

prof. dr hab. **Roman Jaszczak**  
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu  
Wydział Leśny i Technologii Drewna  
Katedra Urządzania Lasu  
ul. Wojska Polskiego 71 C  
60-625 Poznań

Poznań, dnia 3 lutego 2021r.

## Recenzja

rozprawy doktorskiej Pana mgr. inż. **Artura Dawidziuka**  
pt.:

### „Wpływ krajobrazu leśnego na cenę działek budowlanych w wybranych gminach powiatu otwockiego”,

wykonanej

w Instytucie Nauk Leśnych

Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie  
pod kierunkiem Pani dr hab. **Emilii Janeczko**, prof. SGGW (promotor)  
i Pani dr inż. **Joanny Budnickiej-Kosior** (promotor pomocniczy)

Podstawę formalną wykonania recenzji stanowi pismo Pana prof. dr. hab. Stanisława Drozdowskiego, Przewodniczącego Rady Dyscypliny Nauki Leśne SGGW w Warszawie, z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie powołania na recenzenta w postępowaniu związanym z przewodem doktorskim Pana mgr. inż. **Artura Dawidziuka** (WL.510.6.2017).

### Wstęp

W powszechnej świadomości istnieje przekonanie, że działki budowlane zlokalizowane w pobliżu lasu są lepsze, bardziej atrakcyjne, aniżeli parcele położone od niego dalej. Istnieje także wiele innych mniej lub bardziej obiektywnych kryteriów mających wpływ na cenę nieruchomości. Są cechy, które są silnie skorelowane z ceną działek, jak powierzchnia i kształt działki, odległość od centrum miast, ukształtowanie terenu. W kraju niewiele jest natomiast informacji na temat wpływu krajobrazu leśnego na wartość nieruchomości. Jak podkreśla doktorant „W dostępnej literaturze nie natrafiono na badania, które porównywałyby zgodność opinii, poglądów społecznych na temat wpływu cech determinujących atrakcyjność działki budowlanej z realnymi, rzeczywistymi ustaleniami w tym zakresie wynikającymi z analizy cech transakcyjnych”.

Było to powodem podjęcia stosownych własnych badań nad ustaleniem wpływu krajobrazu leśnego i jego poszczególnych cech na wartość działek budowlanych, na podstawie rozpoznania preferencji krajobrazowych, jak i analizy rzeczywistych cech transakcyjnych nieruchomości powiatu otwockiego. Oczekiwano także, że uzyskane wyniki będą mogły stanowić podstawę włączenia krajobrazu i walorów estetycznych przestrzeni do procesu szacowania wartości nieruchomości.

### Ocena formalna

Rozprawa liczy łącznie 148 stron wydruku komputerowego, w tym 143 strony zasadniczej części pracy, na którą składają się: tekst z tabelami (23), rycinami (60) i spis literatury (obejmujący 168 pozycji, w tym 75 (55,4%) obcojęzycznych, głównie w języku angielskim), źródła internetowe (11), akty prawne (16) oraz 3 strony dodatkowej części pracy (oświadczenie, streszczenie w języku polskim i angielskim, podziękowania). Treść zasadniczej części pracy zawarto w trzynastu rozdziałach, z których pięć (rozdziały: 4, 5, 8, 10 i 11) podzielono na jednostki strukturalne niższego rzędu. Poszczególne rozdziały mają następujące nazwy i zawierają wyrażony procentowo udział treści: 1. *Wstęp* – 1,4%, 2. *Podstawowe pojęcia i definicje* – 2,8%, 3. *Cel, hipotezy badawcze i zakres pracy* – 2,1%, 4. *Przegląd literatury* – 11,9%, 5. *Metodyka pracy* – 7,7%, 6. *Ogólna charakterystyka terenu opracowania* – 4,2%, 7. *Typy i podtypy krajobrazu* – 7,7%, 8. *Analiza preferencji respondentów* – 16,8%, 9. *Ceny nieruchomości w poszczególnych gminach* – 12,6%, 10. *Ceny nieruchomości gruntowych*

w poszczególnych gminach w zależności od analizowanych atrybutów – 12,6%, 11. Dyskusja – 7,0%, 12. Podsumowanie i wnioski – 2,1%, 13. Literatura – 11,1%. Przyjęty podział stanowi odbicie poszczególnych etapów badań, jednak wyniki (opisane w rozdziałach 7-10) nie są wyraźnie wskazane, co nieco utrudnia odbiór przedmiotowych treści. Także opis obiektu badań powinien być raczej przed metodą. Recenzent szerzej odnosi się do tych zagadnień w dalszej części recenzji. Mimo tych drobnych uwag należy stwierdzić, że praca spełnia wymogi stawiane rozprawom naukowym.

