

ELŻBIETA CZEKIEL-ŚWITALSKA

Dr inż. arch.

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

Wydział Budownictwa i Architektury

Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego

Zakład Urbanistyki, Planowania Regionalnego i Zarządzania

e-mail: Elzbieta.Czekiel-Switalska@zut.edu.pl

URBANISTYKA A MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W POLSCE

TOWN PLANNING AND LOCAL SPATIAL MANAGEMENT PLAN

STRESZCZENIE

Przeprowadzone w formie analiz badania ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w części przypadków realizacji tych zapisów prawa miejscowego w praktyce wykazały, że ustalenia przestrzennego prawa miejscowego nie mają nic albo nie wiele wspólnego z zasadami kompozycji urbanistycznej i tym samym z ładem przestrzennym.

Badania ograniczyły się do analizy komponowania zabudowy, bez uwzględnienia wszystkich innych warunkowań, jakie muszą towarzyszyć procesowi projektowania urbanistycznego i jego wyników. Urbanistykę w tym artykule traktuje się jako uporządkowaną przestrzeń, powstałą na podstawie czytelnej koncepcji urbanistycznej, która uwzględnia zasady kompozycji urbanistycznej. Nie odnosi się pojęcie *urbanistyki* do chaosu przestrzennego, jaki jest lub powstaje po realizacji ustaleń planu.

Słowa kluczowe: kompozycja urbanistyczna, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

ABSTRACT

The analysis of provisions of Local Spatial Management Plans and selected cases of practical implementation of such provisions showed, that the provisions of spatial law practically stay without any relation to rules of urban composition and spatial order. The research was limited to analysis of urban composition, without considering all the conditions for planning process and its results. The town planning is treated in this article as planned space resulted from clear urban concept based on general urban composition rules. *Town planning* does not refer in this case to spatial chaos which can be a result of implementation of Local Spatial Management Plan.

Keywords: local spatial management plan, urban composition

1. WSTĘP

Panujący przestrzenny chaos w wielu miejscach Polski, który tworzy również nowa zabudowa, był impulsem do przeprowadzenia badań, które dałyby odpowiedź dlaczego tak się dzieje. Po analizach związanych z określeniem podstawy prawnej powstałej zabudowy, okazało się, że w dużej części

zabudowane chaotycznie obszary, to efekt realizacji nie tylko decyzji o warunkach zabudowy, ale również miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej: miejscowy plan). Celem artykułu jest przedstawienie wyników badań, które objęły w szczególności losowo wybrane rysunki i ustalenia miejscowych planów oraz w części przypadków istniejący układ zabudowy przestrzeni na obszarze

objętym planem. Istotą była odpowiedź na pytanie czy przestrzenne prawo miejscowe, czyli ustalenia zawarte w szczególności na rysunkach miejscowych planów, odzwierciedlają koncepcje urbanistyczne, które są podstawą do zachowania ładu przestrzennego. Powodem takich analiz jest istniejący w wielu miejscach chaos przestrzenny, który mimo uchwalania miejscowych planów nie zmniejsza się. Niestety w części badanych przypadków prawo miejscowe nie ma nic wspólnego z odzwierciedleniem koncepcji urbanistycznej, z jej podstawowymi elementami kompozycji urbanistycznej, wprowadzającej ład przestrzenny (przykład znajduje się w rozdziale 3). Środowisko naukowców i praktyków (w tym gronie jest również autorka artykułu) zajmujących się urbanistyką, za chaos przestrzenny obwinia przede wszystkim możliwość budowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Częściowo jest to prawdziwe, ale za zły stan przestrzeni odpowiadają również równieź miejscowe plany, które autorka artykułu uważała za „lekarstwo” na pozbycie się chaosu przestrzennego.

Czy kompozycja urbanistyczna to przeżytek czy konieczność kształtowania współczesnej, nowoczesnej przestrzeni, przyjaznej dla społeczeństwa. ... *odrzućcie ład przestrzenny, którego miernikiem jest, ... architektura i urbanistyka, powoduje, że ginie jedna z części bardziej ogólnego ładu społecznego i gospodarczego. Dowodzą tego badania i socjologów i ekonomistów. Mówi o tym geografia gospodarcza, bije na alarm etyka i nauki przyrodnicze oraz nauki badające zmiany w krajobrazie. Wszyscy oni mówią, że ład w przestrzeni to oznaka prawdziwej nowoczesności.*¹

