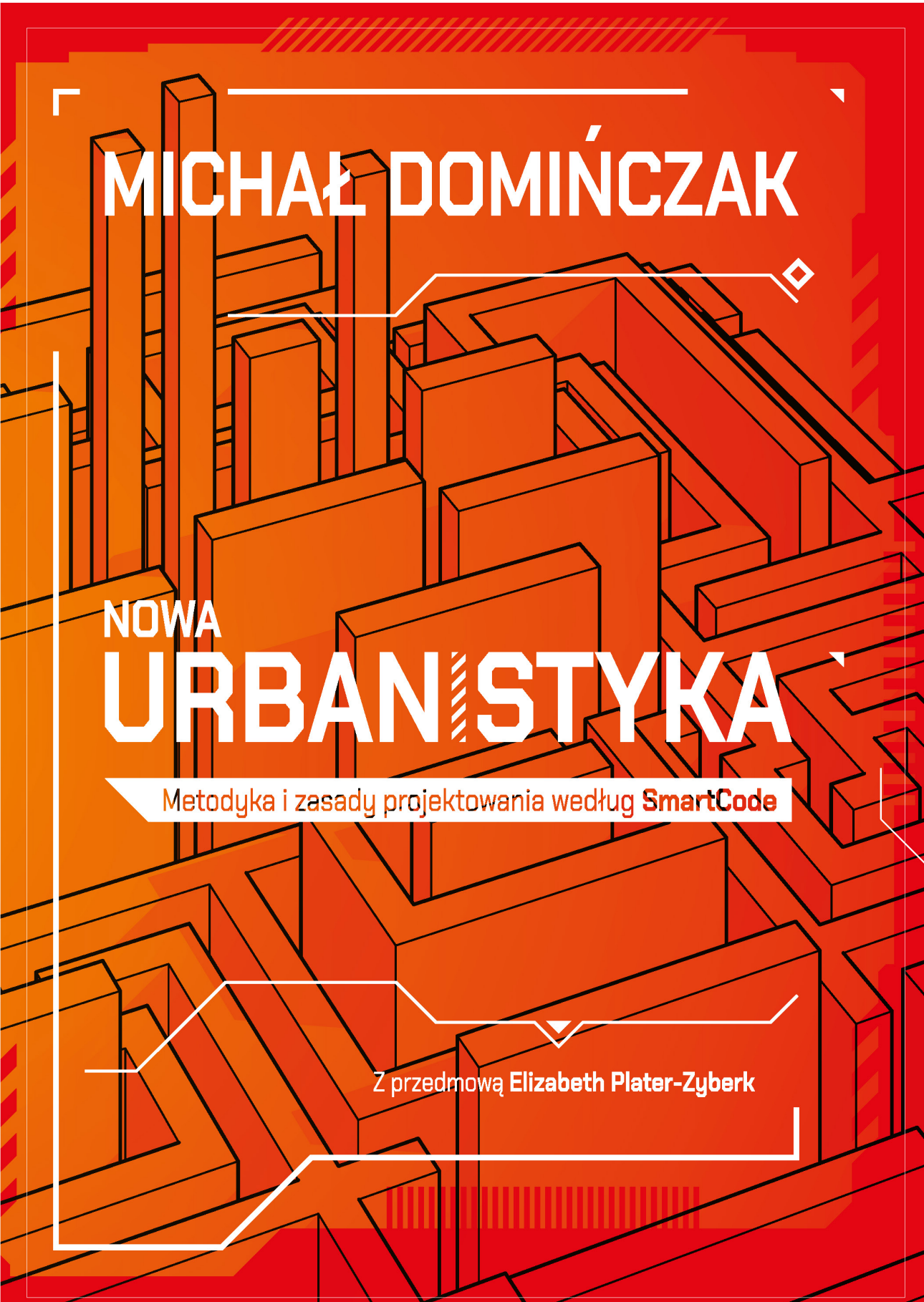

MICHAŁ DOMIŃCZAK
NOWA
URBANISTYKA
Metodyka i zasady projektowania według SmartCode
Z przedmową Elizabeth Plater-Zyberk

MICHAŁ DOMIŃCZAK

NOWA URBANISTYKA

Metodyka i zasady projektowania według *SmartCode*

Monografie Politechniki Łódzkiej 2020

Recenzenci:
prof. dr hab. inż. arch. Sławomir Gzell
dr hab. inż. arch. Michał Stangel, prof. PŚ

Projekt okładki: Miłosz Lodowski

Opracowanie redakcyjne: Tomasz Krakowiak

Skład i łamanie: Agata Niewiadomska

© Copyright by Politechnika Łódzka, Łódź 2020

ISBN 978-83-66287-65-5

DOI 10.34658/9788366287655

Wydawnictwo Politechniki Łódzkiej
90-924 Łódź, ul. Wólczańska 223
Tel. 42-631-20-87, 42-631-29-52
E-mail: zamowienia@info.p.lodz.pl
www.wydawnictwo.p.lodz.pl

Monografie Politechniki Łódzkiej, Nr 2331

Wydanie pierwsze

Nakład 100 egz.; 31 arkuszy drukarskich
Druk i oprawa: Drukarnia Quick-Druk,
90-562 Łódź, ul. Łąkowa 11

A.M.D.G.

Książkę tę poświęcam mojej Żonie Magdalenie, która jest dla mnie największa i nieustającą inspiracją

Spis treści

PRZEDMOWA 7
KONSTRUKTYWNY KROK NAPRZÓD 9
A CONSTRUCTIVE FIRST STEP 9
WSTĘP 13
1. Przedmiot i cel pracy 15
2. Zakres i metodyka pracy 16
3. Zagadnienia semantyczne i formalne 18
3.1. Problematyka translatorska 18
3.2. Struktura pracy 19
3.3. Uwagi edytorskie 20
4. Stan wiedzy w zakresie tematyki badawczej 21
4.1. *New Urbanism* na świecie 21
4.2. *New Urbanism* w Polsce 23

I. NOWA URBANISTYKA 31
1. Nowa Urbanistyka czy Nowy Urbanizm? 33
2. Geneza 35
2.1. Podwaliny ideowe 35
2.2. Seaside 41
2.3. *Congress for the New Urbanism* 49
3. Nowy Urbanizm – nowy styl życia miejskiego 52
3.1. *Charter of the New Urbanism* 52
3.2. Idee „nowej miejskości” 53
4. Nowa Urbanistyka – nowe metody planowania i kodyfikacji 59
4.1. Tło historyczne 59
4.2. Od kodeksu Seaside do *SmartCode* 62
5. Podsumowanie 70

II. WZORCE I ZASADY PROJEKTOWANIA 75
1. *Leksykon Nowej Urbanistyki* 77
1.1. Geneza 77
1.2. Założenia 78
1.3. Struktura 78
2. Planowanie rozwoju – zagadnienia podstawowe 79
2.1. Struktura regionalna 79
2.2. Struktura osadnicza 83
3. Struktura urbanistyczna – układ przestrzenny 89
3.1. Wzorce historyczne 89
3.2. Zasady kompozycji 91
3.3. Przestrzeń publiczna – przestrzeń społeczna 101
3.4. Układ transportowy 112
3.5. Front i warstwa zabudowy 121
4. Architektura 126
4.1. Typologia 126
4.2. Kompozycja 131
4.3. Detal 134
4.4. Efektywność energetyczna 135
5. Podsumowanie 135

III. *CHARRETTE* 139
1. Geneza 141
2. *Charrette* w Nowej Urbanistyce 143
2.1. Debata czy jam session? 143
2.2. Partycypacja społeczna 144
3. *Charrette* w projektowaniu architektonicznym 145
4. Warsztat planistyczny – zasady organizacji 146
4.1. Założenia podstawowe 146
4.2. *Charrette* według National Charrette Institute (NCI) 147
4.3. *Charrette* według DPZ (Duany – Plater-Zyberk) 149
4.4. Uwagi praktyczne 150
5. *Charrette* w Polsce – dotychczasowe doświadczenia 154
6. Podsumowanie 156
IV. KOD FORM PRZESTRZENNYCH 161
1. Nazwa i definicje 163
2. Klasyfikacja i cechy kodów form przestrzennych 164
2.1. Cechy ogólne 164
2.2. Klasyfikacja 165
3. Kodeks form przestrzennych – części składowe 171
3.1. Plan Regulacyjny 172
3.2. Standardy Przestrzeni Publicznej (urbanistyczne) 172
3.3. Standardy Zabudowy 174
3.4. Inne elementy 176
4. Ogólne zasady tworzenia kodów form przestrzennych 177
5. *SmartCode* 183
5.1. Geneza 183
5.2. Profil urbanistyczny (*transect*) 184
5.3. Struktura *SmartCode* 196
5.4. Podejście planistyczne 215
6. Podsumowanie 217
V. *SMARTCODE* – ZASADY APLIKACJI 221
1. Uwarunkowania stosowania kodów form przestrzennych w Polsce 223
1.1. Stan prawny 223
2. Profil urbanistyczny i planowanie rozwoju 226
2.1. Sektory planistyczne 226
2.2. Strefy profilu urbanistycznego 229
2.3. Specjalne strefy funkcjonalne 230
2.4. Sukcesja urbanistyczna 231
2.5. IMPLEMENTACJA 231
3. Osiedla – wspólnoty – jednostki osadnicze 234
3.1. Strefy zasięgu pieszego 234
3.2. Rodzaje wspólnot-osiedli 237
3.3. IMPLEMENTACJA 239
4. Przestrzeń społeczna 241
4.1. Strefy – podział przestrzeni społecznej 241
4.2. IMPLEMENTACJA 250
5. Standardy przestrzeni publicznej 251
5.1. Korytarze komunikacyjne 251
5.2. Front zabudowy – linia frontu zabudowy 259
5.3. IMPLEMENTACJA 266
6. Parametry zabudowy 268
6.1. Warstwa zabudowy działki 268
6.2. Dyspozycja zabudowy 269

6.3. Konfiguracja zabudowy 273
6.4. IMPLEMENTACJA 274
7. Funkcja 275
7.1. IMPLEMENTACJA 277
8. Parkowanie 278
8.1. Ogólne zasady parkowania 278
8.2. Kalkulacja potrzeb parkingowych 281
8.3. IMPLEMENTACJA 284
9. Moduły dodatkowe 286
9.1. Zieleń publiczna i prywatna 287
9.2. Rozwój zrównoważony i zarządzanie wodami opadowymi 289
9.3. IMPLEMENTACJA 290
10. Podsumowanie 293

VI. PRAKTYKA NOWEJ URBANISTYKI 297
1. Strategia działania 299
1.1. Informacja 299
1.2. Edukacja 300
1.3. Organizacja 301
2. Projekty pionierskie – wybrane przypadki 302
2.1. Huntersville – Columbus – Pentaluma 303
2.2. Plan Miami 21 307
2.3. Al Dhahiyah Al Gharbiyah 311
3. Metodyka Nowej Urbanistyki w Polsce 318
3.1. Prekursorzy 318
3.2. Siewierz-Jeziorna 325
3.3. Gdynia-Zachód 337
3.4. Polskie eksperymenty – rekapitulacja 342
4. Podsumowanie 343
4.1. Trzy dekady Nowej Urbanistyki 343
4.2. Wyzwania na przyszłość 354
4.3. Perspektywy Nowej Urbanistyki w Polsce 357
ZAKOŃCZENIE 361
PODZIĘKOWANIA 365
Literatura 367
Źródła ilustracji 381
Streszczenie 387
Summary 389
Resumen 391
Zusammenfassung 393
Indeks osobowy 395
Indeks geograficzny 397
Indeks rzeczowy 400
Załącznik A. KARTA NOWEJ URBANISTYKI 407
Załącznik B. Warsztaty Charrette, Gniezno 2017 410
Załącznik C. Skróty nazw stanów wchodzących w skład Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej 412
Załącznik D. *SmartCode 9.2* 413

Przedmowa

Jeśli stwierdzenie Richarda Weavera uznać za prawdziwe, to powstanie tej książki jest konsekwencją mojej fascynacji ideą miejskiej kontrrewolucji uosabianej przez ruch *New Urbanism* („nowa urbanistyka" lub „nowa miejskość"), w którym znalazłem kreatywne wykorzystanie doświadczeń minionych pokoleń zastosowanych dla potrzeb współczesnego rozwoju miast i osiedli. Dla twórców i promotorów wspomnianej idei oczywistą konsekwencją było pragnienie jak najszybszego wcielenia w życie jej zasad, co zaowocowało stworzeniem specyficznej metodyki planowania urbanistycznego, polegającej m.in. na stosowaniu tzw. kodu (kodeksu) form przestrzennych *(form-based code*). Najbardziej znanym przykładem tej metody jest opracowany przez amerykańską pracownię Duany Plater-Zyberk (DPZ) i opublikowany w 2000 roku tzw. *SmartCode* – dostępny bezpłatnie, modelowy system kodowania projektów urbanistycznych.

Decyzja o przedstawieniu praktycznych aspektów ruchu *New Urbanism* wynikała w dużej mierze ze sprzeciwu wobec postępującej degradacji przestrzennej polskich miast, której milczącym świadkiem było moje pokolenie. Te patologiczne zjawiska były (i są) skutkiem zarówno modernistycznych eksperymentów lat 60. i 70. XX wieku, jak i niewybaczalnych błędów legislacyjnych popełnionych w pierwszych dwóch dekadach III RP.

Rozprawa niniejsza jest także nawiązaniem do moich wcześniejszych zainteresowań i badań, w tym także fascynującej mnie od lat tradycyjnej sztuki budowy miast. Stanowi kontynuację prac badawczych prowadzonych nad historią systemów prawnych oraz metodyką regulowania rozwoju przestrzennego i kształtowania zabudowy, które rozpocząłem kilkanaście lat temu. Ich bezpośrednim efektem była napisana w 2008 roku dysertacja doktorska pt. „Forma przestrzeni miejskiej jako efekt ewolucji systemów prawnych na przełomie XIX i XX wieku". Powstanie tej pracy (a zwłaszcza przetłumaczenie *SmartCode* na język polski) wynikało także z pragnienia podzielenia się doświadczeniami zdobytymi podczas realizacji projektu pt. "Form-based Codes as an Effective Instrument of Revitalization and Urban Planning", przeprowadzonego w latach 2013-2014 w School of Architecture at the University at Miami w ramach stypendium Polsko-Amerykańskiej Komisji Fulbrighta. Zebrane wówczas materiały pozwoliły wprowadzić w 2014 roku do nauczania na kierunku Gospodarka Przestrzenna na Wydziale Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska Politechniki Łódzkiej, po raz pierwszy w Europie, przedmiot całkowicie poświęcony problematyce kodów form przestrzennych i *SmartCode* w szczególności.

Choć zręby tej książki zaczęły powstawać jeszcze podczas mojego pobytu w Coral Gables (wtedy rozpocząłem m.in. pracę nad tłumaczeniem), to – ze względu na późniejsze zaangażowanie w inne projekty oraz pozauczelnianą aktywność zawodową – jej dokończenie stało się możliwe dopiero w 2020 roku. W międzyczasie fragmenty przetłumaczonego *SmartCode* były wykorzystywane w pracy naukowej, dydaktycznej i profesjonalnej, m.in. podczas opracowywania koncepcji rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi. Stały się również pomocą w wypromowaniu pierwszych prac magisterskich odnoszących się bezpośrednio do problematyki kodów form przestrzennych. Natomiast przez wzgląd na znaczenie

ruchu *New Urbanism* dla rozwoju współczesnej urbanistyki, którego idee *SmartCode* ma pomagać wcielać w życie, potrzebne i konieczne wydawało się powszechne udostępnienie dokumentu w całości w języku polskim. Przynaglała do tego także świadomość, że będzie to rodzaj kontynuacji polskiego zaangażowania w rozwój idei „nowej miejskości", ponieważ książka ta, a w szczególności wspomniane tłumaczenie, jest także hołdem złożonym autorom i pomysłodawcom *SmartCode,* pionierom ruchu *New Urbanism* – małżeństwu architektów: Andrésowi Duanemu oraz – przede wszystkim – wielkiej córce polskiego narodu, Elizabeth Plater-Zyberk.

Zdaję sobie w pełni sprawę, że moja praca stanowi zaledwie początek, może zapowiedź dalszych poważnych studiów nad fenomenem współczesnego odrodzenia tradycyjnej sztuki budowy miast. Chciałem, respektując zawsze dla mnie ważny praktyczny aspekt studiów naukowych, aby moje skromne dzieło trafiło do czytelników w momencie wprowadzania kluczowych zmian w krajowym systemie planowania. Mam bowiem nadzieję, że ułatwi ono działalność osobom odpowiedzialnym za rozwój przestrzenny w Polsce i przyczyni się w jakieś mierze do poprawy jakości przestrzeni naszych miast i osiedli.

Konstruktywny krok naprzód

Elizabeth-Plater Zyberk

Opublikowanie w Polsce przez Michała Domińczaka pracy na temat *SmartCode* i Nowej Urbanistyki, niesie pewną propozycję odmiany rozwoju miast w dobie powszechnej motoryzacji. Jako narzędzie koordynujące zasady projektowania i rozwoju zabudowy, *SmartCode* niesie korzyści dla całego kraju – dobrobyt społeczeństwa jest bowiem ściśle powiązany z jakością otoczenia, w którym się ono rozwija.

SmartCode, będący efektem ścisłej współpracy amerykańskich i europejskich urbanistów, wyłonił się z pogłębionej diagnozy stanu ewolucji dwudziestowiecznych miast. W kolejnych dekadach po II wojnie światowej rozwój przestrzenny przeniósł się na słabo zaludnione przedmieścia, separując budynki i funkcje w nadziei, że „nowe" będzie lepsze od „starego". Odbudowy centrów miast również często przebiegały według tego samego schematu.

Efekty takiego rozwoju po raz pierwszy skrytykowali kulturoznawcy. Wkrótce jednak zaczęto podzielać opinie bezspornej liderki w tym temacie – Jane Jacobs, zawartą w książce *Death and Life of Great American Cities* (1961). Historyk architektury Vincent Scully w pracy *American Architecture and Urbanism* (1969) ubolewał nad ogólną utratą jakości przestrzeni publicznej, a w szczególności historycznych ulic dawnych amerykańskich miast.

Robert Venturi w swojej książce *Complexity and Contradiction* (1966), opublikowanej przez MoMA, zaproponował nowoczesne spojrzenie na architekturę historyczną, ukazując, jak może ona wzbogacić współczesne projektowanie. Colin Rowe zaproponował rysunek „obiekt-otoczenie", aby ukazać przestrzeń miejską jako główny przedmiot zainteresowania, a nie pozostałość wokół budynków. W Europie bracia Leon i Robert Krierowie swoimi prowokacyjnymi grafikami próbowali przywrócić tradycyjne spojrzenie na przestrzeń miejską i wprowadzić nowe zasady projektowania.

A constructive first step

Elizabeth Plater-Zyberk

Michal Dominczak's publication of the *SmartCode* and the *New Urbanism* in Poland proposes an alternative to the urban development of the auto-mobile era. A tool to guide policies for and design of the built environment, this translation is a contribution to national benefit: the nation's prosperity is closely tied to the quality of its built environment.

A work of broad collaboration among urbanists in Europe and the U.S., the *SmartCode* emerged from extensive assessments of twentieth century urban growth. In the decades following World War II, cities de-canted growth into suburbs of low-density, separating buildings and uses, in the hope that new would be better than old. Core city rebuilding often followed the same pattern.

The results were first critiqued by cultural observers. Jane Jacobs' *Death and Life of Great American Cities* (1961), the obvious leader, soon was followed by others. Architectural historian Vincent Scully, in *American Architecture and Urbanism* (1969) scolded the loss of public space, in particular the historic streets of early American cities.

Robert Venturi's *Complexity and Con-tradiction* (1966), published by the Museum of Modern Art, sanctioned the renewed contemplation of historic architecture, suggesting its capacity to enrich contemporary design. Colin Rowe introduced the 'figure-ground' drawing, a representation of urban space as the focal object rather than as the residual of building mass. In Europe, Leon and Rob Krier's graphic instigations to recover traditional urban space advanced new practice.

Such is the pantheon of early post-modernists, the fertile ground upon which the succeeding generation (my peers) seeded

Tak przedstawia się panteon pierwszych postmodernistów, solidny fundament, na którym następne pokolenie (moi rówieśnicy) zaszczepiło i pielęgnowało idee tradycyjnej architektury i urbanistyki. W ciągu dwóch kolejnych dekad zbudowane na Florydzie Seaside stało się symbolem połączenia tych wpływów. Nowe osiedle połączyło tradycyjną architekturę i tradycyjnie kształtowane ulice, próbując naśladować wzorzec amerykańskiego miasteczka.

Przepisy urbanistyczne przyjęte w Seaside można uznać za pierwszy kod form przestrzennych naszych czasów, usystematyzowany według rodzajów budynków i położenia ulic. W tym samym czasie nowa dzielnica na Manhatanie – Battery Park – powstawała wraz z wytycznymi kontrolującymi wygląd elewacji i kompozycję otaczającej zabudowy. Zarówno w małych i dużych miastach zaczęto zwracać uwagę, jak usytuowanie budynków względem ulic oraz ich forma wpływa na przestrzeń publiczną.

Coraz większe problemy związane z rozpraszającymi się przedmieściami – uzależnienie od samochodu, rozwarstwienie społeczne, marnowanie zasobów naturalnych – zaowocowało powstaniem nowego ruchu, mającego na celu kontrolę rozwoju miast. Zasady tego ruchu, określane jako *smart growth,* zarządzanie rozwojem, bądź inteligentny rozwój przestrzenny, zostały sformułowane w 1991 roku przez planistów i architektów w postaci tzw. *Awhanee Principles* (od nazwy hotelu Awhanee w Parku Narodowym Yosemite, gdzie spotykali się ich autorzy). Wśród nich byli założyciele, powstałego wkrótce, Kongresu na rzecz Nowej Miejskości (CNU – *Congress for the New Urbansim),* ożywieni głębokim przekonaniem, że potrzebna jest jeszcze większa, ogólnonarodowa inicjatywa. I dlatego w 1992 roku, wzorując się na CIAM (*Congrès International d'Architecture Moderne*), zwołano pierwszy Kongres Nowej Urbanistyki w Alexandrii w stanie Wirginia, w którym uczestniczyło dwieście wybranych osób.

Coraz bardziej doceniana praca wszystkich zaangażowanych członków organizacji i wzrastające poparcie społeczne dla takich projektów, jak Seaside, Laguna West, Kentlands, a w Europie Poundbury, zachęand tended ideas of traditional architecture and urbanism. Within two decades, Seaside, Florida, embodied these influences. The new community joined traditional streets and architecture in a modest ambition to emulate the American small town.

The **Seaside** Urban Regulations (1983) can be considered the first formbased code of our time, organized by building type and street location. Small town and big city rules paid similar attention to how buildings face the street and how their massing produces an intended geometry for the public space.

Growing concerns about suburban sprawl and its discontents – vehicular dependence, social stratification, and waste of natural resources – spurred a new movement to control urban growth. Variously called wise growth, growth management, and smart growth, its principles were articulated in 1991 in the **Ahwahnee Principles** (after the Ahwahnee Lodge in Yosemite National Park where planners and architects met to formulate them). Among these were the founders of the soon to be established **Congress for the New Urbanism** (CNU), galvanized by the belief that an even more powerful national effort was needed. In 1992, channeling the Congres International d'Architecture Moderne (CIAM), the CNU convened in Alexandria, Virginia, with 200 select participants.

Growing attention to members' work, and acclaim for projects such as Seaside, Laguna West, Kentlands, and in Europe, Poundbury, emboldened the CNU to set its sights on influence. **The Charter of the New Urbanism** (1996), identified urban disinvestment and suburban sprawl as an interrelated challenge, outlining 27 principles covering the full range of urban scales: metropolis and region; neighborhood, district, and corridor; street, block and building.

The development of the **Lexicon** (1997-1999), intended to amplify impact through a shared language of definitions

ciło CNU do prężniejszego działania. *Karta Nowej Urbanistyki* (1996) uznała chaotycznie prowadzone miejskie inwestycje oraz rozpraszające się przedmieścia za fakty ściśle ze sobą powiązane, wskazując 27 zasad obejmujących pełen zakres skali projektowania urbanistycznego: metropolie i regiony metropolitalne, sąsiedztwo – dzielnica – korytarz; ulica – kwartał – budynek.

Opracowanie *Leksykonu Nowej Urbanistyki* (1997-1999) miało na celu zwiększenie oddziaływania poprzez zastosowanie wspólnego języka w sferze definicji i technik projektowania urbanistycznego. Wyzwania związane z ochroną środowiska, w tym debaty na temat koncepcji i granic miasta, zachęcały do uznania idei profilu urbanistycznego (*transect*), która w sposób naturalny kształtuje intensywność i charakter zabudowy w pełnym kontinuum terenów między miastem a wsią. To doprowadziło do opracowania *SmartCode* (2003), czyli modelowych wytycznych regulujących podział na strefy oraz szablonu z instrukcjami ich zastosowania w warunkach lokalnych.

Dzisiaj możemy powiedzieć, że podstawy i program przyszłych zmian zostały ustalone. Pojawiła się realna alternatywa, by nie marnotrawić rozwoju terenów podmiejskich. Nowy ideał zwartego, wielofunkcyjnego, spójnego wzorca miejskości został nawet włączony do analiz rynku nieruchomości oraz norm ruchu drogowego. Bogate zbiory publikacji z różnych dziedzin zawierają wskazówki dla wszystkich zainteresowanych zachowaniem lub poprawą jakości swojego najbliższego otoczenia. Trzydzieści lat ewolucji Nowej Urbanistyki umożliwiło połączenie i wykorzystanie wszystkich opisanych narzędzi. Pozostaje jedynie ich wdrożenie i rozpowszechnienie – włączając kod form przestrzennych – by kierować rozwojem i reformować to, co zaczęto w sposób nieprzemyślany.

Niniejsza publikacja daje szanse takich refom. *SmartCode* zawiera bowiem schemat regulujący prywatną zabudowę, gwarantując jednocześnie wspólne korzyści dla sfery publicznej i własności prywatnej. Klarowność wizji i zaangażowanie na rzecz relacji z otaczającym środowiskiem

and urban design technique. Challenges from environmental concerns, including debates about the concept of the urban boundary, encouraged the definition of the Transect, a structure that ecologically arranges density and character along the urban to rural continuum. This led to the development of the *SmartCode* (2003), a model zoning ordinance, a template with instructions for calibration to local conditions.

Today, it is possible to say that the framework for change is firmly established. There is now a viable alternative to the wastefulness of suburban growth. The new ideal of a compact, highly connected, mixed-use urbanism has even been integrated into market analysis and traffic engineering standards. An extensive library of publications across disciplines provides guidance for anyone interested in preserving or improving their community. The thirty years of the New Urbanism's evolution have enabled all the tools to be aggregated. It remains only to deploy these tools, including the ***form-based code***, to guide new development and reform the poorly conceived.

Dominczak's presentation of the *SmartCode* and the New Urbanism provides an opportunity for such reform. The Code provides a structure for regulating private development to ensure shared benefit for the public realm and private property. The Code's clarity of vision, commitment to contextual relationships, and simple definition of massing and capacity, makes it easy to understand and accessible for the general public. It integrates zoning, land-use, subdivision control, public works and traffic standards as no regulatory document has ever before. As a policy tool to control or trade on real estate values, it can support affordable housing, historic preservation and conservation of natural and agricultural lands. And it can mediate the growing need for a less contentious political boundary between conservation and development.

oraz prosta definicja kompozycji budynku i możliwości zabudowy sprawia, że kodeks jest czytelny i dostępny dla ogółu społeczeństwa. *SmartCode* integruje sposób strefowania, zagospodarowania i parcelacji terenu oraz inwestycje publiczne i standardy ruchu drogowego, jak żaden dokument planistyczny do tej pory. Jako narzędzie kontroli rynku nieruchomości może wspierać budowę mieszkań dostępnych oraz ochronę zabytków, terenów rolnych i środowiska naturalnego. Może również łagodzić spory polityczne wokół problemu: ochrona czy rozwój.

Mój udział w procesach opisanych powyżej jest związany z dziedzictwem dwóch polskich architektów: mego ojca Jozafata Plater-Zyberka oraz jego brata Zygmunta, który był projektantem toru wyścigów konnych [na Służewcu w Warszawie – przyp. M.D.]. Pomimo, że byli pionierami modernizmu, głęboko zaszczepili we mnie podziw dla piękna oraz potencjału zabytkowych miast, a rodzinne wycieczki do historycznych miejsc w Europie i w Stanach Zjednoczonych były pierwszym krokiem na mojej drodze zawodowej.

Ostatnie wyjazdy do ojczyzny moich przodków uświadomiły mi niestety, że problem rozpraszających się przedmieść istnieje również w Polsce. Zarówno z ziemi, jak i z powietrza łatwo można dostrzec potrzebę poprawy siatki ulicznej dla usprawnienia komunikacji, tak aby w zasięgu pieszym znalazły się miejsca o rożnych funkcjach.

Niesamowita historia polskich miast oraz sukcesy w ich odbudowie po II wojnie światowej powinny zachęcać architektów, planistów, inżynierów, ekologów i rządzących, ale również – co nigdy wcześnie nie miało miejsca – zwykłych mieszkańców, do zapoczątkowania nowej ery tworzenia miast funkcjonalnych i pięknych. Ujednolicone rozwiązania, które przywrócą i odnowią historyczne centra miast w Polsce powinny być wykorzystane również do naprawy i udoskonalenia rozwoju przestrzennego. Skutki źle zaplanowanego rozwoju i rozpraszania się miast poza ich historyczne granice obciążają całe społeczeństwo, zatem prezentacja *SmartCode* przez Michała Domińczaka to pierwszy konstruktywny krok ku lepszej przyszłości.

My participation in the evolution described above is the legacy of two Polish architects: Josapahat Plater-Zyberk, my father, and his brother Zygmunt, who designed the racetrack in Warsaw. Pioneers of modern architecture notwithstanding, they instilled in me a deep appreciation for the beauty and efficiency of historic towns and cities. Family trips to visit historic sites in Europe and the U.S. were the first steps of my journey.

My more recent trips to my family's homeland have shown to my dismay that Poland has not escaped the missteps of suburban sprawl. On the ground and from the air, it is easy to see the need to connect street networks for better mobility, and to repair existing development with walkable, mixeduse destinations. Poland's illustrious history of cities and success in their reconstruction should encourage architects, planners, engineers, environmentalists, elected leaders, and indeed, as never before, everyday residents, to initiate a new era of efficient and beautiful citymaking. The unified resolve that restored and renewed Poland's historical citycenters should be applied to the repair and renewal of its more recent urban development. The poorly planned sprawl that has been growing outside her historic cities represents a liability for the nation. Dominczak's presentation of the *SmartCode* is a constructive first step toward securing an improved future.

Elizabeth Plater-Zyberk, FAIA
DPZ CoDesign founder
University of Miami School of Architecture dean emeritus
Congress of the New Urbanism co-founder

WSTĘP

Miasto jest obrazem duszy jego mieszkańców.

[św. Katarzyna ze Sieny]

1. Przedmiot i cel pracy

Podstawowym celem pracy jest szczegółowe przedstawienie metodyki planowania przestrzennego, która jest charakterystyczna dla nurtu ideowego zwanego we współczesnej urbanistyce *New Urbanism,* a występującego w Polsce najczęściej pod nazwą „nowy urbanizm", „nowa urbanistyka" lub „nowa miejskość"[1].

Pojęcie *metodyka* ma dwie różne, choć zbliżone definicje. Metodyką nazywa się „zespół zasad, sposobów, metod wykonania jakieś pracy, zajmowania się jakimś zagadnieniem" lub: „naukę, wykład, dzieło omawiające metody pracy, badań naukowych"[2]. Opisana w tej pracy metodyka działania ruchu *New Urbanism* obejmuje zbiór zasad i sposobów realizacji idei, które definiuje tzw. *Karta Nowej Urbanistyki* (*Charter of the New Urbanism*) – dekalog ruchu. Tworzą ją zatem przede wszystkim zasady projektowania urbanistycznego oraz sposoby wykonywania dokumentów planistycznych i tworzenia prawa miejscowego, ale również metody realizacji procesu legislacyjnego, w tym prowadzenie warsztatów urbanistycznych (*charrette*) w ramach partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym.

Częścią tak przedstawionej metodyki jest w moim przekonaniu także podejście związane ze sposobem przedstawiania idei „nowego urbanizmu" – swoisty „marketing idei", na który składa się wiele czynników szczególnie docenianych przez praktyków.

Podstawową tezą mojej pracy jest przekonanie o znaczącej wartości idei reprezentowanych przez ruch „nowej miejskości" oraz skuteczności metod stosowanych przez jego zwolenników. Dotyczy to zwłaszcza sposobów tworzenia regulacji urbanistycznych, które w szczególny sposób reprezentuje tzw. *SmartCode* – oryginalna i nowatorska metoda planowania oraz opracowywania aktów planistycznych (prawa miejscowego), bazująca na tzw. kodzie form przestrzennych (*form-based code*). Te narzędzia, będące w znacznym stopniu rozwinięciem tradycyjnych metod regulacji urbanistycznych i budowlanych, są efektem niemal 40-letnich doświadczeń osób różnych profesji, które były i są związane z ruchem „nowego urbanizmu".

Moim najważniejszym zamierzeniem było, aby ta praca, oprócz spełnienia celów ściśle naukowych, stanowiła także pewną pomoc metodyczną dla osób odpowiedzialnych za rozwój przestrzenny, a więc urbanistów, architektów, działaczy samorządowych, działaczy ruchów miejskich. Jednym słowem – wszystkich, którym leży na sercu piękno i dobro naszych miast. Dlatego też pewna jej część ma charakter podstawowego quasi-podręcznika, w którym znajdują się krótkie komentarze ułatwiające kierowanie rozwojem miast w oparciu o wzorce „nowej urbanistyki" przedstawione m.in. w *SmartCode*. Przybliżenie polskiemu czytelnikowi tych dobrych wzorców, a przede wszystkim ich precyzyjne opisanie, stanowi następny, nie mniej ważny cel mojej pracy. Mam nadzieję, że będzie ona także przyczynkiem do badań nad metodologią planowania przestrzennego.

SmartCode to szczególny rodzaj kodu form przestrzennych (*form-based code*), który jest modelowym narzędziem planistycznym opartym o autorską koncepcję profilu urbanistycznego (*transect*). Uznano go za szczególnie ważny z dwóch zasadniczych względów.

---

[1] W pracy stosowane będą określenia, takie j*ak planowanie przestrzenne i projektowanie urbanistyczne,* jako pewne uogólnienie działań służących kształtowaniu miast i osiedli. Ponieważ problematyka związana ze znaczeniem pojęcia *New Urbanism* omówiona została szerzej w dalszej części pracy, we Wstępie używa się zamiennie polskich znaczeń tego terminu ujętych w cudzysłów.

[2] *Słownik języka polskiego,* W. Doroszewski (red.), t. IV, PWN, Warszawa 1962, s. 586. Problematyka metod sprawnego działania to przedmiot badań m.in. prakseologii i cybernetyki. Por. T. Kotarbiński, *Traktat o dobrej robocie,* Ossolineum, Warszawa 1965, passim.

Po pierwsze, jest to dokument z założenia uniwersalny, który może być stosowany i adaptowany w dowolnym środowisku. Po drugie, jako materiał powszechnie i bezpłatnie dostępny, jest obecnie najbardziej rozpowszechnionym przykładem kodu form przestrzennych. Bezpośrednie i całościowe wykorzystanie *SmartCode* w naszym systemie planowania jest prawdopodobnie niemożliwe ze względu na znaczące różnice między polskim a amerykańskim ustrojem prawnym. Narzędzie, jakim jest *SmartCode* można jednak – moim zdaniem – stosować, wdrażając zarówno jego pewne ogólne zasady, jak i rozwiązania szczegółowe. Może być przydatny w rewitalizacji, planowaniu przestrzennym oraz realizacji inwestycji mieszkaniowych; pomagać w tworzeniu lepszych miast i osiedli oraz budowaniu silnych wspólnot obywatelskich, służąc w ten sposób zrównoważonemu i harmonijnemu rozwojowi[3].

Tym właśnie, bardziej praktycznym niż akademickim celom, poświęcona jest ta praca.

2. Zakres i metodyka pracy

Zakres pracy został podporządkowany analizie metod i narzędzi projektowych charakteryzujących *New Urbanism.* Dlatego też w badaniach skupiono się na ewolucji instrumentów planistycznych, takich jak kody form przestrzennych (*form-based code*) i *charrette* (warsztat planistyczny), ograniczając się do niezbędnego omówienia pozostałych zagadnień.

Przyjęta metodyka badawcza opiera się na uporządkowanej analizie sposobów planowania miast i osiedli kojarzonych z nurtem „nowego urbanizmu", które doprowadziły do skrystalizowania pewnego określonego, spójnego systemu projektowania. Nie chodzi tutaj przede wszystkim o stosowane formy i reguły kompozycji urbanistycznej, ale o z a s a d y tworzenia dokumentów planistycznych i prawa miejscowego, pozwalające na skuteczne zarządzanie rozwojem przestrzennym.

Nie jest to więc rozprawa historyczna na temat genezy i rozwoju idei zwanej powszechnie *New Urbanism*, choć dla osiągnięcia zamierzonego celu przedstawiono w niej szkicowo także zarys dziejów „nowej urbanistyki" i osób z nią związanych. Nie jest to także praca, której zadaniem byłaby systematyzacja i szczegółowa analiza aktów prawnych tworzonych przy okazji projektowania i budowy kolejnych inwestycji, jak również eksploracja amerykańskiego systemu planowania przestrzennego.

Podczas badań było dla mnie szczególnie ważne, by przedstawić dorobek duetu Andrés Duany – Elizabeth Plater-Zyberk. Wynika to nie tyko z faktu, że są to autorzy pierwszego projektu zgodnie uznawanego za początek „nowej urbanistyki", czyli miasteczka Seaside na Florydzie. To oni, działając wspólnie pod szyldem pracowni DPZ, przez co najmniej dwie dekady byli niekwestionowanymi liderami rodzącego się ruchu odnowy „miejskości", skupiając wokół siebie wielu innych architektów i urbanistów[4]. Jednak (z punktu widzenia celów badawczych pracy) fundamentalne znaczenie ma to, że Duany i Plater-Zyberk od początku swojej działalności konsekwentnie dążyli do zreformowania ówczesnych metod planowania przestrzennego, opracowania nowych instrumentów planistycznych i kodyfikacji zasad projektowania urbanistycznego. Andrés Duany – jak sam przyznał w rozmowie

[3] Definicja powszechnie stosowanego określenia „rozwój zrównoważony". Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r., poz. 799, z późn. zm.), art. 3, pkt 50) nie wyczerpuje, moim zdaniem, całości zagadnienia rozwoju z punktu widzenia urbanistyki. Problem ten zostanie poruszony w dalszej części pracy.

[4] Przewodnią rolę DPZ podkreśla wielu badaczy. M.W. Mehaffy, *Generative methods in urban design: a progress assessment,* "Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability", 2003, vol. 1, no. 1, March pp. 57-75.

Andrés Duany i Elizabeth Plater-Zyberk [Seaside 1983]

z autorem jesienią 2013 roku – miał *idée fixe*: stworzyć uniwersalne reguły planowania miast i osiedli. To właśnie on doprowadził do powstania *SmartCode*.

Elizabeth Plater-Zyberk, wieloletnia dziekan Szkoły Architektury na Uniwersytecie Miami, pierwsza wprowadziła *New Urbanism* do świata nauki, czyniąc z Coral Gables wiodący ośrodek studiów nad sztuką nowoczesnej, lecz wspartej na tradycyjnych wartościach urbanistyki[5]. Szczególne skupienie pracy na dorobku polsko-kubańskiej pary architektów nie oznacza bynajmniej deprecjonowania osiągnięć innych osób, które miały mniejszy, lecz także ważny wkład w rozwój metodyki planowania przestrzennego „nowego urbanizmu".

W pracy przedstawiono w pierwszej kolejności, w sposób szkicowy, doktrynę, która rozpoznawana jest obecnie jako odrębny nurt we współczesnym planowaniu urbanistycznym i określana jest ogólnie mianem *New Urbanism*. Na tak zarysowanym tle historycznym opisano ewolucję metodyki planowania i regulacji urbanistycznych, jaka towarzyszyła rozwojowi ruchu. Przedstawiając badania w tym zakresie, skupiono się głównie na przeglądzie wydarzeń ostatniej dekady XX wieku, nie rezygnując jednakże z krótkiego wprowadzenia dotyczącego historii regulacji budowlanych. Następnie dokonano analizy procesu

[5] Elizabeth Plater-Zyberk rozpoczęła pracę na University of Miami w 1979 roku, a funkcję dziekana Szkoły Architektury pełniła tam nieprzerwanie od 1995 do 2013 roku.

przekształceń i ulepszeń wspomnianych dokumentów planistycznych (kodeksów urbanistycznych), który doprowadził do powstania modelowego dokumentu, jakim jest *SmartCode.* Punktem kulminacyjnym części badawczej jest obszerna analiza przetłumaczonego na język polski *SmartCode.* Dokument ten był wprawdzie powszechnie dostępny w języku angielskim w wersji elektronicznej od kilkunastu lat, i w tej formie jest znany w wąskich kręgach polskich specjalistów, jednak ze względu na specyfikę, specjalistyczne sformułowania oraz barierę językową, nie było do tej pory możliwości jego szerszego upowszechnienia w Polsce.

3. Zagadnienia semantyczne i formalne

3.1. Problematyka translatorska

Należy przypuszczać, że przyjęte tu tłumaczenia nazw i definicji, mimo starań dostosowania ich do polskiej tradycji, mogą niekiedy wydać się nieprecyzyjne lub kontrowersyjne. Każda próba przełożenia na nasz język dokumentu stworzonego w innej kulturze lub innym systemie prawnym niesie za sobą ryzyko semantyczne[6]. Najbardziej wieloznaczne określenia zostały wyjaśnione szczegółowo w dalszej części pracy (np. *New Urbanism, transect, form-based code*), a tylko w niektórych, najtrudniejszych przypadkach całkowicie zrezygnowano z tłumaczenia i wprowadzania polskich nazw. Dotyczy to przede wszystkim tytułowego terminu *SmartCode*, który zdecydowano się pozostawić bez zmian, uznając, że jest niemożliwy do precyzyjnego przełożenia na język polski[7], a przy tym jest już tak rozpoznawalny i uniwersalny, że lepiej będzie stosować go w oryginale. Odstąpiono również od tłumaczenia zakorzenionego w tradycji pojęcia *charrette,* będącego zwyczajową nazwą własną pewnego procesu projektowego. Podobnie postąpiono w stosunku do kilku skrótów wybranych określeń, m.in. stref planistycznych, które również pozostawiono w brzmieniu oryginalnym[8].

Ze względu na to, że jednym z kluczowych elementów pracy jest przełożony w całości na język polski *SmartCode*, dużym wyzwaniem były zagadnienia związane z koniecznością użycia w języku polskim wyrażeń, które powstawały w specyficznym, amerykańskim środowisku wyłącznie w języku angielskim. Z tego powodu w tłumaczeniu nawiązano do definicji i pojęć obowiązujących w polskich przepisach (lub polskiej tradycji architektoniczno-urbanistycznej), nawet jeśli niektóre z nich nie były do tej pory popularne lub uległy zapomnieniu. W przypadkach, gdy pewne terminy nie miały odpowiedników w naszym systemie prawnym, starano się w maksymalnym stopniu oddać ducha, jaki przyświecał twórcom *SmartCode,* unikając – tam gdzie to możliwe – tworzenia skomplikowanych definicji i sformułowań. Jeśli pojęcia występujące w słowniku lub w tekście mają swoją definicję w polskich przepisach, przytoczono je osobno, wyraźnie zaznaczając jako wymagające redefinicji lub szczególnego traktowania.

---

[6] Przed tym problemem stanęli już kilkanaście lat temu autorzy polskiego przekładu *Charter of the New Urbanism* (*Karta Nowej Urbanistyki*), którzy mając świadomość nieprecyzyjności pewnych określeń, pozostawili je opatrzone odpowiednim komentarzem. Nawet druga, nowsza wersja tłumaczenia z 2015 r. nadal zawiera pewne niejednoznaczności i wymaga, moim zdaniem, uściślenia.

[7] Słowo *smart* jest przymiotnikiem, który nie ma bezpośredniego odpowiednika w języku polskim. Może oznaczać zarówno „bystry", „sprytny", „cwany", „mądry", jak i „modny" czy „elegancki". Andrés Duany w rozmowie z autorem w 2018 roku przyznał, że główną przyczyną zastosowania takiej nazwy była chęć nawiązania do określeń „modnych rzeczy", które w końcu XX wieku rozpowszechniły się w języku popkultury, takich jak np. *smartphone, smartwatch* itp.

[8] Wszystkie tłumaczenia w tekście pracy również są dziełem autora, chyba że zaznaczono inaczej. Cytaty z *Karty Nowej Urbanistyki* podano w tłumaczeniu Macieja Mycielskiego, Grzegorza Buczka i Piotra Chynowskiego.

Fragment poświęcony bezpośrednio *SmartCode* został podzielony na dwie zasadnicze części: analizę służącą wyjaśnieniu metodyki oraz, poprzedzone wstępem, tłumaczenie oryginalnego tekstu znajdujące się w załączniku D. Dla ułatwienia lektury oba elementy są powiązane ze sobą systemem odniesień i oznaczeń graficznych.

Ponieważ celem opracowania jest przybliżenie idei kodów form przestrzennych w sposób, który umożliwi ich stosowanie w polskim systemie prawnym, przyjęto nieco inne założenia niż uczynili to pomysłodawcy *SmartCode.* Wprawdzie ich intencją było, aby dokument funkcjonował przede wszystkim jako prawo miejscowe (co nie dziwi, bo tylko wtedy może być naprawdę skuteczny), to ze względu na specyfikę amerykańskich przepisów i odmienną tradycję planistyczną uznano, że w Polsce dokument trudno będzie stosować w całości[9]. Ma on natomiast służyć jako pomoc metodyczna w planowaniu przestrzennym (również jako wytyczne), a tylko jego wybrane części (wraz ze szczegółowymi rozwiązaniami) będą implementowane bezpośrednio w programach, studiach rozwoju, planach miejscowych i innych aktach planowania przestrzennego. Z tego powodu dla ułatwienia poruszania się po tekście *SmartCode* wprowadzono graficzne wyróżnienie narzędzi planistycznych, wskazówek do projektowania oraz normatywów. Zachowano natomiast w większości oryginalną formę dokumentu – czcionkę, układ stron, rysunki itd. W ten sposób dokument został przygotowany do powszechnego i bezpłatnego udostępnienia w Internecie, co jest wolą zarówno jego autorów, jak i polskiego tłumacza.

W pracy w kilku przypadkach zaproponowano nowe określenia dla terminów anglojęzycznych, tak aby precyzyjnie oddać ich oryginalną treść oraz ułatwić zrozumienie bez potrzeby ciągłego stosowania definicji opisowych np. *walkability, district.* Tak więc rzeczownik odprzymiotnikowy *walkability, c*zyli możliwość poruszania się pieszo, przetłumaczono jako „pieszość"; pojęcie *district* występuje jako „strefa funkcjonalna" lub „specjalna strefa funkcjonalna".

3.2. Struktura pracy

Praca została podzielona na sześć rozdziałów. Uzupełnieniem są załączniki, w tym stanowiący jej kluczowy element, przetłumaczony na język polski, *SmartCode.* Całość opracowania rozpoczyna przedmowa Elizabeth Plater-Zyberk i słowo od autora.

Wstęp, oprócz ogólnego wprowadzenia do problematyki badawczej, przedstawienia stanu badań oraz przedmiotu i celu pracy, obejmuje także zagadnienia związane z tłumaczeniem dokumentów obcojęzycznych i stosowaniem nazewnictwa specjalistycznego.

Rozdział I, w którym przedstawiono szkicowo dzieje ruchu „nowej miejskości", obejmuje krótką historię powstania i ewolucji metod planowania dla niego charakterystycznych. Przybliżono ponadto genezę różnych narzędzi planistycznych, odwołując się przy tym do tradycyjnych regulacji urbanistycznych i budowlanych, które stanowiły wzorzec dla twórców reprezentujących „nowy urbanizm".

W rozdziale II omówiono ogólne reguły „nowej urbanistyki", w tym zasady kompozycji oraz sposoby optymalizacji projektowania, zawarte m.in. w *Lexicon of the New Urbanism.*

[9] Autorzy deklarują wprost, że tworzenie li tylko wytycznych projektowych nie było ich celem: „*SmartCode* stanowi przykład przepisów modelowych, których celem nie jest przekonywanie i instruowanie, jak w przypadku wytycznych, ani też prezentacja pewnej ogólnikowej wizji. Zamierzeniem autorów jest, aby stały się one szczegółowym i precyzyjnym prawem miejscowym." *SmartCode*, Version 9.2, The Town Paper Publisher, [b.r.w.], *Wprowadzenie,* s. ii, https://transect.org/docs/3000-BookletSC-pdf.zip [dostęp: luty 2020].

Rozdział III poświęcono partycypacji społecznej w planowaniu, opisując genezę, rozwój i podstawowe cechy *charrette,* czyli specyficznej dla „nowego urbanizmu" metody prowadzenia warsztatu urbanistycznego.

W rozdziale IV zobrazowano rozwój metody tworzenia dokumentów planistycznych. Następnie dokonano prezentacji podstawowych rodzajów kodów form przestrzennych (*form-based codes*) wraz z przedstawieniem ich specyfiki oraz analizy różnic i podobieństw. Przybliżono także koncepcję profilu urbanistycznego (*transect*).

Rozdział V został w całości poświęcony *SmartCode*, który jest modelowym typem kodu form przestrzennych. Część ta zawiera szeroki komentarz do tekstu tego dokumentu wraz z ogólną analizą i propozycją jego wdrożenia w polskich warunkach. Integralną część stanowi umieszczona w załączniku D (przetłumaczona na język polski) najnowsza wersja *SmartCode*. Całość ma charakter quasi-podręcznika, ułatwiającego aplikację dokumentu w krajowych dokumentach planistycznych.

W rozdziale VI opisano na kilku przykładach praktyczne doświadczenia związane z metodyką „nowej urbanistyki", ze szczególnym uwzględnieniem dotychczasowych realizacji. Wybrano te najbardziej charakterystyczne, które można uznać za reprezentatywną egzemplifikację technik planowania, zarówno pod względem skali, kompletności czy innowacyjności. Podjęto także próbę określenia celów na najbliższą przyszłość i oceniono możliwość wdrożenia przedstawionych wcześniej metod i narzędzi planistycznych w Polsce.

W ostatnich częściach pracy – oprócz przedstawienia tez i wniosków końcowych – odniesiono się do bieżącej sytuacji w planowaniu, obrazując aktualny stan i przyszłość ruchu „nowej miejskości" w urbanistyce współczesnej.

3.3. Uwagi edytorskie

Rozprawa ma swoją specyfikę edytorską, warunkowaną połączeniem tłumaczenia dokumentu planistycznego z pracą badawczą. Odmiennie przedstawiają się zwłaszcza te części, które są poświęcone *SmartCode.*

Rozdział IV rozpoczyna szerokie wprowadzenie do metodyki kodów form przestrzennych (*form-based codes*). W kolejnym rozdziale omówione zostały szczegółowe zasady aplikacji tego dokumentu w polskich warunkach. Zagadnienia ułożono, odnosząc się w pierwszej kolejności do podstawowych pojęć, na których opiera się metodyka *SmartCode,* tj. profilu urbanistycznego (*transect*), wspólnoty, przestrzeni społecznej oraz typologii zabudowy.

Komentarz zawiera bezpośrednie odnośniki do kolejnych rozdziałów tłumaczonego dokumentu. I vice versa – w tekście oryginalnym umieszczono odwołania do poszczególnych części komentarza i całej pracy.

Aby ułatwić porównanie, wszystkie występujące w materiałach źródłowych anglosaskie miary długości i powierzchni zostały przeliczone na odpowiadające im jednostki Międzynarodowego Układu Jednostek Miar (SI). W niektórych przypadkach zdecydowano się zachować wartości oryginalne, które podawane są w nawiasach kwadratowych.

Dla ułatwienia lokalizacji miejsc na terenie USA posłużono się powszechnie obowiązującym systemem dwuliterowych skrótów nazw poszczególnych stanów tego kraju, które są umieszczane w nawiasach okrągłych przy nazwie miasta lub osiedla[10]. W przypadku opisu ilustracji w nawiasach kwadratowych umieszczono rok wykonania fotografii lub autorów projektu architektonicznego.

[10] Patrz załącznik C.

W pracy częściowo wykorzystano, za zgodą autorów, pierwotny układ oznaczeń graficznych stosowanych w *Lexicon of the New Urbanism* i *SmartCode*, który – choć wydawać się może mało nowoczesny – jest obecnie powszechnie praktykowany w „nowej urbanistyce". Zachowano także oryginalną czcionkę i system paginacji, choć wprowadzono nieco bardziej współczesny układ kompozycyjny.

4. Stan wiedzy w zakresie tematyki badawczej

4.1. *New Urbanism* na świecie

Bibliografia ruchu *New Urbanism* liczy obecnie tysiące pozycji o różnorodnym charakterze: od popularnej publicystyki, poprzez ogólnodostępne studia i analizy, aż po ściśle akademickie prace badawcze. Istnieje wiele opracowań zajmujących się zarówno filozofią „nowej miejskości", jak i zasadami „nowej urbanistyki". W ciągu ostatniego ćwierćwiecza powstało także kilka monografii przedstawiających poszczególne projekty miast i osiedli realizowane według jego zasad[11].

Jak zaznaczono na wstępie, celem mojej pracy nie są drobiazgowe badania fenomenu określanego jako *New Urbanism,* dlatego przedstawiona bibliografia ma charakter ogólny i odwołuje się głównie do tych pozycji, które uznałem najważniejsze z punktu widzenia jej celów.

Pionierskimi i dobrze znanymi w Polsce, a także na świecie pracami są dwie, dawno już opublikowane pozycje. To zebrany pod redakcją Alexa Kriegera bogato ilustrowany zbiór esejów pt. *Andrés Duany and Elizabeth Plater-Zyberk: Towns and Town-making Principles*[12] oraz – najbardziej chyba popularna – *The New Urbanism. Toward an Architecture of Community*. Ta praca zbiorowa, której patronował Peter Katz, ilustrowana jest przykładami zrealizowanych projektów i odwołuje się do pryncypiów „nowej urbanistyki"[13].

Ogromne znaczenie dla popularyzacji i rozwoju idei „nowej miejskości" miała i nadal ma działalność „Kongresu na Rzecz Nowej Miejskości" (*Congress for the New Urbanism*). Dziedzictwem ponad 25-letniej aktywności tej organizacji, oprócz kilkuset wystąpień konferencyjnych podczas dorocznych spotkań działaczy ruchu, jest także wiele publikacji o charakterze badawczym i naukowym. Znaczna część wystąpień kongresowych, zwłaszcza z ostatnich kilku lat, jest już dostępna w Internecie na ogólnodostępnych kanałach video.

Jedną z inicjatyw CNU jest periodyk "Better Cities!" pod redakcją Roberta Steutevilla, wydawany tradycyjnie i w wersji elektronicznej. Poszczególne oddziały regionalne organizacji prowadzą także własną działalność wydawniczą. Podobną rolę w zakresie upowszechniania wiedzy na temat zasad i metod planowania rozwoju przestrzennego pełni szereg innych, mniej lub bardziej sformalizowanych instytucji z Form-based Codes Institute (FBCI) na czele. Szczególnie cenną inicjatywą FBCI jest doroczna nagroda Richarda Driehusa przyznawana za najlepszy w danym roku kodeks form przestrzennych.

Nie istnieje natomiast studium, które gruntownie i wyczerpująco przedstawiałoby całą metodykę „nowej urbanistyki". Najbliższe opracowaniu o charakterze takiej monografii są prace zbiorowe poświęcone kodeksom form przestrzennych lub ogólnie problematyce

[11] *Visions of Seaside, Foundation/Evolution/Imagination. Built and Unbuilt Architecture,* Thadani D. (Ed.), Rizzoli, New York-Paris-London-Milan 2013.

[12] *Andrés Duany and Elizabeth Plater Zyberk. Towns and Town-making Principles,* Krieger A. (Ed.), Harward University Graduate Scholl of Design, Rizzoli, 1991.

[13] P. Katz, *The New Urbanism: Toward an Architecture of Community,* 1 edition, McGraw-Hill Education, New York 1993.

prawnej w planowaniu[14]. Spośród nich wyróżniają się publikacje wydawane pod auspicjami wspomnianego Form-based Codes Institute[15].

Problematyce „nowego urbanizmu" poświecono przynajmniej kilkadziesiąt artykułów badawczych w tak prestiżowych czasopismach, jak "Journal of Urban Design", "Planning Practice and Research", "Journal of Architectural Education", "Journal of Land Use", "Planning Perspectives", "Journal of Planning Literature", "Urban Geography", "World Policy Journal", "Journal of the American Planning Association", "Journal of Urbanism" czy "Housing Policy Debate". Dwukrotnie wydano nawet specjalne numery poświęcone wyłącznie tej tematyce[16]. Niestety, tylko znikoma część tekstów poświęcona jest metodom i narzędziom planowania.

