizacyjnym ulegają także budownictwo mieszkalne i infrastruktura techniczna (Żuber, 2011).

W powstających po 2003 r. opracowaniach planistycznych można zwrócić uwagę na intensyfikację procesu przekształcania terenów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza wokół dużych miast, stanowiących ośrodki o podstawowym znaczeniu dla systemu osadniczego kraju i jego gospodarki. Jednak, jak wynika z przeprowadzanych w latach 2003–2012 badań i statystyk, na cele budownictwa (przede wszystkim mieszkaniowego) przeznaczane były tereny położone z dala od dużych miast, a nawet na terenach rolnych, oddalonych od jakiegokolwiek

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717).

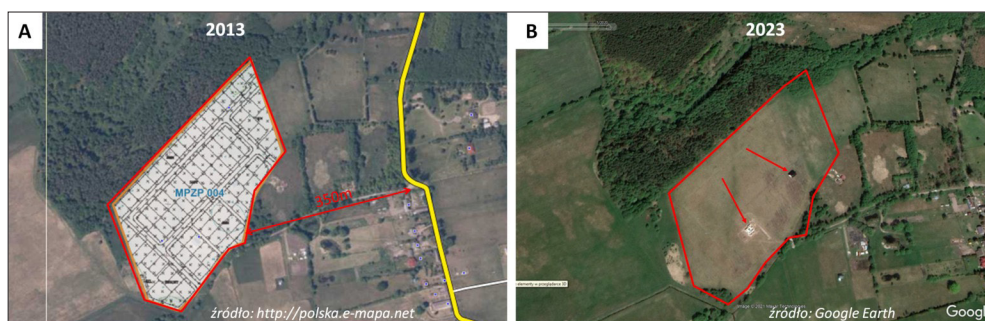
<sup>2</sup> Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikają z art. 9 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>3</sup> Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wynikają z art. 14 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>4</sup> „Problemy planistyczne – wiosna/jesień” to cykl seminariów szkoleniowych organizowanych w odstępach półrocznych przez Zachodnią Okręgową Izbę Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu w latach 2004–2014.

<sup>5</sup> Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (Żuber, 2011) – dokument Rządowy przyjęty przez Radę Ministrów 13 grudnia 2011 r. (obecnie nieobowiązujący).

zabudowy. Takie tereny miały znikome szanse na zasiedlenie, ale zaważyły wskaźnik terenów przeznaczonych pod zabudowę w skali całego kraju (il. 1).



Il. 1. A) Granice planu miejscowego przyjętego w 2013 r. (Geo-System, b.r.); B) sytuacja w 2023 r. (Google Earth, b.r.)

Po wymienionych przykładach widać, że pomimo upływu 10 lat spośród wydzielonych 86 działek zabudowana została jedna, a druga jest w trakcie zabudowy. Zatem rezerwa 84 działek budowlanych prawdopodobnie jeszcze na długie lata będzie blokować możliwości rozwoju danej gminy<sup>6</sup> na innych, bardziej dogodnych terenach. Jest to przykład lokalizacji oddalonej znacznie od jakiegokolwiek większego miasta (najbliższe, oddalone o ponad 10 km, jest małym miastem poniżej 10 tys. mieszkańców), a także jakichkolwiek terenów turystycznych (morze, góry, jeziora), które mogłyby generować ruch w kierunku tzw. drugich domów<sup>7</sup>.

Na podstawie przeprowadzonych badań (Śleszyński, Kowalewski, Markowski, 2018) ustalono, że poszczególne gminy, „ulegając presji inwestycyjnej, wskazały w studiach i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) zbyt dużą ilość terenów pod zabudowę. Nadpodaż terenów budowlanych oszacowano na 130–200 mln osób (wg studium) lub 60 mln osób (wg mpzp)”<sup>8</sup>. Zgodnie z zapisami KPZK „Kierunki przekształceń systemu osadniczego do roku 2030” postępować będzie „proces koncentracji ludności i działalności gospodarczej na obszarach funkcjonalnych dużych miast, a także w średniej wielkości miastach i na otaczających je obszarach wiejskich” (Żuber, 2011).

