

Ekonomiczne aspekty krajobrazu

Economic Aspects of Landscape

Celem moich rozważań jest próba zmiany często spotykanego stereotypu, zgodnie z którym ochrona i kształtowanie krajobrazu jest zadaniem, które wprawdzie wypada podejmować – bo robi się to w większości cywilizowanych krajów – aczkolwiek w gruncie rzeczy należy to do zajęć **kłopotliwych i nieopłacalnych**.

Na początku drugiej połowy XIX wieku, w Stanach Zjednoczonych zrealizowano ideę – a genezę jej można odnosić do haseł Rewolucji Francuskiej – zgodnie z którą krajobraz stał się dobrem publicznym. Można powiedzieć, że był to początek dyskusji na temat ekonomicznych aspektów kształtowania krajobrazu, czyli innymi słowy próba ustalenia kto za co powinien płacić, oraz kto i ile na tym może lub nie może zarabiać.

W roku 1872 utworzono pierwszy w historii park narodowy – w Yellowstone. Dość powszechnie uważa się, że fakt powstania na kontynencie amerykańskim – wówczas w dużym stopniu dziewiczym – idei parku narodowego, wynikał z kompleksu Amerykanów, którzy chcieli zaimponować czymś Europie. To prawda, ale z praktycznego punktu widzenia był to także wyraz kompromisu. Z jednej bowiem strony, wedle słów Georga Catlina – malarza i propagatora koncepcji parków narodowych – tereny te miały obejmować *ludzi i zwierzęta w całej dzikości i świeżości ich naturalnego piękna* i być *spadkiem dla kulturalnych obywateli*

*li Ameryki i świata w przyszłych wiekach*¹. Z drugiej jednak strony, zgodnie z ówczesną decyzją Kongresu, parki miały być tworzone na obszarach bezwartościowych dla innych celów niż turystyka. Ta zaś zyskała potężnego sojusznika w postaci kompanii kolejowych, które coraz lepiej zarabiały na przewozach wycieczkowiczów. Wkrótce statusem parków narodowych objęto także najbardziej atrakcyjne obszary dziedzictwa kulturowego, miejsca słynnych wydarzeń – jak choćby lądowisko braci Wright – czy niegdysiejsze rezydencje wybitnych osobistości².

Jeszcze wcześniej, bo już w roku 1851, gdy ceny nieruchomości w Nowym Jorku zaczęły gwałtownie zwyczajować – do czego między innymi przyczynił się wynalazca windy Elisha Otis – powstał akt prawny *First Park Act*. Na jego mocy zaczęto gromadzić fundusze na wykup terenów pod przyszły Central Park w środku Manhattanu. Kampanię zapoczątkował poeta W.C. Bryant i architekt A.J. Downing, w imię zachowania enklawy przyrodniczej w centrum rozrastającej się metropolii. Ale Charles Eliot – pionier architektury krajobrazu – argumentował tę akcję tak: *„jeśli najpiękniejsze tereny w mieście będą w rękach prywatnych właścicieli hoteli, firm – ogrodzone – a więc niedostępne, to każdy mieszkaniec w sąsiedztwie będzie musiał odjąć od wartości swej nieruchomości równowartość utraty tych terenów i odwrotnie – jeśli będą zachowane jako do-*

bro wspólne, to wartość każdej nieruchomości w ich pobliżu wzrośnie”³.

Powstają więc pytania:

- czy ochrona przyrody, dziedzictwa kultury, piękna krajobrazu, ma być sprawowana w imię dobra publicznego w formie mecenatu i dotacji?
- czy jest to rodzaj inwestycji, a więc przedsięwzięcia dochodowego w sensie materialnym?
- czy wreszcie, te – zdawać by się mogło – przeciwstawne punkty widzenia można pogodzić?

Odnosząc się do warunków polskich, można powiedzieć że cały okres PRL w oczywisty sposób zdominowany był w tym zakresie polityką państwa opiekuńczego. Z punktu widzenia dobra publicznego – w tym przypadku kształtowania krajobrazu – nie byłoby w tym nic złego, gdyby tylko owo państwo było dość zamożne i demokratyczne, aby opiekę tę sprawować skutecznie i bez naruszania prywatnych praw obywateli. Tak jednak bywało rzadko. Ustanowienie parku narodowego czy wpis do rejestru zabytków, kojarzyło się raczej z zakazami niż z pieniędzmi. Stąd też pozostała z tego czasu postawa nieufności i niechęci – zarówno ze strony osób prywatnych, jak i samorządów – do tworzenia prawnych podstaw kształtowania krajobrazu.