Zdecydowana większość prac poruszających zagadnienia związane z „nowym urbanizmem" to opracowania autorów amerykańskich, wśród których poczesne miejsce zajmują wciąż aktywni zawodowo pionierzy ruchu: Pater Calthrope, Andrés Duany i Elizabeth Plater-Zyberk. Spośród artykułów naukowych oraz publikacji o charakterze badawczym wyróżniają się te, w których autorzy starali się pogłębić i rozwinąć niektóre szczególne aspekty „nowej miejskości". Tematykę środowiskową poruszali m.in. Peter Calthrope i Karen Till[17], a kontekst *smart growth* – Ajay Garde[18]. W dziedzinie przepisów urbanistycznych i – ogólnie – kwestii prawnych należy wspomnieć szereg publikacji Emily Talen, która zajmowała się także mieszkalnictwem[19].

„Nowa urbanistyka" w kontekście bezpieczeństwa publicznego była analizowana m.in. przez Paula Cozensa[20]. Interesującą publikacją ze względu na przeprowadzone badania i ich wyniki, która podejmuje zagadnienia ekonomiczne – jest praca Marka Eppliego i Charlesa Tu[21]. Temat rewitalizacji i ochrony dziedzictwa poruszali także: współpracująca z DPZ Galina Tchaieva oraz David Hamer[22]. Natomiast na kwestie społeczne zwraca uwagę

---

[14] D. Walters, *Designing Community. Charrettes, Master Plans and Form-Based Codes,* Elsevier, 2007;
K.D. Slone, S.D. Goldstein, W.A. Gowder, *A Legal Guide to Urban and Sustainable Development For Planners, Developers and Architects,* John Wiley & Sons, 2008.

[15] *Codifying New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report No. 526, American Psychological Association, Chicago 2004;
G.D. Parolek, K. Parolek, C.P. Crawford, *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities, and Developers,* John Wiley & Sons, 2008.

[16] "Journal of Urban Design" 2002, vol. 7, no. 3 oraz "Urban Geography" 2001, vol. 22, no. 3.

[17] P. Calthorpe, *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream,* 3rd edition, Princeton Architectural Press, New York 1997;
E.K. Till, *New Urbanism And Nature: Green Marketing And The Neotraditional Community,* "Urban Geography" 2001, vol. 22, no. 3, pp. 220-248.

[18] M.A. Garde, *New Urbanism as Sustainable Growth? A Supply Side Story and Its Implications for Public Policy,* "Journal of Planning Education and Research" 2004, vol. 24, no. 2, pp. 154-170.

[19] Z licznego zbioru należy wskazać w pierwszej kolejności:
E. Talen, *City Rules. How Regulations Affects Urban Form,* Island Press, 2011;
E. Talen, *Zoning For and Against Sprawl: The Case for Form-Based Codes,* "Journal of Urban Design 2013, vol. 18, no. 2, pp. 175-200;
E. Talen, *Affordability In New Urbanist Development: Principle, Practice, And Strategy,* "Journal Of Urban Affairs" 2010, vol. 32, no. 4, pp. 489-510;
E. Talen, *SmartCode Justice*, "Places" 2006, vol. 18, no. 1, pp. 30-35.

[20] M.P. Cozens, *New Urbanism, Crime and the Suburbs: A Review of the Evidence,* "Urban Policy and Research" 2008, vol. 26, no. 4, pp. 429-444.

[21] M.J. Eppli, Ch.C. Tu, *Valuing the New Urbanism: The Impact of the New Urbanism on Prices of Single-Family Homes,* First Edition, Urban Land Institute, Washington DC 1999.

[22] G. Tachieva, *Sprawl Repair Manual*, Island Press, 2010.
D. Hamer, *Learning from the past: Historic Districts and the New Urbanism in the United States,* "Planning Perspectives" 2000, vol. 15, no. 2, pp. 107-122.

w swoich tekstach Peter Langdon[23] oraz szereg krytyków ze środowiska nauk społecznych, w tym socjologów i geografów[24].

Wśród dokumentów niepublikowanych (jest ich wiele dostępnych w Internecie) odnotować możemy co najmniej kilkanaście prac magisterskich i doktorskich, które powstały na różnych, przede wszystkim amerykańskich, uczelniach[25].

Opracowania poświęcone „nowej urbanistyce" to również prace o charakterze publicystycznym, mające na celu popularyzację idei „nowej miejskości" i edukację na temat jej zasad. Szereg z nich ma charakter polemiczny lub odnoszący się do bieżących problemów amerykańskich miast. Wśród takich publikacji wyróżnia się szczególnie twórczość Jamesa Howarda Kunstlera[26], który jest wielkim orędownikiem ruchu, oraz zdecydowanie bardziej krytycznego, Alexa Marshalla[27].

„Nowy urbanizm" i związane z nim zagadnienia rozwoju współczesnych miast pojawiają się też w bardziej popularnych i przystępnych pracach naukowych autorstwa takich osób, jak Edward Gleaser, Richard Florida, Witold Rybczyński czy Michael Sorkin[28].

Większość istotnych prac poświęconych tytułowemu zagadnieniu wykorzystano i przytoczono w dalszej części pracy.

4.2. *New Urbanism* w Polsce

Zagadnienia ogólne

New Urbanism, rozumiany zarówno jako nurt w planowaniu przestrzennym, jak i filozofia miasta, jest znany w Polsce niemal od początku swego istnienia. Trudno jednak mówić, aby pierwotnie była to wiedza dogłębna i powszechna. Najdonioślejszą rolę z punktu widzenia prezentacji w naszym kraju zasad „nowej urbanistyki" odegrało bez wątpienia przetłumaczenie i opublikowanie na początku XXI wieku dwóch książek Leona Kriera[29].

---

[23] P. Langdon, *A Better Place to Live: Reshaping the American Suburb,* University of Massachusetts Press, Amherst 1994.

[24] K.F. Al-Hindi, *The New Urbanism: Where And For Whom? Investigation Of An Emergent Paradigm,* "Urban Geography" 2001, vol. 22, no. 3, pp. 202-219;
M.J. Mayo, E. Cliff, *Capitalist dynamics and New Urbanist principles: junctures and disjunctures in project development,* "Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability", vol. 2, no. 3, 2009, pp. 237-257.

[25] L.M. Motzkus, *The New Urbanism: Repairing Twentieth-Century Suburban Sprawl With Nineteenth-Century Townmaking Principles,* California State University, 1998 [komputeropis];
T.J. Burdette, *Form-Based Codes: A Cure for the Cancer Called Euclidean Zoning?,* Virginia Polytechnic Institute and State University, 2004 [komputeropis];
G.M. Hansen de Chapman, *Design Codes For Healthy Communities: The Potential Of Form-Based Codes To Create Walkable Urban Streets,* University of Florida, 2008;
D. Serrins, *Has New Urbanism Taken Over City Planning? A Description of the Use of the Principles of New Urbanism in Comprehensive Plans,* Texas State University – San Marcos, Spring 2014 [komputeropis], https://www.academia.edu/28515112/Has_New_Urbanism_Taken_Over_City_Planning_A_Description_of_the_Use_of_the_Principles_of_New_Urbanism_in_Comprehensive_Plans_Faculty_Approval?email_work_card=thumbnail [dostęp: luty 2020].

[26] J.H. Kunstler, *The Geography of Nowhere: The Rise and Decline of America's Man-Made Landscape,* Free Press, New York 1994;
J.H. Kunstler, *The City In Mind: Notes on the Urban Condition,* Free Press, New York 2002.

[27] A. Marshall, *How Cities Work: Suburbs, Sprawl, and the Roads Not Taken,* University of Texas Press, 2001.

[28] E. Glaeser, *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier,* Reprint edition, Penguin Books, New York 2012;
R. Florida, *The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class and What We Can Do About It,* 1st edition, Basic Books, New York 2017;
W. Rybczyński, *Last Harvest: From Cornfield to New Town. Real Estate Development from George Washington to the Builders of the Twenty-First Century, and Why We Live in Houses Anyway,* Scribner, 2007;
M. Sorkin, *Local Code: The Constitution of a City at 42°N Latitude,* Princeton Architectural Press, New York 1993.

[29] L. Krier, *Architektura: wybór czy przeznaczenie,* Arkady, Warszawa 2001; L. Krier, *Architektura wspólnoty,* słowo/obraz terytoria, Gdańsk 2011.

Zanim to jednak nastąpiło, jeszcze w latach 70. i 80. XX wieku, pojawiło się klika prac, w których możemy doszukiwać się idei zbliżonych do filozofii „nowej miejskości", takich jak np. afirmacja sąsiedztwa i lokalnych społeczności. Dotyczy to przede wszystkim twórczości Kazimierza Wejcherta oraz Heleny Adamczewskiej-Wejchert[30], twórczo kontynuowanej i rozwijanej przez Sławomira Gzella[31], jak i opracowań powstających pod patronatem Zbigniewa Bacia[32]. Niektóre z nich będą omówione w dalszej części pracy.

Wśród innych osób, których refleksje okazały się zaskakująco zbieżne z przemyśleniami pionierów „nowego urbanizmu", był – moim zdaniem – także Władysław Czerny[33].

W zachowaniu ciągłości nauczania tradycyjnych zasad budowy miast niemałą rolę odegrał wspomniany Kazimierz Wejchert, który od lat 50. XX wieku na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej prowadził słynne zajęcia na temat elementów kompozycji urbanistycznej.

W początku lat 80. XX wieku, na fali zmian związanych z powstaniem NSZZ Solidarność, w architekturze polskiej pojawiają się pierwsze próby zerwania z modernizmem i powrotu do tradycyjnych zasad projektowania przestrzeni miejskiej. Przejawia się to m.in. w pracach konkursowych i projektach nowych osiedli mieszkaniowych z tego okresu.

Kilka lat po ukazaniu się pierwszej książki Kriera działalność projektową w Polsce rozpoczął Maciej Mycielski – pierwszy polski architekt-urbanista posiadający bezpośrednie doświadczenia pracy przy inwestycjach i planach, w których stosowano idee „nowego urbanizmu". Mycielski, który w latach 1994-97 pracował w biurze DPZ w Miami m.in. przy projekcie Kentlands, początkowo przez kilka lat działał w Belgii, przyczyniając się do realizacji kilkunastu osiedli: w Waregem, Aalst, Grimbergen i Heulebrug (we współpracy z DPZ i Leonem Krierem). W 2003 roku przyjechał do Polski i założył w Warszawie pracownię MAU (*Mycielski Architecture&Urbanism*), która stara się propagować tzw. zrównoważoną urbanistykę.

Widoczny wzrost zainteresowania w Polsce tematyką „nowej urbanistyki" zaznacza się na przełomie pierwszej i drugiej dekady naszego wieku. Nie bez znaczenia była w tym przypadku realizacja kilku osiedli mieszkaniowych, których autorzy mniej lub bardziej odwoływali się do założeń ideowych „nowego urbanizmu". Wśród nich wyróżnia się tzw. Miasteczko Wilanów w Warszawie, którego realizację rozpoczęto w 2002 r. (projekt Guy C. Perry)[34] oraz tzw. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, zainicjowana w 2007 r. warsztatem planistycznym *charrette* (projekt MAU). Jak widać, niebagatelną rolę w upowszechnianiu idei „nowej miejskości" w Polsce odegrali ci inwestorzy i deweloperzy, którzy podjęli ryzyko budowy takich osiedli[35]. W ciągu ostatnich kilkunastu lat od pierwszych realizacji w Warszawie i Siewierzu, powstało co najmniej kilka projektów, których autorzy wprost przyznawali się do wykorzystywania lub naśladowania wzorców „nowego urbanizmu". Są to m.in.: Nowe Polkowice, dzielnica „Gdynia Zachód", Miasteczko Ursus, Miasteczko Chrzanów.

---

[30] K. Wejchert, H. Adamczewska-Wejchert, *Małe miasta,* Arkady, Warszawa 1985.

[31] S. Gzell, *Fenomen małomiejskości,* wyd. 2, Instytut Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1995.

[32] Np. *Ideowe warianty strukturalno-przestrzennych jednostek mieszkaniowych w różnych regionach kraju i za granicą* (Habitaty 1986), *Małe zespoły mieszkaniowe* (Habitaty 1987).

[33] W. Czerny, *Architektura zespołów osiedleńczych. Studia i szkice,* Arkady, Warszawa 1972.

[34] Trudno jednoznacznie określić osobę lub pracownię odpowiedzialną za projekt, którego geneza sięga jeszcze lat 90. XX wieku. Np. konkurs urbanistyczny w 1996 roku wygrał zespół w składzie: Paweł Detko, Piotr Jurkiewicz i Michał Owadowicz. Por. A. Kowalewska, *Miasteczko Wilanów – zarządzanie procesem projektowym,* [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast,* Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2010, ss. 274-284.

[35] Dotyczy to np. firmy ALTA S.A., która była (i jest) głównym inwestorem w Siewierzu-Jeziornej. Por. *Przestrzeń dla ludzi,* „Krytyka Architektury" 2014, nr 1/2 (11), ss. 18-20 (wywiad Krzysztofa Sołoduchy z Robertem Moritzem).

Problematyka „nowej urbanistyki" pojawiała się stosunkowo często w publikacjach poświęconych zagadnieniom współczesnego planowania przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. W lwiej części obecność tego tematu sprowadza się jednak do ogólnych wzmianek lub podrozdziałów w większych, syntetycznych opracowaniach[36]. Spośród obszerniejszych publikacji o charakterze ściśle naukowym, w pierwszej kolejności należy wskazać prace Piotra Lorensa[37]. Poza nim wyróżniają się: Michał Stangel[38], Tomasz Jeleński[39], Zbigniew Paszkowski[40], Bartłomiej Gutowski[41], Wawrzyniec Zipser[42], Artur Zaguła[43] oraz wspomniany już Sławomir Gzell. Podobna tematyka poruszana była w artykułach badawczych i wystąpieniach konferencyjnych, wśród których wyróżniają się przede wszystkim teksty Piotra Lorensa, Justyny Martyniuk-Pęczek, Krystyny Solarek, Małgorzaty Hanzl, Macieja Koszela, Łukasza Medekszy, a także prace Macieja Mycielskiego czy Moniki Cysek i Sylwii Krzysztofik[44].

Większość badaczy reprezentuje pogląd wyrażony przez Michała Stangla, który zalicza *New Urbanism* do koncepcji miasta odwołujących się do idei *sustainable growth* i przypisuje ten ruch do szeroko pojętej, zdefiniowanej przez niego zrównoważonej urbanistyki[45]. Choć wszyscy są świadomi amerykańskiej specyfiki i tamtejszych uwarunkowań, to generalnie panuje zgoda z tezą Gzella, że: „(...) w projektach Nowego Urbanizmu przeważa intelektualny powrót do historycznych wzorców europejskich"[46].

---

[36] Np. Janusz Słodczyk poświęca „nowemu urbanizmowi" niecałe dwie strony w swojej obszernej pracy, choć symptomatyczne jest, że są to ostatnie dwie strony… J. Słodczyk, *Historia planowania i budowy miast,* Opole 2012, ss. 433-434.

[37] P. Lorens, *Tematyzacja przestrzeni publicznej miasta,* Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2006;

P. Lorens, *Nowy Urbanizm jako strategia strukturalizacji nowych przestrzeni podmiejskich,* [w:] Lorens P. (red.), *Problem suburbanizacji,* „Biblioteka Urbanisty", Nr 7, Warszawa 2005, ss. 301-309;

P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek, *Od City Beautiful Movement do Nowego Urbanizmu,* [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Wybrane teorie współczesnej urbanistyki,* Akapit-DTP, Gdańsk 2013, ss. 177-202.

[38] M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju,* Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013, ss. 20-21.

[39] T. Jeleński, *Urbanistyka i gospodarka przestrzenna,* [w:] Begier T., Kronenberg J. (red.), *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce,* Fundacja Sędzimira, Kraków 2010, ss. 235-262.

[40] Z. Paszkowski, *Miasto idealne w perspektywie europejskiej i jego związki z urbanistyką współczesną,* Universitas, Kraków 2011.

[41] B. Gutowski, *Przestrzeń marzycieli. Miasto jako projekt utopijny,* Warszawa 2006.

[42] W. Zipser, *Od ciudad lineal do Transport Oriented Development,* [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Wybrane teorie współczesnej urbanistyki,* Akapit-DTP, Gdańsk 2013, ss. 152-174.

[43] A. Zaguła, *Arystotelesowskie i religijne źródła nowego klasycyzmu w architekturze współczesnej,* Wydawnictwo Politechniki Łódzkiej, Łódź 2014.

[44] Poniżej wybrane, najważniejsze artykuły wymienionych autorów:

M.M. Cysek-Pawlak, S. Krzysztofik, *The New Urbanism Principle of Quality Architecture and Urban Design Versus Place Identity. A Case Study of Val D'Europe and the Manufaktura Complex,* "European Spatial Research and Policy", 2018, vol. 25, no 2, pp. 99-115;

M. Hanzl, *Założenia ruchu Nowy Urbanizm w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej a problemy związane z rozlewaniem się miast w Polsce,* [w:] Markowski T., Pazgier-Cichy E. (red.), *Materiały III Kongresu Urbanistyki Polskiej,* „Zeszyty Urbanistyki" 2009, nr 14, Towarzystwo Urbanistów Polskich, ss. 83-93;

M. Koszel, *Współczesne modele i koncepcje zrównoważonego rozwoju miast – miasto zwarte, nowy urbanizm i smart growth,* [w:] Żurkowska B., Ziętek K., *Dilemmas of Modern Management,* Politechnika Lubelska, Lublin 2013, ss. 201-207;

Ł. Medeksza, *Urbanologia: ku odbudowie tradycyjnego miasta europejskiego – szkic krytyczny,* „Prace kulturoznawcze" 2016, vol. 20, ss. 157-177;

M. Mycielski, D. *Piotrowski, Eko-miasteczko Siewierz-Jeziorna,* „Przegląd Urbanistyczny" 2012, T. IV, ss. 82-85.

K. Solarek, *Współczesne koncepcje rozwoju miasta,* „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki" 2011, T. 56, z. 4, ss. 51-71.

Swój niewielki udział ma też autor niniejszego opracowania – por. M. Domińczak, *Ekonomiczne wartości projektu urbanistycznego w procesie inwestycyjnym, na przykładzie amerykańskich doświadczeń ruchu Nowej Urbanistyki,* „Świat Nieruchomości" 2015, nr 91, ss. 35-40.

[45] M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów…,* dz. cyt., ss. 20-21.

[46] S. Gzell, *Miastotwórcza rola transportu w teorii urbanistyki,* „Architektura. Czasopismo Techniczne", 2010, R. 107, z. 3, s. 16.

Ze względu na popularność oraz wpływ, jaki mają obecnie środki masowego przekazu na kształtowanie i rozpowszechnianie postaw ideowych, nie można nie wspomnieć o obecności pojęcia *New Urbanism* (tłumaczonego prawie zawsze jako „nowy urbanizm") w mniej lub bardziej fachowej publicystyce. Poziom merytoryczny takich publikacji, zarówno tradycyjnych, jak i internetowych, jest mocno zróżnicowany – od całkiem poprawnych, a nawet pogłębionych przemyśleń, po teksty będące zaledwie skrótami lub tłumaczeniami innych opracowań. Co więcej, obserwujemy także zjawisko instrumentalnego traktowania „nowego urbanizmu", prowadzące do definiowania go sposób, który nie ma nic wspólnego z jego istotą czy wręcz przypisywania obcych mu poglądów[47]. Po części wynika to z braku fachowych, powszechnie dostępnych źródeł w języku polskim, ale może być także spowodowane działaniami marketingowym niektórych deweloperów, którzy starają się w ten sposób budować pozytywny wizerunek swoich inwestycji[48].

Pierwsze poważniejsze teksty prasowe na temat „nowej miejskości" zaczęły pojawiać się w początku XXI wieku na fali recenzowania wspomnianej pracy Leona Kriera, a później w związku z kolejnymi realizacjami i wzrostem popularności tego nurtu[49].

Ciekawym tekstem była publikacja Rafała Miśty w miesięczniku „Christianitas", który – wyraźnie zafascynowany osobowością Leona Kriera – próbował przybliżyć ideę „nowej miejskości" w ujęciu socjologicznym, sięgając do jej ontologicznych i ideowych korzeni. Autor stawia przy tym interesującą tezę, że wpływy tego nurtu są obecnie widoczne w Europie w coraz silniejszych dążeniach rekonstrukcyjnych[50]. Inny przykład ciekawej i pogłębionej analizy stanowi artykuł Piotra Sarzyńskiego zamieszczony w jednym z tygodników opinii[51]. Autor, który twierdzi, że narodziny „nowego urbanizmu" wynikały z „buntu i zniechęcenia" wobec modernizmu, połączył go w ogólny sposób z fascynacją średniowieczem, słusznie zauważając przy tym zróżnicowanie i wielonurtowość tego ruchu ideowego.

To tylko niektóre, najbardziej charakterystyczne teksty, które przybliżają tematykę związaną z ideami „nowej miejskości" i zasadami „nowej urbanistyki".

Istotną rolę popularyzatorską i badawczą, choć ograniczoną do wąskiego grona specjalistów, miało szereg wystąpień konferencyjnych, w których przewijała się tematyka związana ze zjawiskiem definiowanym jako *New Urbanism*. III Kongres Urbanistyki Polskiej w 2009 roku obywał się nawet pod hasłem *Nowy Urbanizm – Nowa jakość życia*[52], a podobne zagadnienia pojawiały się także w referatach wygłaszanych na innych kongresach.

---

[47] R. Lewoc, *Nowy Urbanizm – czym jest i jak kształtuje współczesne miasta?,* data publikacji: 01.04.2016, https://www.morizon.pl/blog/nowy--urbanizm-jak-ksztaltuje-wspolczesne-miasta/ [dostęp: luty 2020];
R. Lewoc, *Nowy Urbanizm – 10 rozwiązań, których wciąż brakuje w Polsce,* data publikacji: 22.04.2016, https://www.morizon.pl/blog/nowy-urbanizm-10-zrownowazonych-dzialan-i-rozwiazan-ktorych-wciaz-brakuje-w-polsce/ [dostęp: luty 2020]. Wśród 10 cech Nowej Urbanistyki autor umieszcza trzy dyskusyjne (zielone dachy, „uszy myszki miki", przystanki wiedeńskie), a trzy nieprawdziwe (*cohousing,* kontra-ruch rowerowy, przesadzanie dużych drzew). Nawet jeśli są one zgodne z ideą Nowej Miejskości, to nie stanowią jej głównych postulatów.

[48] J. Gorczyca, *Biurowce, które żyją po godzinach,* [w:] Krakowski Rynek Nieruchomości (online), https://dwutygodnik.krn.pl/artykuly/artykul/biurowce_ktore_zyja_po_godzinach_2754.html [dostęp: luty 2020];
#RZECZoBIZNESIE: Robert Jacek Moritz: Nowy Urbanizm redefiniuje przestrzeń miejską, „Rzeczpospolita" (online), data publikacji: 12.06.2017, https://www.rp.pl/Nieruchomosci/170619799-RZECZoBIZNESIE-Robert-Jacek-Moritz--Nowy-Urbanizm-redefiniuje-przestrzen-miejska.html [dostęp: luty 2020].

[49] M. Łyszczarz, *Złożoność i przeciwieństwo,* [w:] Sztuka Architektury (online), data publikacji: 01.01.2000, http://sztuka-architektury.pl/article/4507/zlozonosc-i-przeciwienstwo [dostęp: luty 2020].

[50] R. Miśta, *Nowy tradycjonalizm w urbanistyce: miejski socjokosmos i jego odczytanie,* „Christianitas" 2014, nr 56-57, ss. 356-361.

[51] P. Sarzyński, *Architektura sięga po średniowiecze. Wraca nowe,* „Polityka" (online), data publikacji: 08.09.2015, https://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/ludzieistyle/1632205,1,architektura-siega-po-sredniowiecze.read [dostęp: luty 2020].

[52] Materiały kongresowe wydano w serii Zeszyty Urbanistyki: T. Markowski, E. Pazgier-Cichy (red.), *Materiały III Kongresu Urbanistyki Polskiej,* Zeszyty Urbanistyki 14, Towarzystwo Urbanistów Polskich, 2009.

Można tu wymienić m.in. prezentację projektu Siewierza-Jeziornej przez firmę inwestycyjno-deweloperską ALTA S.A. w Lublinie w 2012 roku, czy wystąpienie autora niniejszej pracy trzy lata później na V Kongresie Urbanistyki Polskiej w Łodzi na temat: *Amerykańska kontrrewolucja urbanistyczna – przypadki „powrotów do miejskości" w USA*.

W 2014 roku, przy szerokim udziale publiczności, odbyła się, również w Łodzi, debata oksfordzka w ramach konferencji organizowanej przez SARP: *Nowy Urbanizm powinien zdominować modernizm w procesie rewitalizacji Łodzi.* Nawiasem mówiąc, wiele przytoczonych wcześniej publikacji badawczych to *de facto* referaty wygłaszane podczas krajowych i międzynarodowych konferencji naukowych.

Niezaprzeczalną rolę w propagowaniu „nowej urbanistyki" w Polsce miały także, nieliczne wprawdzie, wystąpienia gości zagranicznych związanych w sposób szczególny z ruchem „nowej miejskości". Ponad 10 lat temu, na zaproszenie ówczesnych władz miasta, przebywał w Łodzi Robert Krier, który (przy okazji tworzenia koncepcji dla tzw. Nowego Centrum) wystąpił 27 stycznia 2007 roku z obszernym wykładem na Politechnice Łódzkiej. W 2014 roku w Krakowie, na konferencji INTBAU *Tradition and Heritage in the Contemporary Image of the City*, głównymi gośćmi zagranicznymi byli Leon Krier oraz Elizabeth Plater-Zyberk[53]. Cztery lata później, na zaproszenie organizatorów VI Kongresu Urbanistyki Polskiej w Gdyni, na konferencji „Dynamika miasta" był obecny Dhiru Thadani, który wygłosił wykład pt.: *Nowy wspaniały świat. Czy nowy urbanizm jest wizją miasta przyszłości czy przeszłości*?

Jednakże tylko jedno z takich wystąpień zostało utrwalone i rozpowszechnione w Internecie. Jest to, trwająca około godziny, tłumaczona na język polski prelekcja Johna Norquista – wieloletniego burmistrza Milwaukee i przewodniczącego *Congress for the New Urbanism*, który w lutym 2010 roku przebywał w Łodzi na zaproszenie stowarzyszenia Projekt Łódź[54].

Zagadnienia metodyczne

W odróżnieniu od „nowej miejskości" – traktowanej jako nurt ideowy oraz związanych z nią koncepcji i projektów – problematyka metodyki planowania przestrzennego „nowej urbanistyki" jest w Polsce praktycznie nieznana i nie podlegała do tej pory żadnym poważniejszym studiom[55]. Traktowana jest marginalnie, w opracowaniach są niekiedy tylko wzmianki o pojęciach *transect* i *charrette*. Wprawdzie Paszkowski stosunkowo dokładnie przedstawia *SmartCode* oraz inne zasady „nowej urbanistyki", jednak bez powoływania się na ten dokument czy jakiekolwiek inne źródła[56]. Nieco więcej miejsca przeznacza metodyce Michał Stangel, który jako praktykujący projektant nie mógł nie wspomnieć o narzędziach planistycznych w swojej monografii o zrównoważonym rozwoju miast[57].

---

[53] Wystąpienia konferencyjne zamieszczono w obszernej trzytomowej publikacji: T. Jeleński, S. Juchnowicz, E. Woźniak-Szpakiewicz (red.)*, Tradition and Heritage in the Contemporary Image of the City,* vol. 1-3, Politechnika Krakowska, Kraków 2014.

[54] Wykład na temat „Nowy Urbanizm – droga do transformacji miast postkomunistycznych" wygłoszony w siedzibie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, umieszczony został w kilku częściach na portalu YouTube: https://www.youtube.com/watch?v=gSlisBdkrKU [dostęp: luty 2020]. Autor niniejszej pracy był jednym z założycieli nieistniejącego już dzisiaj Stowarzyszenia Projekt Łódź.

[55] Niedocenianie zagadnień metodycznych w planowaniu przestrzennym zauważa m.in. Bartłomiej Kolipiński, który uważa, że: „Formalna procedura planistyczna [w Polsce] zaczęła być utożsamiana z metodą". B. Kolipiński, *Zagadnienia metodyczne miejscowego planowania przestrzennego w świetle przepisów prawa,* „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN" 2015, nr 257/258, ss. 11-27.

[56] Paszkowski Z., , *Miasto idealne...,* dz. cyt., s. 209.

[57] M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów...,* dz. cyt., ss. 37-38.

Na tym tle wyjątek stanowią dwie publikacje Wiktora Wróblewskiego, który – razem z Jakubem Zasiną – próbował na Uniwersytecie Łódzkim wdrażać w programie nauczania na kierunku Gospodarka Przestrzenna metodę analizy morfologicznej opartą o profil urbanistyczny (*transect)*[58]. Są one szczególnie wartościową i jedną z niewielu w Polsce tak pogłębioną próbą przedstawienia profilu urbanistycznego jako narzędzia planowania przestrzennego[59]. Prace te stanowią również interesujący opis praktyki dydaktycznej, mimo że autor poświęcił jej zaledwie około 1/3 tekstu. Wróblewski przedstawia jednakże profil urbanistyczny (nazywając go „transektem urbanistycznym"), przede wszystkim jako narzędzie analizy morfologii miasta, ale pomija zupełnie problem stosowania go w planowaniu. Krótko mówiąc, w tekście przedstawiono wyniki analiz studenckich, bez propozycji ich wykorzystania w planach miejscowych lub studiach uwarunkowań rozwoju. Ten problem autor rozwinął nieco szerzej w swojej dysertacji doktorskiej[60].

Jednak Uniwersytet Łódzki nie jest ani jedyną, ani pierwszą uczelnią w Polsce, na której obecna była tematyka systemu planowania „nowej urbanistyki". Jak wspomniano w przedmowie, od 2015 roku w programie studiów drugiego stopnia Gospodarka Przestrzenna na Politechnice Łódzkiej wykładano przedmiot *form-based codes*[61]. W ramach ćwiczeń powstało kilkanaście opracowań analityczno-projektowych, w których stosowano metodykę kodu form przestrzennych oraz profilu urbanistycznego. Do tej pory, pod kierunkiem autora niniejszego opracowania, zostały napisane cztery prace magisterskie podejmujące podobną problematykę, a kilka następnych jest w przygotowaniu[62]. Elementy technik planowania typowych dla „nowej urbanistyki" znajdują się również w programie studiów podyplomowych na Politechnice Krakowskiej na kierunku „Zarządzanie Zrównoważonym Rozwojem Miast".

Zagadnienie *charrette,* jako metody prowadzenia warsztatów planistycznych pojawiało się w rozlicznych publikacjach, choć prace ściśle naukowe należą do rzadkości[63].

---

[58] W. Wróblewski, *Wykorzystanie narzędzi Nowego Urbanizmu w procesie powrotu Łodzi do centrum / The Use of the New Urbanism Tools in the Process of Returning to the Centre. Case Study of Lodz,* [w:] Kamińska W., Heffner K. (red.) „Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN" 2016, nr 168, ss. 136-157;

W. Wróblewski, *Transekt urbanistyczny w dydaktyce Gospodarki Przestrzennej,* [w:] Chmielewski J.M. (red.), *Projektowanie urbanistyczne na kierunku gospodarka przestrzenna*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2016, ss. 67-82.

[59] Wróblewski prawidłowo definiuje podstawowe elementy metodyki *New Urbanism,* czyli *charrette* oraz kod form przestrzennych, który nazywa, „planem opartym na formie". Por. W. Wróblewski, *Transekt urbanistyczny…,* dz. cyt., ss. 145, 152.

[60] W. Wróblewski, *Możliwość tymczasowego zagospodarowania „pustek miejskich",* Łódź 2019 [komputeropis].Wiktor Wróblewski od 2018 roku jest pracownikiem naukowo-dydaktycznym Instytutu Architektury i Urbanistyki Pł.

[61] Obecnie przedmiot ten nie jest nauczany pod tą nazwą, ponieważ od 2019 roku w nowym programie studiów II stopnia Planowanie Przestrzenne zastąpił go przedmiot „Ewolucja Prawa Miejskiego".

[62] M. Świerczek, *Kod form przestrzennych w krajowych aktach planistycznych na szczeblu lokalnym: propozycja rozwiązań dla miasta Pszów,* Łódź 2016 [komputeropis];

K. Sońta, *SmartCode i tradycyjne planowanie przestrzenne – porównanie zastosowania dla fragmentu osiedla Stoki w Łodzi,* Łódź 2019 [komputeropis];

M. Szczechowicz, *Koncepcja aplikacji SmartCode oraz profilu urbanistycznego do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,* Łódź 2019 [komputeropis];

P. Wacławiak, *Projektowanie systemów zieleni miejskiej oparte o Kod Form Przestrzennych na przykładzie Piotrkowa Trybunalskiego,* Łódź 2020 [komputeropis].

[63] M. Kruś, *Warsztaty charrette jako formuła rozstrzygania o warunkach zabudowy,* Studia prawa publicznego, 2013, nr 2, ss. 173-181.

Problematyka związana z metodami działania „nowego urbanizmu" bywała także obecna na różnego rodzaju konferencjach naukowych, aczkolwiek ograniczona z reguły do zagadnień ogólnych[64]. Wyjątkiem jest artykuł (niestety w języku angielskim), napisany w następstwie wystąpienia Elizabeth Plater-Zyberk podczas wspomnianej konferencji INTBAU w Krakowie w 2014 roku, w którym autorka stosunkowo szczegółowo przedstawiła założenia metodyczne „nowego urbanizmu", w tym m.in. *SmartCode*[65].

Niekwestionowanym pionierem, stosującym od lat zasady „nowej urbanistyki" w swojej praktyce zawodowej jest wspomniany już Maciej Mycielski. W mojej opinii, to jego zaangażowaniu zawdzięczamy to, że *charrette* jest coraz częściej stosowaną metodą prowadzenia warsztatów planistycznych w Polsce.

Nie można w tym miejscu pominąć zasług długoletniego Architekta Miasta Łodzi – Marka Janiaka – dla popularyzacji idei „nowej miejskości". Za jego sprawą bezpośrednie odniesienie do „nowego urbanizmu" znalazło się w 2013 roku w strategii rozwoju miasta, a następnie w studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego Łodzi[66]. Zainteresowanie metodyką „nowej urbanistyki" wykazuje także Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi. Na zaproszenie jej dyrekcji autor niniejszej pracy przeprowadził w 2014 roku szkolenie dla pracowników na temat założeń ideowych, metod projektowania i zasad tworzenia kodów form przestrzennych, ze szczególnym uwzględnieniem *SmartCode* i profilu urbanistycznego[67].

Dokonując ogólnego podsumowania stanu wiedzy na temat „nowej miejskości", można dojść do wniosku, że problematyka z nią związana jest obecna w Polsce przynajmniej od połowy lat 90. XX wieku. Choć poziom merytoryczny niektórych prac badawczych wydaje się pozostawiać wiele do życzenia, to znajomość „nowego urbanizmu" systematycznie pogłębia się dzięki kolejnym realizacjom i publikacjom[68]. Konieczne są jednak systemowe studia w tej dziedzinie, jak również dalsza popularyzacja wiedzy. Mam nadzieję, że pomoże w tym także niniejsza praca.

Fenomen zjawiska znanego na świecie jako *New Urbanism* wciąż czeka na kompleksowe opracowanie w języku polskim, które przybliży historię, ewolucję oraz dokona krytycznej analizy osiągnięć i porażek tego ważnego nurtu we współczesnej urbanistyce.

---

[64] M. Domińczak, *Form-Based Codes – alternatywne metody planowania przestrzennego,* Konferencja ESPON „Polityka miejska – wyzwania, doświadczenia, inspiracje" (25.06.2013 r.), Warszawa 2013, http://www.euroreg.uw.edu.pl/media/prezentacje_konferencja_polityka_miejska/2.2._micha_domiczak_-_form-based_codes_-_alternatywne_metody_planowania_przestrzennego_.pdf

M. Domińczak, *SmartCode 9.2 – kodeks form przestrzennych jako narzędzie planowania w procesie rewitalizacji,* „ProREVITA 2016 Rewitalizacja Miast – W Kierunku Integracji Procesów, Mechanizmów i Metod Działania" 27-28.10.2016 r.

Podczas V Kongresu Urbanistyki Polskiej wspomniany Wróblewski i Zasina zaprezentowali (w ramach sesji posterowej) wyniki analizy profilu urbanistycznego (*transect*) Łodzi.

[65] E. Plater-Zyberk, *Traditional Urbanism: Design, Policy and Case Studies,* [w:] Jeleński T., Juchnowicz St., Woźniak-Szpakiewicz E. (red.), *Tradition and Heritage in the Contemporary Image of the City,* vol. I, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2015, ss. 159-172.

[66] Uchwała Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, Załącznik do uchwały, s. 40;

Uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi".

[67] Wykłady i dyskusja ten temat miały miejsce podczas wyjazdowej sesji szkoleniowej MPU w Toruniu w dniach 15-16 października 2014 r.

[68] Symptomatyczne jest jednak, że w niedawno wydanym, obszernym opracowaniu na temat modelu miasta współczesnego nie znalazło się miejsce na omówienie – choćby pobieżne – *Karty Nowej Urbanistyki,* choć Karcie Ateńskiej poświęcono niemal 1/3 tekstów. Por. I. Mironowicz, T. Majda (red.), *Manifesty urbanistyczne. W poszukiwaniu współczesnego modelu miasta,* TUP, 2017.

I. Nowa Urbanistyka

Realizacja celów Nowej Miejskości jest, prawie na pewno długofalowym i obliczonym na wiele pokoleń, projektem kulturowym.

[Philip Bess]

1. Nowa Urbanistyka czy Nowy Urbanizm?

Termin *New Urbanism,* jako synonim „powrotu do miejskości", pojawił się w obiegu publicznym w 1991 roku, użyty wtedy po raz pierwszy przez Stefanosa Polyzoidesa[70]. Został spopularyzowany po zakończeniu pierwszego kongresu ruchu w 1993 roku, a zwłaszcza po określeniu jego założeń ideowych, czyli opracowaniu tzw. *Charter of the New Urbanism* (*Karta Nowej Urbanistyki*)[71].

Wyrażenie *New Urbanism* ma rzecz jasna swoje podstawowe znaczenie, które niestety trudno oddać w języku polskim krótko i precyzyjnie. Wynika to m.in. z faktu, że słowo *urbanism* wywołuje w języku angielskim wiele skojarzeń. I tak słowo *urbanity* oznacza wytworne maniery, obycie i ogładę, ale również ogólny sposób życia miejskiego. *Urbanely* i *urbane* to kolejno przysłówek i przymiotnik, pochodzące od tego rzeczownika. Natomiast *urbanite* to synonim mieszczucha, czyli po prostu mieszkańca miasta[72]. Samo słowo *urbanism* jest rzeczownikiem pochodnym od przymiotnika *urban,* które oznacza: „miejski, wielkomiejski, charakteryzujący miasto". Nazywa jednak zarówno miejski sposób życia (urbanizm), jak również naukę zajmująca się miastami (urbanistykę)[73].

W języku polskim sytuacja jest diametralnie inna – nie mamy w tej dziedzinie tylu podobnych i wieloznacznych określeń, co w języku angielskim, choć źródłosłów jest wspólny (łac. *urbanus* – miejski). Do lat 70. XX wieku urbanizm kojarzono raczej z *urbanizacją* („umiastowieniem"), co widać w choćby w słowniku Doroszewskiego[74]. Jednak obecna definicja tego określenia nawiązuje w większym stopniu do znaczenia angielskiego: ***urbanizm*** to dziś „miejska organizacja i styl życia". Można się tutaj doszukiwać również pewnego związku z zasadą tworzenia terminów zakończonych na *-izm*, które ogólnie oznaczają jakąś doktrynę, ideologię lub kierunek artystyczny. Natomiast ***urbanistyka*** oznacza „dział architektury zajmujący się zasadami planowania przestrzennego miast i osiedli" lub – według Doroszewskiego: „naukę o planowej, racjonalnej budowie miast i osiedli miejskich"[75]. Ma więc znaczenie naukowe i praktyczne, bliższe metodyce projektowania.

Problem semantyczny związany z tłumaczeniem na język polski określenia *New Urbanism* ujawnił się w ostatnich latach, gdy – obok stosowanego pierwotnie wyrażenia *Nowa Urbanistyka* – niektórzy badacze zaczęli wprowadzać określenie *Nowy Urbanizm*. Pogląd pierwszy reprezentują m.in. Maciej Mycielski oraz Piotr Choynowski, którzy są autorami tłumaczenia polskiej wersji *Charter of the New Urbanism*, choć termin ten pojawia się również w innych tekstach (Domińczak). Natomiast w wielu późniejszych opracowaniach naukowych i publicystyce przychylano się zdecydowanie częściej do stosowania określenia *Nowy Urbanizm* (Gzell, Lorens, Stangel, Jeleński, Paszkowski, Koszel, Pobłocki), choć są i tacy, którzy całkowicie zrezygnowali z tłumaczenia tego terminu na język polski (Gutowski). Swoich

[70] Por. *CNU History* [on line], https://www.cnu.org/movement/cnu-history pdf [dostęp: luty 2020].

[71] *Karta Nowej Urbanistyki*, https://www.cnu.org/sites/default/files/cnucharter_polish.pdf [dostęp: luty 2020].

[72] Istnieje również kilka nieoficjalnych określeń skojarzonych ze słowem *urbane*, jak np. *urbacity*, czyli wyolbrzymiona, zaściankowa duma z miasta lub bycia jego mieszkańcem. To ostatnie zostało po raz pierwszy użyte w następującym kontekście: „The Englishman has quite justly been accused of insularity. That in itself is bad, but there is a compound insularity for which no word of English exists, because the state of mind is not realised. It is the citified insularity of London, London's »urbacity«. I had to coin a word for it". A.P. Vaile, *A new scheme for imperial scholarships,* "The Fortnightly Review" 1912, vol. 92, p. 72.

[73] Podobne niejednoznaczności dotyczą np. języka francuskiego, gdzie istnieją równolegle takie pojęcia jak *ville*, *urbain, urbanité* czy *civilité*. Por. M. Wiśniewski., W. Wiśniewska, *Urbanistyka „a la Française". Tysiąc lat doświadczeń i europejskich innowacji. Dopełnienie obrazu, T. III, Od wielkiej rewolucji po nowe tysiąclecie. Wiek XIX, epoka pragmatyzmu. Wiek XX, laboratorium urbanistyki nowoczesnej,* Universitas, Kraków 2018, ss. 314-320.

[74] *Słownik języka polskiego, W. Doroszewski* (red.),t. IX, PWN, Warszawa 1967, s. 646.

[75] Tamże.

zwolenników ma również (chyba najrzadziej spotykane) sformułowanie: *Nowa Miejskość,* używane m.in. przez Jacka Wesołowskiego.

Analiza *Charter of the New Urbanism*, jak również wypowiedzi osób zaangażowanych od początku w powstanie ruchu, wskazuje, że wbrew nazwie wskazującej na „nowość" idei, nie proponowali oni jednak całkowicie nowego stylu życia miejskiego, lecz postulowali raczej powrót do jego dawnych, sprawdzonych wartości. Zasadniczym czynnikiem sprawczym tegoż powrotu miały być zaś **nowe metody** „powracania do przeszłości", polegające na nowym (choć zakorzenionym w tradycji) podejściu do projektowania urbanistycznego. Stąd wzięło się zresztą spotykane niekiedy inne określenie: *neo-traditional urbanism,* które sugeruje – całkiem zresztą słusznie – związki z tradycyjną sztuką budowy miast[76]. Tutaj nacisk położony jest wprost na dążenie do odrodzenia dziedzictwa i wartości życia miejskiego, co moim zdaniem, stanowi istotę i główny przekaz idei określanej ogólnie jako *New Urbanism.*

Mając na względzie szeroki aspekt problematyki, do której odnosi się *Charter of the New Urbanism* oraz opisane niejednoznaczności językowe, można stwierdzić, że *New Urbanism* jest wprawdzie w pewnym sensie **Nowym Urbanizmem** (bo promuje nową organizację i styl życia miejskiego), ale przede wszystkim jest **Nową Urbanistyką**, ponieważ określa nowe zasady planowania przestrzennego. Oznaczałoby to, że nie można mówić o jednym określeniu, mogącym w pełni precyzyjnie oddać wszystkie założenia tego ruchu.

Trudnością pozostaje także fakt, że termin *New Urbanism* nawet w języku angielskim używany bywa w różnych znaczeniach[77].

Można postawić tezę, że **Nowy Urbanizm** (*Nowa Miejskość*), czyli lepszy styl życia miejskiego – *Nowa Idea Życia Miejskiego,* **jest ogólnie opisanym celem, ideą nadrzędną, której służy Nowa Urbanistyka – metoda osiągnięcia tegoż celu**. I to właśnie metodzie poświęcono większość postulatów zawartych w *Charter of the New Urbanism;* były one tworzone przez urbanistów z myślą o osobach odpowiedzialnych za rozwój miast. Dlatego też – po rozważeniu problemu i uwzględnieniu przytoczonych powyżej argumentów – należy przychylić się raczej do stosowania w języku polskim określenia *Nowa Urbanistyka*.

Idąc tą drogą, powinno się konsekwentnie używać również określenia *Karta Nowej Urbanistyki,* dopuszczając jednak – w sytuacjach odnoszących się np. do ruchu społecznego popierającego te idee – sformułowania takie jak ruch *Nowego Urbanizmu* albo raczej lepiej brzmiące po polsku: ruch *Nowej Miejskości*. W tym przypadku ten drugi termin, nawiązujący wprost do miejskości (rozumianej również jako *mieszczańskość*), wydaje się bardziej precyzyjny[78]. Natomiast stosowanie wyłącznie pojęcia *Nowy Urbanizm, który jest,* jak wspomniano, kalką z języka angielskiego, ma w opinii autora jedną, zasadniczą wadę. Otóż wszelkie „izmy" kojarzą się w języku polskim ze sztywnymi doktrynami lub ideologiami, a takie rozumienie jest całkowicie sprzeczne z celami, jakie przyświecały pionierom tego ruchu. Należałoby zatem stosować raczej bardziej precyzyjne i lepiej brzmiące określenie. Gdyby jednakowoż chcieć dokładnie tłumaczyć nazwę *Congress for the New Urbanism*, to powinno się użyć wyrażenia np.: *Organizacja na Rzecz Nowej Jakości Życia Miejskiego*. Słowo „kongres" w tym wypadku oznacza bowiem „organizację polityczną lub społeczną", a nie tylko „doroczny

[76] Podobnego określenia – *„neo-tradycyjne osiedle"* (*neotraditional development*) – używają m.in. Robertson i Rybczyński. Por. J. Robertson, *A New Vision of Urbanism,* [w:] *The Seaside Debates: A Critique Of The New Urbanism,* Rizzoli, New York-London, 2002, pp. 43-50; W. Rybczyński, *Last Harvest: From Cornfield to New Town. Real Estate Development from George Washington to the Builders of the Twenty-First Century, and Why We Live in Houses Anyway,* Scribner, 2007, p. 17; D. Thadani, *The Language of Town & Cities. A Visual Dictonary*, Rizzoli, 2010, p. 435.

[77] Por. P. Calthrope, *The Region,* [w:] Katz P., *The New Urbanism,* New York. dz. cyt., pp. xi-xvi.

[78] Na różne rozumienie pojęcia *New Urbanism* (w środowisku anglojęzycznym), jak i wiążących się z nim idei, zgodnie zwracają uwagę różni badacze, Por. K.F. Al-Hindi, K.E. Till, *(Re)Placing The New Urbanism Debates: Toward An Interdisciplinary Research Agenda*, "Urban Geography" 2001, vol. 22, no. 3, pp. 189-201. Potwierdza to przyjętą tezę o konieczności niuansowania i uszczegółowienia przekazu, w tym również definicji pojęcia *New Urbanism.*

zjazd sympatyków". Choć wydaje się, że w języku polskim można znaleźć krótsze określenie, to najbardziej oczywiste, czyli *Kongres dla Nowego Urbanizmu,* brzmi jednak niezbyt zgrabnie.

Z opisanych powyżej powodów w pracy stosowany będzie głównie termin **Nowa Urbanistyka**. Natomiast w przypadkach dotyczących szerszego aspektu np. społecznego lub organizacyjnego, również: *Nowa Miejskość* lub – wymiennie – *Nowy Urbanizm.*

2. Geneza

2.1. Podwaliny ideowe

Problematyka negatywnych zjawisk w planowaniu przestrzennym, które wystąpiły na Zachodzie w II połowie XX wieku jest powszechnie znana i nie ma potrzeby jej szczegółowo analizować. Jednak zrozumienie istoty Nowego Urbanizmu wymaga choćby szkicowego przybliżenia podstawowych wydarzeń i faktów.

Rewolucja, jaką w urbanistyce i architekturze spowodował modernizm, doprowadziła m.in. do kryzysu poczucia miejskości i przewartościowania pojęcia wspólnoty w rozumieniu społeczno-przestrzennym[79]. Osiedle przestało oznaczać miejsce osiedlania się ludzi, miejsce ich życia, a stało się nazwą grupy równolegle budowanych domów[80]. Z tym zjawiskiem łączył się bezpośrednio kryzys przestrzeni publicznej jako miejsca życia społecznego, który w sposób szczególny uwidocznił się w USA. Przestrzeni tej nie mogły całkowicie zastąpić prywatne *malle* i galerie handlowe, nawet jeśli stały się modnym miejscem spotkań dzieci, młodzieży i dorosłych[81]. Ustrojowa i geograficzna specyfika Stanów Zjednoczonych sprzyjała dodatkowo niekontrolowanemu rozwojowi przestrzennemu, który w II poł. XX wieku przybrał tu niespotykane dotąd formy[82]. Można nawet zaryzykować tezę, że zalążki tego kryzysu tkwiły w amerykańskim systemie politycznym i prawnym: „(…) od zarania Stanów Zjednoczonych hurraoptymizm i krzykliwa reklama były walutą i przedmiotem wiary amerykańskiego systemu budowy i planowania miast"[83].

U podstaw teorii Nowej Urbanistyki jako emanacji idei ruchu, który postawił sobie za cel odrodzenie tradycyjnego życia miejskiego, tkwiła świadomość ówczesnych problemów amerykańskich i europejskich miast: atrofii życia wspólnotowego, destrukcji przestrzeni publicznej i krajobrazu oraz niedomagań systemu planowania. Sprzeciw wobec tych zjawisk oraz tęsknota za utraconą „miejskością" połączyły we wspólnych dążeniach zróżnicowane środowiska społeczne i zawodowe. Od lat 60. XX wieku pojawiało się coraz więcej publikacji i głosów w debacie publicznej, które otwarcie poruszały wskazane problemy[84]. I to właśnie one wywarły największy wpływ na powstanie i integrację ruchu Nowej Miejskości.

[79] Chodzi tu nie o kryzys w rozumieniu zatrzymania rozwoju, lecz wybrania takiej jego formy, która z tradycyjną kulturą życia miejskiego nie miała prawie nic wspólnego.

[80] S. Gzell, *Fenomen…,* dz. cyt., s. 85.

[81] S. Kostoff, *Communitas and the American Public Realm* (1987), [w:] Kelbaugh D., McCullough K. (red.), *Writing Urbanism: A Design Reader,* Routledge, London-New York 2008, pp. 254-270. Mall jako substytut placu lub skweru stał się popularny, bo był bezpieczny, zapewniał niezależność od pogody. Był – w ówczesnym rozumieniu – nowoczesną, lepszą (bo zadaszoną) ulicą. Porównaj także: P. Lorens, *Główne tendencje przemian struktury funkcjonalno-przestrzennej współczesnych miast,* [w:] Lorens P., Ratajczyk-Piątkowska E. (red.), *Komercjalizacja przestrzeni – charakterystyka zjawiska,* Wydawnictwo Urbanista, Warszawa 2008, ss. 28-29.

[82] Warto jednak pamiętać, że do XIX wieku osadnictwo w zdecydowanie większej części świata odbywało się praktycznie przy bardzo małej kontroli ze strony władzy centralnej (państwowej).

[83] S. Polyzoides, *The Time is Now,* [w:] Parolek G.D., Parolek K., Crawford C.P., *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities, and Developers*, John Wiley & Sons, 2008, p. xiii. Dla odmiany James Kunstler przedstawia degradację przedmieścia jako efekt fiaska pewnego systemu społeczno-ekonomicznego. Por. H.J. Kunstler, *The Geography…,* dz. cyt., passim.

[84] Wojciech Kosiński na łamach „Architektury" już w 1984 roku dokonał stosunkowo szerokiego i wyczerpującego przeglądu ówczesnych postmodernistycznych trendów w urbanistyce światowej,. Por. W. Kosiński, *Nowa Urbanistyka – miejskość, ciągłość, wielość,* „Architektura" 1984, nr 4 (420) lipiec-sierpień, ss. 35-39.

Jego podwaliny ideowe znajdziemy zatem w publicystyce Jane Jacobs, pracach naukowych Vincenta Scullego, Gordona Cullena i Colina Rowe, postmodernistycznych manifestach braci Krierów i Roberta Venturiego czy traktatach Christophera Alexandra. Spośród starszych autorów, wskazać należy takie postaci, jak Patrick Geddes, Benton McKaye, Clarens Perry, JohnNolen, Ebeneezer Howard czy Robert Unwin. Ich różnorodna twórczość, inspirowana własnymi spostrzeżeniami oraz negatywnymi doświadczeniami XX wieku, wywarła niepodważalny wpływ na współczesną sztukę budowy miast[85].

Na późniejszych twórców Nowej Urbanistyki i pionierów ruchu Nowej Miejskości najsilniej oddziaływały cztery osoby: Jane Jacobs, Christopher Alexander, Vincent Scully, oraz Leon Krier. Spośród nich, jak się później okazało, największą siłę oddziaływania miały publikacje pierwszych dwojga autorów[86]. Natomiast Scully oraz Krier odegrali ważną rolę jako inspirujący mentorzy. Ten pierwszy podczas zajęć z młodzieżą w Yale, drugi zaś poprzez swoje wykłady, projekty i publikacje[87]. Niebagatelną rolę odegrał coraz popularniejszy w tym okresie postmodernizm, który odrzucał doktrynalne założenia modernizmu i zwracał się, w pewien sposób, ku przeszłości.

Nowy Urbanizm, jako pewna całościowa koncepcja, rozwijał się inkorporując w pewnym stopniu idee, które pojawiały się od lat 60. XX wieku. Można tu wspomnieć zwłaszcza teorię „miasta zwartego" – „miasta krótkich dróg", czyli *compact city* oraz przemyślenia wspomnianego już Gordona Cullena na temat krajobrazu miejskiego[88].

Jak zaznaczono we wstępie – pełen opis historii Nowego Urbanizmu pozostaje poza zakresem niniejszej pracy. Jednakże dla potrzeb lepszego zrozumienia ewolucji metod i sposobów działania, wypada przynajmniej ogólnie przedstawić najważniejsze kamienie milowe i punkty zwrotne w dziejach tego ruchu.

Stwierdzenie, że zwolennicy Nowego Urbanizmu szukali inspiracji w przeszłości i pragnęli powrotu do „starych, dobrych czasów" jest rzecz jasna zbyt ogólne, aby wyjaśnić całą złożoność tego ruchu. Mimo to stanowi dobry punkt wyjścia do wszelakich rozważań i badań nad jego genezą, powstaniem i rozwojem.

Fundamentalnym wzorcem społeczno-przestrzennym, na którym twórcy Nowej Urbanistyki oparli koncepcję „odnowy miejskości", jest *town* – **małe miasto** lub raczej **miasteczko**[89]. Ten wykształcony ostatecznie w średniowieczu archetyp osiedla ludzkiego, pod różnymi lokalnymi postaciami, stanowił podstawę osadnictwa miejskiego w świecie zachodnim co najmniej do początków XIX wieku[90]. Dlatego też Nowy Urbanizm to nie tylko forma przestrzenna, ale także określona idea miasta i wspólnoty. Jej kamieniem węgielnym jest filozofia Arystotelesa oraz wszystkie związane z nią nurty, które uznawały zdefiniowane przezeń pojęcia cnoty, dobra wspólnego czy porządku społecznego[91].

---

[85] A. Krieger, *Since (and Before) Seaside,* [w:] Krieger A. (red.), *Andrés Duany and Elizabeth Plater Zyberk. Town and Town-making Principles*, Harvard University and Rizzoli, New York 1991, pp. 9-16.

[86] C. Alexander, *A City is Not a Tree,* [w:] "Architectural Forum" 1965, April, vol. 122, no. 1, pp. 58-62 (Part I); [w:] "Architectural Forum" 1965, May, vol. 122, no. 2, pp. 58-62 (Part II).

[87] Vincent Scully (1920-2017), amerykański historyk sztuki i architektury. Wieloletni wykładowca historii sztuki na uniwersytecie Yale.

[88] G. Cullen, *The Concise Townscape,* London: Architectural Press 1961, passim.

[89] Określenie to oznacza samodzielne osiedle, które liczy kilka, najwyżej kilkanaście tysięcy mieszkańców. Rozróżnienie małego (*town*) i dużego (*city*) miasta znajdziemy nie tylko w języku angielskim, ale także np. chińskim, japońskim czy francuskim (*la ville, la cité*). W języku polskim różnica ma charakter zdrobnienia, natomiast język czeski odwrotnie – mianem miasta (*město*) określa właśnie miasteczko, miasto to bowiem *velkoměsto*.

[90] Jeszcze w 1800 roku w małych i średnich ośrodkach miejskich, które liczyły mniej niż 40 tys. mieszkańców, żyło ponad 2/3 ludności miejskiej w Europie. Por. J. De Vries, *European Urbanization 1500-1800,* Harvard University Press, 1984, p. 76.