Tytuł pracy w pełni odpowiada treści i nie budzi wątpliwości co do jej zawartości. Jest ona napisana poprawnie, prostym i czytelnym językiem, umożliwiającym śledzenie ze zrozumieniem kolejnych zagadnień. Sporadycznie występują drobne błędy edytorskie. Tabele i ryciny są czytelne (z drobnymi uwagami wykazanymi w dalszej części recenzji) i właściwie cytowane w pracy, dobrze ilustrują omawiane wyniki. Nie do końca zrozumiała jest tylko numeracja stron. „Wstęp” bowiem zaczyna się od strony numer 7 mimo, że poprzedzają je tylko cztery inne strony (tytułowa - 1, oświadczenia promotora i autora pracy - 2, streszczenia w języku angielskim i polskim – 3, oraz spis treści - 4). Stąd wydaje się być właściwym, aby początek „Wstępu” był na stronie 5, co automatycznie powinno zmienić dalszą numerację.

### Ocena szczegółowa

We „Wstępie” doktorant zasygnalizował tło podjętego tematu badań, skupiając się na dwóch zagadnieniach: zmianie cen gruntów pod budownictwo mieszkaniowe oraz potencjalnym wpływie krajobrazu (w tym lasów) na wartość działek budowlanych. Całość kończy wskazanie obszaru badawczego – ustalenie wpływu wybranych cech krajobrazu leśnego na cenę działek budowlanych w powiecie otwockim oraz możliwości wykorzystania wyników badań do formułowania odpowiednich zapisów polityki zagospodarowania przestrzennego zorientowanej na zachowanie i ochronę terenów zieleni. Do tej części rozprawy recenzent zgłasza kilka drobnych uwag.

- Zasygnalizowane we „Wstępie” problemy nie zostały wyróżnione oddzielnymi akapitami, przez co długi i ciągły tekst jest nieco trudny w odbiorze.
- Na stronie 7 podano zapis „gdzie za m kw.” – poprawnie powinna być podana pełna nazwa „gdzie za metr kwadratowy”.
- Przy cytowaniu *Europejskiej Konwencji Krajobrazowej* niepotrzebnie podawano jej źródło, gdyż jest ono podane w rozdziale 13. „Literatura”. Wystarczyłoby więc wskazanie nazwy i roku publikacji.
- W różny sposób podane zostały angielskie terminy, np. „... dobrostanu ludzi (*human well being*)...”; „...metoda ocen hedonistycznych (ang. - *Hedonic Price Method* – HPM).” Patrz także jedna z uwag do rozdziału 4.

W rozdziale 2. „Podstawowe pojęcia i definicje” wskazano określenia związane z tematem dysertacji, tworząc i tłumacząc w sposób czytelny i jednoznaczny zasób terminów wykorzystanych w dalszej części pracy. Recenzent ma dwie drobne uwagi.

- Omawiana jednostka powinna być pierwszą częścią rozdziału „Przegląd literatury”
- Przy cytowaniu aktów prawnych niepotrzebnie podawano ich źródła, gdyż są one przytoczone w rozdziale 13. „Literatura”. Wystarczyłoby więc wskazanie ich tytułu i roku publikacji.

W kolejnym rozdziale 3. „Cel, hipotezy i zakres pracy” wskazano cel ogólny, jakim było ustalenie wpływu krajobrazu leśnego na atrakcyjność działek budowlanych oraz na kształtowanie się ich cen na terenie gmin tworzących powiat otwocki. Następnie doktorant sformułował sześć pytań stanowiących cele szczegółowe. Aby uzyskać odpowiedzi postawiono cztery hipotezy.

1. „Krajobraz jest istotnym czynnikiem decydującym o atrakcyjności działki budowlanej.
2. Preferencje dotyczące atrakcyjności działki budowlanej oraz krajobrazu, w tym również krajobrazu leśnego, determinowane są cechami społeczno-demograficznymi respondentów.
3. Cena 1 metra kwadratowego działki wzrasta wraz z większym zakresem jej uzbrojenia technicznego, zmniejszając się odległością do stacji PKP oraz do Warszawy, bardziej foremnym jej kształtem.
4. Bliskie sąsiedztwo z lasem i położenie w zasięgu parku krajobrazowego podnosi cenę nieruchomości”.