Urbanistyka i miejscowy plan czy są to pojęcia równoważne pod względem kształtowania przestrzeni w teorii i praktyce? Najprościej porównując, to miejscowy plan jest/powinien być prawnym zapisem konkretnej, sporządzonej dla określonego terenu koncepcji urbanistycznej. Jednak co to jest urbanistyka, czyli przestrzeń w obszarze zabudowanym, otaczająca przebywających w niej ludzi², określają stwierdzenia prof. Gzella: *Chodzi o to aby nowe dzielnice, nowe miasta, były czymś więcej niż zbiorami domów jednorodzinnych, produkowanych szybko i przypadkowo, żeby miały ulice, place, żeby*

*pojawiały się w nich kierunki i osie jako oczywiste cechy miejskości albo wspomnienia wiejskości. Muszą poruszać wyobraźnię, mieć znaczenie dla teorii miejsca i tworzyć motywacje urbanistyczne dla projektowania architektonicznego.*³

Przestrzeń jako dobro wspólne, w którym żyją ludzie musi być im przyjazna. Urbanistykę w tym artykule rozumie się jako świadomie sporządzoną koncepcję urbanistyczną, ze wszystkimi zasadami kształtowania przestrzeni opierając się na zasadach kompozycji urbanistycznej. Istotę tych założeń przedstawił Kazimierz Wejchert w książce *Elementy kompozycji urbanistycznej*. Do dnia dzisiejszego książkę tą można uznać za elementarz kształtowania przestrzeni.

W praktyce zbyt mało uwagi przywiązuje się do dobrych pomysłów rozwiązujących zagospodarowanie przestrzeni urbanistycznej, a zbyt dużo do przestrzegania procedur i „prawnych” zapisów rozwiązań urbanistycznych. Jest to usprawiedliwione pod względem uzyskania pozytywnego uznania miejscowego planu za akt prawny i zgodny z prawem. Jednak nie ma usprawiedliwienia zapisów prawa przestrzennego bez ukształtowania przestrzeni na podstawie (odzwierciedlającej) dobrej koncepcji urbanistycznej. Nie ma i nie musi być sprzeczność pomiędzy ciekawą i prawidłową koncepcją urbanistyczną a zapisem jej w sposób dostosowany do prawnych ustaleń. Niestety badania zapisów miejscowych planów wskazują, że w wielu przypadkach ustalenia i rysunek miejscowego planu nic nie porządkuje, a tym bardziej nie odzwierciedla urbanistycznej koncepcji, ponieważ w wielu przypadkach nie sporządza się jej na potrzeby planu.

2. URBANISTYKA A MIEJSCOWY PLAN

Tereny zurbanizowane, w których codziennie przebywają ludzie, powinny być kształtowane w sposób przyjazny dla nich.

Jeżeli przyjmie się, że urbanistyka to zagospodarowanie terenu, to miejscowy plan powinien być z nim spójny. Jednak pod pojęciem urbanistyki powinno się rozumieć ład przestrzenny⁴, który gwarantuje między innymi zagospodarowanie terenu zgodne z myślą urbanistyczną zachowującą między

¹ Gzell 2014, *Na co nam architektura? Po co nam urbanistyka?* Teka Komisji Urbanistyki i Architektury O/Pan w Krakowie. Tom XLII (2014), s. 213.

² Definicji urbanistyki jest bardzo dużo, w artykule przedstawione zostały poglądy na rozumienie urbanistyki, jako przestrzeni, która otacza ludzi przebywających w niej. Główne rozumienie pojęcia urbanistyka oparte zostało na określaniu tego pojęcia przez profesora Gzella.

³ Gzell S. s. 212.

⁴ Według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 2, pkt 1) przez ład przestrzenny należy rozumieć: *takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.*

innymi podstawowe zasady kształtowania zabudowy. *Otóż, kiedy mówimy ... o mieście, to mówimy o jakimś fizycznym konkrety, który ma swoje wymiary, wagę, cenę, którego ima się czas, który może zniknąć albo się pojawić w zależności od naszej, człowieka, woli. Z przestrzenią jest inaczej, bo jej materialność, ... nie istnieje....Przestrzeń jest czytelna gdy przy pomocy budynków obudowujemy np. zaprojektowany w planie plac albo ulicę - tak powstaje „przestrzeń placu” i „przestrzeń ulicy”.*⁵

