

Jadwiga Skrobicka *

M. Strzyż (red.), Perspektywy rozwoju regionu w świetle badań krajobrazowych
Problemy Ekologii Krajobrazu PAEK,
2004, Kielce, s. 177 - 185
ISBN 83-919881-8-X

Opracowania ekofizjograficzne w procesie oceny oddziaływania na środowisko jako narzędzie budowy systemu zarządzania środowiskiem przez samorząd terytorialny Refleksje z doświadczeń w administracji samorządu miejskiego w Kielcach

Wprowadzenie

Samorządy ponosząc główną odpowiedzialność za kreowanie rozwoju zrównoważonego gmin, powiatów i województw borykają się z wieloma trudnościami z których najczęściej wymieniane są problemy finansowe. Dlatego wykonywanie zadań oceniane jest głównie z tej perspektywy. Dotyczy to również zadań związanych z ochroną środowiska należących do sfery planowania przestrzennego i procesów inwestycyjnych. Wyjątkiem nie są gminy miejskie wykonujące zadania powiatu, które często za najważniejsze zadanie uważają pozyskanie inwestorów oraz środków zewnętrznych na inwestycje infrastrukturalne umożliwiające rozwój miast i mające wpływ na rozwój całego regionu. Uwarunkowania przyrodnicze traktowane są często jako problem blokujący rozwój i konieczne inwestycje. Dzieje się tak szczególnie wtedy, gdy nie są one szczegółowo i wszechstronnie rozpoznane oraz brak zrozumiałego i konkretnego uzasadnienia szczególnej wartości – także ekonomicznej - istniejących zasobów przyrodniczych i krajobrazowych.

Zarządzanie przestrzenią i środowiskiem zgodnie z obowiązującym prawem dostosowanym do prawa Unii Europejskiej jest również postrzegane jako proces wyjątkowo skomplikowany i nie do końca zrozumiały. Częste zmiany obowiązującego prawa, w dodatku przeprowadzane w sposób niespójny i nie ułatwiający rozwiązywania zadań, a za to mnożący koszty nie usposabia przychylnie lokalnych społeczności, radnych i samorządowych władz wykonawczych do obowiązujących procedur.

* mgr inż. Jadwiga Skrobicka , architekt krajobrazu, Oddział Kielecki Towarzystwa Urbanistów Polskich, 25-020 Kielce, ul. Chęcińska 16C/14, Urząd Miasta Kielce

Rola opracowań ekofizjograficznych w systemie ocen oddziaływania na środowisko

Ocena oddziaływania na środowisko w dokumentach strategicznych

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska (od tego czasu kilkakrotnie zmieniana) dość konsekwentnie wprowadziła elementy systemowe do praktyki działań związanych z korzystaniem z zasobów środowiska odnosząc wiele z nich do zasad gospodarowania przestrzenią.

Nałożyła na wszystkie szczeble samorządowe obowiązek opracowywania Programów ochrony środowiska w celu realizacji Polityki Ekologicznej Państwa (art.17) oraz sporządzania strategii rozwoju województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska (art.71), w sposób zapewniający warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (precyzują to art. 72 i art.73).

Ponadto art. 40 i 41 ustawy zobowiązują do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko dokumentów o charakterze strategicznym, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o przygotowaną prognozę – jej zakres reguluje ustawa i wydane w oparciu o nią rozporządzenie Ministra Środowiska (art.41 ust. 2 i 3).

Opracowanie ekofizjograficzne, przez które należy rozumieć dokumentację sporządzoną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzujące poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania stają się najistotniejszą podstawą wykonania prognozy oddziaływania na środowisko powyższych dokumentów strategicznych.

Zakres i sposób wykonania opracowań *precyzuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych*. Rozporządzenie pomimo zmian w ustawie rozszerzającej obowiązek wykonywania tych opracowań także dla studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie zostało do tej zmiany dostosowane, w istocie więc brakuje przepisów wykonawczych w tej materii.

Główne problemy realizacji procedury oddziaływania na środowisko wymagane w sprawach indywidualnych

W podejściu do zagospodarowania przestrzeni zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, najistotniejszych rozstrzygnięć dokonuje się w postępowaniu administracyjnym w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a następnie w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę.