Nadpodaż terenów budowlanych w obowiązujących studiach i planach miejscowych wymusiła procesy legislacyjne, polegające na ograniczeniu chaotycznego wyznaczania nowych obszarów pod tereny budowlane, które z racji oddalenia od jakichkolwiek ośrodków centrotwórczych lub turystycznych nie mają szans na zasiedlenie w najbliższych latach (il. 1). W ramach tych procesów wprowadzono narzędzie, które w założeniach miało zahamować

<sup>6</sup> Ze względu na przykład negatywny utajniono nazwę gminy.

<sup>7</sup> Tzw. drugie domy – pojęcie opisane przez Adama Czarneckiego i Krystiana Heffnera (2008).

<sup>8</sup> Raport Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk (Śleszyński, Kowalewski, Markowski, 2018).

niekontrolowaną ekspansję funkcji mieszkaniowej na tereny dotąd niezurbanizowane. Tym narzędziem był „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”, wprowadzony do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 18 listopada 2015 r. Zgodnie z Art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d tejże ustawy „Bilans” jest jednym z elementów, jaki należy uwzględnić przy sporządzaniu uwarunkowań studium<sup>9</sup>. W ramach „Bilansu” należy przeanalizować m.in. „maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy”<sup>10</sup>, a następnie oszacować „chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej”<sup>11</sup> oraz „chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę”<sup>12</sup>. O ile w pierwszym przypadku przez obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej należy rozumieć tereny już uzbrojone i częściowo zabudowane, o tyle drugi przypadek jest przypadkiem, który leżał u podstaw przeprowadzenia prac legislacyjnych, będących następstwem pochopnego wyznaczenia terenów pod nową zabudowę w nowo powstających planach miejscowych, których końcowym produktem był właśnie przedmiotowy „Bilans”. Są to założenia wynikające z Art. 10 wyżej wymienionej ustawy, jednak brakuje rozporządzeń wykonawczych, które wskazywałyby na jednoznaczny sposób przeprowadzania samego bilansu, a tym bardziej analizy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę. Biorąc pod uwagę krótki okres obowiązywania nowelizacji ustawy, nie ukazała się dotąd literatura opisująca sposób sporządzania „Bilansu” ani nie ugruntowała się konkretny sposób obliczania analizy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę. Autor niniejszej pracy, będąc członkiem wielu Gminnych Komisji Urbanistyczno-Architektonicznych<sup>13</sup>, zwrócił uwagę na dość ogólne podejście do zagadnienia przez niektórych autorów studiów i ich zmian. Niniejsze opracowanie bazuje na własnych doświadczeniach autora i ma za zadanie wypełnić lukę badawczą w omawianych zagadnieniach.

W Polsce z roku na rok przybywa budynków mieszkalnych, jednak aby wystąpiła dynamika inwestycyjna, nie powinny być wyznaczane pod zabudowę tereny oddalone od jakichkolwiek miast czy terenów turystycznych (zob. il. 1). Poniżej przedstawiono przykład osiedla oddalonego o 1 km od miasta Poznania, położonego w gminie Dopiewo (il. 2), na którym w ciągu zaledwie 16 lat zabudowane zostało niemal 100% obszaru. W tym przypadku na dynamikę procesów inwestycyjnych niewątpliwie wpływ miało sąsiedztwo dużej aglomeracji.

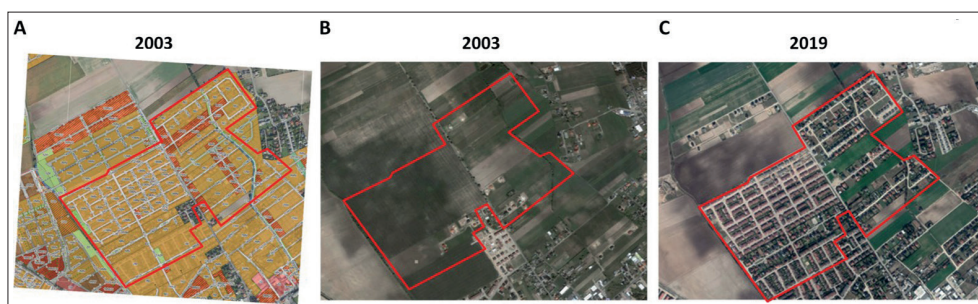
<sup>9</sup> Art. 10 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>10</sup> Art. 10 ust. 5 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>11</sup> Jednostka osadnicza – wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi (art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych).

