

Piotr Rykała

*Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Katedra Badań Strategicznych i Regionalnych
e-mail: piotr.rykala@ue.katowice.pl*

Miejskie przestrzenie publiczne – przykład orientacyjnej wyceny terenu zieleni w Częstochowie

Zarys treści: Zamierzeniem artykułu jest ogólne scharakteryzowanie miejskich przestrzeni publicznych, ukazanie ich wartości, a także przedstawienie potencjalnych metod ich wyceny. Artykuł w pierwszych czterech częściach ma w głównej mierze charakter teoretyczny bazujący na studiach literaturowych. Dotyczą one przede wszystkim miejskich przestrzeni publicznych oraz metod wyceny dóbr nierynkowych. Ostatnia część ma charakter badawczy. Zawiera ona przykład orientacyjnej oraz bardzo uproszczonej wyceny przestrzeni publicznej w postaci skweru. Artykuł kończą wnioski odnoszące się do przestrzeni publicznych oraz metodyki wyceny warunkowej wykorzystanej do określenia wartości wybranego terenu zieleni.

Słowa kluczowe: przestrzeń publiczna, miasto, wycena dóbr nierynkowych

Wprowadzenie

W czasach społeczeństwa cyfrowego i szybko rozwijających się technologii miasta pełnią znaczącą rolę w rozwoju gospodarek wielu krajów. Aktualnie ponad połowa ludzkości mieszka w miastach, a ponadto szacuje się, że za około 30 lat na ich terenie może żyć nawet 6 mld ludzi (DESA 2018). Ogromne skumulowanie mieszkańców na stosunkowo małej powierzchni powoduje, że władze lokalne wielu miast mają przed sobą trudne zadanie w kwestii zarządzania tymi ośrodkami. Idea zrównoważonego rozwoju mówi o tym, że na obecnym poziomie cywilizacyjnym możliwy jest taki zrównoważony rozwój, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą zostać zaspokojone, nie umniejszając takiej możliwości pokoleniom przyszłym (WECD 1987). Podejście, które zachowuje harmonię między trzema najbardziej istotnymi składowymi życia miasta: gospodarką, społeczeństwem oraz środowiskiem (Agenda 21 1992), jest szczególnie istotne w kontekście aktualnych oraz przyszłych przemian terenów zurbanizowanych. Zgodnie z ideą głoszoną przez wybitnego duńskiego architekta Ghela (1971), ośrodki

miejskie powinny być kształtowane z myślą o ich mieszkańcach, a ci, żyjąc na ich obszarze, powinni czuć się dobrze.

Przyglądając się miastom, można dostrzec, że jednym z ich kluczowych elementów zagospodarowania są przestrzenie publiczne. Pomimo faktu, że często są niedoceniane, pełnią ogromną rolę w egzystencji całych miast. Od dłuższego czasu mówi się jednak o kryzysie tradycyjnych przestrzeni publicznych, natomiast w ich miejsce powstają nowoczesne formy, określane jako quasi-przestrzenie publiczne np. galerie oraz centra handlowe (Twardzik 2015). Według Kochanowskiego (2002, s. 263): „Kryzys przestrzeni publicznych nie wydaje się zjawiskiem samoistnym bądź ograniczonym do pewnych fragmentów miasta; to raczej kryzys struktury miasta, a być może i współczesnej społeczności miejskiej lub miejskiego stylu życia. Kryzys przestrzeni publicznych zaczyna się więc wtedy, kiedy powstaje dysharmonia między zachowaniami i aspiracjami społecznymi a przestrzenią, będącą podłożem, sceną i tłem tych zachowań oraz przedmiotem aspiracji. Przewyciężenie kryzysu to harmonizowanie obu tych sfer i społecznej, i przestrzennej. Jakość przestrzeni publicznej jest więc niemal synonimem tej harmonii...” W dzisiejszych czasach ilość dostępnych aktywności jest bardzo duża. Aktywność ta szczególnie odnosi się do Internetu. Duża ilość czasu spędzana w przestrzeni wirtualnej może powodować, że ludzie coraz rzadziej przywiązują się do dóbr materialnych, a także ograniczają kontakt z innymi użytkownikami danej przestrzeni do minimum. Rynki, skwery czy parki pełnią ważną rolę w życiu mieszkańców miast, ponieważ w wielu przypadkach mogą umożliwić ludziom nawiązywanie więzi nie tylko między sobą, ale także z otaczającą przestrzenią.

Jednym z głównych problemów dotyczących miejskich przestrzeni publicznych jest trudność w zdefiniowaniu ich prawdziwej wartości. Ze względu na ich specyfikę, jako dóbr nierynkowych ciężko jest określić, czy inwestycje związane z tymi obszarami są bardziej opłacalne i generują więcej wartości dodatnich niż np. budowa parkingu. Dodatkowo każdy taki teren jest niepowtarzalny, gdyż ma inne cechy i funkcje. Wartości tradycyjnych dóbr prywatnych mogą zostać porównane na rynku, jednak w przypadku dóbr zaliczanych do kategorii nierynkowych nie ma możliwości sprawdzenia, ile są warte, porównując je do innych, podobnych do siebie. Tak wiele problemów związanych z określeniem znaczenia przestrzeni publicznych często powoduje, że władze niektórych miast, nie zdając sobie sprawy z ich wartości, odsuwają je na boczny plan, m.in. nie przeznaczając odpowiednich środków z budżetów miast na ich utrzymanie. Jednym ze sposobów na ukazanie wartości miejskich przestrzeni publicznych są metody należące do kategorii wyceny dóbr nierynkowych. Dzięki różnym narzędziom możliwe jest przedstawienie wartości przestrzeni poprzez przyrównanie jej do realnej często stosowanej miary, jaką jest pieniądz.

Celem niniejszego artykułu jest ukazanie znaczenia miejskich przestrzeni publicznych, w tym ich funkcji oraz cech, a także prezentacja potencjalnych metod wyceny dóbr nierynkowych, które mogą zostać użyte do oceny ekonomicznej przestrzeni publicznych.

Artykuł składa się z pięciu części. Pierwsze dwie dotyczą rozważań teoretycznych na temat przestrzeni publicznych. W części trzeciej oraz czwartej

przedstawiona została metodyka wyceny dóbr nierynkowych. Ta część zawiera także przykład wykorzystania jednej z metod wyceny dóbr nierynkowych do oceny wartości ekonomicznej wybranej przestrzeni publicznej, tj. skweru im. Solidarności w Częstochowie. Ostatnia część artykułu obejmuje wnioski.

Miejskie przestrzenie publiczne

Przestrzeń publiczna sama w sobie jest trudna do zdefiniowania ze względu na jej interdyscyplinarny charakter. Przedstawiciele różnych dziedzin nauki określają ją w różny sposób, skupiając się na wybranych jej elementach. W sytuacji, gdy ekonomiści badają użyteczność przestrzeni, socjologowie skupiają się na stosunkach międzyludzkich (Polko 2012). Sama przestrzeń również jest rzeczownikiem mającym wiele znaczeń. Istnieje przestrzeń kulturowa, przestrzeń ekonomiczna oraz inne, do których odnoszą się jej badacze (Habdas 2012). Kolejny problem z właściwym zdefiniowaniem przestrzeni publicznych wiąże się z mnogością ich form. Przez lata formy tradycyjnych przestrzeni publicznych zmieniały się, generując nowe funkcje oraz wartości. W literaturze można zaobserwować trzy warunki, określające publiczny charakter przestrzeni:

- własność przysługuje podmiotowi publicznemu,
- dostęp do niej jest wolny dla wszystkich,
- istnieje możliwość swobodnej wymiany zdań i prezentowania własnej opinii (Kohn 2004).