W ich ramach dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (art. 51) obowiązkowe jest przeprowadzenie procedury oceny oddziaływania na środowisko (art.46), podczas której istotną rolę odgrywa opracowanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Jego zakres precyzuje art. 52 ustawy – m.in. przewiduje on opis elementów przyrodniczych środowiska, objętych zakresem przewidywanego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, a także wariantowe przedstawienie rozwiązań i ich oddziaływania na środowisko oraz uzasadnienie wybranego wariantu, ze wskazaniem jego oddziaływania na środowisko, w szczególności na ludzi, zwierzęta, rośliny, powierzchnię ziemi, z uwzględnieniem ruchów masowych ziemi, wodę, powietrze, klimat, dobra materialne, zabytki, krajobraz oraz wzajemne oddziaływania między tymi elementami.

Raporty oddziaływania przedsięwzięć na środowisko nie są szczegółowo uregulowane w przepisach wykonawczych. Ich zakres określa ustawa dając organowi prowadzącemu postępowanie możliwość pewnej ingerencji w oparciu o art. 51 ust. 3 ustawy – Prawo ochrony środowiska i *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko*. Tytułowe szczegółowe kryteria są często zbyt ogólne, co umożliwia dość dowolną interpretację oraz powoduje szereg kontrowersji z inwestorami.

Wydaje się, że stanowiąca podstawę naszych przepisów unijna *Dyrektywa Rady 97/11/WE z dnia 3 marca 1997 r. zmieniająca dyrektywę 85/337/EWG w sprawie oceny wpływu wywieranego przez niektóre publiczne i prywatne przedsięwzięcia na środowisko* bardziej jednoznacznie precyzuje stawiane wymogi – np. uznaje za przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z grupy określonej w naszej ustawie – Prawo ochrony środowiska w art. 51 ust.1 pkt. 2) wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne na obszarach przemysłowych oraz wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne na obszarach miejskich, włączając budownictwo centrów handlowych i parkingów. W naszym Rozporządzeniu niestety nie zastosowano podobnie prostego podziału stwarzając urzędnikom samorządowym trudne dylematy - tym trudniejsze im większa jest determinacja inwestora .

Organ ma dokonać oceny sytuacji w oparciu o informacje o planowanym przedsięwzięciu określone w art. 49 ust 3 ustawy – Prawo ochrony środowiska, w

których inwestor powinien przedstawić m.in. dane dotyczące rodzaju, skali i usytuowania przedsięwzięcia, powierzchni zajmowanej nieruchomości, a także obiektu budowlanego oraz przedstawić dotychczasowy sposób ich wykorzystywania i dane o pokryciu szatą roślinną. Informacje te pisane są często dość dowolnie, czego uzasadnieniem jest brak projektu i pełnego rozpoznania na tym etapie.

Jeśli chodzi o ocenę sposobu i zakresu wykonywania raportów posiłkować się można jedynie materiałami pomocniczymi przygotowanymi w ramach programu „Pomocowy Projekt Duński” pod patronatem Ministerstwa Środowiska i opublikowanymi w formie poradników – nie obowiązujących. Sytuacja byłaby inna gdyby materiałami źródłowymi raportów były profesjonalne opracowania ekofizjograficzne, odpowiednio uszczegółowione w toku prac dotyczących indywidualnych przedsięwzięć.

Organ potrzebuje także obszernych informacji o środowisku przyrodniczym rozpatrując każdy wniosek o pozwolenie na budowę. W art. 75 ustawa - Prawo ochrony środowiska nakłada na organ wydający pozwolenie na budowę wymóg określenia w nim szczegółowego zakresu obowiązków inwestora w zakresie ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, a także – co szczególnie istotne – obowiązków naprawienia ewentualnych szkód poprzez kompensację przyrodniczą. Dotyczy to sposobu prowadzenia wszelkich prac budowlanych, wszystkich przedsięwzięć w toku których są one prowadzone – nie tylko zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Udział społeczeństwa w procedurach jako istotny element systemu

Należy mieć na uwadze regulacje ustawowe poświęcone udostępnianiu społeczeństwu informacji o środowisku (art. 19-30 ustawy- Prawo ochrony środowiska) oraz udziałowi społeczeństwa w postępowaniu oceny oddziaływania przedsięwzięć na środowisko (art.31 – 39 i związane z nimi bezpośrednio art.40- 46 oraz art.53 ustawy- Prawo ochrony środowiska).

