

## KRAJOBRAZ – WYKORZYSTANIE CZY OCHRONA VERSUS WYKORZYSTANIE I OCHRONA. PLANOWANIE PRZESTRZENI O WYSOKICH WALORACH KRAJOBRAZOWYCH

Wiesław Wańkowicz

Zakład Nieruchomości i Gospodarki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast  
Department of Real Estate and Urban Economy, Institute of Urban Development  
Cieszyńska Street 2, 30-015 Kraków, e-mail: [wwankowicz@irm.krakow.pl](mailto:wwankowicz@irm.krakow.pl)

**Streszczenie.** W artykule omówiono zależności pomiędzy ochroną krajobrazu a wykorzystaniem przestrzeni do zaspokojenia potrzeb bytowych i rozwojowych społeczeństwa (zachowania równowagi pomiędzy użytkowym wykorzystaniem a emocjonalną ochroną). W szczególności pokazano bilans przestrzeni w kategoriach: przestrzeń chroniona – chroniona i wykorzystywana – przestrzeń wykorzystywana zależny od parametrów przestrzeni: funkcji (możliwego przeznaczenia), możliwości przekształceń i zabudowy (forma, gabaryty) oraz nadanie im wartości ekonomicznej (oceny kosztów i korzyści). Artykuł przedstawia wybrane rezultaty pracy *Planowanie przestrzeni o wysokich walorach krajobrazowych przy użyciu cyfrowych analiz terenu wraz z oceną ekonomiczną* (kier. dr Paweł Ozimka, Politechnika Krakowska).

**Słowa kluczowe:** krajobraz, ochrona, ekonomika przestrzeni, przeznaczenie terenu, bilans

### WSTĘP

Niezależnie od faktycznego stanu planowania przestrzennego w Polsce oraz różnych niepocholebnych opinii na jego temat, nie ma lepszego narzędzia do kształtowania przestrzeni od Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ten stan prawny łączy uprawnienia konstytucyjne władzy publicznej do kształtowania prawa własności nieruchomości z, także konstytucyjnymi: powszechnym obowiązkiem dotyczącym ochrony środowiska i ochrony dóbr kultury oraz zadaniami Państwa związanymi z kształtowaniem gospodarczych podstaw rozwoju. Stan istniejący rzeczywisty i prawny, w tym obowiązujące formy ochrony środowiska i dóbr kultury odzwierciedlają już przyjęte rozwiązania (przeznaczenie przestrzeni) – planowanie przestrzenne, związane z przyszłością, jest przede wszystkim instrumentem pozwalającym na bilansowanie potrzeb i możliwości przestrzennych we wszystkich aspektach gospodarowania przestrzenią.

## PLANOWANIE PRZESTRZENNE

Zadaniem, jakie realizujemy poprzez planowanie przestrzenne, jest przeznaczanie terenów na określone cele oraz ustalanie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmując ład przestrzenny (takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne) i zrównoważony rozwój (rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń) za podstawę tych działań [Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 2 pkt 1 oraz Ustawa Prawo ochrony środowiska, art. 3 pkt 50]. Jest to wyrazem połączenia troski o posiadany zasób z koniecznością wykorzystania tego zasobu do rozwoju społeczno-gospodarczego we wszystkich aspektach tego zagadnienia.

Pierwsza istotna cecha przestrzeni (także w odniesieniu do zagadnienia krajobrazu) to jej ograniczoność – zasób, którym dysponujemy jest skończony. Prowadzi to do konkluzji, że gospodarowanie przestrzenią ma charakter gry o sumie zerowej – upraszczając, wykorzystanie jakiejś części zasobu w określonym celu jest równoznaczne, że tego zasobu nie można wykorzystać w innym celu (gdy jeden gracz zyskuje to inny traci). Jednakże rozumiejąc złożoność uwarunkowań i wymagań związanych z przestrzenią i jej wykorzystaniem (przyjmując to jako drugą istotną cechę przestrzeni) gospodarowanie przestrzenią możemy traktować jak grę o sumie niezerowej – wynik nie jest prostą sumą, w skrajnych przypadkach wszyscy gracze mogą odnieść korzyści lub wszyscy mogą ponieść straty. Tego typu podejście lepiej oddaje rzeczywisty obraz problemu gospodarowania przestrzenią, w tym ochrony jej walorów krajobrazowych.

