

Sławomir Gzell*

Europejskie miasto potrzebuje pomocy

European city needs help

Słowa kluczowe: miasto, rozwój zrównoważony, krajobraz zurbanizowany

Key words: city, sustainable development, urbanised cityscape

PERCEPCJA ŚRODOWISKA MIEJSKIEGO, TOŻSAMOŚCI KULTUROWEJ MIASTA

1. Miasto europejskie ®

Europejskie miasto ma pewien swój specyficzny obraz i z uwagi na niego nazwa Miasto Europejskie coś dla nas znaczy. Ten obraz jest dla ME rodzajem znaku identyfikacyjnego, [jak] powiedzmy ™ czy ®. Znaczy to, że Europejskie Miasto ™ czy EM ® istnieje. Nie jest to tylko figura retoryczna, jest to prawda: ME jest rodzajem marki w sensie ekonomicznym i taki fakt powinien mieć swój finansowy aspekt w globalnej ekonomii. Powstaje pytanie, czy Europa zarejestrowała swoją markę? Wedle naszej wiedzy, raczej nie.

Obrazy różnych europejskich miast, dużych i małych, oczywiście się różnią, a jednak (znów oczywiście) mają bardzo wiele wspólnego. Każdy z tych różnych obrazów jest przestrzennym wyrazem własnej tożsamości miasta. Mamy nadzieję, że mieszkańcy identyfikują się [albo] z nim, albo w jego ramach. Zatem wszyscy z nas identyfikują się z każdym Europejskim Miastem. Tak więc, w ramach klasy ME® znajdują się Warszawa®, Bratislava®, Tirana®, Londyn®... etc.

Obraz [miasta] dla większości mieszkańców i odwiedzających oznacza po pierwsze jakość architektury. Czy jest jeszcze coś nowego, co można by powiedzieć o nowej architekturze Europy, zwłaszcza o Wielkich Projektach, *Grandes Travaux*? Istnieje szereg punktów widzenia na ich standard. Po pierwsze, zwykle zjawiają się pod wpływem politycznym [z powodu wpływu politycznego]. Po drugie, jeśli chcielibyśmy walczyć o lepszą przyszłość w naszej

PERCEPTION OF URBAN ENVIRONMENT, CULTURAL IDENTITY OF THE CITY

1. European City ®

European City has certain specific image, and because of it the name European City means something for us. This image is for EC a kind of identification mark, let say ™ or ®. It means that European City ™ or EC® exists. It is not only rhetoric figure, it is true: EC is kind of mark in economic sense, and such a fact should have in global economy its financial aspect. The question is, if Europe has registered her mark? Up to our knowledge rather not.

Images of different European cities and towns of course differ, however (of course again) they have very much in common. Each of those different images it is a spatial expression of city's self-identity. We hope that city's inhabitants identify with it or within it. Thus all of us identify with each and any European city. So within class of EC® there are Warsaw®, Bratislava®, Tirana®, London®... etc.

Image for most of inhabitants and visitors mean quality of architecture first of all. Is there anything new that might be said about the new architecture of Europe, specially about Great Constructions, *Grandes Travaux*? There are several different attitudes as to its standard. First, it usually appear with political influence. Second, if we would like to fight for a better future in our part of the world, this battle should take place in every branch of industry and development. A country will never achieve a status of the regional

* profesor dr hab. inż. arch., Politechnika Warszawska

* professor, phd, architect and town planner, Warsaw University of Technology

części świata, bitwa ta powinna mieć miejsce w każdej branży przemysłu i zagospodarowania. Kraj nie osiągnie nigdy statusu regionalnego lidera bez prób zbudowania „Pięknego miasta” pełnego doskonałej architektury. Po trzecie, wielkość architektury nie jest postrzegana poprzez rozmiar budynków. Ważniejszy jest unikalny projekt, nawet jeśli zdaje się być niemożliwy do realizacji, i wiara w zdolności architekta, który sprawia, że zdarza się to, co niemożliwe. Taka polityka powinna zapewnić pozytywne emocje, które, wsparte dodatkowym finansowaniem, dają możliwość budowy następnych Wielkich Projektów w europejskich miastach.

Mówi się dzisiaj o naszej współczesnej architekturze, że głównym elementem konstrukcyjnym jest zmiana w statusie egzystencji – i zaiste, ten efekt można łatwo spostrzec w Europie. Mówi się, że zrealizowane budowle będą, w swej formie, odzwierciedlać fenomen implozji, dzieląc niegdysiejszy świat, lecz podnosząc jego fragmenty i ponownie ich używając – wydaje się, że obecnie obserwujemy w Europie ten proces, jako że architekci mają więcej możliwości włączania się w poszukiwanie nowych trendów piękna, odrzucając tradycyjne reguły kompozycji, hierarchii i porządku. Możliwa jest percepcja takich nowych, współczesnych elementów jako przewagi konfliktu nad syntezą, fragmentacji nad jednością, jak i czystego szaleństwa i radości nad ostrożnymi procedurami. Nawet jeżeli musieliśmy zaakceptować utratę zubożonej estetyki starych miast, wciąż nie mamy pojęcia, jak tworzyć nowy świat. A zatem, niekiedy musimy żyć z różnymi projektami narzuconymi na nasze miasta przez developerów.

Obraz każdego ME pomaga podczas konkurowania z innymi europejskimi miastami, lecz pewien syntetyczny obraz przeciętnego ME pomaga Europie w jej rywalizacji z innymi kontynentami. Czy istnieje takie zjawisko (taki wpływ)? Doświadczenia, przynajmniej [doświadczenia] amerykańskiej Nowej Urbanistyki – *New Urbanism* – wskazują na odpowiedź „tak”. Można by dodać, że w świecie bardzo modne jest kształtowanie przestrzeni publicznych miast (domeny publicznej), tak by przypominały obraz ME. W rezultacie, będąc w Teksasie czy w Kalifornii, jesteśmy we „Włoszech” czy w „Paryżu” albo nawet w „starym Tallinie”. Jeśli takie fakty używane są dla promocji ME, czy Europa, promowana w USA, na Dalekim Wschodzie, w metropoliach Afryki i Ameryki Południowej, jest wszystkim, co produkujemy, włączając w to kulturę? Wiemy, że jeśli chodzi o rozwój miasta, to sytuacja jest wręcz przeciwna – modele miasta przybywają do Europy zewsząd. Tak więc, usiłujemy coś z tym zrobić.