Wskazują one na potrzebę budowania procedur uspołecznionego podejmowania decyzji w zakresie zagadnień związanych z ochroną środowiska od momentu opracowywania strategii, programów, planów (w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), aż do indywidualnych decyzji reglamentacyjnych związanych z korzystaniem ze środowiska i jego zasobów – w tym związanych z zagospodarowaniem przestrzeni. Stwarza to konieczność szerszego upowszechniania badań i opracowań przyrodniczych, także opracowań ekofizjograficznych. Należy to robić w toku ich wykonywania, aby zapewnić zrozumienie w społeczności lokalnej uwarunkowań podejmowanych decyzji w procesie zarządzania przestrzenią i zasobami środowiska.

Nowe przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym, a ochrona środowiska

Nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyniosła znaczące zmiany. Wydawało się, iż dyskusje poprzedzające wprowadzenie nowej ustawy regulującej gospodarowanie przestrzenią prowadzone w środowiskach urbanistycznych w całej Polsce powinny być spowodować przyjęcie rozwiązań racjonalnych, dostosowanych do realiów i możliwości polskich samorządów, umożliwiających jednocześnie rozwój i zachowanie istotnych wartości środowiskowych i kulturowych. Wiele rozwiązań nowej ustawy powoduje jednak kontrowersje i trudności.

Z punktu widzenia ochrony środowiska rozwiązaniem dyskusyjnym jest możliwość ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 2), w sytuacji, gdy jego opracowanie nie jest obowiązkowe z uwagi na przepisy odrębne. Podczas gdy art. 5 ust.4 stwierdza, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, brak jest takich uwarunkowań przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zapisy art. 61 ustawy oraz *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* dają możliwość dość elastycznej interpretacji.

Powszechnie wiadomo, że w wielu przypadkach wybór interpretacyjny dokonywany jest zgodnie z wąskimi interesami inwestorów, z nieodwracalnymi negatywnymi skutkami dla środowiska. Przykładem może być stopniowa zabudowa dolin rzecznych, nadal postępująca pomimo deklaracji o ich ochronie.

Podsumowując powyższe refleksje warto wspomnieć, że „Polityka ekologiczna Państwa na lata 2003-2006 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007-2010” opublikowana w Monitorze Polskim z 2003 r. nr 33 w części „Cele i zadania o charakterze systemowym” pod tytułem *Ekologizacja planowania przestrzennego i użytkowania terenu* brzmi następująco: „W celu uproszczenia procedury ustalania lokalizacji i określania zasad realizacji inwestycji na podstawie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, zmiany w przepisach określających zasady sporządzania tych planów powinny również umożliwić rozbudowanie i uszczegółowienie treści planów w taki sposób, aby możliwe było wyeliminowanie z procedury inwestycyjnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (dla potrzeb warunków realizacji inwestycji określanych w pozwoleniach na budowę powinny być wystarczające ustalenia samego planu).”

Wydaje się, że uproszczono procedurę dokonując zabiegu odwrotnego i umożliwiono ominięcie kłopotliwej procedury przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Budowanie systemu zarządzania środowiskiem – rola informacji przestrzennej

O istnieniu potrzeby budowania systemu zarządzania środowiskiem, zarządzania przestrzenią zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego dyskutuje się od dawna. Wiadomo, że w tym celu należy odejść od praktyki resortowego traktowania zagadnień rozwoju, uwzględniając jednocześnie wymogi ochrony zasobów środowiskowych, rozwoju społecznego, gospodarczego i uwarunkowań ekonomicznych.

Potrzebne jest tworzenie do tego celu odpowiednich narzędzi, które powinny być zunifikowane i dawać możliwość prowadzenia analizy porównawczej w oparciu o odpowiednio dobrane wskaźniki i standardy.

Określony w przepisach zakres wyżej wskazanych dokumentów strategicznych, wymagany sposób ich przygotowywania i zatwierdzania, a także obowiązek prowadzenia monitoringu realizacji i periodycznego raportowania o uzyskanych rezultatach wskazuje na taki właśnie cel kierunkowy.