Zastosowanie takiego podejścia wiąże się z koniecznością posiadania określonej wiedzy na temat kształtowanej przestrzeni, wiedzy, która pozwoli nie tylko na werbalny i jakościowy jej opis, ale przede wszystkim na opis wyrażony w liczbach i formułach matematycznych. Pytanie badawcze jest następujące: jak opisać przestrzeń (w naszym przypadku jej szczególną cechę, jaką jest krajobraz) – jak przenieść na język matematyki zagadnienia jakości i produktywności przestrzeni – czyli jakie cechy decydują o wartości przestrzeni, jak je mierzyć i jak formułować na tej podstawie konkluzje (wskazania dla decydentów) co do sposobu jej zagospodarowania i wykorzystania.

## KRAJOBRAZ JAKO DOBRO ESTETYCZNE

Ze względu na wiodący temat analizy – to jest zagadnienie krajobrazu – ważnym jest jego zdefiniowanie i wskazanie cech, które pozwalają na jego ocenę. W języku potocznym krajobrazem nazywamy widok okolicy, wygląd powierzchni ziemi w określonym miejscu. Przestrzeń staje się krajobrazem w oczach obserwatora, jest źródłem przeżyć estetycznych związanych z atrakcyjnością danego miejsca lub z atrakcyjnością widoków otwierających się na położone w oddali obszary. Do oceny krajobrazu (a tym samym do oceny przestrzeni ze względu na krajobraz) można więc zastosować podejście oparte na estetyczno-widokowej jego wartości [Bajerowski 2007, s. 7–29]. Do cech, które pozwalają na tego typu ocenę krajobrazu zaliczyć można piękno, wzniosłość, zaciekawienie [Böhm 2006, s. 291–293]. Tak rozumiany krajobraz ma, ze względu na trudność wskazania obiektywnego sposobu oceny wymienionych cech, różną wartość dla różnych osób i grup społecznych – właścicieli nieruchomości, użytkowników przestrzeni czy też władz publicznych. Różna percepcja krajobrazu może utrudnić porozumienie w sprawie jego oceny, zarówno w stanie istniejącym, jak i co do jego przyszłej wizji.

Krajobraz jako swoiste postrzeganie przestrzeni oznacza, że oceniając krajobraz oceniamy przestrzeń. A chcąc kształtować krajobraz, w rzeczywistości kształtujemy przestrzeń. Ocenę można sformułować, odwołując się do ocen różnych odbiorców krajobrazu. Może to być ocena sformułowana według modelu elitarnego (ocena kompetentnych ekspertów), według modelu egalitarnego (sondaż opinii publicznej) lub mieszanego. Istotne jest wyraźne oddzielenie percepcji i oceny estetycznej od zagadnień użyteczności, możliwości wykorzystania krajobrazu, w tym wykorzystania gospodarczego. Także oddzielenie pozaestetycznych, choć silnie z estetyką powiązanych cech przestrzeni – na przykład związanej z ochroną przyrody unikatowości w sensie ochrony gatunkowej roślin (w tym zagrożonych wyginięciem), albo związanej z oceną krajobrazu naturalnego czy też dzieła architektonicznego jego autentycznością. Warto zauważyć, że takie oddzielenie aspektów ochrony przyrody i zabytków od cech, które decydują o wartości krajobrazu zwykle będzie trudne i z konieczności rozmyte (nieostre). Percepcja krajobrazu/przestrzeni [Jałowiecki i Szczepański 2006, s. 333–335] jest to świadome odbieranie bodźców – schematy kształtowania obrazów przestrzeni w zależności od:

- postrzegania całości lub fragmentu przestrzeni,
- odrębnego postrzegania rzeczy i ludzi,
- doświadczeń obserwatora, jego predyspozycji oraz zasad wartościowania (różnych dla: użytkowników, właścicieli i twórców – projektantów, urbanistów, architektów, decydentów).