Funkcjonuje wiele różnych definicji przestrzeni publicznych określających je ze względu na specyfikę miejsca lub formę ich użytkowania. Możemy na nie spojrzeć nie tylko w kontekście wartości użytkowej, lecz także opierając się na cechach symbolicznych i kulturowych.

W tabeli 1 przedstawiono podział miejskich przestrzeni publicznych. W pierwszych trzech kolumnach znajdują się przestrzenie publiczne, które mogą zostać uznane za klasyczne. Rynki, place, ulice oraz tereny zieleni stanowią bowiem podstawową strukturę tkanki miejskiej (Bierwiazzonek 2016). Czwarta kategoria przestrzeni publicznych odnosi się do centrów handlowych, centrów rozrywki oraz placów korporacyjnych. Należy pamiętać, że z punktu widzenia prawnego są to przestrzenie prywatne, natomiast publiczne z punktu widzenia społecznego. Centra handlowe są określane jako prywatne tereny, ale użytkowane publicznie (Dymnicka 2013). Ritzer (2009) pisze, że galerie handlowe poza standardowym zachęcaniem do konsumpcji skłaniają również do siedzenia, obserwowania innych ludzi, a zatem do zachowań, które są charakterystyczne dla tradycyjnych przestrzeni publicznych. Piąta kategoria odnosi się do miejsc trzecich, czyli takich, w których po domu oraz miejscu pracy ludzie najchętniej spędzają czas. Są to bary, kawiarnie, sklepy itp. Ich charakter jest podobny do tego, który można zaobserwować m.in. w galeriach handlowych (Oldenburg 2010). Ostatnią kategorią są przestrzenie lokalne, które swoją formą mogą przypominać tradycyjne place lub parki, natomiast charakteryzują się użytkownikami. Z takich przestrzeni najczęściej korzystają mieszkańcy tego samego osiedla lub sąsiedzi. Należy

Tabela 1. Typologia miejskiej przestrzeni publicznej

Miejska przestrzeń publiczna					
rynki i place miejskie	ulice	tereny otwarte	przestrzenie prywatne z punktu widzenia prawnego, ale publiczne w sensie społecznym	miejsca trzecie	przestrzenie lokalne
– place targowe – miejsca pamięci	– ulice z ograniczonym ruchem – samochodowym – deptaki	– parki miejskie – place zabaw – tereny przeznaczone do konkretnej działalności sportowo-rekreacyjnej – przestrzenie otwarte niezagospodarowane – ścieżki spacerowe i rowerowe – cmentarze – wybrzeża (nadrzeża)	– centra handlowe – centra i parki rozrywki – place korporacyjne	–	–

Źródło: Bierwiaczonek, Nawrocki (2012).

zwrócić uwagę, że nie wszystkie typy przestrzeni publicznych mogą występować w każdym mieście z uwagi na proces ich powstawania, skalę miasta lub warunki geograficzne (Bierwiaczonek 2016).

Zgodnie z definicją zawartą w polskim prawie: przestrzeń publiczna jest to „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 2003, Dz.U. 2003/80/poz. 717, t.j.). Warto zwrócić uwagę na to, że definicja ta nie oddaje w pełni publicznego charakteru przestrzeni. Jedną z najbardziej istotnych cech przestrzeni publicznych jest dostępność dla wszystkich. Przestrzeń publiczna to przede wszystkim taka, która łączy ludzi i nie wyklucza nikogo z możliwości korzystania z niej.

Przestrzenie publiczne oraz ich użytkownicy są silnie skorelowani. Stanowią one miejsca, które istnieją i żyją tylko dzięki aktywnemu współistnieniu fizycznej przestrzeni zbudowanej z obiektów architektury i układów przestrzennych oraz ludzi, którzy tu właśnie chcą przebywać i spotykać się (Jaśkiewicz 2001). Tak zdefiniowana przestrzeń odnosi się nie tylko do miejsca, ale przede wszystkim do

mieszkańców, którzy powinni kreować otaczających ich świat. Dodatkowo charakteryzują ją trzy cechy, które zostały przedstawione na rycinie 1.

Symboliczny	Funkcjonalny	Konsumpcyjny
<ul style="list-style-type: none"> – miejsce szczególne, magiczne – ma swój nastrój i klimat – towarzyszy mu tradycja i obyczaj a często również bogactwo dziedzictwa kulturowego wkomponowanego w krajobraz miasta 	<ul style="list-style-type: none"> – dogodność powiązań funkcjonalno-przestrzennych – nieograniczona dostępność – wielofunkcyjność 	<ul style="list-style-type: none"> – wysoka jakość użytkowa – organizacja przestrzeni podporządkowana konsumpcji – kontrola i sterowanie zachowań użytkownika

Ryc. 1. Charakter przestrzeni publicznych

Jak sama autorka wskazuje, powyższa charakterystyka jest bardzo ogólna, ponieważ w rzeczywistości przestrzenie w wielu przypadkach różnią się od siebie. Należy jednak zwrócić uwagę na zarys samych cech, które określają je jako niepowtarzalne miejsca, wyróżniające się wysoką jakością użytkową o wielu funkcjach oraz swobodnym dostępie.

Przez lata specyfika miast zmieniała się. Współcześnie przestrzenie miejskie mają odmienny charakter niż te sprzed kilkudziesięciu lat. Miasta coraz częściej podzielone są na mniejsze fragmenty skupiające małe grupy mieszkańców. Współczesne przestrzenie publiczne znacząco różnią się chociażby od tych w starożytności. Podstawowe funkcje, takie jak handel oraz wymiana informacji, wzbogaciły inne dodatkowe. W dzisiejszych czasach „przestrzeń publiczna może być rozumiana jako obszar w mieście, który jest dostępny, przyciągający, umożliwiający konfrontacje z innymi użytkownikami miasta, estetyczny, w którym ludzie chcą się spotykać, działać, czują się bezpiecznie” (Bierwiaczonek 2016, s. 42)

Przestrzenie publiczne mogą mieć różny charakter. Nie należy jednak zapominać, że jedną z najbardziej istotnych cech z nimi związaną jest dostępność. Na podstawie swoich badań Lorens oraz Martyniuk (2010, s. 10) zdefiniowali przestrzeń publiczną jako: „fragment przestrzeni miejskiej, który – poprzez sposób swojego urządzenia oraz lokalizację w strukturze urbanistycznej – jest przeznaczony na potrzeby realizacji bezpośrednich kontaktów pomiędzy uczestnikami życia społecznego oraz inne potrzeby społeczne korzystających z niego zbiorowości, pozostając jednocześnie fizycznie dostępny dla wszystkich zainteresowanych osób. Fizyczna dostępność przestrzeni może być ograniczana czasowo z uwagi na kwestie bezpieczeństwa bądź sposób organizacji jej wykorzystania”. Warto również zwrócić uwagę na definicję przestrzeni publicznych przedstawionych w „Karcie Przestrzeni Publicznej”. Przestrzeń publiczną definiujemy w kategoriach społeczno-ekonomicznych. Rozumiemy ją jako dobro wspólnie użytkowane, celowo kształtowane przez człowieka, zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami – służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania (Karta Przestrzeni Publicznej 2009).

Aby definiować miejskie przestrzenie publiczne, należy pamiętać o ich funkcjonalności. W literaturze przedmiotu można się spotkać z pewną grupą funkcji

generowanych przez przestrzenie publiczne. Jedną z klasyfikacji dzieli je na pięć głównych kategorii (Ossowicz 2009):

1. funkcje techniczne – dotyczą ruchu pieszych, przestrzeni jako miejsca spotkań oraz rekreacji;
2. funkcje społeczne – skupiają się na mieszkańcach jako wspólnocie; place oraz parki umożliwiają ludziom nawiązywanie nowych kontaktów, pokazanie wartości;
3. funkcje kulturalne – związane z wszelkimi wydarzeniami kulturalnymi;
4. funkcje gospodarcze – przestrzenie stanowią miejsce wymiany towarów i usług; tworzą potoki ludzi; jako miejsca o wysokiej klasie współtworzą rangę miasta;
5. funkcje kompozycyjne – pełnią rolę ważnego punktu przestrzennego. Często mają wysokie wartości estetyczne.