Miejscowy plan ma nieograniczony okres obowiązywania (dopiero zmiana planu może dać nowe ustalenia projektowe), a więc należy go opracować w sposób przystający na dzień obecny oraz na daleką przyszłość. Oczywiście jest to zadanie co najmniej trudne. Najtrudniejsze są sytuacje projektowe, gdy teren objęty projektem miejscowego planu to chaos przestrzenny. Wtedy bardzo często zamiast sporządzić nową koncepcję urbanistyczną, to pozwala się robić na takim obszarze to co wymyśli sobie inwestor, za pozwoleniem a nawet naciskiem władz samorządowych, nie dbając o przestrzenny porządek, bez analizy otoczenia i próby wpisania się w nie. Nie raz nie ma w co się wpisywać, ponieważ nieład przestrzenny jest tak duży, że pomoc w przyszłości przestrzeni może tylko nowa koncepcja, która spowoduje, że rozbudowa, budowa nowych budynków (nie raz na miejscu obecnie istniejących) będzie wpisywać się w nową koncepcję urbanistyczną.

3. PRZYKŁADY NIESTOSOWANIA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ W PRAWIE MIEJSCOWYM

Miejscowe prawo przestrzenne powinno być tak zapisane, żeby można było odczytać kompozycję urbanistyczną, która jest podstawą do zachowania ładu przestrzennego, czego wymaga ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁶.

Badaniami objęto również projektantów planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych wywiadów, wskazują, że podstawową przyczyną sporządzania planów bez koncepcji urbanistycznej jest krótki czas w jakim musi być uchwalony plan. Następnie przyczyna to małe wynagrodzenie za sporządzenie planu. Inny powód i często najważniejszy to wymagania władz gminy, żeby plan był maksymalnie elastyczny, czyli żeby można było postawić to co się chce i w dowolny sposób ustawienia w przestrzeni. To jest nieuświadomienie osób uchwalających

plany, że nie tylko chodzi o wybudowanie czegośkolwiek, ale że ważny jest kształt przestrzeni ogólnodostępnej, jaki powstanie po zabudowaniu jej na podstawie miejscowego prawa przestrzennego.

Bez względu na przyczyny miejscowy plan powinien być sporządzany na podstawie dostosowanej do danego miejsca koncepcji urbanistycznej. Następnie istotne jest odpowiednie zapisanie ustaleń planów, w sposób, który odzwierciedla koncepcję, z elementami kompozycji urbanistycznej. Wiele planów miejscowych jest sporządzanych bez stosowania obowiązującej linii zabudowy⁷. Efekt takiego zapisu daje chaos przestrzenny, ponieważ zabudowę można stawiać w dowolny sposób (Il. 1). Stosując tylko nieprzekraczalną linię zabudowy nie powstanie wnętrze ulicy czy placu, tylko w sposób nieuporządkowany zbiór budynków, które nie mają nic wspólnego z ładem przestrzennym. Część terenów elementarnych nie posiada żadnej linii zabudowy, nawet nieprzekraczalnej. Na ilustracji numer 1 pokazany jest fragment rysunku miejscowego planu, gdzie właśnie na terenie elementarnym 13 P/U nie ma żadnej linii zabudowy, która porządkowałaby już chaotycznie zabudowany teren. Podejście do sporządzania miejscowego planu na terenie istniejącej chaotycznej zabudowy w sposób, nieporządkujący przestrzeni, jest błędem. Prawidłowe podejście do tworzenia prawa miejscowego na takim terenie jest sporządzenie analizy ustawienia istniejącej zabudowy, a następnie zaprojektowanie nowego układu urbanistycznego, w którym część istniejącej zabudowy może się znaleźć, jeżeli będzie to zgodne z zamysłem projektu urbanistycznego. To, że plan miejscowy nie uwzględni chaotycznie rozmieszczonej zabudowy, to nie znaczy, że należy ją wyburzyć, ale wszelkie jej przebudowy będą odbywać się według nowej koncepcji. Należy podejść do takiej sytuacji, że jak miałyby wyglądać rozbudowa istniejącej zabudowy lub budowa nowej, jakby budynki istniejące zostały na przykład wyburzone.

Oczywiście część miejscowych planów sporządzona jest zgodnie z zasadami kompozycji urbanistycznej, która ma swoje odzwierciedlenie w swoich ustaleniach, a w szczególności na rysunku miejscowego planu (Il. 2, 3, 4). Nawet kształt powstałej przestrzeni po realizacji ustaleń miejscowego planu nie każdemu się podoba, to jest przynajmniej uporządkowana przestrzeń.