Na koniec w sposób syntetyczny i zwięzły podano zakres przestrzenny, przedmiotowy i czasowy pracy.

W rozdziale 4. „Przegląd literatury” szczegółowo w kolejnych podrozdziałach zostały opisane zagadnienia związane z: typologią, oceną i wyceną krajobrazu (4.1.), czynnikami warunkującymi cenę działek budowlanych

(4.2.), formalnoprawnymi aspektami obrotu nieruchomościami (4.3.), preferencjami w odniesieniu do krajobrazu leśnego (4.4.). Struktura tego rozdziału jest autorskim ujęciem doktoranta, który czytelnikowi ma możliwie najpełniej przybliżyć zagadnienia związane z tematyką rozprawy. Aby jednak tak było, recenzent zasugerował powyżej wzbogacenie omawianego rozdziału treściami z części 2. „Podstawowe pojęcia i definicje”. Wtedy stanowiłoby to wszystko logiczną i pełną całość.

Cytowana literatura jest bardzo bogata i odpowiednio wykorzystana do zaprezentowania przedmiotowych zagadnień. Obejmuje ona prace z lat 1965-2019, przy czym zdecydowanie większość z nich jest z ostatnich 20 lat. Cytowanie starszych opracowań było uzasadnione faktem kompleksowego opisanego zjawiska lub problemu. Doktorantowi udało się przy tym pokazać artykuły obrazujące wyniki badań prowadzonych na całym świecie, co potwierdza fakt, że 55,4% cytowanych prac była opublikowana w wydawnictwach zagranicznych. Należy więc podkreślić dobre rozpoznanie przez doktoranta stanu wiedzy, aby w sposób właściwy przeprowadzić własne badania i krytycznie odnieść się do uzyskanych wyników.

Recenzent sygnalizuje kilka drobnych uwag.

- Przy cytowaniu aktów prawnych niepotrzebnie podawano ich źródła, gdyż są one przytoczone w rozdziale 13. „Literatura”. Wystarczyłoby więc wskazanie ich tytułu i roku publikacji.
- Na stronach 20, 23 podane zostały angielskie terminy. W nawiązaniu do analogicznej uwagi ze „Wstępu” należy także tutaj podjąć decyzję o jednolitym sposobie ich pisania.
- Strony 30 i 31 – niektóre prace nie są wymienione chronologicznie, np. *Janeczko 2002* jest za *Gundersen i Frivold 2008*; *Kaplan i Kaplan 1989* jest za *Heyman 2012*; *Edwards i in. 2012*; a *Brunson i Reiter 1996* za *Tyrväinen i in. 2003*.

W rozdziale 5. „Metodyka pracy” opisano kolejno sposoby identyfikacji krajobrazów w zasięgu analizowanych gmin (5.1.), badania preferencji krajobrazowych (5.2.), oraz oceny wpływu analizowanych czynników na cenę działek (5.3.). Sposób podawania danych generalnie jest logiczny i w miarę czytelny. Treść omawianego rozdziału powinna być jednak zaprezentowana po obecnym rozdziale 6. „Ogólna charakterystyka terenu opracowania”. Doktorant opisując metodę badań odniósł się bowiem do nieopisywanych wcześniej Mazowieckiego Parku Krajobrazowego; starostwa powiatowego w Otwocku; gmin Celestynów, Otwock, Józefów i Karczew. Były one tylko wymienione z nazwy w rozdziale 3. „Cel, hipotezy i zakres pracy”. Recenzent uważa, że w takim przypadku obiekt badań powinien być zaprezentowany i znany czytelnikowi wcześniej, aby lepiej zrozumieć przyjęte do badań kryteria.

Do treści rozdziału recenzent zgłasza jeszcze drobne uwagi dotyczące kilku spraw.