[91] Ph. Bess, *Till We Have Built Jerusalem: Architecture, Urbanism, and the Sacred, Intercollegiate Studies Institute, Wilmington* (Delevare, USA) 2006, pp. 11-14; A. Zaguła, *Zbudujmy piękne i dobre miasto – teoria i praktyka Nowego Urbanizmu,* [w:] Lameński L., Błotnicka-Mazur E. (red.), *Polis – Urbs – Metropolis. Materiały LIX Ogólnopolskiej Sesji Naukowej SHS,* Stowarzyszenie Historyków Sztuki, Warszawa 2011, ss. 339-352.

a) Alexandria (VA)

b) Alexandria (VA)

c) Key West (FL)

il. 1. Różne przykłady tradycyjnej, amerykańskiej zabudowy małomiasteczkowej z połowy XIX wieku [2014]

il. 2. Wizja zabudowy i przestrzeni społecznej w małym miasteczku wg Raymonda Unwina

Zasady kompozycji przestrzennej, transportu i komunikacji oraz inne reguły planowania czerpano przede wszystkim z pre-modernistycznych podręczników, zwłaszcza tych, które wydawano na przełomie XIX i XX wieku. Poza autorami europejskimi (Sitte, Howard, Unwin, Geddes, Hegemann) szczególnie inspirująca była twórczość grupy amerykańskich urbanistów z lat 20. i 30. XX wieku z kręgu *Regional Planning Association of America.* Jeżeli chodzi o głównych reprezentantów ruchu Nowej Miejskości, to np. dla DPZ inspiracją i podstawowym źródłem wiedzy była twórczość Raymonda Unwina, którego *Town Planning in Practice,* Andrés Duany uważa do tej pory za uniwersalny, ponadczasowy podręcznik budowy miast[92]. Nie mniej ważne były prace Howarda i innych propagatorów idei miasta-ogrodu[93]. W dziedzinie kompozycji niektórzy dostrzegają natomiast zauważalny wpływ urbanistyki włoskiej epoki renesansu[94]. Mimo tych niepodważalnych europejskich wpływów, większość badaczy, z Emily Talen na czele, przedstawia Nowy Urbanizm przede wszystkim jako twórczą, ideową kontynuację amerykańskiego dziedzictwa planowania przestrzennego[95].

Wyjątkowa rola przypada wspomnianemu *Regional Planning Association of America* (RPAA), które powstało w 1923 roku jako elitarna, dość luźna grupa łącząca kilkanaście osób uprawiających różne zawody. Wśród jej członków (oprócz założyciela, którym był Clarence Stein) wyróżniali się: Benton MacKaye, Lewis Mumford, Aexander Bing oraz Henry Wright. Grupa bez wątpienia pozostawała pod wpływem twórczości Howarda i Unwina, ale – co ważniejsze – także filozofii Patricka Geddesa, z którym przyjaźnił się Mumford.

[92] Duany podkreślił fundamentalne znaczenie tej pracy w rozmowie z autorem wiosną 2014 roku. Potwierdza to przypuszczenie, że przedmowę do jej nowego wydania w 1994 roku napisał nieprzypadkowo. Szczególne znaczenie, w kontekście cywilizacyjnego rozumienia „miejskości" ma rozdział: *Of Civic Art as the Expression of Civic Life*. Por. R. Unwin, *Town Planning in Practice. An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs,* London 1909, pp. 2-14.

[93] E. Talen, P. Roberts, A. Duany, *General Theory of Urbanism. Towards a System of Assessment Based Upon Garden City Principles,* CATS, 2014; P. Lorens, *Tematyzacja przestrzeni…*, dz. cyt., pp. 147-148.

[94] Na ten wątek w twórczości zwrócił uwagę m.in. Witold Rybczyński. Por. W. Rybczynski, *Looking Around: A Journey Through Architecture,* Reprint edition, Penguin Books, New York 1993, pp. 106-107.

[95] E. Talen, *Beyond the Front Porch: Regionalist Ideals in the New Urbanist Movement,* "Journal of Planning History" 2008, vol. 7, no. 1, pp. 20-47; E. Talen, *New Urbanism and American Planning. The Conflict of Cultures*, Routledge, New York 2005, February, p. 217.

Stowarzyszenie działało jedynie 10 lat, lecz jego wpływ na urbanistykę amerykańską lat 30. i 40. jest trudny do przecenienia[96]. To Stein i Wright byli autorami Sunny Side Gardens i Radburn – czołowych przykładów amerykańskich miast-ogrodów, projektów, które stanowiły pole doświadczalne dla amerykańskiej sztuki planowania miast w XX wieku. W drugiej połowie lat 30. Stein wraz z kilkoma innymi członkami RPAA zaangażował się także w projekt *Greenbelts Towns* (program FDR New Deal) w ramach agencji Resettelment Administration, którego efektem było powstanie trzech osiedli: Greenbelt (MD), Greendale (WI) i Greenhills (OH). To od osób z kręgu RPAA (a pośrednio od Geddesa) propagatorzy Nowej Urbanistyki przejęli typowe dla nich regionalne postrzeganie procesu rozwoju, które rozumieli jako szerokie, wieloaspektowe podejście do planowania przestrzennego. Natomiast wśród innych amerykańskich architektów i urbanistów działających przed 1945 rokiem, znaczący wpływ na Nowy Urbanizm mieli także John Nolen oraz Frederic Law Olmsted[97].

Choć istotą Nowej Urbanistki jest praxis, (co zresztą bywa przedmiotem krytyki), to ma ona także mocne podstawy teoretyczne[98]. Ich źródła znajdziemy nie tylko w pracach wspomnianego RPAA, ale także we współczesnych pracach badawczych nad morfologią miasta[99].

Biorąc to wszystko pod uwagę, należy jednak pamiętać, że oparcie się na doświadczeniach przeszłości oraz ponadczasowej myśli Stagiryty miało swoje konsekwencje ideowe. Jak to ujmuje Philip Bess: „(...) tradycyjna miejskość jest czymś więcej niż tylko zestawem tradycyjnych form urbanistycznych", a „(...) do rzeczywistego ożywienia tradycyjnego życia miejskiego potrzebne jest coś więcej, niż tylko przywrócenia tradycyjnych form urbanistycznych"[100]. Stąd nieodłączna obecność problematyki ekonomicznej i społecznej w Nowym Urbanizmie.

Jeśli chcielibyśmy wskazać najbardziej wpływowe teorie, to – oprócz Arystotelesa – należałoby wymienić koncepcje wspomnianego Patrica Geddesa. Jego afirmacja wspólnotowości i współpracy (*comunitarianism*)[101] jako podstawy ustroju społecznego, współgra z ideami, które mniej więcej w tym samym czasie równolegle proponowali w Europie tak różni myśliciele, jak Kropotkin, Chesterton i Belloc[102]. U Geddesa wyraźne jest także całkowite odrzucenie koncepcji darwinizmu społecznego, zarówno w wydaniu kapitalistycznym, jak i socjalistycznym.

W historii Nowej Urbanistyki nie bez znaczenia były prywatne doświadczenia jej pionierów. Większość z nich wychowała się i/lub kształciła w historycznych, niewielkich ośrodkach miejskich wschodniego wybrzeża USA, gdzie miała styczność z tradycyjnym urbanizmem nieskażonym jeszcze całkowicie dominacją samochodu. Świetnie wykształceni, podróżujący po świecie, znali równie dobrze miasta amerykańskie, jak i europejskie – w ich najlepszym i najgorszym wydaniu.

---

[96] E. Talen, *Beyond the Front Porch…,* dz. cyt., p. 22; D. Walters, *Designing Community…,* dz. cyt., pp. 50-65.

[97] *The Lexicon of New Urbanism,* Duany Plater-Zyberk & Co, pp. 25-26, https://www.dpz.com/wp-content/uploads/2017/06/Lexicon-2014.pdf [dostęp: luty 2020].

[98] Niektórzy twierdzą jednak, że planowanie urbanistyczne, czy szerzej – planowanie rozwoju, opiera się właśnie na praktyce. Taką tezę formułowano już w latach 60. XX wieku, a ostatnio podtrzymał ją E.R. Alexander, *There Is No Planning – Only Planning Practices: Notes For Spatial Planning Theories,* "Planning Theory", vol. 15, no.1, pp. 93-101.

[99] Było to zauważalne już w 1994 roku. Por. V.A. Moudon, *Getting to Know the Built Landscape: Typomorphology,* [w:] Schneekloth H.L., Franck A.K. (red.), *Ordering Space: Types in Architecture and Design,* Van Nostrand Reinhold, 1994, pp. 289-311.

[100] Ph. Bess, *Till We Have Built Jerusalem…,* dz.cyt., pp. 14-15.

[101] M.V. Welter, *Biopolis. Patrick Geddes and the City of Life,* The MIT Press, Cambridge (MA, USA) 2002.

[102] Piotr Kropotkin (1842-1921) uważany jest za jednego z prekursorów anarchizmu. Natomiast Hilaire Belloc (1870-1953) i Gilbert K. Chesterton (1874-1936) to twórcy koncepcji dystrybutyzmu (*distributism*), która zakłada maksymalne rozproszenie (dystrybucję) własności oraz oparcie rozwoju społecznego na oddolnych wspólnotach rodzinnych, zawodowych i kulturowych. Geddes przywołuje Belloca wprost – w kontekście „myślenia regionalnego" w planowaniu. Por. V. Branford, P. Geddes, *The Coming Polity. A Study In Reconstruction,* Wiliams and Norgate, London 1917, pp. 69-72, 82.

il. 3. Greenbelt (MD). Zabudowa osiedla [2014]
Przykład niskobudżetowej zabudowy z lat 1933-38.
Osiedle założone w ramach realizacji programu New Deal „Greenbelt Towns"

il. 4. Miami Beach (FL). Budynki wzdłuż Ocean Drive [2014]
Przykład tradycyjnej zabudowy miejskiej z lat 20. i 30. XX wieku

il. 5. Nowy Jork (NJ), dzielnica Greenwich Village [2014]
Przykład zabudowy miejskiej z przełomu XIX i XX wieku

Congress for the New Urbanism wśród czterech publikacji o fundamentalnym znaczeniu wymienia, oprócz *Karty i Leksykonu Nowej Urbanistyki,* dwie pozycje: *Death and Life of American Cities* oraz *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*[103]. Pierwsza, powszechnie znana książka Jane Jacobs, jest świetnym, choć publicystycznym opisem tradycyjnego życia miejskiego m.in. na przykładzie nowojorskiej dzielnicy Greenwich Village. Druga pozycja stanowi profesjonalną analizę kryzysu miejskości, jaki stopniowo postępował w USA w ciągu drugiej połowy XX wieku w zakresie społecznym, przestrzennym i architektonicznym[104].

2.2. Seaside

Symbolicznym preludium Nowej Urbanistyki był rozpoczęty w 1981 roku projekt Seaside, niewielkiego osiedla położonego nad Zatoką Meksykańską, w Walton County, w północnej części Florydy. Inwestorem i inspiratorem budowy miasteczka był przedsiębiorca rynku nieruchomości Robert Davis. Po nieudanych doświadczeniach z różnymi architektami Davis powierzył w końcu wykonanie projektu młodemu małżeństwu z Miami, duetowi Elizabeth Plater-Zyberk i Andrés Duany. Architekci rozpoczęli realizację urbanistycznego eksperymentu, który był zaprzeczeniem większości ówczesnych doktryn planowania przestrzennego. Jak zauważył jeden z obserwatorów: „Projekt [Seaside – przyp. autor] koncentruje się na przywróceniu tradycyjnej amerykańskiej typologii urbanistycznej, w szczególności charakterystycznej dla miasteczek Południa USA sprzed II wojny światowej”[105].

[103] A. Duany, E. Plater-Zyberk, J. Speck, *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream,* 10th Anniversary edition, North Point Press, New York 2010.
[104] Dla odmiany Daniel Solomon pozostawał pod wielkim wpływem Colina Rowe, którego *Collage City* spowodowało w 1979 roku diametralną zmianę jego nastawienia do planowania miast. Por. http://danielsolomon.us/life/ [dostęp: luty 2020].
[105] S. Doubilet, *The Town of Seaside,* “Progressive Architecture”, January 1984, pp. 138-139.

il. 6. Seaside (FL). Wjazd do miasta od wschodu (droga stanowa nr 30A) [2014]

Układ kompozycyjny i architektura Seaside są stosunkowo dobrze znane, omawiano je również w polskiej literaturze fachowej[106]. Choć nie ma potrzeby szczegółowej analizy tych zagadnień, warto jednak wspomnieć o kilku mniej znanych aspektach projektu.

Niespotykana na ówczesnym amerykańskim rynku nieruchomości swoboda, jaką Duany i Plater-Zyberk otrzymali od inwestora w zakresie kształtowania kompozycji osiedla, wynikała z dwóch przyczyn. Po pierwsze, Davis był dobrze wykształconym, otwartym na nowe pomysły deweloperem, który znał dziedzictwo urbanistyki europejskiej oraz wartość tradycyjnych miast. Po drugie, co ważniejsze, budowa osiedla nie była finansowana kredytem inwestycyjnym, ale z funduszy własnych Davisa i jego rodziny. Miało to kluczowe znaczenie, można nawet zaryzykować twierdzenie, że bankowi kredytodawcy zażądaliby konwencjonalnego, modernistycznego projektu, który czyniłby (w ich mniemaniu) całą inwestycję znacznie bezpieczniejszą, niż tradycjonalistyczne eksperymenty.

Projekt Seaside, na zaproszenie Davisa, konsultował kilkukrotnie Leon Krier, który nie miał zbyt wielu uwag do pracy Duanego i Plater-Zyberk. Zasugerował tylko zwiększenie intensywności zabudowy, drobne korekty osi kompozycyjnych oraz wprowadzenie ciągów komunikacyjnych na tyłach działek. Autorzy odrzucili jednak większość tych sugestii (z wyjątkiem ścieżek dla pieszych), ponieważ uznali, że zaproponowana przez Kriera typologia bloków zabudowy nie mieści się w lokalnej, amerykańskiej tradycji i nie pasuje do charakteru miejsca[107].

[106] Temat Seaside pojawiał się w kilku artykułach, ale nadal brakuje wyczerpującej monografii w języku polskim. Por. K. Sołoducha, *Najważniejszy jest krajobraz,* „Krytyka Architektury" 2014, nr 1/2 (11), ss. 31-37.

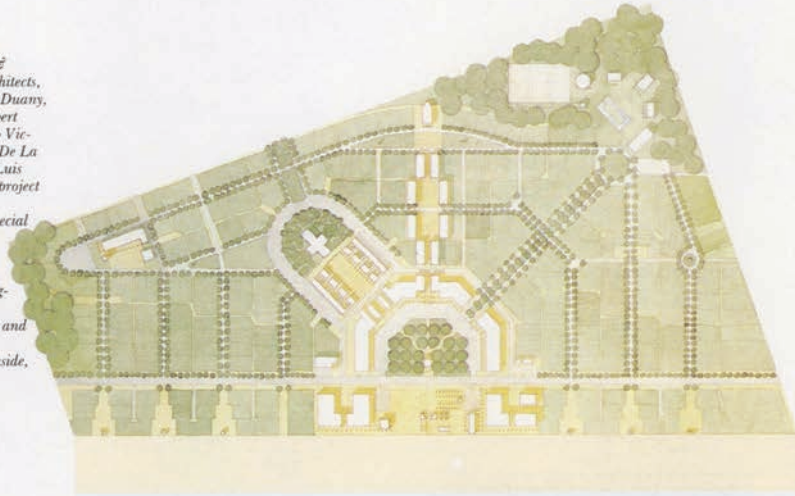
[107] Projekt, który Krier przedstawił w lutym 1982 roku (datowany na 12.02.1982 r.), zakładał znacznie większe (niż to przewidywali Duany i Plater-Zyberk) zróżnicowanie typologiczne zabudowy. Widać w nim także wyraźnie jego autorską ideę kwartału (*quartier*). Por. A. Duany, *Evolution of the Seaside Plan,* [w:] Thadani D. (red.), *Visions of Seaside, Foundation / Evolution / Imagination. Built and Unbuilt Architecture,* Rizzoli, New York-Paris-London-Milan, 2013, pp. 176-177.

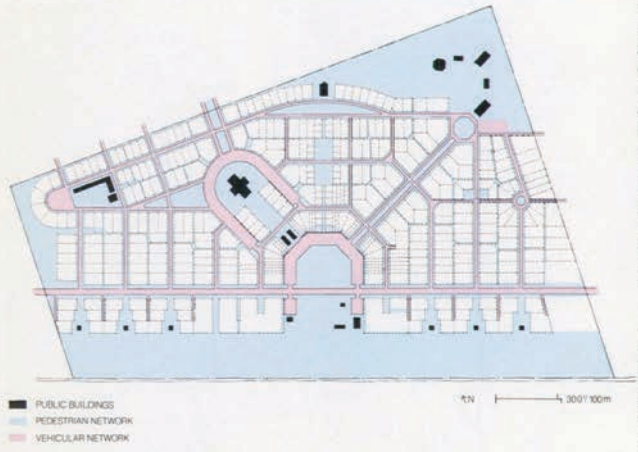
Urban planning
Citation

The Town of Seaside

Andres Duany & Elizabeth Plater-Zyberk, Architects

Architects: *Andres Duany & Elizabeth Plater-Zyberk, Architects, Coconut Grove, Fla. (Andres Duany, Elizabeth Plater-Zyberk, Robert Davis, Ernesto Buch, Teofilo Victoria, Derrick Smith, Maria De La Guardia, Victoria Casasco, Luis Trelles, and Daniel Broggi, project team).*
Consultants: *Leon Krier, special consultant; Barrett, Daffin & Carlin, civil engineering; Daryl Rose Davis, interiors and colors; A. Douglas Duany, landscape.*
Renderers: *Rolando Llanes and Rafael Portuondo.*
Client: *Robert S. Davis, Seaside, Point Washington, Fla.*



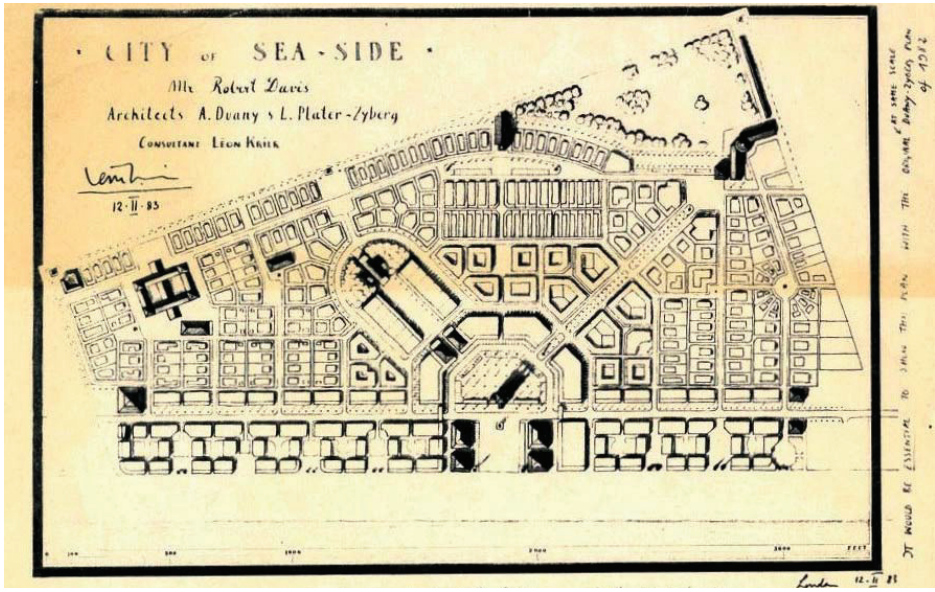


Project: A master plan and zoning code for the town of Seaside, Fla.
Site: 80 acres in northwest Florida, on the Gulf of Mexico, adjacent to the settlement of Seagrove Beach, straddling State Road A-30 and fronting 2800 feet of beach.
Program: A vacation resort of 350 dwellings of different types, 100–200 units of lodging, a shopping center, conference facilities, and a tennis club.
Solution: The design refocuses on traditional American urban typologies; specifically, that of a small Southern town before World War II. Building design, in the interest of variety, will be given over to a multitude of architects, with private buildings commissioned by individual landowners, subject to the provisions of the master plan and zoning code. The code is largely graphic rather than written, so that the citizen/buyer can understand it without professional assistance. It employs substantial variations on the conventional tools of zoning: 1) variances are granted by the municipal authority for architectural merit as well as hardship; 2) a minimum percentage of lot frontage must be built out to maintain the street corridor, with picket fences required in cases of deep setbacks; 3) porches (residential) or arcades (commercial) must be built to a

il. 7. Strona tytułowa artykułu w "Progressive Architecture" ze stycznia 1984 r.
Była to pierwsza szeroko dostępna publikacja, w której dokładnie opisano projekt oraz kodeks urbanistycznych Seaside

il. 8. Seaside (FL). Plan osiedla [około 2008]

il. 9. Seaside (FL). Widok z lotu ptaka od strony Zatoki Meksykańskiej wzdłuż głównej osi północ-południe [2009]
Na pierwszym planie zabudowa wokół głównego placu (The Green), na drugim Ruskin Square, w tle kaplica. Zwraca uwagę pierwotne, centralne usytuowanie budynku poczty projektu Roberta Daviesa, która w 2018 roku została przeniesiona na Seaside Avenue



il. 10. Seaside (FL). Projekt osiedla z 1982 r.
Szkic powstał w wyniku korekty pierwotnego planu przez Leona Kriera. W ostatecznym projekcie DPZ uwzględniło jedynie część zaproponowanych przez niego zmian

il. 11. Seaside (FL)
Wjazd do miasta od zachodu (droga stanowa nr 30A) [2013]

il. 12. Seaside (FL). Panorama miasta widziana od strony morza z pawilonu Natchez [2019]

Początek większego zainteresowania projektem Seaside przypada na drugą połowę lat 80. XX wieku[108]. Do wzrostu popularności przyczyniło się niewątpliwie zaliczenie go przez wpływowy miesięcznik "Progressive Architecture" do grona pięciu najlepszych realizacji
il. 7 w dziedzinie urbanistyki w 1983 roku.

To wiązało się także z upublicznieniem i pierwszą prezentacją projektu na łamach prasy fachowej[109]. Ale do największego rozgłosu Seaside przyczyniły się media masowe. W 1988 roku, w jednym z najpopularniejszych w USA czasopism, "The Atlantic Monthly", obszernie opisano budujące się osiedle, a dwa lata później, w magazynie "Time" nadano mu tytuł projektu dziesięciolecia[110]. Rzecz jasna, popularność Seaside rozsławiła także projektantów, którzy zaczęli otrzymywać kolejne zlecenia i realizować projekty nie tylko na Florydzie (Windsor, Avalon Park, Rosemary Beach), ale także na terenie całych Stanów Zjednoczonych, np. w Marylandzie (Kentlands, Mashpee Commons).

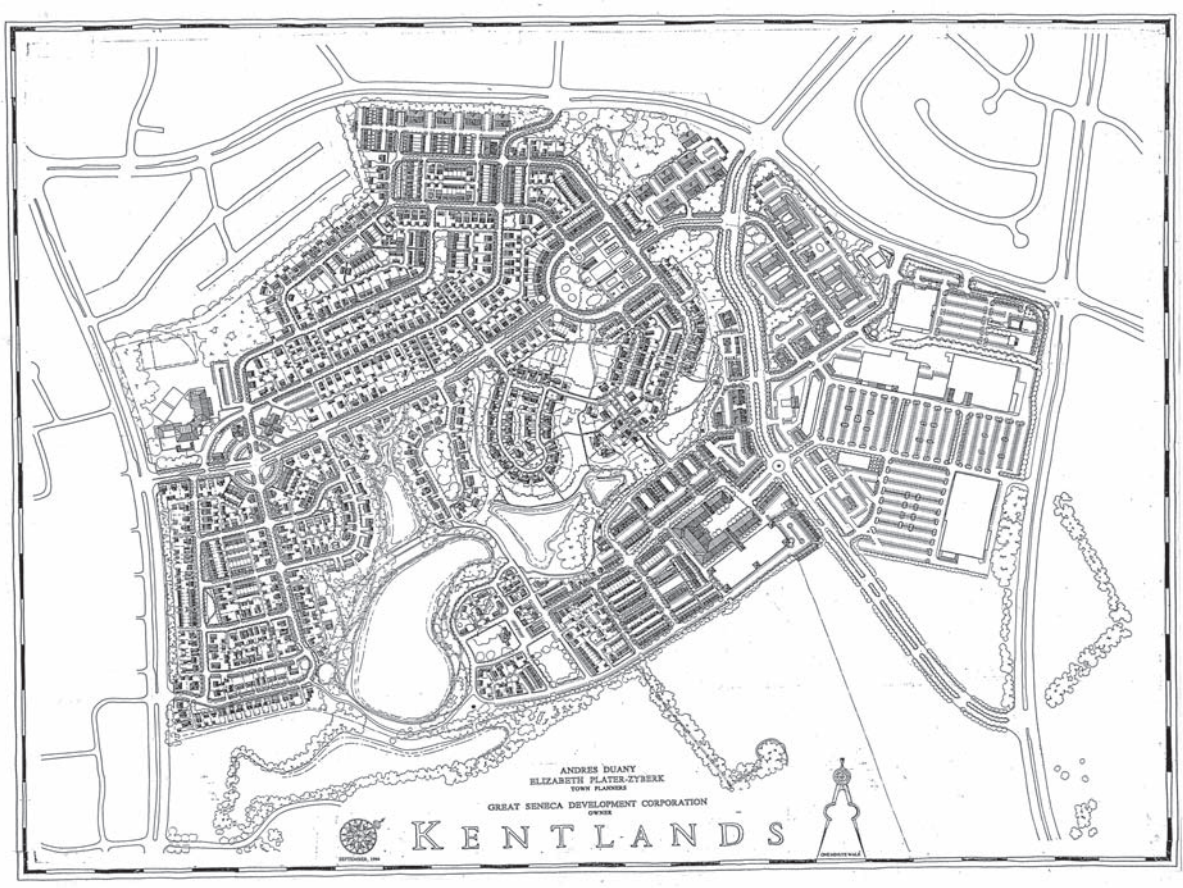
[108] Wśród specjalistów Seaside wzbudziło zainteresowanie znacznie wcześniej, wzmiankowano je bowiem już jesienią 1982 r. kiedy jeszcze trwały prace nad układem przestrzennym i kodeksem urbanistycznym. Por. *New Code,* "Progressive Architecture" October 1982, p. 42.

[109] S. Doubilet, *The Town…,* dz. cyt., pp. 138-139. Kilka miesięcy później Duany pokazał projekt na konferencji w Paryżu. Z tym wydarzeniem wiąże się pewna anegdota. Otóż podobno Rem Koolhas, który był tam obecny, miał stwierdzić (spoglądając na projekt): „To jest bomba z opóźnionym zapłonem". Por. A. Duany, *The Road to Seaside,* [w:] Thadani D. (red.), V*isions of Seaside…,* dz. cyt., p. 70.

[110] Ph. Langdon, *A Good Place to Live,* "The Atlantic Monthly" 1988, March, vol. 261, no. 3, pp. 39-60; *Best of the Decade: Design,* "Time" 01.01.1990.

il. 13. Rosemary Beach (FL). Plan regulacyjny z zaznaczeniem stref zabudowy
Pierwotny plan regulacyjny z 1993 roku, wykonany po powiększeniu osiedla o część znajdującą na północ od drogi stanowej nr 30A

il. 14. Rosemary Beach (FL). Widok z lotu ptaka wzdłuż osi północ-południe (Barrett Square) [2008]
W perspektywie widoczny budynek ratusza projektu pracowni Merill & Pastor Architects



il. 15. Kentlands, Gaithersburg (MA). Plan regulacyjny – wersja ostateczna [1992]

il. 16. Kentlands, Gaithersburg (MA). Fragment zabudowy przy Kent Square [2014]
Zwraca uwagę nawiązanie do małomiasteczkowych, tradycyjnych form amerykańskiej zabudowy (weranda, bliskość ulicy itd.)

2.3. *Congress for the New Urbanism*

Sukces Seaside zmotywował zwolenników tradycyjnej urbanistyki do szerszej aktywności na forum publicznym. W 1991 roku grupa architektów i urbanistów, na zaproszenie lokalnej organizacji non-profit z Kalifornii, opracowała dla potrzeb regionu tzw. Ahwahnee Principles – 15 zasad właściwego, „zrównoważonego" rozwoju. Sześć z ośmiu osób, które przygotowywały ten dokument współpracowało dalej i doprowadziło do spotkania w szerszym gronie innych osób zainteresowanym reformą amerykańskiego systemu planowania. Byli to: Stefanos Polyziodes, Andrés Duany, Elizabeth Plater-Zyberk, Elizabeth Moule, Daniel Solomon i Peter Calthorpe, których obecnie nazywa się w historiografii ruchu Nowej Miejskości mianem „założycieli" (*founders*). Pierwsze takie spotkanie odbyło się jesienią 1993 roku w Alexandrii (VA). Był to zalążek ogólnokrajowego ruchu społecznego – Kongresu na rzecz Nowej Miejskości (*Congress for the New Urbanism*) – organizacji, która oficjalnie została powołana do życia dwa lata później na kolejnym zjeździe w San Francisco (CA). Z tego powodu rok 1993 należy uznać za przełomowy w historii Nowego Urbanizmu.

Druga, nie mniej istotna data w historii ruchu, wiąże się z przyjęciem na czwartym zjeździe CNU w Charleston (SC) w 1996 roku tzw. *Karty Nowej Urbanistyki* (*Charter of the New Urbanism*). Jej treść to efekt kilku lat pracy, zapoczątkowanej wspomnianym spotkaniem w Ahwahnee. Karta, która jest przede wszystkim deklaracją ideową, zawiera także ogólne zasady tworzenia i przekształcania miast. Stanowi ją 27 reguł poprzedzonych wstępem i pogrupowanych na trzy części, w zależności od skali oddziaływania.

Kongres w Charleston był przełomowy z jeszcze jednego powodu. Zerwano wówczas z zamkniętą formułą spotkań, a pojawienie się ważnych urzędników, z Sekretarzem Stanu ds. Mieszkalnictwa i Rozwoju Przestrzennego na czele, wprowadziło CNU na forum publiczne. Można stwierdzić, że lata 1993-1996 zaowocowały pojawieniem się w USA wyrazistego nurtu ideowego, który miał zdeterminowanych członków oraz spójną i całościową koncepcję reform. Co więcej, CNU zaczął przyciągać nie tylko urbanistów czy architektów, ale także przedsiębiorców, działaczy samorządowych i polityków. Na czele organizacji nie stanął żaden z weteranów ruchu; kierowanie powierzono najpierw Peterowi Katzowi, a później Johnowi Norquistowi, długoletniemu burmistrzowi Milwaukee (WI)[111].

W początkowym rozwoju ruchu, wśród jego najbardziej zaangażowanych działaczy zdecydowanie dominuje kubańsko-polskie małżeństwo: Andrés Duany i Elizabeth Plater-Zyberk. To oni, jako autorzy projektu Seaside, działając pod firmą DPZ, byli w latach 80. i 90. XX wieku najbardziej rozpoznawalnymi twórcami, których kojarzono z Nową Urbanistyką. Oprócz wymienionych już pozostałych czworga „założycieli" z Ahwahnee, wspomnieć należy takie postaci, jak: Alex Krieger, Douglas Kelbaugh, Ellen Durham-Jones i Dhiru Tadani. Do sympatyków idei Nowej Miejskości, przynajmniej w pierwszym okresie, zaliczyć można także Witolda Rybczyńskiego, który wielokrotnie nawiązywał do Nowego Urbanizmu w swojej publicystyce[112]. Wszyscy wymienieni oprócz projektowania zajmowali się także pracą naukową i dydaktyczną na różnych amerykańskich uczelniach.

Rok 1996, czyli rok w którym przyjęto *Kartę Nowej Urbanistyki,* jest ważny także z innego powodu. Otóż rozpoczęto wówczas budowę Celebration – dużego osiedla w pobliżu Orlando (FL) w sąsiedztwie Walt Disney World. W krótkim czasie, głównie ze względu na sławę założycieli, popularność miejsca oraz zaangażowanie kliku znanych architektów, Celebration przyćmiło sławę Seaside i zaczęło być postrzegane jako reprezentatywny przykład Nowego Urbanizmu.

Mniej więcej w tym samym czasie, w Wielkiej Brytanii, Leon Krier na zlecenie księcia Walii – Karola przystępuje do projektu Poundbury. To całkowicie nowe miasto, które miało być sposobem na ukierunkowanie rozwoju przestrzennego pobliskiego Dorchester, stało się kolejnym, rozpoznawalnym na świecie symbolem ruchu Nowej Miejskości.

Na przełomie XX i XXI wieku Nowa Urbanistyka, jako nurt we współczesnym planowaniu przestrzennym, zaczęła być dostrzegana także poza granicami Stanów Zjednoczonych. Sprzyjały temu ożywione kontakty wielu członków CNU (szczególnie Duanego i Plater-Zyberk) oraz międzynarodowa rozpoznawalność Leona Kriera. W piątym z kolei (drugim otwartym publicznie) kongresie, który zorganizowano w 1997 roku w Toronto w hołdzie Jane Jacobs uczestniczyli już goście z 18 krajów. Kilka lat później idee oficjalnie dotarły do Europy; w 2005 roku odbywający się w Londynie coroczny *Urban Summit* poświęcono Nowemu Urbanizmowi.

---

[111] Milwaukee jest średniej wielkości miastem przemysłowym w południowej części stanu Wisconsin. Około 10% z 600 tys. mieszkańców (region metropolitalny liczy 1,5 mln) stanowią amerykanie polskiego pochodzenia. Norquist był tam burmistrzem w latach 1988-2003. Przewodniczącym CNU został wybrany w 2004 roku, którą to funkcję pełnił nieprzerwanie do 2014 roku.

Drugim politykiem samorządowym, który – wprawdzie nie tak oficjalnie jak Norquist - także angażował się w działalność CNU, był Joseph P. Raily Jr., burmistrz Charleston (SC) w latach 1975-2016. Przeszedł do historii jako jeden z najdłużej sprawujących urząd burmistrzów średnich i dużych miast USA.

[112] W. Rybczyński, *Looking Around…,* dz. cyt., pp. 106-111; Tenże, *Last Harvest…,* passim.

il. 17. Celebration (FL). Widok na Market Street od strony południowej [2013]

il. 18. Poundbury, Dorchester (Anglia). Widok z Wardbrooke Street w kierunku Chaseborough Square [2009]

W II połowie lat 90. XX wieku DPZ przy udziale kilku innych działaczy CNU, rozpoczęli pracę nad tzw. *Leksykonem Nowej Urbanistyki,* który opublikowano ostatecznie w 2001 roku[113]. Celem było opracowanie zbioru reguł, mogących służyć z jednej strony jako pomoc metodyczna w projektowaniu miast i osiedli, a z drugiej strony stać się swego rodzaju Biblią Nowego Urbanizmu. Na tej kanwie narodził się także pomysł opracowania modelowego, uniwersalnego zbioru zasad projektowania urbanistycznego, które mogłyby być adaptowane w różnych miejscach w USA.

[113] *The Lexicon…,* dz. cyt. [dostęp: luty 2020].

Dekada lat 90. XX wieku (a dokładnie lata 1991-2001) to złoty wiek rozwoju idei. W ciągu 10 lat z niewielkiej grupy entuzjastów wyrósł ogólnoświatowy ruch społeczny, który połączył ludzi wielu profesji, zainteresowań i poglądów. W XXI wiek Nowy Urbanizm wkroczył na fali kolejnych sukcesów, otoczony nimbem awangardy, z wypracowaną autorską metodyką działania, która opierała się na szerokiej społecznej partycypacji oraz własnym systemie tworzenia aktów planistycznych.

3. Nowy Urbanizm – nowy styl życia miejskiego

3.1. *Charter of the New Urbanism*

Od 1996 roku podstawowym dokumentem, który definiuje idee Nowej Miejskości oraz ogólnie przybliża zasady Nowej Urbanistyki, jest *Charter of the New Urbanism,* czyli *Karta Nowej Urbanistyki,* która została stworzona w opozycji do Karty Ateńskiej (czego nie ukrywają jej twórcy)[114]. Jest nie tylko deklaracją ideową, ale, jak już wspomniano, zawiera także szereg bardziej szczegółowych reguł planowania oraz przekształcania miast i osiedli. Oprócz inspiracji działalnością CIAM w *Karcie Nowej Urbanistyki* widoczny jest także wpływ renesansowych traktatów architektonicznych oraz piśmiennictwa XIX wiecznych urbanistów[115]. Początkowo miała być „mapą drogową", służącą – podobnie jak jej poprzedniczka – określeniu kierunków działania zróżnicowanej wewnętrznie grupy entuzjastów-reformatorów[116]. W jej treści dostrzec można próbę syntezy różnorodnych poglądów reprezentowanych przez dwa główne środowiska nowych urbanistów, czyli „wschodnie" i „zachodnie wybrzeże". Przedstawicielami pierwszego był duet z Coral Gables, czyli Duany i Plater-Zyberk; drugi reprezentowali tworzący w Kalifornii Peter Calthrope, Daniel Solomon oraz małżeństwo Elizabeth Moule i Stefanos Polyzoides[117].

Karta Nowej Urbanistyki dzieli się na dwie zasadnicze części. W pierwszej, która ma formę przypominającą preambułę (czy może raczej *preambule*), należy zwrócić uwagę na te fragmenty, które wskazują nadrzędne cele i wyznaczają główne kierunki działania ruchu Nowej Miejskości. To afirmacja wspólnoty jako podstawy życia miejskiego, tradycjonalizm jako fundament kształtowania architektury i przestrzeni publicznej oraz swoisty republikanizm przejawiający się we wsparciu partycypacji społecznej w projektowaniu.

Część druga, która ma formę żądań kierowanych w stronę ośrodków władzy, deweloperów, urbanistów i architektów, przybliża bardziej szczegółowe cele. Składa się z 27 punktów podzielonych na trzy grupy: od problematyki regionalnej, aż do skali kwartału i pojedynczego budynku. Zagadnienia dotyczą formy miasta, transportu, przestrzeni publicznej oraz kwestii społecznych.

Treść Karty jest swego rodzaju kwintesencją wcześniejszej publicystki, która powstała z tekstów zamieszczonych w książce *The New Urbanism. Toward an Architecture of Community.* Podział dokumentu na poszczególne części, ich śródtytuły, to niemal dosłowna

[114] Warto przypomnieć, że np. Leon Krier otwarcie mówi swojej wielkiej fascynacji i późniejszym, jeszcze większym rozczarowaniu twórczością Le Corbusiera. Por. L. Krier, *Architektura…,* dz. cyt., s. 327.

[115] „Ulice powinny być krótkie, wygodne, bezpieczne, przyjemne i piękne", A. Palladio, *Cztery księgi o architekturze*, księga III, *O drogach,* Rozdział I, PWN, 1955, s. 159.

„Ulice i place mają być bezpieczne, wygodne i ciekawe dla pieszych", *Karta Nowej Urbanistyki,* pkt 23.

[116] S. Polyzoides, *The Congress for the New Urbanism,* [w:] *The Seaside Debates: A Critique of the New Urbanism,* New Rizzoli, New York-London 2002.

[117] Podział ten jest obecnie powszechnie uznawany, choć nigdy i nigdzie nie został oficjalnie zdefiniowany. Dostrzegano go jednak już w początkach lat 90. XX wieku. Por. P. Katz, *The New Urbanism…,* dz. cyt., p. x.

kopia rozdziałów tej publikacji. Dzięki temu można także wskazać, kto jest odpowiedziany za poszczególne fragmenty Karty. I tak nagłówek pierwszej części: *The Region: Metropolis, City, and Town* nawiązuje do eseju Petera Calthrope[118]; drugi tytuł: *The Neighborhood, The District, and The Corridor* jest tożsamy z tytułem rozdziału autorstwa Duany – Plater-Zyberk[119], podczas gdy część ostatnia: *The Block, The Street and The Building* odpowiada tekstowi pióra duetu Moule i Polyzoides[120].

3.2. Idee „nowej miejskości"

Karta Nowej Urbanistyki nie zawiera definicji „nowej miejskości". Nawet wśród zwolenników spotykamy różne sposoby pojmowania jej istoty, co zresztą najlepiej świadczy o wielonurtowości tego ruchu. Z pewnością Nowy Urbanizm jest przejawem tendencji powrotu do koncepcji miasta zwartego (kompaktowego), które rozwijały się na przełomie lat 80. i 90. XX wieku[121]. Znaczenie pojęcia *New Urbanism* już omówiono, ale podstawowy opis nie wyczerpuje z pewnością bogactwa znaczeń tego terminu, jak i wielości jego współczesnych interpretacji. Zrozumienie idei może ułatwić definicja „miejskości" – urbanizmu, która znajduje się w *Leksykonie Nowej Urbanistyki*: „Miejskość to zbiorczy termin opisujący cechy zwartego, wielofunkcyjnego osiedla, w tym jego fizyczną formę oraz środowiskowe, funkcjonalne, ekonomiczne i społeczno-kulturowe aspekty"[122].

U źródeł Nowego Urbanizmu tkwi bez wątpienia pojęcie **s ą s i e d z t w a** rozumianego zarówno w sensie fizycznym (**osiedle**), jak i społecznym (**wspólnota**)[123].

Według Karty, urbanistyka i architektura, wszystkie działania planistyczne i projektowe powinny służyć budowaniu wspólnoty: „Opowiadamy się za rewaloryzacją istniejących centrów miejskich (…) za przekształceniem rozproszonej zabudowy podmiejskiej we wspólnoty sąsiedzkie, tworzące różnorodne dzielnice"[124]. Lokalna społeczność powinna mieć niezbywalne prawo organizowania przestrzeni wokół siebie.

Afirmacja wspólnoty (zwłaszcza tej podstawowej, jaką jest sąsiedztwo) implikuje swoisty republikanizm zarówno w organizacji życia społecznego, jak i w projektowaniu. „Opowiadamy się za odtworzeniem związków pomiędzy sztuką budowania a kształtowaniem lokalnych społeczności, opartych na partycypacji obywateli w procesie planowania i projektowania. Jesteśmy oddani sprawie odzyskania możliwości decydowania o sprawach dotyczących planowania naszych domów, kwartałów miejskich, ulic, parków, okolic i dzielnic, miasteczek i miast, regionów i środowiska naturalnego"[125]. Silna wspólnota wymaga podtrzymywania i rozwoju bezpośrednich kontaktów między jej członkami[126].

---

[118] S. Calthrope, *The Region,* [w:] Katz P., *The New Urbanism. Toward an Architecture of Community,* Mc Graw-Hill, 1994, pp. xi-xvi.

[119] A. Duany, E. Plater-Zyberk, *The Neighborhood, the District and the Corridor,* [w:] Katz P., *The New Urbanism…,* dz. cyt., pp. xvii-xx.

[120] E. Moule, S. Polyzoides, *The Street, the Block and the Building,* [w:] Katz P., *The New Urbanism…,* pp. xxi-xxiv.

[121] M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów…,* dz. cyt., ss. 67-76;
H. Frey, *Designing the City: Towards a More Sustainable Urban Form,* Taylor & Francis, London 1999, passim.

[122] *The Lexicon…, dz. cyt.,* p. 1.5 (s. 11).

[123] A. Duany, *Notes on the Lexicon of the New Urbanism,* [w:] *The Seaside Debates: A Critique Of The New Urbanism,* Rizzoli, New York-London 2002, p. 28.

[124] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., Wstęp.

[125] Tamże.

[126] Należy przypomnieć w tym miejscu, że ruch Nowej Miejskości rodził się w latach 90. XX wieku, kiedy nie było powszechnie dostępnej telefonii bezprzewodowej i komunikatorów internetowych, a sama sieć globalna (Internet) znajdowała się w powijakach. Nie istniały zatem żadne ze znanych i popularnych dziś form komunikacji interpersonalnej na odległość.

Kolejna kardynalna zasada Nowego Urbanizmu to szeroko pojęty **szacunek dla tradycji**, Wyraża się on w respektowaniu doświadczeń i zdobyczy przeszłych pokoleń: „Opowiadamy się za (…) ochroną środowiska naturalnego oraz zastanego dziedzictwa kulturowego; (…) elementy miasta powinny być kształtowane przez projektowanie architektoniczne i krajobrazowe honorujące lokalną historię, klimat, ekologię oraz tradycję budowlaną”[127]. Tradycjonalizm przenika także techniki projektowania Nowej Urbanistyki[128].

Idea, którą reprezentuje ruch Nowej Miejskości, zasadza się na szacunku dla tego, co już istnieje, odkrywaniu prawdziwych wartości otoczenia – w opozycji do kultu nowości i nieustannej innowacji, który cechuje tzw. nowoczesność. Takie podejście jest otwartym sprzeciwem wobec dominującego współcześnie paradygmatu o duchu czasów przenikającym architekturę. „Nowy Urbanizm poszukuje kontrodpowiedzi na celebrowanie innowacji i nowości odbywającej się kosztem kontekstu i tradycji – praktyki, która odcisnęła piętno i spowodowała nieodwracalne szkody w amerykańskich miastach”[129].

il. 61a
il. 67b
il. 133

Nieskrywane przeciwstawienie się modernistycznej rewolucji determinuje także postawę wobec architektury: „Projektowanie architektury i krajobrazu powinno wyrastać z lokalnego klimatu, topografii, historii i tradycji budowlanej”[130], a „(…) każdy budynek powinien pozwolić mieszkańcom odczuć charakter miejsca, klimat i czas”[131].

Z tego rodzaju postawą integralnie łączy się także szacunek dla przyrody i środowiska naturalnego. Jest on widoczny zwłaszcza w metodyce planowania, dla której punkt wyjścia stanowi rozpoznanie lokalnych wartości środowiskowych. Podobnie w projektowaniu architektonicznym: „Wykorzystanie naturalnych metod chłodzenia i ogrzewania może sprzyjać lepszemu wykorzystaniu zasobów środowiska naturalnego”[132]. Skutkiem jest oszczędność i dążenie do maksymalnego wykorzystania istniejących zasobów, które przenika myślenie o urbanistyce[133].

Szeroko rozumiany tradycjonalizm pociąga za sobą także szacunek dla dziedzictwa kulturowego. „Ochrona i renowacja budowli historycznych, dzielnic i krajobrazu potwierdza ciągłość i ewolucję społeczności miejskiej”[134]. To wymaga od projektantów nie tylko znajomości (i respektowania) lokalnych form architektonicznych, ale również historii miejsca oraz kultury i religii jego mieszkańców. Z takiego nastawienia nie wynika w żadnym wypadku konieczność stosowania jakiegoś konkretnego stylu architektonicznego: „Poszczególne projekty architektoniczne powinny wpasowywać się w otoczenie. Jest to zasada o charakterze ponadstylowym”[135].

[127] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., Wstęp.
[128] *The Lexicon…,* dz. cyt., p. 1.5.
[129] E. Talen, *Beyond the Front Porch…,* dz. cyt., p. 32.
[130] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 24; Lorens P., *Nowy urbanizm jako strategia…,* dz. cyt., ss. 303-304.
[131] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 26.
[132] Tamże. Nowoczesne technologie i instalacje (np. klimatyzacja) od dawna pozwalają przezwyciężyć ograniczenia wynikające z klimatu lub położenia geograficznego, jednak ich stosowanie wymaga zużycia dużej ilości energii i znacznych nakładów finansowych. Ze względu na zużycie energii, nie pozostaje bez wpływu na środowisko, a co za tym idzie, prawdopodobnie także na zmiany klimatu.
[133] Wprawdzie teoretycznie ruch Nowej Miejskości nie traktuje ekologii jako zagadnienia najważniejszego w planowaniu, ale praktyka potwierdza, że zieleń jest jednym z pierwszorzędnych elementów struktury osiedli projektowanych wg reguł Nowej Urbanistyki. Por. K. Solarek, *Kształtowanie struktury przyrodniczej na tle koncepcji rozwoju i przekształceń współczesnego miasta,* [w:] Szulczewska B. (red.), *Osiedle mieszkaniowe w strukturze przyrodniczej miasta,* Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2015, ss. 36-38.
[134] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 27.
[135] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 20.

il. 19. Coral Gables (FL). Osiedle „Bermuda Village" [2013]
Przykład współczesnego (projekt DPZ z 2001 roku) wykorzystania tradycyjnych wzorców architektonicznych, typowych dla strefy podzwrotnikowej basenu Morza Karaibskiego. Zastosowana kolorystyka oraz formy architektoniczne odwołują się do lokalnej architektury Hamilton i St. Georges na Bermudach

Wstępem do planowania w Nowej Urbanistyce jest myślenie regionalne, które – według Petera Calthrope – stanowiło na początku lat 90. XX wieku najbardziej nowatorski wyróżnik ruch Nowej Miejskości od innych postaw spotykanych w USA[136]. Karta stosuje w tym wypadku pojęcie **regionu metropolitalnego**, który traktuje jako podstawową jednostką ekonomiczną współczesnego świata[137]. Zdefiniowanie regionu metropolitalnego nie jest łatwe. Rozumienie tego pojęcia ewoluowało od lat 30. XX wieku, kiedy Roger McKenzie wprowadził je do obiegu[138]. Dziś w Polsce dominuje termin: obszar metropolitalny, który – mimo braku jednoznacznej definicji – wprowadzono do obiegu prawnego w 2003 roku w ustawie o planowaniu przestrzennym. W Nowej Urbanistyce region metropolitalny

[136] P. Calthorpe et al., *New Urbanism: Michigan Debates on Urbanism II,* University of Michigan, Taubman College of Architecture and Urban Planning, New York 2005, pp. 17-18.
[137] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 2.
[138] E. Korcelli-Olejniczak, *Region metropolitalny – pojęcie, struktura przestrzenna, dynamika;* „Prace Geograficzne" 2012, nr 235, IGiPZ PAN, ss. 23-24.

„składa się z wielu ośrodków, którymi są duże i małe miasta oraz wsie, z których każdy posiada własne czytelne centrum i wyraźne granice”[139]. Twórcom Karty najbliżej zatem do pierwotnego rozumienia tego pojęcia jako pewnej całości funkcjonalnej, stanowiącej konstelację różnorodnych osiedli zorganizowanych wokół centralnego ośrodka – punktu ogniskowego[140]. Jednak to nie wielkie miasta stanowią centrum zainteresowania zwolenników Nowej Urbanistyki, lecz ich właściwie kształtowane otoczenie. „Tereny zabudowywane bez styczności z obszarami zurbanizowanymi, powinny być organizowane jako małe miasta lub miasteczka (…) z zachowaniem równowagi funkcji zamieszkania i pracy”[141].

Jeśli chcielibyśmy wskazać fundamentalną zasadę Nowej Miejskości, to bez wątpienia jest nią bezwzględne podporządkowanie planowania przestrzennego i reguł budowy miast potrzebom pieszych użytkowników. Efektem takiej postawy jest wyraźna **afirmacja ruchu pieszego,** jako podstawowej, najbardziej naturalnej dla człowieka formy przemieszczania się. Niestety, przemiany cywilizacyjne, jakie zaszły w wyniku rewolucji technologicznej XIX i XX wieku, doprowadziły do paradoksalnej sytuacji, w której ten oczywisty sposób poruszania wymaga szczególnego wsparcia. Problem był (i jest) szczególnie palący w wielu metropoliach obu Ameryk i Azji, gdzie uzależnienie od samochodu przybrało ogromne, nieznane nigdzie indziej na świecie rozmiary. I właśnie dlatego *walkability,* któremu – według autora – w języku polskim najlepiej odpowiada słowo „**pieszość**”, stało się naczelną zasadą Nowego Urbanizmu[142].

Naturalną konsekwencją afirmacji ruchu pieszego jest dążenie do zwartości środowiska zabudowanego:

> Dzielnice powinny być zwarte, przyjazne pieszym, o mieszanych funkcjach[143]. Transport publiczny, ruch pieszy i rowerowy powinny maksymalizować dostępność i mobilność w regionie, redukując uzależnienie od samochodu[144]. (…) wiele czynności dnia codziennego powinno odbywać się w zasięgu ruchu pieszego, dając niezależność tym, którzy nie używają samochodu, tj. osobom starszym i młodzieży. Należy projektować połączone siatki ulic, zachęcające do chodzenia pieszo, w celu redukcji ilości i długości podróży samochodem, oraz oszczędzenia energii[145].

W sumie *Karta Nowej Urbanistyki* aż w siedmiu punktach odnosi się do pieszych lub ruchu pieszego.

Silne podkreślanie zagadnienia „pieszości” w dobrze funkcjonującej wspólnocie implikuje rzecz jasna konieczność zapewnienia pieszym odpowiednich warunków poruszania się w mieście. Wynikiem jest nie tylko dbałość o bezpieczeństwo oraz jakość przestrzeni publicznej, ale także ogólne uznanie **ulicy** jako sfery przeznaczonej w nie mniejszym stopniu dla poruszających się pieszo mieszkańców, co dla potrzeb transportu. Z tego względu ulica, jako zagadnienie planistyczne, znajduje się w centrum zainteresowania Nowego Urbanizmu: „Podstawowym zadaniem projektowania krajobrazu i architektury miasta jest

il. 35f
il. 42

[139] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 1.
[140] Oprócz tego funkcjonują pojęcia obszaru metropolitalnego i regionu miejsko-wiejskiego. Por. R.D. McKenzie, *The metropolitan community,* McGraw-Hill, New York 1933, pp. 70-71. Korcelli-Olejniczak wyróżnia w sumie 15 koncepcji powiązań regionalno-metropolitalnych. Por. E. Korcelli-Olejniczak, *Region metropolitalny…,* dz. cyt., ss. 128-129.
[141] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 5.
[142] R. Steuteville, Ph. Langdon et al., *New Urbanism: Best Practices Guide,* Fourth edition, New Urban News Publications, Ithaca (NY) 2009, p. 14.
[143] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 11.
[144] Tamże, pkt 8.
[145] Tamże, pkt 12.

wyraźne zdefiniowanie ulic i przestrzeni publicznych, jako miejsc wspólnego użytkowania”[146]. Ta zdecydowanie antymodernistyczna deklaracja stanowi jedną z naczelnych zasad, która określa postawę i podejście do projektowania w Nowej Urbanistyce. „Ulice i place mają być bezpieczne, wygodne i ciekawe dla pieszych. Właściwie ukształtowane, stymulują ruch pieszy i umożliwiają kontakty sąsiedzkie, sprzyjając tym samym integracji i ochronie lokalnych społeczności”[147]. il. 99 il. 108a

Pomimo tak jednoznacznego i bezwarunkowego podporządkowania planowania potrzebom pieszych Nowy Urbanizm nie neguje potrzeby istnienia indywidualnego transportu kołowego. Choć obecność samochodów w mieście jest wprawdzie traktowana jako uciążliwość, to postuluje się raczej zdrową równowagę między różnymi środkami przemieszczania się niż rewolucyjną wojnę przeciwko samochodom. „Rozwój współczesnej metropolii musi odpowiednio uwzględniać ruch samochodowy”[148], a „projektowanie ulic i budynków powinno prowadzić do tworzenia bezpiecznego środowiska, lecz nie kosztem dostępu i otwartości”[149].

Wszystkie wymienione elementy są komplementarne. Tylko kompaktowa, skupiona i w miarę zwarta zabudowa oraz bezpieczne ulice i przestrzenie publiczne gwarantują realną „pieszość” miasta.

Jedna z twórczyń Nowej Urbanistyki, współzałożycielka CNU Elizabet Moule, twierdzi, że Nowy Urbanizm i typową dla niego postawę charakteryzują trzy zasadnicze cechy: **niespieszność** (*slowness*), **włączenie społeczne** (*inclusiveness*) i **czytelność**/zrozumiałość (*legibility*)[150].

Niespieszność, która wychodzi naprzeciw coraz popularniejszemu przekonaniu o konieczności przewartościowania współczesnego sposobu życia, oznacza przekonanie, że miasta i budynki można projektować, służąc celebrowaniu więzi społecznych, czerpaniu radości z życia i kontemplacji piękna. „Projekty architektoniczne i urbanistyczne muszą być tworzone w taki sposób, aby nie było konieczne ciągłe unowocześnianie budynków, infrastruktury miejskiej itp. Ich wartością ma być nie nowość, lecz (…) statyczność”[151]. Niespieszność odrzuca kult permanentnego rozwoju i ciągłego „wyścigu szczurów”. Moule łączy ją z pieczołowitością (precyzją) traktowania przestrzeni i architektury (*meticulousness*), zwartością zabudowy (*density*) oraz przekonaniem, że „małe jest piękne” (*smallness*)[152].

Włączenie społeczne służy zróżnicowaniu wspólnoty, co jest zgodne z tradycyjnym pojmowaniem miasta jako miejsca, w którym powinny przenikać się wszystkie warstwy, niezależnie od statusu i dochodów[153]. Jednak Nowy Urbanizm odróżnia od konwencjonalnej, modernistycznej urbanistyki nie tylko podejście do regulowania rozwoju, ale także inna filozofia rozwoju zrównoważonego i społecznej różnorodności. Termin *inclusiveness,* czyli „włączenie społeczne”, które można tłumaczyć jako „niewykluczanie”, zwolennicy ruchu Nowej Miejskości interpretują w sposób szczególny, odmienny w pewnym stopniu od mainstreamowej definicji[154].