⁵ Gzell s. 211

⁶ Art. 15. 2. w planie należy określić obowiązkowo punkt 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.*

⁷ W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest ogólnie zapisane, że w planie obowiązkowo określą się linie zabudowy.



Il. 1. Fragment rysunku miejscowego planu oraz widok istniejącej przestrzeni na części terenu elementarnego 13 P/U i 14 i 15 U/UC

Ill. 1. Part of the local plan design and view of existing space on a part of elementary area 13 P/U and 13 and 15 U/UC. Źródło/Source: fot. author, fragment rysunku zmiany miejscowego planu/design changes of the local plan: <http://www.bip.wejherowo.pl/strony/2933.dhtml>

5. ZAKOŃCZENIE

Czy ustalenia miejscowego planu są zapisane w sposób pozwalający na tworzenie przestrzeni zabudowanej jako układu urbanistycznego, z elementami kompozycji urbanistycznej? Część miejscowych planów⁸ na pewno zapewnia ład przestrzenny, a w swoich ustaleniach posiada między innymi elementy kompozycji urbanistycznej (il. 2, 3). Jednak jest część prawomocnych planów, które w żaden sposób nie porządkują przestrzeni, tylko określają funkcję terenu, wysokość zabudowy oraz jej kształt dachu

⁸ Z przebadanych około 80 planów losowo wybranych, prawie 70% w części lub w całości nie posiadały elementów porządkujących przestrzeń, jakimi są przede wszystkim obowiązujące linie zabudowy.

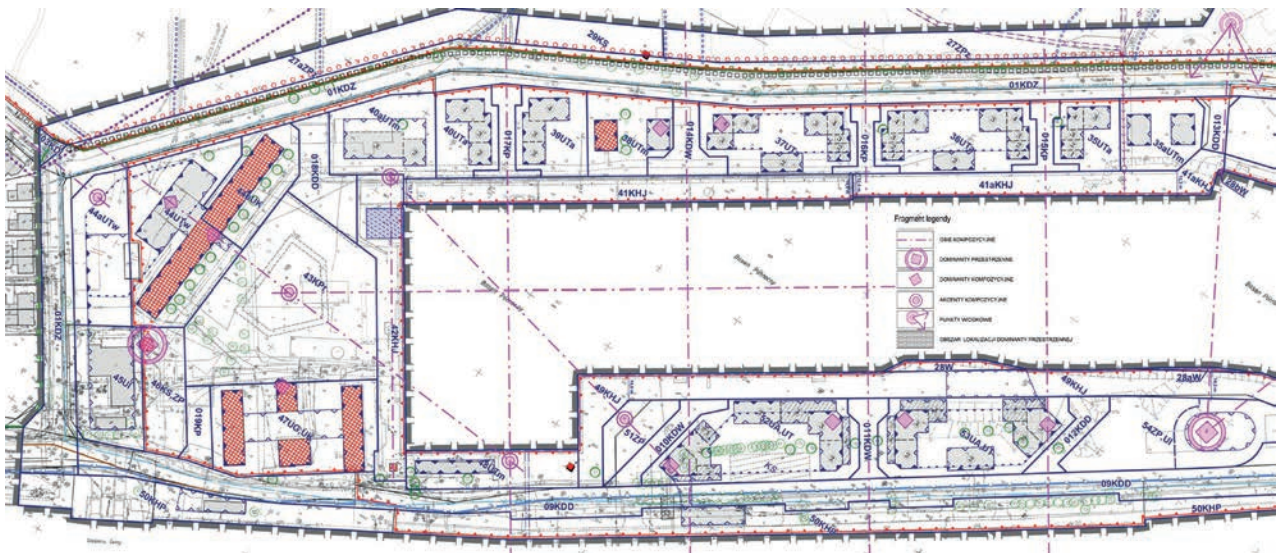
i to często w formie pozwalającej budować budynki o różnych wysokościach i różnej geometrii dachu⁹.

Przestrzeń otaczająca człowieka powinna być swoistym dziełem sztuki, gdyż może wpływać na jego stan psychiczny dając mu spokój, radość, pobudzając wszechstronny jego rozwój¹⁰. ... jeśli przestrzeń jest kształtowana w twórczym procesie architektonicznym i urbanistycznym, to im lepsze owoce tego procesu, tym lepsza będzie przestrzeń.¹¹ Droga do zachowania ładu przestrzennego, mogłoby być

⁹ Określanie wysokości zabudowy na przykład od 3 do 25 m lub określenia kształt dachu – płaski; dopuszcza się dachy powierzchniowe lub wysokie – takie zapisy dopuszczają różne kształtowanie zabudowy oraz również nie porządkują przestrzeni.

