

Recenzja

rozprawy doktorskiej mgr. inż. Artura Dawidziuka pt. „**Wpływ krajobrazu leśnego na cenę działek budowlanych w wybranych gminach powiatu otwockiego**” wykonanej w Instytucie Nauk Leśnych Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie pod kierunkiem naukowym dr hab. Emilii Janeczko, prof. SGGW i promotora pomocniczego dr inż. Joanny Budnickiej-Kosior

Podstawą wykonania recenzji rozprawy doktorskiej jest pismo nr WL.510.6.2017 podpisane przez prof. dr. hab. Stanisława Drozdowskiego, Przewodniczącego Rady Dyscypliny Nauki Leśne informujące mnie, że uchwałą Rady Dyscypliny Nauk Leśnych SGGW z dnia 10 marca 2020 r., zostałem powołany na recenzenta rozprawy doktorskiej mgr. inż. Artura Dawidziuka pt. „Wpływ krajobrazu leśnego na cenę działek budowlanych w wybranych gminach powiatu otwockiego”.

1. Wprowadzenie

W wyniku rozwoju procesów urbanizacyjnych lasy w miastach lub w ich najbliższej okolicy będą przyciągać uwagę coraz większej liczby osób. Dla mieszkańca dużego miasta, charakteryzującego się silnymi zmianami antropogenicznymi, las umożliwi kontakt ze środowiskiem przyrodniczym, oddziałuje korzystnie na ludzką psychikę, pomaga znaleźć spokój i wyciszenie. Są to z pewnością główne przyczyny sprawiające, że w rozbudowujących się i coraz gęściej zaludnionych miastach gwałtownie rośnie popyt zarówno na miejsca do wypoczynku i rekreacji w lesie, jak i na miejsca do zamieszkania w jego w pobliżu.

Las łączy wartości rekreacyjne z jego walorami krajobrazowymi oraz stanowi część dziedzictwa kulturowego. Na rynku nieruchomości krajobraz leśny zaczął być postrzegany jako istotna cecha wyróżniająca nieruchomość, która wpływa na jej wartość. Stąd nasila się zapotrzebowanie na opracowania traktujące o zasadach, metodach i procedurach wartościowania krajobrazu leśnego będącego wyróżnikiem wartości działek budowlanych. Problem ten jest ważny zarówno z naukowego, jak i praktycznego punktu widzenia. Z naukowego punktu widzenia istotne jest określenie wpływu walorów estetycznych krajobrazu leśnego jako dobra publicznego niebędącego przedmiotem obrotu rynkowego na wartość nieruchomości będących przedmiotem obrotu na rynku budowlanym. Z kolei z praktycznego

(użytecznego) punktu widzenia ustalenie wpływu krajobrazu leśnego i jego poszczególnych cech na cenę działek budowlanych powinno być pomocnym narzędziem dla ekspertów rynku budowlanego i elementem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Ocena formalna pracy

Recenzowana rozprawa doktorska zawiera 147 numerowanych stron wydruku komputerowego, w tym 23 tabele i 60 rycin. Składa się z 12 rozdziałów, zestawienia literatury oraz streszczeń w języku polskim i angielskim. Struktura pracy jest typowa dla tego rodzaju prac promocyjnych, a proporcje między poszczególnymi częściami pracy właściwe, umożliwiające prawidłowe przeprowadzenie wyводу naukowego. W ocenie recenzenta uzasadniona jest również kolejność przedstawionych w rozdziale 3. „Cel, hipotezy badawcze i zakres pracy” części składowych pracy, odbiegająca nieco od przyjętego układu w tego rodzaju pracach. Po postawieniu pytań badawczych, stanowiących cele szczegółowe, Doktorant przedstawił przyjęte hipotezy badawcze, które ściśle wiążą się z celami szczegółowymi. Sugestią recenzenta jest, aby rozdział 7. zatytułować „Wyniki badań”, w którym punkty od 7 do 10 stanowiłyby jego podrozdziały. Rozdział 6. „Ogólna charakterystyka terenu opracowania” powinien pozostać bez zmian, ponieważ do jego opracowania wykorzystano ogólnie dostępne dane, co trudno byłoby uznać za oryginalne osiągnięcie badawcze. Dzięki powyższym zmianom rozprawa stałaby się bardziej przejrzysta.