2. Potrzeba nowego planowania (NP)

W Europie testuje się dzisiaj nowe wzory organizacji przestrzeni miejskiej. Uważa się, że będą gwarantować sukces ME w globalnej konkurencji. Nowe wzory oznaczają Nowe Planowanie, lecz Nowe Planowanie to nie nazwa oznaczająca rewolucyjne zmiany w rozwoju miejskim. To termin, który powinien raczej skupiać i sumować budowę oraz obserwowane nowe zjawiska różnego rodzaju (socjologia, ekonomia, demografia etc.).

leader without trying to construct a “Beautiful City” full of perfect architecture. Third, the greatness of architecture is not perceived through the size of the buildings. What is more important is a unique design, even if seemingly impossible for construction, and belief in the ability of the architect who makes the impossible happen. Such policy should provide positive emotions which additionally financed, give the possibility to create next Great Constructions in European cities.

Nowadays, it is said about our contemporary architecture that the main construction element is a change in the state of existence – and true enough, this effect can be easily perceived throughout Europe. It is said the constructed edifices will in their form reflect the phenomenon of implosion, dividing the former world but picking up the pieces and using them all over again – it seems that at the moment we are observing this process in Europe, hence the architects have more possibility to join in the pursuit in the new beauty trends, throwing away traditional rules of composition, hierarchy and order. It is possible to perceive such new contemporary elements as predominance of conflict over synthesis, of fragmentation over unity, as well as of pure madness and joy over careful procedures. Even though we had to accept the loss of impoverished aesthetic of old cities, we still have no idea as to how create the new world. Hence, sometimes, we have to live with various different designs parachuted into our cities by developers.

Image of each EC helps while competing with other European cities, but certain synthetic image of average EC keeps helping Europe in rivalry with other continents. If such a phenomenon (influence) exists? Experiences at least of American New Urbanism are for “yes” answer. One could add that it is very fashionable around the world to shape city’s public spaces (public realm) to resemble EC image. In the result being in Texas or in California we are in “Italy” or in “Paris”, or even in “old Tallin”. If such a facts are used to promote EC, thus Europe, promote in USA, within Far East, in metropolises of Africa and South America all what we produce, culture included? We know that if city development is concerned situation is quite opposite – city models are coming to Europe from around. So, we are trying to do something with it.

2. Need of New Planning (NP)

Today new blueprints for organizing urban space are tried and tested in Europe. It is believed they will guarantee EC successful part in global competition. New blueprints mean New Planning, but New Planning is not a name to signify revolutionary changes in urban development. It is a term which should rather bring together and summarize budding and observed new phenomena of different kind (sociology, economy, demography, etc.).

The novelty of our NP comes not from a rejection of mentioned new phenomena but from a si-

Nowość naszego NP nie pochodzi z odrzucenia wspomnianych nowych zjawisk, ale z równoczesnej promocji tego, co może stać się jutrzejszym wzorem, z dzisiejszego przygotowania na jutrzejsze zmiany. Na przykład: światowe trendy wskazują na zgodę (lub na „cichą akceptację”) na działalność, która unifikuje przestrzeń (widzimy to w suburbanizacji otoczenia miast albo w homogenizacji estetyki architektonicznej). W NP, zamiast poddawać się tym procesom, zaczynamy myśleć czego potrzebowałibyśmy, gdy zmęczymy się krajobrazem wypełnionym aż po horyzont kolejnymi falami uciekinierów z miast, wiedzionych przekonaniem, że to właśnie robią inni. Myślmy o tym, czego moglibyśmy chcieć, zamiast jeszcze jednego wysokościorca dla firmy X, i ostatecznego centralnego układu, który nie będzie „śródmieściem” w prawdziwym sensie tego słowa, lecz kolekcją budynków-haseł, ładnych i ugodzonych, lecz nudnie podobnych do siebie.

Obecnie taki typ porządku przestrzennego, który towarzyszył szerzeniu się idei „poprawności architektonicznej i urbanistycznej”, przestaje być zbieżny z oczekiwaniami mieszkańców miast w dzisiejszych czasach. Wystarczy powiedzieć, że pomimo sloganów proglobalizacyjnych, bezkrytycznie powtarzanych przez media, społeczności dążą ku separacji zamiast unifikacji – zamiast Świata mamy Świat Światów. Spójrzmy na internet. Oczywiście nas łączy, lecz owe jednostki przed ekranami komputerów pracują na rzecz swych własnych, oddzielnych celów, z poczuciem wyslizgnięcia się spod kontroli grup społecznych, które niegdyś rządziły na danym terytorium. W internecie nie istnieje kategoria terytorialna.

Stąd też słowa, które należy zapamiętać, to „różnorodność” i te zmiany w rozwoju urbanistycznym, których celem jest dywersyfikacja przestrzeni w zgodzie z rosnącym zapotrzebowaniem na NP. Nie wydaje się to być wiele, lecz ci, którzy próbowali zrealizować cele Nowego Planowania wiedzą, że nie jest to łatwe.

3. Nowe Planowanie na rzecz Miasta o Harmonijnym Rozwoju (CHD)

Głównym celem Nowego planowania jest zbudowanie miasta o harmonijnym rozwoju (MHR, CHD), którym może być jakiegokolwiek istniejące lub nowo zbudowane miasto. Aby opisać finalne cele MHR, należy stwierdzić po pierwsze, że ani nie jest, ani nie powinno być ono po prostu:

- „zielonym i zdrowym miastem”: przyjazne otoczenie nie jest jedyną gwarancją zrównoważonego środowiska miasta, jak i nie daje racjonalnej efektywności struktury i systemów miejskich,
- „pięknym miastem”: najlepiej zaprojektowany krajobraz miejski nigdy nie będzie prawdziwy w odniesieniu do wewnętrznych procesów miasta,
- „miastem bez konfliktów”: „harmonia” nie oznacza, że nie będzie konfliktów w ogóle; to, co powinno istnieć, to zdolność do rozwiązywania ich,
- „miejscem spotkań i wymiany” (np. Wschód i Zachód, ludzie i informacje): taka uwaga pasuje o wiele bardziej do targu czy stacji kolejowej – nie do miasta.

multaneous promotion of that which may become tomorrow’s blueprint, from preparation today for the changes of tomorrow. For instance: global trends point to an agreement to (or “quiet acceptance for”) activities which unify space (we see this in the suburbanization of city environs or the homogenization of architectural aesthetics). In NP, instead of submitting to these processes we begin to think what we could need when we tire of a landscape brimming up to the horizon with subsequent waves of refugees from cities guided by the conviction that this is what the others are doing. We think of what we might want, instead of another high-rise building for Company X, and the final central arrangement which will not be “downtown” in the true sense of the word but a collection of constructions-logos, pretty and manicured but boringly alike.