- Przy cytowaniu aktów prawnych niepotrzebnie podawano ich źródła, gdyż są one przytoczone w rozdziale 13. „Literatura”. Wystarczyłoby więc wskazanie ich tytułu i roku publikacji.
- Na stronie 33 cytowane jest opracowanie *Solon J., Plit J., Kistowski M., Milewski P. 2014b* – na stronie 143 jest tylko *Solon J., Plit J., Kistowski M., Milewski P. 2014* (brakuje litery „b”).
- Na stronach 35 i 36 opisując ankiety w zakresie czynników warunkujących atrakcyjność krajobrazu i krajobrazu leśnego zapisano w kilku miejscach, że pytanie było ze skalą Likerta uwzględniającą pięć stopni akceptacji poglądów, nie podając jednak szczegółów. Jak one były można się dopiero dowiedzieć podczas lektury podrozdziałów 8.3. i 8.4., studiując treść rycin 22-41.
- Na stronie 38 jest odwołanie do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania poszczególnych gmin. Nie ma tych źródeł w spisie literatury.
- Na stronie 39, przy opisie cechy „Odległość od Warszawy” zapisano, że „zgodnie z przeglądem literatury, z uwagi na lokalizację gmin przyjęto dwa przedziały w ocenie tej cechy”. Chodzi o odniesienie do przeglądu literatury. Jest to jedyna cecha, dla której podano wyraźne wskazanie do bibliografii. Czy w związku z tym inne kryteria były oryginalnym rozwiązaniem metodycznym doktoranta, nie bazującym na przejrzanych opracowaniach?
- Na stronie 39 i 42 (w tabeli 1) zapisano, że odległość od stacji PKP jest „bardzo korzystna” w przypadku odległości do 1 km, a „korzystna” od 1 do 3 km. Jak widać w obu ocenach powtarza się odległość równa 1 km.
- Na stronie 40 przy opisie cechy „uzbrojenie techniczne” napisano, że „nie uwzględniono natomiast dostępu do sieci ciepłowniczej”, nie uzasadniając podjętej decyzji.
- Na stronie 41 przy opisie cechy „liczba komponentów krajobrazowych” wymieniono tylko przykłady, nie prezentując zamkniętego, pełnego wykazu możliwych elementów, które można było wziąć pod uwagę przy ocenie tej cechy. Nie wskazano także przedziałów możliwych do wyróżnienia grup, o których pisze się na

stronie 119 „Każda z działek została zakwalifikowana do jednej z czterech grup z uwagi na zidentyfikowaną liczbę elementów budujących krajobraz”.

- Na stronie 42 w tabeli 1 zapisano, że powierzchnia działki jest „bardzo korzystna” przy jej wielkości **700-2000** m<sup>2</sup>, a „korzystna” gdy jej wielkość wynosi 500-700 m<sup>2</sup> oraz 2000-3000 m<sup>2</sup>. Chodzi o wartości **700 i 2000** m<sup>2</sup>, które występują w obu ocenach. Tymczasem na stronie 39 przy ocenie „korzystnej” zapisano poprawnie 500-699 m<sup>2</sup> oraz 2001-3000 m<sup>2</sup>.
- Na stronie 42, w tabeli 1 przy opisie cechy „Odległość od lasu” podano, że jest ona „bardzo korzystna” do odległości **do 20 m**, a „korzystna” **od 20** do 100 m. Tymczasem na stronie 41 zapisano precyzyjnie, że odległość **do 20 m** jest „bardzo korzystna”, a **powyżej 20 m** do 100 metrów „korzystna”.
- Na stronie 42 podano, że wyniki ocen zestawiono w programie *Excell*. Następnie pojawiła się informacja, że wykonano analizy statystyczne z wykorzystaniem odpowiednich testów. Czy były one także wykonane we wspomnianym programie (co wynika z układu treści), czy też może w programie *Statistica*, o którym wspomina się na stronie 37 „Wszystkie analizy statystyczne, wykonane w pakiecie Statistica v. 13.0.....”.

W rozdziale 6. „**Ogólna charakterystyka terenu opracowania**” opisano w zwięzły sposób powiat otwocki, w tym m.in. lasy znajdujące się w granicach nadleśnictw Celestynów i Mińsk, rezerваты przyrody, Mazowiecki Park Krajobrazowy, walory kulturowe. Do treści prezentowanych w omawianej jednostce recenzent zgłasza kilka drobnych uwag.