Można nawet zauważyć odruchy swoistego *rewanżu* interesu prywatnego, na sprawach społecznych, dominujących we wcześniejszych

doktrynach politycznych. Widać to obecnie przy tworzeniu i realizacji ustaw z tym związanych. Podobnie jest na poziomie prawa lokalnego, a więc przy próbach wprowadzenia stosownych zapisów do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego czy planów miejscowych. Próby te z różnym skutkiem podejmowane są przez środowiska tzw. *ochroniarzy*. Oni **także** często nie mogą uwolnić się od stereotypu z poprzedniego okresu, kiedy to rachunek ekonomiczny, a wraz z nim rozpoznanie stanu własności, nie były istotnymi elementami w podejmowaniu decyzji o ustanowieniu statusu ochronnego dla wybranego obszaru.

Pochodzenie tego stereotypu w Polsce jest paradoksalne. Wynika ono bowiem z tradycyjnego rozumienia wartości ponad podstawowych – wśród nich piękna krajobrazu – które stawia się na **pedestale bezcenneści**, co uniemożliwia ich konfrontację z wartościami podstawowymi – takimi, jak choćby renta gruntowa. Swoją rolę w tym miała także obowiązująca u nas przez ostatnie półwiecze ekonomia marksistowska. Zgodnie z tą teorią wartość była pochodną wkładu pracy rąk ludzkich, co skutecznie utrudniało ocenę, na przykład, wartości krajobrazu przyrodniczego, a niekiedy także wartości dziedzictwa kulturowego. Była to własność wspólna, podlegająca wprawdzie licznym zakazom i nakazom, ale w istocie niczyja.

Panujący obecnie u nas dość nieokrzesany kapitalizm, w połączeniu z młodą jeszcze demokracją, rodzi dla oceny gospodarczego znaczenia wartości krajobrazowych nowe wyzwania. Podstawowym mechanizmem stał się wolny rynek, co powoduje, że również decyzje dotyczące krajobrazu odwołują się do wartości ekonomicznych. Ale krajobraz – jak już to było powiedziane – jest dobrem społecznym. Powstaje zatem kwestia stosunku do dobra, **które nie jest wyłącznie przedmiotem obrotu rynkowego**⁴. Innymi słowy: jedni płacą za to aby kupić dom z pięknym widokiem, inni cieszą się widokiem przebywając w miejscach publicznych, a jeszcze inni korzystają z niego w sposób pasywny, wiedząc że wartości krajobrazu są dla nich dostępne w razie potrzeby, w tym również jako dziedzictwo przekazywane następnym pokoleniom. W praktyce oznacza to że **mechanizmy rynkowe nie zawsze gwarantują zbieżność celów indywidualnych i społecznych**. Istnieje zatem potrzeba, aby na gruncie prawa i będącego w tym przypadku jego instrumentem – planowania przestrzennego – doprowadzić do racjonalnego kompromisu interesu publicznego i prywatnego. Tu pojawia się z kolei następny problem: problem **wartości**, a ściślej wyboru tych elementów krajobrazu, które zasługują na ochronę, a także i tych, których atrakcyjność może być stymulatorem zysku w znaczeniu gospodarczym.

Wraz z wzrostem zamożności społeczeństwa rośnie popyt na piękno. Pragnienie piękna nigdzie nie należy do potrzeb podstawowych. W pierwszej kolejności ludzie dbają o byt, bezpieczeństwo, zdrowie, wygodę – później o widok z okna. Z czasem staje się on wszakże źródłem przyjemności, za którą człowiek gotowy jest zapłacić. Problem polega jednak na tym, że **krajobraz jest szczególnym rodzajem teatru, w którym jednocześnie jesteśmy widzami i aktorami**. Budując dom na szczycie góry, właściciel ma nadzieję na piękny widok – a może i na zysk z wynajmu lub sprzedaży atrakcyjnej posiadłości. Ale jeśli jest to dom szpecący miejsce, jego inwestor swoim *dziełem* psuje widok wszystkim pozostałym. Tym samym zmniejsza wartość okolicznych nieruchomości, zuboża dochody miejscowej kawiarni, parkingu czy zajazdu. Zatem postępowanie owego niczym nie skrupowanego *inwestora ze szczytu góry* jest rodzajem kłusownictwa. Krótkowzrocznego również z tego powodu, że odrzucenie odpowiednich regulacji dotyczących krajobrazu, może obrócić się przeciwko niemu, gdy sąsiad, a następnie sąsiad sąsiada, wpadną na podobne pomysły.