[146] Tamże, pkt 19.
[147] Tamże, pkt 23.
[148] Tamże, pkt 22.
[149] Tamże, pkt 21.
[150] E. Moule, *The Charter of the New Urbanism,* [w:] *The Seaside Debates: A Critique Of The New Urbanism,* Rizzoli, New York-London 2002, p. 22.
[151] B. Gutowski, *Przestrzeń marzycieli. Miasto jako projekt utopijny,* Warszawa 2006, p. 207.
[152] E. Moule, *The Charter…,* dz. cyt., pp. 22-23.
[153] M. Domińczak, A. Zaguła, *Typologia łódzkiej kamienicy,* Łódź 2016, s. 32.
[154] Spotyka się również określenie „inkluzja” społeczna. Por. E. Talen, *SmartCode Justice,* dz. cyt., pp. 30-35.

Według *Karty Nowej Urbanistyki:* „Szeroki wachlarz typów i cen mieszkań (...) umożliwi ludziom różnego wieku, pochodzenia i dochodów nawiązywanie (...) kontaktów wzmacniających więzi (...) obywatelskie”[155]. Ta deklaracja znajduje odzwierciedlenie w innej definicji: „Sprawiedliwość społeczna oznacza niewykluczanie, w którym środowisko zabudowane zaspokaja potrzeby i pragnienia społeczności zróżnicowanej płciowo, wiekowo oraz dochodowo”[156]. Mimo podkreślenia, że osiedla powinny być zróżnicowane pod względem funkcjonalnym i socjalnym, ruch Nowej Miejskości odrzuca koncepcje inżynierii społecznej, której celem miałoby być odgórne dekretowanie różnorodności rasowej, religijnej lub dochodowej[157]. Włączeniu społecznemu ma służyć dostępność i łatwość zakupu niedrogich mieszkań, a nie np. państwowe budownictwo socjalne.

Nowy Urbanizm wypracował własne sposoby wsparcia mieszkalnictwa dostępnego, które opierają się na trzech fundamentach: projektowaniu, polegającym na gwarancji szerokiego wachlarza jednostek mieszkalnych w różnych cenach i wielkościach[158]; polityce mieszkaniowej zachęcającej deweloperów do budowy tanich mieszkań oraz zapewnieniu dostępu do wielu opcji transportowych, w tym transportu publicznego[159]. Ten ostatni czynnik, pozornie niemający wiele wspólnego z dostępnością mieszkań, sprzyja uniezależnieniu od samochodu. Czyniąc przemieszczanie się tańszym, pozwala zatem najuboższym nie tylko na zakup tańszych mieszkań w „gorszych dzielnicach”, ale także umożliwia przeznaczenie środków na cele inne niż komunikacja.

il. 136
il. 137

Z tych samych powodów ruch Nowej Miejskości wspiera budownictwo oszczędne, zarówno w wymiarze ekonomicznym, jak i energetycznym. Z jednej strony, tam gdzie to możliwe, gdzie pozwalają na to zdolności finansowe inwestorów, stosuje się restrykcyjną certyfikację LEED[160]. Równolegle promuje się proste rozwiązania techniczne lub projektowe, które w odróżnieniu od certyfikatów – nie wymagają zaawansowanych, drogich technologii[161].

Czytelność (*legibility*) oznacza w pierwszej kolejności czytelność i klarowność przestrzeni miejskiej, które powinny wynikać ze stosowania w projektowaniu urbanistycznym tradycyjnej hierarchii formalno-przestrzennej. Czytelność to także przejrzystość metodyki planowania, a więc zarazem zrozumiałość i łatwość stosowania dokumentów planistycznych.

Na zakończenie warto przytoczyć jeszcze jedną definicję, która być może jak żadna inna, precyzyjnie wskazuje, o co chodziło twórcom ruchu:

> Nowa Miejskość to odnowienie i twórcza kontynuacja «wszystkiego co świetnie działa w dłuższej perspektywie». Celebruje to, co stosowne i piękne, aż po

[155] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 13.

[156] *The Lexicon…,* dz. cyt., p. 1.5

[157] K. Day, *New Urbanism and the Challenges of Designing for Diversity,* “Journal of Planning Education and Research” 2003, vol. 23, no. 1, pp. 83-95.

[158] R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., p. 318. Fundamentalną częścią strategii niewykluczania społecznego jest zapewnienie różnorodności mieszkaniowej. Jak może to wyglądać w praktyce, ukazuje przykład New Town of St. Charles (MO), w którym dostępne są cztery podstawowe typy mieszkań o następujących powierzchniach użytkowych:
– mieszkania w budynkach zajmujących 100% pow. działki – od 49 m^2 do 99 m^2,
– mieszkania w blokach – od 59 m^2 do 84 m^2,
– domy bliźniacze – od 53 m^2 do 83 m^2,
– domy wolnostojące – od 117 m^2 do 211 m^2.

[159] Polityka mieszkaniowa przewiduje system zachęt, spośród których najciekawszy jest zwłaszcza tzw. bonus intensywności. W zamian za wykonanie określonej liczby mieszkań „dostępnych” (10-15% całości inwestycji) umożliwia się deweloperom zwiększenie np. wysokości zabudowy lub ogólnej powierzchni użytkowej.

[160] LEED (**L**eadership in **E**nergy and **E**nvironmental **D**esign). Jeden z najpopularniejszych programów certyfikacji budynków pod względem zużycia energii i wpływu na środowisko, prowadzony przez amerykańską, prywatną organizację non-profit U.S. Green Building Council (USGBC). Por. M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów…,* dz. cyt., ss. 141-143.

[161] R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., p. 373.

niemal całkowite wykluczenie samowoli i bezhołowia. Nowa Miejskość uznaje, że fizyczna forma zabudowy, zachowanie i kultura przeplatają się, dlatego ożywia i twórczo kontynuuje rezonujące pojęcia, takie jak „sąsiedztwo", „ulica" i „fasada"[162].

4. Nowa Urbanistyka – nowe metody planowania i kodyfikacji

4.1. Tło historyczne

Geneza metodyki projektowania Nowej Urbanistyki sięga korzeniami historycznych kodeksów i ustaw budowlanych. Dla wytłumaczenia jej istoty i zrozumienia podejścia jej twórców niezbędne jest zatem, choćby szkicowe, przybliżenie dziejów przepisów budowlanych. Tym bardziej, że rola prawa w kształtowaniu przestrzeni miejskiej jest niepodważalna[163].

U podstaw wszelkich przepisów urbanistycznych i budowlanych leżą dwie zasady: bezpieczeństwo publiczne i zasada dobrego użycia własności[164]. Z tej pierwszej wynikają wszystkie regulacje odnoszące się do ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa konstrukcji czy ruchu drogowego. Z tej drugiej – zasady dotyczące estetyki i porządku. Ponieważ pomyślność mieszkańców oraz dobro publiczne stanowią cel nadrzędny w tradycyjnym zachodnim pojmowaniu wspólnoty miejskiej (*civitas*), to można przyjąć w dużym uproszczeniu, że istotą regulacji urbanistycznych jest kształtowanie stosunku między tym co publiczne i prywatne[165].

Zakres kontroli zabudowy ewoluował wraz z rozwojem miast i cywilizacji technicznej. Zawsze jednak odnosił się do przestrzeni publicznej, której jakość była jednym z wyznaczników dobra nadrzędnego (*bonum publicum*). Regulowano intensywność zabudowy, dbając o to, aby budynki nie były zbyt wysokie lub nie stały zbyt blisko siebie. Później zaczęto wprowadzać ograniczenia powierzchni zabudowy, wymogi zachowania powierzchni niezabudowanej (podwórza, dziedzińce), a w czasach współczesnych również ograniczenia powierzchni użytkowej. Przestrzeń ulicy chroniono, zakazując np. stawiania straganów i stosowania wykuszy.
Na przełomie XVIII i XIX wieku przyjmuje się zwyczaj kształtowania formy zabudowy frontowej poprzez powiązanie wysokości budynku z szerokością przylegającej ulicy.

Na początku XX wieku rozpowszechnił się zupełnie nowy sposób planowania rozwoju przestrzennego, czyli strefowanie funkcjonalne (*zoning*), co w dużej mierze doprowadziło do porzucenia stosowanych uprzednio tradycyjnych metod regulacji zabudowy. Zwyczaj wyznaczania obszarów o specyficznej funkcji (magazyny, produkcja) występował wprawdzie już w miastach średniowiecznych, ale nowożytnych źródeł tej metody należy szukać w inicjatywach Franza Adickesa z przełomu lat 80. i 90. XIX wieku[166].

---

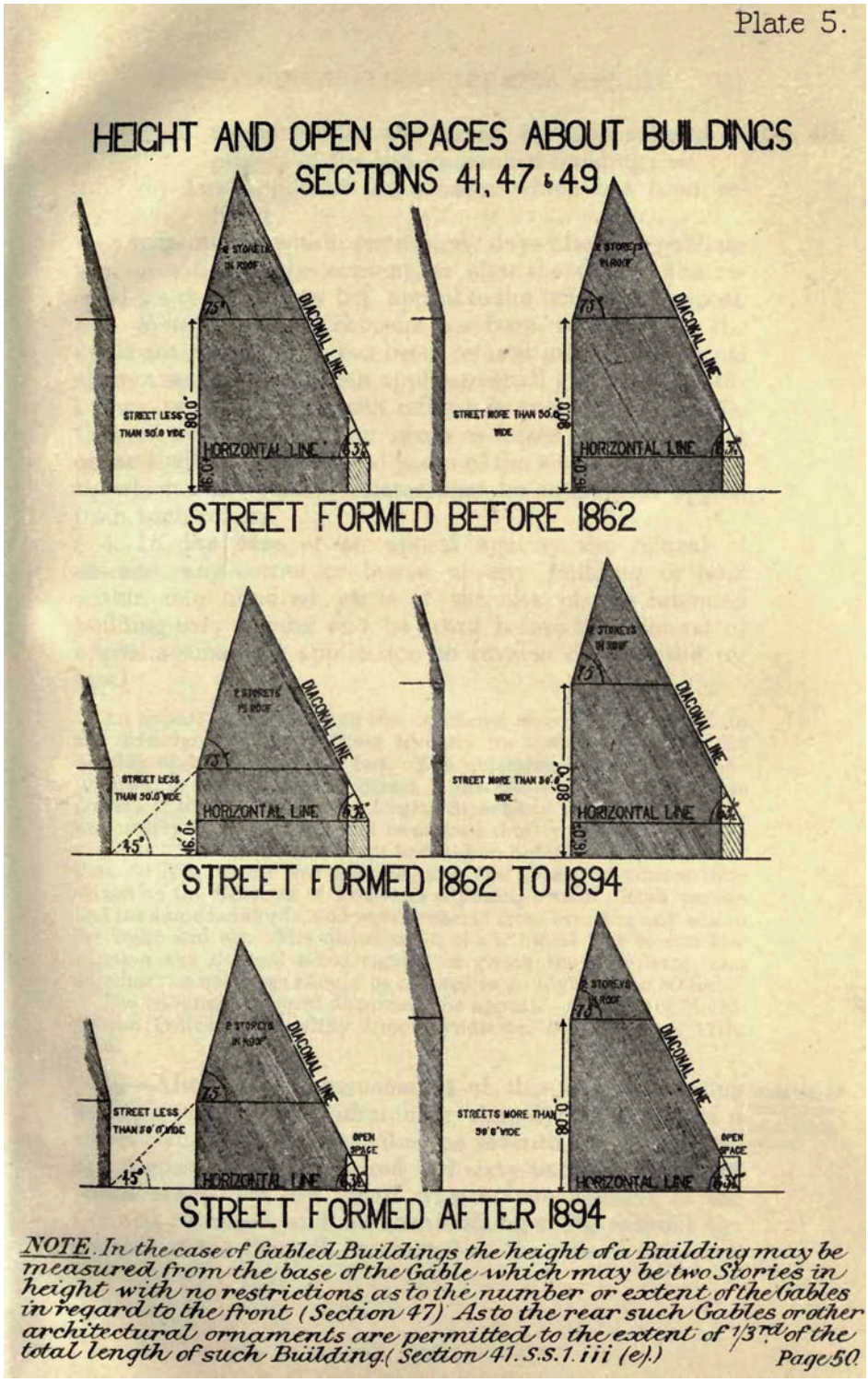
[162] *The Lexicon…,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 76).

[163] E. Ben-Joseph, *The Code of the City. Standards and the Hidden Language of Place Making,* MIT Press, 2005; M. Domińczak, *Kształtowanie przestrzeni miejskiej jako efekt ewolucji systemów prawnych na przełomie XIX i XX wieku,* Łódź 2007 [komputeropis]; E. Talen, *City Rules. How Regulations Affect Urban Form,* Island Press, 2012.

[164] M. Domińczak, *Kształtowanie przestrzeni miejskiej…,* dz. cyt., ss. 18-19.

[165] „Immanentną cechą »urbanistyki świata Zachodu« jest również to, że w i r t u a l n a granica między obszarem prawa prywatnego i publicznego przyjmuje formę m a t e r i a l n ą , stając się jednocześnie tworzywem przestrzeni miejskiej. F a s a d a staje się silną, widzialną granicą między tym, co prywatne a tym, co publiczne – wyznacznikiem formy miasta. To daje uprawnienia władzy publicznej do ingerencji w sposób gospodarowania tym wspólnym dobrem, decydowania o estetyce i formie elewacji". Cyt. za: M. Domińczak, *Kształtowanie przestrzeni miejskiej…,* dz. cyt., s. 14.

[166] Franz Adickes (1846-1915), wieloletni burmistrz Frankfurtu nad Menem. Za pierwsze plany strefowe (*bauzonung plan*) uznaje się plany regulacyjne dla Altony k/Hamburga (1884) oraz Frankfurtu nad Menem (1894). Pojawienie się elementów strefowania funkcjonalnego w planach regulacyjnych w USA przypada na pierwsze dwie dekady XX wieku (Boston 1904, Waszyngton 1910, Nowy Jork 1916).



il. 20. Londyn. Zasady kształtowania profilu zabudowy wg przepisów London Building Act z 1894 roku oraz wcześniejszych ustaw budowlanych

W USA pierwsze eksperymenty ze strefowaniem zaczęto prowadzić, z różnym skutkiem, na początku XX wieku m.in. w Bostonie i Waszyngtonie, a nieco później także w Nowym Jorku. Szczególne znaczenie miał przyjęty w tym ostatnim mieście w 1916 roku, szeroko komentowany *Building Zone Resolution.* Plan, który odegrał bardzo dużą rolę w kształtowaniu zabudowy miasta w XX wieku, zachowuje jeszcze pewne elementy składowe tradycyjnego systemu (m.in. uzależnia wysokość zabudowy od szerokości ulic i wprowadza charakterystyczny profil/przekrój ulicy). Jednak później, w podobnych dokumentach z innych miast, większość z nich uznano za niepotrzebne. W kolejnych dekadach kierunek zmian wyznaczyło inne wydarzenie, które przesądziło zresztą o całkowitej zmianie amerykańskiego systemu planowania. Otóż w 1926 roku wyrok Sądu Najwyższego USA w sprawie Euclid przeciwko Ambler Realty Co. potwierdził prawo samorządów miejskich do narzucania ścisłej separacji funkcjonalnej, z czego skwapliwie zaczęły korzystać władze kolejnych miejscowości[167].

Rozpowszechnieniu strefowania funkcjonalnego sprzyjał nie tylko werdykt Sądu Najwyższego. Mniej więcej w tym samym czasie zaczęły pojawiać się rewolucyjne postulaty środowisk modernistycznych (CIAM): odrzucenie ulicy-korytarza komunikacyjnego jako fundamentu struktury miejskiej, całkowite zerwanie z zabudową obrzeżną oraz ścisłe oddzielenie miejsc zamieszkania, produkcji i pracy. Rozwój transportu samochodowego, a co za tym idzie wzrastająca rola inżynierii drogowej, stopniowo zmieniał hierarchię przestrzeni miejskiej[168]. W tej sytuacji silniejsze niż kiedykolwiek uwypuklenie funkcji jako podstawowej determinanty określającej zasady rozwoju przestrzennego, które oferował *zoning*, trafiło na bardzo podatny grunt.

Skupienie na kodyfikacji w planowaniu urbanistycznym, tak wyraźnie widoczne w pracach wielu osób zawiązanych z Nowym Urbanizmem, wynika z ich osobistych doświadczeń oraz okoliczności panujących w USA w końcu lat 70. XX wieku. Restrykcyjne strefowanie funkcjonalne, niemal nieograniczona swoboda parcelacji oraz istniejące wówczas standardy inwestycji publicznych, wyeliminowały de facto (i de iure) możliwość odnowy tradycyjnej kultury życia miejskiego według sprawdzonych, przedmodernistycznych wzorców[169]. Odwrócenie tej sytuacji wymagało nie tylko zmiany podejścia projektantów, ale przede wszystkim rewizji systemu planowania. Tradycyjne zasady normowania zabudowy zostały bowiem zastąpione przez abstrakcyjne, niezwiązane z formą przestrzenną wskaźniki, takie jak np. współczynnik intensywności zabudowy[170]. Plater-Zyberk w następujący sposób przedstawia problemy systemu planowania w latach 60. i 70. XX wieku: „Strefowanie urbanistyczne stało się stopniowo kwestią liczb i współczynników, tracąc kontakt ze swoimi pierwotnymi założeniami, których celem była wysoka jakość planowania. (…) Wysokość zabudowy, pierwotnie powiązana z wymiarami przylegającej do niej przestrzeni publicznej, została zastąpiona powierzchnią zabudowy określaną w stosunku do powierzchni przestrzeni prywatniej”[171]. W ten sposób determinantą formy miasta stała się wielkość prywatnej działki, zamiast wymogów dotyczących jakości przestrzeni publicznej[172].

[167] Wyrok nr 272 U.S. 365 (1926). Euclid to miejscowość położona nad jeziorem Erie w pobliżu Cleveland (OH); spółka Ambler wystąpiła o możliwość wykorzystania na cele biurowe terenów, które plan przewidywał jako mieszkaniowe. Stosowane niekiedy w USA określenie *euclidean zoning* jako synonim konwencjonalnego strefowania, bierze się właśnie od nazwy Euclid. Por. A.M. Wolf, *The Zoning of America. Euclid v. Ambler,* University Press of Kansas, 2008.

[168] Por. J. Wesołowski, *Transport miejski. Ewolucja i problemy współczesne,* Zeszyty Naukowe Politechniki Łódzkiej, nr 918, Łódź 2003.

[169] E. Plater-Zyberk, *An Optimistic Moment,* [w:] Parolek G.D., Parolek K., Crawford C.P., *Form-Based Codes…,* dz. cyt., pp. xi-xii.

[170] E. Plater-Zyberk, *An Optimistic Moment…,* dz. cyt., p. x.

[171] E. Moule, S. Polyzoides, *The Street, the Block…,* dz. cyt., p. xxiii; E. Plater-Zyberk, *An Optimistic Moment…,* dz. cyt., p. x.

[172] Należy w tym miejscu nadmienić, że przepisy urbanistyczne do połowy XX wieku ograniczały się z reguły do określenia maksimum wysokości. Poza sporadycznymi wyjątkami nie narzucano konieczności utrzymania wskazanego, minimalnego poziomu wysokości budynków.

Reakcja na te patologie skłaniała do powrotu do sprawdzonych rozwiązań, stąd zainteresowanie historycznymi sposobami regulacji zabudowy wśród zwolenników ruchu Nowej Miejskości. Źródła tworzonych przez nich metod konstruowania kodeksów urbanistycznych tkwią głęboko w tradycyjnym prawie budowlanym[173].

4.2. Od kodeksu Seaside do *SmartCode*

Charleston Place (1980)

W zdecydowanej większości opracowań poświęconych Nowej Urbanistyce zwracano uwagę na formę i kompozycję przestrzenną Seaside, tak odmienną od ówczesnych trendów i realizacji. Jednak niektórzy badacze twierdzą, (nie wyłączając autora niniejszej pracy), że najbardziej przełomową częścią tego przedsięwzięcia był nie projekt kompozycji przestrzennej, ale przede wszystkim sposób opracowania zbioru reguł opisujących morfologię zabudowy nowego osiedla. Pragnienie stworzenia kodeksu, według którego miało rozwijać się w przyszłości Seaside, towarzyszyło projektantom od początku pracy. Duany był wówczas, jak przyznaje, pod wielkim wrażeniem prostoty historycznych przepisów budowlanych, które w przystępny i zrozumiały sposób regulowały niezbędne elementy przestrzeni miejskiej. DPZ nie poprzestali jednak na przeniesieniu czy skopiowaniu dawnych norm, zdawali sobie bowiem sprawę z ich wad i nieprzystosowania do współczesnych warunków. Rozwiązania, które zastosowano w Seaside, wynikały po części z ich doświadczeń zdobytych rok wcześniej przy projekcie Charleston Place.

Było to jedno z wielu osiedli budowanych wówczas w Boca Raton, które znajduje się 70 km kilometrów na północ od Miami[174]. Zarówno Duany, jak i Plater-Zyberk już wtedy mieli świadomość wad amerykańskiego systemu planowania przestrzennego, który utrudniał stosowanie tradycyjnych form urbanistycznych. Dotyczyło to w szczególny sposób separacji funkcjonalnej oraz podporządkowania przestrzeni miejskiej kwestiom komunikacyjnym i infrastrukturalnym. Jednak *verba docent, exempla trahunt* – dopiero w Boca Raton zetknęli się w praktyce z systemem, który przeszkodził im w realizacji projektu kompaktowego osiedla złożonego ze skromnej zabudowy szeregowej. Według obowiązującego w tym miejscu *zoning ordinance* nie tylko nie było możliwości zaprojektowania wąskich ulic, ale również należało obowiązkowo odsunąć zabudowę od linii regulacyjnej na odległość co najmniej 6,1 m [20 stóp].

Historia urbanistyki zna wiele przykładów nie tylko twórczej interpretacji kodeksów budowlanych, ale wręcz działania na pograniczu prawa: od nawieszania nad ulicą kolejnych kondygnacji domów w miastach średniowiecznej Europy (co miało służyć ominięciu zakazu zajmowania przestrzeni publicznej), poprzez odsuwanie fasad kamienic od linii zabudowy (podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy w sytuacji powiązania jej z szerokością ulicy), aż po nagminne stosowanie suteren w zabudowie mieszkaniowej PRL (powiększanie powierzchni użytkowej)[175].

W Charleston Place, aby pozostać w zgodzie z wymogami prawa miejscowego, projektanci zastosowali pomysłowy wybieg[176]. Zamiast zaprojektować na osiedlu ulice (co wymagałoby znacznego odsunięcia budynków – ergo: luźniejszej zabudowy) zaproponowali, że domy

il. 21
il. 22

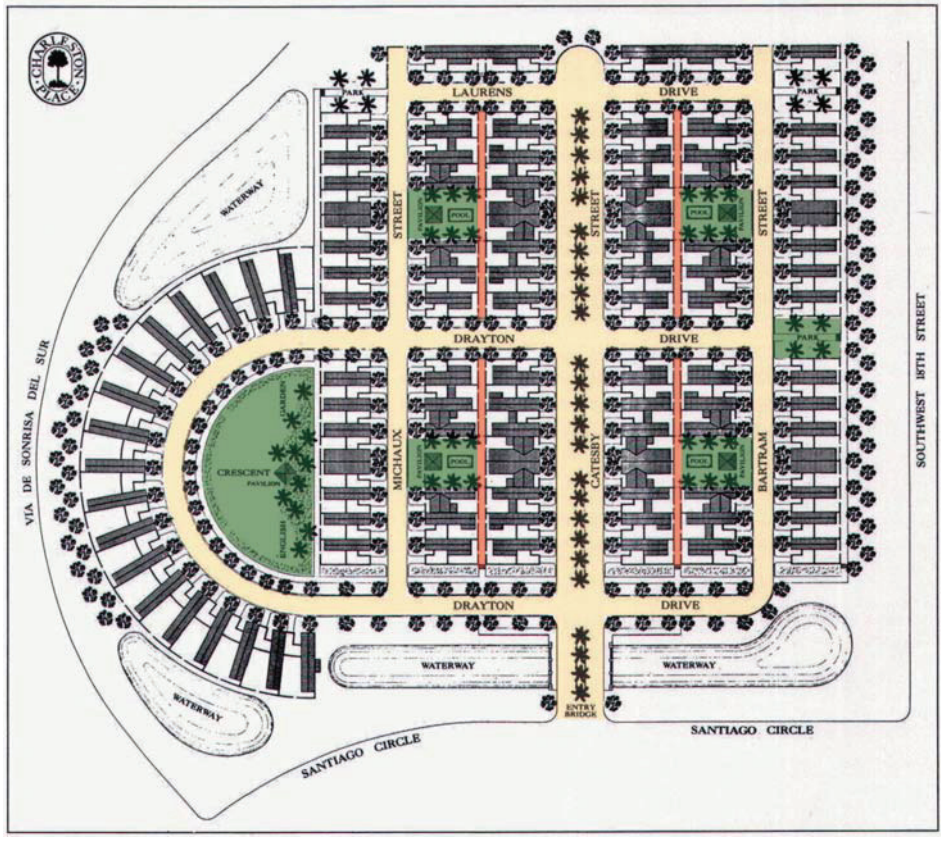
[173] E. Talen, *Design by the Rules. The Historical Underpinnings of Form-Based Codes,* "Journal of the American Planning Association" 2009, vol. 75, no. 2, pp. 144-160; E. Ben-Joseph, *The Code of the City…,* dz. cyt., pp. 14-18.

[174] Ten obecnie mało znany i nieco zapomniany projekt spotkał się z zainteresowaniem badaczy w Europie. Por. E. Plater-Zyberk, *Neue Tendenzen in den USA,* "Werk, Bauen + Wohnen" 1982, Band (Jahr) 69, Heft 5, pp. 21-23.

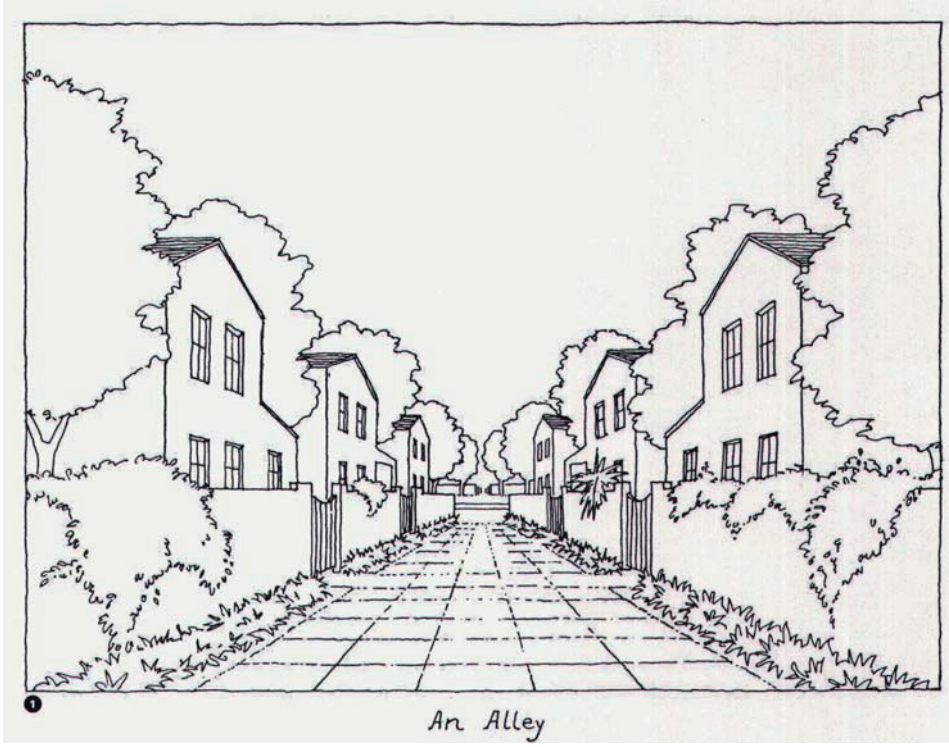
[175] M. Domińczak, *Kształtowanie przestrzeni miejskiej…,* dz. cyt., ss. 224-225.

[176] *smart* = pomysłowy, zmyślny lub zręczny.

il. 21. Charleston Place, Boca Raton (FL). Główny wjazd na osiedle [2014]
Widoczny ciąg komunikacyjny jest de iure parkingiem, a nie ulicą



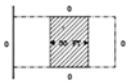
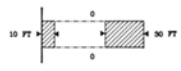
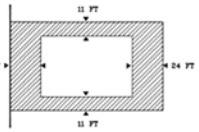
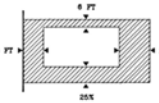
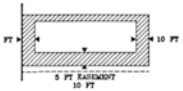
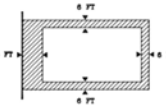
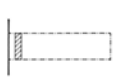
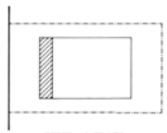
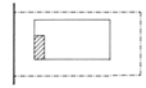
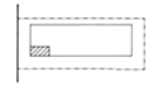
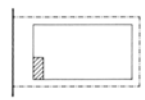
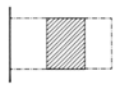
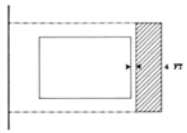
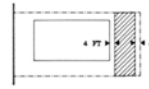
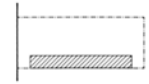
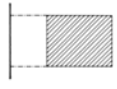
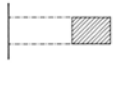
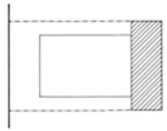
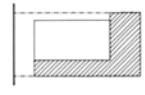
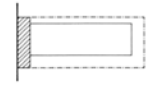
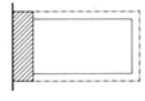
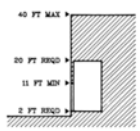
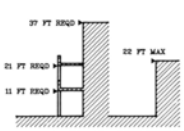
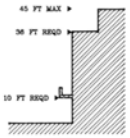
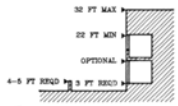
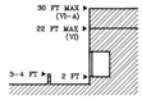
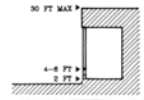
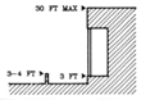
il. 22. Charleston Place, Boca Raton (FL). Plan zagospodarowania – schemat układu przestrzeni publicznych
Projekt z 1980 roku. Kolorem żółtym zaznaczono parkingi, które de facto stanowią układ komunikacyjny osiedla. Kolorem czerwonym zaznaczono ciągi piesze – de iure „ścieżki do biegania" (*jogging tracts*). Kolor zielony oznacza przestrzeń społeczną



il. 23. Charleston Place, Boca Raton (FL). Projekt ciągu pieszego [autor: DPZ 1980]

il. 24. Charleston Place, Boca Raton (FL). Fragment zabudowy oraz wejście na wewnętrzny ciąg pieszy [2014]

URBAN CODE ★ THE TOWN OF SEASIDE

	TYPE I RESIDENTIAL RETAIL & LODGING	TYPE II RESIDENTIAL RETAIL & OFFICE	TYPE III RESIDENTIAL & WORKSHOP	TYPE IV RESIDENTIAL & LODGING	TYPE V SPECIAL DISTRICT 1. CODE PROVISIONS SHALL BE DEVELOPED IN CONSULTATION WITH THE SEASIDE ADMINISTRATION 2. ARCHITECTS SHALL BE SELECTED BY THE SEASIDE ADMINISTRATION.	TYPE VI RESIDENTIAL	TYPE VII RESIDENTIAL	TYPE VIII RESIDENTIAL
YARD AN AREA LEFT FREE OF STRUCTURES MORE THAN 2 FT. IN HEIGHT.	WIDTH: 100% MIN	 WIDTH: 100% MIN	 WIDTH: 100% MIN	 WIDTH: 50% MIN		 WIDTH: 30% MIN	 WIDTH: 40% MIN	 WIDTH: 50% MIN
PORCH AN UNGLAZED ROOFED STRUCTURE. **BALCONY** AN UNGLAZED CANTILIVERED STRUCTURE.	DEPTH: 12 FT MIN WIDTH: 100% MIN	DEPTH: 10 FT MIN WIDTH: 100% MIN	 DEPTH: 5 FT MAX WIDTH: 40% MIN	 DEPTH: 10 FT MIN WIDTH: 100% MIN		 DEPTH: 8 FT MIN WIDTH: 60% MIN	 DEPTH: 15 FT MIN WIDTH: 30% MIN	 DEPTH: 8 FT MIN WIDTH: 40% MIN
OUT-BUILDING AN AUXILIARY STRUCTURE LOCATED WITHIN A YARD AREA.		 AREA: 200 SQ FT MAX	AREA: 420 SQ FT REQD	 AREA: 800 SQ FT MAX		 AREA: 240 SQ FT MAX	 AREA: 200 SQ FT MAX	
PARKING AN OPEN AREA NO LESS THAN 10 FT. BY 20 FT. WITH A MINIMUM 10 FT. WIDE CONTINUOUS ACCESS FROM THE STREET.		 4 REQD	 3 REQD	 1 PER 2 BR. REQD		 1 REQD	 2 REQD	 1 REQD
HEIGHT THE VERTICAL DISTANCE BETWEEN THE AVERAGE ENFRONTING STREET ELEVATION AND A SPECIFIED POINT ON A STRUCTURE								

SPECIFICATIONS

1. ALL BUILDING PLANS SHALL BE SUBMITTED TO THE SEASIDE ADMINISTRATION FOR CONFORMITY TO THE CODE.
2. VARIANCES TO THE CODE SHALL BE GRANTED ON THE BASIS OF ARCHITECTURAL MERIT
3. ALL BUILDINGS SHALL CONFORM TO THE APPROVED MATERIALS LIST

1. THE STREET FACADE SHALL EXTEND ALONG THE FRONT YARD LINE A MINIMUM OF THE DESIGNATED PERCENTAGE OF THE LOT WIDTH.
2. THE LARGER OF THE SIDE YARDS SHALL BE WHERE DESIGNATED ON THE TOWN PLAN.
3. CHIMNEYS AND BAY WINDOWS MAY ENCROACH UP TO ONE-HALF THE YARD SPECIFIED.
4. WOOD FENCES SHALL BE BUILT ALONG THE STREET AND FOOTPATH PROPERTY LINES EXCEPT IN TYPES I AND II.

1. THE PORCH OR BALCONY SHALL EXTEND IN WIDTH A MINIMUM OF THE DESIGNATED PERCENTAGE OF THE STREET ARCADE.
2. THE FRONT PORCH OR BALCONY SHALL BE THE MINIMUM DESIGNATED DEPTH.
3. THE WINDOW PROPORTION SHALL BE SQUARE OR VERTICAL.
4. BALCONIES ARE REQUIRED IN TYPE III ONLY.

1. THE FOOTPRINT OF OUTBUILDINGS SHALL NOT EXCEED THE DESIGNATED AREA.
2. OUTBUILDINGS SHALL NOT EXCEED 22' HEIGHT EXCEPT TYPE III WHICH SHALL NOT EXCEED 14 FEET.
3. THE WALLS OF OUTBUILDINGS AT PROPERTY LINES SHALL BE LEFT WINDOW-LESS AND SHALL BE 2 HR FIRE RATED.

1. THE SPECIFIED NUMBER OF PARKING SPACES SHALL BE PROVIDED WITHIN THE AREA DESIGNATED.
2. TRUCKS, BOATS, CAMPERS AND TRAILERS, AIRSTREAM TYPES EXCEPTED, SHALL BE PARKED IN REAR YARDS ONLY.
3. GARAGES SHALL FOLLOW THE SPECIFICATIONS OF OUTBUILDINGS.

1. MINIMUM AND MAXIMUM BUILDING HEIGHTS SHALL BE AS DESIGNATED.
2. THERE SHALL NOT BE HEIGHT LIMIT ON STRUCTURES OR PORTIONS OF STRUCTURES WITH A FOOTPRINT OF LESS THAN 215 SQ FT.
3. THE PRINCIPAL ROOF SHALL BE A SYMMETRICAL GABLE OR HIP WITH A SLOPE OF 8 IN 12.
4. A SHED ROOF SHALL HAVE A PITCH OF 3 IN 12 AND BE PERMITTED ONLY WHEN ATTACHED TO A PRINCIPAL ROOF OR WALL.
5. A FLAT ROOF SHALL BE PERMITTED ONLY AS A HABITABLE DECK ENCLOSED BY A CONTINUOUS BALUSTRADE OR PARAPET

© 1986 THE ABOVE METHOD AND TERMINOLOGY ARE THE PROPERTY OF ANDRES DUANY AND ELIZABETH PLATER-ZYBERK, ARCHITECTS, INC. NO PART THEREOF SHALL BE COPIED, DISCLOSED TO OTHERS, OR USED WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE ARCHITECTS..

21ST OCTOBER 1987

I. Seaside (FL). Kodeks urbanistyczny — opis typologii zabudowy. Wersja z 1987 roku

będą dostępne poprzez zespół parkingów (*parking tracts*). W ten sposób komunikacja kołowa w osiedlu odbywa się drogami dojazdowymi do stanowisk postojowych. Całość jest de iure jednym wielkim parkingiem, przy którym na wydzielonych działkach budowlanych mieszkają ludzie, choć parking ten wygląda jak konwencjonalna ulica. W podobny sposób ciągi piesze, które wyznaczono na tyłach działek, musiały zostać zdefiniowane jako ścieżki do biegania (*jogging tracts*), bo tylko na to pozwalały lokalne przepisy[177].

Doświadczenia z Charleston Place uzmysłowiły DPZ jak ogromnie ważną rolę w planowaniu odgrywają właściwie określone reguły i standardy. Dlatego w Seaside kodeks urbanistyczny nie jest dodatkiem czy uzupełnieniem projektu, lecz stanowi jego integralną, nieodłączną część[178]. Ten niespotykanie prosty – jak na swoje czasy – zestaw przepisów powstał w efekcie studiów nad tradycyjną urbanistyką i architekturą oraz był wynikiem rozczarowania stosowanymi ówcześnie metodami projektowania miast. Stanowił symboliczną kulminację sprzeciwu wobec wszystkich patologii systemu planowania przestrzennego, jaki dominował w USA i Europie od końca II wojny światowej. Był swoistym protestem wobec prymitywnego funkcjonalizmu, lekceważenia formy architektonicznej i ciągłości przestrzennej, a także nadmiernego skomplikowania ówczesnych dokumentów planistycznych. Wreszcie stanowił afirmację harmonijnej różnorodności, prostoty oraz swobody, która cechowała miasta historyczne.

Seaside – kodeks urbanistyczny (1981)

Kodeks urbanistyczny Seaside ma formę tabeli, której zapisy stanowią integralną całość z planem regulacyjnym. Składa się ze schematycznych rysunków i kilkudziesięciu linijek tekstu, umieszczonych razem na jednej (sic!) planszy[179]. Jak twierdzą sami autorzy: „Kodeks ma w większości charakter bardziej graficzny, niż opisowy, tak aby potencjalny mieszkaniec/nabywca mógł go zrozumieć bez pomocy specjalistów”[180]. Zabudowę podzielono na osiem podstawowych typów-klas[181]. Każdą z nich, oprócz ogólnej desygnacji funkcjonalnej, definiuje pięć różnych cech, takich jak: rodzaj podwórza i werandy frontowej, zasady lokalizacji budynków dodatkowych (oficyn), sposób parkowania i wysokość budynków. Ten ostatni atrybut ustalono poprzez określenie profilu zabudowy, czyli przekroju od strony przestrzeni publicznej. wklejka I, III

Pierwsze trzy typy to zabudowa zwarta o różnej szerokości frontu, zlokalizowana w centralnej części osiedla. Podstawą tkanki miejskiej w Seaside jest jednak zabudowa wolnostojąca, reprezentowana przez typy VI, VII i VIII, która obejmuje ponad 2/3 jego powierzchni. Na tym tle pewnym wyjątkiem jest typ V, obejmujący tereny nad samym morzem, dla którego projektanci nie określili zasad zabudowy i pozostawili je decyzji architekta miasta. Wynikało to z dwóch przesłanek. Po pierwsze, inwestor, czyli Davies, chciał najpierw sprzedać i zabudować działki wewnątrz lądu, a te najdroższe – przy plaży – miały pozostać jako rezerwa kapitału. Po drugie, ze względu na wyjątkowe położenie i ekspozycję pomiędzy morzem a główną ulicą, którą była stanowa droga nr 30, teren wymagał szczególnie pieczołowitego traktowania. wklejka II

[177] S. Doubilet, *A Venerable Town Pattern Reemerges,* “Progressive Architecture”, August 1984, pp. 74-79.

[178] Wspomnianą nagrodę *Progressive Architecture* przyznano za: *plan urbanistyczny i kodeks strefowy miasteczka Seaside* (“A master plan and zoning code for the town of Seaside”) [podkr. M.D.]. Por. S. Doubilet, *The Town…,* dz. cyt., s. 138.

[179] Pierwsza wersja kodeksu powstała w 1981 r. w Seaside w wyniku pracy grupowej, w której uczestniczyło kilka osób, prywatnie pracowników School of Architecture University of Miami. Por. E. Talen, *The Seaside Code,* [w:] Thadani D. (red.), *Visions of Seaside…,* dz. cyt., p. 199.

[180] S. Doubilet, *The Town…,* dz. cyt., p. 138.

[181] Określenia „typ” i „klasa” stosowano zamiennie w pierwszych, roboczych wariantach kodeksu. W ostatecznej wersji z 1985 roku występują już tylko typy zabudowy.

W uzasadnieniu do werdyktu sądu konkursowego, który w 1983 roku wyróżnił projekt wspomnianą nagrodą w 31. edycji *Progressive Architecture Award,* wskazano cechy szczególne kodeksu Seaside w stosunku do wymagań stosowanych w konwencjonalnych planach zabudowy. Są to m.in.:

- obowiązek wznoszenia określonej, minimalnej długości frontu budynku w linii zabudowy,
- nakaz stawiania ogrodzeń w przypadku znacznego odsunięcia budynków od ulicy,
- obowiązek wykonania przepisanego frontu (podcienia lub weranda) na określonej, minimalnej długości elewacji,
- przyzwolenie na wznoszenie oficyn (budynków dodatkowych) w głębi działek, od strony wewnętrznych ciągów pieszych,
- precyzyjne wskazanie miejsc do parkowania i garaży, tak aby nie były one widoczne z ulicy[182].

Aby przeciwdziałać monotonii i zachęcać do różnorodności, określono także minimalne i maksymalne odległości wysunięcia dachów i werand. Kodeks nie ograniczał wysokości części budynków o powierzchni rzutu nie przekraczającej około 18,5 m^2 [200 sqf], co umożliwiło wznoszenie wieżyczek, dzięki którym nawet właściciele domów położonych w głębi lądu zyskali możliwość widoku na morze. I ten zapis, jak się później okazało, miał największy wpływ na ostateczny wizerunek Seaside[183].

W ten sposób powstał dokument, od którego wywodzą się współczesne kodeksy form przestrzennych (*form-based codes*). Należy jednakże wspomnieć, że nie był on pierwszą w USA próbą redefinicji metodyki planowania przestrzennego. Langdon wzmiankuje udział Petera Calthropa i przypomina jego próby z projektami w Kalifornii jeszcze w latach 70. XX wieku[184]. Podobnie Jackson przywołuje doświadczenia Michaela i Judy Corbett, podważając w pewnym stopniu pierwszeństwo DPZ w tym względzie[185].

Jednak to dopiero w Seaside udało się stworzyć spójny, kompleksowy i odważnie nawiązujący do przeszłości kodeks urbanistyczny dla całego, nowego osiedla.

Kodeks Seaside stał się fundamentem, na którym zaczęto budować metodykę projektowania Nowej Urbanistyki. Popularyzacja przedsięwzięcia Davisa w Walton County oraz swego rodzaju sława i „szum" wokół osiedla, zaowocowały ożywioną dyskusją i wieloma publikacjami[186]. W sposób szczególny zwracano uwagę na kodeks urbanistyczny, który w największym stopniu wyróżniał Seaside wśród podobnych realizacji.

Rozwój metodyki (1981-2001)

Niebagatelne znaczenie dla rozwoju Nowej Urbanistyki miały także inne projekty autorstwa DPZ z lat 80. XX wieku. Nie wszystkie zrealizowano, ale zdobyte doświadczenia pozwoliły autorom na dalsze eksperymenty nad systematyzacją zasad rozwoju projektowanych osiedli, co w końcu doprowadziło do stworzenia koncepcji kodów form przestrzennych (*form-based code*). Rola Seaside jest w tym procesie oczywista; wprowadzone tam pojęcie frontu zabudowy, jako podstawowego elementu kształtowania przestrzeni publicznej jest fundamentem tej metody. Wśród innych prac warto wymienić kodeks Windsor (FL), który wzbogaca ją o zasady dotyczące m.in. detalu architektonicznego, kolorystyki, położenia i artykulacji budynków. W Kentlands (MD) zdefiniowano ostatecznie koncepcję warstwy

[182] S. Doubilet, *The Town…,* dz. cyt., pp. 138-139.

[183] W latach 90. XX wieku powierzchnię zwiększono do 20 m^2 [215 stóp kwadratowych]. Nota bene: podobny zapis w przygotowanym kilka lat później kodeksie Kentlands (MD) pozostał martwy, co oznacza, że czynnikiem motywującym do wznoszenia słynnych wież była w Seaside możliwość widoku na morze…

[184] P. Langdon, *A Better Place to Live…,* dz. cyt., passim; K.F. Al-Hindi, *The New Urbanism…,* dz. cyt., p. 207.

[185] D.S. Jackson, *Michael and Judy Corbett: Back to the garden: A suburban dream,* "Time" 1999, vol. 153, pp. 78-79.

[186] Na uwagę zasługuje stosunkowo mało znana, jedna z pierwszych książek Michaela Sorkina: M. Sorkin, *Local Code*. *The Constitution of a City at 42° N Lattitude,* Princeton Architectural Press, 1993.

(a) Typ nr I

(b) Typ nr II

(c) Typ nr III

(d) Typ nr IV

(e) Typ nr V

(f) Typ nr VI

(g) Typ nr VII

(h) Typ nr VIII

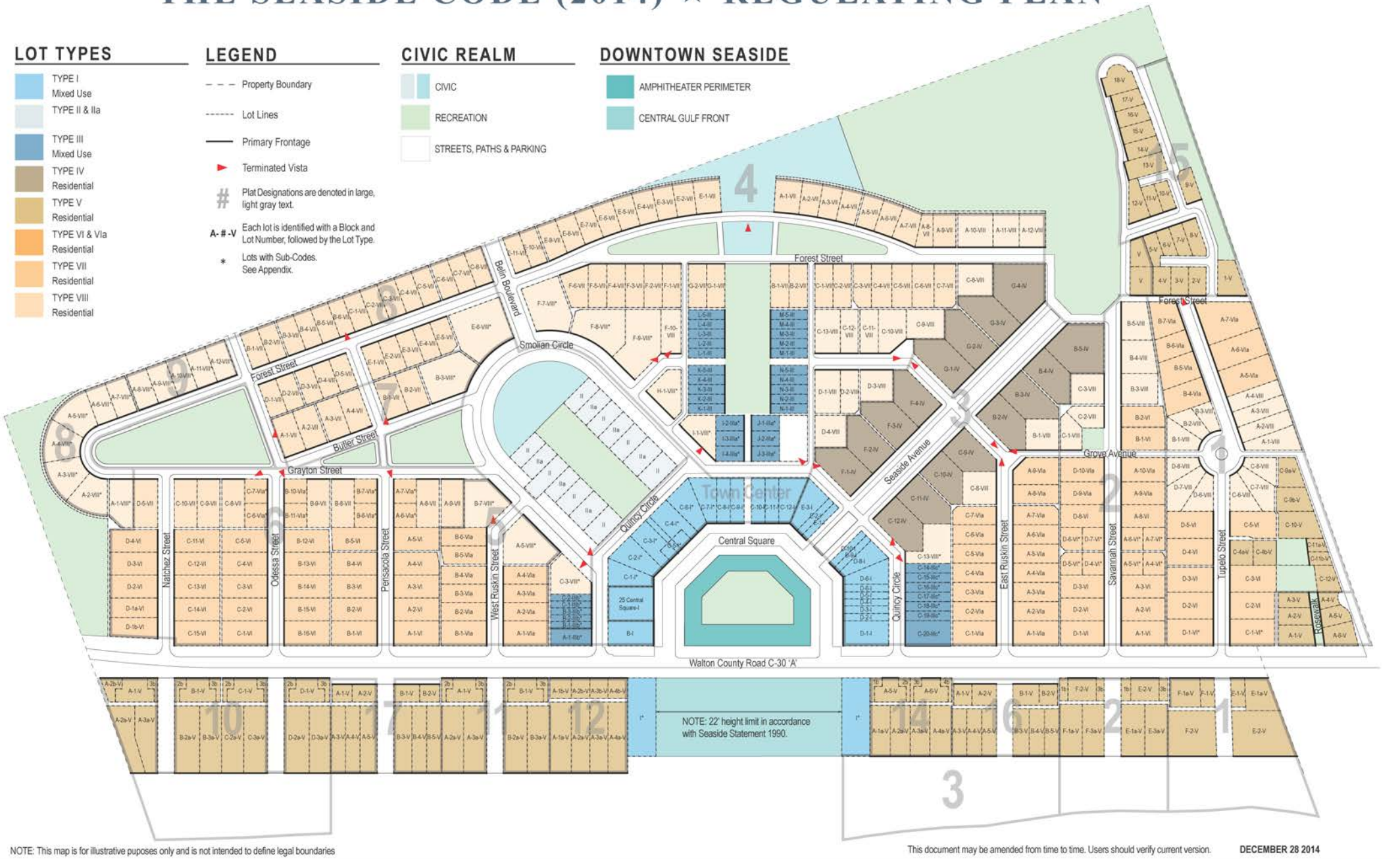
il. 25. Seaside (FL). Przykłady typologii zabudowy [2014-2019]

il. 26. Seaside (FL). Wieże widokowe

Kodeks urbanistyczny dopuszcza wznoszenie wyższych konstrukcji pod warunkiem, że ich powierzchnia w rzucie nie przekroczy 20 m^2 [215 stóp kwadratowych]

THE SEASIDE CODE (2014) ★ REGULATING PLAN

DUANY PLATER-ZYBERK & CO
TOWN PLANNERS



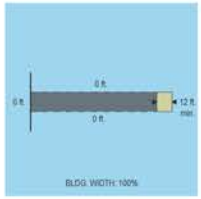
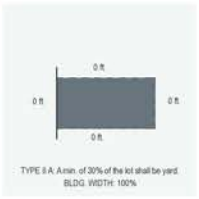
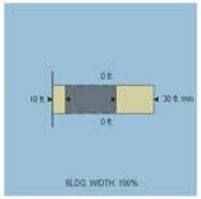
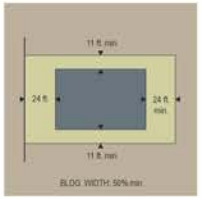
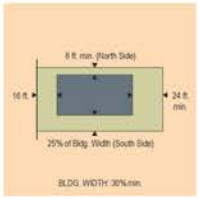
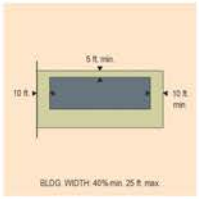
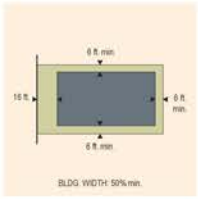
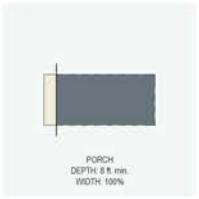
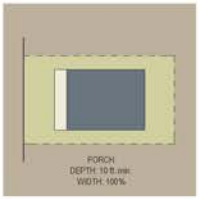
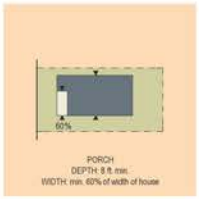
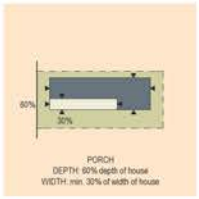
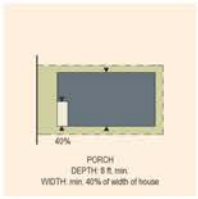
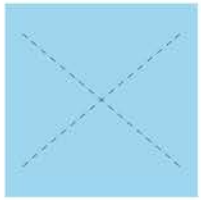
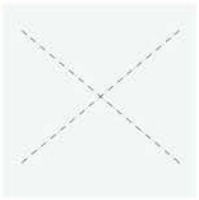
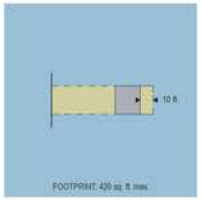
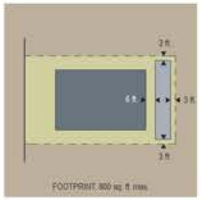
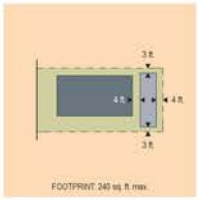
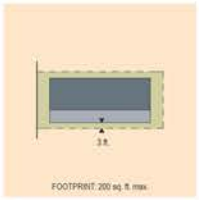
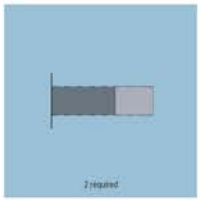
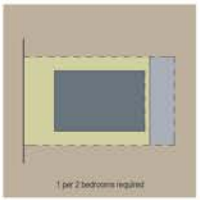
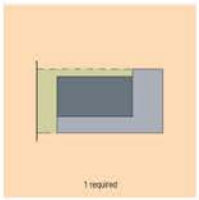
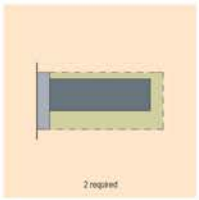
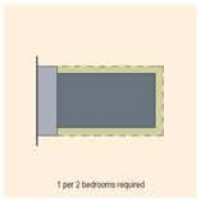
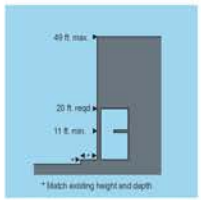
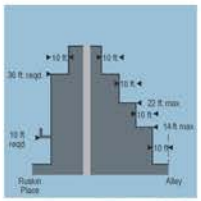
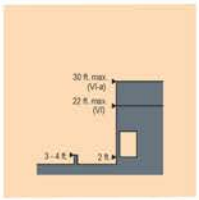
NOTE: This map is for illustrative puposes only and is not intended to define legal boundaries

This document may be amended from time to time. Users should verify current version. **DECEMBER 28 2014**

II.Seaside (FL). Kodeks urbanistyczny. Plan regulacyjny. Aktualnie obowiązująca wersja z 2014 roku

DUANY PLATER-ZYBERK & CO.
TOWN PLANNERS

THE SEASIDE CODE (2014) ★ URBAN CODE

	TYPE I MIXED USE	TYPE II & IIa	TYPE III MIXED USE	TYPE IV RESIDENTIAL	TYPE V RESIDENTIAL	TYPE VI & VIa RESIDENTIAL	TYPE VII RESIDENTIAL	TYPE VIII RESIDENTIAL	SPECIFICATIONS
YARD The area outside the Principal Building.					SEE APPLICABLE SUB-CODE				1. The street façade shall extend along the front yard line a minimum of the designated percentage of the lot width. 2. Chimneys and bay windows may encroach up to half the yard specified. 3. Picket fences are required for Types IV and VI along the street and footpath property lines. Type VII shall have picket fences at the front of the building setback line and all other street and path property lines. 4. At Type VII on corner lots, the setback along the side street property line shall be 10 ft.
PORCH An unglazed roofed structure. **BALCONY** An unglazed overhanging structure.					SEE APPLICABLE SUB-CODE				1. The front porch or balcony shall be the designated depth and width. 2. Balconies are optional in Type I and required in Type III. 3. "Porch" in Type I is a continuous arcade which shall not be enclosed, screened, or have railings.
OUTBUILDING Roofed structure(s) located within the designated portion of the yard.					SEE APPLICABLE SUB-CODE			TYPE VIII: An outbuilding is permitted within the area designated for the primary building.	1. The enclosed upper floor of an outbuilding shall not exceed the footprint of the ground floor. 2. Outbuildings shall not exceed 22 ft. in height. 3. The combined footprint area of multiple outbuildings on a single lot shall not exceed the designated footprint area. 4. Larger outbuildings may be permitted on a Type VI / VIa if the primary building is underbuilt. 5. Preservation, rather than replacement, of older homes is encouraged to maintain the character of the street. Therefore, For Types VI and VIa the Outbuilding footprint in excess of 240 sq. ft. must occupy the available unbuilt footprint of the Principal Building, be separated from it by a minimum of 4 feet, and, must not exceed 800 sq. ft.
PARKING An open area intended for the parking of automobiles.					SEE APPLICABLE SUB-CODE				1. The parking requirement may be met by street parking along the front or side of the lot. If additional parking is required or desired, parking may occur in the garage portion of an outbuilding, or within the shaded area of the lot as shown. 2. Size is dependent on access and configuration, but is approximately 8.5 ft. by 18 ft. for head-in parking and 7 ft. by 23 ft. for parallel parking along the right-of-way. 3. A garage is considered an outbuilding and shall follow the specifications of outbuildings.
HEIGHT The vertical distance between the crown of the road at the centerline of the lot (unless otherwise noted) and a specified point on a structure.					SEE APPLICABLE SUB-CODE				1. Heights shall be as designated. 2. There shall be no height limit on structures or portions of structures with a footprint of less than 200 sq. ft. and no dimension exceeding 14 ft. 3. Towers in Type III shall be set back at least 10 ft. from the front and rear façade.
	These lots define the large Central Square with a decisive spatial act. Type I buildings are the tallest in Seaside, up to 49 feet in height, although a great deal of variation is permitted. There is no setback on the side lot lines, where one building abuts the next, or at the front, where a large arcade is required. Type I buildings are intended for retail on the ground floor with office and/or residential above. Normally Type I buildings will be a maximum of four stories, but a mezzanine, or a fifth floor within the attic, may be permitted. The prototype for this type is found in main streets throughout the South, although seldom in so continuous a manner. To codify existing practice and to allow innovative structures to continue to be used, structures on Type I lots that are no more than 37 feet in height are exempt from all requirements of the Code.	Type II lots define a small green known as the Lyceum, which is dedicated to learning, expression of the arts and ideas. Gallery and roof heights are measured from the top of a common boardwalk that connects all buildings. The heights shown are approximate; new structures shall match the existing ones with regards to gallery heights. The lots for the taller Type II buildings alternate with the Type IIa lots, which generate smaller buildings and which must leave some open yard space. Both Type II and IIa buildings have pitched roofs and are to be painted white. The prototype is found in Thomas Jefferson's Academical Village at the University of Virginia.	Type III lots form two rows of buildings that define Ruskin Place, an intimately-scaled square. These rowhouse buildings, sometimes known as live-work units, have ground floor spaces intended for small shops and artist studios and are intended for residential use above. The space they enclose marks the pedestrian route axis between the Central Square and the Seaside Chapel. Type III buildings on Ruskin Place step down in the back to make them more compatible with the smaller scale buildings on adjacent streets.	These are large lots that line Seaside Avenue connecting the Central Square to the Swim and Tennis Club. Type IV coding generates large free-standing buildings with substantial out-buildings at the rear. This type is suitable for large private houses, small apartment buildings or bed and breakfast inns, although uses may be restricted by recorded covenants and restrictions. The setbacks on all sides, together with a continuous porch mandated for the street front, should result in buildings of some grandeur. The prototype is the Greek Revival mansion of the antebellum South.	This type is a special category for lots along Seaside's gulf front and eastern boundary. All Type V lots now have a specific Sub-Code tied to the plat for that lot.	These lots are the suburban section of Seaside. They occur on north-south streets where there is a view of the sea at the end of the street corridor. Lots become slightly smaller and buildings become slightly taller toward the center of town for a gradual increase of density. Type VI generates freestanding houses and encourages small outbuildings at the rear, to become guesthouses and rental units. Required front yards secure the sea view of the inland units. Picket fences and street trees give spatial definition to streets that would otherwise be perceived as too wide by pedestrians. The prototype is found everywhere in the suburban and rural South	Type VII lots occur along the east-west streets along Seaside's northern boundary where no view of the sea is possible. Since a view corridor is unnecessary, the front setbacks are minimal. Instead, the house, including its porch, is oriented toward the side yard. To create a more useable side yard, houses are shifted to one side of the lot with a minimal setback on one side. The porch then faces the more generous and private yard on the other side, and borrows visually from the neighboring property's five-foot setback, where no structures are permitted to be built. The Charleston single house is the prototype.	Type VIII lots are dispersed throughout the residential areas of the town. These uniquely-shaped lots occur at locations that require some degree of acknowledgement as gateways or special places. Type VIII provisions are more liberal than those of Type VI and Type VII, permitting greater freedom of placement on the lot. This provides meaningful variety within the relatively homogenous residential districts.	