¹⁰ Wejchert s. 21.

¹¹ Gzell s. 212.



Il. 2 Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Źródło Firma: Proj. architektoniczne i urbanistyczne M. Cymbik w Szczecinie

III. 2 Part of local land development plan. Source: Architectural and Urban Design M Cymbik in Szczecin



Il. 3 Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gorzów WLKP

III. 3 Part of local land development plan. Gorzów WLKP. Źródło/Source: fot. Tomasz Żyliński, fragment miejscowego planu/design changes of the local plan: http://bip.wrota.lubuskie.pl/um/gorzow/system/obj/581_35_rys_mpzp_grobla_woskowa_przemyslowa.pdf

obowiązkowe sporządzanie wariantów koncepcji urbanistycznej i przedstawianie jej radnym, którzy uchwalają przestrzenne prawo miejscowe oraz społeczeństwu, które w tej przestrzeni ma funkcjonować. Jednak podstawa to projektanci, którzy sporządzają miejscowe plany. Ich wiedza i doświadczenie z zakresu urbanistyki powinna być na bardzo wysokim poziomie. Jeżeli obecnie stanowią prawomocne miejscowe plany, które w rzeczywistości nie porządkują (jednak na szczęście, część miejscowych planów jest sporządzona zgodnie z zasadami urbanistyki), to należy obawiać się o przyszłość przestrzeni, ponieważ przestrzenne prawo miejscowe mogą

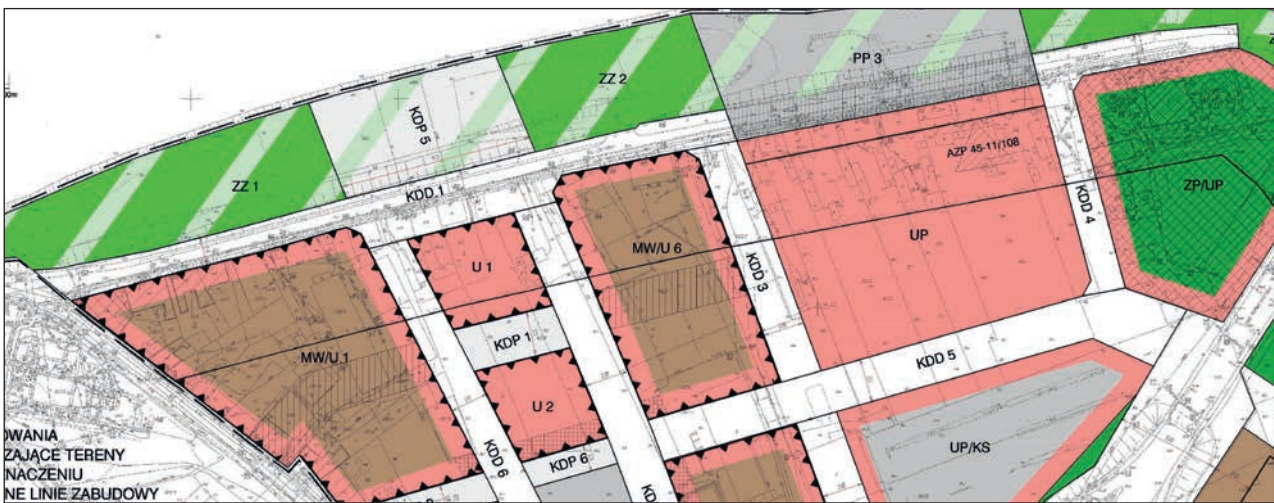
sporządzać osoby bez żadnego doświadczenia¹², a nawet nieposiadające wiedzy o zasadach kompozycji urbanistycznej. *Przygotowanie zawodowe*

¹² Czekieli-Switalska E. 2016. „Zawód urbanisty a praktyka zawodowa w Polsce.” str. 187: *Jednym z problemów, jaki powstał po deregulacji zawodu urbanisty w Polsce, było w praktyce zniesienie praktyk zawodowych dla osób, które mają sporządzać opracowania planistyczne na szczeblu miejscowym, gminnym i wojewódzkim. Zawód urbanisty, podobnie jak inne zawody związane z projektowaniem i planowaniem, wymaga doświadczenia i aktualnej wiedzy, żeby rzetelnie sporządzić konkretne opracowanie. W Polsce od 2014 r. projekty planistyczne może wykonywać wiele osób, które nie muszą mieć wiedzy praktycznej.*