Now this type of spatial order which has accompanied the spreading of the idea of „architectural and town-planning correctness” ceases to be convergent with the needs of modern-day city dwellers. Enough to say that in spite of the pro-globalization slogans uncritically repeated by the media, communities nowadays tend to be separating instead of unifying – instead of a World we more and more have a World of Worlds. Let us look at the Internet. It links us, obviously, but those individuals behind the computer screen are working towards their own separate goals, with the sense of having slipped out of the control of the social groups which once governed on a given territory. On the Internet the territorial category does not exist.

Thus the word which needs to be remembered is „variety” and those changes in urban development which aim at diversifying space in accordance with the growing demand for NP. It does not seem much but those who have tried to realize the aims of New Planning know it is not easy.

3. New Planning for the City of Harmonious Development (CHD)

The main objective of New Planning is to build the City of Harmonious Development (CHD), which may be any existing city or any city newly constructed. To describe the final objectives of the CHD it should first be said that the CHD is not and neither should be simply:

- a “green and healthy city”: a friendly environment is not the only guarantee of a balanced city environment, as well as it does not give a rational efficiency of the structure and city systems,
- a “beautiful city”: a most well designed city landscape will never be true as to where the interior city process are concerned,
- a “conflict less city”: “harmony” does not mean that there will be no conflicts at all, what should exist is the ability to solve them,
- a “place of meeting and exchange”: (e.g. East with West, people and information): such a remark is

Jednocześnie MHR powinno łączyć wszystkie punkty, które wymieniono wyżej. Powinno to być miasto podlegające naturalnym procesom rozwoju i dynamicznym interakcjom pomiędzy trzema głównymi subsystemami miasta: ekonomią, wzorcem społecznym i środowiskiem zbudowanym. Głównym celem MHR nie jest bycie miastem optymalnym, ale raczej kontrola wspomnianych subsystemów, radzenie sobie z jakimikolwiek negatywnymi rezultatami przewidywanych procedur i wykorzystanie pozytywnych efektów.

W dłuższym czasie kondycja stale rozwijającego się MHR będzie zależeć od fizycznych rozmiarów (podróże na małe, a nie duże odległości), gęstości zaludnienia (ekonomia w sektorze energii), masowy transport wewnątrz/pomiędzy centrum miasta a terenami przedmiejskimi. Daje nam to formę obszaru miejskiego – zwartą (w przeciwieństwie do podmiejskich terenów otwartych), lecz policentryczną w dużych miastach (po raz kolejny w opozycji do przeskalowanego pojedynczego centrum). Każdy z policentrycznych kompleksów miejskich powinien charakteryzować się następującymi parametrami: dywersyfikacją funkcji wewnątrz kompleksu, tak że większość podróży w mieście należeć będzie do kategorii “krótkiego dystansu”; transportem po obwodnicach pomiędzy kompleksami, organizacją obszaru centralnego, przyciąganiem inwestorów z uwagi na dobrą lokalizację i unikalną kompozycję urbanistyczną i zwartością, tak by naprawdę dało się zdefiniować granice kompleksu.

Ewolucja takiego modelu będzie możliwa w przypadku, gdy metody i narzędzia używane do zarządzania miastami ulegną następującym zmianom:

- stworzeniu wielofunkcyjnych, kompetentnych nowych struktur (np. agencji na rzecz rozwoju miejskiego), które pomogą innym instytucjom, także tym niezależnym od zarządu miasta, wymieniać idee co do przyszłego wzrostu miasta,
- monitorowaniu zarządzania miastem (specjalne grupy robocze),
- stymulacji partycypacji mieszkańców i organizacji pozarządowych – co rozwija demokrację lokalną (referenda, rady, systemy konsultacji i wysłuchań, programy bezpieczeństwa i rewitalizacji),
- zaangażowaniu sektora prywatnego w struktury zarządzania miastem.

Wszystkie te cele powinny być zrealizowane według następujących reguł:

- reguła wspólnej odpowiedzialności wszystkich uczestników odgrywających swe role na scenie miejskiej,
- reguła subsydiarności, najważniejsza w rozwiązywaniu problemów społecznych,
- reguła niezależnego lokalnego (terytorialnego) samorządu – tworzenie i ochrona systemu umożliwiającego politykę samorozwoju, realizowaną przez zarządzających,
- reguła segmentów celów zarządzania jako elementów ogólnej strategii,
- reguła akceptacji zasady, że kryteria zysku są tylko jednymi z tych, które należy wziąć pod uwagę w trakcie podejmowania decyzji lub wybierania różnych moż-

much more fitting to a market place or a train station – not to a city.

Simultaneously CHD should combine all of the points which have been mentioned above. It should be a city undergoing natural development processes and dynamic interactions between the three main city subsystems: economy, social pattern and built environment. The main CHD aim is not to be an optimal city, but rather to control mentioned subsystems, to cope with any negative outcomes of foreseen procedures and to use the positive effects.

In long periods of time, the condition of constantly developing CHD will depend upon physical dimensions (short distance travels instead of long ones), population density (economy in the energy sector), mass transport within/between the city center and suburban areas. It gives us a form of the urban area – compact (in opposition to suburban open areas) but polycentric in large cities (once again in opposition to an over scale single centre). Each of the polycentric city complexes should be characterized by following parameters: diversification of function inside the complex so that most of the urban trips would belong to a “short distance” category, ring road transport between each of the complexes, organization of the central area, drawing the investors as a magnet because of its good location and unique urban composition, and compactness, so that it really would be possible to define the limits of the complex.

Evolution of such a model will be possible in the case when the methods and tools used for the management of the cities will undergo following changes:

- creation of multifunctional, competent new structures (e.g. agencies for city development), which would help other institutions, also those independent from the city management, to exchange ideas as to the future growth of the city,
- monitoring of the city management (special working groups),
- stimulation of the participation of the inhabitants and NGOs – this develops local democracy (referenda, councils, consultation and hearings systems, safety and rehabilitation programs),
- engagement of the private sector into the city management structures.

All stated tasks should be completed according to the following rules:

- the rule of joint responsibility for all participants playing their parts upon the city’s scene,
- the rule of subsidiarity, most important while dealing with the social problems,
- the rule of independent local (territorial) self-government – creation and protection of a system enabling a self development policy realized by the managements,
- the rule of segment management tasks as the elements of the overall strategy,
- the rule of acceptance of principles that the profit criteria are only one of those to be taken into con-

liwości rozwoju (zysk nie powinien być identyfikowany z maksymalną stopą zwrotu uzyskaną z działań, w przeciwnym razie reguły rynkowe nie będą wspierać rozwoju harmonijnego miasta),

- reguła standardowego przystosowania, celów programowych i regulacji prawnych korespondujących z międzynarodowymi przepisami.