DISCUSSION DRAFT

OCTOBER 15 2014

III. Seaside (FL). Kodeks urbanistyczny. Typologia zabudowy. Aktualnie obowiązująca wersja z 2014 roku

il. 27. Seaside (FL). Widok z lotu ptaka w kierunku morza wzdłuż głównej osi północ-południe [2010]
Na pierwszym planie Ruskin Square, w tle zabudowa wokół głównego placu (The Green)

zabudowy i ulic dojazdowych, podczas gdy w Haymount (VA) szczegółowo odniesiono się do terenów zielonych, wprowadzając m.in. listę pożądanych roślin[187]. Najbardziej obszernym dokumentem z tego okresu były opracowane w 1989 roku zestawy przepisów dla Avalon Park (FL) oraz Wellington (FL). Wynikało to m.in. z ich wielkości; w pierwszym przypadku projekt obejmował kilkanaście osiedli rozrzuconych na powierzchni ponad 37 km^2. To tutaj DPZ po raz pierwszy wydzielili korytarze komunikacyjne, zdefiniowali ich typologię oraz ustalili reguły projektowania.

Każdy z wymienionych projektów miał inny wkład w rozwój metod kodyfikacji, choć za najważniejsze należy uznać oczywiście te, które zrealizowano, czyli Windsor (FL) i Kentlands (MD). Postęp w tej dziedzinie był jednak w dużym stopniu współzależny – kolejne realizacje sprzyjały tworzeniu coraz doskonalszych zbiorów przepisów, które stosowano następnie w kolejnych projektach.

Stosunkowo wcześnie pojawiła się okazja do przeniesienia metody poza USA i wszczepienia jej w inny niż amerykański system planowania. Pierwszym taki przypadkiem były przepisy przygotowane w 1990 roku dla Poundbury. Leon Krier, który współpracował z Duanym od początku lat 80. XX wieku, skorzystał z amerykańskich doświadczeń DPZ i zaprosił ich do napisania podobnego dokumentu dla projektowanego przez siebie osiedla. Autorom udało się zachować prostotę i przejrzystość osiągniętą w Seaside, którą dostosowali do zdecydowanie odmiennej typologii zaproponowanej przez Kriera[188]. wklejka IV, V, VI

W 1987 roku DPZ pozyskali niewielki grant z *National Endowment for the Arts* (25.000 $) na potrzeby dopracowania i rozwinięcia metody tworzenia kodeksów urbanistycznych. W wyniku podjętych prac powstała wówczas koncepcja *Traditional Neighborhood District*,

[187] *Andrés Duany and Elizabeth Plater-Zyberk: Towns and Town…,* dz. cyt., pp. 52-63.
[188] Tamże, p. 101; Projekt datowany na 7 lutego 1990 roku, sygnowany przez DPZ.

która stanowiła nawiązanie do różnych, historycznych idei osiedla-jednostki osadniczej[189]. Jednym z efektów tych badań było opracowanie *Traditional Neighborhood Development Ordinance,* którego elementy wprowadzono po raz pierwszy w latach 1988-1991 roku w Bedford (NH)[190]. To pierwszy w USA kodeks urbanistyczny przyjęty przez samorząd, a nie prywatnego dewelopera, który umożliwiał aplikację tradycyjnych zasad budowy miast w rozwoju przestrzennym[191].

O tym, jak ważny był aspekt prawny w rozwoju ruchu Nowej Miejskości świadczy nawet tytuł pierwszej publikacji, którą mu poświęcono. W 1991 roku ukazuje się praca Andrésa Duany'ego i Elizabeth Plater-Zyberk *Towns and Town-making Principles,* która na przykładzie Seaside oraz innych projektów DPZ opisuje koncepcję Nowej Urbanistyki. Określenie, na które należy zwrócić uwagę w tytule, to słowo *principles* („reguły/zasady"). Nie chodziło wyłącznie o zasady projektowania miast, ale w równym stopniu o regulacje rozumiane jako przepisy urbanistyczne, które kształtują przestrzeń miejską. Jest to sugestia, w jakim kierunku zmierzały zainteresowania DPZ: tworzenia kodeksów, które, w odróżnieniu od porad czy wskazówek, mają realną siłę oddziaływania. Philip Langdon w 1988 roku spostrzegł, że Duany i Plater-Zyberk szukają i często pozyskują zlecenia tworzenia prawa miejscowego; są w pełni świadomi, że osoba pisząca kodeksy urbanistyczne ma zwykle dużo więcej władzy niż architekt, który w rzeczywistości tylko projektuje budynki[192]. Skuteczne przekładanie zasad projektowania na język prawa jest sztuką trudną, ponieważ wymaga jednocześnie i precyzji, i klarowności. Wydaje się, że DPZ dobrze to zrozumieli, stąd sukces wymyślonej przez nich metody.

Apogeum zainteresowania technikami kodyfikacji urbanistycznej przypada w USA na przełom XX i XXI wieku. Jest to związane m.in. z pracami DPZ nad *Leksykonem Nowej Urbanistyki,* a później nad *SmartCode*. W 2001 roku znaczną część IX CNU poświęcono zagadnieniom narzędzi regulacji w planowaniu przestrzennym, czyli kodeksom urbanistycznym[193]. Zaowocowało to później nowymi inicjatywami, które zostały opisane w dalszych częściach pracy.

5. Podsumowanie

Jak zaznaczono na wstępie, miejskość w rozumieniu zwolenników *Nowej Urbanistyki* jest raczej mało- niż wielkomiejska[194]. Osiedla budowane w zgodzie z jej zasadami mają właściwie wszystkie cechy małomiejskości zdefiniowane ongiś przez Sławomira Gzella, czyli współistnienie rozmaitych sposobów ruchu (transportu), różnorodność form przestrzennych oraz zapewnienie mieszkańcom poczucia prywatności, swojskości i przynależności do grupy[195].

U zarania Nowego Urbanizmu Vincent Scully użył określenia *New Suburbanism* („nowa podmiejskość"), które uznał za najdokładniej odzwierciedlające działania pio-

[189] A. Duany, E. Plater-Zyberk, J. Speck, *Suburban Nation…,* dz. cyt., s. 222; *TND Ordinance* przedstawiono po raz pierwszy publicznie na konferencji *City and Suburb,* która odbywała się w dniach 16-17 września 1988 na uniwersytecie Michigan w Ann Arbor (MI). Por. S.J. Russel, *Back to Neighborhood Basics,* "Architectural Record" 1988, November, p. 53.

[190] D.D. Boles, *Reordering the Suburbs,* "Progressive Architecture" 1989, May, pp. 84-88.

[191] Ch. Emerson, *The SmartCode Solution to Sprawl,* Envinronmental Law Institute, 2007, pp. 39-40.

[192] Ph. Langdon, *A Good Place to Live,* "The Atlantic Monthly" 1988, vol. 261, no. 3, p. 47.

[193] IX CNU *"From Neighborhood to Region. Politics, Policy, & Design".* Kongres odbył się w dniach 7-10 czerwca 2001 r. w Nowym Jorku.

[194] Jest to w pewnym sensie nawiązanie do amerykańskiej tradycji – w końcu małomiasteczkowe życie stanowi jedną z tamtejszych utopii. Por. A. Krieger, *City on a Hill: Urban Idealism in America from the Puritans to the Present,* Harvard University Press, 2019, ss. 69-89; W. Rybczyński, *Last Harvest…,* dz. cyt., p. 20.

[195] S. Gzell, *Fenomen…,* dz. cyt., ss. 64-66.

nierów ruchu w pierwszych latach jego istnienia[196]. Rzeczywiście, ich uwaga skupiała się wówczas na zagadnieniu szczególnie problematycznym dla Amerykanów, czyli przenoszeniu życia społecznego na przedmieścia. Proces ten rozpoczął się właściwie już w XIX wieku, nasilając się znacząco w latach 40. i 50. XX wieku. Jeśli nawet przyjmiemy, że Scully miał w pewnym sensie rację, to jego „suburbanizm" należy rozumieć inaczej, niż by to mogło się wydawać na pierwszy rzut oka. *Suburbium* to rzeczywiście przedmieście, ale ten przedrostek może być rozumiany dwojako: w sensie przestrzennym i czasowym. Przedmieście może być czymś, co znajduje się obok miasta – co jest bliższe znaczeniu łacińskiego źródłosłowu – lub stanowić coś, co dzieje się przed powstaniem prawdziwego miasta[197]. Tak jak municypia średniowieczne bywały poprzedzane przez mniej lub bardziej samorzutnie powstające osady przedlokacyjne, tak kiedyś przedmieścia przekształcą się w prawdziwe miasta. Cywilizowanie amerykańskich przedmieść, czyli tworzenie w nich prawdziwych wspólnot i nadawanie im miejskiego charakteru, Duany postrzegał i postrzega za najważniejsze zadanie i wyzwanie końca XX wieku[198]. W tym (i tylko tym) znaczeniu Nowy Urbanizm był i jest – w pewnym sensie – Nowym Suburbanizmem.

U schyłku XX wieku Stephanos Polyzoides dostrzegł następujące cechy, które według niego charakteryzują postawę zwolenników Nowego Urbanizmu:

- nastawienie na projektowanie, które daje użytkownikom wolność wyboru różnorodnych form życia społecznego (*associate by choice*),
- predyspozycje do współpracy, afirmacja multidyscyplinarnego współdziałania,
- zaangażowanie w działalność publiczną,
- ciągłe uczenie siebie i innych, promowanie wszechstronnej i permanentnej edukacji[199].

Nawet jeśli jest to nieco zbyt pochlebna i subiektywna recenzja jednego z ojców założycieli CNU, to celnie określa ich prospołeczne nastawienie. Piotr Lorens rozwinął ten opis następująco: „Nowy Urbanizm jest (…) czymś więcej, niż tylko stowarzyszeniem projektantów osiedli »w stylu retro« – ruch dąży do uzyskania pożądanej struktury społecznej, układu funkcjonalnego, większej intensywności zabudowy i architektonicznej różnorodności w ramach ustalonych ram i zasad kształtowania przestrzeni"[200].

Na zakończenie należy odnieść się do poglądów na temat miejsca Nowego Urbanizmu we współczesnej urbanistyce. Emily Talen, która od lat bada to zjawisko na gruncie amerykańskim, wyróżnia cztery wiodące kierunki albo raczej postawy ideowe, uszeregowane w zależności od stopnia uporządkowania i intensywności zagospodarowania struktur osadniczych.

Inkrementalizm (*incrementalism*) zakłada stopniową poprawę warunków życia w mieście poprzez sukcesywne wprowadzanie zmian otoczenia. Konwencjonalne planowanie samorządowe (*urban plan-making*) skupia się na wielkoskalowych projektach przebudowy i rewitalizacji miast; planowanie inicjujące – inaczej „na surowym korzeniu" (*planned communities*) koncentruje się wokół quasi-utopijnej idei perfekcyjnego osiedla; zaś regionalizm dąży do projektowania rozwoju w szerokim kontekście przyrodniczym.

[196] V. Scully, *The Architecture of Community,* [w:] Katz P., T*he New Urbanism. Toward an Architecture of Community,* Mc Graw-Hill, 1994, p. 221.

[197] Wątpliwości, co do tego, czy współczesne osiedla podmiejskie mają cokolwiek wspólnego z przedmieściami w pierwotnym znaczeniu, wyraża wielu badaczy. Por.O. Gillham, *"What is Sprawl?" The Limitless City: A Primer on the Urban Sprawl Debate* (2002), [w:] Kelbaugh D., McCullough K. (red.), *Writing Urbanism:* A Design Reader, Routledge, London-New York 2008, pp. 288-307; S. Gzell, *Praktyka planistyczna a naukowe metody badania miasta,* [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Wybrane teorie…,* dz. cyt., s. 235.

[198] A. Krieger, *Since (and Before) Seaside…,* dz. cyt., s. 13; P. Lorens, *Nowy Urbanizm jako strategia…,* dz. cyt., ss. 301-302.

[199] S. Polyzoides, *The Congress…,* dz. cyt., pp. 19-20.

[200] P. Lorens, *Nowy Urbanizm jako strategia…,* dz. cyt., s. 305.

Pierwsze dwa kierunki skupiają się na istniejących miastach i osiedlach, dwa ostatnie – na tworzeniu nowych[201]. Na tym tle Nowy Urbanizm, według autorki plasuje się jako nurt porządkujący, zdecydowanie m i e j s k i , mający cechy podejścia inkrementalnego (polityka „drobnych kroków"), który dąży do intensyfikacji zabudowy[202].

Tak przedstawiają się w teorii ogólne założenia Nowego Urbanizmu. Jednak już w początkach dziejów CNU jego członkowie zdawali sobie sprawę z faktu, że *Karta Nowej Urbanistyki* jako deklaracja ideowa, mimo swojego ogromnego znaczenia propagandowego, jest zaledwie początkiem popularyzacji idei Nowej Miejskości. Precyzyjne zdefiniowanie szczegółowych celów ruchu, a przede wszystkim metod ich realizacji, wymagało pogłębionych studiów i badań. Źródłem danych były przede wszystkim doświadczenia zdobywane podczas realizacji kolejnych projektów. Ich owocem był stopniowy wzrost wiedzy i samoświadomości, który doprowadził w końcu do wykształcenia się specyficznej metodyki projektowania.

27 punktów – postulatów teoretycznych *Karty Nowej Urbanistyki* można streścić w kliku zasadniczych celach regulacji:

1) Przyzwolenie na mieszanie funkcji.
2) Stosowanie różnorodnej typologii zabudowy mieszkalnej, o różnej formie i intensywności.
3) Stymulowanie rewitalizacji i wykorzystania istniejących zasobów (plombowanie).
4) Projektowanie kontekstualne, czyli respektujące i wykorzystujące tradycyjne wzorce miejsca.
5) Tworzenie osiedli przyjaznych pieszym, połączonych komunikacją publiczną („pieszość").
6) Wzmacnianie poczucia życia w krajobrazie miejskim poprzez właściwe kształtowanie przestrzeni publicznej.
7) Ochrona terenów rolnych i zielonych.

Wymienione cele tworzenia norm i przepisów zostały rozłożone na różnych poziomach planowania, ale wszystkie odnoszą się do fundamentalnych idei Nowej Miejskości[203].

Odnosząc się ogólnie przyjętej w Polsce systematyki, można stwierdzić, że sposoby wdrażania tej idei mieszczą się zarówno w zakresie ogólnych („co robić"), jak i szczegółowych („jak") metod planowania przestrzennego[204]. Spośród trzech rodzajów ujęć tego problemu: strategicznego, fizycznego oraz związanego z użytkowaniem terenów, ruch Nowej Miejskości skupia się głównie na aspektach fizycznych, czyli tworzeniu środowiska zurbanizowanego[205].

Typowa dla Nowej Urbanistyki metodyka projektowania, która ewoluowała od lat 80. XX wieku bazuje na kilku fundamentalnych przesłankach. Przede wszystkim jest to uznanie,

[201] Autorka przeprowadza analizę głównie na przykładzie USA, ale ukazuje także szersze, międzynarodowe tło tego zjawiska. Por. E. Talen., *New Urbanism and American Planning…,* dz. cyt., pp. 16-36.

[202] Niejako w uzupełnieniu, Talen wskazuje jeszcze na nurt antyurbanistyczny, który kształtował się w opozycji do miejskości jako takiej. E. Talen, *New Urbanism and American Planning…,* dz. cyt., pp. 274-290. W *Leksykonie Nowej Urbanistyki* przedstawiono Nowy Urbanizm w porównaniu do posturbanizmu i „codziennej urbanistyki" (*everyday urbanism*). Por. *The Lexicon…,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 76). Do podobnych konkluzji doszedł m.in. także David Walters. Por. D. Walters, *Designing Community…,* dz. cyt., pp. 31-41.

[203] *Codifying New Urbanism: How to Reform Municipal Land Development Regulations,* APA Planning Advisory Service, Chicago 2004, pp. 12-15, 45.

[204] B. Kolipiński, *Zagadnienia metodyczne miejscowego planowania przestrzennego w świetle przepisów prawa,* „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN" 2015, nr 257-258, s. 14; Porównaj także: B. Malisz, *Koreferat do opracowań przygotowanych na seminarium Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN i TUP w sprawie metod opracowania planów województw,* „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN", Warszawa 1979, z. 106.

[205] Por. D. Drzazga, *Systemowe uwarunkowania planowania przestrzennego jako instrumentu osiągania sustensywnego rozwoju,* Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2018, ss. 164-166.

że fizyczna forma środowiska zabudowanego wpływa na zachowanie, kulturę oraz dobro byt społeczeństwa (*design affects behavior*)[206]. Dalej, że najlepszą, najłatwiej przyswajalną metodą regulacji rozwoju są **wzorce** przyjmowane jako **konwencje** (konwenanse), a nie narzucane z góry przepisy[207]. Wzorzec w tym przypadku to zdefiniowana kompozycja określonych elementów, która jest potrzebna do rozwiązania powtarzającego się problemu społecznego, psychologicznego lub technicznego. Natomiast konwencję należy rozumieć jako wzorzec postępowania, który nabiera treści i znaczenia/ważności poprzez sprawdzenie w długim okresie stosowania[208]. Ponieważ, jak twierdzi Duany: „(…) dziś [1990 r. – przyp. M.D.] tak zwany proces planistyczny nie polega na integrowaniu różnych interesów, lecz stanowi raczej procedurę podziału obowiązków, gdzie każdy oddzielnie wstawia swoje reguły i preferencje", to rezultatem jest pofragmentowany zbiór elementów niezdolnych do połączenia się w prawdziwą urbanistykę[209]. Dlatego też miejskie wzorce – konwencje/konwenanse muszą być tworzone w sposób integralny, z szerokim udziałem mieszkańców, tak aby uodpornić je na zawłaszczenie przez wąsko patrzących specjalistów.

Autorytet, na którym wspiera się skuteczność owych konwencji/konwenansów powinien wynikać z ich sprawdzenia w praktyce (*exempla trahunt*) i społecznej akceptacji. Narzucone odgórnie przepisy nigdy nie będą tak samo efektywne, ponieważ ludzie muszą zobaczyć i uwierzyć, że proponowane metody rozwoju i planowania są skuteczne i dają dobre efekty.

Podsumowując zebrane informacje oraz dorobek Nowego Urbanizmu, można stwierdzić, że metodyka planowania Nowej Urbanistyki wsparta jest na kilku filarach, które stanowią: odpowiednie regulacje w postaci kodu form przestrzennych, tradycyjne zasady komponowania przestrzeni miejskiej, wysokiej jakości projektowanie urbanistyczne oraz proces *charrette*, czyli szczególny sposób planowania z udziałem społeczności lokalnej. CNU dodaje jeszcze Leksykon Nowej Urbanistyki (*Lexicon of the New Urbanism*), jako część edukacji projektowej oraz osobno profil urbanistyczny (*transect*), jako podstawę kodeksów planistycznych[210].

Ponieważ *Leksykon* to de facto zbiór wiedzy, a profil urbanistyczny jest częścią regulacji, to metodykę Nowej Urbanistyki sprowadzić można do trzech fundamentalnych elementów, którymi są:

1. Określone **wzorce projektowe**, czyli zbiór zasad kompozycji urbanistycznej oraz reguł projektowania przestrzennego (zebrany w *Karcie i Leksykonie Nowej Urbanistyki*).
2. Proces ***charrette*** jako specjalny sposób projektowania grupowego z elementami partycypacji społecznej.
3. **Kod/kodeks form przestrzennych** jako metoda planowania bazująca na teorii profilu urbanistycznego (*transect*).

Tworzą one razem nierozłączny zespół instrumentów, w którym sukces osiągnięty dzięki jednej metodzie wpływa na powodzenie całości. Jest to, jak to ujął Peter Katz, *virtuous circle* – rodzaj spirali sukcesu, planistycznego perpetuum mobile, które raz wprawione

[206] A. Duany, E. Plater-Zyberk, J. Speck, *Suburban Nation…,* dz. cyt., pp. 237-239. Por. I. Mironowicz, *Modele transformacji miast,* Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2016, ss. 103-104.

[207] A. Duany, *Notes on the Lexicon…,* dz. cyt., p. 27. Słowo "konwencja" jest tu synonimem dobrowolnej umowności. Por. definicję wg SJP Doroszewskiego: **Konwencja** *1.* »*Wszelka umowa normująca, uzgadniająca jakieś sprawy; umowność. 2. Utarte, przyjęte w danym środowisku normy; zwyczaje, maniera, konwenans, konwencjonalność*« [podkr. M.D.], *Słownik języka polskiego,* W. Doroszewski (red.), t. III, PWN, Warszawa 1961, s. 973.

[208] *The Lexicon…,* dz. cyt., p. 2.4 (s. 16). Rybczyński nazywa kodeks Seaside „architektoniczną etykietą". Por. W. Rybczyński, *Looking Around…,* dz. cyt., s. 269.

[209] A. Duany, *Notes on the Lexicon…,* dz. cyt., p. 27.

[210] https://www.cnu.org/resources/tools. CNU (*Congress for the New Urbanism*), https://www.cnu.org/resources/tools [dostęp: luty 2020].

w ruch powinno działać nieustannie[211]. Nawet jeśli w praktyce trudno osiągnąć taki poziom skuteczności, to taka interpretacja obrazuje dążenia zwolenników Nowej Urbanistyki do stworzenia narzędzi, które nie tylko pozwolą zaplanować harmonijny rozwój, ale zapewnią przy tym najdłuższą możliwą trwałość każdego projektu.

Pamiętać przy tym należy, że dla apologetów Nowego Urbanizmu nie mniej ważny od pryncypiów ideowych jest realizm, to jest twarde stąpanie po ziemi i trzeźwe podejście do rzeczywistości. Zwolennicy ruchu Nowej Miejskości pojmują planowanie jako zaangażowanie na rzecz realnych miejsc, realnych ludzi i realnych instytucji[212]. I to najbardziej odróżnia ich od wielu akademickich teoretyków.

[211] Por. P. Katz, *Form-Based Codes in Context,* [w:] G.D. Parolek, K. Parolek, C.P. Crawford, *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities, and Developers,* John Wiley & Sons, 2008, p. 14.
[212] S. Polyzoides, *The Congress…,* p. 18.

II. Wzorce i zasady projektowania

Podstawową rolą Leksykonu Nowej Urbanistyki
jest służenie jako środek komunikacji.

[Stefanos Polyzoides]

1. *Leksykon Nowej Urbanistyki*

1.1. Geneza

Wraz z rozwojem Nowego Urbanizmu, kolejnymi projektami i publikacjami, potrzeba kodyfikacji i systematyzacji jego reguł stawała się coraz bardziej nagląca. *Karta Nowej Urbanistyki* stanowiła zaledwie deklarację ideową. Zwolennicy ruchu, zwłaszcza czynni zawodowo architekci i urbaniści, oczekiwali czegoś więcej. W odpowiedzi na te potrzeby, Duany i Plater-Zyberk podjęli w połowie lat 90. XX wieku próbę uporządkowania ówczesnej rozproszonej wiedzy na temat tradycyjnych zasad planowania przestrzennego. W ten sposób powstał, wspominany już wcześniej, *Leksykon Nowej Urbanistyki* (*The Lexicon of the New Urbanism*), który jest zarazem słownikiem terminów, podręcznikiem oraz zbiorem instrukcji. Jego opracowanie było efektem studiów prowadzonych przez DPZ od początku działalności zawodowej, kolejnym etapem poszukiwania uniwersalnej metody planowania rozwoju przestrzennego.

Leksykon był próbą wyjaśnienia i systematyzacji pojęć związanych z urbanistyką, którymi posługiwali się wówczas zwolennicy rozwijającego się ruchu Nowej Miejskości[212]. Jego zasadniczym fundamentem są zasady przyjęte w *Karcie Nowej Urbanistyki* oraz historyczne wzorce tradycyjnej sztuki budowy miast, które wzbogacono o elementy związane z praktycznym aspektem projektowania urbanistycznego.

Fragmenty *Leksykonu* zostały po raz pierwszy zaprezentowane publicznie w czerwcu 1997 roku podczas wystąpienia DPZ na V kongresie CNU w Toronto. Duany nazwał go wówczas **systemem operacyjnym Nowej Urbanistyki** (*The Technique of Town Planning: The Operating System of the New Urbanism*). Określenie nie było przypadkowe, sugerowało bowiem zamierzoną uniwersalność, powtarzalność i modelowość[213].

Dopracowanie dokumentu przeciągało się na tyle długo, że autorzy podjęli decyzję o wprowadzeniu otwartej formuły edycyjnej, dlatego: „*Leksykon* nie jest niezmienny; jest w stanie przyjąć zmiany i poprawki, jeśli tylko okażą się one niezbędne”[214]. Ponadto, chcąc pokazać ewolucję idei, przyjęli specyficzną metodę publikacji kolejnych jego wersji. Polega ona na pozostawieniu i zaznaczeniu w tekście tych części, które w danym momencie, z różnych względów, zostały uznane za nieobowiązujące. Fragmenty te są przekreślone, lecz ich treść jest widoczna. Czytelnik może w ten sposób porównać definicje oraz śledzić rozwój metodyki.

W 1999 roku, nie czekając na ukończenie swojego dzieła, autorzy zdecydowali się opublikować je w formie drukowanej. Kilka lat później *Leksykon Nowej Urbanistyki został* bezpłatnie udostępniony online w domenie publicznej i od tej pory jest powszechnie dostępny na stronach internetowych biura DPZ[215].

---

[212] Duany jako inspiratorów powstania tego dokumentu wskazuje Charlesa Barreta i Christophera Alexandra. Ten ostatni miał podobno stwierdzić w rozmowie na temat wzorców: „Obaj mamy urządzenia do tworzenia dobrej architektury i urbanistyki, ale musisz zaprojektować wtyczkę, która pozwoli je podłączyć do sieci i zasilić w energię”. Por. A. Duany, *Notes on the Lexicon…,* dz. cyt., p. 27.

[213] **System operacyjny:** «program lub zespół programów zarządzających zasobami komputera, definiujących środowisko działania dla innych programów (tzw. maszynę wirtualną) oraz pozwalających użytkownikowi na wykonywanie uniwersalnych czynności porządkowych i administracyjnych, takich jak kopiowanie i usuwanie plików.» [podkr. M.D.], w: *Encyklopedia PWN* (online), https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/system-operacyjny;3982217.html [dostęp: luty 2020].

W świetle powyższej definicji można stwierdzić, że autorzy przewidzieli dla *Leksykonu* rolę **programu**, który:

- zarządza zasobami (wiedzą nt. Nowego Urbanizmu),
- definiuje środowisko działania „nowych urbanistów”,
- pozwala użytkownikom na „kopiowanie i usuwanie plików”, czyli tworzenie dokumentów na bazie kodeksu.

[214] A. Duany, *Notes on the Lexicon…,* dz. cyt., p. 27.

[215] Przygotowanie dokumentu kosztowało wg Duanego ponad 200.000 USD, co obecnie jest równowartością około 315.000 USD (1,3 mln PLN).

1.2. Założenia

Steuteville przedstawia *Leksykon* jako w równych częściach książkę, słownik, podręcznik i opus magnum Elizabeth Plater-Zyberk i Andrésa Duanego[216]. Mimo inspiracji i wiodącej roli polsko-kubańskiego duetu jest to jednak dzieło zbiorowe, choć rzeczywiście tworzone przez lata w ich pracowni w Miami. DPZ posiada wprawdzie pełne prawa autorskie, ale wśród autorów znajdują się m.in. Stefanos Polyzoides, Walter Kulash i Richard Chellman (inżynieria drogowa), William Lieberman (transport publiczny) oraz Robert Gibbs (usługi i handel). Należy też wymienić osoby, takie jak: Todd Zimmerman i Laurie Volk (kwestie społeczne), Douglas Duany i Stephanie Bothwell (zieleń i krajobraz) oraz Paul Murrain, David Sargeant, Thomas Comitta i Gary Greenan.

Ambicją twórców było, oprócz systematyzacji wiedzy, opracowanie zbioru zasad, jakimi powinni kierować się projektanci oraz osoby decydujące o rozwoju przestrzennym. Jak wspomniano w rozdziale I, chodziło jednak nie o stworzenie sztywnych, obowiązkowych reguł, ale raczej norm postępowania (konwencji), które projektanci i użytkownicy chcieliby stosować, przekonani o ich skuteczności[217]. Pryncypia Nowej Urbanistyki przedstawiono w opozycji do współcześnie dominujących w USA i na świecie wzorców rozwoju przestrzennego, co – poprzez podkreślenie różnic – miało ułatwić samoidentyfikację jej zwolenników[218].

Leksykon powstał także jako narzędzie komunikacji z inwestorami i przedsiębiorcami budowlanymi. Miał być dowodem na to, że Nowa Urbanistyka zapewnia racjonalny system planowania przestrzennego. Jak to ujął Andrés Duany: [*Leksykon*] „ma być translatorem idei Nowej Miejskości w świecie konwencjonalnej deweloperki", czyli narzędziem transmisji i tłumaczenia teoretycznych konstruktów na język zrozumiały i akceptowalny przez tych, którzy faktycznie budują miasta i osiedla[219]. Dlatego też definicje i opisy są sformułowane w stosunkowo prosty, czytelny dla większości odbiorców sposób.

1.3. Struktura

Leksykon został podzielony na 12 rozdziałów. Całość rozpoczyna wprowadzenie, w którym przedstawiono *Kartę Nowej Urbanistyki* oraz opisano teorię profilu urbanistycznego (*transect*) i zastosowaną terminologię. Hasła nie są ułożone alfabetycznie, lecz pogrupowane w zależności od tematyki oraz zakresu obowiązywania. Dla ułatwienia korzystania z dokumentu zastosowano dwa indeksy: alfabetyczny i tematyczny. Podział przedstawia się następująco:

1. Wprowadzenie.
2. Struktura regionalna.
3. Struktura sąsiedztwa (osiedla).
4. Struktura urbanistyczna.
5. Przestrzeń otwarta.
6. Ruch, komunikacja, transport (*circulation*).
7. Pejzaż ulicy (*streetscape*).
8. Front zabudowy.
9. Typologia zabudowy.

[216] R. Steuteville, *The Lexicon of the New Urbanism,* 1st November 1999, https://www.cnu.org/publicsquare/lexicon-new-urbanism [dostęp: luty 2020].

[217] Innym celem było stworzenie systemu równie prostego i łatwego w obsłudze, jak wówczas obowiązujący. Por. A. Duany, *Notes on the Lexicon…,* dz. cyt., p. 32.

[218] Mowa o latach 90. XX wieku. Należy bowiem pamiętać, że choć *Leksykon* jest systematycznie uzupełniany i uwspółcześniany, to powstał jednak ponad 20 lat temu, na przełomie XX i XXI wieku.

[219] A. Duany, *Notes on the Lexicon…,* dz. cyt., p. 31.

10. Program zabudowy.
11. Program komercyjny.
12. Implementacja.

Problematyka jest bardzo szeroka, a zamieszczone hasła i definicje mocno zróżnicowane pod względem tematyki: od kwestii filozoficzno-socjologicznych, poprzez historię urbanistyki, aż do zagadnień inżynieryjno-technicznych. Traci na tym czytelność poszczególnych rozdziałów; sporym minusem jest też brak regularnej paginacji.

2. Planowanie rozwoju – zagadnienia podstawowe

Normy postępowania, które można uznać za charakterystyczne dla Nowej Urbanistyki, są podporządkowane opisanym w poprzednim rozdziale kardynalnym zasadom i celom ruchu Nowej Miejskości. Spośród nich najważniejsze to: skupienie na wspólnocie, kluczowa rola sąsiedztwa (osiedla) w strukturze osadniczej oraz zróżnicowanie funkcjonalnie. Ponieważ fundamentem Nowego Urbanizmu jest szeroko pojęta tradycja, to właściwe mu zasady projektowania przestrzeni miejskiej są głęboko zakorzenione w historii urbanistyki. Ich genezy, jak już wspomniano, należy szukać w sztuce kompozycji i budowy miast świata zachodniego, która ewoluowała i rozwijała się przed modernistyczną rewolucją. *Leksykon Nowej Urbanistyki* przypomina jedynie jej najważniejsze reguły i definicje, powołując się przy tym na kluczowe, zdaniem autorów, źródła. W aspekcie ogólnym jest to stosowanie narzędzi umożliwiających kontrolę rozwoju przestrzennego w skali regionalnej, w aspekcie szczegółowym – promowanie tradycyjnych zasad kompozycji przestrzeni miejskiej. Wśród tych ostatnich dominują trzy: traktowanie ulicy (korytarza komunikacyjnego) jako podstawy układu urbanistycznego, stosowanie dominant perspektywicznych, uznanie budynków publicznych jako kluczowych elementów krystalizujących plan[220]. Podstawą klasyfikacji tkanki urbanistycznej jest typologia form architektonicznych, a nie funkcja zabudowy. Natomiast pieczołowite traktowanie styku między sferą publiczną i prywatną ma służyć lepszej kontroli nad formą przestrzeni publicznej.

Z charakterystycznej dla Nowego Urbanizmu afirmacji wspólnotowości oraz „pieszości" wnikają także inne wnioski i wytyczne: ruch kołowy związany z obsługą techniczną i gospodarczą należy separować od reprezentacyjnej przestrzeni publicznej, a plany regulacyjne powinny dopuszczać zróżnicowanie funkcjonalne i elastyczność w sposobach zagospodarowania; zieleń publiczna i prywatna jest immanentnym składnikiem kultury miejskiej oraz niezbędnym tworzywem struktury urbanistycznej.

2.1. Struktura regionalna

Planowanie regionalne

Jak wspomniano w rozdziale I, planowanie w skali regionalnej stanowi jeden z fundamentów Nowej Urbanistyki. Słowo „region" ma w tym przypadku jednak nieco inną treść, niż to by wynikało z jego znaczenia w sensie geograficznym. Definicję, jaką znajdziemy w Karcie i *Leksykonie*, porównać można z europejskim terminem obszaru funkcjonalnego lub regionu metropolitalnego[221].

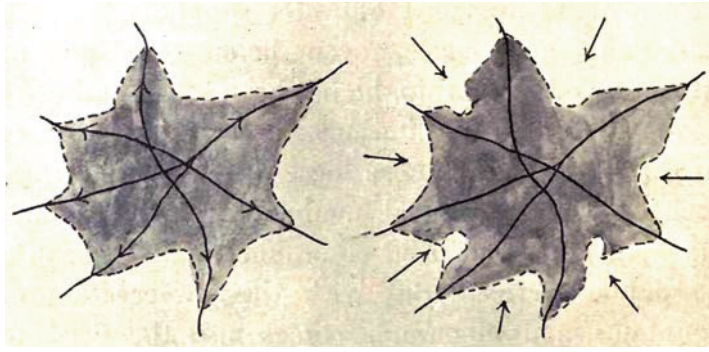
[220] R.L. Ford, *Alleys And Urban Form: Testing The Tenets Of New Urbanism,* "Urban Geography", vol. 22, no. 3, pp. 268-286; *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., pp. 4.1-4.2 (ss. 25-26).

[221] **Region:** «obszar odznaczający się charakterystycznymi cechami (np. geograficznymi, etnograficznymi, gospodarczymi itp.) wyróżniającymi go od innych obszarów; dzielnica, okolica; strefa, pas» [podkr. M.D.], w: *Słownik języka polskiego,* dz. cyt. Rozumienie tego pojęcia w Nowej Urbanistyce odpowiada temu drugiemu, węższemu i nie wyłącznie geograficznemu znaczeniu.

Ogólne podejście metodyczne Nowej Urbanistyki do zagadnienia kontroli rozwoju przestrzennego zasadza się na przekonaniu o konieczności oddzielenia terenów przewidzianych lub pożądanych do zabudowy od obszarów otwartych[222]. Kryteria ekonomiczne wyznaczania terenów rozwojowych powinny być określane za pomocą jednej z powszechnie stosowanych metod optymalizacji, np. metody progowej[223]. Samo wskazanie takich terenów jest jednak niewystarczające z punktu widzenia celów urbanistyki. Zapewnia co prawda ochronę przed niekontrolowaną zabudową, ale jeśli nie nastąpi po nim np. rewitalizacja i ukierunkowanie rozwoju w stronę tworzenia zorganizowanych wspólnot, to działanie takie nie przyniesie żadnych pozytywnych efektów. Nawet racjonalnie wyznaczony obszar miasta może być, i często bywa, zagospodarowany w sposób patologiczny[224].

Nowa Urbanistyka wyróżnia dwa zasadnicze schematy kontrolowania rozwoju przestrzennego w skali regionalnej, przy czym region należy w tym wypadku rozumieć jako region metropolitalny, a nie powiat lub województwo[225]. Koncepcja pierwsza – „miejska", czyli określenie granic obszaru zurbanizowanego, wywodzi się z teorii Ebenezeera Howarda. Koncepcja druga – „środowiskowa", czyli wyznaczenie granic terenów rolniczych i leśnych (otwartych), to rozwinięcie prac Bentona McKaye i Patricka Geddesa z początku lat 20. XX wieku[226].

Na pierwszy rzut oka niewiele je różni. Pierwszą autorzy *Leksykonu* nazywają w przenośni „jezioro i tama" (*lake and dam*) – granica obszaru zurbanizowanego powstrzymuje „zalew" zabudowy, podobnie jak tama powstrzymuje wystąpienie sztucznego jeziora z brzegów. Druga metoda, zwana jest obrazowo „strumień i wał przeciwpowodziowy" (*stream and levee*). Granica terenów rolnych kanalizuje zabudowę i opasuje tereny otwarte, tak jak wały przeciwpowodziowe otaczają koryto rzeki i powstrzymują zalewanie cennych terenów podczas powodzi[227]. W pierwszym przypadku nastawienie może być uznane za antyrozwojowe, gdyż a priori zakłada pewne maximum zabudowy, którego nie wolno przekroczyć. Natomiast tam, gdzie punktem wyjścia jest określenie granicy obszarów chronionych i pożądanych do ochrony, podejście sprawia wrażenie prorozwojowego; to co



il. 28. Wzajemne oddziaływanie obszarów zurbanizowanych i otwartych („wieś-miasto") wg Paricka Geddesa

[222] A. Duany, *Notes on the Lexicon…,* dz. cyt., p. 28.
[223] B. Malisz, *Metoda analizy progowej,* „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN" 1971, z. 34; J. Kozłowski, *Analiza progowa,* PWN, Warszawa 1974.
[224] A. Duany, D. Brain, *Regulating as If Humans Matter. The Transect and Post-Suburban Planning,* [w:] Ben-Joseph E., Szold T.S. (red.), *Regulating Place. Standards and the Shaping of Urban America,* Routledge, New York 2004, p. 321.
[225] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 2.2 (s. 13).
[226] P. Geddes, *Cities in Evolution. An Introduction to the Town Planning Movement and to the Study of Civics,* Williams & Norgate, London 1915, pp. 96-97; B. MacKaye, *The New Exploration: A Philosophy of Regional Planning,* Brace and Company, New York-Harcourt 1928, passim.
[227] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 2.2 (s. 13).

niezakazane, jest dozwolone. Przy tym nie wyklucza zachowania na pozostałym obszarze np. chronionych terenów zielonych, włączonych w system planowanych miast i osiedli.

Uzupełnieniem dwóch opisanych metod jest kontrola warunkowana możliwościami transportu publicznego. Punkt wyjścia stanowi istniejący oraz planowany system komunikacji publicznej o wysokiej przepustowości. Za taki uznaje się przede wszystkim kolej o różnym charakterze, ale autorzy nie wykluczają innych środków transportu, takich jak np. szybkie linie autobusowe (*Bus Rapid Transit*) [228].

Praktyka planowania regionalnego w Nowej Urbanistyce opiera się raczej na wyznaczaniu granic terenów wiejskich (*rural growth boundary*), czyli obszarów chronionych, niż określaniu granic obszaru zurbanizowanego (*urban growth boundary*). Jest to rzecz jasna działanie mające podobny skutek, jednak różniące się – nawet w powszechnym odbiorze – postrzeganiem problemu. Władza nie nakazuje, gdzie można mieszkać i budować, ale chroni dobro wspólne, jakim są najbardziej wartościowe przestrzenie otwarte i krajobraz[229]. To, co możemy uznać za specyfikę takiego podejścia, to stosowanie kategorii pośredniej **obszaru tymczasowo chronionego**, czyli przejściowo wyłączonego spod zabudowy[230]. Zwolnienie z ochrony (*release*) nie jest uzależnione od konieczności zdobycia specjalnych pozwoleń, lecz następuje automatycznie w przypadku spełnienia określonych warunków przewidzianych w planie regionalnym lub miejscowym. Może to być upływ umówionego czasu, osiągnięcie konkretnej liczby mieszkańców na danym terenie itd.

Kontrola rozwoju przestrzennego

Metoda *lake and dam* bazuje na wyznaczeniu granic terenów rozwojowych, co w praktyce sprowadza się do delimitacji obszaru zurbanizowanego, która obejmuje pięć etapów. Specyfiką tego podejścia jest możliwość ochrony tymczasowej, która polega na utworzeniu rezerwy rozwojowej na terenach otwartych o mniejszych walorach krajobrazowych, przyrodniczych i rolnych. Są to obszary traktowane jako tymczasowo znajdujące się poza obszarem zurbanizowanym. Metodyka zakłada proces stopniowego uwalniania takich terenów według przyjętej procedury.

Etap pierwszy to badanie możliwości rozwoju i zapotrzebowania na tereny rozwojowe w perspektywie 5, 10 i 20 lat przy pomocy różnych metod optymalizacji ekonomicznej. Konieczne jest przełożenie wymagań związanych z planowanym i spodziewanym wzrostem ludności oraz jakości życia na wynikające z tego potrzeby zwiększenia zasięgu terenów budowlanych i rozbudowy infrastruktury.

Druga faza obejmuje delimitację docelowych granic terenów rozwojowych (obszaru zurbanizowanego). Określenie tych granic powinno odbywać się z podziałem na etapy, w miarę możliwości poprzez stopniowe rozszerzanie istniejących osiedli, jak również tworzenie całkowicie nowych dzielnic. W tej fazie następuje również, co zrozumiałe, wyznaczenie obszarów przeznaczonych do ochrony przed zabudową.

---

[228] Tamże.

[229] Autorzy *Leksykonu* dostrzegają wady zbyt sztywnego, mechanicznego wyznaczenia obszaru urbanizacji, niejako na zapas. Por. A. Duany, D. Brain, *Regulating as If Humans Matter…,* dz. cyt., pp. 300-302.

[230] Nie jest to bynajmniej nowość w planowaniu – we Francji od lat 60. XX wieku system planowania przestrzennego (*le phasage de l'urbanisation*) przewiduje wyróżnianie w dokumentach „strefy przyszłej urbanizacji" (NA – *zone d'urbanisation future*), jako podstrefy obszaru niezurbanizowanego (N). Por. W. Wiśniewska, M. Wiśniewski., *Urbanistyka „a z akcentem w prawo"…,* dz. cyt., ss. 412-414; A.A. Tomczak, *Otwarty krajobraz kulturowy z zabytkiem w tle. Formy ochrony na przykładach ziemi łódzkiej,* Wydawnictwo Politechniki Łódzkiej, Łódź 2018, ss. 161-162.

Etapy 3 i 4 to wyznaczanie na obszarze rozwojowym nowych i przebudowa istniejących jednostek osadniczych (sąsiedztw).

Ostatni etap obejmuje utworzenie stref przeznaczonych dla funkcji, które nie mogą lub nie powinny być łączone z innymi sposobami użytkowania. Zakłada bowiem zaniechanie projektowania monofunkcyjnych dzielnic, które powinny być tworzone wyjątkowo – tylko na określonych warunkach[231].

Metoda zwana *stream and levee* bazuje na wyznaczeniu granic terenów r o l n i c z y c h , co w praktyce sprowadza się do delimitacji obszaru wolnego od zabudowy. Ich definicja ma charakter rozszerzający, ponieważ w skład tak rozumianych „terenów rolnych", (do których zresztą lepiej pasuje określenie „tereny otwarte" lub „tereny chronione"), wchodzić mogą także obszary cenne przyrodniczo (w tym krajobraz naturalny) oraz obszary chronionego krajobrazu kulturowego (poza zwartymi osiedlami)[232].

W tym przypadku w ramach terenów rolnych należy wskazać dwie podkategorie: tereny trwale chronione („konserwa") i tereny tymczasowo chronione („rezerwa"). Podobnie jak przy wyznaczaniu obszaru urbanizacji kluczowe jest wskazanie rezerwy, która w tym wypadku zostaje przypisana t y m c z a s o w o do terenów rolnych (chronionych). Również i tutaj metodyka dopuszcza proces stopniowego uwalniania (*release*) takich terenów dla potrzeb zabudowy według przyjętych wcześniej zasad i kryteriów.

W drugim etapie wyznacza się tzw. **korytarze** (*corridors*), których zadaniem jest tworzenie połączeń pomiędzy zespołami chronionych przed zabudową terenów otwartych[233]. Tę rolę mogą pełnić następujące elementy struktury przestrzennej:

- turystyczne szlaki piesze,
- korytarze komunikacyjne rezerwowane dla potrzeb komunikacji szynowej (kolej, tramwaj),
- pasy zieleni przeznaczone dla potrzeb komunikacji rowerowej i pieszej,
- szlaki wędrówek dzikich zwierząt (!).

Jak widać należą do nich także elementy struktury transportowej. Korytarze ściśle drogowe (bulwary i aleje) są dopuszczalne pod warunkiem, że zawierają znaczący komponent przyrodniczy. Korytarzem może być więc wąski na kilka metrów szlak turystyczny, jak i rozciągający się na szerokości kilkuset czy nawet kilku tysięcy metrów szlak wędrówek zwierząt.

Kwestia polskiego odpowiednika terminu *corridor* pozostaje otwarta. Pojęcie korytarza jako części struktury przestrzeni miejskiej mieści się w powszechnie znanej w Polsce kategorii linii i pasma granicznego. Jego charakter i funkcja przypomina zarówno korytarze napowietrzające, jak i korytarze ekologiczne (*greenways*) i łączy się z ogólną koncepcją tzw. zielonej infrastruktury[234].

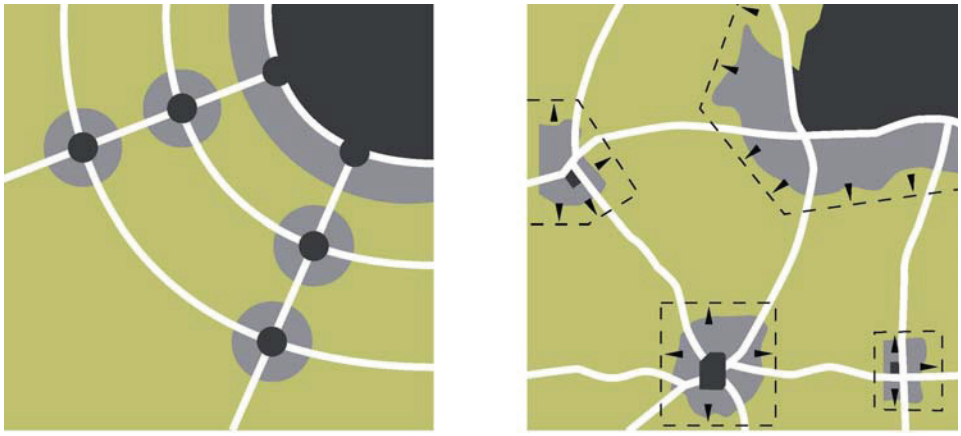
W metodzie *stream&levee* wyznaczanie terenów otwartych/rolniczych od 3 do 5 etapu przebiega niemal identycznie jak przy delimitacji obszaru zurbanizowanego (*lake&dam*). Podobnie jak w poprzednim podejściu, dla potrzeb lepszego rozwoju regionalnego, powinno zostać zaprogramowane wsparcie dla tych osiedli, które znajdują się w newralgicznych punktach układu transportowo-komunikacyjnego. Tworzenie stref funkcjonalnych przebiega analogicznie.

[231] „Należy szczególnie zniechęcać do nieuzasadnionego tworzenia nowych zespołów zabudowy mieszkaniowej, handlowej lub usługowej" [podkr. M.D.], *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.2 (s. 67).

[232] Oprócz obszarów wykorzystywanych dla potrzeb upraw i hodowli „tereny rolnicze" mogą obejmować w szczególności: lasy, mokradła, wody płynące i otwarte, wartościowe zespoły krajobrazowe, rezerwaty przyrody, trudne do zabudowy pochyłości i stromizny oraz istniejące i planowane tereny parkowe.

[233] Już w 1994 roku Duany i Plater-Zyberk stwierdzili, że fundamentalnymi elementami Nowej Urbanistyki są następujące pojęcia: *neighborhood, district, corridor.* Por. A. Duany, E. Plater-Zyberk, *The Neighborhood, the District…,* dz. cyt., s. xvii-xx; Porównaj także: *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., passim.

[234] B. Szulczewska, *Zielona infrastruktura – czy koniec historii? Green Infrastructure – the End of History?,* "Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN" 2018, T. CLXXXIX, Warszawa, ss. 10-13.



a) Wyznaczanie obszarów miejskich (*lake&dam*)

b) Wyznaczanie obszarów rolnych (*stream&levee*)

il. 29. Schematy podejścia do delimitacji obszarów zurbanizowanych wg *Leksykonu Nowej Urbanistyki*

Przedstawione powyżej, charakterystyczne dla Nowej Urbanistyki metody planowania i kontroli zabudowy, wydają się być próbą odpowiedzi na problem nieokiełznanego i żywiołowego rozwoju przestrzennego w USA. Należy jednak stwierdzić, że, mimo starań autorów, nie tworzą one aktywnego, kompleksowego systemu planowania regionalnego w pełnym tego słowa znaczeniu, a są raczej skromną próbą ucywilizowania zjawiska rozlewania się amerykańskich miast.

2.2. Struktura osadnicza

Osiedle – sąsiedztwo – dzielnica

Leksykon definiuje kilka wzorcowych modeli rozwoju przestrzennego, które uznaje za podstawę planowania. Każdy z nich ma podwójny sens: oznacza nie tylko nazwę procesu rozwojowego, ale także rodzaj jednostki osadniczej. Najważniejszy z nich to *Traditional Neighborhood Development* (TND), czyli **wzorzec tradycyjnego rozwoju przestrzennego** (inaczej: **tradycyjny model urbanizacji**). Osobno występuje zbliżone pojęcie **sąsiedztwa** (*neighborhood*), które w *Leksykonie* ma następującą definicje: „Sąsiedztwo jest wielofunkcyjną,

zróżnicowaną pod względem dochodów mieszkańców, strefą miejską, której granice określa zasięg pieszego, a nie gęstość zaludnienia. Sąsiedztwo zaspokaja większość podstawowych potrzeb ludzkich. Układ zróżnicowanych formalnie i dostosowanych do charakteru sąsiedztwa korytarzy komunikacyjnych, służy jako sfera publiczna tak dla pieszych, jak i ruchu kołowego"[235]. W skrócie, nawiązując do sformułowania z Karty można stwierdzić, że sąsiedztwo to strefa zurbanizowana (miejska), która jest zwarta, zróżnicowana i przyjazna pieszym.

Tak zdefiniowane sąsiedztwo bliskie jest polskim pojęciom dzielnicy i osiedla, rozumianych zarówno jako miejsce zamieszkania, jak i rodzaj wspólnoty[236]. Może występować w kilku rodzajach, w zależności od skali i lokalizacji, więc mieści się także w szerokiej idei współczesnego habitatu, pojmowanego jako jednostka osadnicza[237].

Bezpośrednich źródeł i pierwowzorów dla promowanych przez Nowy Urbanizm schematów rozwoju należy szukać w koncepcjach jednostki sąsiedzkiej Clarenca Perrego[238] oraz idei obszaru pieszego (*pedestrian pocket*) stworzonej przez Petera Calthrope[239]. **Obszar** (dosł. zakątek) **pieszy**, to zespół zróżnicowanej funkcjonalnie zabudowy skupionej na powierzchni od 16 do 64 ha [40-160 akrów] wokół przystanku komunikacji publicznej. Odległość budynków od tak wyznaczonego centrum nie powinna przekraczać drogi, którą pieszy może pokonać w ciągu 4-5 minut spokojnego spaceru[240].

Oprócz wymienionych powyżej, Andrés Duany i Emily Talen wskazują także na podobieństwa modelu TND do koncepcji Randala Arendta (*cluster development*), Leona Kriera (*urban village, quartier*), a nawet Kevina Lyncha (*polycentric city*)[241]. Proponowany przez Nową Urbanistykę schemat wzorców rozwoju byłby więc sposobem na scalenie tych zbliżonych koncepcji pod jednym wspólnym szyldem[242].

TND pod nazwą osiedle tradycyjne to także określenie podstawowego typu jednostki osadniczej w Nowej Urbanistyce. Dhiru Thadani utożsamia je z osiedlem neotradycyjnym (*neotraditional neighborhood*), wskazując na bezpośrednie odniesienia do historii plano-

---

[235] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 12).

[236] **Osiedle:** «nieduże skupienie siedzib ludzkich (miejskich lub wiejskich); pot. «ludzie mieszkający w takim zespole budynków» *w: Słownik języka polskiego,* W. Doroszewski (red.), t. V, PWN, Warszawa 1963, s. 1121.
Dzielnica: «część miasta wyodrębniająca się swoim położeniem, mająca własną nazwę lub wyodrębniona ze względu na pewne właściwości, cechy charakterystyczne różniące ją od innych», w: *Słownik języka polskiego,* W. Doroszewski (red.), t. II, PWN, Warszawa 1960, s. 571. Język potoczny posługuje się pojęciem dzielnicy (np. slang. „dzielnia") w sensie przestrzenno-społecznym.

[237] Habitat w tym znaczeniu dotyczy raczej mniejszych osiedli – wg Zbigniewa Bacia obejmuje jednostki liczące od 3 do 150 rodzin (gospodarstw domowych), w których dzieci znają się nawzajem, a dorośli znają się z imienia.