<sup>12</sup> Art. 10 ust. 5 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

<sup>13</sup> Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, wynikająca z art. 8 ust. 3 i 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Il. 2. A) Granice planu miejscowego przyjętego w 2003 r.; B) sytuacja w 2003 r.; C) sytuacja w 2019 r. (Geo-System, b.r.; Google Earth, b.r.)

## 2. ANALIZA

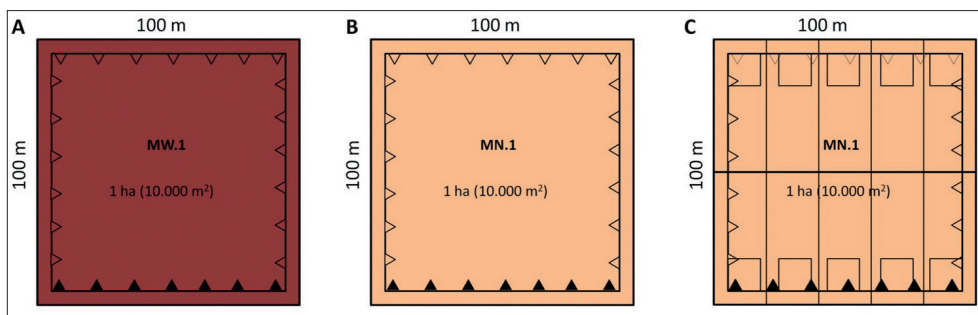
Obecnie wiele gmin posiada nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, co nie pozwala na wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych. Dodatkowe utrudnienie stwarza konieczność wyrażenia chłonności terenów mieszkaniowych w  $m^2$  powierzchni użytkowej. O ile w przypadku terenów mieszkaniowych wielorodzinnych ma to sens, gdyż każdy inwestor próbuje maksymalnie wykorzystać możliwości inwestycyjne wyrażone w zapisach mpzp w postaci powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji, to w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może to prowadzić do dużych rozbieżności. Poniżej przedstawiono analizy dla poparcia tej tezy.

Poszczególne przykłady zobrazowano na bazie terenu elementarnego o wymiarach 100 x 100 m, czyli obszar o powierzchni 1 ha.

Przykład 1 (il. 3A): funkcja zabudowy – mieszkaniowa wielorodzinna; maksymalna powierzchnia zabudowy 30%, maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5. Intensywność zabudowy do 1,5 (0,3 x 5 kondygnacji). Biorąc pod uwagę, że inwestor maksymalnie wykorzysta zapisane w mpzp parametry, uzyskamy z tego terenu 15 000  $m^2$  powierzchni brutto (10 000  $m^2$  x 0,3 x 5). Jednak aby obliczyć realną powierzchnię użytkową, należy odjąć grubości ścian i przestrzeń przeznaczoną pod komunikację, czyli ok. 20–25%. Otrzymamy wówczas 11 200  $m^2$  powierzchni użytkowej netto (10 000  $m^2$  x 0,3 (–25%) x 5). W przeliczeniu na średnią powierzchnię mieszkania w budownictwie wielorodzinnym wg GUS<sup>14</sup>, czyli 53  $m^2$ , otrzymamy chłonność w liczbie 211 mieszkań (11 200/53 = 211,32). Należy jednak zwrócić uwagę na zapisy planu miejscowego, ponieważ może okazać się, że jeżeli dany teren elementarny znajduje się w zabudowie śródmiejskiej, to parter może być w całości przeznaczony pod usługi, a wówczas

