



DOI: 10.21005/pif.2021.45.C-05

## URBAN PLANNING SITUATION IN POLAND<sup>1</sup>

## SYTUACJA PLANOWANIA URBANISTYCZNEGO W POLSCE<sup>2</sup>

**Krystyna Guranowska-Gruszecka**

prof. dr hab. inż. arch.

Author's Orcid number: 0000-0003-2901-8936

Politechnika Warszawska, Wydział Architektury  
Akademia Biznesu i Finansów VISTULA

### ABSTRACT

The subject of the article relates to the current state of affairs of spatial planning system in force in Poland and the possibility to introduce positive changes to it. The author adopted the examples with which she attempts to illustrate the system from her own extensive experience in urban planning, especially in Warsaw, which was assumed as the main research field. In the article, the discussion on the abovementioned planning system starts with the statistics of urban plans made in Warsaw, the scope of social participation and analyzes conducted prior to projects. Then, focus was placed on contemporary trends: functional diversity, land and building ownership, the European Green Deal trend, as well as the necessity for management principles in urban planning and project implementations. The basic assumed research method was to compare the achievements of urban development elements in Poland with similar ones located in countries of Western Europe. In the conclusions, the final summary is presented. It consists in the author's own recommendations for corrective action for functioning of the spatial planning system in Poland.

Key words: urban planning, spatial planning, planning economics, developer and legal lobby.

### STRESZCZENIE

Przedmiotem artykułu jest stan obecny polskiego systemu planowania przestrzennego i możliwości jego pozytywnej zmiany. Przykłady ilustrujące system autorka zaczerpnęła z własnych bogatych doświadczeń planistycznych, zwłaszcza z Warszawy będącej głównym polem badawczym. Omówienie systemu planowania rozpoczęto od statystyki wykonanych planów w Warszawie, zakresu partycypacji społecznej i analiz przedprojektowych. Następnie skupiono się na współczesnych trendach: różnorodności funkcjonalnej i własności terenów i budynków, nurcie Europejskim *Zielony Ład*, nad koniecznością zasad zarządzania w planowaniu i realizacjach urbanistycznych. Podstawową metodą badawczą było porównywanie osiągnięć elementów rozwoju miast w Polsce z podobnymi w krajach Europy Zachodniej. W wyniku przedstawiono podsumowanie końcowe będące autorskim, oryginalnym rodzajem wskazań naprawczych dla funkcjonowania systemu planowania przestrzennego w Polsce.

Słowa kluczowe: urbanistyka, planowanie przestrzenne, ekonomia, lobby developersko-prawnicze.

<sup>1</sup> Material prepared for the 1st Polska Konferencja Badań Miejskich i Regionalnych POLREG 2020 [Polish Conference on Urban and Regional Research POLREG 2020], Katowice September 2020 (so far unpublished paper)

<sup>2</sup> Materiał prezentowany na: I-szej Polskiej Konferencji Badań Miejskich i Regionalnych POLREG 2020, Katowice 20–22 września 2020 – nie publikowane

## 1. GENERAL PRINCIPLES OF THE POLISH SYSTEM OF SPATIAL PLANNING

The article is aimed at analyzing the systemic principles of spatial planning in Poland. Unlike the systems in Western European cities, especially the French system, the guidelines in force in Poland do not provide the necessary design and implementation elements with which to ensure proper functioning and transformation of cities. Warsaw was chosen for the comparison, as the city is developing rapidly, often under pressure from foreign investors.

In Poland, three formulas are applied for making legal decisions on how to develop an area in the future: local spatial development plans, building conditions and revitalization plans<sup>3</sup> (Based on the following Acts: Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym (The Spatial Planning and Development Act- PIZP) of March 27, 2003, of October 9, 2015, as amended changes). In Warsaw, the area covered by local plans amounts to about 40%. The remaining 60% consists of individual construction plots, also in the city center. In these areas, the building development is revitalized and replaced based on building conditions. The principles for revitalization were established by law in 2016. After the initial interest at the time of their introduction, the regulations ceased to be readily applied due to the need to hold numerous public discussions with various communities: residents, employees and other users of the area.

With regard to development plans, the adjective "spatial" should be associated with the intensity of building development, its height, shape of objects, also with urban layouts, i.e. axes, dominants, public spaces in the form of garden squares, squares, also with the building edges along the street, e.g. on a slope etc. Meanwhile, a plan known as "spatial development plan" fails to meet a majority of these conditions. The intensity of building development must be in line with the average determined at the stage of *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego* (Study of the Conditions and Directions of Spatial Development) for a much larger area. If lower buildings are implemented in the neighboring areas, high-rise building developments can be built on a specific plot. Owing to this differentiation, the required average will be achieved.

The height of building development defined in *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego* (Local Spatial Development Plan-MPZP) provides the only guideline on how to shape the development. In Warsaw, it is a maximum of 30 m and above 30 m. In practice, any height above 30 m is allowed (e.g. 70 m., 150 m., as well as height according to the investor's intentions, e.g. 220 m. or 300 m). Permission for such liberty is also provided by the documents preceding the MPZP plan: *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego* (Study of the Conditions and Directions of Spatial Development- SUIKZP) (note the word spatial here), where these heights are also precisely defined (SUIKZP 2006). In documents such as *Strategia rozwoju miasta do 2030* (City development strategy 2030) concluded last year, only vague boundaries were set with full awareness, so that any variant of shaping the buildings in the future would be possible<sup>4</sup>. Even though the main goals set out in the strategy are very accurate, they are so formulated in such general terms that no implementation are required to follow ("investments in public transport, greater availability of communal housing, or services close to home" - as stated by Michał Olszewski, vice president of Warsaw, at the Warsaw Council while adopting *Strategia Rozwoju Warszawy do 2030* (Development Strategy Warsaw 2030) (Strategia do 2030) In the Strategy, instead of shaping the general concept of area development, a strategy is created without attention to the concept of the city or the downtown as a whole, for example.

For comparison, legal documents in force in France provide for the pursuit of 25% of communal housing, currently such development is implemented at 20%, with distances from the apartment to the services of a school or health clinic, e.g. of a maximum of 300m (provisions in the Housing Program, applicable to the implementation, regardless of the provisions of *Miejscowy Plan Zagospo-*

<sup>3</sup> Act of March 27<sup>th</sup>, 2003 on spatial planning and development, pursuant to Journal of Laws No. of 2020, item 283, and item 471, was extended with the possibility of introducing exceptions to the applicable law, which may be legalized by the appropriate minister. It is therefore an open way for developers to realize their intentions, in virtually every case, even if restrictions are introduced in the local plan.

<sup>4</sup> No details in discussions (2019) e.g. in Towarzystwo Urbanistów Polskich w Warszawie [Association of Polish Urban Planners in Warsaw] (Strategia do 2030)

*podarowania Przestrzennego* (Local Spatial Development Plan-MPZP) and other detailed guidelines for building development shaping.

## 2. SOCIAL PARTICIPATION

The scope of social participation in planning studies in Poland differs from documents concluded in this field in other European countries. In Poland, universal access to the planning study is available before its adoption, once the local plan has been agreed on and approved by dozens of external institutions. In France, participation occurs three times during the development of the plan. The process begins with sending out questionnaires to residents. Then, inhabitants are also able to submit applications to the plan. Then, after the development of a broader model of land development and its surroundings, a serious discussion is held. Finally, it is followed by the presentation of the completed plan before its adoption.

Each time, discussions with the participants in the process are conducted by a specially employed mentor. This approach is adopted in order to calmly explain reasons behind the inability to resolve some of participants' demands, as well as to enable people to express opinions on the submitted applications in an unemotional manner.

The system for conducting the first preliminary research on a thorough inventory of resources, as well as statistical analysis based on surveys of all city residents should be seen as pivotal. In Poland, such analyzes should be repeated at least every 2 years to determine the directions of changes in living standards of Poles. Especially in view of the current crisis situation, such approach is very important as a guideline for corrective action.

## 3. PRE-PROJECT ANALYSIS

For unknown reasons, premises of the local plan or revitalization plans are determined in an authoritarian manner in Poland. These plans, however, should include people-friendly arrangements. Oftentimes, such plans cover a regular rectangle, boundaries of which are drawn along axis of the streets. This means that the final arrangements of these planning documents will comprise implementation guidelines for half of the street sections, which will make it difficult to implement the plan. Then, an inventory of the condition of the existing building development is prepared, followed by submitting design requests.

In urban planning in France, this part of the study is among the most labor-intensive, as it concerns collecting all kinds of data about the area, as well as about its inhabitants and their needs. The issues to be covered by the pre-design analyzes are discussed below.

Firstly, an area needs to be determined. Its boundaries usually stretch beyond the crisis area or the area selected for the development of a plan. It should cover a rationally selected zone of influence of the existing and planned building development. The delimitation itself should provide the subject of preliminary pre-design analyzes. If the local plan or the revitalization project is to concern housing development, the essential elements of equipment should include: a school, kindergartens, health services, as well as commerce to serve the area. If they are not available or will not be implemented in the analyzed housing area, the area they cover should be included in the plan boundaries to ensure convenient transport connections with the elements of the building development structure necessary in everyday life. On the other hand, in the case a larger service center is to be implemented, research on the potential range of service by this center should be conducted by surveying or using statistical methods (Guranowska-Gruszecka VII-2015).