- Na stronie 45 na rycinie 2 udział kobiet i mężczyzn podano do 0,01%, ale w omówieniu danych zapisano, że „w powiecie otwockim kobiety stanowią 52,2%, a mężczyźni 47,8%”. Jednocześnie na rycinie 2 udział osób ogółem podano z dokładnością do 1% („100%”).
- Na stronie 46 podano opis lasów rosnących w granicach powiatu otwockiego, odnosząc komentarz do danych zawartych w tabeli 2. Jednak podane informacje korespondują ze sobą jedynie w przypadku lesistości gmin. Dane dotyczące powierzchni lasów ogółem, lasów państwowych i prywatnych są zupełnie inne niż w ich omówieniu.
- Na stronie 47 w tabeli 2 nie opisano pierwszej kolumny; gminy podane są w innej kolejności niż w kolejnych innych, podobnych tabelach; tytuł tabeli 2 jest w innym formacie aniżeli kolejnych tabel.
- Na stronie 48 prezentowana jest rycina 3, która w obecnym formacie jest mało czytelna, a jej podpis odbiega od formatów zastosowanych w innych rycinach.

**Wyniki** zostały opisane w rozdziałach 7-10, bez wyraźnego ich zaakcentowania i wyróżnienia. W kolejnych tytułach skupiono się tylko na danych zagadnieniach co, jak już wcześniej wspomniano, nieco utrudnia odbiór przedmiotowych treści. Przykładowo czytelnik czytający spis treści i zwracający uwagę np. na rozdział 7. „**Typy i podtypy krajobrazu**” nie będzie wiedział, czy znajdzie w nim informacje teoretyczne, czy też już wyniki badań. Dlatego zdaniem recenzenta treści zawarte w omawianych jednostkach powinny stanowić jeden rozdział 7. „**Wyniki**”, w ramach którego w kolejnych paragrafach omówiono by zagadnienia z obecnych rozdziałów 7-10.

W rozdziale 7. „**Typy i podtypy krajobrazu**” przedstawiono i omówiono w syntetyczny i zwięzły sposób udział powierzchniowy i procentowy poszczególnych typów i podtypów krajobrazu oraz ich przestrzenne zobrazowanie w wybranych do badań gminach. Stwierdzono m.in., że w strukturze powierzchniowej dominował krajobraz leśny (42,2). Zauważalny był także udział krajobrazu wiejskiego (25,8%), bagienno-ląkowego (8,9%), mozaikowego (8,2%), podmiejsko-osadniczego (7,6%) i miejskiego (5,4%). Uzyskane wyniki dobrze obrazują tabela 3 oraz ryciny 4-8. Należy podkreślić, że uzyskanie wyników wymagało od doktoranta znajomości specjalistycznego oprogramowania, przeprowadzenia wizji lokalnej w celu pozyskania dokumentacji fotograficznej wyróżnianych krajobrazów oraz dopasowaniu wyróżnionych typów i podtypów krajobrazu do obowiązującej nomenklatury prawnej.

Do treści prezentowanych w omawianej jednostce recenzent zgłasza kilka drobnych uwag.

- Na stronie 51 w tabeli 3 nie zachowano kolejności gmin przyjętej w większości kolejnych tabel. Powierzchnia typów i podtypów krajobrazu podana została w niejednolity sposób – cząstkowe powierzchnie są z dokładnością albo do 0,1 ha, albo 0,01 ha, a podsumowanie dla każdej z gmin albo do 1 ha (gmina Celestynów), albo 0,01 ha (pozostałe gminy). Także udział procentowy podany został z różną dokładnością – albo do 0,01%, albo 0,1%, a w podsumowaniu 1%. Ponadto suma udziałów w żadnej z gmin nie jest równa 100%.

- Mapy, w sposób czytelny prezentujące typy i podtypy krajobrazu w kolejnych obiektach badań, nie mają podanego źródła ich pozyskania. Niezależnie od tego stanowią one znakomity materiał ilustrujący omawiane zagadnienie.
- Na stronach 53, 55, 57 niepotrzebnie zostawiono puste pola – można było pokusić się o inną redakcję omawianego rozdziału.

W rozdziale 8. „**Analiza preferencji respondentów**” recenzent zmieniłby tytuł na „**Preferencje respondentów**”, gdyż wiadomo jest, że w pracy naukowej wyniki są zazwyczaj prezentowane i **analizowane**. W omawianej jednostce wyniki, podawane w układzie zgodnym z treściami rozdziału 5. „**Metodyka badań**”, prezentowane są w czytelny sposób na rycinach (wykresach), które zostały krótko omówione. Recenzent zwraca jednak uwagę na szereg drobnych nieścisłości.