<sup>14</sup> Jak poinformował GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa nowo oddanego mieszkania wyniosła 97,8  $m^2$  (w 1 kwartale 2021 r. – 95,5  $m^2$ ). Średnia powierzchnia mieszkania w budynkach jednorodzinnych ukształtowała się na poziomie 134,5  $m^2$ , natomiast w budynkach wielorodzinnych – 52,7  $m^2$  (GUS, 2022 za: awi, 2022).

do obliczeń powinno się przyjąć nie pięć, ale cztery kondygnacje mieszkalne. Zatem przyjmując powyższe założenia, otrzymamy następujący wynik:  $10\ 000\text{ m}^2 \times 0,3 (-25\%) \times 4 = 9000\text{ m}^2$  netto. Ta wartość w przeliczeniu na tę samą średnią powierzchnię mieszkania daje już wynik ok. 180 mieszkań ( $9000/53 = 179,81$ ). Może się także okazać, że ostatnia kondygnacja w takim budynku będzie musiała zostać zrealizowana w dachu stromym, co wpłynie na znaczne obniżenie powierzchni użytkowej ostatniej kondygnacji. W tym przypadku wynik będzie następujący:  $10\ 000\text{ m}^2 \times 0,3 (-25\%) \times 3,5 = 7875\text{ m}^2$  netto. Ta wartość w przeliczeniu na tę samą średnią powierzchnię mieszkania daje już wynik ok. 149 mieszkań ( $7875/53 = 148,59$ ). Podsumowując przykład pierwszy, przy tej samej intensywności zabudowy, w zależności od zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, można otrzymać wyniki bilansu różniące się od siebie niemal o 30% ( $149 \times 100/211 = 70\%$ ).



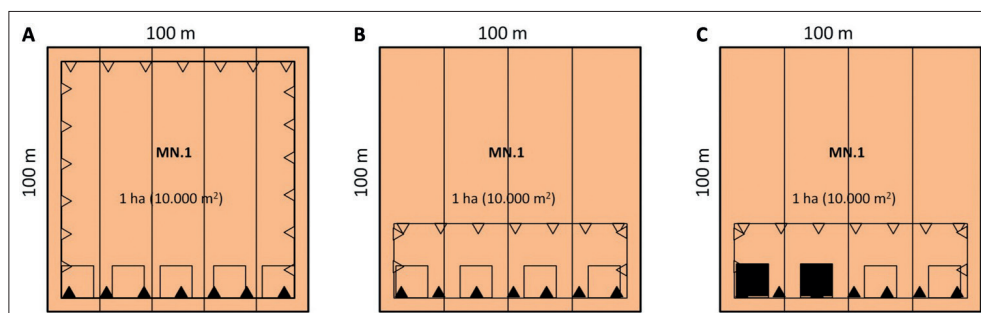
Il. 3. Wizualizacja terenu zabudowy mieszkaniowej A) wielorodzinnej, B) jednorodzinnej bez podziału na działki, C) jednorodzinnej z podziałem na działki. Oprac. aut.

W związku z powyższym do analizy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z wyżej wymienionym przykładem, należy wziąć pod uwagę następujące kryteria:

- powierzchnia terenu elementarnego,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki,
- maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy,
- maksymalna dopuszczalna liczba kondygnacji,
- czy ostatnia kondygnacja ma narzucony dach stromy,
- ile kondygnacji / jaki procent powierzchni użytkowej będzie przeznaczony pod usługi,
- jaka powierzchnia działki jest już zabudowana.