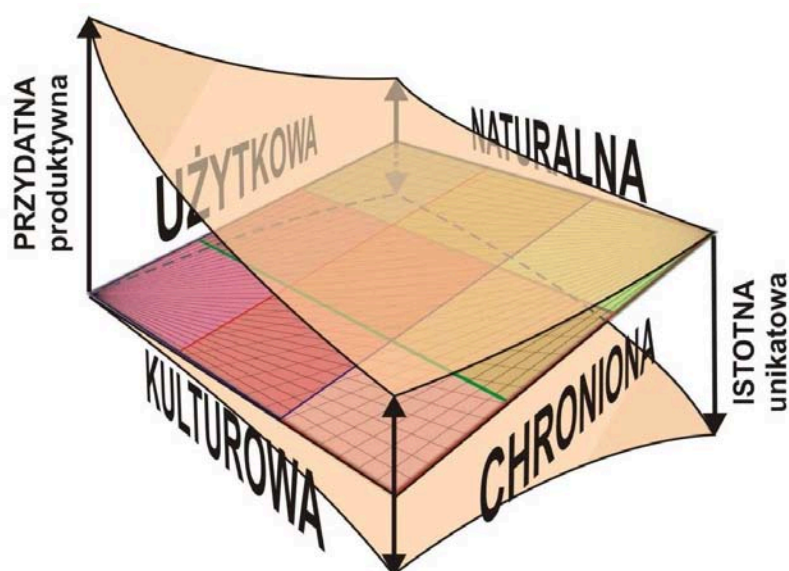
### KRAJOBRAZ JAKO DOBRO EKONOMICZNE

Ekonomia [Samuelson i Nordhaus 1999, t. 1, s. 26] jest nauką o tym, jak jednostki i społeczeństwo decydują o wykorzystaniu rzadkich zasobów, które mogą mieć także inne, alternatywne, zastosowania, w celu wytwarzania różnych dóbr i rozdzielania ich na konsumpcję, obecną lub przyszłą, pomiędzy różne osoby i różne grupy w społeczeństwie. Krajobraz jest więc dobrem ekonomicznym – zasobem, a właściwie elementem zasobu, jakim jest przestrzeń i może być przedmiotem konsumpcji wprost (gdy, mając taką potrzebę, obserwujemy go) lub elementem konsumpcji przestrzeni (np. w celach rekreacyjnych, gdy pobyt w określonej przestrzeni łączy kilka elementów konsumpcji – takich jak kontakt z przyrodą, pobyt na świeżym powietrzu i walory estetyczne otoczenia).

Krajobraz, podobnie jak przestrzeń, jest dobrem powszechnym (to trzecia istotna cecha przestrzeni) – jest wszędzie wokół nas. Jak już wspomniano wcześniej – nie oznacza to, że cały krajobraz jest dobry (ładny) i cenny (w znaczeniu wart ponoszenia dużych kosztów dla jego utrzymania). Jeżeli weźmiemy pod uwagę wymienione dotychczas trzy cechy przestrzeni – ograniczoność przestrzeni dostępnej, złożoność uwarunkowań i wymagań związanych z jej użytkowaniem oraz powszechność, rysuje się kolejny jej obraz – zarówno przestrzeń, jak i krajobraz musimy analizować w rozbiciu na różne jej/jego części związane z różnymi zasobami oraz ich przydatnością i potrzebami, które może zaspokoić.

Przestrzeń jest miejscem, w którym realizujemy nasze indywidualne i społeczne potrzeby – korzystając z niej, wykorzystując i zużywając jej zasoby, przekształcając, zmieniając ją. W granicach (ustawa Kodeks cywilny, art. 140) określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy (swojej przestrzeni – nieruchomości) zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. Zadaniem gmin jest ustalenie społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu. Do zadań własnych gmin należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 4 i art. 6) ustalanie przeznaczenia terenu oraz określanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Wymogi związane z ochroną krajobrazu w planowaniu przestrzennym wynikają z przepisów o ochronie środowiska (ustawa Prawo ochrony środowiska) i przyrody (Ustawa o ochronie przyrody) oraz o ochronie zabytków (Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). W przepisach tych określone są zasady korzystania z przestrzeni i środowiska oraz wymienione różne formy ochrony, zaczynając od parku narodowego, poprzez obszar chronionego krajobrazu, kończąc na rejestrze zabytków.