4. MHR i nowe tereny dla rozwoju

W konstruowaniu MHR szczególnie ważne jest stworzenie krajobrazu miejskiego (porządku przestrzennego), a zatem kompozycja przestrzeni. Uważa się, że kryzys na tym obszarze jest obecnie szerzony przez procedury planowania, które faworyzują tylko projekty o małej skali. Niemniej jednak zostało ustalone, że porządek przestrzenny w dużych obszarach miejskich rozwija się najlepiej na drodze realizacji znacznych fragmentów miasta. Na najwcześniejszym etapie koncepcji zawierają one duży stopień koordynacji funkcjonalnej i przestrzennej pomiędzy elementami scalającymi się w czasie planowania i realizacji. Duże zespoły, które decydują o charakterze i strukturze miasta, także grają fundamentalną rolę w kształtowaniu jego porządku przestrzennego. Można nazwać te zespoły „elementami krystalizującymi układ miasta” i dowodzić, że mają „pole grawitacyjne”, to jest strefę, w której przestrzeń wokół nich staje się zintegrowana.

Co smutne, zastosowanie tych, jak się zdaje, prostych reguł porządku miejskiego nie jest łatwe, i to nie tylko z powodu zagadnień ekonomicznych czy własnościowych, choć te stanowią znaczne przeszkody. Warto poszukać większej liczby przeszkód, jako że to one pozwolą zrozumieć, dlaczego nie ma generalnego konsensusu co do większych zespołów i dlaczego nie ma kampanii na rzecz zebrania środków na ich budowę.

Powodem (jeśli usiłuje się znaleźć odpowiedź na pytanie, dlaczego ciągle przegrywamy wyścig przeciwko Miastu, które zmierza w nieznanym kierunku), jest zatem to, że zamiast pracować na rzecz stymulacji rozwoju miejskiego, czynimy tylko wysiłki skompensowania skutków samo- (organicznego) rozwoju miasta. Przykład: czy prowadzimy nowe ulice, przecinające obszar obecnie zatłoczony, i który będzie zatłoczony coraz bardziej, ponieważ, mimo szybujących w górę cen, jest to modny punkt [na mapie miasta] i będzie stał się coraz modniejszy... lub czy projektujemy przynajmniej jedną nową trasę przez tańsze strefy, gdzie presja inwestycyjna nie jest tak intensywna? Jest jasne, że pierwsze rozwiązanie, choć zdaje się być słuszne, tylko zwiększy liczbę problemów. Drugie rozwiązanie, które będzie osądzone jako niedochodowe tak przez władze miejskie trzymające rękę na miejskich finansach, jak i przez developera, który ma nadzieję na szybki zwrot pieniędzy, wydaje się być jedynym rozsądnym działaniem w dłuższej perspektywie. Można powiedzieć, że otwieranie nowych terenów dla inwestycji i zdolność do ich wyszukania i spożytkowania, zawierają się w koncepcji „stymulacji rozwoju miejskiego”.

Nowe tereny, opisane wyżej, mogą być różnie usytuowane. Generalnie, opcje są dwie. Jedną jest szukanie

sideration when undertaking decisions or choosing different possibilities of development (profit should not be identified with the maximum return value derived from the action, otherwise the market rules will not support the development of a harmonious city),

- the rule of standard adjustment, program aims and legal regulations corresponding with the international codes.

4. The CHD and new areas for development

Particularly important in constructing a CHD is the creation of cityscape (spatial order) and thus, the composition of space. It is believed that a crisis within the area right now is fomented by planning procedures which favor small-scale design only. Nonetheless, it has been ascertained that spatial order in big urban areas is best developed by way of realizing sizable fragments of the city. They contain, at the earliest stage of the concept, a large degree of spatial and functional coordination between the elements coming together in the planned and realized whole. Large complexes which decide on the character and structure of a city also play a fundamental role in shaping its spatial order. One could call such complexes „elements which crystallize the layout of a city” and proved that they have a „gravitation field”, i.e. a zone where space becomes integrated around them.

Sadly, implementing these seemingly simple rules on urban order is not easy, and not only because of economic issues or property ownership issues, although these constitute considerable obstacles. It is worth looking for more obstacles, as they allow one to understand why there is no general consensus on large complexes and why there is no campaigning for the means to raise them.

The reason (if one dares try find an answer to the question why we continue to lose the race against the City which is heading in an unknown direction), so, the reason is that instead of working to stimulate urban development we only make attempts to recompense the results of the city's self – (organic) development. Example: do we cut new streets through an area which is now overrun and which will become even more so because although the prices there are rocketing it's a fashionable spot and will only get more so... or do we design at least one new route through cheaper zones where the investment pressures are not so intense? It is clear that the first solution, though it seems right, will only multiply problems. The second, which urban authorities, who have the city's finances in hand, as well as the developer who is hoping to cash in quickly, will judge unprofitable, appears the only reasonable action in a longer perspective. It can be said to open new areas for investment and the ability to seek these out and use them is contained in the concept of „stimulating urban development”.

nowych terenów poza obwodem istniejącej struktury miejskiej. Jest to dzisiaj powszechne. Pogłębia to rozziwienie w społecznej i organizacyjnej strukturze śródmieścia i jest odległe od zasady stymulowania rozwoju miasta, co w konsekwencji prowadzi do niepowodzenia w realizacji modelu MHR. Co nie znaczy, że terytorialna ekspansja miasta jest złem samym w sobie.

Druża ze wspomnianych sytuacji może być zatytułowana jako „wewnętrzna ekspansja”. Znaczy to, że miasto restauruje te obszary, które z różnych powodów utraciły swe znaczenie w związku z funkcjami, które istnieją, lub mogły tam istnieć. Tereny te zwane są „terrain vague” lub „waste land” – nieużytki. Onacza to obszar, który jest niezajęty, pusty, pozbawiony aktywności, nieproduktywny, opuszczony, a także niezdefiniowany, bez ustalonych granic, bez widocznej określonej przyszłości. Miasta są pełne takich stref, porzuconych przez przemysł, przez koleje czy przez porty; opuszczone w konsekwencji przemocy, wycofania się funkcji mieszkaniowej czy działalności komercyjnej, deterioracji tkanki budowlanej; [to także] nadbrzeża rzek, wysypiska śmieci, kamieniołomy etc.