Przykład 2 (il. 3B): funkcja zabudowy – mieszkaniowa jednorodzinna; maksymalna powierzchnia zabudowy 30% (podobnie jak w przykładzie 1), maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2. Intensywność zabudowy do 0,6 ( $0,3 \times 2$  kondygnacje). Gdyby przyjąć te same założenia jak w przykładzie 1, to uzyskamy z tego terenu  $6000\text{ m}^2$  brutto ( $10\ 000\text{ m}^2 \times 0,3 \times 2$ ). Nie licząc grubości ścian i powierzchni, których nie wlicza się do powierzchni użytkowej, należy odjąć wskaźnikowo 20%. Otrzymamy wówczas  $4800\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej netto

(10 000 m<sup>2</sup> x 0,3 (-20%) x 2). Jednak należy zauważyć, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zapisach planów miejscowych pojawia się jeszcze parametr minimalnej wielkości działki, np. 1000 m<sup>2</sup>. W takim przypadku teren elementarny zostałby podzielony na 10 działek o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> każda (il. 3C). Jeżeli podzielimy wyliczoną wyżej wartość 4800 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej netto przez 10 działek, okazałoby się, że na każdej działce mógłby powstać budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej 480 m<sup>2</sup>, co wydaje się wartością wygórowaną, ponieważ wg GUS<sup>15</sup> średnia powierzchnia mieszkania w budynkach jednorodzinnych w pierwszym kwartale 2021 r. kształtowała się na poziomie 134,5 m<sup>2</sup>. W związku z powyższym w niniejszym badaniu (2023 r.) zaokrąglono tę wartość do 150 m<sup>2</sup>, co pozwala na uzyskanie wyniku 1500 m<sup>2</sup> (10 działek x 150 m<sup>2</sup>) (il. 3C).



Il. 4. Wizualizacja terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej A) z podziałem na 5 działek, B) z ograniczeniem zabudowy do części frontowej, C) częściowo zabudowanego. Oprac. aut.

Analizując szczegółowo zapisy innego planu miejscowego, należy zwrócić uwagę, że minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m<sup>2</sup>, a minimalna szerokość frontu działki 20 m. Wówczas wskazany reprezentatywny jednohektarowy teren elementarny będzie można podzielić nie na 10, lecz na 5 działek (il. 4A). Wtedy, przyjmując średnią wielkość budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako 150 m<sup>2</sup>, otrzymamy wynik 750 m<sup>2</sup> (5 x 150 m<sup>2</sup>). Kolejna ilustracja (il. 4B) obrazuje przykład, w którym zapisy planu miejscowego ustalają minimalną szerokość frontu działki na poziomie 25 m, co przy jednoczesnym graficznym ograniczeniu obszaru inwestycyjnego liniami zabudowy pozwala podzielić reprezentatywny jednohektarowy teren elementarny jedynie na 4 działki (il. 4C). Wówczas, przyjmując parametry jak wyżej, otrzymamy wynik 600 m<sup>2</sup> (4 x 150 m<sup>2</sup>).

W związku z powyższym do analizy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z wyżej wymienionym przykładem, należy wziąć pod uwagę następujące kryteria:

- powierzchnię terenu elementarnego,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki,

<sup>15</sup> Patrz: przypis 14.

- minimalną szerokość frontu działki,
- usytuowanie linii zabudowy,
- liczbę wydzielonych działek, które są już zabudowane.