Przedstawienie tak wielu funkcji pełnionych przez współczesne przestrzenie publiczne ukazuje, jak ważną rolę pełnią w życiu każdego miasta, oraz odpowiada na pytanie, po co kreować nowe. Na podstawie tego podziału można wysnuć wnioski, że praktycznie każdy użytkownik miasta korzysta z takich miejsc. Mieszkańcy wielu miast często nie zdają sobie sprawy, jak przestrzenie publiczne wpływają na ich życie. Idąc do pracy, na zakupy lub spotykając się ze znajomymi, nierzadko nieświadomie stajemy się członkami wspólnoty zebranej wokół takich przestrzeni.

Przy omawianiu przestrzeni publicznych istotną kwestią jest to, w jaki sposób są one postrzegane przez ich głównych użytkowników, czyli mieszkańców. Analizując przestrzeń pod względem roli, jaką pełni ona na wybranym obszarze, za istotne uznać należy określenie jej charakteru publicznego. Możemy wyróżnić następujące kategorie (Gehl 2009):

- przestrzeń publiczna,
- przestrzeń półpubliczna,
- przestrzeń półprywatna,
- przestrzeń prywatna.

Taka z pozoru oczywista klasyfikacja ma szczególne znaczenie w kształtowaniu przestrzeni publicznych. Odpowiednio skategoryzowane miejsce daje użytkownikom komfort korzystania oraz na wstępie określa zasady, jakie obowiązują na ich terenie. Złe zagospodarowanie danej przestrzeni powoduje, że w wielu sytuacjach mamy do czynienia z „ziemią niczyją”. W takim przypadku okoliczni mieszkańcy nie przywiązują się do miejsc oraz nie czują obowiązku zabezpieczenia ich przed aktami wandalizmu lub kreowaniu zjawisk przestępczości (Czarnecki 2004).

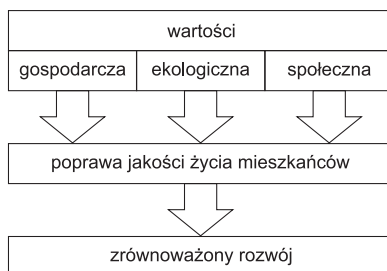
Wartość miejskich przestrzeni publicznych

Tradycyjnie wartość ekonomiczną wycenianego dobra wyrażana jest w konkretnych jednostkach finansowych. W przypadku przestrzeni publicznych określenie ich wartości jest bardzo trudne, ponieważ bierze się pod uwagę bardzo dużą liczbę

czynników nierynkowych. Pieniądz sam w sobie nie określa konkretnej wartości przedmiotu. Dopiero w porównaniu z innymi dobrami możemy stwierdzić jego prawdziwą wartość. Tutaj pojawia się kolejny problem wyceny przestrzeni publicznych, ponieważ określenie wartości konkretnej przestrzeni nie może być związane z porównaniem wartości innej podobnej przestrzeni, gdyż obie przestrzenie publiczne nie znajdują się na żadnym rynku. Przestrzenie publiczne powinny zawsze być brane pod uwagę jako czynniki, które pomagają w polepszaniu się jakości życia mieszkańców oraz jako element w budowaniu przewagi konkurencyjnej nad innymi miastami. Duża różnorodność funkcji przestrzeni publicznych generuje bardzo dużą liczbę korzyści. Wyróżnić można 3 główne kategorie wartości, które są ściśle związane z ideą zrównoważonego rozwoju (Olbińska 2007):

- wartość gospodarcza,
- wartość ekologiczna,
- wartość społeczna.

Wszystkie trzy wymienione czynniki mają głęboki wpływ na poprawę jakości życia mieszkańców. Każda z wartości dotyczy innego aspektu życia, jednak wszystkie wiążą się ze zrównoważonym rozwojem. Zależność ta została przedstawiona na rycinie 2.



Ryc. 2. Kategorie wartości generowanych przez przestrzenie publiczne

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Olbińska (2014).

Pierwsza kategoria wartości odnosi się najczęściej do efektów, które możemy policzyć i udowodnić. Związana jest np. z podniesieniem wartości nieruchomości w pobliżu danej przestrzeni. Funkcjonowanie przestrzeni często jest związane z ulokowaniem w ich pobliżu punktów gastronomicznych czy innych rodzajów działalności usługowych. Taka zależność dostarcza mieszkańcom nowych miejsc pracy czy możliwości spędzania wolnego czasu. Dzięki rozwijaniu się poszczególnych działalności pieniądze wydane przez ludzi trafiają po części do budżetu miasta. Ważnym sektorem gospodarki, który w dużej mierze jest związany z przestrzeniami publicznymi, jest turystyka. W wielu miastach na świecie interesujące i wyjątkowe przestrzenie, takie jak historyczne place, parki czy nowoczesne kompozycje architektoniczne, przyciągają setki turystów, którzy przez swoje wydatki napędzają gospodarkę miasta. Przyjazne otoczenie wpływa na

samopoczucie człowieka. Ludzie przebywający w ładnym, miłym i bezpiecznym otoczeniu czują się lepiej, a co za tym idzie – chętniej korzystają z wielu usług. Na podstawie badań przeprowadzonych przez Wolf (2004) można stwierdzić, że ludzie, nabywając towary na obszarze bogatym w roślinność, są w stanie zapłacić za nie o 10% większą kwotę niż w miejscu pozbawionym drzew lub innych roślin.

Obserwując nowoczesne trendy, można dostrzec związek pomiędzy przestrzeniami publicznymi a wartością ekologiczną środowiska przyrodniczego. Dzieje się tak w głównej mierze w związku z terenami zieleni, chociaż należy pamiętać również o tym, że obecnie projektowane place czy rynki uwzględniają także wartości środowiskowe. Coraz częściej możemy się spotkać z widokiem ścian budynków czy specjalnych instalacji porośniętych roślinnością.

Tereny zieleni w dużej mierze przyczyniają się do poprawy jakości powietrza. W dzisiejszych czasach, gdy wiele miast ma problemy ze smogiem, jest to niezwykle ważna cecha. W wielu miejscach przestrzenie zieleni wspomagają filtrację wód lądowych oraz pomagają odprowadzić wodę deszczową. Dzięki temu odciążają lokalny system kanalizacji i zmniejszają ryzyko występowania podtopień. Wszystkie korzyści generowane przez tereny zieleni przekładają się również na oszczędności dla miasta m.in. w sektorze gospodarki komunalnej. Przykładem może być raport z roku 2008 pt. „A Report by The Trust for Public Land’s” (2008) sporządzony przez Center for City Park Excellence dla Philadelphia Parks Alliance, w którym przedstawione zostały wyniki wpływu parku na gospodarkę miasta. Oszczędzone pieniądze oszacowano wtedy na ponad 16 mln dolarów.

Jedną z najważniejszych wartości generowanych przez przestrzenie publiczne są te mające związek ze społeczeństwem, czyli z ich użytkownikami. Wszystkie przestrzenie powinny być kreowane z myślą o ludziach oraz nastawione na ich potrzeby. Jako miejsca ogólnie dostępne pozwalają na wymianę informacji, możliwość zaprezentowania własnych poglądów czy po prostu integrację z innymi mieszkańcami. Są miejscami, które łączą ludzi oraz umożliwiają dzielenie się własną kulturą. Także w tym przypadku warto podkreślić wartość edukacyjną, dzięki której dorośli oraz zwłaszcza dzieci mają możliwość uspołecznienia się i zaaklimatyzowania w danym miejscu. Integracja społeczna jest bardzo ważnym elementem życia społeczności miejskiej. Dzięki niej mieszkańcy mogą czuć się częścią społeczeństwa. Takie poczucie może wyzwolić chęć działania, skutkującą wolontariatem czy inną formą pomagania. Przestrzenie publiczne są miejscami umożliwiającymi popularyzowanie kultury przez organizowanie na ich terenie m.in. koncertów oraz pokazów. W ten sposób można pokazywać mieszkańcom sztukę. Duże, spokojne i bezpieczne przestrzenie, wyłączone z ruchu samochodowego, stają się idealnymi miejscami do wykonywania różnego rodzaju aktywności fizycznej.