Data on the characteristics of residents that inhabit nearby housing estates and their preferences should also be collected. A questionnaire to fill in is sent by mail. In addition to the number of potential customers, issues to be examined include belonging to specific age groups, total fertility rate, which may be higher in certain districts, the wealth of families, the approximate level of earnings per capita, preferences for basic needs related to everyday shopping and other important parameters. This makes it easier to program the size of service areas for housing development, but

also gives the basis for determining what the scope of servicing will be for both, the existing and the planned services. The analysis protects the areas against both overinvestment and underinvestment in terms of specific functions (Guranowska-Gruszecka. 2015 op. cit.).

In order to apply the principles on adopting rational planning solutions, such rules should be treated as binding in the provisions of local law in Poland. Likewise, environmental analyzes should be conducted, not only in terms of green cover, but also underground resources, including groundwater levels, as they may affect the way building development is implemented on the ground. Currently, all research on the impact of new buildings on the climate on the surface is also important, e.g. engineering infrastructure. This also applies to the provisions for waste circulation technologies and emission-free destruction of waste, if it remains untreated (European Green Deal),

#### 4. EFFECTS DEFRAGMENTATION OF SPATIAL PLANNING

Defragmentation of areas in the rapidly developing center of Warsaw does not meet the conditions for favorable use, neither requirements for the specifically developed areas, nor for the neighboring areas. The development of the Rondo Daszyńskiego area in Warsaw may be seen as proof of this. Foreign investors built three more "skyscrapers" with office functions (concentrating corporate institutions) next to several already existing high-rise buildings - (Inwestycje w Warszawie). As was written about them: "the two new skyscrapers contain more offices than the total number of offices in Łódź".



Fig 1. View of Warsaw downtown from the north. In the foreground, modernist apartment blocks of housing estate, creating a specific composition, but already disturbed by both higher and lower building development. Spatial chaos on the border with a part of the city center used for individual "skyscrapers". Source: photo from the drone Andrzej Grabski, 2018

Ryc. 1. Widok na śródmieście Warszawy od strony północnej. Na pierwszym planie modernistyczne bloki mieszkalne osiedla, tworzące określoną kompozycję jednak już zakłóconą zarówno wyższą jak i niższą zabudową. Chaos przestrzenny na granicy z częścią śródmieścia wykorzystywaną na pojedyncze „drapacze chmur” Źródło: fot. z drona Andrzej Grabski, 2018



Fig 2 View of a fragment of Warsaw downtown in the area of ul. Emilii Plater (Emilii Plater Street). Skyscrapers occupy single plots between several-storey building developments implemented on the scale of the former city center as of the 1980s Source: photo from the drone Andrzej Grabski, 2018

Fig 2 Widok na fragment śródmieścia Warszawy w rejonie ul. Emilii Plater. Wieżowce zajmują pojedyncze działki między kilku kondygnacyjną zabudową o skali dawnego centrum miasta z lat 80-tych Źródło: fot. z drona Andrzej Grabski, 2018

Before the pandemic broke out, crowds of people from the so-called Eastern Wall of Poland, would work here, renting flats on the outskirts of the city or in the suburban town and village zone (only such standard was affordable for them) ([https://... investments in Warsaw](https://...)). Every day, they commuted to work to the center of the capital city. In the absence of a sufficient number of parking lots to service these newly-built skyscrapers, these people parked and continue to park their cars in the neighboring new housing estate - the famous so-called 19th district. They could commute by the underground (the second underground line extended last year, i.e. firstly by car from their place of

residence in the outskirts and then by public transport to the center of the capital city). However, few parking lots exist for these cars on the edge of the city, as well as inefficient public transport within the city boundaries. In this situation, the alternative is to use private cars and leave them for the duration of work as close to the place of employment as possible. Employees of downtown offices often choose the famous 19th district - a new multi-family housing complex, as less than a kilometer of distance is to be covered to their workplaces on foot from there.

It should also be clarified that the only reason why so many investors from Western Europe, North America and Israel operate in Poland is because in their home countries, investors are already forced to undertake additional investment activities aimed at harmonious fulfillment of goals in the pursuit of social balance, covering the needs of city users and the interest in health, respectable climate in downtown and other humanistic aspects. For 30 years in Poland, there has been a consent to implement whatever is most profitable for the developer elite who are aware of these mechanisms. For unknown reasons, Polish authorities who decide on the development to be implemented do not distinguish between bad solutions for transforming the city from solution that serve people.



Fig 3 A fragment of downtown Warsaw - the existing state of spatial chaos; presentation of various buildings from various periods of the last 50 years. Source: photo from the drone Andrzej Grabski, 2018

Fig 3 Fragment śródmieścia Warszawy – stan istniejący; prezentacja różnej zabudowy z różnorodnych okresów ostatniego 50-lecia, tworzącej chaos przestrzenny. Źródło: fot. Z drona Andrzej Grabski, 2018



Fig 4. The very center of Warsaw; despite the very attractive individual high-rise objects, general spatial chaos dominates in the absence of care for good spatial planning. Source: photo from the drone Andrzej Grabski, 2018

Fig 4. Ścisłe centrum Warszawy; mimo bardzo atrakcyjnych pojedynczych obiektów wysokich dominuje ogólny chaos przestrzenny wobec braku troski o dobre rozplanowanie przestrzenne. Źródło: fot. z drona Andrzej Grabski, 2018

In the early decades following the political transformation in Poland, several districts or complexes were created in the area of downtown Warsaw. These were intended as clusters of workplaces. Some of these complexes are among the largest in Europe, according to recent research (4 Kierzkowska, 2018). A conclusion follows from these Warsaw experiences, namely it is indispensably necessary to introduce stronger control in the form of effective management of process related to the relationship between new building tissue introduced into individual areas and transport accessibility (Pecenik, 2018).

Another conclusion follows, that is, the need to account for the variety of functions of new investments. Monofunctionality belongs to a modernist past. It causes congestion of access streets from places of residence to work and on the way back. According to the mix-used functions of modern theory proven in many civilized countries, multifunctional units of 0.4 to 1 km<sup>2</sup> should be used. (Ch. Jencks, Ch Kropf, 2013). If such a diversified structure is not possible in a city, new settlement units should be built in agglomerations outside the city grounds. Such an approach to urbanization

is characteristic of the Scandinavian countries, thanks to which people-friendly conditions for settlement and work are obtained there.

## 5. IMPACT OF RELATIONSHIP BETWEEN DECISION-MAKERS AND LOCAL COMMUNITY ON CITY CREATION

For many Western European countries, a characteristic feature of mutual relations is the society's trust in authorities and faith in their good intentions. Since the 18th century in France, trust in authorities was born, or perhaps stimulated in growing cities. Haussman's rebuilding of Paris, even if it involved straightening winding streets to control the crowd, resulted in elimination of various alleys that stimulated criminal activities. Thus, the city is now more secure. In Great Britain, the actions are taken by Prince Charles to promote housing estates for the poorer social groups (Teorie I manifesty, 2013). In many countries of Western Europe, the recent 50 years saw its essence in equalization of living standards: in the form of programs for housing, environment, climate, transport and suchlike, all of which are aimed at improving the living conditions in the city. These rules caused mutual effects: people achieved a minimal, higher level of civilization, while the authorities were given opportunities to control society more easily.

In Poland, 123 years of Russian domination, and Soviet domination after the World War I, lead the society to display characteristic behaviors being a form of distrust in the positive actions of the ruling class. Numerous reason for such an approach may be provided. After 1989, the ruling elite appropriated the material goods of the state treasury - privatization was a result of short-term freedom. After the arrival of developers from the United States, Israel or Great Britain, the phenomenon continues to this day on Polish real estate market. The most profitable investments in various places of the city are selected for sale. However, with the lack of back-up facilities, the developments are only partially completed. Meanwhile, the recipients (Polish society) care about the rational and sustainable development of individual parts of cities and their downtowns, rather than about the amount of new investments. Efficient functioning of these emerging urban nodes should be ensured so that they serve people and are interconnected. No such friendly solutions will likely be introduced in the center of West Warsaw, because developers do not deal with public spaces: pedestrian routes, spaces of squares or garden squares. Instead, they occupy themselves with the maximum development of the plots taken over. Nowadays, it is already being discussed openly in the Polityka magazine (Sarzyński P. (10-11.2020))

The redevelopment of London under the rule of Margaret Thatcher, with the liquidation of the port and the port area in the very center of the city brought a trend of firm authoritarian decisions made by a specially authorized team of experts (Corporation of Urban Development) protected by the country's political forces. In less than 25 years, complete liquidation of the river port on the Thames in the middle of the city was completed, followed the construction of the main center of London in the area. Once this goal had been achieved, the Corporation was dissolved, leaving the city center working well (Cory J. 2020)

The rules applied in France, in turn, are characterized by great interest in the needs of people, city dwellers and other city users. The care for the lowest-earners is taken so that they gradually achieve better results in their lives. This is of particular importance with reference to numerous emigrants from the former French colonies who have received a warm welcome. Perhaps feeling guilty for their past abuse, the state wants to reward them. Previous residential high-rise buildings that fostered criminal behavior are being replaced with 3-4-storey cellular systems with apartments of different sizes. This layout allows immigrants to reside there. Mixing standards within one building serves more friendly social relations.

In 2003, when the international coalition attacked Iraq (the occupation until 2005 ended with the overthrow of Saddam Hussein), France did not join the war to protect its developers from bankruptcy. Their property investment income would be at risk.

The law on urban planning in Switzerland functions in a yet different way (Gawlikowska, 2013).

Residents and site users are very well informed about the plans and must become acquainted with these projects. They are allowed to question the solutions, but only once. They know that when the plan is presented the second time, their applications will be taken into account, but it will be the last public release of planning materials. Moreover, they have an instilled sense of civic duty to express their views on the future of their city.