5. Cywilizacja pełzającego miasta

Pierwszym pytaniem jest, czy jest możliwym zatrzymanie lub odwrócenie trendu masowej suburbanizacji i/lub „urban sprawl”, czyli rozpełzania się miasta? Jeśli nie, istnieje konieczność szukania narzędzi ucywilizowania go.

Z pewnością, jedną z odpowiedzi na „sprawl” jest organizacja policentrycznej sieci siedlisk ludzkich. Jest koniecznym, by pomóc każdemu z siedlisk (miastu dużemu lub małemu) i sieci, by miały szansę dostatecznej gęstości wewnątrz granic miejskich, posiadania otwartych, zielonych (wiejskich?) terenów poza nimi, i morfologicznie zdefiniowanej przestrzeni publicznej. Doświadczenia tradycyjnej, historycznej „koncepcji policentrycznej” mogłyby pomóc – w rezultacie pojawić by się mogło nowe „połączone miasto”. Wszystko to znaczy, że pierwszą odpowiedzią na walkę z rozpełzaniem się miasta jest lepsze planowanie regionalne.

Drużą odpowiedzi [na pytanie, jak] zwalczać rozpełzanie się miasta jest projektowanie urbanistyczne. Przedmieścia są dzisiaj pewnym rodzajem krajobrazowego koszmaru. Harmonijne, regularne formy znaleźć można poza śródmieściem tylko jako ślady małych, starych miast. Chaos i brzydota suburbii wynikają z braku dbałości o przestrzenną, urbanistyczną kompozycję, braku myśli poświęconej estetyce. Słowo „piękno” zostaje zapomniane. Projektowanie urbanistyczne może być jednym z najbardziej atrakcyjnych narzędzi twórczości, wywierając ważny wpływ na wszystkich aktorów (mieszkańców, władze, developerów, planistów, architektów) zaangażowanych w rozwój miejski. Jego rola powinna stale rosnąć. W swym charakterze ewoluuje ono w czasie, jako że odzwierciedla wszystkie zmiany w cywilizacji i kulturze. Może je nawet antycypować. Jeśli potraktujemy środowisko ludzkie jako rodzaj trójwymiarowego dzieła sztuki, przyniesie nam pokój, szczęście i rozwój ludzkiego intelektu. Nie wspominając już o ekonomii udogodnień.

The new areas described above can be situated variously. Generally, there are two options. One is to look for new areas outside of the perimeter of existing city structure. This is common nowadays. It deepens the rifts in the inner-city social and organizational structure and is far removed from the principle of stimulating the city’s development, and subsequently fails to realize the CHD model. Which does not mean that territorial expansion of a city is an evil in itself.

The second of the said situations can be headed “internal expansion”. This means that the city is restored those areas which for various reasons lose their significance in connection with the functions which may exist or may have existed there. These terrains are named “terrain vague” or “waste land”. It denotes a terrain which is vacant, void, devoid of activity, unproductive, obsolete, and also undefined, without fixed limits, without clear future in sight. Cities are full of such zones, abandoned by industry, by the railways, by the ports; abandoned as a consequence of violence, the withdrawal of residential or commercial activity, the deterioration of the built fabric; banks of rivers, rubbish dumps, quarries, etc.

5. Civilization of sprawl

The first question to ask is if it is possible to stop or to reverse trend of massive suburbanization and/or urban sprawl? If not, there is necessary to look for tools to civilise it.

For sure one of answers to “sprawl” is organization of polycentric net of human settlements. It is necessary to help each of settlement (city, town) and the net to have a chance to be dense enough within city borders, to have open, green (country?) spaces out of them, and morphologically defined public space. Experiences of traditional, historic “polycentric concept” could help – in result new “connected city” could appear. All these means that the first answer to fight sprawl is better regional planning.

The second answer to fight sprawl is urban design. Today city suburbs are some kind of landscape nightmare. Harmonious, regular forms could be find out of city’s downtown only as a trace in small old towns. The chaos and ugliness of suburbs derives from the lack of care for spatial, urban composition, the lack of thought given to aesthetics. The word “beauty” is forgotten. The urban design can be one of the most attractive tools of creativity, exerting an important impact on all actors (inhabitants, authorities, developers, planners, architects) involved in city development. Its role should grow steadily. In character, it evolves over time, as it reflects all changes of civilisation and culture. It can even anticipate them. And if we tread human environment as a kind of three-dimensional work of art it will bring us peace, happiness and development of human intellect. Not to mention Economics of Amenity.

But historic downtowns of EC, places where city image is born and where it is transferred from the past

Jednak historyczne śródmieścia ME, miejsca, gdzie rodzi się obraz miasta i gdzie przenoszony jest z przeszłości w przyszłość, miejsca kopiowane w galeriach handlowych Kalifornii i w hotelach Las Vegas, są w niebezpieczeństwie, ponieważ życie przeniosło się z nich do odległych suburbi. Wszystko się przenosi. Po pierwsze, mieszkania, ale i tradycyjne miejsca pracy. Pojawiają się nowe klastry miejsc pracy (albo klastry nowych miejsc pracy), idąc za ucieczką mieszkańców, a te nowe klastry mają formy bardziej efektywne w sensie środków funkcjonalnych i ekonomicznych, i jako takie mają szansę zastąpić tradycyjne przestrzenie miejskie. Przedmieścia są coraz większe, a więc coraz większa jest dynamika wzrostu peryferyjnych centrów (jako że w grę wchodzi kubatura, liczba, różnorodność i odległość od starego śródmieścia). Pewne cele muszą zostać osiągnięte, by zatrzymać proces rozpełzania się miasta (a przynajmniej suburbanizacji), a przynajmniej go kontrolować.

Cel pierwszy: ustalenie/egzekucja niezależnego samorządu lokalnego, umieszczonego w jednostkach zunifikowanych morfologicznie, w ramach limitów przyjętych przez ludzi, którzy mieszkają na tym terenie, wdrażany głównie przez tworzenie społeczności policentrycznych.

Jest to możliwe przy następujących warunkach:

- stworzenie transportu masowego, umożliwiające istnienie stosunkowo małych generatorów transportu zlokalizowanych głównie wzdłuż linii transportowych wychodzących radialnie z centrum miasta, jak i pomiędzy liniami transport i wzdłuż dróg lokalnych,
- rozwiązania urbanistyczne, które umożliwiają unikanie niepotrzebnego przegrupowania przestrzennego (np. policentryczna struktura miejska, dywersyfikacja funkcji miasta),
- stworzenie systemu informacji dla budowy lokalnych systemów infrastruktury, głównie dostaw wody, kanalizacji, ogrzewania,
- stworzenie barier urbanistycznych, zapobiegających „przelaniu się” obszarów miejskich do stref zachowanych.