Przestrzenie publiczne w zależności od ich rodzaju oraz miejsca generują wiele różnorodnych wartości. W danej sytuacji i miejscu dla każdego mieszkańca będą pełniły inną funkcję. Dla niektórych istotną kwestią są wartości estetyczne, jakie sobą prezentują, dla innych jest to miejsce spędzania wolnego czasu i możliwości spotkania ludzi. Zgodnie z Triadą Witruwiusza (2004) każdy budynek (w tym dobrze zaprojektowana przestrzeń publiczna) poza trwałością i użytecznością powinien cechować się pięknem. Poczucie estetyki nierzadko związane

jest z wywołaniem u człowieka przyjemnego nastroju. Sprawia, że częściej wracamy do danego miejsca i chętniej w nim przebywamy. Ład i harmonia ułatwiają nam odbiór rzeczywistości, pomagając odnaleźć się w danym miejscu. Wiele przestrzeni pełni bardzo ważną rolę jako relikwiny przeszłości, przypominając dawne dzieje lub będąc symbolem konkretnych wydarzeń. W wielu przypadkach nazwy przestrzeni mają szczególne znaczenie w upamiętnianiu ważnego fragmentu przeszłości danego narodu. Analizując temat wartości przestrzeni publicznych, należy zwrócić uwagę na to, jak dużą rolę mogą pełnić w rozwoju całego miasta. Dobrze wykreowane przestrzenie publiczne mogą stanowić przewagę w konkurencji z innymi podobnymi ośrodkami.

Tradycyjne przestrzenie publiczne należą do kategorii dóbr nierynkowych. Oznacza to, że w praktyce dobra takie prawie nigdy nie stają się obiektem transakcji na rynku. Wykluczenie oraz ograniczenie tego typu dóbr na rynku sprzedaży nie powoduje sytuacji, w której nie mają one żadnej wartości. Zgodnie z neoklasyczną teorią ekonomii wartości nie mają te dobra, które pośrednio lub bezpośrednio nie służą zaspokajaniu ludzkich potrzeb. Idąc za tym określeniem, można wywnioskować, że teoria ekonomii w żadnej mierze nie jest oparta wyłącznie na dobrach materialnych, ale również na dobrach abstrakcyjnych. Wiele cen niektórych dóbr jest zależnych od wpływu innych, a to oznacza, że one same też generują określoną wartość. W przypadku wyceny dóbr nierynkowych w pierwszej kolejności należy ustalić, co powoduje istnienie określonej wartości dobra. Teoria ekonomii zakłada, że wartość pochodzi od użyteczności, która jest dostarczana przez konsumowanie tych dóbr. Wartość dóbr składa się z dwóch głównych aspektów (Żylicz 2008):

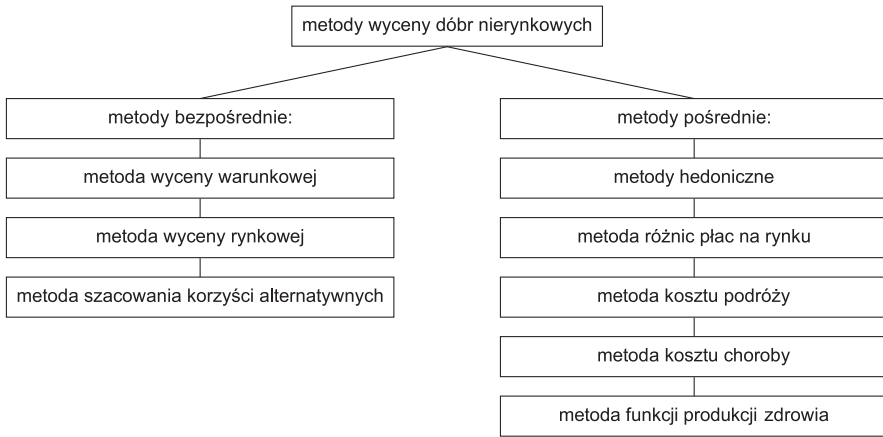
- użytkowego – gdy konsument bezpośrednio korzysta z danego dobra;
- pozaużytkowego – gdy ludzie czerpią korzyści z danego dobra, nie na zasadzie korzystania z niego, lecz jedynie w postaci świadomości, że ono istnieje.

Pomiędzy tymi dwoma głównymi aspektami istnieje również wartość opcyjna, która związana jest z osiągnięciem korzyści z danego dobra w przyszłości. Suma wszystkich aspektów stanowi o całkowitej wartości ekonomicznej dobra.

Wybrane metody wyceny przestrzeni publicznych

W przypadku wyceny dóbr prywatnych do określenia ich wartości najczęściej wystarczy znaleźć podobne dobra, które stanowiły przedmiot obrotu rynkowego, i za pomocą różnych metod określić i skorygować cenę dobra wycenianego. Jednak w przypadku dóbr nierynkowych taka sytuacja nie ma miejsca. Jednym ze sposobów jest stworzenie hipotetycznego rynku, na którym ludzie będą mogli dokonywać zakupów dóbr publicznych. Istnieją różne metody wyceny dóbr nierynkowych. W literaturze najczęściej można spotkać się z podziałem na dwie kategorie: metody pośrednie oraz bezpośrednie.

Metody wyceny należące do grupy pośrednich opierają się na rynkach zastępczych lub pokrewnych. Zakładają, że dobro, którym się zajmujemy, samo w sobie nie podlega wymianie na rynku, jednak istnieją inne dobra (rynkowe), które są



Ryc. 3. Podział metod wyceny dóbr nierynkowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Bajerowski (2007).

z nim w pewien sposób powiązane. Druga grupa metod zakłada powstanie hipotetycznego rynku, na którym to, co w realnym świecie nie podlega wymianie, byłoby przedmiotem obrotu (Żylicz 2004). Wiele wymienianych metod może zostać zastosowanych np. w wycenie przestrzeni publicznych, takich jak rynki, skwery czy parki.

W przypadku wyceny dóbr nierynkowych najczęstszym pojawiającym się problemem jest mała ilość lub całkowity brak danych. Ograniczony dostęp do informacji znacząco utrudnia prawidłowe oszacowanie wartości. W sytuacji, w której ilość danych jest stosunkowo mała, najczęściej wykorzystuje się metody pośrednie. Metody te oparte są na zapytaniach skierowanych bezpośrednio do konsumentów. Zakładają, że respondenci wiedzą, co jest dla nich najlepsze, oraz potrafią racjonalnie i świadomie określić swoje preferencje (Bajerowski 2007). Metody bezpośrednie zazwyczaj mają charakter rynkowy, to znaczy, że ceny, które są wykorzystywane, pochodzą z rynku (Becla i in. 2012).