- Na stronie 61 zapisano, że „Z uwagi na bardzo mały odsetek osób z wykształceniem podstawowym grupę tę przyłączono w dalszych analizach statystycznych do kategorii „średnie wykształcenia”. Natomiast na stronie 34 przy opisie kwestionariusza ankiety zapisano m.in. że „poziom wykształcenia (uwzględniono dwie kategorie wykształcenia: podstawowe (lub średnie) oraz wyższe...”. Porównując oba zapisy należy stwierdzić, że z punktu widzenia wykształcenia w ankiecie wskazano do wyboru trzy poziomy wykształcenia (podstawowe, średnie, wyższe), a dopiero przy ich opracowaniu wyróżniono ostatecznie dwa – średnie i wyższe. Natomiast zapis „podstawowe (lub średnie)” nie pasuje do wyróżnionej kategorii „średnie wykształcenie”.
- Na stronie 62 zapisano m.in., że „W celu ustalenia znaczenia danej cechy w ocenie atrakcyjności działki budowlanej skalę Likerta zamieniono na wartości liczbowe (odpowiednio: 5 – bardzo korzystne, 1 – raczej niekorzystne). Kolejność preferowanych czynników ustalono za pomocą wartości średnio ważonej...”. Jest to element metody badań, a nie wyników, stąd cytowany zapis nie powinien być podany w omawianym rozdziale. Ponadto czy w podanym układzie wartość liczbową 1 nie powinna być opisana jako „zdecydowanie niekorzystne”? Na tym można by było zakończyć dyskusję nad cytowanymi zdaniem, gdyby nie fakt, że na stronie 35, przy omawianiu ankiety odnośnie cech działki budowlanej decydujących o jej atrakcyjności cenowej zapisano, że: „To pytanie wyposażone było w skalę Likerta uwzględniającą pięć stopni akceptacji poglądu w porządku od stopnia całkowitej akceptacji, do całkowitego odrzucenia – (zdecydowanie tak, raczej tak, nie mam zdania, raczej nie, zdecydowanie nie)”. Wymieniona skala została także wykorzystana na rycinie 9. Tak więc przy ocenie atrakcyjności działki budowlanej pojawiły się dwie różne skale.
- Ponadto do wspomnianej ryciny 9 odnosi się tylko jedno zdanie komentarza (ostatnie na stronie 62). Pozostały komentarz dotyczy średniej ważonej, związanej z kolejnością preferowanych czynników, nie prezentowanej na rycinie 9.
- Na rycinie 9 skala Likerta prezentowana jest innymi kolorami aniżeli na rycinach 10-19, co wynika z odwrócenia kolejności poszczególnych stopni. Utrudnia to jasny i spójny odbiór przedmiotowych treści.
- Omówienie poglądów ankietowanych na temat znaczenia „odległości od lasu” w ocenie atrakcyjności działki z uwzględnieniem wieku i miejsca zamieszkania respondentów (ryciny 20-21), dokonano stosując skalę: zdecydowanie mały; raczej mały; przeciętny; raczej duży; zdecydowanie duży. Tymczasem na stronie 35 podano zupełnie inne stopnie?
- W podrozdziałach 8.3. i 8.4. na rycinach pojawiają się różne opisy stopni skali Likerta, o których nie wspomniano w szczegółowy sposób w rozdziale 5. „**Metodyka pracy**”.

W rozdziale 9. „**Ceny nieruchomości w poszczególnych gminach**”, wyniki bazują na sześciu tabelach i siedmiu rycinach, ilustrujących poszczególne zagadnienia, które zostały w odpowiednich miejscach omówione. Recenzent ma kilka drobnych uwag.

- W tabelach 4 i 5 zestawiono dane wg gmin, w każdym przypadku w innej kolejności, która także jest inna od tabel z innych rozdziałów (np. tabela 2).
- Mapy (ryciny 44-48), w sposób czytelny prezentujące liczby transakcji i kształtowanie się średnich cech nieruchomości w poszczególnych gminach, nie mają podanego źródła ich pozyskania. Niezależnie od tego po raz kolejny stanowią one znakomity materiał ilustrujący omawiane zagadnienie.
- Tabele 7, 8 i 9 wykraczające swoją objętością poza zakres jednej strony, powinny mieć automatycznie przenoszone nagłówki.