Jest to paradoks, ale cel ten jest wspierany tak przez stagnację demograficzną, jak i (w tej fazie) przez stratyfikację społeczną. Powodują one efekt „zamkniętej” społeczności, ale jednocześnie rodzą wspólne interesy.

Cel drugi: kooperacja z naturą, rozwój w zgodzie z zachowaniem i ponownym zagospodarowaniem środowiska naturalnego, włączając w to racjonalne wykorzystanie energii, jako wdrożone przez:

- porównanie istniejących i wymaganych zachowanych naturalnych obszarów środowiska, włączając zachowane strefy rolne, z obszarami miejskimi planowanymi w miastach,
- rozwiązanie zachowanych kwestii środowiskowych przez podział obszarów miejskich na trzy kategorie: I – obszary zagospodarowane, niski stopień środowiska naturalnego, II – rozproszone obszary miejskie, rolnicze z mieszanym krajobrazem wiejsko-leśnym, ukazujące pewne walory naturalne i możliwości przyszłego ponownego bio-zagospodarowania, ograniczona możliwość dalszego rozwoju, III – obszary z przeważa-

to the future, places copied in California malls and Las Vegas hotels, are in danger, because life is moved from them to far suburbs. All is on move. First of all housing but traditional jobs as well. There appear new clusters of work places (or clusters of new work places), following flights of inhabitants, and those new clusters have forms more effective in functional and economical means, and as a such they have a chance to replace traditional public spaces. Suburbs are still bigger, so growth dynamics of peripheral centres (as volumes, number, diversity and distance from old downtown are involved) is still bigger. To stop the process of urban sprawl (suburbanization) or at least to control it some goals should be achieved.

Goal one: establishment/enforcement of independent local management, placed within morphologically unified units, within limits accepted by people who live that area, implemented mostly through creation of polycentric communities. This is possible under following conditions:

- creation of mass transport, enabling the existence of relatively small transport generators located mainly along the transport lines radially coming out from the city centre, as well as between transport lines and along local roads,
- urban solutions which enable the avoidance of unneeded spatial regrouping (e.g. polycentric city structure, diversification of the city functions),
- creation of an information system for construction of local infrastructure systems, mainly water, sewage and heating supply,
- creation of urban barriers, preventing the “overflow” of urban areas into preserved zones.

It is a paradox, but this aim is supported by a demographic stagnation as well as (in this phase) social stratification. They cause the effect of “a closed” community, but at the same time give birth to mutual interests.

Goal two: cooperation with the nature, development in accordance with preservation and redevelopment of the natural environment including rational energy use, is implemented by:

- comparison of existing and demanded preserved natural environment areas, including preserved agricultural zones with urban areas planned within the cities,
- solution of the preserved environmental issues through division of the urban areas into categories: I – areas developed, low degree of natural environment; II – scattered urban areas, agricultural with a mixed rural-forest landscape, showing certain natural values and possibilities for future bio-redevelopment, restricted possibility of further development; III – areas with prevailing natural landscape, large forested areas with full ability for future bio-redevelopment, urban development not foreseen;
- creation of environment-development interaction zones, as planar (not linear) borders situated be-

jącym krajobrazem naturalnym, duże obszary zalesione z pełną możliwością przyszłego ponownego biozagospodarowania, rozwój miejski nie jest przewidziany,

- tworzenie stref interakcji między środowiskiem a rozwojem, jako płaszczyznowych (nie liniowych) granic usytuowanych pomiędzy obszarami zainwestowanymi a zachowanymi. Te pasy (ma się nadzieję, że zostaną w międzyczasie ulepszone) staną się w przyszłości barierami umożliwiającymi zachowanie standardu życia – zredukowana ilość spalin, niższe oddziaływanie hałasu, mikroklimat etc.,
- implementacja elementów motywacyjnych w strefach wiejskich (podobnie jak w miejskich) dla rozwoju większych gospodarstw wiejskich i produkcji zdrowej żywności, niższego zużycia chemikaliów i likwidacji produkcji zwierzęcej,
- działania prowadzące do zachowania obszarów naturalnych – w fazie budowy infrastruktury, proekologicznych technik transportu, bardziej ekonomicznych środków transportu, bezpieczeństwa, szerszego użytkowania masowego systemu transportu, likwidacji hałasu lotnisk i ruchu lotniczego, większej liczby traktów pieszych,
- stymulacji zmian w mieszkalnictwie, tak że funkcja mieszkania może spełniać potrzeby zmieniających się wzorców życia,
- lepsze wykorzystanie obszarów i innych naturalnych zasobów, zachowanie wartościowych elementów naturalnych, np. wód podziemnych,
- lepsze wykorzystanie obszarów już zainwestowanych. Idea „miasta kompaktowego” może być wykorzystana dla wyższej intensyfikacji w mieście, inwestycji w wolnych lokalizacjach, zmian w źle rozwiązanych systemach transportu i obszarów produkcji. Duże, otwarte i ważne przestrzenie powinny zostać zachowane – to, z jednej strony, da poczucie dużego kapitału, a z drugiej zachowa otwartą przestrzeń.

Cel trzeci: wykorzystanie istniejących zasobów (istniejącego kapitału), aby każdy mieszkaniec miał równe szanse co do standardu życia, może być zrealizowane przez:

- rozwój w istniejących granicach, w zgodzie z wyważoną koncepcją rozwoju,
- zachowanie gleby, natury i eliminacja budowy na terenach niezagospodarowanych, jako że istnieją inne opcje, eliminacja ekstensywnych form zagospodarowania (zagospodarowanie rozproszonego), przeciwdziałanie degradacji gleb, zachowanie gleb należących do najwyższych kategorii, zachowanie istniejących walorów naturalnych (zwłaszcza w obszarach o znaczeniu narodowym),
- lepszy transport z rosnącym współczynnikiem transportu (włączając możliwości parkowania), użycie linii kolejowych, lepszy system dróg, dobre wewnętrzne połączenia drogowe między obszarami i zespołami (drogi indywidualne z systemu głównych dróg), lepsze utrzymanie dróg, lepsza organizacja i koordynacja ruchu,
- różnorodność obszarów co do funkcji i intensywności zagospodarowania, zwłaszcza z punktu widzenia zasob-

– tween invested and preserved areas. This belts (it is hoped that they will be upgraded in the meantime) will in future become barriers enabling the preservation of the life standard – reduced volume of fumes, lower noise impact, microclimate etc.,

- implementation into the rural areas of motivation elements (similar as within the cities) for development of larger farms and production of healthy food, lower use of chemicals and liquidation of animal production,
- actions leading to the preservation of natural areas – in the phase of infrastructure construction, proecological transport techniques, more economic transport means, safety, wider use of the mass transport system, liquidation of the airport and air traffic noise, more pedestrian routes,
- stimulation of changes within the housing, so that the function of a dwelling might fulfill the needs of changing life pattern,
- better use of areas and other natural sources, preservation of valuable natural zones, preservation of natural elements e.g. subterranean water,
- better use of already invested areas. “Compact City” idea could be used for a higher intensification within the city, investments upon free locations, changes in the badly solved transport system and production areas. Large open and important spaces should be preserved – this on one hand will give a feeling of a large capital on the other will preserve open space.