Zdaniem recenzenta wątpliwości może budzić używanie zarówno w tytułach podrozdziałów (np. podrozdziału 4.2, 5.3. i 8.3), jak i w tekście dysertacji terminu „czynnik” zamiast „cecha”. Zgodnie ze *Słownikiem synonimów języka polskiego* termin „czynnik” stosowany jest w odniesieniu do bodźca pobudzającego do działania, jako powód wszczęcia działań, jako motyw działania. Z kolei termin „cecha” oznacza i jest stosowany jako oznaczenie właściwości czegoś, jako identyfikator czegoś lub kogoś, lub do oznaczenia charakterystycznego dla danego obiektu. Za bardziej poprawne można uznać użycie w tytule rozdziału 10. i podrozdziału 10.2. terminu „atrybut”, który zgodnie ze *Słownikiem języka polskiego PWN* oznacza cechę jakiejś rzeczy, osoby lub zjawiska wyróżniającego je spośród innych.

Rozprawa napisana jest poprawnym i komunikatywnym językiem, a drobne potknięcia gramatyczne, stylistyczne czy interpunkcyjne nie są istotne.

3. Ocena szczegółowa pracy

Przed przygotowaniem pracy do opublikowania i ewentualnym wykorzystaniem streszczenia rozprawy w języku polskim i angielskim, zdaniem recenzenta, należałoby streszczenia te uzupełnić o informacje dotyczące zakresu i metodyki pracy.

Doktorant w rozdziale 1. „Wstęp” (2 strony) przybliżył czytelnikowi problematykę będącą przedmiotem Jego rozprawy doktorskiej, zaś w rozdziale 2. „Podstawowe pojęcia i definicje” (4 strony) przedstawił użyte w pracy terminy, które są istotne dla merytorycznej strony dysertacji. Zastosowane wytłuszczenia przedstawionych terminów w tekście znacznie ułatwiają czytelnikowi ich percepcję.

Cel ogólny pracy został sformułowany syntetycznie w rozdziale 3. „Cel, hipotezy badawcze i zakres pracy” (3 strony). Warto może powtórzyć, że „...celem ogólnym pracy jest ustalenie wpływu krajobrazu leśnego na atrakcyjność działek budowlanych oraz na kształtowanie się ich cen na terenie gmin wchodzących w skład powiatu otwockiego”. Cele szczegółowe zawarte są w 6 pytaniach badawczych, na które realizacja ogólnego celu badań powinna dać odpowiedź. Jak już wcześniej zaznaczono, za poprawne należy uznać, sformułowane na podstawie tych pytań, 4 hipotezy badawcze, które w procesie badawczym zostaną przez Doktoranta potwierdzone, zweryfikowane lub odrzucone. Zakres przestrzenny i przedmiotowy oraz czasowy pracy jest poprawny i nie budzi zastrzeżeń.

Na podkreślenie zasługuje bardzo bogaty przegląd literatury polskiej i zagranicznej zamieszczony w rozdziale 4. „Przegląd literatury” (17 stron), który został podzielony na cztery podrozdziały. Doktorant przedstawił w rozdziale tym zagadnienia związane z typologią, oceną i wyceną krajobrazu, czynnikami warunkującymi cenę działek budowlanych, formalnoprawne aspekty obrotu nieruchomościami oraz preferencje w odniesieniu do krajobrazu leśnego. Na końcu każdego z podrozdziałów Kandydat dokonał podsumowania, w którym przedstawił konkluzje istotne dla opracowania metodyki badań umożliwiającej zrealizowanie postawionego w pracy celu ogólnego i celów szczegółowych.