Metoda wyceny warunkowej (*Contingent Valuation Method* – CVM)

Metoda wyceny warunkowej wykorzystywana jest najczęściej w przypadku ograniczonej ilości informacji rynkowych oraz w wycenie środowiska przyrodniczego (Drobniak 2003). Za inicjatora rozwoju CVM uważa się Siegfrieda von Ciriacy-Wantrupa, który w 1947 r. zaproponował użycie ankiet w celu określenia wartości płynących z ochrony gleb (Carson 2011). Jest ona oparta w głównej mierze na wywiadach, dzięki którym otrzymuje się od ankietowanych informacje na temat wartości w postaci ceny, jaką przypisują oni do wycenianego dobra. W rozmowie z uczestnikami gromadzi się dane o ich zapotrzebowaniu na czyste środowisko, przyjmując założenia, że każdy konsument najlepiej wie, czego sam potrzebuje. Badani respondenci przy użyciu specjalnych ankiet proszeni są o określenie maksymalnej kwoty, jaką są w stanie zapłacić za dane dobro nierynkowe, gdyby mieli

możliwość kupić je na hipotetycznym rynku. Określa się także tzw. osiągnięcie celu ekonomicznego lub przyjęcie rekompensaty za utratę możliwości korzystania z danego dobra lub po prostu pogorszenie się warunków np. ekologicznych. Na podstawie otrzymanych odpowiedzi szacowana jest wartość wycenianego elementu środowiska. Określona gotowość do zapłacenia za dobro przedstawiona jest jako maksymalna kwota (*Willingness To Pay* – WTP), którą respondent jest w stanie za nie zapłacić, natomiast rekompensata (*Willingness To Accept* – WTA) określa minimalną wartość, jaką wybrana osoba jest w stanie zaakceptować za utratę danego dobra. Kwestionariusze, na podstawie których przeprowadza się badania, składają się z trzech części:

- krótkiego opisu dóbr;
- pytań o cenę, jaką ankietowany byłby w stanie zapłacić lub jaką mógłby otrzymać jako rekompensatę;
- pytań dotyczących charakterystyki socjoekonomicznej respondenta, np. wysokości miesięcznego dochodu, ponieważ popyt na dane dobro związany jest z możliwościami finansowymi.

Ankiety najczęściej zawierają pytania dotyczące:

- intensywności korzystania;
- atrakcyjności (lub jej braku) wycenianego dobra;
- wielostopniowej licytacji kwoty do zapłaty potrzebnej do zachowania aktualnego stanu, restytucji itp.

Wyróżnia się cztery etapy wyceny warunkowej (Garrod, Wills 1999):

- uformowanie przedmiotu badań;
- otrzymanie wartości WTP lub WTA;
- analiza wyników;
- ocena prawidłowości przeprowadzonych oszacowań.

Innym rodzajem wyceny dóbr publicznych, w tym środowiska, są metody pośrednie. W głównej mierze narzędzia te opierają się na obserwacjach cen dóbr i usług generowanych przez rynek. Ceny determinowane przez rynek akceptowane są jako wiarygodne, gdyż są wykreowane w wyniku prawdziwych działań konsumentów. Zakłada się, że istnieje związek między popytem na dobro rynkowe a podażą na dobra środowiskowe (Becla, Czaja 2012). Związek ten bada się poprzez zbieranie informacji o tym, jak kształtuje się popyt na wybrane dobro rynkowe przy ograniczeniu lub udostępnianiu dobra środowiskowego. Dobra nierynkowe, bardzo często generując własną wartość, wpływają na te rynkowe. Przykładem może być krajobraz, który sam w sobie nigdy nie jest obiektem sprzedaży, ale jego istnienie wpływa np. na wartość nieruchomości. W takich podejściach szuka się konkretnych zależności pomiędzy zmianami w jakości środowiska (zanieczyszczone powietrze) oraz ich następstwami (coraz gorszy stan zdrowia ludzi spowodowany smogiem).

Metoda cen hedonicznych (*Hedonic Pricing Method* – HPM)

Metoda cen hedonicznych jest jednym z najczęściej wykorzystywanych narzędzi do określenia wartości dóbr nierynkowych. Opiera się na stwierdzeniu, że

wartość dobra rynkowego, np. powiązanego ze środowiskiem, można rozłożyć na inne atrybuty, z których wybrane dobro się składa (Drobniak 2005). W oparciu o transakcje rynkowe próbuje się określić wartość cech pozarynkowych, które miały wpływ na cenę dóbr. Na podstawie różnic cen rynkowych można spróbować określić wartość cech, np. przyrodniczych, które z dużym prawdopodobieństwem wpłynęły na różnice cen, a tym samym w pośredni sposób wycenić badany składnik przyrody. Ukryta cena dobra nierynkowego jest określana poprzez zastosowanie metod statystycznych do analiz danych dotyczących ceny dobra rynkowego (z którym dane dobro jest związane) (Bajerowski 2007).

W celu określenia wartości (ceny) dobra pozarynkowego wykorzystuje się różne techniki ekonometryczne, dzięki którym możliwe jest oszacowanie funkcji ceny hedonicznej, określającej np. ceny nieruchomości w powiązaniu z poszczególnymi jej atrybutami. Dzięki takiemu postępowaniu możliwe jest poznanie związków między różnymi cechami, a następnie policzenie współczynników określających, jak dana wartość (cena) zmieniałaby się, gdyby poziom natężenia atrybutów byłby mniejszy lub większy. Ustalony współczynnik odpowiadający za cechę (np. krajobrazu) ukazuje cenę, jaką konsumenci są w stanie dopłacić np. za nieruchomość z widokiem na wybrany krajobraz w porównaniu z nieruchomością o podobnym standardzie, ale w innym położeniu pozbawionym takich walorów. W ostatecznym rozrachunku określona zostaje wartość, którą jest kwota, jaką konsumenci są gotowi zapłacić za wybrane dobro pozarynkowe (w tym przypadku krajobraz).

Przykład orientacyjnej wyceny terenów zieleni w Częstochowie

W ostatniej części artykułu przedstawiono przybliżoną wartość przestrzeni publicznej oraz poglądy mieszkańców na jej temat, a także przykładową wycenę dobra nierynkowego, jakim jest wybrany teren zieleni. Badania dotyczą wyceny skweru znajdującego się w centralnej części miasta Częstochowy. Analiza wartości została wykonana jedną z metod wyceny bezpośredniej, a mianowicie metodą wyceny warunkowej.

Wycena w głównej mierze opiera się na wykreowaniu hipotetycznej sytuacji dotyczącej wycenianego dobra, a następnie skonfrontowaniu jej z użytkownikami. Na potrzeby analizy wykreowano dwa scenariusze, które wraz z pytaniami pomocniczymi przedstawione zostały użytkownikom przestrzeni w formie kwestionariuszy. Na podstawie uzyskanych odpowiedzi możliwa jest nie tylko weryfikacja wartości (ceny), ale także poznanie poglądów mieszkańców na temat przestrzeni publicznych, a zwłaszcza terenów zieleni. Sposób zebrania informacji polegał na bezpośrednich wywiadach z użytkownikami przestrzeni, którzy wypełniając kwestionariusze, odpowiadali na pytania dotyczące m.in. wartości, sposobu korzystania z miejsca oraz opinii na jej temat. Bezpośredni kontakt z użytkownikiem gwarantował, że badana tematyka została przez niego zrozumiana. Obszarem, który

został poddany wycenie, jest skwer im. Solidarności w Częstochowie. Teren ten znajduje się w centralnej części miasta w dzielnicy Śródmieście. Jego powierzchnia wynosi 1,3 ha. Skwer jest miejscem chętnie odwiedzanym przez mieszkańców miasta, a także ludzi mieszkających poza jego granicami. Kluczowym aspektem jest jego położenie. Fakt, że znajduje się on w samym centrum miasta, sprawia, że pełni ważną rolę w życiu wszystkich użytkowników przestrzeni dookoła. W pobliżu opisywanego terenu znajdują się liczne przystanki autobusowe, usługi oraz szkoła i urzędy administracji publicznej. Dodatkową kwestią, na którą warto zwrócić uwagę, jest fakt, że skwer usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie Liceum Ogólnokształcącego im. Mikołaja Kopernika. To jedyny ogólnodostępny teren zieleni w samym centrum miasta.