Ale poza prywatnymi porachunkami, również całe gminy konkurują między sobą o kapitał pochodzący z zewnątrz, który pomógłby im rozwiązać problemy własnych niedostatków. A kapitał, inwestycje i turyści chętniej wybierają miejsca *ładne*,

bo oni swoje potrzeby podstawowe już zaspokoiili i szukają czegoś więcej. Nadto szanujące się firmy coraz częściej traktują swoje siedziby jako element prestiżu i motyw własnego logo. Dla samorządowego budżetu staną się zatem pożądanym *konsumentem lokalnego krajobrazu*, pod warunkiem, że będzie on atrakcyjny. Koło się zatem zamyka, bo bez uporządkowania przepisów i wkładu w *upiększenie* krajobrazu nie będzie z niego trwałych zysków, ani dla pojedynczego obywatela, ani dla finansów publicznych.

Tworzenie prawa wedle obowiązujących w demokracji procedur wymaga poparcia większości, czyli przedstawienia społeczeństwu i jego przedstawicielom przekonujących argumentów. Jednym z podstawowych elementów takiej dyskusji są czynniki ekonomiczne. W krajach o dłuższej tradycji rozwiązywania tego problemu, potrzeba ta doprowadziła do powstania metodycznych ocen w sferze społeczno-gospodarczej. Określa się je często wspólnym mianem CBA (*Cost-Benefit Analysis*), czyli analizy kosztów i korzyści. Ich rozwój nastąpił w latach trzydziestych w Stanach Zjednoczonych. Wykorzystanie tych metod dla spraw krajobrazu pojawiło się wówczas, kiedy przy okazji dużych robót hydrotechnicznych czy drogowych, niosących za sobą również zmiany w krajobrazie, zaczęto porównywać nakłady inwestorów publicznych i prywatnych nie tylko z bezpośred-

nimi korzyściami – na przykład w postaci zabezpieczeń przeciwpowodziowych redukujących stawkę ubezpieczeniową – ale także z przyrostem ilości miejsc pracy w czasie budowy, a później w turystyce związanej z wzrostem atrakcyjności danego regionu. W rezultacie część kosztów bezpośrednich mogła być zrekompensowana dotacjami czy ulgami podatkowymi z budżetu, w którym bilansowano również owe zyski pośrednie.

Równocześnie jednak wartość powstająca *w oku oglądającego* jest zjawiskiem subiektywnym, a więc niełatwo poddającym się parametryzacji, standardom, normom, a w konsekwencji przepisom. Warto zatem przyrzeć się – choćby pobieżnie – także innej praktyce stosowanej tam, gdzie pieniądze są w równym poważaniu co piękny krajobraz. Gdzie związki między jednym a drugim dość dawno zauważono i gdzie podejmowane są próby – może jeszcze niedoskonałe ale konkretne – **znalezienia miary** dla wartości, które bez owej miary mogą ulec zatraceniu w majestacie bezcenneści. Jest to zarazem miara, dzięki której będziemy mogli ocenić znaczenie owych wartości jako ewentualnego stymulatora rozwoju gospodarczego. Oczywiście w konsekwencji pojawi się w takiej sytuacji problem zależności ochrony i udostępniania wartości, a wraz z nim chłonności wizualnej krajobrazu mierzonej współczynnikiem VAC

(*Visual Absorption Capability*), ale to są już odrębne zagadnienia.