As can be seen from the examples cited above, planning activities are different in individual countries of Western Europe. However, well-developed system solutions are always adopted, which ensure a positive transformation of rapidly developing cities, with the improvement of living conditions for all social classes. In order to reach a consensus between decision-makers and the city community, special mentors are employed to professionally deal with negotiation while conducting meetings with users of the developed areas. Thanks to this solution, unlike in Poland, the discussions are unemotional and lead to solving difficult problems without aggravating the conflict.

## 6. FUNCTIONAL AND OWNERSHIP DIVERSITY

In contrast to the modernist top-down division of the city into monofunctional zones, the concept of functional diversity on the 1: 1 principle is preferred in contemporary theories. If an area is intended as a commercial street with its surroundings and dominant services, then buildings devoted to services may constitute half of the built-up area, while the remaining 50% should be covered by residential and recreational functions, back-up areas, parking lots, etc. Therefore, multifunctionality is to prevail, as it guarantees the survival of the entire complex. This also applies to areas with a predominance of residential functions, i.e. 50% of the area covered with residential buildings, where the remaining 50% consists of services, recreational areas, green areas, etc.

This assumption is intended to limit commuting to places of residence, work and recreation. Provided that the area requirement for the unit under development is about 40 ha, such a unit (about 640 x 640 m<sup>2</sup>) separated by road communication can follow a model for a multi-functional city fragment, at least partially self-sufficient. In such case, the unit not serve an exclusive function of a "bedroom", from which many kilometers of roads lead to work, to school, to kindergarten or to a medical clinic. Nor will it function as a service center deprived of a clientele who live far from the place and are not always willing to stay there, and who, eventually become less and less interested in coming here for shopping. This happened in London in 2018, when in the spring of that year over 1,800 stores were closed in the city center, due to the lack of customers (Charles Jencks, Karl Kropf, 2013)

Diversity also includes the ownership status of flats and other premises. Apart from the resources of housing cooperatives or purchased private flats, also be flats for rent should be provided, as such properties are increasingly needed (Wojtaszek, 2015). In France, it is already about 20-25% of the total resources (Pecenik, 2019), whereas in Poland, such flats still amount to minimal percentages. Różnorodność to także stan własności mieszkań i innych lokali. Oprócz zasobów spółdzielni mieszkaniowych, czy wykupionych mieszkań prywatnych powinny również istnieć mieszkania na wynajem, coraz bardziej potrzebne (Wojtaszek, 2015). We Francji jest to już około 20-25 % całości zasobów (Pecenik, 2019) w Polsce ciągle minimalne procenty.

## 7. CONNECTIONS OF THE SPACE, NETWORKING

The observance of the principle to combine space between buildings with public spaces, the layout of streets and squares is considered extremely important for the spatial order in the urban planning practice of Western European countries. In terms of this theory, it is also crucial to link greenery systems into a network, along with introducing street furniture, especially those for pedestrians to rest on along individual routes. It is also advisable to situate art elements in public spaces and to ensure good access for people with disabilities. Furthermore, historical architecture or other unique buildings in public spaces, including contemporary ones, should be treated with respect.

Transport system and the network of services (Pecenik 2018) are yet another network system of connections. Their distance from residential buildings should be carefully balanced, allowing users to easily reach them on foot. These distances should constitute a programming element of the planning system. The convenience of the residents depends on it.

## 8. GREEN DEAL

The Green New Deal was inspired by President Franklin D. Roosevelt's New Deal. The deal is a reform program of the global financial, tax and energy system. It also involves massive investments, which "aim to stimulate the world economy, make it independent of non-renewable raw materials and combat climate change and create millions of new jobs" (European Green Deal, 2019-2024). Last year, the European Union committed itself to achieving climate naturalness by 2050. The implementation of such a goal entails the socio-economic transformation in Europe. The European Commission has issued a Communication on a Europe of Green Deal. The Council of Europe is already discussing the legislative changes that need to be made, some of which have already been introduced in France. The main target for cities is zero emissions in 2050. The system of actions for sustainable economy will cover all countries of the continent.

A separation of economic growth from resource consumption, and a transition to a clean and circular economy (no waste) is to follow. It is a new technology in an effort to reduce pollution levels, along with reducing biodiversity loss. In that respect, what does hard coal mining look like in Poland? This is the question: will the authorities be able to interrupt these processes?

In the field of architecture and urban planning, the following requirements are being faced: supporting environmentally friendly technologies and innovation, introducing cheaper, cleaner and healthier forms of private and public transport, low-emission energy sector, greater energy efficiency of buildings, cooperation between Europe and partners in the world for sustainability (European The Green Deal. op. cit.).

## 9. PRINCIPLES OF URBAN PLANNING

As a result of the above analyzes and comparisons with the principles applied in other Western European countries, selected principles that should be introduced into Polish system of planning and designing urban development layouts are presented below.

1. Shaping urban networks: collective transport, green areas, services, pedestrian and bicycle routes;
2. Resignation from the defragmentation of urban areas based on building conditions (Warunki Zabudowy WZ) - introduction of a mandatory planning stage - the urban model of the city or its larger part (formerly: general plan). The model must include:
  - indication of areas with their dominant functions,
  - presentation (in drawings and in text) of the principles for spatial shaping in the form of flexibility frames,
  - the above-mentioned parameters clearly defined, at least with the flexibility framework, in the Programs or in expert decisions;
  - these principles must be incorporated into regulations and, in specific cases, compulsorily included in textual arrangements;
  - shaping settlement units, striving for their self-sufficiency;
  - ensuring energy security (green deal), closed circulation of technical infrastructure;
  - the concept of environmental protection in terms of all resources. good for human terrestrial and underground.
3. The obligation to accept the directions of transformation or development determined in the urban model as part of social participation. If the local community does not agree, adjustments should be made to the model and the participatory procedure repeated.



- The second revision should be established as final. This will increase the mobilization of participants' creativity.
- 4. The model should include the limit values of the allowable number of inhabitants and employees in the areas of higher saturation with intense office buildings.
- 5. Securing the transport accessibility of workplaces
- 6. The above elements should be included in the legal regulations as mandatory.
- 7. Presenting the local plan to the public as now - after arrangements - for the third and last time before its adoption;
- 8. Developers are one of the groups of the participants' circles, they are not decision-makers, they have an equal voice in the discussion in comparison with the local community.
- 9. Removal of development conditions from the legal circulation, which destroy the spatial order with incomplete solutions.
- 10. Withdrawal from circulation the rule, introduced by lawyers, to treat all underground storeys as an element of development intensity or building height. There was never such an intention, especially in Warsaw, with the sand water in the city grounds, which requires, for example, 18 unused floors underground, to anchor the building in solid ground.

The above-mentioned elements of the structure of design and urban planning changes may be seen as selected examples for reorganization in order to initiate action. They result from years of practical experience and also theoretical research by K. Guranowska - Gruszecka and P. Pecelik – the author of the article on the principles of urban planning in France.

## 10. CONSISTENT MANAGEMENT AS THE PATH TO SUCCESS

Urban planning is a multi-task activity pertaining to various areas of human existence. Such projects necessarily require harmonized, sustainable action at every stage. Whereas in Poland, knowledge on this subject is defragmented, which contributes to the deepening of chaos in space and in the functioning of urban structure elements.

At each stage of shaping new values in a specific city, the initial step is to list the necessary elements to be taken into account. The second task is to implement the plans consistently, with no changes. The third stage consists in checking, e.g. on a yearly basis or every 2 years, whether the goals set at the beginning are being implemented in accordance with their previous direction. If not, the situation must be improved and properly redirected. Such control should last for approximately 10 years. As the state of existing knowledge and other conditions undergo constant modifications, the fourth stage is to establish better corrective solutions, should they prove rational. (Chajtmán, 1995). The world is changing, as are conditions and tools. The restoration of building development of our cities should be a permanent process, rather than a target state.

## 11. CONCLUSIONS

The abovementioned changes mark the beginning of the road to repair the disaster in the field of urban planning in Poland. The city is built and transformed for its people who live, work and sometimes should relax there.

The legal system must take these facts into account. It requires professional discussion and many corrections. The structure and assumptions of French legislation, presented in the first part by Piotr Pecelik, can serve as a model for sustainable development.

The formula for development conditions should be abolished, no such rules apply anywhere in Europe. It is necessary to supplement the urban planning system with the concept or model stage. Moreover, it will be important to develop numerous programs on various issues that must be observed in planning activities. Such programs should be treated as mandatory.

Before preparing spatial development plans can be commenced, a multi-faceted analysis of the existing state should be conducted. It should not only include an inventory of buildings and, for example, existing trees, but rather professional environmental analyzes regarding ground and un-

derground resources, together with the identification of raw materials in terms of their suitability for energy production, as those issues are becoming currently the most important element of any modern transformation. The struggle for material gains concerns the planet's renewable resources. Therefore, a rational analysis of the Polish national interest in this respect should be made against the background of the interests of external forces and firm priorities should be established.

The initial stage must also comprise a firm, mandatory determination of the proportion between the amount of newly added buildings and the engineering service measurements, as well as amount of storage and parking lots, etc., depending on the intended land use. A specific function, e.g. office or residential, is to be served in the same area or in the vicinity. It is unacceptable that the cars by which workers commute should be placed in nearby housing estates. Each time, calculations of the potential number of residents or employees in a specific area must be made and the number of cars that should be parked there must be planned.