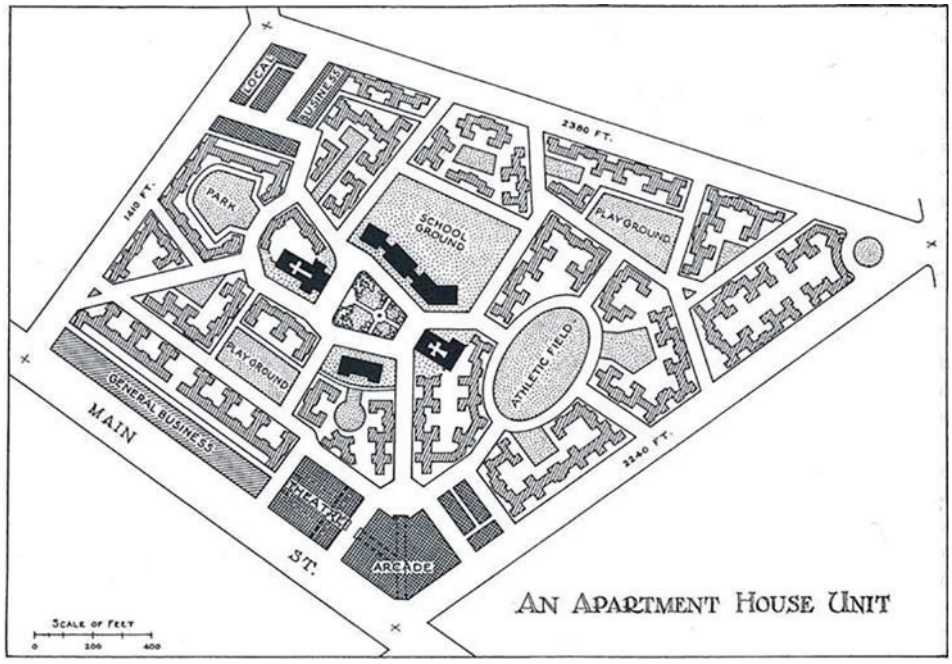
[238] W rzeczywistości wprowadzony przez Perrego termin *Jednostka Sąsiedzka (community unit)* opisuje pewną ideę, a nie konkretny rodzaj osiedla. Powszechnie znany szkic jest raczej schematem, nie projektem; Perry dzieli bowiem *community units* na cztery odmienne typy: **tanie osiedle podmiejskie** (*Low-cost suburban development*), **sąsiedztwo w obszarze przemysłowym** (*Neighborhood unit for an industrial section*), **osiedle wielorodzinne** (*Appartment house unit*) i **pięcioblokowe osiedle wielorodzinne** (*Five-block appartment house unit*). W literaturze najczęściej spotyka się typ pierwszy, choć sam autor nie uznawał go ani za najważniejszy, ani za najbardziej pożądany rodzaj jednostki sąsiedzkiej. Por. C. Perry, *"The Neighborhood Unit" from Regional Plan of New York and its Environs* (1929), [w:] Larice M., Macdonald E. (red.), *Urban Design Reader,* Routledge, London-New York 2007, pp. 54-65.

[239] *Pedestrian Pocket Book: New Suburban Design Strategy,* D. Kelbaugh (red.), Princeton Architectural Press, 1989, p. 33. Termin *pedestrian pocket* z reguły pojawiał się w polskiej literaturze w brzmieniu oryginalnym, choć bywa też błędnie, mechanicznie tłumaczony jako „kieszeń piesza".

[240] P. Calthrope, *The Next American Metropolis. Ecology, Community and the American Dream,* "Princeton Architectural Press" 1993. Por. także: S. Krzaklewski, *Pedestrian pockets – miasta dobre i piękne / Pedestrian Pockets – Good and Beautiful Cities,* „Środowisko Mieszkaniowe" 2013, t.11, ss. 264-268.

[241] A. Duany, E. *Talen, Transect Planning,* "APA Journal" 2002, vol. 68, no. 3, s. 258. Por. R. Arendt, *Crossroads, Hamlet, Village, Town. Design Characteristics of Traditional Neighborhoods, Old and New,* Planning Advisory Service Report no. 523/524, APA, 2004.

[242] Analizę wspólnych cech różnych koncepcji „zrównoważonego rozwoju w urbanistyce" przeprowadził m.in. Michał Stangel. Por. M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów…,* dz. cyt., ss. 20-29.



il. 30(a). Wybrane typy jednostek sąsiedzkich wg Clarenca Perrego: „Osiedle wielorodzinne" (*Appartment house unit*)

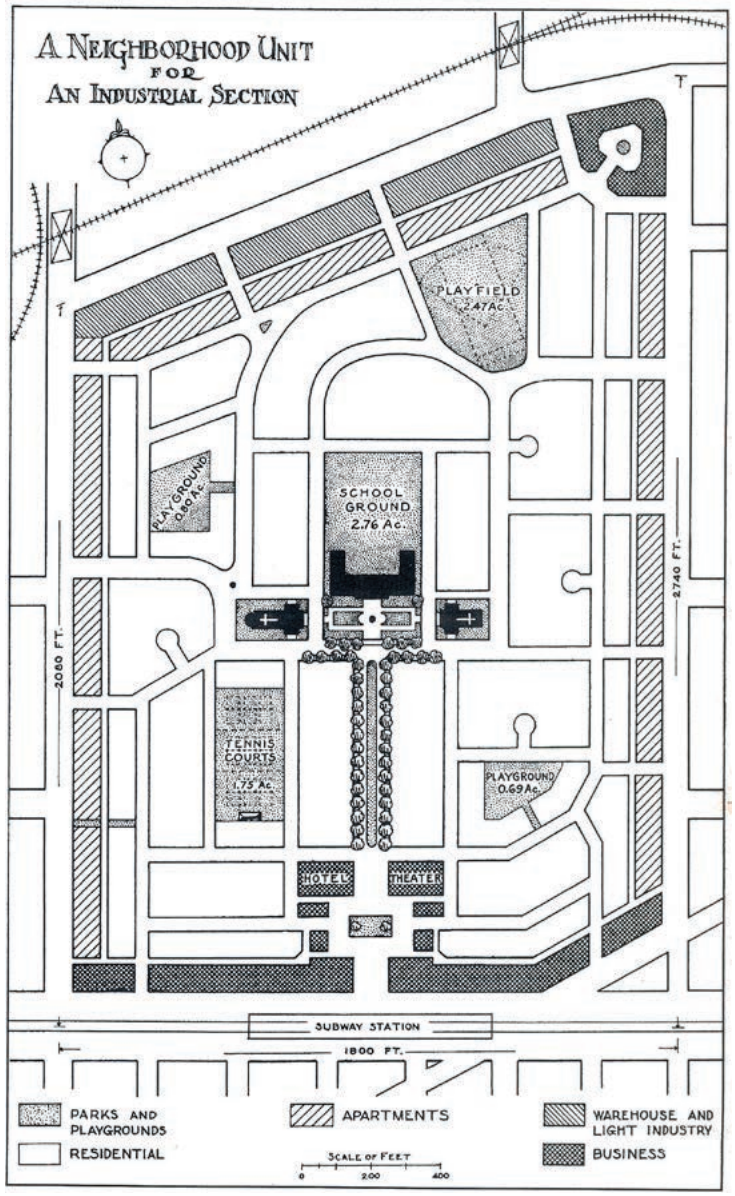
wania[243]. Sąsiedztwo, które de facto jest synonimem osiedla tradycyjnego, powinno skupiać się wokół przestrzeni społecznej i/lub budynku społecznego, którym może być kościół, dom spotkań lub szkoła podstawowa[244]. Charakterystyka przestrzenna sąsiedztwa przedstawia się następująco:

- powierzchnia odpowiada odległości pięciominutowego spaceru od granic do centrum,
- mieszkania, sklepy, miejsca pracy i budynki służące życiu społecznemu znajdują się blisko siebie,
- zróżnicowany układ komunikacyjny służy w równym stopniu potrzebom pieszych, co komunikacji kołowej,
- otwarta przestrzeń publiczna w formie placów, parków i placów zabaw zapewnia miejsce dla nieformalnych form rekreacji oraz aktywności obywatelskiej i społecznej
- uporządkowane fronty zabudowy wyznaczają przestrzeń publiczną,
- budynki służące życiu społecznemu wzmacniają tożsamość wspólnoty, dostarczając miejsca dla ważnych zgromadzeń mieszkańców[245].

Sąsiedztwa/osiedla, jako jednostki planistyczne, są podstawowymi elementami z których buduje się strukturę urbanistyczną w kodeksach urbanistycznych[246].

Według autorów *Leksykonu* TND, rozumiany jako ogólny **wzorzec rozwoju** składa się z czterech podstawowych elementów: sąsiedztw/osiedli/dzielnic, stref funkcjonalnych, terenów wiejskich i spajających je korytarzy.

[243] D. Thadani, *The Language of Town&Cities. A Visual Dictonary,* Rizzoli, 2010, p. 435.
[244] A. Duany et al., *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream,* North Point Press, New York 2010, p. 191.
[245] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.1 (s. 66).
[246] J. Russel, *New Urbanist Essentials,* [w:] *Codifying New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* APA Planning Advisory Service, Chicago 2004, p. 13.

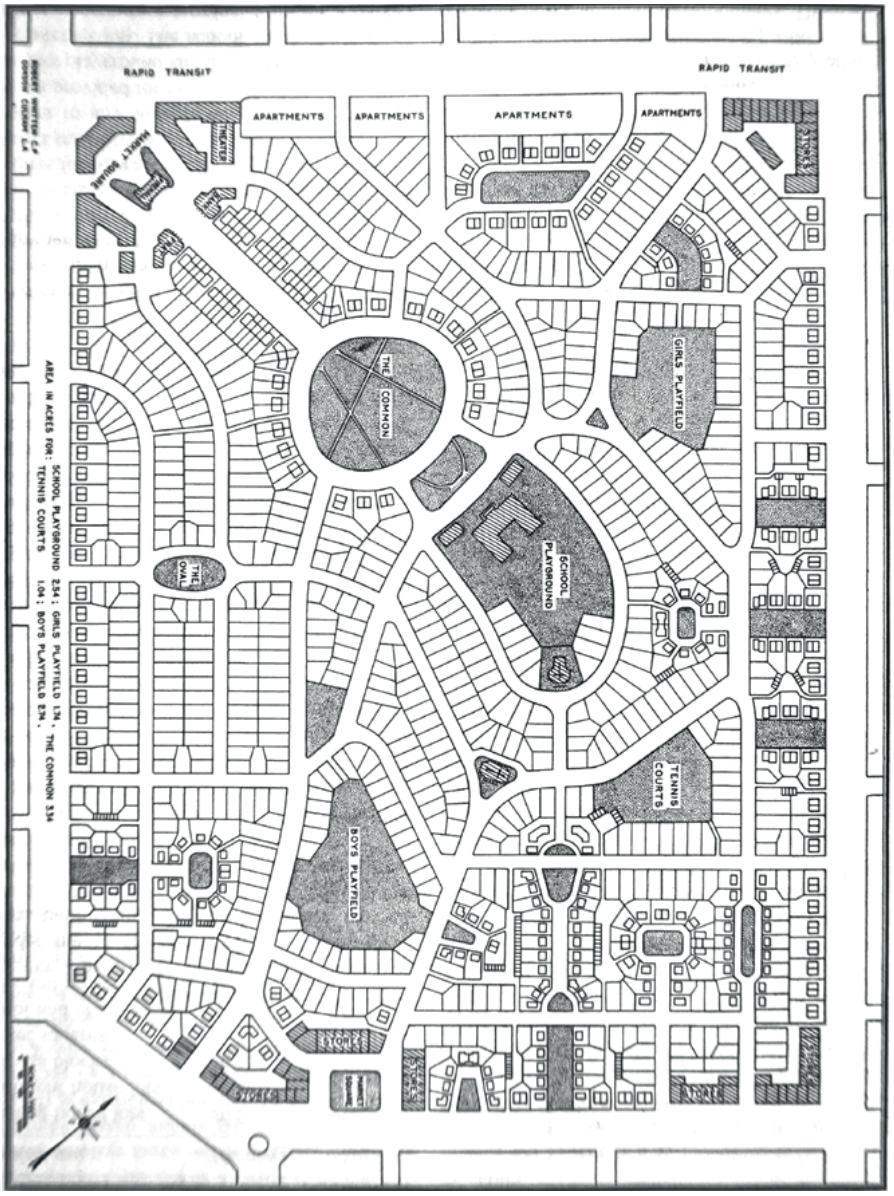


b) "Sąsiedztwo w obszarze przemysłowym" (*Neighborhood unit for an industrial section*)

il. 30(b). Wybrane typy jednostek sąsiedzkich wg Clarenca Perrego

Jak już wspomniano przy okazji omawiania zagadnień kontroli rozwoju, korytarz (*corridor*), to linearna strefa przeznaczona dla łączenia terenów otwartych i transportu[247]. Obie te funkcje mogą występować jednocześnie. Korytarzem naturalnym może być rolnicza, rekreacyjna lub zielona przestrzeń otwarta, do której zalicza się tak odmienne obszary jak np. parki publiczne, działki przyszkolne, cmentarze i pola golfowe. Wszystkie te elementy mogą być częścią większego układu, który łączy miejskie przestrzenie otwarte z terenami wiejskimi. Korytarzem transportowym może być linia kolejowa, tramwajowa

[247] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 2.1 (s. 12).



c) "Tanie osiedle podmiejskie" (*Low-cost suburban development*)

il. 30(c). Wybrane typy jednostek sąsiedzkich wg Clarenca Perrego

lub autobusowa, ale także ciągi komunikacji kołowej, które mogą służyć ruchowi pieszemu i rowerowemu, włączone w strukturę ulic.

Integralną częścią koncepcji TND są wspomniane uprzednio pojęcia *district i rural area.* To pierwsze tłumaczone jest przez Piotra Choynowskiego i Grzegorza Buczka jako *„strefa",* z zastrzeżeniem, że termin wymaga doprecyzowania. Wydaje się, że ze względu swoją rolę w strukturze urbanistycznej, lepszym i bardziej precyzyjnym, bo odwołującym się do definicji określeniem, byłoby słowo *„strefa funkcjonalna". District* („strefa funkcjonalna") oznacza

zatem obszar zurbanizowany przeznaczony dla potrzeb pojedynczej funkcji, *a rural area* („teren wiejski") to synonim obszaru wolnego od zabudowy[248].

Z opisanych idei korytarza, obszaru pieszego i sąsiedztwa wyrasta także – zbliżona do TND – koncepcja *Transit-Oriented Development* (TOD), czyli **wzorzec rozwoju ukierunkowany na transport publiczny**[249]. Według Wawrzyńca Zipsera, (który cytuje Cisholma) „TOD jest to niewielka jednostka osadnicza charakteryzująca się dość gęstym zainwestowaniem, skupiona wokół węzła transportu zbiorowego, tworzącego główne połączenie z resztą regionu, o bogatej strukturze użytkowej i własnościowej uatrakcyjniającej mieszkaniowy charakter przestrzeni i preferująca przede wszystkim komunikację pieszą i rowerową"[250]. Aby osiągnąć zdolność rozwoju oraz pewien minimalny poziom samowystarczalności, intensywność zabudowy w takim osiedlu nie powinna być mniejsza niż 35 jednostek mieszkaniowych na hektar[251].

Konwencjonalny wzorzec rozwoju podmiejskiego (CSD)

W *Leksykonie* przedstawiono także dominujący w USA w końcu XX wieku schemat rozwoju przestrzennego, który określono jako *Conventional Suburban Development*. Celem jest skontrastowanie różnic między sposobem budowy typowych przedmieść, a Nową Urbanistyką, co wydaje się równie ważne ze względów poznawczych, jak i propagandowych.

Conventional Suburban Development, czyli **konwencjonalny wzorzec rozwoju podmiejskiego** to:

> (…) kompleksowy system planowania charakteryzujący się stosowaniem stref monofunkcyjnych, w których centra handlowe, centra biurowe są podstawowymi elementami, a strefy wielofunkcyjne stanowią wyjątek od reguły. Przestrzeń otwarta jest pojmowana jako pozostałość po utworzeniu pozostałych stref. Oddzielone od siebie strefy są połączone drzewiastym układem komunikacyjnym projektowanym dla potrzeb szybkiego ruchu kołowego, który jest z reguły nieprzyjazny lub wręcz wrogi pieszym użytkownikom. W procesie implementacji stosowanie stref monofunkcyjnych jest usankcjonowaną normą, podczas gdy łączenie funkcji wymaga odstępstwa, które należy uzasadnić. Regionalny system planowania jest z reguły pozbawiony narzędzi kompleksowej ochrony terenów otwartych[252].

W tym miejscu konieczna jest pewna dygresja. Przedstawiona definicja jest bez wątpienia zwięzłym podsumowaniem najważniejszych cech dominującego przez ostatnich kilkadziesiąt lat wzorca rozwoju przestrzennego. Tym niemniej diagnoza w niej zawarta trafnie opisuje zjawiska typowe głównie dla USA, które niekoniecznie występowały w innych krajach. Należy bowiem przypomnieć o podstawowych różnicach między Stanami Zjednoczonymi a np. Europą i Polską, które wynikają z odmiennych systemów prawnych i ustrojowych. Ta odrębność i niewspółmierność, warunkowana przez różnorodne czynniki, przejawia się przede wszystkim w trzech aspektach.

---

[248] Tamże.

[249] Jest to ewidentne nawiązanie do idei *ciudad lineal* oraz amerykańskich doświadczeń z XIX wieku z miastami zakładanymi wzdłuż linii kolejowych.

[250] W. Zipser, *Od ciudad lineal do Transport Oriented Development,* [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Wybrane teorie współczesnej urbanistyki,* Akapit-DTP, Gdańsk 2013, s. 171.

[251] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 3.2 (s. 19). Co ciekawe, TOD występuje w *Leksykonie* wymiennie z TND, choć jest odrębnie zdefiniowane: por. *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 2.1 (s. 12).

[252] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 2.1 (s. 12).

Po pierwsze, znacznie lepiej rozwinięty w Europie system transportu publicznego, szczególnie kolejowego oraz wolniej rozwijający się niż w USA przemysł motoryzacyjny, wpłynęły na mniejsze podporządkowanie rozwoju przestrzennego wymaganiom indywidualnej komunikacji samochodowej.

Po drugie, istniejąca struktura osadnicza odziedziczona po poprzednich pokoleniach dawała zdecydowanie większe możliwości rozwoju w oparciu o tradycyjne wzorce. Nie zmieniły tego zniszczenia wywołane przez kolejne wojny. Raz przyjęty układ przestrzenny okazywał się bardzo trwały i nawet w krajach, w których władza nie liczyła się z własnością prywatną, nie udało się go całkowicie zniszczyć.

Po trzecie, w Polsce np. nigdy nie przestrzegano ścisłej separacji funkcji w planowaniu. Oddzielano wprawdzie usługi i tereny mieszkaniowe, ale choćby prawo budowlane umożliwiało (i umożliwia) prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej w budynkach jednorodzinnych bez konieczności uzyskania szczególnych zezwoleń.

Z przytoczonych powyżej powodów definicja konwencjonalnego wzorca rozwoju podmiejskiego, którą zawiera *Leksykon*, nie jest uniwersalna.

3. Struktura urbanistyczna – układ przestrzenny

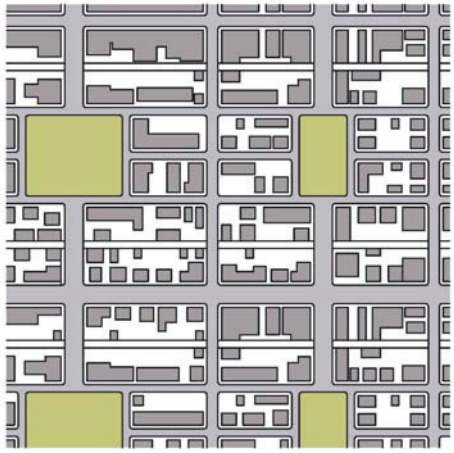
3.1. Wzorce historyczne

Jak już wspomniano, twórcy Nowej Urbanistyki starali się szeroko czerpać z historii budowy miast. Jednak źródeł inspiracji i wzorów do naśladowania dostarczają nie tylko przykłady z dalekiej przeszłości, ale także rosnący z roku na rok zbiór realizacji współczesnych – swoisty katalog „dobrych praktyk". Dlatego też Seaside, które stało się nieoficjalną mekką zwolenników ruchu Nowej Miejskości, służy przede wszystkim jako uniwersalny, „żywy" podręcznik urbanistyki, ale nie model miasta idealnego. *Leksykon* poza kilkoma wyjątkami nie zwiera ścisłych wskazówek, które dotyczyłyby kompozycji urbanistycznej[253]. Jedynie w części 4. autorzy przedstawiają sześć podstawowych w ich mniemaniu modeli konfiguracji struktury przestrzennej. Wszystkie wzorce to przykłady miast i osiedli amerykańskich. Są to kolejno: Savannah (GA), Nantucket (MA), Mariemont (CT), Washington (DC), Riverside (OH) oraz Radburn (NJ).

Aż połowa z nich to różne miasta-ogrody, które zakładano na przełomie XIX i XX wieku. Ogólnie rzecz ujmując zamieszczone przykłady prezentują trzy podstawowe układy kompozycyjne: ortogonalny (Savannah), radialny (Washington, Mariemont) i swobodny (Radburn, Riverside, Nantucket). Można na tej podstawie wnioskować, że siła oddziaływania wzorów północnoamerykańskich na Nową Urbanistykę była bez wątpienia największa, co nie oznacza braku innych inspiracji. Należy bowiem podkreślić, że sztuka budowy miast Ameryki Północnej reprezentuje wyjątkowo zróżnicowane, bynajmniej nie wyłącznie anglosaskie, wpływy kulturowe[254].

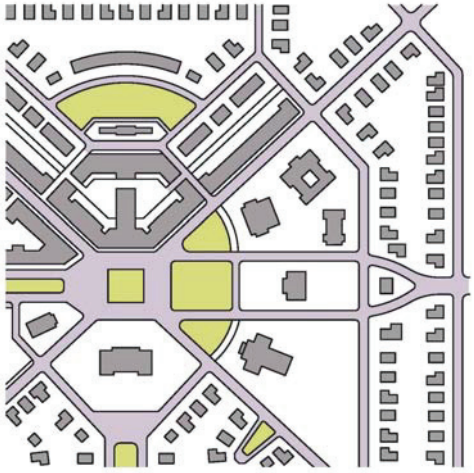
[253] Również CNU nie firmuje oficjalnie żadnej księgi wzorcowych planów czy rozwiązań przestrzennych.

[254] Oprócz oczywistych wpływów brytyjskich, nie mniejsze znaczenie ma hiszpańska i francuska tradycja urbanistyczna. Przez ponad 200 lat pod władzą królestwa Francji i Hiszpanii pozostawało bowiem ponad 2/3 powierzchni obecnych Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej. W ten sposób najstarsze miasta amerykańskie są de facto reprezentacją zróżnicowanej, europejskiej sztuki planowania urbanistycznego. Por. J.D. Kornwolf, G.W. Kornwolf, *Architecture and Town Planning in Colonial North America,* First edition, Johns Hopkins University Press, Baltimore 2002; M. Motak, *Miasta Ameryki Północnej w okresie pionierskim 1559-1681. Dzieje formy urbanistycznej,* Kraków 2004.

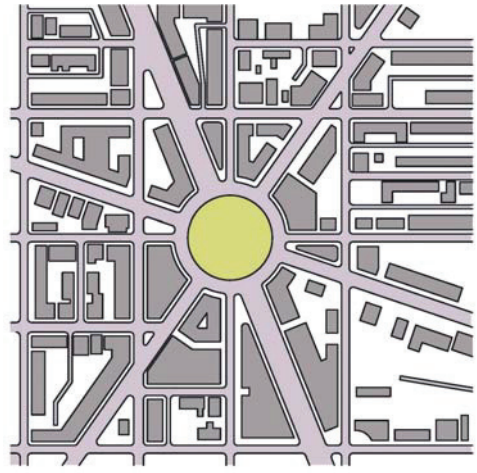


a) Savannah (GA)
Miasto założone w 1734 roku. Autor projektu: James Oglethorpe

b) Nantucket (MA)
Osada założona w 1659 roku na wyspie Nantucket. Przykład typowego osadnictwa brytyjskiego w Ameryce Północnej



c) Mariemont (OH)
Przykład „idealnego" miasta z początku XX wieku, założonego przez Mary Emery w 1923 roku. Główny autor projektu: John Nolen.w 1923 roku. Główny autor projektu: John Nolen



d) Washington (DC)
Miasto założone jako stolica Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej w latach 1792-94. Autorzy projektu: Pierre Charles L'Enfant oraz Andrew Ellicott

e) Riverside (IL)
Pierwsze miasto-ogród w USA założone w 1869 roku. Autorzy projektu: Calvert Vaux i Frederick Law Olmsted

f) Radburn (NJ)
Przykład miasta-ogrodu z okresu rozwoju transportu samochodowego założone w latach 1928-1929. Autorzy projektu: Clarens Stein i Henry Wright

il. 31. Podstawowa typologia historycznych, amerykańskich ośrodków miejskich wg *Leksykonu Nowej Urbanistyki*

Tak więc punktem wyjścia dla opisywanej w *Leksykonie* klasyfikacji typologicznej jest morfologia miast z terenu współczesnych Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej, uzupełniona o wzorce europejskie i południowoamerykańskie[255].

3.2. Zasady kompozycji

Spośród podstawowych składników struktury miejskiej, Nowa Urbanistyka w szczególny sposób przywiązuje wagę do elementów krystalizujących, punktów węzłowych oraz dominant i „znaków szczególnych"[256]. Fundamentem kompozycji powinien być układ osi, płaszczyzn i zamknięć widokowych, wiążących ważne budynki w spójny system ogólnie dostępnych przestrzeni publicznych.

Punkty węzłowe, w miarę potrzeb i możliwości, powinny być powiązane z dominantami przestrzennymi. Ich zadanie mogą pełnić place i parki oraz budynki przeznaczone do użytku publicznego. Wśród tych ostatnich na pierwszy plan wysuwają się świątynie, urzędy, szkoły oraz inne popularne miejsca spotkań.

Leksykon nie zawiera jednak wielu bezpośrednich odniesień do klasycznych reguł kompozycji urbanistycznej. Najbardziej akademickie przykłady to *Grand Manner* oraz *trivium*[257]. Więcej miejsca poświecono natomiast zagadnieniom definiowania przestrzeni, w tym zasadom tworzenia dominant perspektywicznych oraz proporcjom ulic i placów[258]. Generalnie Nowa Urbanistyka ogranicza (lecz nie eliminuje!) stosowanie ulic o przebiegu krzywoliniowym, poza przypadkami uzasadnionymi np. ukształtowaniem terenu. Zaleca także, aby osie widokowe nie były za długie (maksymalnie 300 metrów), co wynika z dążenia do zachowania odpowiedniego poziomu czytelności dominant w przestrzeni ulic[259].

Leksykon prezentuje także trzy główne sposoby kształtowania bloków zabudowy charakterystyczne dla urbanistyki tradycyjnej. Dwa typy są regularne: tzw. „kwadratowy" i „wydłużony", trzeci – nieregularny (kojarzony z Camillo Sitte). Co ciekawe, we wszystkich występują gospodarcze dojazdy wewnętrzne. Zestaw podstawowy uzupełniono o kilka innych przykładów, spośród których wyróżnia się tzw. kwartał krierowski (*Krier block*), stanowiący twórcze rozwinięcie koncepcji Tony Garniera[260]. O ile Garnier postulował zerwanie z zabudową obrzeżną, to Krier zachowuje jednak tradycyjną strukturę miasta. Jego propozycja polega na utrzymaniu linii frontowej przy jednoczesnym rozdrobnieniu zabudowy tworzącej kwartał, zmniejszeniu ściśle prywatnej powierzchni działek i wprowadzeniu wewnętrznej komunikacji pieszej. il. 37

[255] Temat specyfiki morfologicznej amerykańskich miast badała m.in. Anne Moudon. Por. V.A. Moudon, T*he Evolution of Twentieth-Century Residential Forms: An American Case Study,* [w:] Whitehand J.W.R., Larkham P.J. (red.), *Urban Landscapes: An International Perspective,* Routledge, 1992, pp. 173-206.

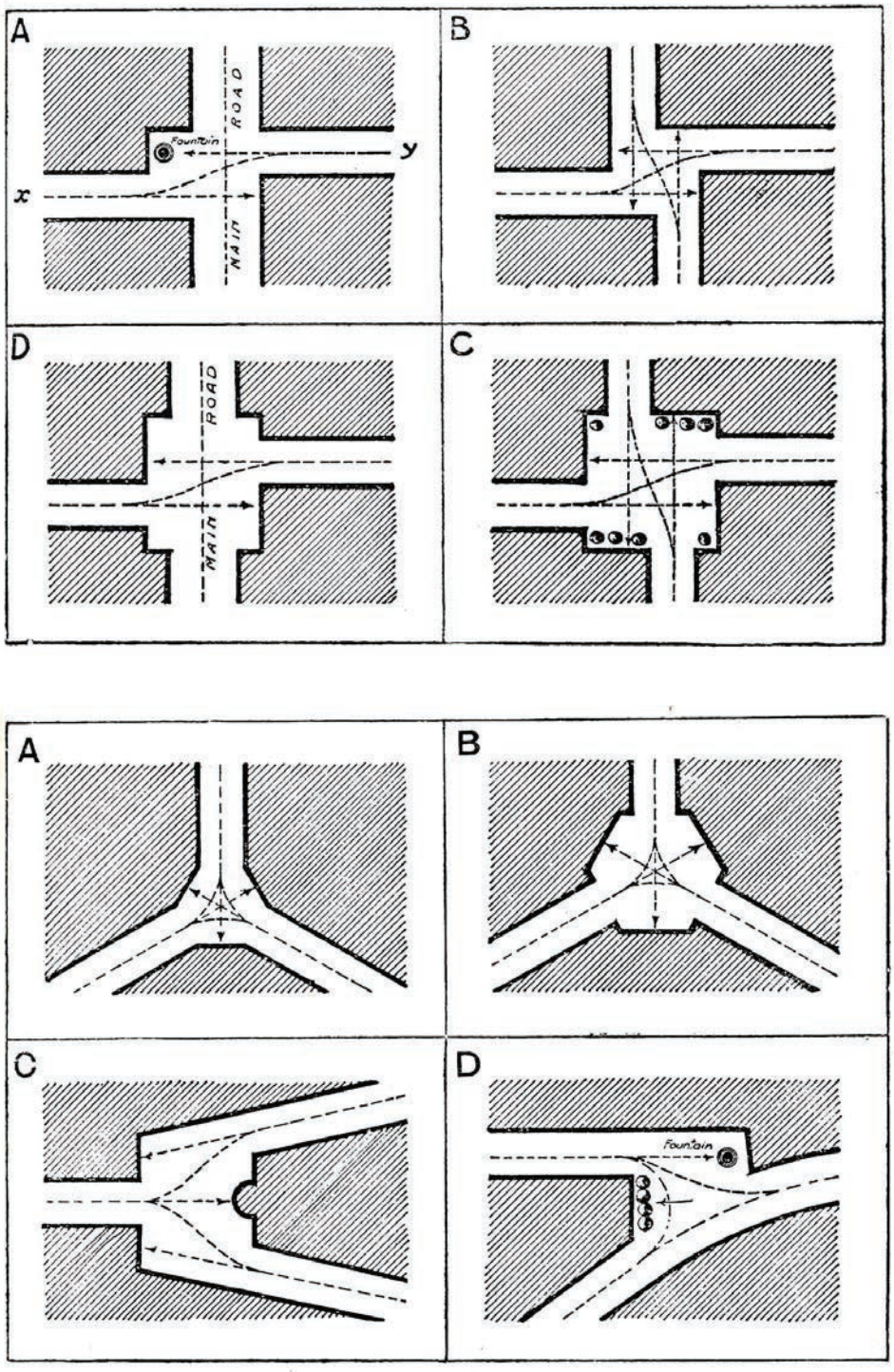
[256] K. Wejchert, *Elementy kompozycji urbanistycznej,* Wydawnictwo Arkady, Warszawa 1974, ss. 49-82.

[257] **Trivium** („krucza stopa") – rodzaj ogólnej kompozycji planu, która opiera się na trzech głównych osiach-alejach zbiegających się w punkcie centralnym. W *Leksykonie* egzemplifikowana przez Piazza del Popolo oraz Wersal. Por. *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 4.1 (s. 25).

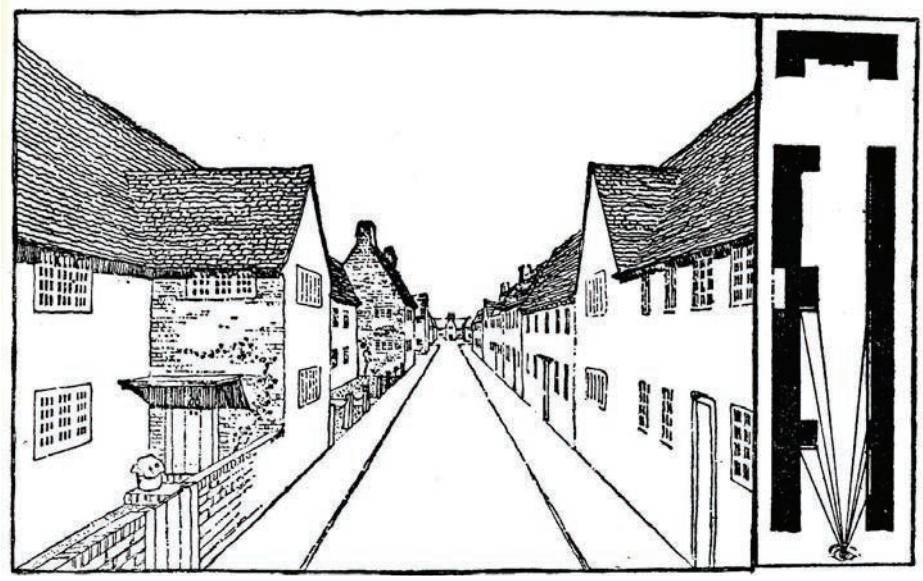
[258] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 7.2 (s. 46).

[259] A. Duany, J. Speck, M. Lyndon, *The Smart Growth Manual,* McGraw Hill, 2010, pp. 7-6.

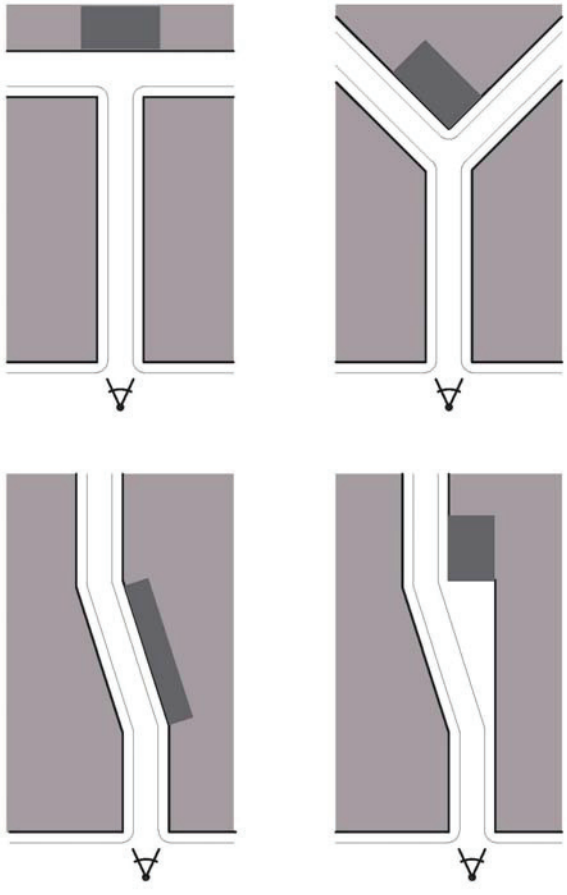
[260] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 4.3 (s. 27).



il. 32. Sposoby kompozycji zamknięć widokowych na skrzyżowaniach ulic wg Raymonda Unwina



il. 33. Analiza wnętrza ulicy jako zagadnienia kompozycyjnego wg Raymonda Unwina



il. 34. Podstawowe sposoby kształtowania zamknięć widokowych wg *Leksykonu NU*

a) The Village of Westclay, Carmel (IN), Academy Lane [2019]

b) Watercolor (FL), Watercolor Boulvard [2014]

c) Rosemary Beach (FL), West Water Street [2014]

d) Kings Farm, Rockville (MA), Garden View Way [2014]

e) Poundbury – Middle Farm (Anglia), Middlemarsh Street [2009]

f) Celebration (FL), Trumpet Plaza [2014]

il. 35. Przykłady kompozycji osiowej oraz zamknięć widokowych
w wybranych realizacjach Nowej Urbanistyki

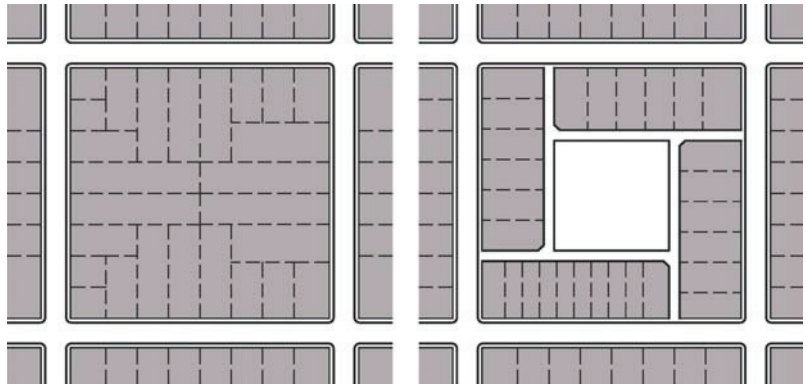
a) De Oevers, Roelofarendsveen (Holandia). Zabudowa nad kanałem w centrum osiedla [2019]

b) L'On, Mt. Pleasant (SC). Kanał łączący dwa sztuczne zbiorniki wodne [2008]

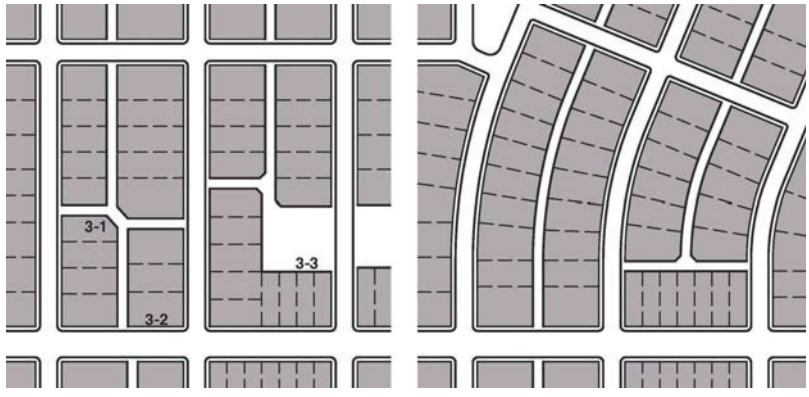
il. 36. Przykłady wykorzystania wody dla potrzeb kompozycji i kreacji przestrzeni w Nowej Urbanistyce

Szczególnie wskazane jest, aby bloki zabudowy nie były zbyt duże. Ich obwód powinien wynosić od 300 do 600 metrów, co odpowiada przykładowym wymiarom od 100 × 50 metrów (lub 75 × 75 metrów) do 200 × 100 metrów (lub 150 × 150 metrów). Mniejsze kwartały, a co za tym idzie gęstszą siatkę ulic, należy projektować w centrach miast i osiedli[261].

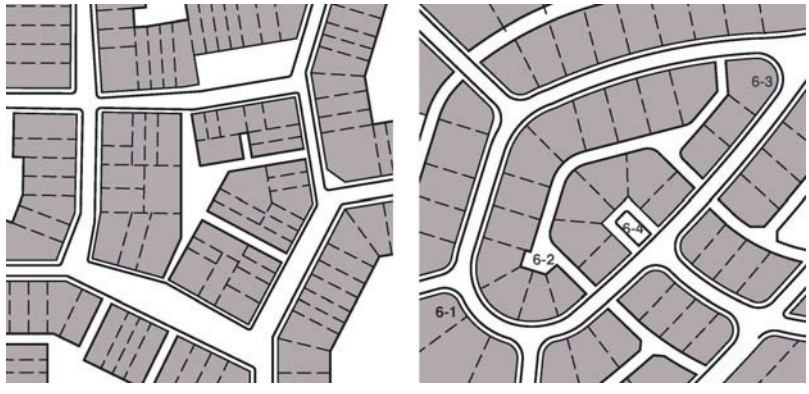
a) „kwadratowy"



b) „wydłużony"



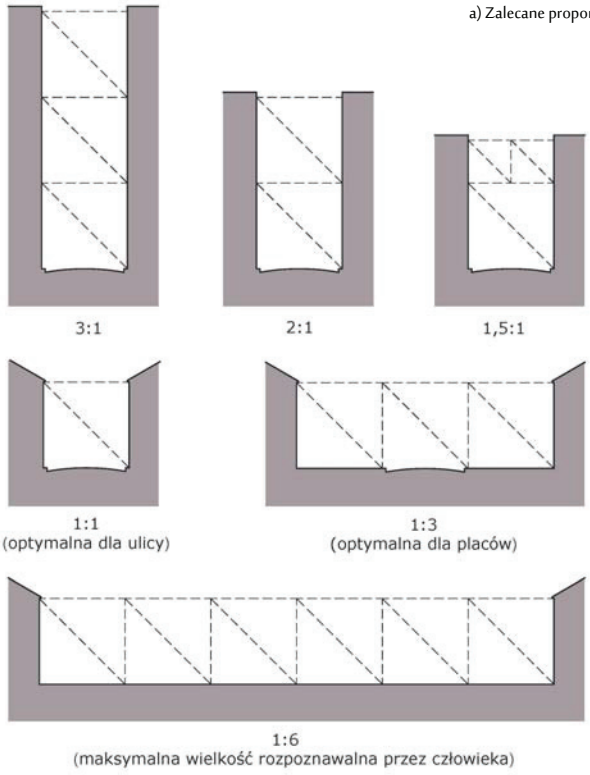
c) „nieregularny"



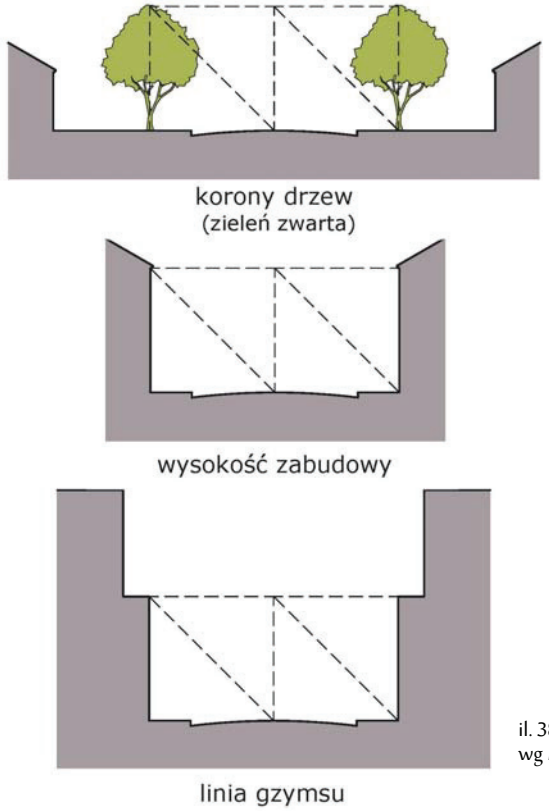
il. 37. Podstawowe typy bloków zabudowy wg *Leksykonu Nowej Urbanistyki*

[261] A. Duany, J. Speck, M. Lyndon, *The Smart...,* dz. cyt., p. 4, 7.

a) Zalecane proporcje



b) Trzy podstawowe sposoby definiowania przestrzennego



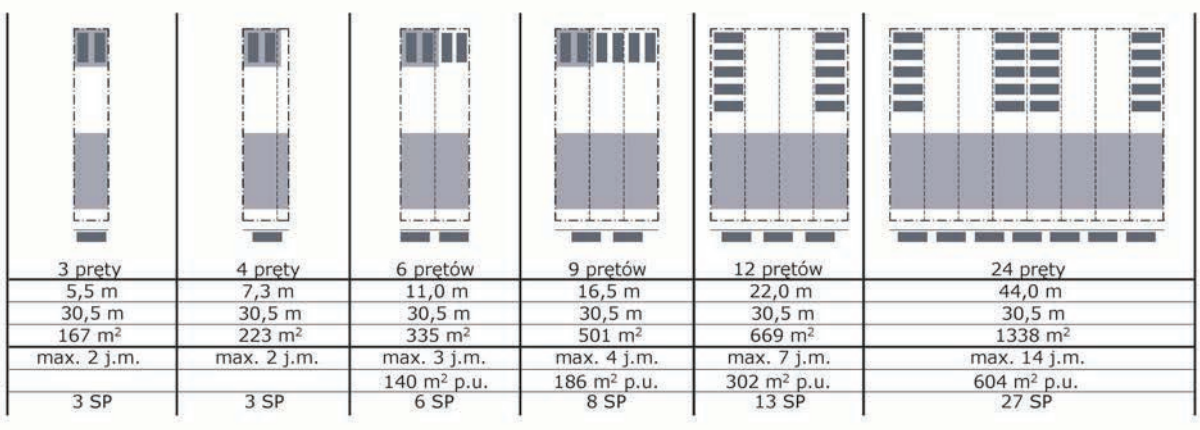
il. 38. Przekrojów ulic i placów wg *Leksykonu Nowej Urbanistyki*

Leksykon przedstawia również analizę typologii przestrzeni otwartych, która – choć zbudowana głównie w oparciu o szerokie spektrum terenów zielonych – zawiera także rozmaite rodzaje placów publicznych. Zgodnie z ogólną zasadą dostosowywania do specyfiki miejsca, typologię tę podzielono na pięć grup – od otwartego, niezabudowanego krajobrazu aż po pojedyncze budynki[262].

Leksykon zaleca także, aby dla potrzeb wstępnego planowania na nowych terenach stosować uproszczony system modularny. Ma to ułatwiać nie tylko parcelację, ale także przewidywanie intensywności zabudowy i zapotrzebowanie na transport. Zaproponowana metoda jest otwartym nawiązaniem do historycznego systemu prętowego (sic!), zaadoptowanym do współczesnych potrzeb komunikacyjnych[263].

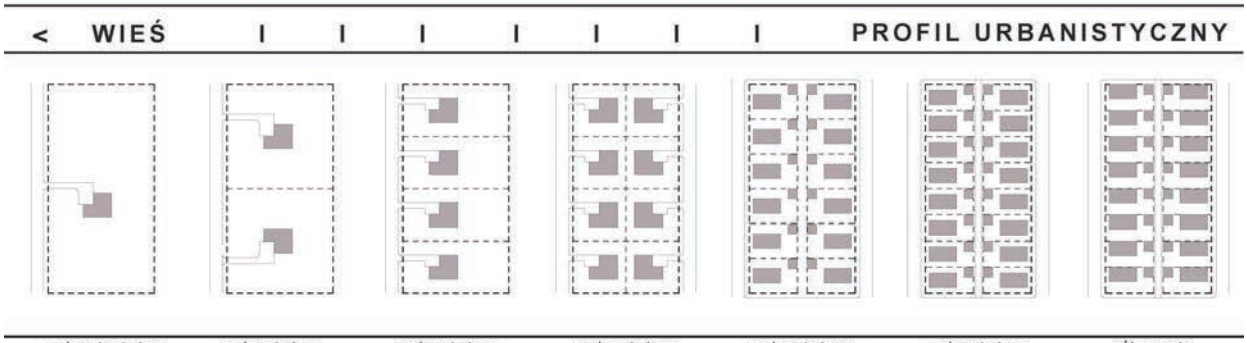
W tym przypadku pręt (*rod*), jako jednostka długości, wynosi 1,8 metra [6 stóp]. Podstawowy moduł, którym operuje *Leksykon*, liczy 3 pręty i posiada wymiary 5,4 × 30,5 metra [18 × 100 stóp] [264]. Jego szerokość wynika z długości pojedynczego stanowiska postojowego. Nie oznacza to jednak podporządkowania zabudowy wymaganiom technicznym związanym z parkowaniem, a wynika raczej z dążenia do maksymalnego wykorzystania infrastruktury drogowej.

Fundamentalnym składnikiem przestrzeni miejskiej są także tereny zielone. Wśród wspomnianych już pobieżnie nowatorskich koncepcji agrarnych, które wprowadzają aktywność rolniczą na tereny zurbanizowane, *Leksykon* dopuszcza sady owocowe i winnice jako szczególne formy terenów zielonych w miastach, choć zastrzega konieczność zapewnienia im odpowiedniej opieki i nadzoru[265].



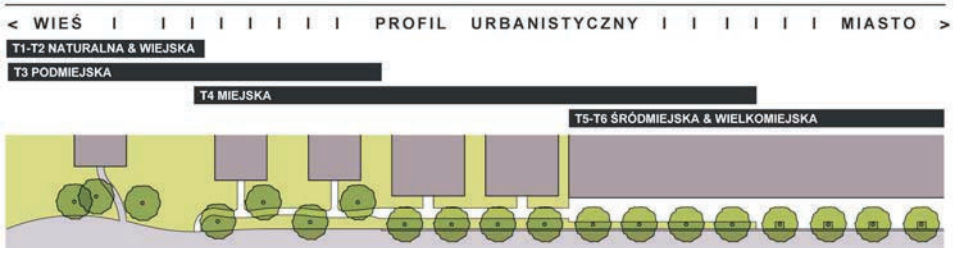
il. 39. System modułowego projektowania zabudowy z użyciem 6-stopowego „pręta" (rod) wg *Leksykonu Nowej Urbanistyki*
Kolejno od góry: liczba prętów, szerokość działki, głębokość działki (stała), powierzchnia działki, maksymalna liczba jednostek mieszkaniowych, liczba stanowisk postojowych

[262] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 5.1 (s. 28).
[263] *Rod = Pręt* (pol.), *Ruthe* (niem.), *canna* (wł.), System prętowy używany w delimitacji średniowiecznej i nowożytnej. Pręt anglosaski, na który powołuje się *Leksykon* mierzył około 5 m (16 ½ stopy lub 5 ½ yarda); **Akr** stanowi równowartość 160 prętów kwadratowych.
[264] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 5.1 (s. 28).
[265] Tamże, p. 5.1 (s. 28).



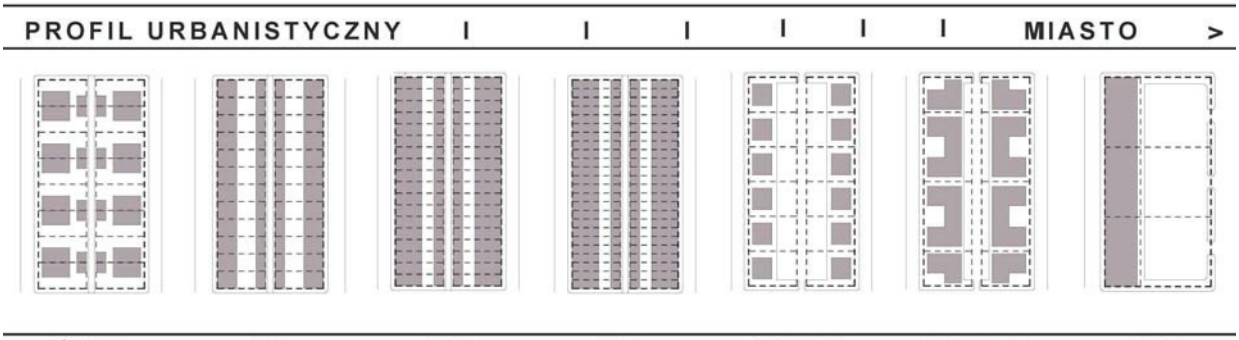
wolnostostojąca	wolnostojąca	wolnostojąca	wolnostojąca	wolnostojąca	wolnostojąca	pół-zwarta
willa/dwór	willa	willa/dom	dom	dom	dom	dom
1,125 j.m./ ha	2,5 j.m./ ha	5 j.m./ ha	10 j.m./ ha	15 j.m./ ha	20 j.m./ ha	20 j.m./ ha
130 m x 66 m	65 m x 66 m	32,5 m x 66 m	32,5 m x 33 m	22 m x 30 m	16,5 m x 30 m	16,5 x 30 m

il. 40. Analiza efektywności różnych typów zabudowy na przykładzie modelowego kwartału o powierzchni około 0,8 ha [2 akry] wg *Leksykonu Nowej Urbanistyki*
Zabudowa przedstawiona w zależności od zmiany strefy profilu urbanistycznego. Kwartał prostokątny o wymiarach ~ 66 × 130 m [220 × 432 stóp]. Kolejno w tabeli od góry: typologia zabudowy, średnia liczba jednostek mieszkaniowych na hektar, wymiary działki budowlanej



il. 41. Zasady kompozycji i nasadzeń zieleni publicznej wzdłuż ulic, w zależności od lokalizacji wzdłuż profilu urbanistycznego

il. 42. Rosemary Beach (FL), Zielony skwerek wewnątrz kwartału zabudowy mieszkaniowej pomiędzy East Water Road i Kingston Street. [2019]



półzwarta	zwarta	zwarta	zwarta	wolnostojąca	wolnostojąca	zwarta
"bliźniak"	dom szeregowy	dom szeregowy	dom szeregowy	blok (6 m)	blok (6 m)	budynek biurowy
20 j.m./ ha	30 j.m./ ha	45 j.m./ ha	60 j.m./ ha	90 j.m./ ha	90 j.m./ ha	1800 m² p.u./kond.
16,5 m x 30 m	11 m x 30 m	7,3 m x 30 m	5,5 m x 30 m	22 m x 30 m	22&44 m x 30 m	44 m x 66 m

il. 40 (cd.)

Nowa Urbanistyka w otwarty sposób próbuje także przywrócić w projektowaniu różne tradycyjne typy i formy kompozycji zieleni. Niektóre z nich, tak jak *quinqunx*[266], boskiet[267] czy *glacis*[268] są głęboko zakorzenione w przeszłości, zwłaszcza w historii sztuki ogrodowej. il. 43ab

3.3. Przestrzeń publiczna – przestrzeń społeczna

Civic space

Choć problematyka definicji i klasyfikacji przestrzeni miejskiej pozostaje poza zakresem niniejszej pracy, to przynajmniej jeden termin wymaga szerszego wyjaśnienia. Do fundamentalnych terminów Nowej Urbanistyki należy bowiem pojęcie *civic space*, którego najlepszym i najbardziej precyzyjnym polskim odpowiednikiem jest, zdaniem autora, określenie **przestrzeń społeczna**[269].

Jak już wspomniano przy okazji omawiania terminu *urbanism,* w języku angielskim znajdujemy ciekawe analogie semantyczne łączące pojęcia miejskości, społeczności czy cywilizacji. Podobnie jest w przypadku przymiotnika *civic*, który – tak jak jego łaciński źródłosłów *civilis* – nie ma jednego znaczenia[270]. Podstawowy sens tego słowa dotyczy miasta i społeczności w nim zamieszkującej, zatem może być ono tłumaczone zarówno jako „miejski", „obywatelski", jak i „społeczny".

[266] **Quinqunx:** [wym. kwinkunks] «układ pięciu przedmiotów, z których cztery zajmują kąty, a piąty środek kwadratu lub prostokąta; też: figura tego kształtu», *Słownik języka polskiego*, red. W. Doroszewski, t. III, PWN, Warszawa 1961, s. 1357.Tu oznacza sposób nasadzeń drzew znany już w czasach rzymskich – najstarsza wzmianka pochodzi z I wieku. Por. M.F. Kwintylian, *Kształcenie mówcy,* ks. VIII, r. 3, Ossolineum, 1951.

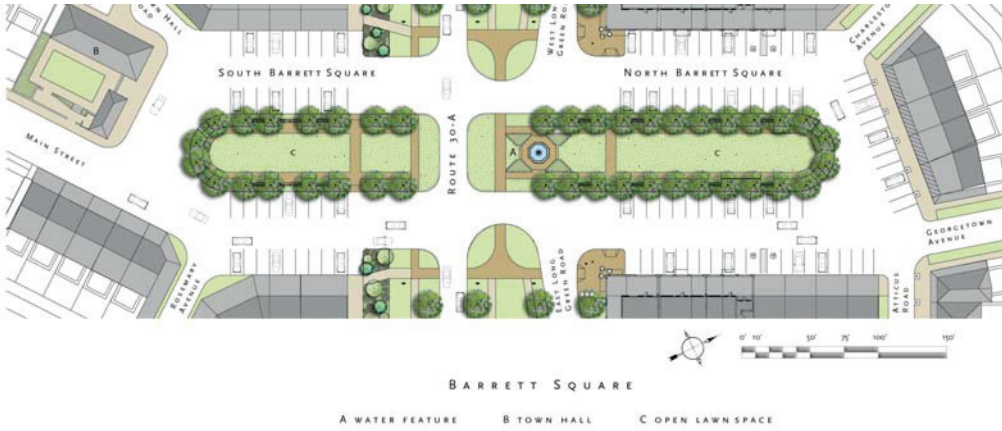
[267] **Boskiet:** [fr. bosquet < wł. boschetto 'lasek'], «zwarty masyw drzew i krzewów o geometrycznym zarysie, ujęty strzyżonymi zwykle ścianami», w: *Encyklopedia PWN* (online), https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/boskiet;3879876.html [dostęp: luty 2020].

[268] Słowo **glacis**, które pierwotnie oznaczało teren wolny od zabudowy na przedpolu fortyfikacji bastionowych, *Leksykon* definiuje jako strefę buforową – otwarty teren zielony oddzielający miejsca wydarzeń publicznych od reszty miasta.

[269] Problematyka przestrzeni miejskiej była przedmiotem szerokich badań w latach 70. i 80. XX wieku. M. Castellas, *La Question Urbaine,* Paris 1975 [polska wersja w przekładzie Bohdana Jałowieckiego: M. Castellas, *Kwestia miejska,* PWN, Warszawa 1982]; H. Lefebvre, *Le droit à la ville, suivi de l'espace et politque,* Paris 1972; H. Lefebvre, *Le production de l'espace*, Paris 1974. W Polsce: A. Wallis, *Socjologia i kształtowanie przestrzeni,* PIW, Warszawa 1971; B. Jałowiecki, *Miasto i społeczne procesy urbanizacji,* PWN, Warszawa 1972; W. Czerny, *Architektura zespołów osiedleńczych…,* dz. cyt.; A. Wallis, *Miasto i przestrzeń,* PWN, Warszawa 1977; B. Jałowiecki, *Społeczne wytwarzanie przestrzeni,* PWN, Warszawa 1984.