Narzędziem podstawowym w tym systemie musi być stworzenie baz informacji i danych o środowisku opartych o mapy cyfrowe (geograficzny system informacji o środowisku - GIS), zawierających zarówno prezentacje stanu istniejącego poszczególnych jego elementów, jak umożliwiających obserwacje zachodzących w nim zmian i procesów dynamicznych, z ustalonymi procedurami systematycznej aktualizacji.

Podstawowym elementem tworzenia tych baz mogą stać się opracowania ekofizjograficzne, a elementem aktualizacji i uszczegółowienia danych - raporty oddziaływania na środowisko przedsięwzięć, analizy porealizacyjne i przeglądy ekologiczne wykonywane na podstawie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz plany ochrony i dokumentacje form ochrony przyrody opracowywane w oparciu o ustawę o ochronie przyrody, a także monitoring środowiska (w tym obecnie tworzony monitoring przyrodniczy). Aby to jednak mogło nastąpić konieczne jest wprowadzenie w działaniach samorządów systemów informatycznych (przy odpowiednim rządowym wsparciu finansowym i merytorycznym) stwarzających możliwości wskazane wyżej.

Ważne jest również hierarchiczne uporządkowanie wymogów stawianych poszczególnym wymienionym powyżej opracowaniom, aby nie generowały wydatków za powielanie tych samych materiałów, a dawały możliwość podnoszenia stopnia szczegółowości zbieranych informacji - w dostosowaniu do skali opracowań. Powinna być stosowana zasada - od ogółu do szczegółu. Obecnie jest raczej odwrotnie – brak aktualnych opracowań całościowych obejmujących np. obszar jednej gminy, natomiast z powodu obowiązkowego wykonywania przez inwestorów raportów dla przedsięwzięć

mogących znacząco oddziaływać na środowisko wiele jest opracowań cząstkowych obejmujących niewielkie fragmenty przestrzeni, których obiektywizm i wartość poznawcza są także często kontrowersyjne.

W tej sytuacji wyjątkowa rola powinna przypaść opracowaniom przygotowywanym dla potrzeb województwa oraz opracowaniom na etapie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. One powinny stanowić podstawy budowy systemu GIS dla województwa, a poprzez udostępnianie map cyfrowych zawierających odpowiednie warstwy informacji o środowisku przyrodniczym w regionie dla potrzeb opracowań gminnych stwarzać możliwość dalszego uszczegółowienia. Należy przy tym rozważyć zagadnienie kosztu udostępniania map cyfrowych pozyskiwanych dla potrzeb tych opracowań wynikającego z obecnie obowiązującego systemu udostępniania zasobów geodezyjnych, które muszą ponieść gminy. Koszty te powinny ulec radykalnemu obniżeniu, albo każda gmina, dla potrzeb własnych (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, opracowań programowych i strategicznych) powinna mieć możliwość po jednorazowym zakupie mapy budowania na niej kolejnych warstw informacyjnych i wykorzystywania ich do kolejnych opracowań - bez pośrednictwa dysponenta map aktualizowanych, ośrodka dokumentacji geodezyjnej pobierającego każdorazowo wysokie opłaty.

W tym miejscu warto dodać, że opracowania ekofizjograficzne (najczęściej zlecane w trybie zamówień publicznych) nie spełniają pokładanych w nich nadziei bez obiektywnie budowanej wiedzy o środowisku w toku systematycznych badań naukowych. Mogą one być inicjowane również przez samorzady w odniesieniu do lokalnych zasobów przyrodniczych. Na uwagę zasługuje w tym kontekście art. 59 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92 poz. 880), który na organy ochrony przyrody nakłada obowiązek inicjowania i wspierania badań naukowych w odniesieniu m.in. do siedlisk przyrodniczych stwierdzając w art. 91, że organami w zakresie ochrony przyrody są: minister właściwy w sprawach środowiska, wojewoda, starosta, wójt, burmistrz, prezydent miasta. Publikowane i udostępniane publicznie wyniki przyrodniczych badań naukowych stanowić powinny podstawę wszystkich opracowań.

Uwarunkowania ekonomiczne i społeczne

W zamierzeniach związanych z ochroną cennych zasobów środowiska wymagających ustanawiania ograniczeń w korzystaniu z terenów nieruchomości napotykamy na możliwość zgłaszania roszczeń właścicieli, o ile w ich wyniku niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się korzystanie z nieruchomości lub z jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (art.129 ustawy- Prawo ochrony środowiska). Właściciel może żądać odszkodowania w związku z poniesioną szkodą, a za szkodę uważa się również zmniejszenie wartości

nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Ograniczenia nakładane w trybie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogą również być przyczyną roszczeń.