Wspomniana wyżej metoda CBA (analiza kosztów i korzyści) zrodziła się z potrzeby ograniczenia wpływu grup interesów, które domagały się realizacji projektów doraźnie i lokalnie korzystnych ekonomicznie, ale mogących przynieść straty w dalszej perspektywie dla powszechnego wykorzystywania dóbr publicznych. W swojej rozwiniętej formie metoda ta obejmuje zarówno wymagania rynku jak i zaspokojenie potrzeb nie podlegających obrotowi rynkowemu. W standardowej postaci posługuje się ona miernikami wartości zwanymi WTP (*Willingness to Pay*), czyli gotowości płacenia, oraz WTA (*Willingness to Accept*) – gotowości do przyjęcia rekompensaty za zgodę na mniej pożądaną sytuację⁵. Podstawowa idea tak rozumianej wyceny warunkowej, dokonywanej za pomocą ankiet, powstała w latach czterdziestych w Wielkiej Brytanii. Mimo okresowej krytyki, jest ona obecnie doskonała i dostarcza wiarygodnych informacji nawet w uznawaniu roszczeń procesowych.

Ekonomiści mający mniejsze zaufanie do preferencji deklarowanych, a większe do faktycznych wyborów dokonywanych w formie zakupów, w ocenie wartości krajobrazu stosują także metody oparte na analizie kosztów dostępności *do przyjemności*, w postaci kosztów podróży do atrakcyjnego miejsca lub

kosztów zakupu atrakcyjnej krajobrazowo posiadłości. Między innymi, przeprowadzone na tej podstawie w roku 1988 badania terenów leśnych w Georgii wykazały, że 31% ich ceny wynikało z wartości estetycznych. W wielu krajach ta część podatków wnoszonych przez firmy turystyczne, którą przeznaczają na opiekę nad zabytkami i pielęgnację krajobrazu, jest obliczana w ten sposób.

Inną podstawę teoretyczną przyjmuje się w Stanach Zjednoczonych w ramach metody SBE (*Scenic Beauty Estimation*) – oceny piękna scenerii, przy zastosowaniu określonej punktacji⁶. Tworzący grupę reprezentatywną respondentów oceniają testowany fragment krajobrazu, a wyniki – dzięki wprowadzonym współczynnikom – pozwalają otrzymać wiarygodny i użyteczny dla podejmowania decyzji rezultat, nawet w przypadku dużej rozpiętości ocen, która często w sposób nieprzydatny uśrednia wyniki.

W poszukiwaniu jeszcze większej obiektywności wyników, w Szwecji podjęto eksperymenty w dziedzinie rejestracji ruchów gałki oka w czasie obserwacji badanych widoków. Prowadzi to do wartościowania wybranych tym sposobem motywów, nieraz trudnych do precyzyjnego określenia przez obserwatorów⁷.

Niezależnie od wszelkich ułomności i zastrzeżeń, jakie można zgłaszać do metod pobieżnie tu przedstawionych – w tym tzw. *matematyzacji głupstw* – świadczą one

o rosnącym zainteresowaniu ekonomicznymi aspektami wartości krajobrazu, oraz możliwościami ich obiektywnej oceny. W ocenie atrakcyjności krajobrazu mniejszą niż dawniej rolę przypisuje się ekspertom, a większą opinii społecznej. Bowiem to od niej – w wyniku demokratycznych procedur – zależeć będzie ostateczna decyzja o publicznych wydatkach na cele mające przynieść pożytki publicznie dostępne. Innymi słowy **wiedza o krajobrazie nie jest równoznaczna z władzą nad krajobrazem**⁸.

Co możemy powiedzieć o krajobrazie jako stymulatorze rozwoju gospodarczego w Polsce? Większość opinii na ten temat opiera się na intuicji lub na porównaniach wynikających, na przykład, z obserwacji rynku nieruchomości. Dochodzimy w nich do dość oczywistych wniosków, że na rozwój turystyki, a zwłaszcza agroturystyki, wpływ atrakcji krajobrazowych jest niewątpliwy. Przy tej okazji obserwujemy interesujące zjawisko. Oto gminy położone w sąsiedztwie parku narodowego walczą z prawnymi konsekwencjami tego faktu (Tatry, Białowieża). Miejscowości mające szanse wpisu na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO – co nie pociąga za sobą żadnych regulacji prawnych – ubiegają się o ten zaszczyt, w nadziei na ożywienie turystyki. Ale zaraz po jego otrzymaniu podejmują decyzje mogące je tego statusu pozbawić – czego przy-

kładem jest Kalwaria Zebrzydowska. Brak szerzej zakrojonych projektów łączących ochronę i udostępnianie jest tu aż nadto widoczny.