Przestrzeń, korzystanie z niej i utrzymanie (pozyskiwanie korzyści i ponoszenie kosztów) jest prawem i obowiązkiem właścicieli poszczególnych nieruchomości. Jednakże, w związku z władczymi uprawnieniami organów władzy i administracji publicznej (przede wszystkim gmin) w zakresie decydowania o przeznaczeniu nieruchomości oraz o jej zabudowie i zagospodarowaniu (ochrona krajobrazu wiąże się z ograniczaniem prawa własności, w szczególności z ograniczaniem sposobu jej użytkowania) pojawia się problem kompensacji zmniejszenia lub zwiększenia możliwości do uzyskania – przez właścicieli poszczególnych nieruchomości – korzyści (zakładamy, że krajobraz ma znaczący wpływ na wartość/produktywność nieruchomości, może to być wpływ negatywny – obniżenie i pozytywny – podwyższenie wartości).



Ryc. 1. Przestrzeń i jej wartość. Opracowanie własne

Fig. 1. Space and its value

Wartość to z jednej strony możliwość użytecznego i efektywnego wykorzystania wybranej przestrzeni, z drugiej – to dążenie do zachowania wybranych jej cech, które zostaną uznane za istotne (wartość historyczna, artystyczna, przyrodnicza, sanitarna). Może ona także być rozumiana jako zdolność do generowania dóbr, które można wymienić na inne, inaczej mówiąc jako zdolność do generowania przychodu i uczestnictwa w wymianie towarowo-pieniężnej. Wartość tak rozumiana sprzężona jest wprost z funkcją danej przestrzeni, zarówno funkcją rzeczywistą, jak i planistyczną (regulacją prawną).

Zagadnienie wartości przestrzeni – także krajobrazu jako cechy przestrzeni związanej z jej estetyką – zilustrowano na ryc. 1. Jest to uproszczony schemat, którego celem jest wskazanie na dwa aspekty wartości: użyteczność (przydatność) i ochronę (unikatowość i istotność) oraz zależności pomiędzy nimi. Na schemacie tym przypadki przestrzeni o wartości jedynie użytkowej lub jedynie wartej ochrony przedstawiono jako skrajne (narożniki po lewej i prawej stronie ryciny) – przestrzeń zwykle posiada obie te wartości (w różnych proporcjach, gładkie powierzchnie na rycinie są jedynie symbolicznym przedstawieniem nieodzwierciedlającym możliwych nieregularności). Celem gospodarowania przestrzenią winno być określenie jej przeznaczenia w sposób umożliwiający wykorzystanie obu wartości (maksymalizację wartości sumarycznej).

### KRAJOBRAZ JAKO DOBRO PUBLICZNE

W ekonomii dobra publiczne [Samuelson i Nordhaus 1999, t. 2, s. 509] to towary, które mogą być dostarczane wszystkim (w kraju lub w mieście) przy koszcie nie większym od kosztu koniecznego do dostarczenia ich jednej osobie. Korzyści wynikające z takich dóbr są niepodzielne i ludzi nie można wyłączyć z korzystania z nich. Nawiązując do ekonomii sektora publicznego [Stiglitz 2004, s. 149–166] – pojęcie dóbr publicznych wiąże się z nierywalizacyjną konsumpcją oraz niemożnością wykluczenia kogokolwiek z korzystania z nich (odnoszenia korzyści). W naukach politycznych [Heywood 2008, s. 342–343] to takie dobra, zapewnianiem których zajmuje się raczej państwo, a nie rynek, ponieważ jednostkom, które nie decydują się na ponoszenie związanych z tym kosztów, nie można odmówić prawa do korzystania z nich.