The model must also ensure the availability of new housing complexes, establish the need to calculate these dependencies and adapt the transport network in the model concept to the number of active people in these new areas of the city.

The commencement of local plans must be preceded by analyzes of the inhabitants, employees and other visitors to the area. Obligatory questionnaires with numerous questions should be sent from spatial planning administrative units to individual people or families, as well as to social groups/institutions. Such surveys should concern the actual state of affairs and preferences in scope of learning, work, shopping, everyday travel, which may have an impact on the future development of a specific area. Answers to questions from local communities should be treated as a civic duty.

In the conceptual model, elements included in the survey responses should be carefully examined and, if possible, accepted as conclusions for further planning. If they cannot be implemented, the situation should be explained to people logically, with the help of a mentor at specially organized meetings, while reasons that render the implementation of their wishes impossible should be discussed. A friendly atmosphere should be ensured during these meetings, as it favors the consideration of cases and the possibility of having them settled. This will build a bridge between local government and communities.

It is necessary to introduce a third indirect planning procedure into local law, namely in the form of a "model": the city center, district or the entire city, where the framework for freedom of spatial creation (height of buildings, development intensity, etc.) will be developed responsibly. These frameworks should be binding in the years to come and should include the scope of networks: transport, infrastructure, green areas, services, etc.

The stage of the conceptual model is the last stage when the conclusions or critical remarks by residents and employees from a given area are carefully considered and, if possible, positively processed. Both parties should make efforts to make it happen.

A system of PROGRAMS should be introduced as it is the case in the French or along with the English model. A similar model has been applied in Germany for a long time. This means the implementation of new or transformed urban layouts in settlement units, of 0.4 to 1 km<sup>2</sup>, within walking distances, each unit with different functions (according to the theory of mix used functions). These rules should be treated as binding. Otherwise, complexes of building development play a role of sleeping facilities, not serviced by the public transport network, insufficiently provided with services, far from workplaces. This creates a functional chaos hostile to people.

Created PROGRAMS that set the rules for building and shaping housing, services, recreation and other urban functions, according to the latest knowledge in this field, meet human needs well.

As can be seen from the discussed issues, urban planning is a complicated activity, it requires knowledge, prudence, application of the principles of social justice (for 20 years, the entire Western Europe has been signaling such needs) and common sense in extreme decisions, gradual but consistent reaching for positive solutions. In the current administrative system in Poland: urban planners are deprived of the right to practice a profession (prevailing deregulation), lawyers lack educa-

tion in architecture and urban-planning, but are given the right to govern the words written in planning documents. Officials who deal with these matters in the departments of architecture and town planning, do not make their own decisions. Developers, mostly foreign, as they are unable to put pressure on officials to implement their preferred parts of the investment, pressurize banks and higher city authorities.

Such chaos is far from serving those for whom all development is happening. This situation is especially visible in the largest Polish cities. Summing up, it should be stated that once the pandemic is under control, all the above mentioned defects of our urban planning must be repaired and order re-introduced for the benefit of the people who dwell these cities. If the above-mentioned professional groups in the present administrative system will not be able to smoothly master these processes, a group of experts should be appointed, as it was done towards the end of 20th century in Great Britain, to make these transformations. There is no justification to be deliberately chaotic. It is in the interest of Poland and Poles to organize these processes.

## **SYTUACJA PLANOWANIA URBANISTYCZNEGO W POLSCE**

### **1. OGÓLNE ZASADY POLSKIEGO SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

Celem artykułu jest analiza polskich zasad systemowych planowania przestrzennego, które w porównaniu z systemem francuskim nie zabezpieczają niezbędnych elementów projektowania i realizacji spełniających dobre funkcjonowanie miast.. Do porównań wybrano Warszawę, gwałtownie się rozwijającą, często pod presją zagranicznych inwestorów.

W Polsce obowiązują trzy formuły podejmowania prawnej decyzji o sposobie zagospodarowania w przyszłości: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy i plany rewitalizacji<sup>5</sup> (Polskie Akty Prawne: 1,2,3). W Warszawie pokrycie planami miejscowymi zajmuje około 40% terenów. Na pozostałych 60%, również w śródmieściu, na pojedynczych działkach budowlanych, wymiana zabudowy dokonywana jest przy pomocy warunków zabudowy. Zasady rewitalizacji ustalone prawnie w 2016 roku, po wstępnym wówczas ożywionym zainteresowaniu, przestały być chętnie stosowane ze względu na konieczność odbycia na początku wielu dyskusji publicznych z różnymi środowiskami: mieszkańców, pracowników i innych użytkowników terenu.

W odniesieniu do planów zagospodarowania, przymiotnik "przestrzenny" powinien się wiązać z intensywnością zabudowy, wysokością, ukształtowaniem brył obiektów, także z kompozycjami urbanistycznymi czyli osiami, dominantami, przestrzeniami publicznymi w postaci placów, skwerów, także z krawędziami zabudowy przyulicznej, np. na skarpie itp. Tymczasem plan nazywany "zagospodarowania przestrzennego" nie spełnia większości z tych warunków. Intensywność zabudowy musi być w zgodzie z ustaloną uśrednioną na etapie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP) dla o wiele większego obszaru. Jeżeli na sąsiednich terenach występuje zabudowa niższa - na konkretnej działce może być realizowana znacznie wyższa, ponieważ i tak pozwoli to osiągnąć wymaganą średnią.

Jedynym drogowskazem jak kształtować zabudowę bywa w miejscowym planie (Mpzp) wysokość zabudowy. W Warszawie jest to maksymalnie do 30 m i powyżej 30 m. W praktyce każda wysokość powyżej 30 m jest dopuszczona (np.: 70, 150, a także wedle zamiarów inwestora np 220, czy 300 m). Przyzwolenie na taką dowolność dają także poprzedzające plan dokumenty: Studium Uwa-

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, zgodnie z Dz.U. z 2020 r poz 283, oraz także poz. 471, została rozszerzona o możliwość wprowadzenia odstępstw w stosunku do obowiązującego prawa, co może zalegalizować odpowiedni minister. Jest to zatem otwarta droga dla developerów, by mogli realizować swoje zamiary, praktycznie w każdym przypadku, nawet jeżeli w planie miejscowym wprowadzono ograniczenia.

runkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (zwracam uwagę na słowo: przestrzennego), gdzie równie niedokładnie te wysokości są określane<sup>6</sup>. W dokumentach takich jak "Strategia rozwoju miasta do 2030 r." z pełną świadomością były ostatnio wyznaczone takie nieostre granice, by każdy wariant kształtowania zabudowy w przyszłości był możliwy<sup>7</sup>. Natomiast główne cele wyznaczone w strategii są bardzo trafne, chociaż tak ogólnie sformułowane, że nie wymagają żadnych realizacji (*inwestycje w transport publiczny, większa dostępność mieszkań komunalnych, czy usługi blisko domu*- wypowiedź vice prezydenta Warszawy Michała Olszewskiego na Radzie Warszawy przyjmującej Strategię rozwoju Warszawy do 2030 roku) (Strategia do 2030). W Strategii zamiast kształtować ogólną koncepcję zagospodarowania terenu tworzona jest strategia bez koncepcji całości np śródmieścia czy miasta.

Dla porównania w dokumentach prawnych we Francji jest mowa o dążeniu do 25% mieszkań komunalnych, obecnie jest 20%, o dystansach od mieszkania do usług szkoły czy przychodni zdrowia np. maksymalnie 300m (zapisy w Programie Mieszkaniowym, obowiązującym przy realizacjach, niezależnie od zapisów Mpszp) i inne szczegółowe wytyczne kształtowania zabudowy.

## 2. PARTYCYPACJA SPOŁECZNA

Zakres partycypacji społecznej przy opracowaniach planistycznych w Polsce różni się od dokumentów w innych krajach europejskich. U nas powszechny dostęp do opracowania planistycznego jest po uzgodnieniu i pozytywnym zaopiniowaniu planu miejscowego przez kilkadziesiąt instytucji zewnętrznych przed uchwaleniem. We Francji partycypacja występuje trzykrotnie w czasie opracowywania planu. Zaczyna ten proces rozsyłanie ankiet do mieszkańców, mogą wówczas także zgłaszać wnioski do planu. Następnie po opracowaniu szerszego modelu zagospodarowania terenu i jego otoczenia odbywa się poważna dyskusja, po czym na końcu, przed uchwaleniem już tylko prezentacja wykonanego planu.

Każdorazowo dyskusje z partycypantami prowadzone są przez specjalnie zatrudnionego mentora, po to by spokojnie tłumaczyć ludziom przyczyny braku możliwości załatwienia pozytywnego niektórych ich żądań. oraz bez emocji ustosunkować się do składanych wniosków.

Podkreślenia wymaga system przeprowadzania pierwszych badań wstępnych dotyczących wnikliwej inwentaryzacji zasobów, ale także analizy statystycznej w oparciu o ankiety wszystkich mieszkańców miast. W Polsce takie analizy powinny być powtarzane co najmniej raz na 2 lata żeby ustalać kierunki zmian poziomu życia Polaków. Zwłaszcza wobec obecnej kryzysowej sytuacji jest to bardzo istotne jako wytyczna do działań naprawczych.

## 3. ANALIZY PRZEDPROJEKTOWE

Granice planu miejscowego, czy planów rewitalizacji, z niewiadomych powodów wyznaczane są w Polsce autorytarnie, chociaż mają zawierać ustalenia przyjazne dla ludzi. Często jest to regularny prostokąt, granice przeprowadzone w osi ulic, co oznacza, że ustalenia końcowe tych dokumentów planistycznych zawierać będą wytyczne realizacji dla połowy przekrojów ulicznych, co sprawić będzie trudności przy realizacji planu. Następnie przygotowywana jest inwentaryzacja stanu istniejącego zabudowy, po czym następuje zebranie wniosków projektowych.