- W tabelach 6-9 jedna z kolumn opisana jest jako obręb (rozumiany chyba jako „obręb ewidencyjny“?), przy czym w tabelach 6 i 7 opisane są one cyframi i liczbami, a w tabelach 8 i 9 dodatkowo jeszcze nazwami. Sposób prezentacji informacji nie jest więc spójny.

W rozdziale 10. „Ceny nieruchomości gruntowych w poszczególnych gminach w zależności od analizowanych atrybutów” doktorant, w oparciu o czternaście tabel i dwanaście rycin, omówił kolejno zagadnienia związane z wpływem cech działek (podrozdział 10.1.) i krajobrazu (podrozdział 10.2.) na ceny nieruchomości. Recenzent ma dwie drobne uwagi.

- Na podstawie tabeli 12 wskazano, że „w ogólnym ujęciu, wszystkie parametry miały wpływ na cenę jednostkową”. Szkoda, że nie skomentowano wyników szczegółowych, które w przypadku poszczególnych gmin i cech były także interesujące i nie zawsze tak samo jednoznaczne.
- Na rycinach 53 i 59 suma udziałów dla gminy Celestynów nie jest równa 100,00%.

W rozdziale 11. „Dyskusja” doktorant krytycznie spojrzął na uzyskane wyniki i poddał je ocenie, odnosząc się przy tym często do licznej literatury przedmiotu. Stanowi to bardzo ważną część rozprawy, zarówno z punktu widzenia formalnego, jak i merytorycznego. Świadczy o dobrym rozpoznaniu przez doktoranta istoty problemu i swobodnego poruszania się w obrębie zebranej literatury, aktów prawnych i tematycznych stron internetowych. A sama dyskusja prowadzona była bardzo umiejętnie. Kilka drobnych uwag.

- Ta część pracy zaczyna się tekstem obejmującym ponad dwie strony bez przypisania go do odrębnej jednostki niższego rzędu, co uczyniono w dalszej części dyskusji.
- Przy cytowaniu aktów prawnych niepotrzebnie podawano ich źródło. Wystarczyłoby wskazanie nazwy i roku publikacji, bowiem szczegóły zostały podane w rozdziale 13. „Literatura”.
- Na stronie 123 cytowane są prace *Cho i in. 2008* oraz *Łowickiego 2006*, a w spisie literatury nie ma takich pozycji.
- Na stronie 123 cytowane jest opracowanie *Zydronia i in. 2016*. W spisie literatury są dwa artykuły zespołu autorskiego opublikowane w tym samym roku i opisane literami „a” i „b”. O którą pracę chodziło w omawianym cytowaniu.
- Na stronie 123 zapisano „...Według Rzeczypospolitej ....” Nie podano roku publikacji, a w spisie literatury nie ma takiej pozycji.
- Na stronie 126 wśród cytowanych prac wymieniono m.in. *Kim i innych (2002)*. Powinno być chyba (patrz strona 138) *Kim i Johnson (2002)*?

Rozdział 12. „Podsumowanie i wnioski” w obecnej postaci to raczej „Podsumowanie”, bowiem ewentualne wnioski giną w dużej ilości tekstu i trudno je zlokalizować. Omawiana jednostka stanowi jednak syntetyczne i logiczne zakończenie przeprowadzonych badań i dyskusji, w której weryfikacji poddano postawione cztery hipotezy. Potwierdzenie uzyskały pierwsza (*Krajobraz jest istotnym czynnikiem decydującym o atrakcyjności działki budowlanej*), druga (*Preferencje dotyczące atrakcyjności działki budowlanej oraz krajobrazu, w tym również krajobrazu leśnego, determinowane są cechami społeczno-demograficznymi respondentów*) i trzecia (*Cena 1 metra kwadratowego działki wzrasta wraz z większym zakresem jej uzbrojenia technicznego, zmniejszającą się odległością do stacji PKP oraz do Warszawy, bardziej foremnym jej kształtem*), natomiast hipoteza czwarta (*Bliskie sąsiedztwo z lasem i położenie w zasięgu parku krajobrazowego podnosi cenę nieruchomości*) nie została zweryfikowana pozytywnie. Doktorant był świadomy, że jego praca nie wyczerpała tematu i wskazał kolejne potencjalne kierunki badań.

Do rozdziału 13. „Literatura” recenzent ma kilka uwag.