IL. 4 Fragment rysunku miejscowego planu oraz widok istniejącej przestrzeni na części terenu elementarnego MW/U 1, U 1, MW/U 6. Gorzów WLKP

Ill. 4 Part of the local plan design and view of existing space on a part of elementary area MW/U 1, U 1, MW/U 6, ZZ 1. Gorzów WLKP. Źródło/Source: fot. Tomasz Żyliński, rysunek zmiany miejscowego planu/design changes of the local plan: http://bip.wrota.lubuskie.pl/umgorzow/system/obj/594_48_rys_mpzp_zielona_grobla.pdf



osób mogących być urbanistami w nowej rzeczywistości prawnej, która powstała w 2014 roku, jest zdecydowanie niewystarczające do prowadzenia prac planistycznych.¹³

¹³ Czekieli-Świtalska E. 2015, *Kwalifikacje zawodowe osób mogących wykonywać zawód urbanisty w świetle nowych uwarunkowań prawnych z 2014 roku*, Metropolis. Przegląd Naukowy. str. 104. W tym artykule omówiono, kto może obecnie wykonywać zawód urbanisty.

Przestrzeń jako dobro publiczne musi podlegać szczególnej ochronie, a przede wszystkim być kształtowana w sposób zachowujący ład przestrzenny.

Plany miejscowe powinny sporządzać osoby z doświadczeniem. Sporządzanie planów, żeby było zgodne z koncepcją urbanistyczną, musi ona być obowiązkowo sporządzana, czyli musi istnieć prawny obowiązek prezentacji miejscowych planów w raz z koncepcją urbanistyczną.

TOWN PLANNING AND LOCAL SPATIAL MANAGEMENT PLAN

1. INTRODUCTION

Existing spatial chaos in many Polish cities, which is also caused by new buildings, was the impulse to search for the origins of such state. After analyzing the legal basis of existing developments, it appeared that in majority, chaotically developed areas are a results of implementation not only of planning permit

but also spatial management plan (known further as a local plan).

The aim of the article was to show the results of research, which particularly included randomly chosen designs and local plan arrangements and in some cases existing spatial developments in the areas covered by the plan. The aim was to answer the question if local spatial law, so the arrangements

contained on the local plan designs, reflect the urban concepts, which are necessary to retain the spatial order. The reason for those analysis is urban spatial chaos which, despite enacting local plans, does not decrease.

Unfortunately, in many studied cases local law does not reflect nothing from the urban concept, including its basic elements of urban composition, which introduces order (example in Section 3). Scientists and practitioners (including the author) dealing with urban planning, blame for spatial chaos primarily possibility of constructing only based on land development permit. Partially it is true, but the bad condition of space is caused by local plans, about which author used to think as a “cure” for spatial chaos.

Is urban composition an relic or necessity for creating contemporary friendly space for the society?

... the abandonment of the concept of spatial harmony, a measure of which is ... architecture and of the urban layouts, causes the demise of one of the most important parts of the overall order of society and the economy. Sociologists and economists confirm that this is the case. This is what economic geography is about, ethics, the natural sciences warn about it. All of the representatives of these academic circles claim that spatial harmony is a true measure of modernity¹.

Are urban planning and local plan equivalent in terms of shaping the space in theory and practice? To simply compare, the local plan is/should be a specific legal record for certain area of urban concept. However, the definition of urban planning, the space in build-up area surrounding dwelling people², can be determined with words of prof. Gzell:

It is about making new districts and new cities something more than just groups of single family houses, produced quickly and randomly, so that the streets and squares could have axes and compositional direction which are obvious elements of what a city or a rural area is. They need to move our imaginations, they need to have meaning for the theory of the place and create a motivation for architects and urban designers alike³.

The space as a common good, encompassing lives of people must be friendly to them. Urban

planning in this article is understood as a knowingly created urban concept, with all rules of space design based on rules of urban composition. The bases of those assumptions was described by Kazimierz Wejchert in his book *Elementy kompozycji urbanistycznej* (Urban composition elements). Till this day the book is considered as an elementary of space designing.