W samorządach te uwarunkowania powodują niechęć do ustanawiania ochrony obszarów cennych z uwagi na ich zasoby przyrodnicze, nawet w przypadku uzasadnionym potrzebą ochrony wartości powszechnie niezbędnej i zrozumiałej np. ochrony zasobów wód podziemnych, z których czerpane są wody pitne.

Konieczne jest więc wypracowanie systemu wycen wartości przyrodniczych i krajobrazowych (w ujęciu czysto ekonomicznym), które mogłyby być podstawą szacowania rzeczywistych zysków i strat. Ochrona wartości krajobrazowych otoczenia powoduje przecież wzrost wartości nieruchomości, chociaż nie można jej zabudować w sposób dowolny, a jedynie w sposób zachowujący te wartości. Opracowanie dotyczące odpowiednio szacowanych wartości ekonomicznych powinno uzupełniać opracowanie ekofizjograficzne wskazujące na wartości przyrodnicze terenu. Potrzebne są więc zunifikowane metody wykonywania takich wycen, które powinny zostać upowszechnione w środowisku urbanistycznym.

Już na etapie wykonywania opracowań ekofizjograficznych jest również konieczne podejmowanie współpracy z mieszkańcami, budowanie lokalnych lobby na rzecz zachowania wartości przyrodniczych poprzez systematyczne zapoznawanie mieszkańców, lokalnych szkół i organizacji pozarządowych (nie tylko ekologicznych) z wynikami prowadzonych prac i uświadamianie im unikalnych wartości ich bezpośredniego otoczenia. Ludzie obcując z nimi „od zawsze”, traktują je jako oczywistość, o którą nie trzeba zabiegać, a więc bez specjalnej wartości. Dlatego odstępują często od ich obrony, nawet pomimo istnienia zagrożenia bezpowrotnym ich unicestwieniem – najczęściej nie zdają sobie sprawy z takiej ewentualności oraz z jej długoterminowego wpływu.

Ponieważ taki sposób podejścia do powyższych zagadnień jest w naszych warunkach nowy, konieczne jest głębsze opracowanie związanej z nimi problematyki, zbadanie powyższych zagadnień we wzajemnych powiązaniach oraz opracowanie metodyki działań, i właściwych narzędzi organizacyjnych.

Literatura

1. Błachnio A., Głowacka I., Jakubowski W., Kaftan J., Matuszkiewicz A. J., Teisseyre-Sierpińska M. (pod red.), Zakrzewski R.: *Problematyka przyrodnicza w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej. Warszawa 1997.
2. Jendrośka J., Stoczkiewicz M.: *Dostęp do informacji o środowisku*. Ministerstwo Środowiska. Warszawa 2002.
3. Lenart W.: *Zakres informacji przyrodniczych na potrzeby Ocen Oddziaływania na Środowisko*. Wyd. EKO-KONSULT. Gdańsk 2002.
4. Pod red. Tyszecki A.: *Nowe regulacje dotyczące ocen oddziaływania na środowisko oraz dostępu do informacji o środowisku i jego ochronie*. Wyd. EKO-KONSULT. Gdańsk 2001.
5. Tvevad A., Farr J. A., Jendrośka J., Szwed D.: *Udział społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko*. Ministerstwo Środowiska. Warszawa 2002.
6. Wiszniewska B., Farr J. A., Jendrośka J.: *Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć*. Ministerstwo Środowiska. Warszawa 2002.

USTAWY

1. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. Nr 62 z późn. Zm.)
2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92 poz. 880)
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717)

**ECOLOGICAL PHYSIOGRAPHY REPORTS IN THE PROCESS OF
ENVIRONMENTAL IMPACT ASSESSMENT
as exemplified by experiences in administration of municipal self-government in
Kielce**

Summary

The article deals with a number of problems in connection with spatial development policy followed by self-governments. Attention is given to insufficient application of ecological physiography reports and lack of reports containing appraisal of natural and landscape values in terms of economics. Further research is planned to develop methodologies of making appraisals of the described values.