Gruntowne przeprowadzenie przeglądu literatury polskiej i zagranicznej znalazło odzwierciedlenie w rozdziale 5. „Metodyka pracy” liczącej 11 stron. Narzędzia badawcze zostało zaprezentowane przez Doktoranta w trzech podrozdziałach. Zdaniem recenzenta za słuszne podejście metodyczne należy uznać przyjęcie mapy typów i podtypów krajobrazu zgodnych z nomenklaturą wynikającą z Rozporządzenia w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. z 2019 r., poz.394), co zapewniło standaryzację wyróżnionych krajobrazów. Identyfikację krajobrazów w granicach analizowanych gmin powiatu

otwockiego oparł na obszernych materiałach źródłowych, przy tym jednocześnie zastosował metodykę niebudzącą zastrzeżeń. Możliwość standaryzacji danych oraz uzyskania odpowiedzi, które łatwo między sobą będzie można porównać i analizować, jak sam podkreślił Doktorant, zapewniło Mu zastosowanie narzędzia badawczego w formie ankiety do przeprowadzenia badania preferencji krajobrazowych osób zainteresowanych kupnem/sprzedżą nieruchomości na terenie powiatu otwockiego. O dobrym warsztacie badawczym Doktoranta może świadczyć również to, że właściwe badania ankietowe zostały poprzedzone pilotażem, który pozwolił Mu ustalić organizacyjne i techniczne aspekty realizowania badań właściwych, a także dokonać korekty kwestionariusza ankiety. Zastosowane testy i wskaźniki statystyczne do analizy statystycznej materiału badawczego uzyskanego w wyniku badania ankietowego nie budzą zastrzeżeń.

W podrozdziale 5.3. „Ocena wpływu analizowanych czynników na cenę działek” zastrzeżeń nie budzi, poza uwagami odnośnie do użytego terminu „czynniki”, o czym była wcześniej mowa, przyjęty tok postępowania umożliwiający przeprowadzenie analizy zależności ceny 1 m² nieruchomości od poszczególnych cech. Doktorant do cech (w pracy niewłaściwie „czynniki” – drugi akapit, str. 39) determinujących potencjalnie cenę nieruchomości zaliczył: odległość od Warszawy, odległość od przystanku PKP, powierzchnię działki, jej uzbrojenie techniczne, kształt, sąsiedztwo oraz lokalizację w MPK albo w jego otulinie. Natomiast, do cech związanych z krajobrazem leśnym zaliczył: typ krajobrazu, odległość od lasu, charakter granicy leśnej, liczbę komponentów krajobrazu. Dla każdej z cech rynkowych nieruchomości przyjął 3-stopniową skalę oceny, zaś cechy krajobrazu leśnego ocenił albo w skali 3-stopniowej albo na podstawie przynależności nieruchomości do danego rodzaju cechy (typu krajobrazu).

W ocenie recenzenta brakuje w omawianym podrozdziale, w cesze „powierzchnia” nieruchomości uzasadnienia przyjęcia za bardzo korzystną powierzchnię od 700 m² do aż 2000 m², czyli prawie 3-krotnej (2,86-razy) wielkości od wielkości dolnej, tj. 700 m². Inną wątpliwość recenzenta budzi stwierdzenie Doktoranta, że „...znaczna liczba elementów składających się na krajobraz może zarówno podnosić jego atrakcyjność, jak i przyczynić się do postrzegania go jako chaotyczny, nieuporządkowany”. W ocenie recenzenta taki komponent krajobrazu związany z elementami infrastruktury, jak np. występowanie na działce słupa energetycznego jest postrzegany negatywnie a nie zaś jako element chaotyczny czy nieuporządkowany. Jest to element krajobrazu wpływający negatywnie na cenę nieruchomości. Uzasadnienie tej oceny można znaleźć w zarządzeniu ministra górnictwa i energetyki z 28 stycznia 1985 roku, w którym stwierdzono wyraźnie, że urządzenia

elektroenergetyczne mogą wpływać na ludzi i środowisko przez składową elektryczną pola elektromagnetycznego. Miarę jej bezpośredniego oddziaływania stanowi natężenie pola elektrycznego o częstotliwości 50 Hz. W recenzowanej pracy nie podano jakich i ilu to przypadków dotyczyło.