Czy przestrzeń [Wańkowicz 2011, s. 130–132] jest dobrem cechującym się nierywalizacyjną konsumpcją oraz niemożnością wykluczenia kogokolwiek z korzystania z niej? Nierywalizacyjny oznacza, że użycie dobra przez jedną osobę nie zmniejsza możliwości korzystania z niego przez innych. Niemożność wykluczenia oznacza, że nie można zakazać używania dobra, albo otrzymują je wszyscy, albo się go nie wytwarza (udostępnia). Warunki te spełnia przestrzeń publiczna (własność publiczna i swobodny dostęp). Ale niektóre składniki przestrzeni (jakość powietrza, elementy przyrodnicze, dobra kultury, techniczna infrastruktura sieciowa, infrastruktura transportowa itp.) są dobrem publicznym w szerszym zakresie (to czwarta istotna cecha przestrzeni) – także w odniesieniu do przestrzeni niepublicznych i mieszanych (publiczno-prywatnych i prywatno-publicznych). Takim dobrem jest także krajobraz. Granica, gdzie kończy się przestrzeń o walorach dobra publicznego, a zaczyna przestrzeń nieposiadająca tych walorów, jest granicą nieostrą.

## BILANS POTRZEB I MOŻLIWOŚCI

Ogólny bilans potrzeb i możliwości winien służyć za punkt wyjścia do określenia polityki rozwoju, a w konsekwencji do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności winien służyć zbilansowaniu potrzeb terenowych pod kątem wskazania przeznaczenia (określonego sposobu zagospodarowania, np. tereny pod budownictwo mieszkaniowe, pod zakłady produkcyjne) wybranych elementów przestrzeni z uwzględnieniem ochrony elementów, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska (naturalnego i kulturowego), powinno być podporządkowane jego potrzebom. Pozwala to na realizację zasad zrównoważonego rozwoju – z jednej strony zachowanie wybranych zasobów, z drugiej możliwość rozwoju lokalnych społeczności.

Miarą wartości ekonomicznej krajobrazu [Wańkowicz 2010, s. 352–359] winna być wartość estetyczna zachowanego (zakonserwowanego i zrestaurowanego) środowiska naturalnego i kulturowego, ale połączona z możliwością użytecznego i efektywnego wykorzystania wybranej przestrzeni. Istotnym jest przeprowadzenie rachunku, który pokaże zależności pomiędzy korzyściami i stratami (brakiem korzyści) związanymi z ochroną krajobrazu. Jest to nie tylko problem ekonomiczny, ale także społeczny i polityczny, gdyż wiąże się z takimi zagadnieniami, jak porządek prawny i sprawiedliwość społeczna.

Do analiz konieczne jest uwzględnienie rzeczywistych potrzeb terenowych wynikających z funkcjonowania lokalnej społeczności – zarówno na poziomie standardowych rozwiązań, jak i z uwzględnieniem jej aspiracji. Odnosi się to przede wszystkim do powierzchni przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, na usługi skierowane do lokalnej społeczności oraz na aktywność gospodarczą będącą podstawowym źródłem jej utrzymania. Oznacza to konieczność wydzielenia w analizowanym obszarze ( $A$ ) terenów mieszkaniowych ( $M$ ), usługowych ( $U$ ) i przeznaczonych pod różne rodzaje działalności gospodarczej ( $G$ ), przy czym:

$$A \geq M + U + G, \text{ (tereny użytkowane zawierają się w obszarze analizy)}$$

Bazując na rozważaniach związanych z ochroną krajobrazu i przestrzeni analizowany obszar podzielimy na trzy podobszary, to jest:

- obszar objęty pełną (restrykcyjną) ochroną ( $CP$ ) wykluczającą możliwość jego wykorzystania z wyjątkiem realizacji celów ochrony (używając obowiązujących w Polsce form ochrony przyrody i dóbr kultury, bliskim znaczeniowo przykładem mogą być: ścisłe rezerваты, obszary ochrony archeologicznej, pomniki przyrody, zabytki najwyższej klasy),
- obszar objęty częściową ochroną ( $PP$ ) umożliwiającą różne, ale ograniczone jego wykorzystanie (przykładem mogą być: parki krajobrazowe, parki kulturowe),

– obszar nieobjęty ochroną ( $NP$ ), a jedynie zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu określającymi nie tylko możliwe jego wykorzystanie (przeznaczenie, np. tereny rolne, tereny mieszkaniowe), ale także parametry zabudowy (gabaryty, powierzchnie itp.).