W planowaniu urbanistycznym we Francji ta część opracowania to jedna z najbardziej pracowitych części, jest to gromadzenie wszelkiego rodzaju danych zarówno o terenie, jak i o ludziach tam zamieszkujących i ich potrzebach. Wśród analiz przedprojektowych powinny znaleźć się następujące zagadnienia.

<sup>6</sup>Obecne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pochodzi z 2006 roku, kilkakrotnie ulegało zmianom i wiele jego zapisów jest już nieaktualnych wobec gwałtownego rozwoju Warszawy, w tym zwłaszcza terenów śródmiejskich.

<sup>7</sup> Brak konkretnych zapisów w dyskusjach (2019) np. w Towarzystwie Urbanistów Polskich w Warszawie (Strategia, 2020)

Na starcie potrzebna jest delimitacja obszaru. Jej granice obejmują zwykle swym zasięgiem nie tylko obszar kryzysowy, czy wybrany do opracowania planu, ale też racjonalnie wybraną strefę wpływów istniejącego i planowanego zagospodarowania. Sama delimitacja stanowi już przedmiot wstępnych analiz przedprojektowych. Jeżeli plan miejscowy czy projekt rewitalizacji mają dotyczyć zabudowy mieszkaniowej to istotnymi elementami wyposażenia powinny być: szkoła, przedszkola, usługi zdrowia, czy handlu, obsługujące ten obszar. Jeżeli nie będą czy nie są na analizowanym obszarze mieszkaniowym należy ich obszar włączyć w granice planu, by zapewnić dogodne połączenia komunikacyjne z elementami struktury zabudowy niezbędnymi do codziennego życia. Z kolei w przypadku realizacji większego ośrodka usługowego przeprowadza się badania poprzez ankietowanie lub metodami statystycznymi potencjalnego zasięgu obsługi przez ten ośrodek<sup>8</sup> (Guranowska-Gruszecka VII-2015).

Gromadzone są też dane dotyczące charakterystyki mieszkańców okolicznych osiedli i ich upodobań. Wszyscy dostają listownie ankiety do wypełnienia. Wśród analizowanych elementów oprócz liczby potencjalnych klientów, przynależności do określonych grup wiekowych, dzieciności, która np. w określonych dzielnicach jest wyższa, bada się zamożność rodzin, orientacyjny poziom zarobków na mieszkańca, preferencje podstawowych potrzeb związanych z codziennymi zakupami i inne istotne parametry. Ułatwia to zaprogramowanie wielkości terenów usług obsługujących zabudowę mieszkaniową, ale także daje podstawy do określenia jaki będzie zasięg obsługi istniejących i planowanych usług. Chroni to też tereny przed zarówno przeinwestowaniem jak i niedoinwestowaniem w określone funkcje (Guranowska-Gruszecka, 2015).

Chcąc skorzystać z tych zasad przystępowania do racjonalnych rozwiązań planistycznych należy w przepisach prawa miejscowego w Polsce zasady te potraktować jako obowiązujące, podobnie analizy środowiskowe, nie tylko pokrycia zielenią, ale także zasobów podziemnych, w tym poziomu wód gruntowych, co może wpłynąć na sposób zabudowy na powierzchni ziemi. Istotne są też obecnie wszelkie badania dotyczące wpływu nowej zabudowy na powierzchnię na klimat, m.in. infrastruktury inżynierskiej. Dotyczy to także przepisów dla technologii obiegu odpadów i bezemisyjnego ich niszczenia, jeżeli mimo wszystko część ich zostanie (Europejski Zielony Ład),

#### 4. SKUTKI DEFRAGMENTARYZACJI PLANOWANIA URBANISTYCZNEGO

Defragmentaryzacja terenów w silnie rozwijającym się stołecznym śródmieściu Warszawy nie spełnia warunków dobrego użytkowania, ani konkretnie zabudowywanych terenów, ani nawet sąsiednich obszarów. Dowodem jest zagospodarowanie rejonu Ronda Daszyńskiego w Warszawie. Zagraniczni inwestorzy wybudowali obok kilku już istniejących - trzy kolejne "drapacze chmur" o funkcjach biurowych (koncentrujące instytucje korporacyjne) (Inwestycje w Warszawie, 2020). Pisano o nich: "w dwóch nowych drapaczach chmur mieszczą się biura w liczbie większej niż wszystkie biura w Łodzi".

Pracowała tu przed pandemią rzesza ludzi z tzw. Ściany Wschodniej Polski, wynajmujących mieszkania na obrzeżu miasta lub w ogóle w strefie podmiejskich miasteczek i wsi (tylko na taki standard było ich stać) (Internet). Codziennie dojeżdżają do pracy do centrum miasta stołecznego. Wobec braku dostatecznej liczby parkingów obsługujących te wieżowce, ludzie ci stawiają swoje samochody na sąsiednim nowym osiedlu - słynnej tzw. 19-tej dzielnicy. Mogliby dojeżdżać metrem (przedłużoną w ub. roku II linią, to znaczy najpierw samochodem z miejsca noclegu na peryferie miasta stołecznego i potem transportem zbiorowym do centrum). Jednak na krawędzi miasta brak zespołu parkingów na te samochody, a w granicach miasta mało sprawny transport zbiorowy. W tej sytuacji wybór pada na własne prywatne auto i porzucenie go na czas pracy jak najbliższej miejsca zatrudnienia. W tej konkretnej sytuacji wybór często pada na 19-tą dzielnicę - nowy, kompleks wielorodzinnej zabudowy

Należy także zrozumieć, że tylko dlatego mamy tak wielu inwestorów z krajów Europy Zachodniej, z Ameryki Północnej i Izraela, ponieważ w ich rodzinnych krajach w dążeniu do równowagi spo-

<sup>8</sup> K.Guranowska-Gruszecka, *Doświadczenia ...* Artykuł napisany po szczegółowej rozmowie z prof. Anną Geppert z Uniwersytetu Sorbony.

łecznej, pokrycia potrzeb użytkowników miast i wobec dbałości o zdrowie, dobry klimat w śródmieściach i inne humanistyczne cele, zmusza się już inwestorów do dodatkowych działań inwestycyjnych na rzecz harmonijnego spełniania tych celów. W Polsce od 30 lat istnieje przyzwolenie na realizację tego co najbardziej opłacalne dla świadomych tych mechanizmów elit developerskich. Z nieznanых powodów władze decydujące o sposobie zagospodarowania nie odróżniają złych rozwiązań przekształcania miasta od tego co służy ludziom.

W pierwszych dekadach po transformacji ustrojowej powstało w rejonie śródmieścia Warszawy kilka dzielnic, czy kompleksów, będących skupiskami miejsc pracy; jak wynikało z badań ostatnich lat niektóre największe w Europie<sup>9</sup> (Kierzkowska, 2018). Wnioskiem z tych doświadczeń warszawskich jest niezbędna konieczność wprowadzenia mocniejszej kontroli w postaci skutecznego zarządzania tym procesem zależności między wprowadzaną na poszczególne tereny tkanką nowej zabudowy a dostępnością komunikacyjną (Pecenik, Obsługa transportowa, 2018).

Kolejny wniosek to potrzeba dbałości o różnorodność funkcji nowych inwestycji. Monofunkcyjność jest modernistyczną minioną już przeszłością. Powoduje zakorkowanie ulic dojazdowych z miejsc zamieszkania do pracy i także w drodze powrotnej. Według mix- used functions współczesnej teorii sprawdzonej w wielu cywilizowanych krajach, należy stosować wielofunkcyjne jednostki o wielkości 0,4 do 1 km<sup>2</sup>. (Ch. Jencks, Ch. Kropf, 2013). Jeżeli w mieście nie ma możliwości zastosowania takiej zróżnicowanej struktury to należy wznosić nowe jednostki osadnicze na terenach aglomeracji, poza granicami miasta, Takie podejście do urbanizacji jest charakterystyczne dla krajów skandynawskich, dzięki czemu uzyskuje się tam przyjazne dla ludzi warunki zasiedlenia i pracy.

## 5. WPŁYW RELACJI MIĘDZY DECYDENTAMI A SPOŁECZNOŚCIĄ LOKALNĄ NA KREACJE MIASTA

Dla wielu krajów Europy Zachodniej cechą charakterystyczną wzajemnych relacji jest zaufanie społeczeństwa do władzy i wiara w jej dobre intencje. We Francji począwszy od XVIII wieku, we wzrastających miastach rodziło się, a może było stymulowane zaufanie do władzy. Przebudowa Paryża Haussmana, nawet jeżeli zawierała prostowanie krętych uliczek, by zapanować nad tłumem, to zlikwidowano liczne zaułki stymulujące działania przestępcze, co zmieniało miasto na bardziej bezpieczne. W Wielkiej Brytanii znane są działania Księcia Karola promowania osiedli zabudowy mieszkaniowej dla biedniejszych warstw społecznych. W wielu krajach Europy Zachodniej istotą ostatniego półwiecza było wyrównywanie standardów egzystencji: w postaci programów mieszkaniowych, środowiskowych klimatycznych, transportowych i innych, zmierzając do poprawy warunków życia w mieście. Były to zasady o skutkach obopólnych: ludzie osiągnęli wprawdzie minimalny, ale jednak wyższy poziom cywilizacyjny, natomiast władze łatwiejsze możliwości kontroli nad społeczeństwem.