Należy nadmienić, że część tych prac (Lefevbre, Catellas, Jałowiecki) przedstawia problem głównie z punktu widzenia filozofii marksistowskiej, co – zdaniem autora – stawia pod znakiem zapytania ich uniwersalność, a co za tym idzie, faktyczną przydatność we współczesnym świecie.

[270] **Civilis:** «obywatelski, publiczny, miejski, mieszczański, zgodny z prawem lub słusznością» [podkr. M.D.], J. Sondel, *Słownik łacińsko-polski dla prawników i historyków,* Universitas, Kraków 2006, s. 156.



a) Projekt zagospodarowania autorstwa Leblanc Jones Landscape Architects, Inc. z 1996 roku

Jednak określenie przestrzeń miejska zdecydowanie nie oddaje istoty pojęcia *civic space*, które obejmuje także niematerialne treści znaczeniowe. Dokładniejszym terminem byłaby przestrzeń obywatelska. Przymiotnik „obywatelski" odnosi się bowiem do obywatela jako pełnoprawnego członka państwa, oznacza coś właściwego dobremu obywatelowi, pożądanego społecznie[271]. Analogicznie – „obywatelskość", która ma najbliższy związek z łacińskim źródłosłowem *civilis*, to „postawa lub postępowanie godne dobrego obywatela, wyrobienie społeczne, godność". W obu przypadkach należy więc zwrócić uwagę na aspekt społeczny czyli wspólnotowy. „Społeczny" oznacza bowiem: „utworzony przez społeczeństwo, organizowany wspólnymi siłami, będący własnością ogółu", czyli „zorganizowany przez jakąś społeczność samodzielnie, przeznaczony do zaspokojenia jej potrzeb"[272]. Termin przestrzeń społeczna byłby więc najbliższy znaczeniu *civic space* jako przestrzeni służącej przede wszystkim życiu społecznemu, choć określenie „przestrzeń obywatelska" też można uznać za dopuszczalne.

Dla porównania – „publiczny" to: „dotyczący ogółu, powszechny, nieprywatny", a także: „dostępny lub przeznaczony dla wszystkich"[273]. Jest to więc kategoria najszersza. Jednak popularne rozumienie przestrzeni publicznej, jako swego rodzaju przestrzeni „resztkowej", która pozostaje po parcelacji i wydzieleniu terenów prywatnych, jest błędne. Wyczerpująco tłumaczy to Lorens:

> Przestrzenią publiczną nazywać (…) będziemy ten fragment przestrzeni miejskiej, który – poprzez sposób swojego urządzenia oraz lokalizację w strukturze urbanistycznej – jest przeznaczony na potrzeby realizacji bezpośrednich kontaktów pomiędzy uczestnikami życia społecznego oraz inne potrzeby społeczne korzystających z niego zbiorowości, pozostając jednocześnie fizycznie dostępny dla wszystkich zainteresowanych osób. Fizyczna dostępność przestrzeni może być

[271] Definicja nie mówi o tym wprost, ale można to wywnioskować choćby z przestarzałego już dziś znaczenia tego słowa, jako dotyczącego ziemianina, szlachcica, czyli wolnego, pełnoprawnego członka wspólnoty. Por. *Słownik języka polskiego,* red. W. Doroszewski, t. VIII, PWN, Warszawa 1966, ss. 587-588.
[272] *Słownik języka polskiego* red. W. Doroszewski, t. VIII, PWN, Warszawa 1966, ss. 587-588.
[273] *Słownik języka polskiego* red. W. Doroszewski, t. VII, PWN, Warszawa 1965, ss. 707-708.

b) Widok od strony północnej w końcu XX wieku
Na głównej osi budynek ratusza projektu Scotta Merilla

c) Widok od strony północnej w kierunku wschodnim [2019]

il. 43 a,b,c. Rosemary Beach (FL). Główny plac miasta – Barrett Square
Przykład kształtowania przestrzeni społecznej w formie skweru – przestrzeni zielonej

ograniczana czasowo z uwagi na kwestie bezpieczeństwa bądź sposób organizacji jej wykorzystania [podkr. M.D.][274].

Podobnie przestrzeń publiczną definiuje *Karta Przestrzeni Publicznej,* według której jest to dobro wspólnie użytkowane, celowo kształtowane przez człowieka, zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami – służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania[275].

Jednak nawet tak zdefiniowana przestrzeń publiczna, choć bliska idei przestrzeni społecznej (*civic space*), nie jest z nią tożsama. Co więcej, tę pierwszą Nowy Urbanizm traktuje szerzej, niż by to wynikało z prostego podziału własności. Przykładowo, według *Leksykonu* sfera publiczna (*public realm*) obejmuje całą widoczną i odczuwalną przestrzeń znajdującą się między przylegającymi do ulicy budynkami, niezależnie od tego, do kogo należy teren. Podobnie galerie handlowe i hotele, choć prywatne, mogą być zaliczane do przestrzeni publicznej[276].

Pojęcie przestrzeni społecznej nie jest obce polskiej urbanistyce[277]. Jednak jego znaczenie odbiega od idei *civic space* w rozumieniu Nowej Urbanistyki: „(…) odróżnia się także przestrzeń publiczną (gdzie stworzone są warunki do pośredniej lub bezpośredniej interakcji pomiędzy jednostkami i grupami społecznymi) od przestrzeni społecznej, uznając, że ta ostatnia ma charakter przestrzeni grupowej (przeznaczonej dla pewnej grupy osób), podczas gdy przestrzeń publiczna jest udostępniona wszystkim jedynie z ograniczeniami porządkowymi" [podkr. M.D.][278]. Pojęcie to nie jest zresztą rozumiane jednoznacznie, np. Czochański postrzega je nieco inaczej: „(…) we współczesnych dzielnicach mieszkaniowych następuje bardzo wyraźne rozgraniczenie na przestrzeń prywatną (…), grupową – zwaną także sąsiedzką (zieleń na osiedlu zamkniętym) i społeczną (zieleń uliczna pozaosiedlowa, towarzysząca np. pasom drogowym, parki lub zieleńce" [podkr. M.D.] [279]. Dla odmiany Agnieszka Kępkowicz stosuje (częściowo za Wallisem) szeroką definicję przestrzeni społecznej jako obszaru społecznego oddziaływania przynależącego do określonej społeczności, która może go swobodnie kształtować[280].

Przytacza się często w tym kontekście także Ghirardo, która mianem *social space* określiła m.in. centra handlowe i parki rozrywki, co w polskiej wersji jej pracy rzeczywiście przetłumaczono jako przestrzeń społeczną[281]. Jednak zważywszy na możliwe znaczenia

[274] P. Lorens, *Definiowanie współczesnej przestrzeni publicznej,* [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Problemy kształtowania przestrzeni publicznych,* Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2010, s. 10.

[275] *Karta Przestrzeni Publicznej,* http://www.tup.org.pl/download/2009_0906_KartaPrzestrzeniPublicznej.pdf [dostęp: luty 2020]. Próbę podsumowania problematyki podjęła ostatnio Agnieszka Kępkowicz. Por. A. Kępkowicz, *Identyfikacja typów przestrzeni publicznej,* Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2019, ss. 125-164.

[276] *The Lexicon of the New Urbanism,* p.1.5 (s. 11).

[277] Najczęściej i najwcześniej pojawia się jednak w socjologii miasta. Np. Leszek Gołdyka, jeden z pierwszych badaczy, który próbował definiować to pojęcie, wskazywał na trzy aspekty przestrzeni społecznej: metaforyczny, ekologiczny i kulturalistyczny, w czym widać istotny wpływ filozofii Floriana Zanieckiego (Por. L. Gołdyka, *W sprawie pojęcia przestrzeni społecznej, „Kultura i Społeczeństwo"* 1976, tom XX, nr 2, ss. 193-201). Porównaj także: A. Wallis, *Socjologia przestrzeni,* Niezależna Oficyna Wydawnicza, Warszawa 1990, passim.

W ujęciu ściśle urbanistycznym, w odniesieniu do przestrzeni fizycznej w mieście, przestrzeń społeczna pojawia się w polskim piśmiennictwie m.in. u Wejcherta (K. Wejcher, *Przestrzeń wokół nas,* Fibak Noma Press, Katowice 1993) oraz Chmielewskiego (J.M. Chmielewski, *Rola miejskich przestrzeni publicznych,* „Urbanista" 2004, nr 4, Warszawa). Natomiast Bogdanowski twierdzi, że do popularyzacji określenia „przestrzeń społeczna" przyczynił się Stefan Papp. Por. J. Bogdanowski, *Blokowisko czy jurydyka, czyli rozważania nad współczesną dzielnicą miasta,* „Architektura" 1984, nr 4 (420), przypis nr 6, s. 48.

[278] P. Lorens, *Definiowanie współczesnej…,* dz. cyt., s. 9.

[279] J. Czochański, *Zachowanie i kształtowanie terenów zielonych na obszarach wielkich miast jako stymulantów rozwoju i jakości życia,* [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Problemy kształtowania przestrzeni publicznych,* Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2010, s. 143.

[280] A. Kępkowicz, *Identyfikacja typów przestrzeni…,* dz. cyt., s. 51.

[281] Za: D. Ghirardo, *Architektura po modernizmie,* VIA 2009, s. 43; Tymczasem w oryginale zdanie brzmi następująco: „(…) theme parks, shopping malls, festival marketplaces – are more appropriately described as **social** space." [podkr. M.D.] (D. Ghirardo, *Architecture After Modernism,* Thames&Hudson, 1996, p. 43).

a) Plan zagospodarowania osiedla [autor: DPZ 1995]

il. 44 a,b. L'On, Mt. Pleasant (SC)
Przykład osiedla zaprojektowanego na terenach podmokłych, gdzie rolę przestrzeni społecznej, która determinuje kompozycję przestrzenną, pełnią m.in. zbiorniki wodne.

b) Pierzeja zabudowy wzdłuż brzegów zbiornika zachodniego [2008]

il. 44 a,b. L'On, Mt. Pleasant (SC)
Przykład osiedla zaprojektowanego na terenach podmokłych, gdzie rolę przestrzeni społecznej, która determinuje kompozycję przestrzenną, pełnią m.in. zbiorniki wodne.

przymiotnika *social* oraz kontekst, w którym go użyto, przestrzeń ta powinna być nazwaną przez tłumacza raczej **przestrzenią życia towarzyskiego** (rozrywkowego) lub po prostu **przestrzenią towarzyską**.

Zdaniem autora, z przedstawionych powyżej powodów, wskazane jest zachowanie pewnego rozróżnienia między pojęciami przestrzeni publicznej i przestrzeni społecznej, którą posługuje się Nowy Urbanizm, jak i odrębne zdefiniowanie tej ostatniej[282].

„Publiczne" rozumiane jest jako należące do wszystkich, lecz obojętne każdemu z osobna. „Społeczne" – ex definitione – zakłada pewien poziom wspólnej odpowiedzialności, czyli przejście z poziomu „ja" na poziom „my". Takie ujęcie problemu ma jeszcze jedną wartość: stosując odpowiednie sformułowania podkreślamy w ten sposób „cywilizacyjny" charakter miasta jako wspólnoty. W ten sposób przestrzeń publiczna i przestrzeń towarzyska zaspokajałaby bardziej prozaiczne potrzeby życia codziennego, podczas gdy przestrzeń społeczna byłaby predestynowana do służenia wyższym, republikańskim celom[283].

il. 69ab

***Civic space* – przestrzeń społeczna – jest więc wyjątkowym rodzajem przestrzeni publicznej, którą zaprojektowano dla zaspokajania szczególnych potrzeb życia wspólnotowego**[284]. Według założeń Nowego Urbanizmu, tak zdefiniowana przestrzeń powinna być dostępna dla wszystkich bez ograniczeń, choć w pierwszej kolejności ma służyć lokalnej społeczności[285].

Społeczne Budynki Miejskie (*Civic buildings*)

Przestrzeń społeczna składa się nie tylko z terenów zewnętrznych, takich jak ulice, place czy parki, ale także z budynków, które *Leksykon* definiuje następująco: „Dla potrzeb projektowania urbanistycznego oraz kodyfikacji, za **społeczne budynki miejskie** (*civic buildings*) uznaje się obiekty przeznaczone dla użytku lub korzyści wspólnoty, zarządzanie przez władze publiczne, organizacje kulturalne i edukacyjne lub zajmujące się transportem publicznym. Wszystkie pozostałe uznaje się za **budynki prywatne**" [podkr. M.D.][286].

[282] Na niejednoznaczność rozumienia przestrzeni społecznej w urbanistyce, geografii i socjologii zwraca uwagę m.in. Krzysztof Bierwiaczonek. Por. K. Bierwiaczonek, *Społeczne znaczenie miejskich przestrzeni publicznych,* Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, 2016, ss. 45-46.

[283] Nie oznacza to bynajmniej, że aktywność służąca owym celom musi być sformalizowana.

[284] Taka definicja jest bliska ujęciu socjologicznemu i kulturowemu przestrzeni społecznej, gdzie jest ona obszarem, z którym społeczność wiąże „system wiedzy, wyobrażeń, wartości i reguł zachowania, dzięki którym identyfikuje się najpełniej z tym (…) obszarem". A. Wallis, *Socjologia…,* dz. cyt., s. 26.

[285] Wyjątkiem od tej reguły mogą być, wspólnie uprawiane przez mieszkańców, osiedlowe ogródki działkowe.

[286] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 77). Do pewnego stopnia widać tu podobieństwo do klasyfikacji zaproponowanej przez Wallisa, Por. A. Wallis, *Socjologia…,* dz. cyt., ss. 61-63.

Tak opisane pojęcie budynku społecznego mieści się w definicji budynku użyteczności publicznej, choć obejmuje tylko wybrane obiekty z tej kategorii[287].

Najważniejszymi budynkami społecznymi są świątynie oraz szkoły różnego szczebla, a w mniejszych osiedlach zadaszone miejsca spotkań, w tym altany i pawilony parkowe (*gazebo*). Spośród innych wymienić można domy kultury, biblioteki i przedszkola. Do lat 90. XX wieku funkcje społeczne pełniły także poczty, jednak rozwój nowoczesnych technologii stawia pod znakiem zapytania potrzebę istnienia takich obiektów.

Należy w tym miejscu wyjaśnić kwestię obecności religii w życiu wspólnoty. Tradycyjnie w urbanistyce świata zachodniego, ale także w cywilizacji arabsko-islamskiej, najważniejszym społecznym budynkiem miejskim była **świątynia**. Nowy Urbanizm generalnie kontynuuje tę tradycję, jednak dostosowuje ją do współczesnej specyfiki USA. Po pierwsze, w Stanach Zjednoczonych nie ma jednej dominującej religii, a najpopularniejsze wyznania protestanckie podzielone są na ogromną liczbę denominacji. Oznacza to, że nawet na niewielkim, homogenicznym kulturowo osiedlu nie ma możliwości, żeby jedna świątynia służyła wszystkim. Po drugie, w tradycji wywodzącej się z reformacji kościół jest traktowany jako dom zgromadzenia – miejsce wspólnej modlitwy. Większość Amerykanów nie ma więc żadnej psychologicznej bariery w traktowaniu swojej świątyni jako zwykłego miejsca spotkań[288].

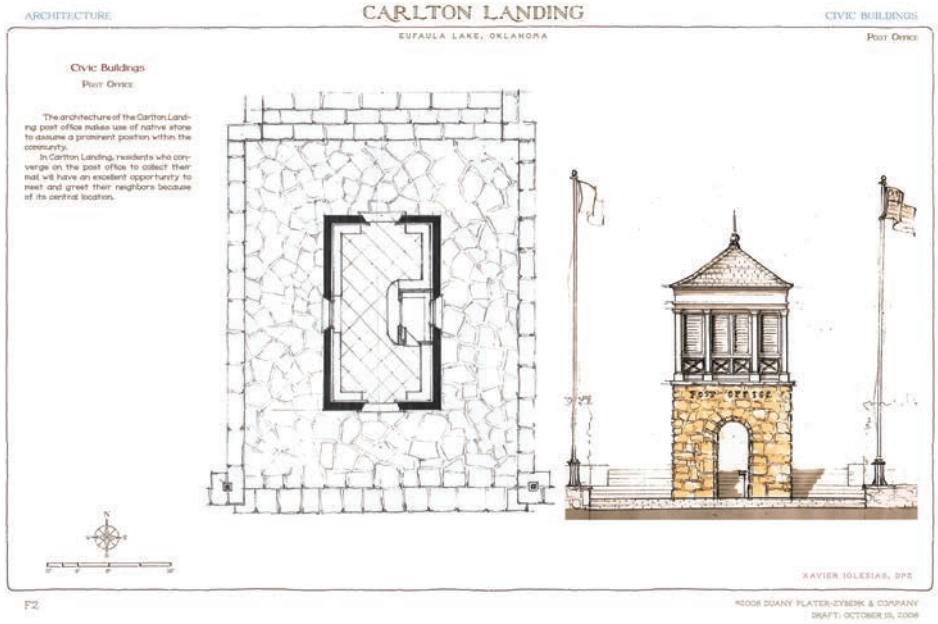
il. 45. Celebration (FL). „Ratusz" [autor: Philip Johnson 1994]
Przykład budynku społecznego (*civic building*), który de facto nie pełni funkcji siedziby władzy, a jest jedynie miejscem spotkań i punktem informacyjnym

[287] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,* (Dz.U. z 2002 r., nr 75, poz. 690, z późn. zm.)[dalej jako rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki], §3, ust. 6).

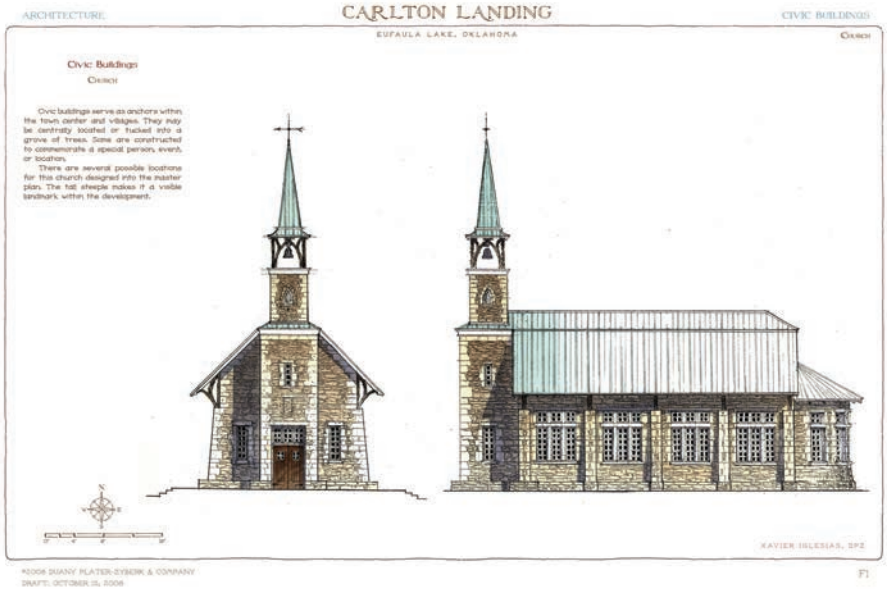
[288] Wyjątkiem są m.in. katolicy i prawosławni, dla których świątynia, oprócz bycia *domus ecclesaie,* jest także uświęconym *domus Dei.* Jeszcze inne podejście reprezentują muzułmanie i żydzi. Wprawdzie meczety i synagogi są tylko domami modlitwy, ale konieczność rozdziału płci (w obu przypadkach) oraz niejednolity stosunek do „niewiernych" (w islamie), dyskwalifikuje te obiekty jako miejsca spotkań dla niereligijnych potrzeb szerszej wspólnoty. Taką rolę mogą pełnić inne budynki należące do lokalnych wspólnot wyznaniowych.

il. 46. Seaside (FL). Poczta [2019]

Budynek, który powstał w 1985 roku wg projektu Roberta Daviesa i Roberta Lamara, był jednym z pierwszych w Seaside i stał pierwotnie – aż do 2018 roku – w centrum głównego placu przy drodze stanowej nr 30A



il. 47. Carlton Landing, Eufaula (OK). Projekt poczty [autor: DPZ 2008]



il. 48. Carlton Landing, Eufaula (OK). Projekt kaplicy [autor: DPZ 2008]

Skutkiem tego, jeśli na osiedlach pojawia się obiekt pełniący formalnie funkcję świątyni, ma on z reguły charakter tzw. kaplicy wielowyznaniowej, która de facto jest salą widowiskowo-konferencyjną o zewnętrznej formie przypominającej tradycyjne kościoły chrześcijańskie[289].

Pojęcie budynku społecznego, zwłaszcza w jego niektórych formach, jest bliskie pojęciu przestrzeni grupowej o charakterze półpublicznym[290].

Społeczne budynki miejskie, niezależnie od przeznaczenia, należy projektować w wyjątkowy sposób, który wyróżni je spośród otaczającej zabudowy. Dotyczy to lokalizacji, skali i formy architektonicznej. Z tych powodów powinny być wykluczone z obowiązku stosowania reguł tworzonych dla typowej, prywatnej zabudowy[291].

il. 49. Seaside (FL). Kaplica [2014]
Budynek projektu pracowni Merill&Pastor Architects z 1994 roku łączy funkcje sakralne z miejscem spotkań i imprez kulturalnych. Przykład budynku społecznego (*civic building*)

[289] Tak jest m.in. w Seaside (FL) czy New Town of St. Charles (MO), Por. R. Steuteville et al., *New Urbanism...,* dz. cyt., pp. 181-182.

[290] „Przestrzeń grupowa ma zazwyczaj charakter «półpubliczny», tzn. dostępny (intencjonalnie lub fizycznie) jedynie dla wybranych grup, stanowiąc zarazem obszar, w którym zachodzą bezpośrednie interakcje pomiędzy jednostkami w ramach określonej grupy społecznej." P. Lorens, *Definiowanie współczesnej...,* dz. cyt., s. 9.

[291] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 9.1 (s. 53); tamże, p. 12.1 (s. 61). Jest to nawiązanie do dziedzictwa *City Beautifull Movement,* w którym budynki publicznie stanowiły podstawowe elementy krystalizujące kompozycję urbanistyczną.

il. 50. New Town of St. Charles (MI). Widok na ratusz i pocztę przy Rue Royale Street [~2012]

Ze względu na jeden z celów nadrzędnych ruchu Nowej Miejskości, czyli uczynienie miast przyjaznymi pieszym, szczególnego znaczenia nabierają zasady bezpiecznego kształtowania przestrzeni publicznej. Punktem odniesienia są w tym przypadku międzynarodowe standardy projektowania CPTED (*Crime Prevention Through Environmental Design*), do których należą:

1. Kierowanie okien pomieszczeń użytkowych, czyli mieszkań, sklepów i biur ku przestrzeni publicznej (*eyes on street* – „oczy na ulicę").
2. Klarowne definiowanie przestrzeni niezabudowanej jako publicznej i prywatnej (minimalizacja przestrzeni półpublicznej).
3. Odpowiednie oświetlanie przestrzeni publicznej.
4. Wydzielanie prywatnej przestrzeni niezabudowanej za pomocą ogrodzeń i ścian.
5. Zapewnianie widoczności w przestrzeni publicznej, m.in. za pomocą prosto wytyczanych ciągów pieszych. Eliminacja gęstej, niskiej zieleni oraz innych miejsc ułatwiających ukrycie się.
6. Elimanacja przelotowego ruchu kołowego poprzez tworzenie nieciągłego układu komunikacyjnego.

Założenia Nowej Urbanistyki są w większości z nimi zbieżne. Wyjątkiem jest reguła ostatnia, całkowicie sprzeczna z jej dążeniami do eliminacji, a przynajmniej znacznego ograniczenia występowania ślepo zakończonych ulic bez wylotu[292]. Pewne wątpliwości budzi również stosowanie reguły drugiej, zwłaszcza w strefach najbardziej miejskich. Wszak dziedzińce i podwórza stanowią przecież strefy półpubliczne, a: „Projektowanie (...) powinno prowadzić do tworzenia bezpiecznego środowiska, lecz nie kosztem dostępu i otwartości" [podkr. M.D.][293].

Nowa Urbanistyka wprowadza także inne narzędzia regulacji przestrzeni publicznych, niektóre mało znane lub wręcz nieobecne w polskiej praktyce planistycznej. Należą do nich m.in. **plan nasłonecznienia** (*sky exposure plan*), który polega na zachowaniu jako wolnej od zacienienia, pewnej minimalnej powierzchni elewacji, ulic lub placów. Celem jest zapewnienie podstawowego dostępu promieni słonecznych do budynków i przestrzeni miejskiej, zwłaszcza w strefach o zimnym klimacie[294].

[292] Kompromisem mogą być ulice bez wyjazdu kołowego, ale posiadające możliwość przejazdu rowerów lub przejścia pieszego. Por. D. Sucher, *City Comforts: How to Build an Urban Village* (2002), [w:] Larice M., Macdonald E. (red.), *Urban Design Reader,* Routledge, London-New York 2007, pp. 391-404.
[293] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 21.
[294] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.2 (s. 74).

a) Plan zagospodarowania [projekt: DPZ 1998].Stan z początku II dekady XXI wieku (brak zabudowy wokół placu centralnego)

b) Plac centralny – główna przestrzeń społeczna osiedla, widok od strony wschodniej [2019]

il. 51 a,b. Heulebrug, Knokke-Heist (Belgia)

c) Onthaal Sociaal Huis – główny budynek społeczny [2019]
Budynek łączy funkcje domu kultury i miejsca spotkań, którym towarzyszą pomieszczenia biurowe

il. 51 c. Heulebrug, Knokke-Heist (Belgia)

Inną kategorią, która występuje pomocniczo w projektowaniu urbanistycznym, jest tzw. **struktura percepcji budynku** (*perceptual plane*). Przedstawia wertykalny sposób ujęcia zabudowy, na który składają się widok i profil pionowy (przekrój) elewacji[295]. Z punktu widzenia potrzeb estetyki przestrzeni publicznej, kształtowanie/regulacja struktury percepcji jest bardziej efektywne niż operowanie jedynie płaskim rzutem budynku i parametrem wysokości.

3.4. Układ transportowy

Zasady ogólne

Decydujący wpływ na sposób projektowania układu transportowego w Nowej Urbanistyce ma wspomniana już wcześniej pieszość (*walkability*). Niezależnie od pryncypiów ogólnych, przemieszczanie się w mieście powinno być podporządkowane trzem zasadom: niezależności, dostępności i mobilności. Szybkość ma znaczenie drugorzędne. Bez wątpienia najbardziej naturalnym i niezależnym od czynników zewnętrznych sposobem poruszania człowieka jest chodzenie, które zapewnia także największy stopień dostępności[296]. Drugą w tej hierarchii metodą przemieszczenia się jest wykorzystywanie pojazdów mięśniowych, a dopiero w dalszej kolejności idą różne inne formy transportu indywidualnego i zbiorowego.

Postawa zwolenników Nowej Urbanistyki wobec problematyki komunikacji jest bez wątpienia obarczona negatywnymi doświadczeniami z USA, gdzie indywidualny transport samochodowy był i jest szczególnie uprzywilejowany. Jednakowoż, typowa dla nich afirmacja chodzenia jako podstawowego sposobu poruszania się po mieście, nie wynika z jakieś

[295] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 80).
[296] Mowa o niezależności zarówno od źródeł energii, jak i warunków zewnętrznych (infrastruktura, warunki atmosferyczne, klimat itp.).

fundamentalnej wrogości do transportu kołowego. W tej kwestii ruch Nowej Miejskości wychodzi z założenia, że szczególna forma mobilności, jaką zapewnia samochód osobowy, jest pewnym niewątpliwym osiągnięciem cywilizacyjnym. I nawet jeśli niesie ze sobą szkodliwe skutki uboczne, to realistyczne podejście do rzeczywistości nakazuje uznać, że ludzie łatwo nie zrezygnują z jej zalet. Dlatego racjonalną odpowiedzią na problemy związane z ogólnym uzależnieniem od tego środka transportu nie powinna być totalna rewolucja, ale sukcesywne wprowadzanie rozwiązań, które ułatwią rezygnację z korzystania z samochodów osobowych lub uczynią je mniej uciążliwym dla życia w mieście.

Działania na rzecz ograniczenia roli indywidualnego transportu samochodowego jest warunkowane przez trzy zasadnicze przesłanki:

- dążenie do przyjaznego pieszym wykorzystania przestrzeni publicznej (ulice), która w obecnym systemie pełni niemal wyłącznie funkcje transportowe[297];
- zwiększenie ogólnego poziomu bezpieczeństwa w przestrzeni publicznej;
- przeciwstawienie się powszechnemu w wielu miejscach uzależnieniu od samochodu, jako pewnego rodzaju kosztownego i niezdrowego nałogu, który wynika po części z przyzwyczajeń, po części z dominującego systemu gospodarczego.

Oprócz wsparcia pieszych użytkowników – jako rozwiązanie problemu skutecznego przemieszczania się w środowisku zabudowanym – ruch Nowej Miejskości proponuje wykorzystanie różnych form transportu publicznego. Wprowadza jednak własną hierarchię i nieco inny niż powszechnie stosowany system klasyfikacji środków grupowego przemieszczania. *Leksykon* definiuje transport zbiorowy (*transit*) w sposób dość specyficzny i zalicza doń właściwie wszystkie pojazdy kołowe, poza prywatnymi (indywidualnymi) samochodami osobowymi[298]. Wyróżnia przy tym trzy główne grupy różniące się skalą działania, szybkością i mobilnością: transport rowerowy, szynowy i autobusowy[299]. Nie ma tu więc klasycznego podziału na środki publiczne i prywatne, a definicja bazuje na przeciwstawieniu. Prawie wszystko, co nie jest samochodem osobowym lub jego odmianą, kwalifikuje się jako transport zbiorowy[300].

Ulica

Jednym z najważniejszych pryncypiów Nowej Urbanistyki jest uznanie tradycyjnie pojmowanej ulicy-korytarza za główny komponent struktury przestrzennej miasta, który pełni jednocześnie funkcje społeczne i transportowe. Podstawowym zadaniem projektowania krajobrazu i architektury miasta jest wyraźne zdefiniowanie ulic i przestrzeni publicznych, jako miejsc wspólnego użytkowania[301]. Nacisk na funkcję społeczną implikuje większy udział ruchu pieszego i związaną z tym dbałość o potrzeby pieszych użytkowników. W związku z tym Nowy Urbanizm zaleca przywracanie tradycyjnych typów ulic, takich jak bulwar, aleja czy zaułek, aczkolwiek dostosowuje je do współczesnej klasyfikacji, która opiera się

[297] W ostatnich latach doszły jeszcze kwestie związane z dążeniem do ograniczenia emisji gazów cieplarnianych, których w latach 90. XX wieku nie traktowano jako poważny problem.

[298] Słowo *transit* oznacza właściwie „tranzyt" rozumiany jako transport. Transport publiczny to precyzyjnie *transit system,* jednak w przypadku urbanistyki przyjęło się powszechnie stosowanie tylko słowa *transit.* Por. *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 6.2 (s. 33).

[299] Należy podkreślić, że uznanie przez ruch Nowej Miejskości rowerów jako równorzędnego środka k o m u n i k a c j i p u b l i c z n e j nastąpiło na długo przed upowszechnieniem się wielkoskalowych systemów typu *bike-sharing.*

[300] O tym, jak ważką rolę w Nowej Urbanistyce odgrywa transport zbiorowy niech świadczy fakt, że obiekty z nim związane (np. dworce, przystanki) zalicza się do budynków spełniających ważne funkcje społeczne w strukturze miasta, czyli społecznych budynków miejskich. W ten dość zaskakujący sposób potrzeby transportu zostały zaliczone do celów publicznych, które ex definitione wymagają ochrony i szczególnego traktowania. Por. *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 77).

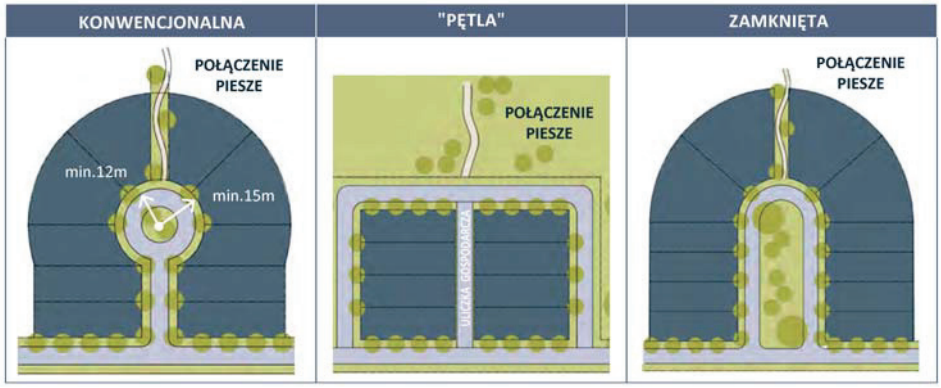
[301] *Karta Nowej Urbanistyki,* dz. cyt., pkt 19. Por. *Codifying New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report No. 526, APA, Chicago 2004, p. 2.

na parametrach przepustowości i prędkości projektowanej[302]. Dąży przy tym do zmiany przekroju/profilu ulicy, w tym redukcji powierzchni jezdni i zwiększenia udziału zieleni[303].

Z problematyką ciągłości w projektowaniu dróg dla pieszych wiąże się także kwestia łączności i przepustowości. Cechą charakterystyczną Nowej Urbanistyki jest eliminowanie z układu transportowego ulic bez wylotu (*cul-de-sacs*). Ich nagminne stosowanie w USA uważane jest bowiem za jedną z głównych przyczyn upowszechnienia się patologicznego wzorca przestrzennego amerykańskich przedmieść. Stosowanie ślepo zakończonych ciągów komunikacyjnych sprzyja alienacji, ponieważ zmniejsza możliwość połączeń między osiedlami. Ponadto znacząco utrudnia dojazdy awaryjne w sytuacji pożaru, wypadku lub nagłej choroby, co może mieć krytyczne znaczenie dla bezpieczeństwa publicznego[304].

Siatka drogowa, w której dominują ulice bez wylotu nie gwarantuje ciągłości i przepustowości ruchu kołowego, co wydłuża dojazdy i wpływa na wzrost kosztów transportu, obsługi pocztowej oraz ogólnych kosztów utrzymania[305].

Jedną z bardziej rozpoznawalnych cech projektów kojarzonych z Nową Urbanistyką jest występowanie uliczek gospodarczych. To kolejny przykład powrotu do przeszłości: uliczki dojazdowe na tyłach działek występowały w planach miast średniowiecznych i nowożytnych[306].



il. 52. Beaufort (SC), Podstawowe typy ulic bez wyjazdu (*cul-de-sacs*) w zabudowie miejskiej wg lokalnego kodeksu urbanistycznego
Spośród przedstawionych rodzajów Nowa Urbanistyka promuje typ drugi („pętla" – *loop*) i trzeci

[302] E. Moule, S. Polyzoides, *The Street, the Block and the Building,* [w:] Katz P., *The New Urbanism. Toward an Architecture of Community,* Graw-Hill, 1994, p. xxii.

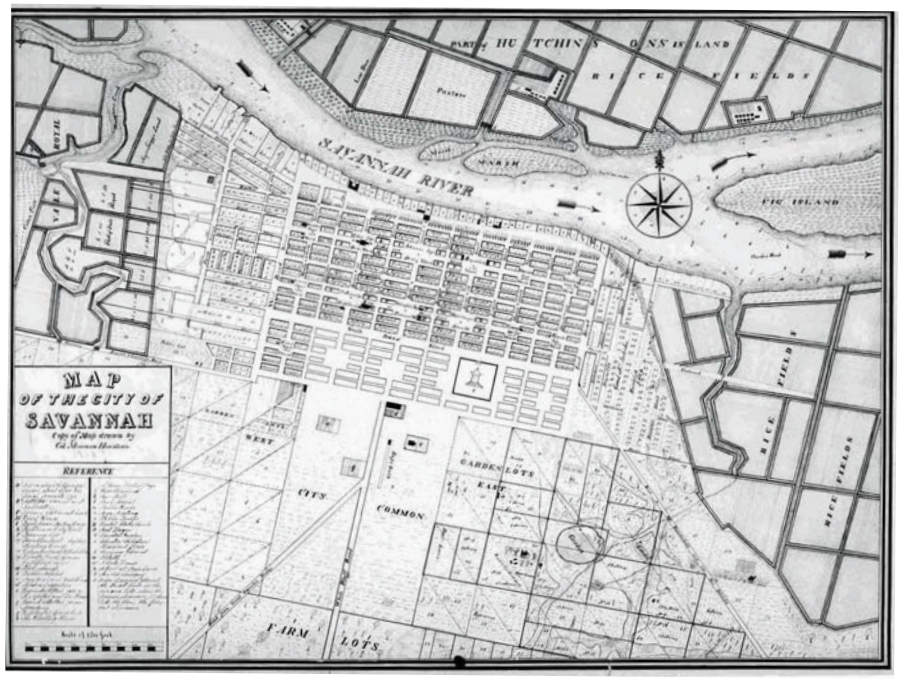
[303] Podstawową determinantą, która decyduje o szerokości ulic na osiedlach w USA, jest konieczność zachowania wolnego od jakichkolwiek przeszkód przejazdu pożarowego. Jego szerokość wynosi z reguły co najmniej 6,1 metra [20 stóp]. W przypadku lokalizacji stanowisk postojowych wzdłuż ulicy oznacza to, że szerokość jezdni musi wynosić od 8,5 metra (parkowanie jednostronne) do niemal 11 metrów (parkowanie obustronne). Por. A. Duany, E. Plater-Zyberk, J. Speck, *Suburban Nation…*, dz. cyt., pp. 64-68; R. Steuteville et al., *New Urbanism…*, dz. cyt., pp. 152-153. Dla porównania: w Polsce minimalna szerokość wydzielonej drogi pożarowej wynosi jedynie 4 metry, a przepisy nie odnoszą się do wymiarów przejazdu pożarowego na drodze publicznej, [Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. z 2009 r., nr 124, poz. 1030), §13, ust. 1].

[304] Cechą ślepo zakończonych ulic bez wyjazdu (sięgaczy) jest bez wątpienia niewielki ruch kołowy, ograniczony wyłącznie do dojazdów docelowych. Stąd m.in. bierze się ich popularność w USA wynikająca z – mniej lub bardziej uzasadnionego – poczucia zwiększonego bezpieczeństwa.

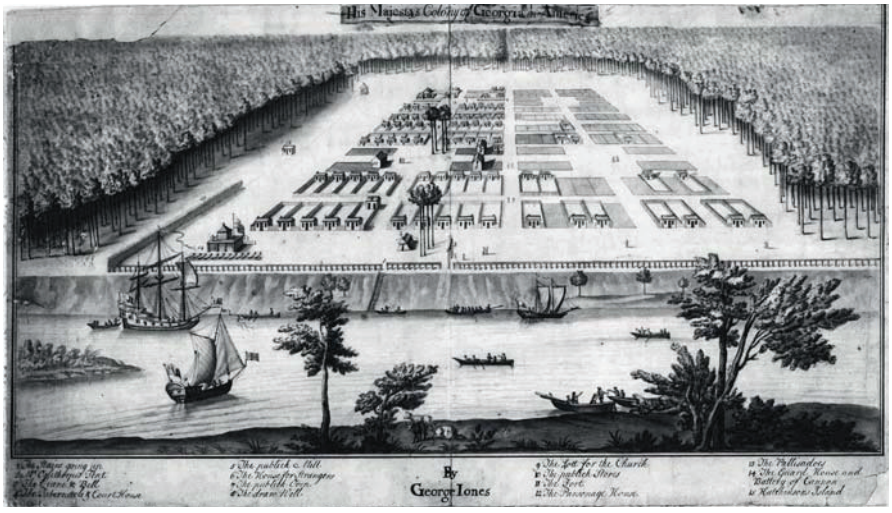
[305] A. Duany, J. Speck, M. Lyndon, dz. cyt., p. 7.2.

[306] Uliczki gospodarcze spotkane są w miastach włoskich i francuskich zakładanych na przełomie XIII i XIV wieku, np. Montréal de Gers [1255], Montpazier [1285], San Giovanni Valdarno [1297], (Por. R. Eysmontt, *Kod genetyczny miasta. Średniowieczne miasta lokacyjne Dolnego Śląska na tle urbanistyki europejskiej,* ViaNova, Wrocław 2009, ss. 142-143, 149-150). Polskim przykładem jest m.in. plan Nowego Miasta w Krakowie, które lokowano w 1257 roku (Por. J.St. Jamroz,

Uliczki gospodarcze były także bardzo popularne w urbanistyce amerykańskiej, gdzie stosowano je powszechnie jeszcze w początkach XX wieku[307].



a) Plan regulacyjny



b) Rysunek perspektywiczny

il. 53 a,b. Savannah (GA), Projekt miasta wg Jamesa Olegothrope 1732 rok
Zwraca uwagę sposób parcelacji oraz podziału na kwartały zabudowy, w których występują uliczki gospodarcze

Mieszczańska kamienica krakowska: wiek XIII-XV, Kraków-Wrocław 1983]. Uliczki gospodarcze wytyczano powszechnie także w miastach lokowanych przez Zakon Krzyżacki w Prusach po 1343 roku. Są to m.in. Gierdawy [*Gerdauen* 1398], Alembork (Drużba) [*Allenburg* 1400], Srokowo [*Drengfurth* 1405].

[307] Wśród ważniejszych miast USA, w których znajdziemy tego rodzaju rozwiązania, można wskazać: Savannah (GA) [1734], Detroit (MI) [1807], Indianapolis (IN) [1821], Marietta (OH) [1837], Gary (IL) [1907]. Por. J.W. Reps, *The Making of Urban America. A History of City Planning,* Princeton University Press, 1965, passim.

il. 54. Galveston (TX). Uliczka gospodarcza (*rear lane*) w okolicach Church Rear Street [2019]
Przykład tradycyjnego rozwiązania dojazdu gospodarczego w urbanistyce Ameryki Północnej (Galveston założono w 1825 roku, gdy tereny te należały do Meksyku)

il. 55. Miami Beach (FL), Zaułek gospodarczy (*rear alley*) w kwartale między Collins Avenue i Washington Avenue [2014]
Historyczny, amerykański przykład rozwiązania problemu dojazdów gospodarczych w zwartej zabudowie z początku XX wieku (miasto założone w 1915 roku)

Separowanie różnych rodzajów ruchu kołowego, który jest związany z obsługą gospodarczą i techniczną, wynika z zasady ogólnej, jaką jest dążenie do uczynienia z korytarzy komunikacyjnych (ulic) przyjaznej pieszym przestrzeni społecznej. Pozwala to osiągnąć znacznie lepszy poziom bezpieczeństwa – pieszości przestrzeni publicznej. Eliminacja parkujących samochodów poprawia bowiem nie tylko wizerunek, ale też i komfort użytkowania. Liczba terenów zielonych może być większa, więc ulice w większym stopniu pełnią rolę reprezentacyjną i rekreacyjną.

il. 56. Kentlands, Gaithersburg (MA), Zaułek gospodarczy (*rear alley*) na tyłach zabudowy wielorodzinnej [2014]

il. 57. Amelia Park (FL). Uliczka gospodarcza (*rear lane*) na tyłach zabudowy jednorodzinnej [2014]

Natomiast zaułki i uliczki gospodarcze, choć tworzone dla potrzeb obsługi technicznej, stają się miejscem mniej formalnych aktywności, takich jak majsterkowanie, ćwiczenia fizyczne, naprawa samochodu i różnych sprzętów itd.

Paradoksalnie można powiedzieć, że w ten sposób Nowy Urbanizm promuje szczególny rodzaj separacji ruchu kołowego i pieszego, co narzuca oczywiste skojarzenia z postulatami wczesnego modernizmu[308].

Infrastruktura i parkowanie

Leksykon nie zawiera szczegółowych wytycznych odnośnie projektowania dróg. Przedstawia za to porównanie charakterystycznych schematów zabudowy w skali działki, kwartału oraz osiedla pod względem efektywności infrastruktury transportowej. Szczegółowej analizy dokonano na przykładzie dwóch bloków zabudowy o identycznej powierzchni i wymiarach, lecz różnej konfiguracji[309]. Pierwszy oparty jest o współczesny, amerykański system sięgaczy bez wylotu, drugi reprezentuje tradycyjny układ ulic i uliczek gospodarczych. W obydwu przypadkach osiągnięto identyczną gęstość zamieszkania. Jednak blok zabudowy zaplanowany według zasad Nowej Urbanistyki wymaga utwardzenia mniejszej powierzchni (-13,5%), zapewnia więcej stanowisk postojowych (+33%) oraz pozwala na wydzielenie dodatkowej przestrzeni publicznej (skwer). Dla analogicznego porównania w skali osiedla różnice są jeszcze większe, np. całkowita powierzchnia jezdni różni się niemal o 20% na korzyść układu tradycyjnego[310].

a) Wjazd od ulicy (Schutterskwartier)

b) Wnętrze od strony wjazdu

il. 58. Citadel Broekpolder, Heemskerk (Holandia). Parking wewnątrz kwartału zabudowy [2019]

[308] Karta Ateńska 1933, pkt 59-64. Por. *La Charte d'Athenes or The Athens Charter* (1933), [tłum. Tyrwhitt J.], The Library of the Graduate School of Design, Harvard University, Paris 1946.

[309] Badany obszar to 6,8 hektara [17 akrów], czyli 260 × 260 metrów [860 × 860 stóp]. *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 6.3 (s. 35).

[310] Tamże.

Z planowaniem układu komunikacyjnego wiążą się nierozłącznie zagadnienia związane z parkowaniem – nota bene w *Leksykonie* słowo „parking" pojawia się ponad 250 razy, co świadczy o zrozumieniu istoty tego problemu. Wielu zwolenników Nowego Urbanizmu uznaje parkingi za funkcję uciążliwą czy wręcz szkodliwą (*noxious use*) a ich obecność w mieście za pewnego rodzaju zło konieczne. Choć są potrzebne, mają negatywny wpływ na przestrzeń publiczną: zajmują dużo miejsca i trudno je wykorzystać na inne cele. Z tej przyczyny zaleca się ograniczenie wymagań, współdzielenie stanowisk postojowych oraz maksymalne wykorzystywanie układu drogowego dla potrzeb parkowania. Garaże należy grupować na tyłach działek, często z wjazdem z boku lub od strony uliczek gospodarczych. Jeśli stosowanie tych ostatnich jest niemożliwe, to dąży się przynajmniej do tego, aby wjazdy do garaży nie były widoczne od frontu. Większe parkingi zaleca się lokalizować wewnątrz kwartałów zabudowy. Jeśli jest to niemożliwe, należy je oddzielać od ulicy murem, zielenią lub zabudową.

Pieszość

Wspieranie pieszości w miastach wymaga zachowania odpowiednich reguł projektowania, co oznacza m.in. zapewnienie maksymalnej ciągłości ruchu pieszego. W praktyce przekłada się to na budowanie układu transportowego z uwzględnieniem nieprzerwanego i bezpiecznego przebiegu chodników i innych dróg dla pieszych[311].

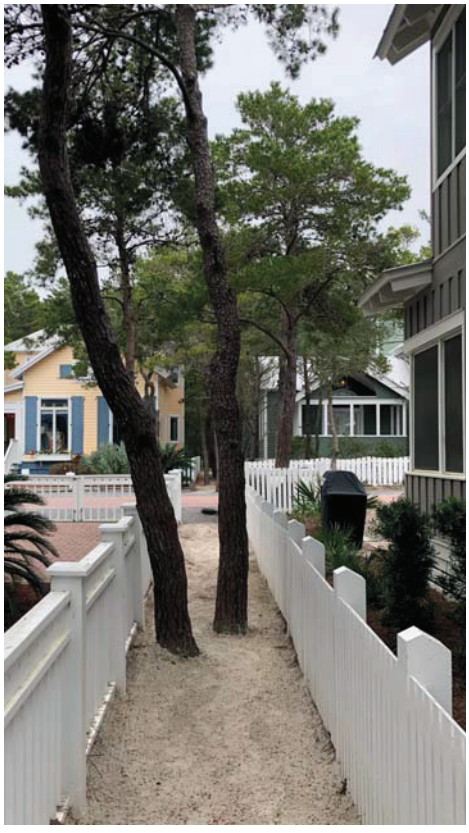
Korzystny wpływ ma także atrakcyjność przestrzeni publicznej, dlatego trasy, którymi poruszają się piesi, powinny być urozmaicone przestrzennie i funkcjonalnie, tak aby uzyskać odpowiednio interesującą krzywą wrażeń. Drogi te powinny posiadać c e l e , czyli łączyć punkty charakterystyczne i miejsca warte odwiedzenia. Tam, gdzie to możliwe, należy stosować skróty komunikacyjne.

Ze względów bezpieczeństwa ciągi piesze powinny być prowadzone wzdłuż budynków, z unikaniem przechodzenia przez parkingi oraz otwarte tereny zielone. Z tego samego powodu chodniki, które przebiegają bezpośrednio przy jezdni, należy oddzielać od strefy ruchu kołowego parkującymi wzdłużnie samochodami. W zależności od klimatu i położenia geograficznego ciągi piesze powinny być także chronione przed nadmiernym nasłonecznieniem lub chłodem. Obie te role może pełnić odpowiednio dobrana zieleń.

Podsumowując: pieszość determinuje postawę projektantów i zasady projektowania, lecz Nowy Urbanizm nie walczy z ideą indywidualnego transportu, a raczej z ogólnym u z a l e ż n i e n i e m od samochodu. Dlatego też promuje szeroką dostępność różnorodnych opcji transportowych, czyli właśnie „pieszość", „rowerowość" oraz zróżnicowaną komunikację publiczną. Nie neguje przy tym całkowicie wykorzystywania samochodu osobowego jako środka komunikacji w mieście, również w jego nowoczesnych technologicznie, autonomicznych odmianach. Celem nadrzędnym jest heterogeniczny, oszczędny i w miarę niezależny od czynników zewnętrznych system transportu miejskiego.

[311] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 8.2 (s. 52).

a) Przejście wewnątrz kwartału między Pensacola Street, Grayton Street i West Ruskin Street [2013]
Zwraca uwagę użycie naturalnych, lokalnych (i tanich) materiałów budowlanych oraz stosowanie niskich ogrodzeń.
Jest to jedna najbardziej charakterystycznych cech Nowej Urbanistyki



b) Przejście wewnątrz kwartału między Forest Street, Seaside Avenue i East Ruskin Street [2019]
Przykład szacunku dla zastanej, endemicznej roślinności

il. 59 a,b. Saeside (FL). Przykłady ciągów pieszych

3.5. Front i warstwa zabudowy

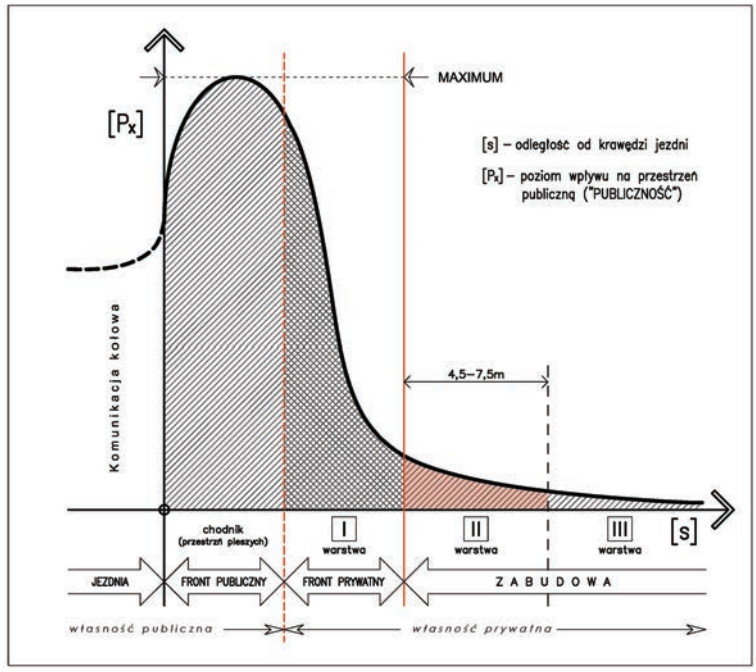
Koncepcja frontu zabudowy (*frontage*) jako strefy „pomiędzy" (*in between*) sferą publiczną i prywatną jest jednym z najważniejszych elementów metodyki projektowania w Nowej Urbanistyce. Jak podkreśla Andrés Duany: „Idea frontu zabudowy jest tak ważna, że samodzielnie wystarczyłaby jako narzędzie rekonstrukcji tradycyjnej urbanistyki" [we współczesnym planowaniu][312]. Dążenie do harmonijnego przejścia od przestrzeni ściśle prywatnej do publicznej w mieście, poprzez zróżnicowanie reguł i zasad zabudowy, jest głęboko zakorzenione w europejskiej tradycji. Wywodzi się wprost z właściwego cywilizacji łacińskiej oddzielenia sfery prywatnej i publicznej, sfery świeckiej i religijnej, tak w sensie metafizycznym, jak i materialnym[313]. Źródeł tego szukać należy przede wszystkim w szczególnym dla prawa rzymskiego i tradycji chrześcijańskiej pojmowaniu własności, z którego wypływa z kolei uznanie fundamentalnej roli stosunku między tym co prywatne i publiczne w przestrzeni miejskiej. Zadaniem urbanistyki jest stworzenie publicznych ram, prawnego passe-partout dla swobodnego dysponowania prywatną własnością.

Front zabudowy obejmuje przestrzeń od krawędzi jezdni do frontowych elewacji budynków znajdujących się wzdłuż ulicy. Dzieli się na dwie części: front publiczny, którym jest pas drogowy z wyjątkiem jezdni oraz front prywatny: część prywatnych działek przylegająca bezpośrednio do pasa drogowego. Wirtualną granicą własności jest, rzecz jasna, linia rozgraniczająca drogi publicznej. Wszystko, co dzieje się w obszarze frontu prywatnego, nawet jeśli nie jest on powszechnie dostępny, nie tylko determinuje jakość i formę ulicy, ale bez wątpienia wpływa także na sposób funkcjonowania przestrzeni miejskiej[314]. il. 60 il. 118

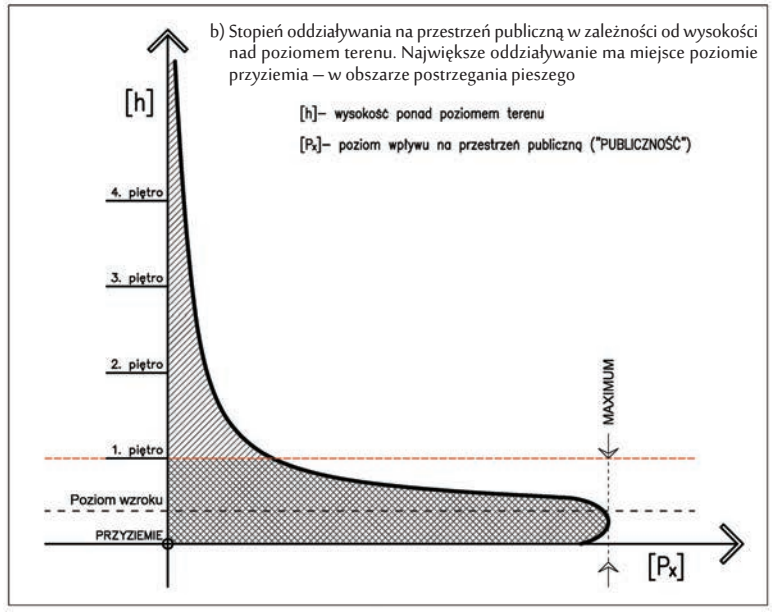
Kontynuacją idei płynnego przechodzenia od sfery publicznej do prywatnej, z której wywodzi się front zabudowy, jest koncepcja tzw. **warstwy zabudowy działki** (*layer*). Jak już powiedziano, władza działająca w interesie publicznym ma prawo do ingerencji w ten fragment własności prywatnej, który w istotny sposób wpływa na przestrzeń publiczną. Nie może się ona kończyć wyłącznie na prawnej granicy działki, ponieważ to, co dzieje się w budynku na styku z ulicą, ma przecież bezsporny wpływ na jej wizerunek i funkcjonowanie. Dlatego też wprowadzanie pewnych ograniczeń i nakazów dotyczących np. sposobu wykorzystania przyziemi (parterów) budynków jest jak najbardziej uzasadnione. Natomiast im bardziej oddalamy się od ulicy, tym regulacji powinno być mniej, ponieważ to, co dzieje się w głębi budynku czy wewnątrz kwartału, ma znikomy wpływ na sferę publiczną.

Z tych przesłanek wywodzi się m.in. typowa dla Nowej Urbanistyki niechęć do sytuowania parkingów między ulicą a zabudową. Otaczanie budynków stanowiskami postojowymi przerywa bowiem ciągłość przestrzenną i destruuje wrażliwą granicę między tym co prywatne i publiczne w mieście.