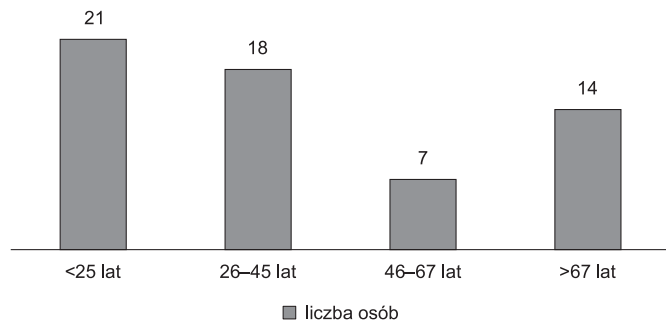
Ryc. 4. Ortofotomapa z widokiem na skwer im. Solidarności

Źródło: Google Maps (2019).

Określenie wartości skweru za pomocą wyceny metodą warunkową wiąże się z wykreowaniem badania ankietowego, na podstawie którego możliwe jest uzyskanie kluczowych informacji. Próba badawcza objęła 60 użytkowników przestrzeni. Dane zostały zebrane w różnych dniach tygodnia oraz różnych porach dnia w celu uzyskania różnorodnych opinii. Pora dnia oraz konkretny dzień tygodnia wiąże się z wybranymi sposobami użytkowania przestrzeni. Różnorodność funkcji, jakie generuje skwer im. Solidarności, powoduje konieczność takiego zabiegu, ponieważ w różnym czasie użytkują go inni ludzie, a każda wybrana grupa charakteryzuje się własną opinią. W godzinach południowych największą liczbę użytkowników stanowią rodziny z dziećmi (przede wszystkim kobiety), w kolejnych godzinach duża część to młodzież. Czas ten zbiega się z końcem zajęć w szkole. W kolejnych godzinach główną grupą użytkowników ponownie są rodziny z dziećmi korzystające z placu zabaw, a także mieszkańcy w wieku poprodukcyjnym.

Srednia wieku badanych respondentów wynosiła 42 lata. Największą grupę tworzyły osoby do 25 lat, które w większości były uczniami pobliskich szkół.

Badanie użytkowników wycenianej przestrzeni polegało na poznaniu ich opinii na temat skweru oraz tego, w jaki sposób z niego korzystają. Podczas badania



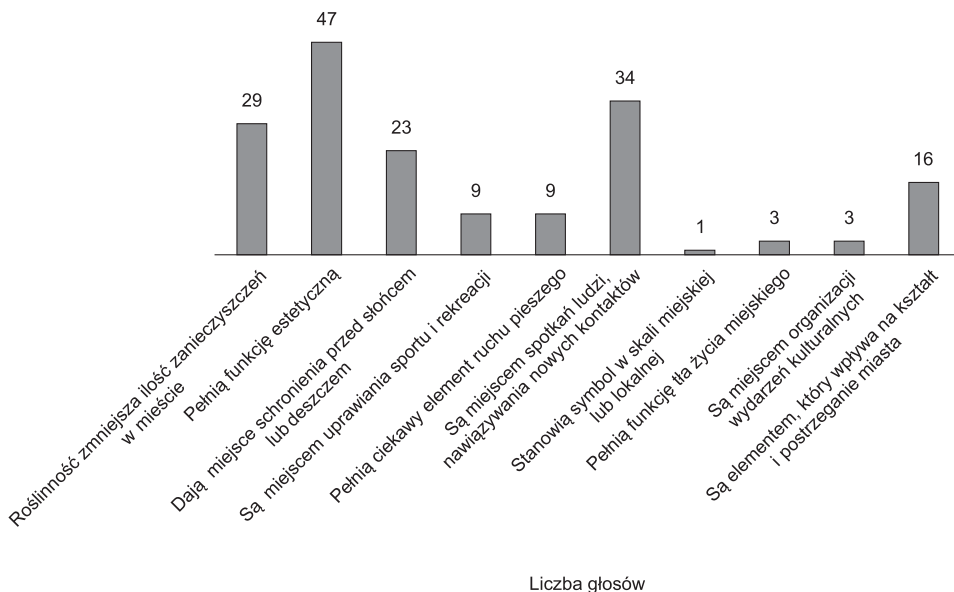
Ryc. 5. Respondenci według grup wiekowych

Źródło: opracowanie własne.

ankietowego zadano 11 pytań, które dotyczyły: opinii o terenach zieleni, tego, w jaki sposób respondenci korzystają z wycenianej przestrzeni oraz jak często przebywają na terenie skweru. Pierwsza część kwestionariusza obejmowała opinie użytkowników skweru na temat sposobu użytkowania oraz jego najistotniejszych funkcji.

Największa część badanych zgodnie wyróżniła kwestie estetyki, środowiska oraz przestrzeni jako miejsca spotkań mieszkańców.

W kontekście wyceny przestrzeni najistotniejsza była druga część badania odnosząca się do uzyskania wartości WTP oraz WTA. W celu otrzymania informacji



Ryc. 6. Jaką według Pana/Pani rolę odgrywają tereny zieleni w mieście (w tym Skwer Solidarności)?

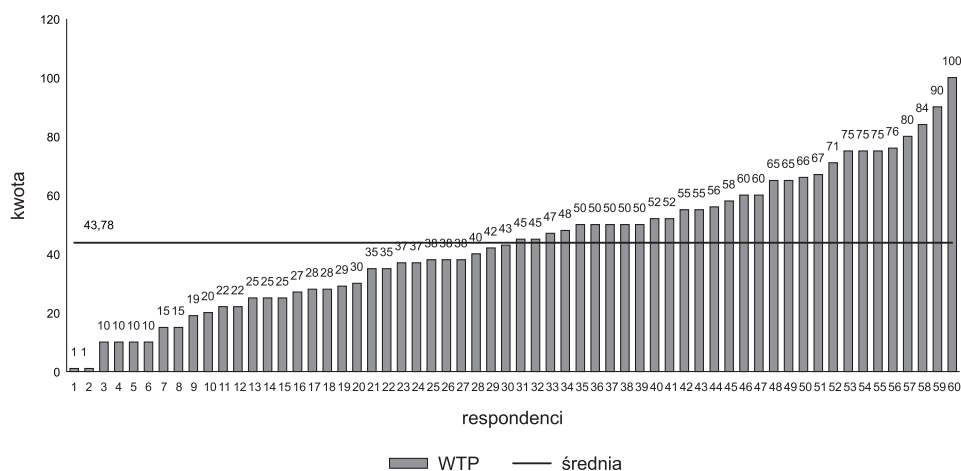
Źródło: opracowanie własne.

na temat tych dwóch kluczowych wartości respondentom przedstawiono dwa hipotetyczne scenariusze. Pierwszy dotyczył utrzymania aktualnie istniejącego skweru im. Solidarności w Częstochowie, a także jego modernizacji, która mogłaby przyczynić się do poprawy jakości jego użytkowania. Celem opisywanych działań było też zwiększenie bezpieczeństwa korzystających ze skweru, szczególnie bawiących się dzieci. Dla realizacji powyższego scenariusza została przedstawiona kolejna hipotetyczna sytuacja, w której na mieszkańców nałożono by podatek od miejskich terenów zieleni. Objęci nim zostaliby mieszkańcy miasta, a pieniądze pozyskane dzięki niemu, byłyby wykorzystane na poprawę jakości terenów zieleni. Środki uzyskane od mieszkańców zostałyby rozdysponowane na poszczególne tereny zieleni zgodnie z deklaracjami respondentów.