- Podanych jest kilka prac nie cytowanych w tekście rozprawy. Są to: *Appleton J. 1975; Baranowski B. 2019; Gawroński K., Poptawski Ł. 2003; Kałkowski L. 2003; Keogh G., D’Arcy E. 1999; Konijnendijk C.C. 2003 i 2014; Patterson M. E., Montag J. M., Williams D. R. 2003; Rudnicki S. 1993; Sawilow E. 2010; Sutherland A., Nash J. E. 1994; Zydrón A. Maciejewska A., Zbierska A., Antkowiak M. 2016b*.
- Mimo osobnego wykazu aktów prawnych w spisie publikacji wymieniono *Europejską Konwencję Krajobrazową; Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej; Strategię Rozwoju Powiatu Otwockiego*.
- W kilku miejscach nie zachowano porządku chronologicznego: *Gawroński K., Prus B. 2006* jest przed *Gawroński K., Prus B. 2005*; *Ribe R. G. 1990* jest przed *Ribe R. G. 1989a, b*; *Solon J. 2008* jest przed *Solon J. 2002*.

- Prace jednoautorskie powinny być przed kilkuautorskimi. Stąd opracowanie *Zydronia A. 2012* powinno być przed artykułem *Zydronia A., Walkowiaka R. 2013*.
- W spisie literatury jest tytuł *Mikołowa F.N. 1981*, a na stronie 16 cytowany jest *Mikow 1981*. Czy jest to samo opracowanie?
- W zestawieniu są dwa artykuły *Ribe* z 1989 roku bez wyróżnienia ich kolejnymi literami. A na stronie 30 cytowany jest *Ribe 1989* – czy chodzi o obie wymienione wcześniej prace, czy też o jedną z nich?
- Są dwa opracowania *Solona J., Plita J., Kistowskiego M., Milewskiego P.* z 2014 roku, przy czym tylko jedno oznaczono literką „a”, pomijając literkę „b”
- Tytuły opracowań i wydawnictw sformatowano niekonsekwentnie. Chodzi o stosowanie lub też nie kursywy.
- Źródła internetowe podano bez daty dostępu.
- Akty prawne nie wszystkie są cytowane w tekście rozprawy (np. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny*), lub są one dublowane poprzez podanie ich wcześniej w spisie wydawnictw, lub ten sam akt prawny podawano z różną datą publikacji.

## Podsumowanie

Recenzowana rozprawa doktorska Pana mgr. inż. **Artura Dawidziuka** jest bardzo ciekawym i aktualnym opracowaniem naukowym, w którym w umiejętny sposób wykorzystano odpowiednie techniki i metody badawcze. Doktorant przedstawił oryginalne rozwiązanie prawidłowo postawionego i mającego znaczenie praktyczne problemu. Wykazał się przy tym wysokim poziomem wiedzy i odpowiednią umiejętnością prowadzenia badań naukowych. Zaprezentował dobry poziom warsztatu badawczego, który pozwolił mu zmierzyć się z trudnym problemem, zarówno z punktu widzenia ogromu uzyskanych danych, technik ich przetwarzania i analizy, jak i opracowania i przedstawiania najważniejszych podsumowań i wniosków. Doktorant w umiejętny i konsekwentny sposób zapanował nad zebrany materiał badawczy, przedstawiając logicznie i w określonym porządku uzyskane wyniki. W konsekwencji pozwoliło mu to poprawnie zweryfikować postawiony cel oraz hipotezy badawcze.

Pozytywnej oceny i opinii o rozprawie nie umniejszają zawarte w recenzji liczne, ale generalnie drobne krytyczne uwagi odnoszące się głównie do strony redakcyjnej rozprawy. Recenzent wskazał je z formalnego punktu widzenia jako wskazówki, możliwe do wykorzystania przy przygotowaniu pracy do druku w recenzowanym czasopiśmie naukowym.

**Stwierdzam, że rozprawa doktorska Pana mgr. inż. Artura Dawidziuka spełnia wymogi określone w Ustawie z dnia 14 marca 2003 roku o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz.U. 2003, nr 65, poz. 595, z późn. zm.), co upoważnia mnie do przedłożenia Radzie Dyscypliny Nauki Leśne SGGW w Warszawie wniosku o przyjęcie rozprawy i dopuszczenie do jej publicznej obrony.**