Na tym tle, drobnym przyczynkiem do rozszerzenia wiedzy o przedmiocie mogą być doświadczenia zebrane w czasie projektów wykonanych dla potrzeb Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Krakowie. Została ona ustanowiona w roku 1997, w ślad za czym w Instytucie Architektury Krajobrazu Politechniki Krakowskiej opracowano w roku 1998 plany koordynacyjne dla przedsięwzięć gospodarczych planowanych w jej granicach⁹. Ich wspólnym mianownikiem był rozwój inwestycji dla potrzeb wysokich technologii. Status SSE, który miał być zachętą do tworzenia parków technologicznych, objął trzy obszary, wyraźnie zróżnicowane pod względem występujących na nich wartości krajobrazowych i w konsekwencji – uwarunkowań planistycznych¹⁰.

Pierwszy z nich – Branice – znajduje się na terenach strefy ochronnej Huty im. T. Sędzimir. Jest to teren poprzemysłowy, zdewastowany, o nikłych walorach krajobrazowych, a więc zarazem o najmniejszych wynikających stąd ograniczeniach w inwestowaniu. Drugi – Czyżyny, położony między Śródmieściem a Nową Hutą, wydaje się bardziej atrakcyjny z racji lokalizacji na eksponowanym południowym stoku, w sąsiedztwie uczelni i parku lotniczego. I wreszcie trzeci – Pychowice – leży na za-

chodnim krańcu miasta w bezpośrednim sąsiedztwie Jurajskich Parków Krajobrazowych. Oznacza to, że piękne otoczenie stwarza tu daleko idące ograniczenia wysokości zabudowy oraz rygorystyczne wymagania w stosunku do jej formy urbanistycznej i architektonicznej, mającej gwarantować odpowiedni kontekst z pobliskimi unikatowymi wartościami przyrodniczymi i kulturowymi.

Celem planów koordynacyjnych było stworzenie wstępnych koncepcji urbanistycznych ułatwiających promocję terenów SSE. Proces ten trwa nieustannie od pięciu lat. Jego rezultaty ocenić można na podstawie reakcji, ilości podpisywanych umów, podejmowanych projektów i realizowanych obiektów.

Największym zainteresowaniem cieszy się teren Pychowic. Tam kontrahentów jest najwięcej, pomimo najwyższej ceny gruntu, postagrannej struktury własności oraz braku pełnego uzbrojenia, w tym dróg. Tam też, pokonując wymienione trudności, ulokował się najbardziej atrakcyjny dla miasta inwestor, obecnie podjęto zaś kroki zmierzające do powiększenia terenu objętego tam statusem SSE¹¹. Mniejsze zainteresowanie budzą Czyżyny, jak dotąd wykorzystane w kilkunastu procentach. Zdecydowanie najtrudniej było znaleźć kontrahenta dla Branice. Można zatem zauważyć, że obok zapewne wielu innych czynników, istotną rolę w wyborze lokalizacji przyszłej inwestycji odgrywała tu atrakcyjność

krajobrazowa. Wbrew stereotypowym obawom, ograniczenia budowlane w pięknym miejscu są stosunkowo łatwo akceptowane, a nawet traktowane jako gwarancja trwałości *kupowanych* wartości miejsca. Jest ona ważna dla klienta, który zgodnie z współczesną formułą parku technologicznego reprezentuje pracowników wysoko kwalifikowanych, a zatem poszukiwanych. Mając możliwość wyboru preferują oni miejsca zdrowe, piękne i atrakcyjne, zarówno do pracy jak i do mieszkania, w okolicy oferującej różnorodne formy rekreacji. Również funkcjonowanie nowoczesnego sprzętu laboratoryjnego wymaga czystego powietrza, wody i gleby. Jak się okazuje, atrakcyjne położenie jest także elementem świadczącym o prestiżu firmy, wykorzystywanym w jej promocji.

Jak można podsumować powyższe spostrzeżenia, nie poparte systematycznymi badaniami, których podjęcie należy przy tej okazji postulować?