W rozdziale 6. „Ogólna charakterystyka terenu opracowania” Doktorant dokonał obszernej charakterystyki powiatu otwockiego. Wybór terenu badań należy uznać za trafny, gdyż powiat otwocki i wchodzące w jego skład 4 gminy będące przedmiotem analiz umożliwiają pełną realizację celu ogólnego i celów szczegółowych. Reprezentują one właściwy obiekt badań charakteryzujący się przede wszystkim znacznym zróżnicowaniem krajobrazu leśnego i umożliwiają dokonanie analizy wpływu tego krajobrazu na cenę działek budowlanych znajdujących się w sąsiedztwie wielkiej aglomeracji miejskiej.

W rozdziałach od 7. do 10. (71 stron) zawierających wyniki badań Autor przedstawił zasadniczy efekt swoich dociekań badawczych. Kolejność ich prezentacji przyjął zgodnie z celem ogólnym, hipotezami badawczymi i pytaniami badawczymi stanowiącymi cele szczegółowe pracy. Na podkreślenie zasługuje wnikliwość i rzetelność przedstawianych materiałów. Dzięki ilustracji graficznej każdego z analizowanych problemów czytelnik bez trudu dowiaduje się o uzyskanych efektach analiz dotyczących wpływu krajobrazu leśnego na cenę działek budowlanych.

Zdaniem recenzenta wartościowym rozdziałem recenzowanej rozprawy doktorskiej jest rozdział 11. (10 stron) poświęcony dyskusji wyników, w którym Doktorant wyczerpująco i wieloaspektowo komentuje uzyskane wyniki w kontekście literatury przedmiotu. Niezwykle rzetelnie i obiektywnie ustosunkowuje się również w nim do problemów, których nie udało się rozwiązać, a które powinny znaleźć się w obszarach badawczych wymagających w przyszłości rozwiązania.

W rozdziale 12 „Podsumowanie i wnioski” (3 strony) Doktorant ustosunkowuje się do weryfikacji czterech postawionych w pracy hipotez badawczych. Sugestią recenzenta jest, aby wnioski przedstawić w punktach, zgodnie z kolejnością postawionych hipotez badawczych, co uporządkowałoby ten rozdział i dzięki temu stałby się on bardziej przejrzysty.

Recenzowaną rozprawę doktorską kończy rozdział 13. „Literatura”, gdzie znalazło się 170 pozycji literatury krajowej i zagranicznej, z czego 95 pozycji zostało opublikowanych w języku polskim, 72 – w angielskim, 2 – w czeskim i 1 – pozycja w języku rosyjskim. W wykazie literatury znalazły się również cytowane źródła internetowe i akty prawne. Dobór

omówionej w pracy literatury przedmiotu jest staranny i w pełni charakteryzuje aktualny stan wiedzy.

Ocena końcowa

Przedstawione wyżej uwagi i sugestie recenzenta w niczym nie obniżają wysokiej oceny wartości naukowej i aplikacyjnej rozprawy i są łatwe do uzupełnienia przy przygotowywaniu tekstu do publikacji.

Doktorant jasno i wyraźnie sformułował naukowy cel badań, a zasadność jego podjęcia oraz omówienie zagadnień z nim związanych starannie przedstawił w recenzowanej pracy. Cel ogólny badań i cele cząstkowe w pełni zrealizował, wykazując bardzo dobrą znajomość problematyki badawczej.

W związku z powyższym stwierdzam, że przedłożona do recenzji rozprawa doktorska mgr. inż. Artura Dawidziuka pt. **„Wpływ krajobrazu leśnego na cenę działek budowlanych w wybranych gminach powiatu otwockiego”** jest oryginalnym rozwiązaniem problemu naukowego i spełnia warunki stawiane rozprawom doktorskim w Ustawie z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz.U. 2017 r., poz. 1789, z późn. zm.). W związku z tym wnoszę o dopuszczenie Doktoranta do dalszych etapów o nadanie Mu stopnia doktora w dziedzinie nauki rolnicze w dyscyplinie nauki leśne.