W Polsce 123 lata rosyjskiej, a na końcu już po I wojnie światowej radzieckiej dominacji, spowodowało charakterystyczne zachowania będące rodzajem nieufności w pozytywne działania rządzących. Przyczyn tego jest sporo. Po 1989 r. nastąpiło zawłaszczanie przez elity rządzące dóbr materialnych skarbu państwa - prywatyzacja jako efekt krótkotrwałej wolności, która po wejściu na nasz rynek nieruchomości developerów ze Stanów Zjednoczonych, z Izraela czy z Wielkiej Brytanii postępuje do dnia dzisiejszego. Wybierane są najbardziej opłacalne inwestycje w różnych miejscach miast - na sprzedaż, ale bez zaplecza, czyli częściowo tylko zrealizowane. Tymczasem dla odbiorców (polskiego społeczeństwa) nie chodzi o ilość nowych inwestycji, tylko o racjonalny i zrównoważony rozwój poszczególnych fragmentów miast, ich śródmieść oraz zadbanie o sprawne funkcjonowanie tych tworzących się węzłów miejskości, by służyły ludziom i były powiązane między sobą. W centrum Zachodnim Warszawy nie będzie takich przyjaznych rozwiązań, ponieważ developerzy nie zajmują się przestrzeniami publicznymi: ciągami pieszymi, przestrzeniami placów czy skwerów, tylko maksymalnym zabudowaniem przejętych działek budowlanych. Pisze się już dziś o tym w otwarty sposób w czasopiśmie Polityka (Sarzyński P., 10-11.2020).

<sup>9</sup> n.p. tzw. Mordor czyli zagospodarowanie na miejsca pracy dawnego Służewca Przemysłowego na południe od Śródmieścia Warszawy.

Przebudowa Londynu z likwidacją portu w samym centrum miasta i dzielnicy przyportowej za czasów Margaret Thatcher przyniosła trend zdecydowanych autorytarnych decyzji, podejmowanych przez specjalnie do tego upoważniony zespół ekspertów (Corporation of Urban Development) chronionych przez siły polityczne kraju. W niecałe 25 lat doprowadzili oni do całkowitej likwidacji portu rzeczno nad Tamizą w środku miasta i budowy w tym miejscu głównego centrum Londynu. Po osiągnięciu tego celu Korporację rozwiązano, pozostawiając świetnie działające centrum miasta (Cory J. 2020)

Zasady stosowane we Francji z kolei, cechuje wielkie zainteresowanie potrzebami ludzi, mieszkańców miast i innych ich użytkowników. Charakterystyczna też jest dbałość o najniższej uposażonych, by stopniowo dochodzili do lepszych rezultatów w swoim życiu. Ma to szczególne znaczenie wobec licznych emigrantów z dawnych kolonii francuskich, którzy ciepło zostali przyjęci i państwo pragnie im wynagrodzić, być może w poczuciu winy, ich dawne wykorzystywanie. Zamienia się wcześniejsze wieżowce mieszkalne koncentrujące zachowania przestępcze na 3-4 kondygnacyjne układy klatkowe z różną wielkością mieszkań, umożliwiającą także zamieszkiwanie tam emigrantów. Przemieszczenie standardów w jednym budynku służy bardziej przyjaznym stosunkom społecznym.

W roku 2003 kiedy nastąpił atak koalicji wojsk międzynarodowych na Irak (okupacja do 2005 r. zakończona m.in. obaleniem Sadama Husajna) Francja nie przystąpiła do tej wojny, żeby ochronić swoich developerów przed bankructwem. Ich dochody z inwestycji w nieruchomości byłyby zagrożone.

Jeszcze inaczej funkcjonuje prawo dotyczące planowania urbanistycznego w Szwajcarii (Gawlikowska, 2013).

Bardzo dobrze poinformowani o planach mieszkańcy i użytkownicy terenów muszą obowiązkowo zapoznać się z tymi projektami i mogą kwestionować rozwiązania, ale tylko raz. Wiedzą bowiem, że przy wyłożeniu planu po raz drugi uwzględnione będą ich wnioski, ale będzie to już ostatnie udostępnienie publicznych materiałów planistycznych. Mają też wpojone poczucie obywatelskiego obowiązku wypowiedzenia się na temat przyszłości swojego miasta.

Jak wynika z przytoczonych przykładów działania planistyczne są różne w poszczególnych krajach Zachodniej Europy, Zawsze jednak przyjmuje się dobrze opracowane rozwiązania systemowe, które zapewniają pozytywne przekształcenia szybko rozwijających się miast, z dostrzeżeniem poprawy warunków życia dla wszystkich warstw społecznych. Żeby osiągnąć porozumienie między decydentami a społecznością miejską do prowadzenia spotkań z użytkownikami opracowanych terenów zatrudniani są specjaliści mentorzy profesjonalnie zajmujący się negocjacjami. Dzięki temu dyskusje nie są emocjonalne, jak w Polsce, prowadzą do rozwiązywania trudnych problemów, bez pogłębiania konfliktu.

## 6. RÓŻNORODNOŚĆ FUNKCJONALNA I STANÓW WŁASNOŚCI

W odróżnieniu od modernistycznego odgórnego podziału miasta na monofunkcyjne strefy, we współczesnych teoriach preferowana jest koncepcja różnorodności funkcjonalnej na zasadzie 1:1. Jeżeli ma to być ulica handlowa z otoczeniem i dominującymi usługami, to mogą one stanowić połowę powierzchni zabudowy, a drugie 50% to funkcje mieszkaniowe, rekreacyjne, powierzchnie zapleczy, parkingów itp. Panować ma zatem wielofunkcyjność, która jest gwarantem przetrwania tego zespołu. Dotyczy to także obszarów o dominacji funkcji mieszkaniowych, czyli w 50% z zabudową mieszkaniową a pozostałe 50% to usługi, tereny rekreacyjne, zieleń itp.

Założenie to ma służyć ograniczeniu dojazdów do miejsc zamieszkania, pracy i rekreacji. Przy spełnieniu dla opracowywanej jednostki wymogu powierzchni na poziomie około 40 ha, jednostka taka (około 640 x 640 m<sup>2</sup>) wydzielona komunikacją drogową, może być wzorcem wielofunkcyjnego fragmentu miasta, przynajmniej częściowo samowystarczalnemu. Nie będzie "sypialnią", z której wielokilometrowe drogi prowadzą do pracy, do szkoły do przedszkola, czy do przychodni lekarskiej, nie będzie też centrum usługowym bez klienteli, która mieszka daleko od tego miejsca i nie zawsze, a w końcu coraz rzadziej ma ochotę aż tu przyjeżdżać po zakupy. Tak się stało w Londynie

w 2018r., kiedy na wiosnę owego roku zamknięto w centrum ponad 1800 sklepów, gdyż zabrakło klientów (Charles Jencks, Karl Kropf, 2013)

Różnorodność to także stan własności mieszkań i innych lokali. Oprócz zasobów spółdzielni mieszkaniowych, czy wykupionych mieszkań prywatnych powinny również istnieć mieszkania na wynajem, coraz bardziej potrzebne (Wojtaszek, 2015). We Francji jest to już około 20-25 % całości zasobów (Pecenik, 2019) w Polsce ciągle minimalne procenty.

## 7. POWIĄZANIA PRZESTRZENI, USIECIOWIENIE

Za niezwykle ważne dla ładu przestrzennego w praktyce urbanistycznej krajów Europy Zachodniej uważane jest przestrzeganie zasady łączenia "przestrzeni między budynkami" z przestrzeniami publicznymi, układem ulic i placów. W ujęciu tej teorii chodzi także o powiązanie systemów zieleni w sieć, wraz z wprowadzaniem mebli miejskich do odpoczynku na poszczególnych ciągach, zwłaszcza pieszych. Celowe też jest sytuowanie elementów sztuki w przestrzeniach publicznych i zapewnienie dobrego dostępu dla osób niepełnosprawnych. Podkreśla się również traktowanie z szacunkiem w przestrzeniach publicznych architektury historycznej czy innych wyjątkowych budynków, także współczesnych.

Sieciowym układem powiązań jest też system transportowy oraz sieć usług (Pecenik 2018). Ich odległość od zabudowy mieszkaniowej powinna być starannie wyważona umożliwiając użytkownikom swobodne dojście piesze. Dystanse te powinny być elementem programowym systemu planowania. Zależy od tego wygoda mieszkańców.

## 8. ZIELONY ŁAD

Nowy zielony ład pochodzi z inspiracji New Deal prezydenta Franklina D. Roosevelta. Jest to program reform globalnego systemu finansowego, podatkowego oraz energetycznego, jak też masowych inwestycji, których "celem jest pobudzenie gospodarki światowej, uniezależnienie jej od nieodnawialnych surowców oraz przeciwdziałanie zmianom klimatu i stworzenie milionów nowych miejsc pracy" (Europejski Zielony Ład, 2024). W ubiegłym roku Unia Europejska zobowiązała się osiągnąć do 2050 roku naturalność klimatyczną. Realizacja takiego celu wiąże się z transformacją społeczno-gospodarczą w Europie. Komisja Europejska wydała Komunikat o "Europie naturalnego ładu". Rada Europy dyskutuje już zmiany legislacyjne, które muszą być wprowadzone, a we Francji niektóre z nich już wprowadzono. Głównym celem w odniesieniu do miast jest zerowy poziom emisji w 2050 roku. System działań na rzecz zrównoważonej gospodarki obejmie wszystkie kraje naszego kontynentu.