Goal three: use of existing resources (existing capital), so that each inhabitant will have equal chances where the life standard is concerned, may be realized by:

- development within the existing limits, in agreement with the balanced development concept,
- preservation of the soil, nature and elimination of construction upon undeveloped areas as there are other options, elimination of extensive forms of development (scattered development), counteraction for the degradation of soils, preservation of the soils belonging to the highest categories, preservation of exiting natural values (especially in areas of national interest),
- better transport with the growing traffic coefficient (including parking possibilities), use of railway lines better road system, good internal road connections between areas and complexes (individual from the main road system), better road maintenance, better organization and coordination of traffic,
- variety of areas as to where the function and development intensity is concerned, especially from the point of view of sources and aims of the traffic system on one side, and the area itself – on the other. Areas which may be used for the transport system help to distinguish zones with different transport systems. This means that certain types of transport are preferred and that some transport means will be eliminated or limited. This develop-

bów i celów system ruchu z jednej strony, a z drugiej – samego obszaru. Obszary, które mogą być wykorzystane dla systemu transportu pomogą rozróżnić strefy z różnymi systemami transportu. Oznacza to, że pewne typy transportu są preferowane i że pewne środki transportu będą eliminowane lub limitowane. Rozwój ten będzie zmieniał się w zależności od obszaru i od czasu. Obszary, które mogą być wykorzystane dla systemu transportu pomagają rozróżnić strefy o różnych systemach transportu.

- użycie istniejącego systemu infrastruktury technicznej,
- rewaloryzacja dużych kompleksów mieszkaniowych, aby uniknąć wysokiego stopnia segregacji populacji, i przeciwdziałać degradacji zespołów bloków mieszkalnych,
- akceptacja dziedzictwa historycznego. Zachowanie istniejących charakterystycznych wartości, włączając te, które nie są jednogłośnie akceptowane,
- inwestycje w każdy typ infrastruktury, szczególnie w takie, pozwalają nabyć więcej informacji z innych części świata, w tym usługi pozaelektroniczne,
- inwestycje w “krajobraz miejski”, włączając obszary wystawowe i kompleksy kongresowe.

6. Podsumowanie

Główną ideą tego artykułu jest [myśl], że ochrona i kształtowanie krajobrazu i ekonomiczny rozwój miasta mogą być synergicznie połączone. Jest to opinia oparta na pewności, że rozwój ekonomiczny powinien być czynnikiem stymulującym kształtowanie krajobrazu miejskiego. Niemniej nie jesteśmy w pełni świadomi, że powinien mieć też miejsce proces odwrotny, czyli że krajobraz kształtuje i stymuluje rozwój ekonomiczny. Źródłem tego braku zrozumienia jest fakt, że nie zawsze jesteśmy świadomi wartości rynkowej krajobrazu. Jeśli tak, krajobraz miejski powinien być poddany tym samym prawom, które rządzą rynkiem. Jednak jednocześnie krajobraz jest własnością społeczną, wspólnym dobrem, ponieważ wszyscy go postrzegamy, a porządek czy brak porządku, które prezentuje, oddziałuje na nas i na naszą własność na wiele różnych sposobów. Wspólne posiadanie krajobrazu miejskiego znaczy w praktyce, że mechanizmy rynkowe nie zawsze gwarantują zbieżność celów indywidualnych i społecznych. Stąd też potrzeba kompromisu pomiędzy interesem prywatnym a publicznym. Może to być osiągnięte na gruncie prawnym, przy wsparciu planowania przestrzennego, które w tym wypadku staje się instrumentem prawnym. Pojawia się tu problem wartości, czy bardziej precyzyjnie, wyboru tych elementów krajobrazu, które zasługują na ochronę, a których atrakcyjność mogłaby stymulować zyski także w sensie ekonomicznym. Jednak metody oceny krajobrazu w tym aspekcie (tj. mierzenia wartości) są odrębnym zagadnieniem. Należy jednak stwierdzić, że większość opinii w tej sprawie opartych jest na intuicji i porównaniach wynikających z obserwacji wartości rynkowej. Niestety, ta wiedza nie wystarcza w relacji do wartości krajobrazu. Pracując nad szerzeniem wiedzy w tym obszarze, powinniśmy mieć wsparcie (w tym finansowe) tych organizacji ekonomicznych, które zyskują najwięcej z jej zastosowania.

ment will vary depending on the area and the time period,

- use of existing technical infrastructure system,
- revalorization of large housing complexes, to escape from high population segregation, and counteract against degradation of the block complexes,
- acceptance of the historic heritage. Preservation of existing characteristic values, including those which are not univocal accepted,
- investing into every type of infrastructure, especially those helping to acquire more information from other parts of the world, including non switched services,
- investing into the “city landscape”, including exhibition areas and congress complexes.

6. Summary

The main idea of this paper is that the protection and shaping of cityscape and the economic development of a city can be and should be synergically connected. This is an opinion grounded in the certainty that economic development should be a stimulant in shaping the cityscape. However, we are not fully aware that a reverse process should also be taking place, that is for the landscape to shape and stimulate economic development. The source of this lack of understanding is the fact that we are not always aware of the market value of landscape. If so, cityscape should be subject to the same laws which rule the market. Simultaneously yet, landscape is social property, a common good, because all of us perceive it and the order or lack of order which it presents impacts on us and on our property in a variety of ways. Common possession of the cityscape means in practice that the market mechanisms do not always guarantee convergence of individual and social targets. Hence the need for a compromise between private and public interest. This can only be done on legal grounds, with the support of spatial planning which in this case becomes a legal instrument. Here appears the problem of value, or more precisely the selection of those elements of the landscape which deserve to be protected and the attractiveness of which could stimulate profits also in the economic sense. However, methods of evaluating landscape in this respect (i.e. measuring value) are a separate issue. It must be said nonetheless, that most opinions on this matter are based on intuition and comparisons resulting from the observation of the property market. Sadly, this knowledge is not enough in relation to the value of landscape. Working to disseminate knowledge in this area we should have the support (financial included) of those economic organizations which will gain most from its application.