Otóż, jeśli nawet sprowadzilibyśmy wszystkie czynniki kształtowania przestrzeni do jednego, czyli do maksymalizacji zysku – to w świecie konkurencji zależy on od standardu oferowanego towaru. A standard będzie oceniany przez pryzmat jakości życia, która zawsze jest pochodną komfortu mieszkania, pracy, podróży. Rola pięknych miejsc – pod czystym niebem, jest tu niczym nie zastąpiona. Stwarzają one kontrpunkt niezbędny dla reszty – mniej

wartościowej. Atrakcyjność krajobrazu wynika, między innymi, z jego otwartości. Wchodzimy w jego wnętrza nie naciskając klamki. Każdy może to zrobić i dlatego budzi to w nas pozytywne emocje. **A w życiu społecznym emocje często są ważniejsze niż fakty.** Warto w nie inwestować. Podobnie jest w ekonomii¹².

Jak w każdym przedsięwzięciu – bez kosztów nie ma zysków. Koszty należy oczywiście ograniczać. Dlatego trzeba rozsądnie wykorzystać to, co przychodzi samo, jako dobra odziedziczone z poprzednich pokoleń lub otrzymane od natury. A więc **zabytki i enklawy nienaruszonej przyrody.** Z istoty rzeczy nie będzie ich przybywać – raczej ubywać. Każde działanie zmierzające do dodatkowego zubożenia tej materii byłoby głupotą. Ale nawet najbardziej oszczędne gospodarowanie *spadkiem* nie wystarczy. Konto powinno rosnać nie tylko w wyniku oprocentowania, ale i z przychodów. Można to osiągnąć przekształcając miejsca **nieatrakcyjne, w atrakcyjne.** W oczywisty sposób podniesie to wartość nieruchomości sąsiednich, a więc i podatek wpływający z tego tytułu do budżetu.

Trudność w argumentowaniu opłacalności tego procesu wynika z braku precyzyjnych instrumentów pomiaru korzyści. Na razie możemy je oceniać empirycznie, po skutkach. Ale w planowaniu trzeba przewidywać i to w miarę trafnie. Dlatego im szybciej podejmiemy skoordynowa-



ne badania **ekonomicznych skutków zmian w krajobrazie** tym szybciej – jako środowisko ludzi zajmujących się krajobrazem – staniemy się wiarygodni i użyteczni.

Aleksander Böhm

Instytut Architektury Krajobrazu,
Politechnika Krakowska
Institute of Landscape Architecture,
Technical University of Cracow

Przypisy

- ¹ Dolado James. P., *Parki Narodowe Ameryki*. Kraków 1996.
- ² Rettie D. F., *Our National Park System*. University of Illinois Press 1995.
- ³ Eliot Ch. W., Eliot Ch., *Landscape Architect*. New York 1971.
- ⁴ Brzeski W., *Wartość krajobrazu w perspektywie rachunku społeczno-ekonomicznego*. Kraków 1995.
- ⁵ Cobbing P., Slee B., *The application to a land use controversy in the Scottish Highlands*. [w:] *Landscape Research*, v.19, No.1/1994.

⁶ Daniel T.C., Boster R.S., *Measuring landscape aesthetics: the scenic beauty estimation method*. [w:] USDA Forest Service Research Paper RM-167, 1976.

⁷ Janssens J., Küller R., *Utilizing an environmental laboratory in Sweden*. Foundations for visual project analysis. (by) Smardon R.C., Palmer J.F., New York 1986.

⁸ Böhm A., *Uwagi końcowe*. Krajobraz miejski w warunkach demokracji i wolnego rynku. (red.) Böhm A., Warszawa 1996.

⁹ Plany koordynacyjne opracowane zostały w Instytucie Architektury Krajobrazu i Centrum Komputerowym Politechniki Krakowskiej pod kier. prof. A. Böhma.

¹⁰ Wynikają one z ustaleń planu miejscowego opracowanego w roku 1994 przez zespół pod kier. prof. Z. Ziobrowskiego.

¹¹ Tekst był pisany na V Forum Architektury Krajobrazu w październiku 2002 roku (przyp. red.).

¹² O związkach psychologii i ekonomii świadczą, między innymi, prace Daniela Kahnemana – jednego z laureatów nagrody Nobla w roku 2002 w tej dziedzinie – psychologa, twórcy *teorii nerwowych żab*.