Practically speaking, too little focus is given to good ideas solving the problems of urban space management, and too much to abiding the rules and legal urban procedures. It is justified in terms of acquiring legality of local plan in accordance with law. However, spatial legal records cannot be justified without including space design based on (reflecting) proper urban concept. There is no and does not have to be a contradiction between interesting and proper urban concept and its record in accordance with legal settings. Unfortunately studies of local plans show that in many cases the arrangements and designs of local plans are in an disorder and particularly do not reflect urban concept, as its not included during preparations of the plan.

2. URBAN PLANNING AND LOCAL PLAN

Urban areas, in which people live every day need to be shaped in a friendly way.

Assuming that urban planning is only space management, local plan should be consistent with it. However, under the definition of urban planning we should consider also spatial harmony⁴, which guarantees the management of space to be consistent with urban concept retaining all of the basic rules of space development.

When we discuss ... the city in general, we speak of a certain physical example, which has its dimensions, weight, value, which is subject to the flow of time, which can disappear or come into being due to the will of man. When it comes to space, however, the matter is different, as its material aspect ... does not exist. The space is transparent ... when we, for instance, delineate a city square with the buildings that form its frontages. This is how we create “the space of a square” or the “space of a street”.

Local plan has unrestricted validity date (only change in the plan can provide additional arrangements), therefore it is necessary to draft it for present

¹ Gzell S. 2014, *Why the architecture for us? What for the urbanism for us?* Teka Komisji Urbanistyki i Architektury O/Pan w Krakowie. Tom XLII. p. 213.

² There are many definitions of urban planning, this article provides view of urban planning as space, which surrounds dwelling people. The perception of the term urban planning was based on the definition by prof. Gzell.

³ Gzell S. p. 212.

⁴ According to the Spatial Planning and Land Development Act (art. 2, p. 1) spatial harmony is: such shaping of the space, which creates harmonious whole and includes in ordered relations every conditionings and functional, socio-economic, environmental, cultural and compositional and aesthetic requirements [own translation].

and future times. Obviously, the task poses some difficulties. Biggest hardship comes from design issues, in which areas included in the local design plan are pure spatial chaos. Then, often instead of preparing new urban concept, there is a consent to develop the area under investor's vision, with permission of local administration, disregarding the spatial harmony and without analyzing the surrounding or trying to fit in. It is not uncommon to not be able to embed into anything, because spatial disorder is so big, that the space in the future can only be ordered by creating new urban concept which will cause further developments and new buildings (sometimes replacing currently existing) to be embed in.

3. EXAMPLES OF NOT FOLLOWING URBAN CONCEPT IN LOCAL LAW

Local spatial law should be so constructed to allow reading out the urban composition, which is the basis of retaining spatial harmony, required by the Spatial Planning and Land Development Act⁵.

Research also included designers of local plans. Results of conducted interviews show that the main reason for drafting plans without following urban concept is the short time in which plan needs to be passed. Second reason is small payment for plan preparation. Other reason, often the most important are requirements of local administration, to prepare the plan as elastic as it can be, allowing to place anything in any spatial setting. It is caused by the lack of awareness of plan makers that it's not about having the possibility to build anything, but about the importance of the shape of general space that will be created after its development under local spatial law.

Regardless of the causes local plan should be prepared based on urban concept adjusted to the specific place. Then it is important to adequately record the plans, to reflect the concept taking into account elements of urban composition. Many local plans are drafted without considering existing building alignment⁶.

The result of such records causes spatial chaos, allowing for unrestricted development. Considering only build-up line won't create the inside of the street or square, only unstructured group of building without anything in common with spatial harmony. Some of the core areas does not have a setback or even build-up line.

⁵ Art. 15. 2. The plan must include point 2) rules of preservation and shaping of spatial harmony.

⁶ In the Spatial Planning and Land Development Act it is generally written that the plan needs to determine the build-up line.

Illustration 1 shows a part of local plan design where the core area 13 P/U does not have any build-up line which would provide order to chaotic development of the area. Creating local plan for existing chaotic developments without bringing the harmony to the space is unacceptable. Reasonable approach to creating local law on such area is to analyze the alignment of existing building and then designing new urban arrangement, where part of existing developments can be included as long as it will be concurring with the concept of urban design.

Obviously some of the local plans are prepared according to rules of urban composition, which is visible in the settings and particularly in the local plan design (Ill. 2, 3, 4). Even if the shape of created space after implementation of the local plan won't appeal to everyone, at least it is an organized space.