Nastąpić ma oddzielenie wzrostu gospodarczego od zużywania zasobów, przejście na czystą gospodarkę o obiegu zamkniętym (bez odpadów). Jest to nowa technologia w dążeniu do zmniejszenia poziomu zanieczyszczeń, wraz ze zmniejszeniem strat bioróżnorodności biologicznej. Jak wobec tego wygląda wydobywanie węgla kamiennego w Polsce? Oto jest pytanie: czy władza da radę, żeby te procesy przerwać?

W dziedzinie architektury i urbanistyki stajemy wobec wymagań: wspierania technologii i innowacji przyjaznych dla środowiska, wprowadzania tańszych, czystszych i zdrowszych form transportu prywatnego i publicznego, niskiej emisyjności sektora energii, większej efektywności energetycznej budynków, współpracy Europy z partnerami w Świecie dla zrównoważenia pozytywnych (Europejski Zielony Ład . op. cit.).

## 9. ZASADY PROJEKTOWANIA URBANISTYCZNEGO

W wyniku powyższych analiz i porównań z zasadami stosowanymi w innych krajach Europy Zachodniej, przedstawiono poniżej wybrane zasady, które należy wprowadzić do naszego polskiego systemu planowania i projektowania zespołów miejskich.



1. Kształtowanie sieci miejskich: transportu zbiorowego, zieleni, usług, ciągów pieszych, rowerowych;
2. Rezygnacja z defragmentaryzacji obszarów miejskich w oparciu o WZ (warunki zabudowy) - wprowadzenie obowiązkowego etapu planowania - modelu urbanistycznego miasta lub jego większego fragmentu (dawniej: plan ogólny). Model musi zawierać:
  - wskazanie terenów z podaniem ich dominujących funkcji,
  - przedstawienie (na rysunkach i w tekście) zasad kształtowania przestrzennego w postaci ram elastyczności,
  - w/w parametry określone jednoznacznie, chociaż z podaniem ram elastyczności, w Programach lub w decyzjach eksperckich;
  - zasady te muszą być wprowadzone do przepisów, a w konkretnych przypadkach obowiązkowo znaleźć się w ustaleniach tekstowych ;
  - kształtowanie jednostek osadniczych, w dążeniu do ich samowystarczalności;
  - zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego (zielony ład), zamkniętego obiegu infrastruktury technicznej;
  - koncepcja ochrony środowiska pod względem wszelakich zasobów. korzystnych dla człowieka naziemnych i podziemnych.
3. Obowiązek zaakceptowania w ramach partycypacji społecznych ustalonych w modelu urbanistycznym kierunków przekształcania czy rozwoju. W przypadku braku zgody lokalnej społeczności dokonanie korekt w modelu i powtórzenie procedury partycypacyjnej.
  - Ustalenie drugiej korekty jako ostatecznej. Wzmoże to mobilizację kreatywności partycypantów.
4. W modelu zawrzeć graniczne wielkości dopuszczonej liczby mieszkańców i pracowników w rejonach większego nasycenia intensywną zabudową biurową.
5. Zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej miejsc pracy
6. Powyższe elementy ująć w przepisach prawnych jako obowiązkowe.
7. Wyłożenie planu miejscowego do publicznego wglądu jak obecnie - po uzgodnieniach - po raz trzeci i ostatni przed uchwaleniem;
8. Developerzy stanowią jedną z grup środowiska partycypantów, nie są decydentami, mają równorzędny głos w dyskusji w porównaniu ze społecznością lokalną.
9. Wycofanie z obiegu prawnego warunków zabudowy, które niszczą ład przestrzenny niepełnymi rozwiązaniami.
10. Wycofanie z obiegu, wprowadzonej przez prawników zmiany traktowania wszystkich kondygnacji podziemnych jako elementu intensywności zabudowy, czy wysokości zabudowy. Nigdy nie było takiej intencji, zwłaszcza w Warszawie przy kurzawce wymuszającej np. 18 kondygnacji nieużytkowych pod ziemią, żeby stabilnie zakotwiczyć w gruncie stałym budynek.

Podane powyżej elementy struktury projektowania i planowania urbanistycznego do zmiany, to wybrane przykłady zmian porządkujących, żeby zainicjować takie działania. Wynikają z kilkudziesięciu lat doświadczeń praktycznych i także teoretycznych badań autorskich K. Guranowskiej Gruszeckiej i P. Pecenika – autora artykułu o zasadach systemu planowania urbanistycznego we Francji.

## 10. KONSEKWENTNE ZARZĄDZANIE ŚCIEŻKĄ DO SUKCESU

Planowanie urbanistyczne jest działaniem wielo-zadaniowym, dotyczącym różnych dziedzin ludzkiej egzystencji. Z konieczności są to przedsięwzięcia, wymagające zharmonizowanego, zrównoważonego działania na każdym etapie, podczas kiedy wiedza na ten temat w Polsce jest zdefragmentaryzowana, co sprzyja pogłębianiu się chaosu w przestrzeni i w funkcjonowaniu elementów struktury miejskiej.

Pierwszym zadaniem jest na każdym etapie kształtowania nowych wartości w konkretnym mieście wyszczególnienie niezbędnych elementów koniecznych do uwzględnienia. Drugim zadaniem jest realizacja zamierzeń: konsekwentna, bez zmian. Trzeci etap to kontrola np. co roku, maksimum co

2 lata, sprawdzenie czy założone na początku cele są realizowane zgodnie z ich wcześniejszym ukierunkowaniem. Jeżeli nie, to trzeba to naprawić i dążyć w dobrym kierunku. Taka kontrola powinna trwać około 10 lat. Czwarty etap to w oparciu o zmieniający się stan istniejący, stan wiedzy, czy inne uwarunkowania - ustalenie korygujących lepszych rozwiązań, jeżeli okaże się to racjonalne (Chajtman, 1995) Natomiast po 20 latach można dla danego terenu działania naprawcze rozpoczynać od początku. Świat się zmienia, warunki i narzędzia podobnie. Naprawa zagospodarowania naszych miast powinna być procesem stałym, a nie stanem założonym docelowo.

## 11. PODSUMOWANIE

Podane zmiany wytyczają początek drogi do naprawy w Polsce katastrofy w dziedzinie urbanistyki. Miasto buduje się i przekształca dla ludzi, którzy w nim mieszkają, pracują i czasem też powinni odpoczywać.

System prawny musi uwzględniać te fakty. Wymaga profesjonalnego przedyskutowania i wielu korekt. Struktura i założenia prawodawstwa francuskiego prezentowane w pierwszej części autorstwa Piotra Pecenika mogą służyć za wzorzec zrównoważonego rozwoju.

Należy zlikwidować formułę warunków zabudowy, nigdzie w Europie nie ma takich zasad. Konieczne jest uzupełnienie systemu planowania urbanistycznego o etap koncepcji czyli modelu. Istotne też będzie opracowanie licznych programów dotyczących różnych zagadnień, które muszą być przestrzegane w działaniach planistycznych, traktowane jako obowiązujące.

Przed przystąpieniem do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego należy przeprowadzić wielonurtową analizę stanu istniejącego, nie tylko inwentaryzację zabudowy i np. istniejących drzew, ale profesjonalne analizy środowiskowe, dotyczące zasobów naziemnych i podziemnych, w tym rozpoznanie surowców pod kątem ich przydatności do produkcji energii, która staje się obecnie najważniejszym elementem wszelkich przekształceń współczesnego Świata. Walka o zyski materialne dotyczy surowców odnawialnych Globu. Należy zatem przeprowadzić racjonalną analizę polskiego interesu narodowego w tym zakresie na tle interesów sił zewnętrznych i ustalić nieprzekraczalne priorytety.

Na początkowym etapie również musi być dokonane twarde obowiązkowe ustalenie proporcji między ilością dodanej zabudowy, a ilością kubatur obsługi inżynierskiej, ale także kubatur magazynowych, parkingowych itd w zależności od przeznaczenia terenów. Konkretna funkcja np. biurowa czy mieszkaniowa ma być obsługiwana na tym samym terenie lub na terenach w sąsiedztwie. Niedopuszczalne jest by samochody dostarczające pracowników do pracy stawiane były na pobliskich osiedlach mieszkaniowych. Dokonane muszą być każdorazowo obliczenia potencjalnej liczby mieszkańców czy pracowników na konkretnym terenie i w stosunku do tego obliczenie liczby samochodów, które powinny tam móc parkować.

W modelu musi być też zabezpieczona dostępność nowych zespołów mieszkaniowych, usytuowanych, blisko miejsc pracy, czy rekreacji. Oznacza to konieczność wyliczenia tych zależności i dostosowania sieci transportowej w koncepcji modelowej do liczebności aktywnych osób w tych nowych rejonach miasta.

Rozpoczęcie opracowania planów miejscowych muszą poprzedzać analizy dotyczące mieszkańców, pracowników i innych bywalców na danym terenie. Obowiązkowe powinny być ankiety rozsyłane z jednostek administracyjnych planowania przestrzennego do poszczególnych osób czy rodzin, także grup / instytucji społecznych z licznymi pytaniami. Dotyczyć powinny stanu faktycznego i też preferencji, nauki, pracy, zakupów, codziennych podróży co może mieć wpływ na przyszły sposób zagospodarowania konkretnego terenu. Odpowiedzi na pytania lokalnych społeczności powinny być traktowane jako obowiązek obywatelski.