Tak wyznaczone obszary spełniać winny warunki:

$$A = CP + PP + NP, \text{ (wydzielone obszary składają się na cały obszar analizy)}$$

$$PP + NP \geq M + U + G, \text{ (tereny użytkowane zawierają się w obszarach nie objętych ochroną lub objętych częściową ochroną)}$$

Opracowanie dla obszaru analizy planu zagospodarowania przestrzennego oraz polityki rozwoju i programów działania daje możliwość modelowego przewidywania kosztów i korzyści związanych z użytkowaniem przestrzeni. Prowadzi to wprost do sformułowania równania równowagi. Zmiennymi, które można w ten sposób wyliczyć, są: powierzchnie obszarów objętych pełną ochroną ( $CP$ ), obszarów objętych częściową ochroną ( $PP$ ) i obszarów nie objętych ochroną ( $NP$ ). Równanie równowagi ma ogólną postać:

$$C_{CP} + C_{PP,p} = B_{CP} + B_{PP} + B_{NP} - C_{PP,np} - C_{NP},$$

gdzie koszty i korzyści zależą od powierzchni o określonym sposobie użytkowania:

- koszty ochrony terenów w pełni chronionych  $C_{CP} = f(CP)$ ,
- koszty ochrony terenów częściowo chronionych  $C_{PP,p} = f(PP)$ ,
- koszty funkcjonowania terenów częściowo chronionych  $C_{PP,np} = f(PP)$ ,
- koszty funkcjonowania terenów nieobjętych ochroną  $C_{NP} = f(NP)$ ,
- korzyści z terenów w pełni chronionych  $B_{CP} = f(CP)$ ,
- korzyści z terenów częściowo chronionych  $B_{PP} = f(PP)$ ,
- korzyści z terenów nieobjętych ochroną  $B_{NP} = f(NP)$ .

Gdy lewa strona równania równowagi jest mniejsza lub równa prawej, to mamy do czynienia z sytuacją korzystną ekonomicznie – stać nas na zaplanowane ustalenia i działania ochronne. W przeciwnym wypadku konieczne jest przemyślenie przyjętych rozwiązań przestrzennych – zmiana bilansu powierzchni chronionej w ogólnej powierzchni obszaru analizy (w myśl zasady, że gdy chcemy chronić wszystko, to nie ochronimy nic). Równanie równowagi może przyjąć także inną postać:

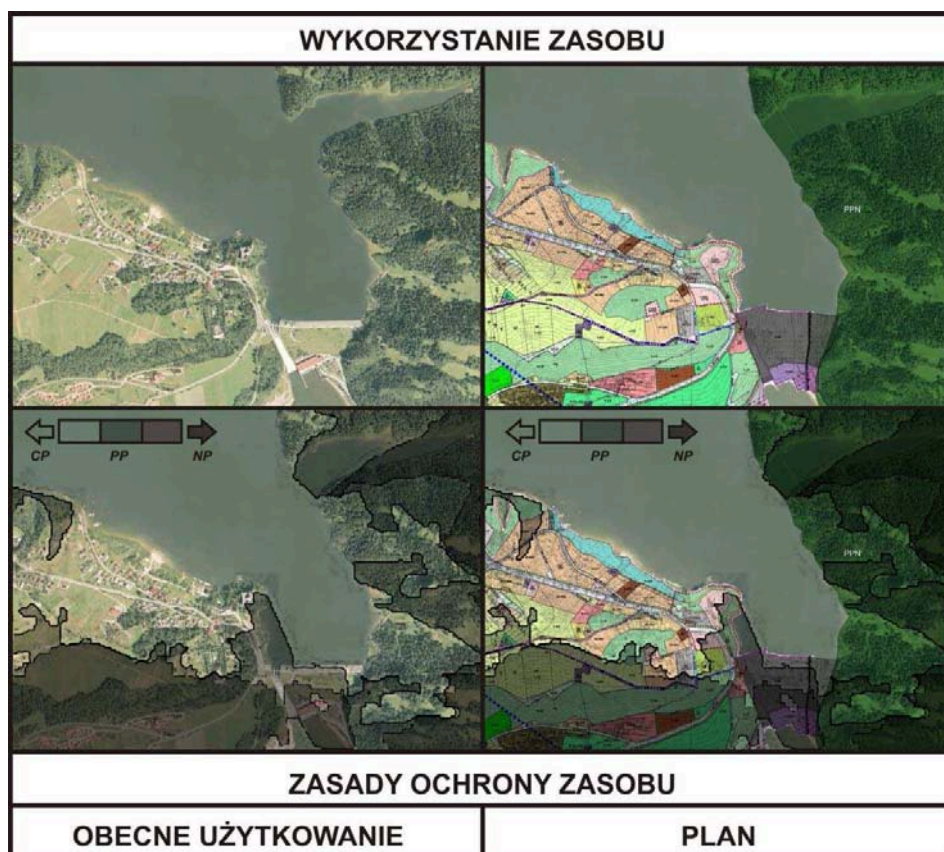
$$C_{CP} + C_{PP,p} = B_{CP} + B_{PP} + B_{NP} - C_{PP,np} - C_{NP} + S_p$$

gdzie:

- przewidujemy dotację  $S_p$  (redystrybucję środków publicznych) przeznaczoną na ochronę wybranych wartości (pokrywającą koszty ochrony i/lub utracone z tego tytułu korzyści).



Przykład analizy pokazano na ryc. 2. Górna część ryciny przedstawia sposób wykorzystania przestrzeni – po lewej stronie rzeczywiste wykorzystanie (foto-mapa), po prawej zamierzone wykorzystanie (plan miejscowy). Dolna część zawiera, nałożoną na mapy wykorzystania przestrzeni, jej waloryzację zrobioną ze względu na krajobraz. Jest ona zgodna z omówioną wcześniej zasadą podziału całej przestrzeni na obszary o różnym stopniu ochrony (od pełnej, do jej braku). Rycina przedstawia jedynie przykład waloryzacji – jest ona niepełna, gdyż podstawą były jedynie dwa wartościowe obiekty (zamek w Niedzicy i zamek w Czorsztynie) i ich obszary ekspozycji (waloryzacja bazuje na analizie cyfrowej związanej z widocznością wykonanej przez zespół dr P. Ozimka). Na rycinie można zauważyć, że przestrzeń o najwyższej wartości ze względu na krajobraz (w niej zlokalizowane są wartościowe obiekty, z niej je widzimy i ona jest widoczna z tychże obiektów oraz stanowi ich tło i przedpole) obejmuje tereny



Ryc. 2. Przykład analizy zależności między wartością, użytkowaniem i ochroną przestrzeni (opis w tekście).  
Opracowanie własne

Fig. 2. The example of analysis of dependence between value, the use and protection of space  
(description in text)

w różny sposób użytkowane, w tym w pełni objęte zabudową mieszkaniową, usługową, a nawet produkcyjną. Zasady jej kształtowania winny więc uwzględniać nie tylko ograniczenia związane z ochroną, ale także jej rzeczywistą funkcję użytkową – czyli ochronę i użytkowanie. Jest to istotne także ze względu na możliwe do uzyskania korzyści związane z użytkowaniem krajobrazu (krajobraz dostępny dla widzów).

Prawa strona ryciny pokazuje istotną rolę tego typu analizy w planowaniu przestrzennym. Daje ona bowiem możliwość weryfikacji planowanego sposobu użytkowania przestrzeni ze względu na ochronę krajobrazu. Przykład pokazuje, że wykorzystanie przestrzeni w południowo-zachodniej części obszaru dobrze jest powiązane z walorami krajobrazowymi – intensywne użytkowanie obejmuje tereny wskazane jako częściowo chronione lub nieobjęte ochroną. Ale należy przypomnieć, że przykład jest niepełny ze względu na ujęte wartości krajobrazu, a także, że nie uwzględnia innych wartości przestrzeni (w tym ochrony przyrody obowiązującej w Pienińskim Parku Narodowym – PPN).