W celu uzyskania wartości WTA badanym użytkownikom przestrzeni przedstawiono także drugi scenariusz, tym razem odnoszący się do przekształcenia przestrzeni. W porównaniu z pierwszą koncepcją ta obejmowała całkowitą likwidację skweru im. Solidarności. Na jego obecnym terenie miałby powstać parking, z którego mogliby korzystać mieszkańcy oraz ludność dojeżdżająca do centrum Częstochowy. Parking byłby czynny całodobowo, a opłata za korzystanie z niego byłaby zgodna z prawem obowiązującym w całym mieście.

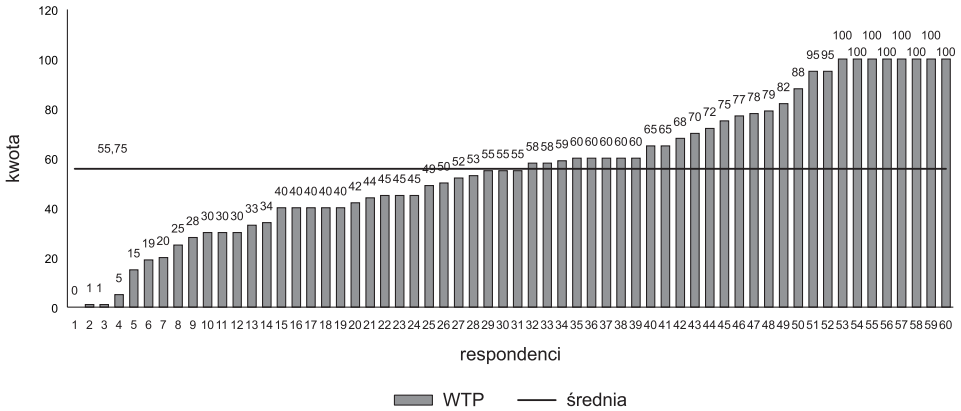
Ostatni etap badania ankietowego dotyczył określenia wartości WTP oraz WTA. Badani mieszkańcy na podstawie swoich odpowiedzi oraz po zapoznaniu się z hipotetycznymi scenariuszami zostali poproszeni o określenie dwóch kwot. Pierwsza z nich to suma pieniędzy, jaką rocznie każdy z nich byłby w stanie przeznaczyć na dane dobro, natomiast druga określała wartość pieniężną konieczną w celu zrekompensowania jego utraty.

Dane przedstawione na rycinach 7 i 8 dotyczą gotowości do zapłacenia za wybrane dobro publiczne (WTP) oraz rekompensaty za jego utratę (WTA). Na



Ryc. 7. Jaką kwotę byłby/byłaby Pan/Pani skłonny/a przeznaczyć rocznie na działanie skweru Solidarności?

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 8. Jaka kwota zrekompensowałaby Panu/Pani utratę dobra, jakim jest skwer im. Solidarności?

Źródło: opracowanie własne.

podstawie wszystkich odpowiedzi wartości zostały określone jako średnie arytmetyczne. Obserwując wyliczone średnie wartości, należy zwrócić uwagę, że wybrane liczby różnią się od siebie. Wielu respondentów zadeklarowało niższą kwotę zapłaty za dobra niż rekompensatę, jaką musieliby otrzymać. W takim przypadku konieczne jest uzyskanie średniej z tych dwóch liczb, ponieważ wartość danego dobra nie powinna być oparta tylko na deklaracjach do zapłaty, ale również kwocie rekompensaty. Ludzie doceniają prawdziwą wartość wielu rzeczy tylko w przypadku ich utraty. Dlatego istotną kwestią jest to, jak cenią je w sytuacji, kiedy utracą możliwość korzystania z nich. Obliczenia zostały przedstawione poniżej:

$$(WTP + WTA)/2 = (43,78 \text{ zł} + 55,75 \text{ zł})/2 = 49,77 \text{ zł}$$

W celu uzyskania wartości wycenianego dobra tak obliczony wskaźnik należało skonfrontować ze wszystkimi potencjalnymi użytkownikami skweru, którzy mogliby wnieść opłatę. W Częstochowie na stałe zamieszkują 212 872 osoby. W celu uproszczenia badania przyjęto, że obciążeni ewentualnym podatkiem zostaliby mieszkańcy jedynie dzielnicy Śródmieście (którzy stanowili 75% ankietowanych), przez co ostateczne obliczenia mogą wiązać się z pewnymi błędami.

W Śródmieściu zamieszkuje 14 529 mieszkańców. W przypadku podatku od terenów zieleni, który byłby pobierany od mieszkańców na utrzymanie zieleni w mieście, obciążeni nim zostaliby mieszkańcy z dwóch grup społecznych: produkcyjnej i poprodukcyjnej, którzy stanowią odpowiednio 60,4% i 24,5% całej populacji. Można zatem przyjąć, że 84,9% ludności zamieszkującej dzielnicę Śródmieście będzie ostatecznie objęte podatkiem na utrzymanie i funkcjonowanie skweru im. Solidarności. Na podstawie wszystkich uzyskanych danych można oszacować wartość wycenianego skweru.

Liczba mieszkańców dzielnicy Śródmieście,
od których zostałaby pobrana opłata = $14\ 529 * 84,9\% = 12\ 335$

Liczba mieszkańców Śródmieścia * wartość współczynnika
(policzonego na podstawie WTP i WTA) = wartość wycenianego skweru
 $49,77\ \text{zł} * 12\ 335 = 613\ 913\ \text{zł}$
Cena za $1\ \text{m}^2$ wynosi – $613\ 913\ \text{zł}/13\ 000\ \text{m}^2 = 47,22\ \text{zł}/\text{m}^2$

Wykorzystując metodę wyceny warunkowej, która zakłada, że wyceniane dobro środowiskowe jest warte tyle, ile mieszkańcy są w stanie za nie zapłacić, należy stwierdzić, że wartość skweru im. Solidarności w Częstochowie wynosi 613 913 zł, co w przeliczeniu na $1\ \text{m}^2$ daje wartość 47,22 zł/m².

Wnioski

Na podstawie przeprowadzonego badania można wyciągnąć wiele wniosków dotyczących dwóch kwestii: przestrzeni publicznych i ich użytkowania oraz metodologii wyceny dóbr nierynkowych. Przestrzenie publiczne w mieście, a w szczególności tereny zieleni są przez mieszkańców postrzegane w różny sposób. Każdy człowiek korzystający ze skwerów lub parków dostrzega inne wartości. Funkcjonalność przestrzeni publicznych z samego założenia jest bardzo duża, jednak prawdą jest, że to ludzie je kształtują. To mieszkańcy będący jednocześnie użytkownikami przypisują im poszczególne cechy i wartości. Badania wyceny przestrzeni publicznej pokazują, jak bardzo ludzie przywiązują się do przestrzeni publicznych oraz jakie pełnią one dla nich funkcje. Wielu badanych woli spędzać czas w przyjaznym zielonym otoczeniu niż w kawiarni lub pubie. Mieszkańcy bardzo często korzystają z okolicznych przestrzeni jako miejsc, w których mogą się zrelaksować i odpocząć.