4. CONCLUSION

Are the settings of local plan recorded so that it allows to create developed space as an urban layout with elements of urban composition? Some of the local plans⁷ surely create spatial harmony and have parts of urban composition in their setting (Ill. 2, 3). However, many of final plans do not organize the space, rather define the function of the area, building height and shape of the roof, often allowing to construct building of different heights and different roof geometry⁸.

Space surrounding people should be kind of piece of an art because it can influence the state of the mind giving peace, joy and stimulate its development⁹.

If a space is shaped in a creative architectural and urban planning process, the better the fruit of this process, the better the resulting space¹⁰.

A way to retain spatial harmony could be introduction of mandatory preparations of different versions of urban concepts which would be then presented to councilman enacting local spatial law and to society living in the considered area. However, most important are the designers preparing local plans. Their knowledge and experience of urban

⁷ Of 80 studied randomly chosen plans almost 70% entirely or partially did not have any elements of spatial ordering such as building alignment.

⁸ Setting the building height for example between 3 to 25 m or determining the shape of the roof – flat; it is acceptable to design high roofs – such records allow uninform development and do not provide order to the space.

⁹ Wejchert p 21.

¹⁰ Gzell p. 212.

planning should be of a high level. If the actual prices of local plans, which in reality do not organize the space (hopefully, some of the plans are created in accordance with urban planning rules) will drop, we should worry about the future of the space because the local spatial law might be prepared by people without experience¹¹ or any urban planning background. Amount of experience and knowledge of people who want to be urban designers after 2014 deregulations is insufficient to work on urban planning designs¹².

Space as a common good needs to be especially protected and shaped in a way preserving spatial harmony.

Local plans should be prepared by people with sufficient experience. Plans should be prepared in accordance with urban concept. This means there

should be legal obligation to present the local plans with urban concept.

LITERATURA

1. Czekiel-Świtalska E. 2016. *Zawód urbanisty a praktyka zawodowa w Polsce./The urban planner profession and professional practice in Poland*, Space & FORM | Przestrzeń I Forma 25/2016, s. 187–204.
2. Czekiel-Świtalska E. 2015, *Kwalifikacje zawodowe osób mogących wykonywać zawód urbanisty w świetle nowych uwarunkowań prawnych z 2014 roku/Professional qualifications of persons being able to perform the profession of urban planner in view of the new legislation from 2014*. Metropolitan. Przegląd Naukowy. s. 104–115
3. Gzell S. 2014, *Na co nam architektura? Po co nam urbanistyka?/Why the architecture for us? What for the urbanism for us?*, TeKa Komisji Urbanistyki i Architektury o/PAN w Krakowie, tom XLII (2014).
4. Kosiński W., *Well-being and beauty – people friendly places in the modernist cities after 1945: Ideas, projects, implementations/Dobro i piękno – miejsca przyjazne człowiekowi w miastach modernizmu po 1945: idee, projekty, realizacje*, Space & FORM | Przestrzeń I Forma 20/2013, s. 64.
5. Rysunek miejscowego planu http://bip.wrota.lubuskie.pl/umgorzow/system/obj/581_35_rys_mpzp_grobla_woskowa_przemyslowa.pdf.
6. Rysunek miejscowego planu http://bip.wrota.lubuskie.pl/umgorzow/system/obj/594_48_rys_mpzp_zielona_grobla.pdf.
7. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami (tekst jednolity z dnia 13 maja 2016 r. poz. 778).
8. Wejchert K. 1974, *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Warszawa, Wyd. Arkady.
9. Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego <http://www.bip.wejherowo.pl/strony/2933.dhtml> dostęp/access 2016.07.12.

¹¹ Czekiel-Świtalska E. 2016. „Profession of urban designer and work experience in Poland “Zawód urbanisty a praktyka zawodowa w Polsce.” pp. 187: *One of the problems which occurred after the deregulation of urban designer profession was abolishment of vocational training for people who are supposed to prepare urban planning designs at local, community and voivodeship level. The profession of urban planner similarly to other professions related with design and planning requires experience and factual knowledge for thorough designs. In 2014 in Poland urban planning designs can be created by people without any practical knowledge.*

¹² Czekiel-Świtalska E. 2015, „Professional qualifications of people allowed to perform the profession of urban planner in the light of new legal changes from 2014. *Kwalifikacje zawodowe osób mogących wykonywać zawód urbanisty w świetle nowych uwarunkowań prawnych z 2014 roku*. Metropolitan. Przegląd Naukowy. pp. 104. This article presents people who are allowed to perform the profession of urban planner.