These organizations should keep one thing in mind: if all the space-creating factors are reduced to maximizing profits, then in the competitive world this profit will depend on the standard of goods offered. Standards

Takie organizacje powinny pamiętać o jednym: jeśli wszystkie czynniki kreujące przestrzeń są zredukowane do maksymalizacji zysków, to w konkurencyjnym świecie ten zysk będzie zależał od standardu oferowanych dóbr. Standardy oceniane są przez jakość życia, którą będziemy w stanie zaoferować na zagospodarowywanym terenie. Z kolei jakość życia jest determinowana przez komfort zamieszkiwania, pracy i podróży pomiędzy nimi. Spowodują one nasze negatywne lub pozytywne reakcje, a jak dobrze wiemy, życie społeczne przedłoży emocje nad fakty. Dlatego warto w nie inwestować. Wynik przyniesie wielokrotnione zyski w przyszłości. Zysk będzie największy [tam], gdzie wzrosną walory krajobrazowe. Zdarza się to w miejscach, które są transformowane z nieatrakcyjnych w atrakcyjne, na możliwie dużych, ograniczonych obszarach rozpoznawanych teraz jako "terrain vague".

Istnienie takich obszarów powinno prowokować władze miejskie do ich usuwania. Można by powiedzieć więcej, że administracja obszarami opuszczonymi, prowadząca do ich usunięcia, powinna być celem i obowiązkiem władz. Mogłaby doprowadzić do pierwszorzędnego rezultatu, jakim byłoby polepszenie kondycji finansowej miasta.

Problemy finansowe władz lokalnych najprawdopodobniej dotyczą dziś każdego miasta. Problemy te są najczęściej spowodowane nie tylko przez system alokacji budżetowych pomiędzy władzą centralną a lokalną, ale i przez brak symetrii między obowiązkami wydatkowania, jakie ponoszą władze lokalne, a ich zdolnością do gromadzenia dochodów. Niestety, rozumienie związku pomiędzy dobrostanem miasta a rolą, jaką może odgrywać miasto w swym rozwoju, przez polityki regulacji i bezpośrednią partycypację jego zasobów gruntów w operacjach rynkowych, jest ciągle niewystarczające.

Użytkowanie gruntów w wielu naszych miastach jest ekonomicznie nieefektywne. W wielu miastach można obserwować nadmierne rozproszenie kapitału miejskiego, nadmierną liczbę obszarów przemysłowych usytuowanych w centralnych lokalizacjach, nadmierną liczbę terenów rolniczych wewnątrz stref miejskich, wzrastającą intensywność zabudowy mieszkaniowej na peryferiach miasta, niewystarczającą liczbę obszarów mieszkalnych, niewystarczające obszary usługowe/komercyjne.

Aby poradzić sobie z wyżej wymienionymi problemami, najpierw rozwiązane muszą zostać następujące kwestie:

- opracowanie różnych wskaźników zarządzania miejskiego,
- polepszenie i szersza dostępność informacji rynkowych,
- redukcja niepewności co do strefowania [w planowaniu] i pozwoleń,
- poprawa stanu istniejącej infrastruktury w obszarach o wysokim popycie,
- harmonia między regulacjami co do użytkowania ziemi i preferencjami rynkowymi,
- ułatwienie i rewitalizacja zdegradowanej zabudowy mieszkalnej i terenów przemysłowych,
- ułatwienie i przemieszczanie obszarów przemysłowych.

Zarysowane tu tendencje w zarządzaniu miastem są z pewnością częścią Nowego Planowania.

are judged via the quality of living which we will be able to offer on the developed location. Quality of living is again determined by the comfort of habitation, work and travel between one and the other. These shall cause our negative or positive responses and as we know well enough, social life will put emotions before facts. That is why they are worth investing in. The outlay will bring in multiplied profits in the future. Profit will be biggest, where landscape values are increased. It happens in those places which are transformed from unattractive to attractive, on possibly large, contained areas now recognized as "terrain vague".

The existence of such areas should provoke municipal authorities to remove them. One could say more, that the administration of the abandoned areas leading to their removal should be the goal and duty of governments. It could lead to a prime result of the city's improved financial standing.

Today local government financial problems most probably apply to any city. These problems are most often caused not only by a system of budgetary allocations between central and local governments but also by lack of symmetry between expenditure obligations of the local government and their ability to raise revenues. Unfortunately understanding of the linkage between the well-being of the city and the role that the city may play in its development through regulatory policies and direct participation of land assets in market operations is still insufficient.

Land use of many our cities is economically inefficient. In many cities one could observe excessive dispersion of urban capital, excessive number of industrial areas situated in central locations, excessive number of agricultural areas within urban zones, increasing housing density on the city peripheries, insufficient number of residential areas, insufficient service/commercial areas.

In order to cope with above mentioned problems, following issues have to be solved first:

- development of various urban management indicators,
- improvement and a wider supply of market information,
- reduction of zoning and permission uncertainty
- upgrade of existing infrastructure in areas with a high demand factor,
- harmony between regulations for utilization of land and market preferences,
- facilitation and revitalization of dilapidated housing and industrial areas,
- facilitation and relocation of industrial areas.

The outlined tendencies in city management are certainly part of the New Planning.

Przełożyła z oryginału angielskiego: Marta A. Urbańska

Streszczenie

Autor mając świadomość wielu konfliktów, sprzeczności interesów i cywilizacyjnych niebezpieczeństw pomiędzy dziedzictwem przestrzeni a współczesnością uważa, że ochrona i kształtowanie krajobrazu i ekonomiczny rozwój miasta mogą być synergicznie połączone. Uważa, że krajobraz kształtuje i stymuluje rozwój ekonomiczny, dlatego też krajobraz miejski powinien być poddany tym samym prawom, które rządzą rynkiem. Ale należy pamiętać, że krajobraz jest własnością społeczną, wspólnym dobrem, a to znaczy w praktyce, że mechanizmy rynkowe nie zawsze gwarantują zbieżność celów indywidualnych i społecznych.

Abstract

Being aware of numerous problems, conflicts of interests and civilisational dangers between spatial heritage and modernity, the author believes that protecting and shaping the cityscape and the economic development of cities can be synergically combined. He thinks that landscape shapes and stimulates economic development; therefore cityscape should be subjected to the same laws which rule the market. But one ought to remember, that landscape is a social property, a common good, which means in practice that market mechanisms do not always guarantee the coincidence of individual and social targets.