## PODSUMOWANIE

Poprawnie zaprojektowany system zarządzania przestrzenią, w tym przestrzenią o wysokich walorach krajobrazowych powinien uwzględniać ekonomiczną wartość przestrzeni – rachunek ekonomiczny w skali mikro i w skali makro. Ochrona wartości szczególnych, takich jak krajobraz musi uwzględniać ten rachunek – bez środków na ochronę (po uwzględnieniu przynajmniej wydatków na utrzymanie podstawowych warunków życia) staje się ona fikcją. Planowanie przestrzenne, uwzględniające odpowiednie bilansowanie zasobów i potrzeb, korzyści i kosztów, jest najlepszym narzędziem, jakie w tej dziedzinie posiadamy. Bilanse pozwalają na wskazanie, jaka część przestrzeni (krajobrazu) winna i może być chroniona, i w jakim zakresie. Istotne jest, ażeby przestrzeń chroniona mogła być także produktywna. W skali makro bilanse mogą pomóc w opracowywaniu polityk rozwoju rozumianych nie tylko jako plany działania, ale jako narzędzie tworzenia, ochrony i zmian ogólnych zasad i warunków życia, w tym zasad redystrybucji kosztów i korzyści [Heywood 2008, s. 3–27].

## PIŚMIENNICTWO

- Böhm A., 2006. *Planowanie przestrzenne dla architektów krajobrazu*, Polit. Krakowska, Kraków.  
Bajerowski T. (red.), Biłozor A., Cieślak I., Senetra A., Szczepańska A., 2007. *Ocena i wycena krajobrazu*, Educaterra, Olsztyn.  
Heywood A., 2008. *Politologia*, PWN, Warszawa.  
Jałowicki B., Szczepański M.S., 2006. *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Scholar, Warszawa.  
Kucharska-Stasiak E., 2006. *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa.

- Samuelson P.A., Nordhaus W.D., 1999. *Ekonomia*, t. 1 i 2, PWN, Warszawa.
- Stiglitz J.E., 2004. *Ekonomia sektora publicznego*, PWN, Warszawa.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny, Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zmianami.
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska, Dz.U. nr 25 z 2008 r., poz. 150, tekst jednolity z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2012 r. poz. 647, tekst jednolity.
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz.U. nr 162, poz. 1568 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, Dz.U. nr 151 z 2009 r., poz. 1220, tekst jednolity z późn. zm.
- Wańkowicz W., 2010. *Planowanie przestrzeni o wysokich walorach krajobrazowych, problemy ekonomiczne, Krajobraz a turystyka*, Prace Kom. Krajobrazu Kultur. PTG nr 14, Sosnowiec.
- Wańkowicz W. (red.), 2011. *Planowanie przestrzenne a rewitalizacja stref społecznie wykluczonych*, Inst. Rozw. Miast, Kraków.

LANDSCAPE – USE OR PROTECT VERSUS USE AND PROTECT.  
LAND MANAGEMENT OF THE AREAS OF HIGH LANDSCAPE VALUES

**Abstract.** In this paper described dependence among protection of landscape and use of space. Space, which serves to satisfaction of vital needs and developmental the society of (preservation of equilibrium among utilitarian exploitation and emotional protection). Especially, the balance of space was showed in categories: protected space – protected and used – used space. This balance depends from parameters of space: the function (the possible use), the possibility of transformations and buildings (the form, dimensions) as well as the conferment them the economic value (the evaluation of costs and advantage). This paper presents selected results of the research entitled *Planning the Space of High Landscape Values, Using Digital Land Analysis, with Economic Appraisal*, supervised by Dr. Paweł Ozimek, Cracow Technical University, conducted since 2009.

**Key words:** landscape, protection, spatial economics, land use, balance