### 3. PODSUMOWANIE

Porównując powyższe przykłady, można stwierdzić, że nie wystarczy przyjąć samych wskaźników zabudowy dla poszczególnych terenów elementarnych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, lecz należy wczytać się dokładnie w zapisy uchwały, takie jak m.in.: minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki, maksymalna powierzchnia zabudowy, stopień zainwestowania terenu. O ile w przypadku terenów mieszkaniowych wielorodzinnych wykazane w powyższym przykładzie rozbieżności mogą wynosić 30%, o tyle w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ta różnica może być aż dziesięciokrotna (porównanie 6000 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>). Reasumując powyższe, zaprezentowana analiza wskazuje jedynie część zagadnień, na które bezpośredni wpływ ma demografia danej gminy. Natomiast należy pamiętać, że bilansowaniu podlegają też inne funkcje oprócz mieszkaniowych. O wiele bardziej skomplikowane może być prawidłowe przyporządkowanie funkcji do bardziej złożonych zapisów planów miejscowych, jak np.: „Przeznaczenie: zespół zabudowy apartamentowej; przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu i gastronomii oraz inne nieuciążliwe służące obsłudze wypoczywających i mieszkańców w parterach i/lub na poziomie ostatniej kondygnacji; mieszkania dla właścicieli nieruchomości i obsługi do 49% powierzchni użytkowej budynku”. Trudno w takim przypadku przewidzieć, jaka faktycznie powierzchnia zostanie przeznaczona pod funkcje usługowe, a jaka pod mieszkaniowe. Można jedynie przypuszczać, że biorąc pod uwagę różne wysokości podatków, inwestor będzie zmierzał do maksymalnego wykorzystania dopuszczalnej liczby funkcji mieszkaniowych w stosunku do usługowych. Na koniec warto też zauważyć, że inwestycje trwają nieprzerwanie, zatem nawet w trakcie opracowywania bilansu może okazać się, że przyjęta dla danego terenu elementarnego chłonność po wybudowaniu każdego następnego budynku ulegnie obniżeniu (il. 4C – dwie działki zabudowane, dwie wolne). Oznacza to, że bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowany na dany dzień, już po roku może okazać się nieaktualny, a obszary skonsumowane (zabudowane kolejnymi budynkami) pozwolą na wyznaczenie kolejnych terenów pod zabudowę na obszarach dotychczas niezabudowanych. Podobną tezę sformułował Maciej Nowak, który sugeruje, że:

ustawodawca nie wprowadził wprost regulacji przesądzającej o tym, czy wystarczy jednorazowe opracowanie bilansu terenu pod zabudowę. Warto jednak zwrócić uwagę, że w powołanym art. 10 ust. 1. Pkt 7 u.p.z.p. w ramach uwarunkowań trzeba uwzględnić nie tylko bilans terenów, ale także różnicowanych analiz. Na podstawie dotychczasowej praktyki można przyjąć, że znaczna część



tego rodzaju analizy traci swoją aktualność w ciągu kilku lat (występuje potrzeba co najmniej ich aktualizacji) (Nowak, 2016).

Należy także pamiętać, że wskazanie nowych trendów pod zabudowę następuje w studium, a dopiero w drugiej kolejności w planach miejscowych, które *de facto* uszczegóławiają zapisy studium.

Niniejszy artykuł opracowano na podstawie doświadczeń zdobytych podczas sporządzania siedmiu bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym dwóch sporządzanych od podstaw dla gmin z niemal 100% pokryciem planami miejscowymi, jednej gminy z 16% pokryciem i jednej z 5% pokryciem, a także trzech sporządzonych jako aktualizacja opracowanych wcześniej bilansów.

## BIBLIOGRAFIA

- awi. (2022). *GUS: wzrost liczby i powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania w I kw. 2022 r.* Pobrane z: <https://bank.pl/gus-wzrost-liczby-i-powierzchni-mieszkan-oddanych-do-uzytkowania-w-i-kw-2022-r/?id=413437&catid=22871> [dostęp: 20.03.2023].
- Czarnecki, A., Heffner, K. (2008). „Drugie domy” a zrównoważony rozwój obszarów wiejskich. *Wiś i Rolnictwo*, 4(141), 29–46.
- Geo-System. (b.r.). Pobrane z: <http://polska.e-mapa.net> [dostęp: 20.03.2023].
- Google Earth. (b.r.). Pobrane z: <https://www.google.com/intl/pl/earth/> [dostęp: 20.03.2023].
- Nowak, M.J. (2016). *Ustawa o rewitalizacji a nowe wartości i procedura zamiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. Wolters Kluwer, LEX/El.
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 kwietnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).
- Śleszyński, P., Kowalewski, A., Markowski, T. (2018). Studia nad chaosem przestrzennym. Synteza. Uwarunkowania, skutki i propozycje naprawy chaosu przestrzennego. *Studia KPZK*, 182(3).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. U. z 2019 r. poz. 1443).
- Żuber, P. (red.). (2011). *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*. Warszawa: Ministerstwo Rozwoju Regionalnego.