Badania dotyczące wyceny przestrzeni publicznych odpowiedziały na kilka kwestii dotyczących ich użytkowania oraz pozwoliły zastanowić się nad samą metodyką określenia ich wartości. Niewątpliwym faktem jest to, że wartość dóbr nierynkowych bardzo trudno zdefiniować. Wartość, jaką można im przypisać, często ściśle związana jest z tym, ile ludzie są w stanie za nie zapłacić. Metoda wyceny warunkowej zakłada, że badani respondenci najlepiej wiedzą, czego chcą, i będą w stanie sami określić, jaką wartość przypisują wycenianemu dobru. Stawianie takiej tezy w wielu przypadkach jest zbyt optymistyczne. Główną wadą tej metody jest opieranie się wyłącznie na subiektywnej opinii ludzi odnośnie do różnych hipotetycznych sytuacji, a nie na prawdziwych reakcjach. Dodatkową kwestią, na którą należy zwrócić uwagę, jest szczerść ankietowanych. W wielu sytuacjach mogą wystąpić problemy z określeniem, czy badana osoba deklaruje opinię zgodnie ze swoimi przekonaniem. Wiąże się to także z hipotetycznym charakterem badań, ponieważ może dojść do sytuacji, w której badana osoba myśli, że odpowiada szczerze, jednak w przypadku realnej sytuacji jej reakcja mogłaby

być inna niż ta, którą zadeklarowała. Opieranie się na opinii respondentów może powodować dysparytet wartości WTA oraz WTP. Problem ten został przedstawiony m.in. przez Knetscha oraz Sindena (1984), którzy w oparciu o metodę wyceny warunkowej próbowali określić wartość kuponów loteryjnych. Wartość WTA była wówczas 4-krotnie mniejsza niż wartość WTP, którą zadeklarowali respondenci.

Ostatnią kwestią, którą należy rozważyć, jest możliwość wykorzystania zaproponowanego podejścia badawczego w praktyce. Dzięki wycenie miejskich przestrzeni publicznych władze miast mogłyby uzyskać przybliżone informacje na temat wartości terenów zieleni, a następnie powiązać je z wydatkami, przeznaczonymi na utrzymanie infrastruktury na tych obszarach. W analizowanym przykładzie, tj. w Częstochowie, znajduje się około 185,1 ha terenów zieleni o funkcjach miejskich. W budżecie miasta Częstochowy uchwalonym na rok 2019 władze miasta postanowiły przeznaczyć kwotę 42 052 744 zł na utrzymanie zieleni (w tym 7 252 000 zł na wydatki bieżące oraz 34 800 744 zł na inwestycje). Gdyby przyjąć na podstawie badania, że średnia wartość terenów zieleni w Częstochowie wynosi 47,22 zł/m², moglibyśmy spróbować oszacować przybliżoną wartość pozostałych terenów zielonych o funkcjach miejskich.

$$1\ 851\ 000\ \text{m}^2\ (185,1\ \text{ha}) * 47,22\ \text{zł/m}^2 = 87\ 404\ 220\ \text{zł}$$

Przybliżona wartość miejskich terenów zieleni w Częstochowie wynosi około 87 404 220 zł. Uzyskana kwota może posłużyć jako uzasadnianie wydatków bieżących w kwestii utrzymania przez miasto tego rodzaju dóbr publicznych, a także stanowić dodatkowe uzasadnienie ekonomiczne dla wydatków inwestycyjnych, które miasto ponosi na poprawę już istniejących przestrzeni lub tworzenia nowych.

Literatura

- Action Programme – Agenda 2 1992.
- Bajerowski T. 2007. Ocena i wycena krajobrazu. Wybrane problemy rynkowej oceny i wyceny krajobrazu wiejskiego, miejskiego i stref przejściowych, Educaterra, Olsztyn.
- Becla A., Czaja S., Zielińska A. 1012. Analiza kosztów – korzyści w wycenie środowiska przyrodniczego. Difin, Warszawa.
- Bierwiazzonek K. 2016. Społeczne znaczenie miejskich przestrzeni publicznych. Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice.
- Bierwiazzonek K., Lewicka B., Nawrocki T. 2012. Rynki, malle i cmentarze. Wydawnictwo Nomos, Kraków.
- Carson T.R. 2011. Contingent Valuation: A Comprehensive Bibliography and History. Edward Elgar, Cheltenham, UK.
- Drobnik A. 2005. Ocena projektów publicznych. Wyd. Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.
- Drobnik A. 2003. Zastosowanie analizy kosztów i korzyści w ocenie projektów publicznych. Wyd. Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.
- Dymnicka M. 2013. Przestrzeń publiczna a przemiany miasta. Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

- Garrod G., Willis K.G. 1999. *Economic Valuation of Environment Methods and Case Studies*. Edward Elgar, Cheltenham, Northampton.
- Ghel J. 1971. *Life Between Buildings: Using Public Space*.
- Habdas M. 2012. *Publiczna własność nieruchomości*. LexisNevis, Warszawa.
- Karta Przestrzeni Publicznej przyjęta przez III Kongres Urbanistyki Polskiego Towarzystwa Urbanistów Polskich i Związku Miast Polskich 2009.
- Knetsch J.L., Sinden J.A. 1984. Willingness to pay and compension demanded experimental evidence of an unexpected disparity In me asures of value. *Quartely Journal of Economics*, Oxford.
- Kochanowski M. 2002. Wnioskowanie poznawcze i aplikacyjne. [W:] M. Kochanowski (red.), *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*. Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Kohn M. 2004. *Brave New Neighborhoods: The Privatization of Public Space*. Routledge, London–New York.
- Lorens P., Martyniuk J. 2010. *Pęczek. Problemy kształtowania przestrzeni publicznych*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk.
- Oldenburg R. 2010. *The Character of Third Places*. [W:] A.M. Orum, Z.P. Neal (red.), *Common Ground? Readings and Reflecions on Public Space*. Routledge, New York–London.
- Ossowicz T. 2009. *Przestrzeń publiczna w sferze dyskusji*. Biuro Rozwoju Regionalnego, Poznań.
- Ritzer G. 2009. *Magiczny świat konsumpcji*. Przeł. L. Stawowy. Warszawskie Wydawnictwo Literackie Muza SA, Warszawa.
- Polko A. 2012. *Urban Public Spaces – from Economics to Management*. *Studia Regionalia*, University of Economics in Katowice.
- Population Facts 2018. United Nations Department of Economics and Social Affairs Population Division.
- A Report by The Trust for Public Land’s Center for City Park Excellence for the Philadelphia Parks Alliance, *How Much Value Does the City of Philadelphia. Receive from its Park and Recreation System?* 2008.
- Report of the World Commission on Environment and Development: *Our Common Future* 1987.
- Rydz E., Szymańska W. 2007. *Waloryzacja przestrzeni miejskiej pod względem atrakcyjności mieszkaniowej i poczucia bezpieczeństwa średnich miast Pomorza*. [W:] M. Madurowicz (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*. Wydział Geografii i Studiów Regionalnych UW, Warszawa.
- Shechter M. 1996. *Wycena środowiska*. [W:] H. Folmer, L. Gabel, H. Opschoor (red.), *Ekonomia środowiska i zasobów naturalnych*. Wydawnictwo Krupski i S-ka, Warszawa.
- Twardzik M. *Śródmiejskie centrum handlowe jako quasi-publiczna przestrzeń miasta (na przykładzie Galerii Katowickiej)*. *Studia Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe*, 250. Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Katowice.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 maja 2016 r. (poz. 778, art. 2 §6).
- Witruwiusz P. 2004. *O architekturze ksiąg dziesięć*. Pruszyński S-ka.
- Wolf K. 2004. *Public Value of Nature: Economics of Urban Trees, Park and Open Space*. University of Washington.
- Zuziak Z. 2002. *Nowe przestrzenie podróży. Przestrzenie publiczne węzłów transportu*. [W:] M. Kochanowski (red.), *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*. Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Żylicz A. 2008. *Wycena dóbr nierynkowych*. *Czasopismo Aura*. Warszawa.
- Żylicz T. 2014. *Cena przyrody*. Wydawnictwo Ekonomia i Środowisko, Białystok.

Urban public space – an example of an approximate valuation of the green area in Częstochowa

Abstract: The intention of the article is to characterize urban public spaces, show their value and present their potential valuation methods. The article in the first four parts has mainly theoretical character based on literature studies. They concern urban public spaces and methods of valuation of non-market goods. The last part has a research character. It contains an example of an approximate

and very simplified valuation of public space in the form of a square. The article ends with conclusions regarding public spaces and the methodology of conditional valuation used to determine the value of a selected green area.

Key words: public space, city, non-market good valuation