W modelu koncepcyjnym elementy te zawarte w odpowiedziach na ankiety powinny być szczegółowo sprawdzane i w miarę możliwości akceptowane jako wnioski do dalszych planów. Jeżeli nie mogą być zrealizowane, należy logicznie, przy pomocy mentora wytłumaczyć ludziom na specjalnie organizowanych spotkaniach, jakie przyczyny nie pozwalają na realizację ich życzeń. Należy

zadbać o przyjazną atmosferę tych spotkań sprzyjającą rozpatrywaniu spraw i możliwościom ich załatwienia. Zbuduje to pomost między władzą lokalną a społecznościami..

Konieczne jest wprowadzenie do prawa lokalnego trzeciej pośredniej formy planistycznej w postaci "modelu": śródmieścia, dzielnicy czy całego miasta, gdzie będą odpowiedzialnie i ostatecznie na najbliższe lata opracowane ramy dowolności kreacji przestrzennej (wysokość zabudowy, intensywność etc.), także zakres sieci : transportowych, infrastrukturalnych, zieleni, usług itp.

Etap modelu koncepcyjnego jest ostatnim etapem, kiedy wnioski czy uwagi krytyczne mieszkańców i pracowników z danego terenu są wnikliwie rozpatrywane i w miarę możliwości załatwiane pozytywnie. Obydwie strony powinny dołożyć starań by tak się stało.

Należy wprowadzić system PROGRAMÓW jak we wzorcu francuskim, czy angielskim, podobnie zresztą od dawna stosowany w Niemczech. Oznacza to realizację nowych czy przekształcanych układów urbanistycznych w jednostkach osadniczych o wielkości 0,4 do 1 km<sup>2</sup>, w kierunku możliwych do pokonania dystansów pieszo, przy czym każda jednostka o różnorodnych funkcjach (według teorii: mix used functions). Zasady te powinny być traktowane jako obowiązujące, w przeciwnym bowiem razie powstają zespoły zabudowy sypialnianej, bez obsługi przez sieć transportu zbiorowego, niedostatecznie zaopatrzone w usługi, daleko od miejsc pracy. Tworzy to chaos funkcjonalny nieprzyjazny ludziom.

Stworzone PROGRAMY ustalające zasady budowy i kształtowania mieszkalnictwa, usług, rekreacji i innych funkcji miejskich, według najnowszej wiedzy w tym zakresie, dobrze realizują ludzkie potrzeby.

Jak wynika z przedstawionych problemów, planowanie urbanistyczne jest działaniem skomplikowanym, wymaga wiedzy, rozwagi, stosowania zasad sprawiedliwości społecznej (od 20 lat cała Europa Zachodnia sygnalizuje takie potrzeby) i rozsądku w skrajnych decyzjach, stopniowego, ale konsekwentnego dochodzenia do pozytywnych rozwiązań. W obecnym systemie administracyjnym w Polsce: urbaniści są pozbawieni praw do uprawiania zawodu (panująca deregulacja), prawnicy nie mają wykształcenia architektoniczno-urbanistycznego, ale dysponują prawem do rządzenia słowami zapisywanymi w dokumentach planistycznych, urzędnicy zajmujący się tymi sprawami w wydziałach architektury i urbanistyki, nie podejmują samodzielnie decyzji, w końcu developerzy, w mniejszości polscy, w większości zagraniczni, którzy nie mogąc wyrzucić presji na urzędnikach, by zrealizować przez siebie preferowane części inwestycji, przenoszą naciski na banki i na wyższe władze miasta.

Ponieważ chaos ten nie służy tym, dla których to wszystko się dzieje zwłaszcza w największych miastach Polski, podsumowując należy stwierdzić, że po opanowaniu pandemii wszystkie powyższe defekty naszej urbanistyki wielkomiejskiej muszą być naprawione i wprowadzony porządek na rzecz ludzi funkcjonujących w tych miastach. Jeżeli te wymienione wyżej grupy zawodowe w obecnym układzie administracyjnym nie będą w stanie opanować płynnie tych procesów, należy podobnie jak w Wielkiej Brytanii pod koniec XX wieku powołać grupę ekspertów, którzy tych przekształceń dokonają. Nie ma powodu, żeby celowo wprowadzać chaos. W interesie Polski i Polaków jest uporządkowanie tych procesów.

## BIBLIOGRAPHY

- Bocian A., *Koncentracje budynków biurowych w europejskich miastach*, Wrocław, praca doktorska 2018 promotor: prof. Tomasz Ossowicz, Politechnika Wrocławska
- Chajtmman S.. *Krytyka i zmiana paradygmatów w naukach Organizacji i Zarządzania*, wyd. w: Organizacja i Zarządzanie 4 Warszawa, Komitet Nauk Organizacji Zarządzania PAN ISSN 0137-5466, rocznik 1995, ss 55-76;
- Charles Jencks, Karl Kropf, *Teorie i manifesty współczesnej architektury*, wyd.: Grupa Sztuka Architektury, 2013 ss. 229-231;
- Cory Jolanta, *Geneza struktury przestrzennej Londyńskiej Krainy Doków*, Biblioteka Wydż, Architektury Politechniki Warszawskiej. oprac. z lat 2019-2020, praca doktorska promotor prof. A. Gawlikowski.

- Gawlikowskiej A. P., Referat pt. *Optimal Renewable Energy Investment Support & Public Acceptance Enhancement in Chosen Central and Eastern European Regions*, "NEO – Nowa Energia dla Lubelskiego" Konferencja, Lublin, Polska;
- Guranowska-Gruszecka K., *Doświadczenia francuskie w programowaniu rewitalizacji i możliwości ich wdrożenia w Polsce*. w: Przegląd urbanistyczny, wyd. TUP rocznik VII-2015 tom X ISSN 2000-9334, ss. 81-82;
- Guranowska-Gruszecka K. *Współczesne wiodące problemy rozwoju Warszawy*, Katowice 2018;
- Guranowska-Gruszecka K., *Współczesne zasady projektowania urbanistycznego metropolii*, Space & Form / Przestrzeń i forma no 44. DOI: 10.21005/pif.2020.44.C-02, ZUT Szczecin i PAN, ss. 211-230, 2020
- Europejski Zielony Ład, Komisja Europejska [https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_pl](https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_pl) dostęp (dostęp:25.07.2020);
- Inwestycje w Warszawie. Wokół ronda Daszyńskiego powstanie las wieżowców <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,22200160,inwestycje-w-warszawie-wokol-ronda-daszynskiego-powstanie-las.html>. dostęp:25.07.2020
- Miejskie wioski* w: Jencks Ch., Kropf K. *Teorie i manifesty architektury współczesnej*. Warszawa 2013
- Pecenek P. *Obsługa transportowa nowych Policentrów w modelu współczesnego Śródmieścia Warszawy*, str. 167 – 175, Wyd. Wyższej Szkoły Technicznej w Katowicach, grudzień 2018, ISBN 978-83-952000-3-8;
- Sarzyński P., "Czerwona Wola w białym kołnierzyku". w: *Polityka* 10-11 2020, ss. 92-97.
- Strategia do 2030. Rada Warszawy przyjęła strategię rozwoju miasta do 2030 roku <https://www.teraz-srodowisko.pl/aktualnosci/rada-warszawy-przyjela-strategie-warszawa2030-4690.html> dostęp:25.07.2020
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, zgodnie z Dz.U. z 2020 r. poz 283, oraz także poz. 471 i inne. Dla wydania decyzji o warunkach zabudowy obowiązuje poz. 293 tej ustawy
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz.U. 2015 poz 1777;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, zgodnie z Dz.U. z 2020 r. poz 283 i inne- rozszerzona o możliwość wprowadzenia odstępstw w stosunku do obowiązującego prawa, co może zalegalizować odpowiedni minister
- Wojtaszek H., *Analiza procesu zarządzania nowoczesnymi kanałami komunikacji w motywowaniu pracowników*, wyd. Wyższej Szkoły Humanitas, 2015;

## AUTHOR'S NOTE

Works at Warsaw University of Technology, Faculty of Architecture, Department of Urban Planning and Rural Landscape; in the years 2006-2015 she is leading the WAPW doctoral studies and also gives lectures and seminars and design courses at the Vistula Academy of Finance and Business in Warsaw, European Faculty of Arts. Experienced urban planner with the realization of several hundred local plans and studies of conditions and directions of development and other urban projects all over Poland. Author of several scientific books, including an extensive "Warsaw City Centre in the 20th century", editorial office and main author of "City Junctions". She is an expert in contemporary urban planning principles on a global scale and passionate about introducing modern urban planning trends in Poland.

## O AUTORZE

Wykładowca na Politechnice Warszawskiej, Wydziale Architektury, Katedra Projektowania Urbanistycznego i Krajobrazu Wiejskiego; w latach 2006-2015 Kierownik Studium Doktoranckiego WAPW, Prowadzi wykłady i zajęcia seminaryjne oraz projektowe w Akademii Finansów i Biznesu Vistula w Warszawie na Europejskim Wydziale Sztuk. Doświadczony praktyk urbanista o dorobku kilkuset planów miejscowych i Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oraz innych projektów urbanistycznych w całej Polsce. Autorka kilku książek naukowych m.in. obszerna „Śródmieście Warszawy w XX wieku”, redakcja i główna autorka "Węzły miasta". Znamca współczesnych zasad urbanistyki w skali światowej. Pasjonat wprowadzania, nowoczesnych trendów urbanistycznych w Polsce.

Contact | Kontakt: [ka@post.pl](mailto:ka@post.pl)