[312] A. Duany, *Notes on the Lexicon…*, dz. cyt., p. 31.
[313] M. Domińczak, *Kształtowanie przestrzeni miejskiej…,* dz. cyt., s. 14.
[314] Rodzaj frontu prywatnego jest jednak niezależny od typologii – np. dom szeregowy może mieć od ulicy zarówno zamkniętą werandę, jak i otwarty taras. W ten sposób – volens nolens – urbanista wpływa pośrednio na architekturę.



a) Stopień oddziaływania na przestrzeń publiczną w zależności od odległości od krawędzi jezdni
Zaznaczono front prywatny (*private frontage*), czyli część działki prywatnej, która przylega bezpośrednio do linii rozgraniczającej ulicy. Stanowi ona jednocześnie I warstwę zabudowy działki (*layer).* II warstwa zabudowy, która obejmuje frontową część budynku, także – w pewnym stopniu – oddziałuje na przestrzeń publiczną. Dlatego też regulacja (np. sposób wykorzystania) tego obszaru wydaję się być uzasadniona z punktu widzenia interesu publicznego



il. 60 a,b. Idea frontu i warstwy zabudowy w zestawieniu z „krzywą publiczności"
Stopnień wpływu na przestrzeń publiczną w zależności od lokalizacji miejsca („krzywa publiczności") pozwala określić najważniejsze obszary z punktu widzenia zasad ustalania regulacji urbanistycznych. Stąd bierze początek idea frontu zabudowy i jego podziału na część publiczną i prywatną.
[UWAGA] Przedstawione wykresy mają charakter orientacyjny, a ich uszczegółowienie wymaga analizy szczegółowej uwarunkowań lokalnych

Przykładem kształtowania frontu prywatnego są zasady dotyczące projektowania strefy wejściowej do budynków. Za jedną z charakterystycznych cech osiedli kojarzonych z Nowym Urbanizmem można uznać występowanie w zabudowie jednorodzinnej dużej, otwartej werandy frontowej (*porch*). Jest to kolejne, obok uliczek gospodarczych, nawiązanie do tradycyjnej amerykańskiej architektury. Ganek przed wejściem – „**porcz**" stanowi bowiem szczególnie ważny, nieodłączny element wiejskiej i małomiasteczkowej historii USA[315]. Od typowej, znanej w Polsce werandy, różni go otwartość, jako że nigdy nie posiada ścian zewnętrznych. Porcz to szczególne miejsce, którego przeznaczenie trudno jednoznacznie opisać.

> Większość pomieszczeń w domu kojarzy się z jakimiś czynnościami; urokiem werandy jest to, że nie służy żadnej konkretnej funkcji – może z wyjątkiem leniuchowania. Porcz uosabia odpoczynek: praca wykonana, dzień zakończony. To dobre miejsce dla starych mebli i starych ciuchów, do oglądania przemijającego świata lub drzemki nad niedzielną gazetą[316]. Na porczu siadują babcie w bujanych fotelach i obserwują jak płynie życie (…) Na porczu panny przyjmują kawalerów i wtedy wszyscy z daleka mogą widzieć, że nie dzieje się między nimi nic niestosownego. Na porczu odbiera się paczki od listonosza i nie ma potrzeby zapraszać go do środka[317].

Jest więc weranda rodzajem przestrzeni półprywatnej, która w szczególny sposób łączy dom ze światem zewnętrznym.

Stosowanie frontowych tarasów to wyraz dążenia do aktywizacji życia społecznego w przestrzeni publicznej, poprzez skłonienie czy wręcz zmuszenie mieszkańców do przeniesienia przynajmniej niewielkiej części życia rodzinnego „na ulicę". Nie jest to zresztą niczym nowym w historii budowy miast. Rodzaj frontu prywatnego wynika z tradycji i kultury życia prywatnego, która – w zależności od cywilizacji – może mieć charakter mniej lub bardziej otwarty. Otwartość reprezentuje np. średniowieczna, północnoeuropejska kamienica mieszczańska, w której główna przestrzeń życia rodzinnego – „wielka sień" skierowana jest ku ulicy. Z tym typem zabudowy związana jest także bardziej miejska odmiana werandy frontowej, czyli przedproże, które zresztą *Leksykon* wzmiankuje jako możliwy do stosowania współcześnie przykład frontu prywatnego[318].

Porcz pojawiał się już w pierwszych projektach, np. w Seaside, gdzie od początku powstania miasta wymagano w budynkach obecności ganków i werand frontowych[319]. Obecnie – przynajmniej w USA – są one jednym ze znaków rozpoznawczych Nowego Urbanizmu.

---

[315] W. Rybczyński, *Looking Around…,* dz. cyt., pp. 49-52; Rybczyński twierdzi, że *porch* jest architektonicznym odpowiednikiem dwóch innych amerykańskich wynalazków, które kojarzą się z „luzem", czyli jeansów i sportowej bluzy z kapturem. M.in. z tego powodu autor postanowił stosować neologizm „porcz", nawiązujący do angielskiego źródłosłowu, podkreślając w ten sposób wyjątkowość tego elementu.

[316] Tamże, p. 51.

[317] W. Cejrowski, *Wyspa na prerii,* Wydawnictwo Bernardinum, Pelplin 2015, s. 30.

[318] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., pp. 7.1, 8.1 (ss. 47-49).

[319] Pierwotnie, przez pierwszych kilka lat, częściowo ze względu na klimat, częściowo ze względu na mieszkańców, nie były one zbyt popularnym miejscem do spędzania czasu. Por. Ph. Langdon, *A Good Place…,* dz. cyt., pp. 42-43.

a) Kentlands, Gaithersburg (MA)

b) NewTown of St. Charles (MO)

c) Amelia Park (FL)

d) Watercolor (FL)

il. 61 a,b,c,d. Przykłady stosowania różnych rodzajów werandy frontowej (porcz) we współczesnej zabudowie w osiedlach związanych z Nową Urbanistyką

Nacisk na ułatwienie bezpośrednich kontaktów między mieszkańcami: możliwość spotkania czy pozdrowienia sąsiada na ulicy, warunkuje nie tylko stosowanie werand i tarasów. Generalnie wymaga się odgradzania terenów publicznych i prywatnych, lecz dla Nowej Urbanistyki charakterystyczne jest stosowanie niskich ogrodzeń, które umożliwiają kontakt wzrokowy. Są to najczęściej sztachetowe płoty o wysokości od 90 do 150 centymetrów. Ponadto, w odróżnieniu od popularnych w USA frontowych trawników, gdzie w działka w ogóle nie ma ogrodzenia od ulicy, niskie płotki nadają zabudowie zdecydowanie bardziej miejski charakter.

il. 59

4. Architektura

4.1. Typologia

Jedną z cech szczególnych Nowej Urbanistyki jest operowanie pojęciem typu zabudowy[320]. Stosowaną typologię określają następujące atrybuty: skala, lokalizacja (dyspozycja) i kompozycja architektoniczna. Dwa pierwsze czynniki są decydujące. Duany twierdzi, że „(...) sposób lokalizacji budynku na działce jest jednym z najbardziej podstawowych kryteriów systematyzowania zabudowy dla potrzeb urbanistyki"[321]. Podobnie Douglas Kellbaugh podkreśla fundamentalną rolę rozpoznania i zrozumienia typologii w efektywnym planowaniu przestrzennym[322].

Z wyjątkiem budynków użyteczności publicznej pełniących funkcje społeczne, strukturę miasta tworzy standardowa tkanka urbanistyczna, która powinna być budowana w oparciu o sprawdzoną w przeszłości typologię zabudowy mieszkaniowej. *Leksykon* zawiera propozycje systematyzacji, którą jest tzw. **klucz zabudowy** (*building key*) zdefiniowany za pomocą pięciu zmiennych komponentów. Klasyfikację według klucza zabudowy określają: lokalizacja w strukturze miasta (strefa), funkcja, typologia, strefa klimatyczna oraz minimalna, wystarczająca dla danego sposobu użytkowania szerokość działki budowlanej[323]. Parametr funkcji (programu) powiązano z odpowiadającym segmentem rynku nieruchomości, co jest kolejnym dowodem na pragmatyzm Nowego Urbanizmu.

Leksykon wymienia trzy funkcje podstawowe: mieszkaniową, komercyjną i społeczną (*civic*).

W przypadku funkcji mieszkaniowej punktem odniesienia dla podziału szczegółowego jest r o d z i n a i jej ewolucja w czasie. A więc wśród użytkowników są: single/pary (*non-family*), małe rodziny (*new-family*), duże rodziny (*full-family*) i emeryci (*post-family*)[324]. Ta próba zróżnicowania jest odpowiedzią na wyniki badań preferencji dotyczących oczekiwań mieszkaniowych, które zmieniają się wraz z wiekiem i statusem ekonomicznym użytkowników[325]. Te z kolei, w połączeniu z oczekiwaniami dotyczącymi rodzaju środowiska

[320] Pojęcie typu zabudowy może wydawać się niejednoznaczne. Autor przyjmuje następujące, klasyczne rozumienie typologii: „**Typ budowlany** jest uogólnioną ideą budynku zawierającą w sobie wszystkie możliwe przykłady rzeczywistych budynków, które zostały lub mogą być zbudowane." [podkr. M.D.], J.R. Van Pelt, C.W. Westfall, *Architectural Principles at the Age of Historicism,* Yale University Press, New Haven-London 1993, p. 155. Cyt. za: A. Zaguła, *Arystotelesowskie i religijne źródła...,* dz. cyt., s. 12.

„Typ [budynku] nie jest otrzymany a priori, ale jest uogólnieniem, syntezą wielu poszczególnych przypadków, które wydarzyły się w przeszłości." [podkr. M.D.]. Cyt. za: A. Zaguła, *Arystotelesowskie...,* dz. cyt., 120.

[321] A. Duany, *Notes on the Lexicon...,* dz. cyt., p. 31.

[322] D. Kelbaugh, *Repairing the American Metropolis: Common Place Revisited,* University of Washington Press, 2002, pp. 94-118.

[323] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.2 (s. 68). Pomocniczo można stosować parametr dodatkowy, czyli stylistykę architektoniczną.

[324] Tamże, p. 10.2 (s. 61).

[325] L. Volk, T. Zimmerman, *American Households on (and off) the Urban-to-Rural Transect,* "The Journal of Urban Design" 2002, vol. 7, no. 3, pp. 341-352.

mieszkaniowego, dają rzeczywisty obraz potrzeb społecznych. Upraszczając: ludzie wybierają różne rodzaje osiedli-wspólnot w zależności od etapu życia. W związku z tym zadaniem urbanisty jest zapewnić im tę możliwość bez konieczności diametralnej zmiany miejsca zamieszkania – najlepiej w obszarze jednego osiedla[326].

Program komercyjny uzależniony jest natomiast od zakresu i stopnia oddziaływania na sąsiedztwo. Z tego powodu konkretne funkcje komercyjne mogą występować jako ściśle ograniczone (*restricted*), limitowane (*limited*) i nieograniczone (*open*).

W *Leksykonie* wyróżniono wprawdzie tylko kilka podstawowych typów zabudowy, ale w innych opracowaniach znajdziemy ich o wiele więcej[327]. Stosowana typologia powinna wynikać z tradycji architektonicznej, klimatu i położenia geograficznego, co oznacza możliwości wykorzystania wzorców z różnych części świata, jeśli tylko pasują do lokalnych uwarunkowań[328]. Jednak fundamentalna, pierwotna „małomiasteczkowość" Nowego Urbanizmu warunkuje – do pewnego stopnia – stosowanie wybranej typologii architektonicznej. Przejawia się to w preferowaniu zwartej zabudowy typu szeregowego lub małomiejskiego (*town house*), kosztem typowej, wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej[329]. Nie zmienia to faktu, że zwolennicy ruchu Nowej Miejskości są otwarci na różnorodność i wyzwania współczesności w zakresie nowych form mieszkalnictwa[330]. W tym podejściu, zwraca zresztą uwagę ogólne połączenie wymogów użytkowania z formą architektoniczną, co jest przeciwieństwem konwencjonalnych metod planowania. Funkcja do pewnego stopnia wynika tutaj z formy, ponieważ z wybranymi typami budynków kojarzymy pewne typowe, „oczywiste" sposoby użytkowania. Przykładowo – kamienica to ex definitione połącznie funkcji mieszkalnej (wielorodzinnej) z usługami i handlem, a willa ma charakter na wskroś mieszkalny, niezależnie od liczby mieszkań.

Wiele osób podkreśla także istotną rolę typów pośrednich między konwencjonalnym domem wolnostojącym a pospolitym, standardowym blokiem. Ma to szczególne znaczenie w warunkach amerykańskich, gdzie budownictwo mieszkaniowe zdominowała ekstensywna zabudowa jednorodzinna. Stąd właśnie wynika popularność w tamtejszym środowisku koncepcji tzw. brakującego środka (*missing middle*)[331]. Pojęcie to oznacza ogólnie drobnoskalową zabudowę jedno- i wielorodzinną, taką jak: domy szeregowe i atrialne, wolnostojące budynki kilkurodzinne (*fourplex*), a także – ogólnie – różnorodne połączenia miejsc pracy z mieszkaniami. Stosowanie takich typów pośrednich, czyli „brakującego ogniwa" między blokiem a domkiem z ogródkiem, pozwala nie tylko na urozmaicenie przestrzenne, ale poszerza opcje mieszkaniowe. To z kolei zwiększa dostępność tańszych mieszkań i domów, co skutkuje wzrostem zróżnicowania społecznego.

[326] A. Duany, D. Brain, *Regulating as If Humans Matter…,* dz. cyt., p. 314.

[327] R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., pp. 286-300. Autorzy wymieniają 17 różnych typów zabudowy.

[328] E. Firley, C. Stahl, *The Urban Housing Handbook,* Wiley, Chichester 2011.

[329] Pomimo tych założeń teoretycznych, w większości osiedli wznoszonych wg zasad Nowej Urbanistyki wyraźnie zaznacza się przewaga wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej (choć jest ona zdecydowanie bardziej intensywna od przeciętnej). Wynika to z przyzwyczajeń klientów i oczekiwań amerykańskiego rynku.

[330] Egzemplifikacją kreatywnego podejścia do mieszkalnictwa, które wiąże się z popularyzacją idei *shared economy,* jest *cohousing,* czyli „współmieszkanie". Przykładem mogą być zespoły w Kolorado: Wild Sage w Boulder i Hearthstone w Highlands Garden Village k/Denver. Każdy z nich liczy około 25 segmentów mieszkalnych zgrupowanych na pow. 6000 m^2 wokół wspólnej, zielonej przestrzeni. Por. R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., p. 358.

[331] Na początku drugiej dekady XXI wieku z inicjatywy grupy architektów skupionych wokół pracowni Opticos Design powstała strona internetowa, której celem było propagowanie tej idei. Por. https://missingmiddlehousing.com/ [dostęp: luty 2019].

a) – Alys Beach (FL) [2019]

b) – Kentlands, Gaithersburg (MA) [2014]

Il. 62 a,b. Typ domu miejskiego (*town house*) w dwóch odmiennych stylistycznie realizacjach

Zasługą Nowej Urbanistyki jest przywrócenie przynajmniej dwóch historycznych typów zabudowy miejskiej, które praktycznie zaprzestano stosować w XX wieku.

Pierwszy z nich to **dom miejski** (*town house*). Funkcjonalnie może to być zarówno budynek mieszkalny wielorodzinny, jak i jednorodzinny (z warunkowym udziałem funkcji usługowo-handlowej). Nawiązuje do wzorca średniowiecznej i renesansowej kamienicy mieszczańskiej oraz wywodzącego się z niej XIX-wiecznego modelu domu małomiasteczkowego.

Drugi typ, to budynek mieszkalny obejmujący od jednego do kilku mieszkań, którego powierzchnia zabudowy zajmuje w 100% powierzchnię działki. Nazywany bywa różnie, ale przeważa określenie **dom/mieszkanie nad garażem** („wozownia"– *carriage house*). Ten rodzaj zabudowy, choć powszechnie stosowany w realizacjach Nowej Urbanistyki, nie ma swojej osobnej definicji. Na terenach mieszkaniowych często występuje w postaci dodatkowego budynku na działce – oficyny, w której ponad pomieszczeniami gospodarczymi (najczęściej garażem) znajdują się mieszkania lub biura.

Można pokusić się o hipotezę, że jest to nawiązanie do średniowiecznej tradycji – typu tzw. budy (niem. *bude, buode, butze*). Były to niewielkie budynki, które pojawiały się w większych miastach średniowiecznej Europy na wydzielonym wtórnie terenie, nie posiadając podwórza. Wbrew pozorom (i współczesnym skojarzeniom) nie musiały to być budynki o niskim standardzie i jakości. Metodyka Nowej Urbanistyki traktuje ten typ budynku jako jeden ze sposobów na intensyfikację i zmniejszenie kosztów zabudowy, czyli środek służący pośrednio ograniczeniu wykluczenia społecznego.

il. 63. Rosemary Beach (FL). Mieszkania nad garażami (*carriage houses*) przy South Green Turtle Lane [2013]

a) Elewacje frontowe. Widok od strony południowej (Golden Ash Way) [2014]

b) Elewacje tylne. Wjazdy do garaży od strony Hart Street [2014]

il. 64. Kentlands, Gaithersburg (MA). *Carriage houses* („mieszkanie/dom nad garażem") – budynki wzdłuż Hart Street

Przykład dodatkowej zabudowy nawiązującej do średniowiecznego wzorca tzw. *bude*. Budynki zajmują 100% powierzchni działki, partery wykorzystywane jako garaże i pomieszczenia do pracy

4.2. Kompozycja

Podstawą kształtowania architektury według reguł Nowej Urbanistyki jest pojęcie tektoniki, którą można precyzyjnie nazwać jednolitością lub zwartością kompozycyjną[332]. **Tektonika** architektury to materiały, techniki budowlane i konfiguracje zabudowy, czyli podstawa stylu architektonicznego. „Prawidłowo skonstruowane i napisane kodeksy architektoniczne bazują na otwartym zestawieniu elementów tektonicznych, a nie zamkniętym katalogu wymyślonych detali"[333]. Kategoria ta, jeśli dotyczy rodzaju materiałów, obejmuje także ich kolorystykę .

il. 65. Seaside (FL). Budynek „Stairways to Heaven" przy Ruskin Place 302 [autor: Alexander Gorlin, 1994]
Najbardziej rozpoznawalny przykład architektury modernistycznej w Seaside. Kodeks urbanistyczny osiedla nie określa obowiązkowego stylu architektonicznego

[332] Tektonika w sensie architektonicznym oznacza «jednolitość, zwartość kompozycyjną dzieła sztuki lub budowli», *Słownik języka polskiego,* red. W. Doroszewski, t. IX, PWN, Warszawa 1967, s. 85.
[333] Por. *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 78).

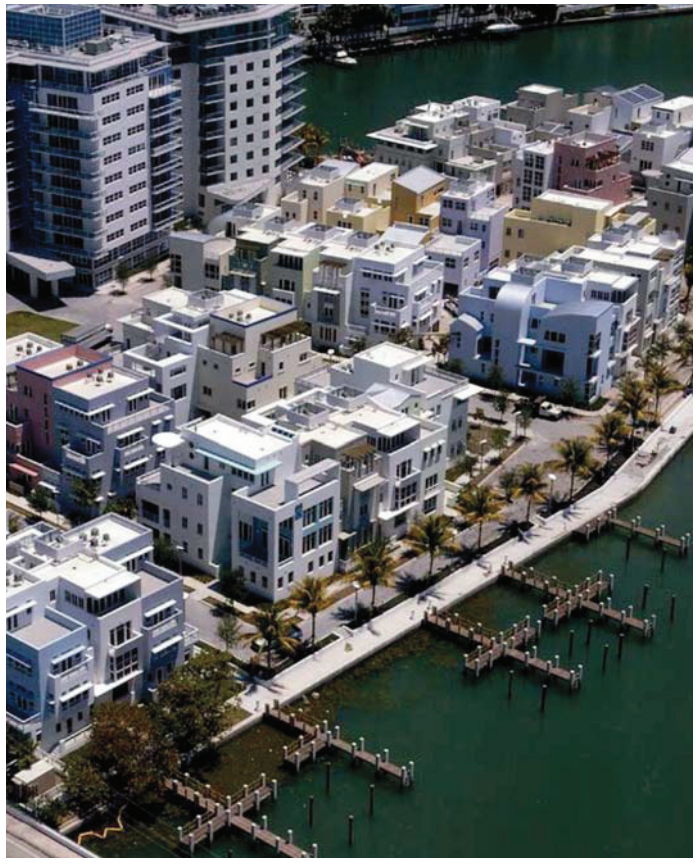
Leksykon wyróżnia jeszcze trzy inne kategorie, które odnoszą się bezpośrednio do formy architektonicznej. Są nimi **składnia** (*syntax*), **styl** i **moda**. Nie definiuje ich oddzielnie, lecz przedstawia w rozdziale poświęconym implementacji oraz przepisom jako ogólne sposoby projektowania (*modes*), które są dyktowane przez kodeksy urbanistyczne[334]. **Składnia** w tym przypadku to sposób aranżacji struktury i ułożenia poszczególnych części budynku. **Styl** zdefiniowano jako trwały atrybut (cechę) projektu, który bazuje na motywach i zwyczaju (manierze) swoich czasów oraz miejsca, podczas gdy **moda** to ogólna cecha projektu, wywodząca się z motywów i zwyczaju chwili. Styl jest także nośnikiem komunikacji społecznej[335].

> Celem kodeksu architektonicznego powinno być w pierwszej kolejności dążenie do osiągnięcia harmonijnej jednolitości kompozycyjnej (tektoniki), przed stylistyczną spójnością, która to z kolei stoi ponad chwilową modą. Składnia, moda czy styl są uśrednieniem, uogólnieniem tego co najbardziej powtarzalne. Forma budynku musi mieścić się w zakresie stylistycznym kontekstu, w którym występuje[336].

il. 66. Prospect, Longmont (CO). Wielorodzinne budynki mieszkalno-usługowe (100 Year Party Court – Tenacity Drive) [2010]
Przykład stosowania modernistycznych i postmodernistycznych, nietradycyjnych form architektonicznych w Nowej Urbanistyce

Ani w Karcie, ani w *Leksykonie* nie ma żadnego odniesienia, które mogłoby wskazywać na faworyzowanie np. neoklasycyzmu lub jakiejkolwiek innej stylistyki architektonicznej. Co więcej, w publikacjach poświęconych Nowemu Urbanizmowi podkreśla się raczej dowolność w tym zakresie – pod warunkiem trzymania się zasad podstawowych[337]. Pewnym wyjątkiem jest zdefiniowanie kojarzonego ściśle z architekturą klasyczną terminu *poche,* oznaczającego pierwotnie maskowanie różnic obrysu wewnętrznego

[334] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 78).
[335] E. Moule, *The Charter…,* dz. cyt., p. 22.
[336] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 78).
[337] Część twórców skłania się ku klasyce i wernakularyzmowi (DPZ, Mouzon, Dover&Kohl), część pozostaje przy modernizmie (Solomon). Patrz: R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., pp. 272-287.



a) Widok z lotu ptaka [2010]

b) Widok od zachodu [2014]

il. 67 a,b. The Aqua, Miami Beach (FL). Zespół zabudowy mieszkaniowej na Alison Island [autor: DPZ 1998]
Formy architektoniczne nawiązują do modernizmu lat 30. XX wieku, którego liczne przykłady występują w pobliskim South Beach i Miami Beach

i zewnętrznego budynku poprzez manipulowanie grubością ścian na styku pomieszczeń o różnym kształcie[338]. Jednak pojęcie to zostało przybliżone dla potrzeb kompozycji urbanistycznej, nie architektury.

4.3. Detal

Nowa Urbanistyka odnosi się szczegółowo wyłącznie do tych elementów architektonicznych, które mają bezpośredni lub największy wpływ na formę urbanistyczną oraz wizerunek przestrzeni publicznej. Są to te fragmenty prywatnej własności, które mogą,

a) Alys Beach (FL)

b) Rosemary Beach (FL)

a nawet powinny być regulowane z punktu widzenia interesu społecznego. Dotyczy to także małej architektury, również tej związanej z kształtowaniem krajobrazu. Dlatego np. w *Leksykonie* znajdziemy definicje nie tylko gzymsu, balkonu, podcienia, czy markizy, ale także takich elementów, jak trejaż, alkowa (wnęka), brama, krata (*grille*) [339]. Opisane są także kwestie kształtowania otworów w elewacjach i podziałów okiennych – jednym słowem wszystko, co tworzy wizerunek ulicy czy placu. Niemniej jednak, każda z tych kategorii jest neutralna stylistycznie, nawet jeśli trudno jest wyobrazić sobie modernistyczny gzyms czy takież okno ze szprosami.

il. 68 a,b. Przykłady detalu architektonicznego inspirowanego formami tradycyjnymi w realizacjach Nowej Urbanistyki

[338] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.4 (ss. 78-79).
[339] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 80).

4.4. Efektywność energetyczna

Z zasadami projektowania architektury łączy się także kwestia efektywności energetycznej, która powinna być badana już na etapie planu regulacyjnego. W obszarach klimatu umiarkowanego orientowanie długich bloków zabudowy wzdłuż osi północ-południe, ułatwia nasłonecznienie głębokich, wąskich działek, co zmniejsza koszty ogrzewania. Dla odmiany, w strefach podzwrotnikowych zagęszczenie zabudowy utrudnia dostęp promieni słonecznych i sprzyja utrzymaniu niższych temperatur[340]. Natomiast projektowanie wąskich jezdni oraz stosowanie zadrzewienia na ulicach, niezależnie od położenia geograficznego, nie tylko poprawia lokalny klimat, ale ogranicza zjawisko „miejskiej wyspy ciepła", ponieważ zmniejsza nagrzewanie jezdni i chodników.

W projektowaniu ściśle architektonicznym, zamiast drogich, skomplikowanych, a niekiedy wątpliwych pod względem skuteczności technologii (tzw. rekuperacja, pompy ciepła), popiera się raczej stosowanie prostych, sprawdzonych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych[341]. Dopuszczenie budowy małych domów na małych działkach[342], stosowanie tradycyjnych, niedrogich materiałów budowlanych, oszczędzanie na niepotrzebnej infrastrukturze – to cechy wielu najnowszych realizacji kojarzonych z Nowym Urbanizmem[343].

5. Podsumowanie

Jeden z wpływowych zwolenników CNU, Richard Bernhardt, opierając się na dotychczasowej praktyce i wypracowanej teorii, w następujący sposób definiuje siedem cech ogólnych Nowej Urbanistyki:

1. Nadrzędna rola wielofunkcyjnego sąsiedztwa/osiedla jako podstawowego „tworzywa" w planowaniu przestrzennym.
2. Pięciominutowa strefa zasięgu pieszego jako determinanta wymiarów sąsiedztwa/osiedla.
3. Korytarz i specjalna strefa funkcjonalna (mono-strefa) jako kolejne, obok sąsiedztwa, kluczowe elementy struktury przestrzennej.
4. Architektura w ludzkiej skali, oparta o system proporcji, podporządkowana nadrzędnej roli tworzenia przestrzeni publicznej i społecznej.
5. Budynki społeczne o charakterze publicznym pełniące rolę dominant i zamknięć perspektywicznych w strukturze przestrzennej.
6. Szeroka dostępność różnorodnych możliwości przemieszczania i transportu.
7. Siatka uliczna tworząca połączony system umożliwiający wybór różnych opcji przejazdu[344].

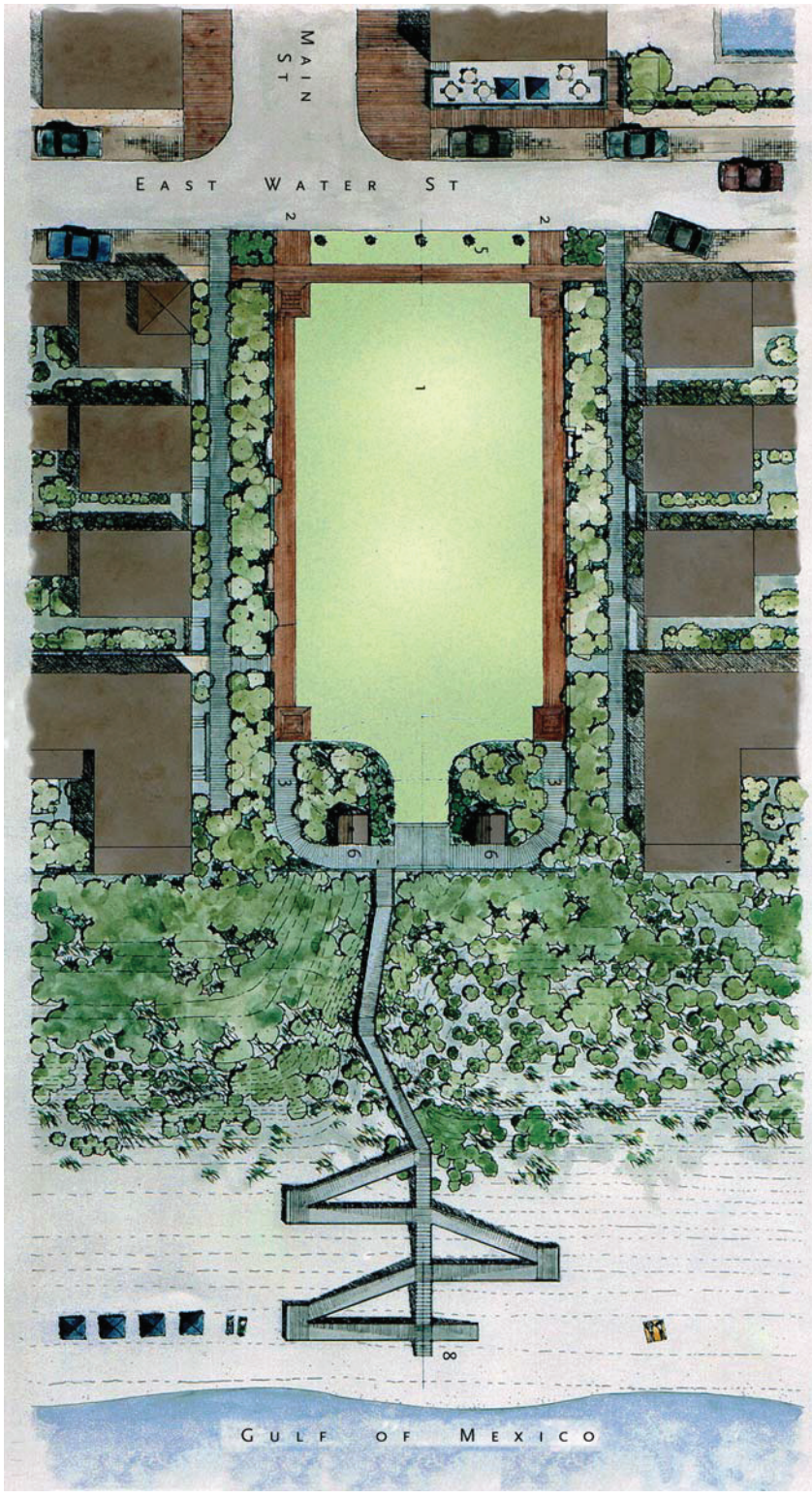
[340] Przykładowo, wskazówki dotyczące projektowania budynków w Kalifornii zalecają stosowanie głębokich (min. 2,5 m), zadaszonych ganków/tarasów zewnętrznych od zachodniej strony budynku oraz wysuwanie okapów na odległość 60-75 cm. Por. R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., p. 373.

[341] Należy przyznać, że praktyka USA nie przyniosła zadowalających efektów w tym zakresie. Wymagania rynku i przyzwyczajenia klientów powodują, że np. klimatyzacja jest niemal obowiązkowym wyposażeniem każdego budynku.

[342] „Mały" w tym wypadku oznacza budynek mieszkalny o powierzchni od 30 m^2 (!) do 70 m^2. Taką wielkość mają np. propozycje tzw. *Katrina Cottage,* przygotowywane przez DPZ dla terenów dotkniętych huraganem Katrina w 2005 roku, które nawiązywały do tradycyjnego domu południa USA zwanego *shotgun-house.*

[343] R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., pp. 371-374.

[344] Tamże, p. 14. Bernhardt jest członkiem CNU, który od kilkunastu lat pełni funkcje dyrektora Metropolitan Planning Commission of Nashville And Davidson County (TN).



a) Projekt zieleni i zagospodarowania terenu [autor: Leblanc Jones Landscape Architects, Inc. 1996]

b) Widok od północnego-zachodu [początek XX w.]

il. 69 a.b. Rosemary Beach (FL). "West Green" [2011]
Przykład terenu zielonego, który pełni funkcje przestrzeni społecznej. Za względu na położenie między morzem a główną ulicą (Main Street) jest to najpopularniejszy plac w miasteczku

Z przyjętych przesłanek teoretycznych wynikają metody projektowania, których konsekwentne stosowanie skutkuje swoistą, łatwo rozpoznawalną formą przestrzenną. Z tego powodu osiedla realizowane według pryncypiów Nowej Urbanistyki wyróżnia, już na pierwszy rzut oka, charakterystyczna struktura i sposób rozplanowania, jak również obecność kilku specyficznych elementów. Oprócz znacznej intensywności zabudowy[345] oraz kompozycji opartej na układzie osi i zamknięć widokowych, najbardziej charakterystycznymi cechami, swego rodzaju znakami firmowymi Nowego Urbanizmu, są:

- zróżnicowana funkcja, skala i typologia zabudowy,
- zwrócenie budynków w kierunku przestrzeni publicznej, co przejawia się obecnością ganków, werand i podcieni frontowych oraz stosowaniem niskich ogrodzeń,
- lokalizowanie stanowisk postojowych, garaży i parkingów w głębi działek (wewnątrz kwartałów),
- separacja ruchu kołowego związanego z dojazdami technicznymi, co skutkuje występowaniem uliczek gospodarczych,

Strukturę przestrzenną porządkują charakterystyczne, wyróżniające się spośród typowej architektury budynki publiczne: szkoły, świątynie, urzędy, domy kultury itp. Budynki są zróżnicowane nie tylko typologicznie, ale i funkcjonalnie. Obok domów wolnostojących

[345] Intensywność zależy od lokalizacji (strefy) i stosowanej typologii. Generalnie dla zabudowy jednorodzinnej wynosi średnio od 20 do 60 budynków na hektar, co może odpowiadać gęstości zaludnienia na poziomie 5.000-25.000 mieszkańców/km^2. *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 9.4 (s. 57).

występuje zabudowa zwarta, szeregowa jedno- i wielorodzinna. W parterach, wokół głównych placów lub skwerów, znajdują się lokale usługowe i handlowe. Przeważa stylistyka tradycyjna, odwołująca się do lokalnych form architektonicznych.

Sposób organizacji infrastruktury publicznej: chodników, oświetlenia i małej architektury jest podporządkowany pieszym. Stąd bierze się także pieczołowicie projektowana zieleń oraz obecność niewielkich przestrzeni społecznych: skwerów, placów zabaw, parków kieszonkowych i innych miejsc spotkań/odpoczynku (altany, pływalnie). Ulice są relatywnie wąskie, najczęściej o minimalnych gabarytach dopuszczalnych przez lokalne warunki techniczne. Ruch kołowy podlega znacznym ograniczeniom, choć normą jest możliwość krótkotrwałego postoju wzdłuż jezdni.

Punktem odniesienia jest pieszy.

III. *Charrette*

Opowiadamy się za odtworzeniem związków pomiędzy sztuką budowania a kształtowaniem lokalnych społeczności, opartych na partycypacji obywateli w procesie planowania i projektowania.

[*Karta Nowej Urbanistyki*]

1. Geneza

Integralną częścią metodyki planowania przestrzennego w Nowej Urbanistyce jest specyficzna procedura warsztatów projektowych, zwanych *charrette*[346]. Termin ten nawiązuje do pewnego zwyczaju, który istniał w XIX wieku w paryskiej École des Beaux-Arts. Polegał na tym, że studenci pracujący do ostatniej chwili przed oceną, aby nie tracić cennego czasu, składali swoje prace na krążącym wśród desek kreślarskich, sztalug i kawaletów, dwukołowym wózku. Źródłosłów nawiązuje do francuskiego rzeczownika *un charrette* oznaczającego właśnie dwukołowy wózek lub rydwan. Tak owo wydarzenie w szkole architektury opisuje Emil Zola:

> (…) cofnął się i w tym samym momencie omal że nie najechał nań mały ręczny wózek, który pchali, biegnąc, dwaj bardzo brodaci młodzieńcy. Od tego to właśnie wózka ta noc wytężonej pracy wzięła swoje imię i już od tygodnia ci uczniowie, którym pozaszkolne, ale zarobkowe roboty nie pozwalały zdążyć, darli się: „A tom ja w wózku" [Oh! que je suis **en charrette**!]. Skoro się pojawił wybuchł zgiełk. (…) Sala opróżniła się wśród ogromnego bałaganu; każdy zbierał swoje arkusze, każdy się pchał; ci, którzy na upartego chcieli jeszcze wykończyć jakiś szczególik, zostali zepchnięci, porwani. W niespełna pięć minut arkusze wszystkich uczniów zostały władowane do wózka, a dwaj brodacze, ostatni »nowi« w pracowni, wprzęgnięci niby konie, pociągnęli go szybkim kłusem; reszta, tłocząc się i wrzeszcząc, pchała z tyłu. Jakby się tama zerwała, rwący strumień przepłynął z hałasem przez oba podwórza, całą ulicę zapełniła, zalała ta wyjąca tłuszcza. (…) Na przedzie, ręczny wózek, ciągnięty, a jeszcze silniej pchany, podskakiwał na kocich łbach, a arkusze, którymi był napełniony, wykonywały jakiś rozpaczliwy taniec; za wózkiem galopował korowód, zmuszając przechodniów do przylgnięcia do ścian domów, jeśli chcieli uniknąć ryzyka przewrócenia; na progach sklepików przerażeni kupcy myśleli, że to rewolucja. Cała dzielnica była poruszona. Na ulicy Jacob rumor stał się tak wielki i tak straszne towarzyszyły mu wrzaski, że pozamykano okiennice[347].

Pracę nad projektami (lub obrazami i modelami) „na ostatnią chwilę" nazywano *en charrette,* a ostatni wieczór przed dniem oceny *nuit de charrette* – „noc wózka"[348].

Intensywny i wytężony sposób pracy nad koncepcją projektową przypomina jeszcze jeden zwyczaj lub raczej metodę dydaktyczną, stosowaną w École des Beaux-Arts. Otóż pracę nad zadanym tematem rozpoczynano w klasycznych szkołach architektury od kilku-, nastogodzinnego ćwiczenia projektowego zwanego *esquisse.* Studenci architektury, zamknięci w odosobnionym pomieszczeniu (*en loge*), byli zobowiązani do opracowania

[346] P. Katz, *The New Urbanism…,* dz. cyt., p. 14. S. Polyzoides, *The Time…,* dz. cyt., p. xvi; Mając na uwadze, jak głęboko zakorzenione jest w kulturze to słowo w swoim „artystycznym" znaczeniu, zrezygnowano z jego tłumaczenia na język polski.

[347] E. Zola, *Dzieło,* tłum. H. Szumańska-Grossowa, PIW, Warszawa 1960, ss. 53-54.

[348] Jak mogła wyglądać „noc wózka" Zola przedstawia obrazowo w tej samej książce: „Wejście malarza powitał pomruk, pomruk dzikich bestii zaskoczonych na swoich leżach. Nie to jednak zatrzymało go w progu, lecz widok sali w ów **»ranek po nocy wózka**«, jak zwą architekci tę ostatnią szturmową noc pracy. Już poprzedniego dnia cała pracownia, sześćdziesięciu uczniów, zamknęła się w tej szopie, ci zaś, którzy nie musieli oddawać projektów, »Murzyni«, pomagali spóźnionym a stającym do konkursu kolegom, co w dwanaście godzin mieli odwalić robotę, na którą tydzień ledwie starczał. O północy posilili się obficie wędlinami i tanim winem. O pierwszej, na deser sprowadzili trzy damulki z sąsiedniego zakładu i, nie opóźniając w niczym roboty, zabawa przekształciła się w rzymską orgię wśród dymu z fajek; na ziemi pozostały po niej stosy zatłuszczonych papierów, dna potłuczonych flaszek, podejrzane kałuże, już wsiąkające w posadzkę; w powietrzu zaś zachował się przykry swąd świec, co się stopiły w żelaznych lichtarzach, i kwaśny zapach piżma używanego przez damulki, zmieszany z zapachem kiełbasek i taniego wina". E. Zola, *Dzieło…,* dz. cyt., s. 53.

w krótkim czasie podstawowych założeń projektowych[349]. Po zakończeniu ćwiczenia nie dopuszczano już zasadniczych zmian w projekcie – zadaniem autorów było skupienie się nad dopracowaniem i doprowadzeniem do doskonałości stworzonej koncepcji. Takie podejście wymuszało samodyscyplinę oraz – co niemniej ważne – znakomicie przygotowywało do przyszłej pracy w zawodzie. W praktyce architekta nie może być bowiem mowy o częstych zmianach pomysłów, bo generowałoby to ogromne koszty i uniemożliwiło dotrzymywanie terminu umów[350]. I choć metody pedagogiczne École des Beaux-Arts przeszły do historii, to zwyczaj wytężonej, często nocnej pracy twórczej, przeniknął do szkół i pracowni architektonicznych, gdzie pod różnymi nazwami, trwa do tej pory. W niektórych krajach, w tym w „ojczystej" Francji, określenie *charrette* jest do dziś także synonimem nawału pracy.

W wersji urbanistycznej, którą propagują projektanci związani z Nowym Urbanizmem, *charrette* jest jednak rodzajem pracy grupowej i, jak to obrazowo ujął Richard Sexton, przypomina formą j a m s e s s i o n[351]. Ta zastanawiająca definicja warta jest głębszej analizy, ponieważ najlepiej oddaje ideę, która przyświecała promotorom tej formy współtworzenia.

Jam session oznacza spotkanie muzyków jazzowych z różnych zespołów w celu wspólnego improwizowania na tematy ogólnie znanych melodii[352]. Jak czytamy w jednym z rozszerzonych opisów: [jam session] „polega na przetwarzaniu tematu zaproponowanego (zagranego) przez grupę muzyków (lub też solo) i interpretowanego przez kolejnych. Początkiem może być zagranie znanego wszystkim standardu (jazzowe jam session) lub tonacji (bluesowe lub reggae). Następnie muzycy zaczynają urozmaicać swoje partie. W końcowym efekcie wynik improwizacji może zupełnie nie przypominać tematu głównego, choć mogą się w niej pojawiać elementy początkowego tematu lub powrót do początkowej – inicjującej – frazy"[353].

Tak jak wszyscy obecni na sesji muzycy, tak również architekci i urbaniści (uczestnicy *charrette*), w obecności przyszłych użytkowników (aktywnej *publiczności*) *improwizują,* czyli tworzą koncepcje urbanistyczne na temat określonego obszaru, przy użyciu *ogólnie znanych* schematów i rozwiązań projektowych (kwartał, plac, ulica itp.).

Według *Leksykonu Nowej Urbanistyki charrette* to kilkudniowe, trwające min. cztery dni, wspólne „wydarzenie projektowe" (*design event*), w którym występują przynajmniej trzy obiegi informacji zwrotnej[354]. Jak twierdzi Michael Mehaffy, „charrette to nie tylko «konsultacje z użytkownikiem»(…), ale prowadzony w czasie rzeczywistym proces projektowy, w którym użytkownicy razem z multidyscyplinarnym zespołem profesjonalistów dostarczają wspólny wkład wiedzy"[355].

Nie jest to więc wysłuchanie publiczne, wykład czy konsultacje społeczne. Nie jest to również, jak widać, typowa burza mózgów, bo nie chodzi tu o powstanie maksymalnej liczby pomysłów. *Charrette* to raczej odrębna, specyficzna dla planowania, metoda pracy twórczej z udziałem społecznym. Pracy, która dzieje się publicznie w stosunkowo krótkim czasie i w dużym gronie uczestników. Dla tego rodzaju działań (spotkań) ukierunkowanych na osiągnięcie celu, jakim jest racjonalny projekt urbanistyczny, najlepszym określeniem będzie termin **warsztat urbanistyczny** lub **warsztat planistyczny** z partycypacją lokalnej społeczności[356].

---

[349] Z reguły *esquisse* trwało 9 godzin. Por. J.F. Harbeson, J. Blatteau, S.L. Tatman, *The Study of Architectural Design,* W. W. Norton & Company, New York 2008, pp. 7-11.

[350] W naszym kraju dalekim echem klasycznego *esquisse* jest zadanie w formie tzw. *klauzury,* czyli krótkiego ćwiczenia projektowego, którego celem jest szybkie, wielowątkowe studium nad zadanym tematem.

[351] R. Sexton, *Rosemary Beach,* Pelican Publishing Company, 2007, p. 22.

[352] *Słownik języka polskiego,* (red.) W. Doroszewski, T. XI, PWN, Warszawa 1969, s. 213.

[353] https://pl.wikipedia.org/wiki/Jam_session [dostęp: luty 2020].

[354] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt, p. 12.4 (s. 76).

[355] M.W. Mehaffy, *Generative methods…,* dz. cyt., p. 67.

[356] Por. M. Mycielski, *Warsztat urbanistyczny „charrette" a Nowy Urbanizm,* „Urbanista" 2005, nr 3, ss. 37-38.

2. *Charrette* w Nowej Urbanistyce

2.1. Debata czy jam session?

Warsztaty organizowane przy okazji różnorodnych projektów urbanistycznych nie są współczesnym wynalazkiem – odbywały się w USA i Europie sporadycznie już od lat 40. XX wieku[357]. Także *Karta Nowej Urbanistyki* zakłada szeroki udział społeczny w planowaniu: „Opowiadamy się za odtworzeniem związków pomiędzy sztuką budowania a kształtowaniem lokalnych społeczności, opartych na partycypacji obywateli w procesie planowania i projektowania. Jesteśmy oddani sprawie odzyskania decydowania w sprawach planowania naszych domów, kwartałów miejskich, ulic, parków, okolic i dzielnic, miasteczek i miast, regionów i środowiska naturalnego" [podkr. M.D.][358].

Z dużą dozą prawdopodobieństwa można przypuszczać, że osobą, która na szeroką skalę wprowadziła *charrette* do planowania przestrzennego był Andrés Duany. Przemawiają za tym jego doświadczenia wyniesione z paryskiej École des Beaux-Arts, której był jednym z ostatnich studentów w latach 70. XX wieku[359]. Mianem pierwszych *charrette* we współczesnym, planistycznym i warsztatowym rozumieniu tego określenia, można nazwać spotkania odbywające się wiosną 1981 roku podczas projektowania Seaside. Uczestniczyli w nich, m.in.: Elizabeth Plater-Zyberk, Andrés Duany, Teófilo Victoria, Victoria Casasco, Dan Broggi, Louis Trelles, Willie Mason i Ernesto Buch. Z powodu specyfiki tego projektu i ustronnego położenia, jedynymi (a i to nie do końca) przedstawicielami mieszkańców byli Daryll i Robert Daviesowie, czyli inwestorzy. Część spotkań ze względu na trudności lokalowe na miejscu (uczestnicy początkowo mieszkali w namiotach) odbywała się w biurze DPZ w Miami. Warsztaty te, z oczywistych względów przeradzające się często w spotkania o charakterze towarzyskim, dały inwestorom gruntownie przemyślaną koncepcję zabudowy, a uczestnikom prawo przypisywania sobie współautorstwa słynnego później projektu[360]. W kolejnych przedsięwzięciach kojarzonych z Nową Urbanistyką, począwszy od Rosemary Beach i Kentlands, tego rodzaju mityngi stały się nieodłączną częścią procesu planowania.

Drugą osobą, której zawdzięczać można upowszechnienie *charrette* jako techniki pracy nad projektem jest William Lennertz, wieloletni pracownik DPZ, świadek i uczestnik pierwszych warsztatów w latach 80. XX wieku. Był on głównym inicjatorem założenia National *Charrette* Institute (NCI), do czego bezpośrednim impulsem stały się wydarzenia podczas tzw. Friday Mountain *Charrette* w Austin (TX) w 1987 roku[361].

Lennertz opisuje *charrette* jako bardzo intensywną pracę multidyscyplinarnej grupy liczącej od 5 do 20 architektów, inżynierów, historyków, ekonomistów, architektów krajobrazu oraz specjalistów od rynku nieruchomości i sprzedaży, która działa pod kierownictwem

[357] W. Lennertz, A. Lutzenhiser, *The charrette Handbook. The Essential Guide to Design-Based Public Involvement*. Routledge (Tylor&Francis Group), 2017, pp. 15-23.

[358] *Karta Nowej Urbanistyki; Involving the Community in Neighborhood Planning,* (red.) D.L. Myerson, Urban Land Institute, Washington DC 2005.

[359] Duany, który studiował w Paryżu w latach 1971-1972, w swoich wspomnieniach wskazuje właśnie na specyfikę metod edukacyjnych i decentralizację tej szkoły. Innym zwolennikiem Nowego Urbanizmu, który doświadczył edukacji w École des Beaux-Arts był Dihru Thadani Por. A. Duany, *The Beaux Art Model,* [w:] Bothwell S.E. et al., *Windsor Forum on Design Education,* New Urban Press Coral Gables 2004, pp. 131-139.

[360] Uczestnicy zespołu, nazywanego „nocną zmianą" lub „nocną załogą" (*night crew*) przez jakiś czas pracowali po godzinach całkowicie za darmo. Dopiero po kilku miesiącach wynagrodzono ich w naturze (sic!) trzema działkami budowlanymi w Seaside przy Tupelo Street: po jednej dla Andrésa, Lizz i reszty zespołu. Część z zaangażowanych osób zajmowała następnie w Seaside stanowisko Architekta Miasta (Victoria, Buch, Casasco). Por. D. Thadani (red.), *Visions of Seaside…,* dz. cyt., pp. 131-133.

[361] W. Lennertz, A. Lutzenhiser, *The charrette Handbook…,* dz. cyt., p. 17.

doświadczonego lidera: architekta-urbanisty[362]. Zespół, po jednodniowej wycieczce połączonej z wykładami, której celem było poznanie miejsca oraz zapoznanie z przykładami dobrej urbanistyki, przystępował do trwającej przez kilka dni i nocy pracy nad projektem. Podczas warsztatów, w obecności przedstawicieli zamawiającego (klienta), lokalnych władz i organizacji pozarządowych tworzono koncepcję na wszystkich poziomach szczegółowości: od planu regulacyjnego przez typologię zabudowy i formy zieleni, aż do przepisów urbanistycznych. Było to przedsięwzięcie o charakterze równie edukacyjnym i społecznym, co projektowym, choć ograniczone w gruncie rzeczy do stosunkowo wąskiego grona specjalistów i decydentów. Zadania warsztatów, oprócz celu głównego, którym był oczywiście projekt, Lennertz opisuje następująco: „*Charrette* pomaga edukować uczestników, uwzględniać ich wkład, weryfikować podjęte decyzje oraz łagodzić przeciwności związane z uzyskaniem pozwolenia na realizację inwestycji”[363].

Warsztaty planistyczne prowadzone w sposób, jaki opisano powyżej towarzyszą Nowej Urbanistyce od początków jej istnienia[364].

2.2. Partycypacja społeczna

Idea szerokiego udziału mieszkańców w projektowaniu otoczenia i wyznaczaniu kierunków rozwoju osiedli, na których żyją, pojawiała się w końcu lat 60. XX wieku w publikacjach Jane Jacobs i Christophera Alexandra. W Polsce podobną tematykę podejmowano dopiero na początku lat 80. XX wieku[365]. Proces nazywany ogólnie partycypacją społeczną nie ma jednej definicji w planowaniu przestrzennym. Jeśli jednak przyjąć, że jest to delegowanie władzy decyzyjnej na możliwie niskie szczeble nieformalnej organizacji życia społecznego[366], to tak rozumiana partycypacja mieści się bez wątpienia w historycznych, przednowoczesnych formach ustrojowych. Jest całkowicie zgodna z zasadą pomocniczości, która – obecna już w arystotelesowskiej politei[367] – stanowiła podstawę tradycyjnej, średniowiecznej (lecz nie oświeceniowej) monarchii[368].

Popularyzacja partycypacji społecznej w latach 90. XX wieku spowodowała, że pierwotna forma *charrette,* jako spotkania specjalistów różnych dziedzin w celu szybkiego opracowania szkicowego projektu urbanistycznego, ewoluowała w kierunku coraz większego udziału w tym procesie obecnych i przyszłych mieszkańców lub użytkowników[369].

---

[362] W. Lennertz, *Town-making fundamentals,* [w:] Krieger A. (red.), *Andrés Duany and Elizabeth Plater Zyberk. Towns and Town-making Principles,* Harward University Graduate Scholl of Design, Rizzoli, 1991, p. 23.

[363] Tamże.

[364] S. Polyzoides, *The Charrette Process,* 2000, https://mparchitects.com/site/sites/default/files/content/MPA-*Charrette*-Process.pdf [dostęp: luty 2020].

[365] M. Budzyński, *Parcelacja grupowa,* BWA PW, 1983 [komputeropis]; J. Wiench, *Planowanie dobrych miast,* „Miasto” 1984, nr 2-3; J. Wiench, *Nieporozumienia wokół partycypacji,* „Miasto” 1984, nr 6. Cyt. za: S. Gzell, *Fenomen…,* dz. cyt., ss. 89-91.

[366] S. Gzell, *Fenomen…,* dz. cyt., s. 89.

[367] **Politeja** to nacechowany umiarkowaniem ustrój polityczny, gdzie szeroki udział i liczność klasy średniej ma zabezpieczać przed wewnętrznymi walkami i rozłamami, gwarantując stabilność społeczną oraz trwałość państwa, Por. A. Antoszewski, R. Herbut, *Leksykon politologii.* Atlas 2, Wrocław 2004, s. 566.

[368] Feudalizm przewidywał wiele szczebli, niezależnej względem siebie, suwerennej władzy lokalnej. Dość wspomnieć sięgające czasów wizygockich, hiszpańskie pojęcie *fueros* – lokalnych praw gwarantowanych przez monarchę czy wynikające z przywilejów lokacyjnych uprawnienia środkowo- i północnoeuropejskich komun miejskich do tworzenia własnego prawa (*wilkur, leges*).

[369] Ewolucję potwierdza porównanie definicji *charrette* w publikacjach z początku lat 90. XX wieku z tymi o kilkanaście lat późniejszymi. O ile w 1991 roku – wg wspominanego Lennertza (W. Lennertz, *Town-making…,* dz. cyt., s. 23) – *charrette* służy właściwie tylko projektowaniu, to w 2008 roku Katz pisze wyraźnie, że jest to: „metodyka planowania partycypacyjnego”. Por. P. Katz, *Form-Based Codes in Context,* [w:] Parolek G.D., Parolek K., Crawford C.P., *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities, and Developers,* John Wiley & Sons, 2008, p. 14.

Partycypacyjne znaczenie *charrette* w metodyce Nowej Urbanistyki poświadcza część badaczy, np. Mehaffy[370] czy wspomniany Polyzoides, dla których jest to wyraz obywatelskiej (*civic*) troski o dobro wspólne, jaką jest przestrzeń społeczna (*civic space*).

Giovanni Longo wyróżnia w ramach technik partycypacyjnych Nowej Urbanistyki trzy podstawowe elementy: budowanie wizji (*visioning*), badanie preferencji na podstawie wizualizacji (*visualisation*) oraz *charrette*[371]. Współuczestnictwo społeczności lokalnej w tworzeniu projektu rozpoczyna się na pierwszym, a rozwija na drugim etapie; ostatnia faza jest zwieńczeniem tego procesu. Skupienie na celu nakazuje umiejętnie wykorzystywać wszystkie atuty i możliwości, a więc również kapitał społeczny. Jednakże ostrożność w zakresie nieograniczonego udziału publiczności zalecają nawet krytycy Nowego Urbanizmu (np. Krieger), którzy dostrzegają różnice między demokracją przedstawicielską, a sytuacją w której „wszyscy głosują nad wszystkim"[372].

Czy jednak *charrette* to w rzeczywistości tylko jeden z rodzajów współuczestniczenia społecznego w projektowaniu? W ogólnym sensie na pewno tak; bez wątpienia warsztat urbanistyczny mieści się w szeroko pojętej metodyce projektowania partycypacyjnego[373]. Zauważyć jednak należy, że rozumienie tego terminu bywa różne. Henry Sanoff, jeden z prekursorów badań nad partycypacją społeczną, definiuje go jako synonim procesu zwoływania w jednym miejscu różnych grup interesów podczas kilkudniowych intensywnych spotkań[374]. Widzi on w warsztacie urbanistycznym przede wszystkim rolę narzędzia służącego osiąganiu zgody społecznej i konsensusu między zróżnicowanymi grupami interesów, cele projektowe odsuwając na dalszy plan[375]. Jednak, jak wspomniano wcześniej, istotą tradycyjnego *charrette* była praca projektowa w grupie, a celem koncepcja urbanistyczno-przestrzenna.

Dzisiejszy kształt warsztatu planistycznego określanego mianem *charrette* jest w pewnej mierze efektem popularyzacji idei partycypacji społecznej, która wpływała na ewolucję stosowanych metod pracy i sposób jej organizacji[376]. Z pierwotnej atmosfery twórczego, urbanistycznego jam session zostało niewiele, choć część osób związanych z Nowym Urbanizmem stara się kultywować tradycję i zachowywać dawne zwyczaje.

3. *Charrette* w projektowaniu architektonicznym

Dla pełnego przedstawienia *charrette* jako metody pracy nad koncepcją projektową należy wspomnieć o jej stosowaniu na innych polach, w tym w praktyce projektowania architektonicznego. W środowisku architektów grupowe spotkania (utożsamiane z „burzą mózgów"), które towarzyszą pierwszym etapom pracy twórczej, są czymś oczywistym. Jednak nie są to *charrette* w pierwotnym rozumieniu i znaczeniu, pomijając już, że żaden architekt nie używa chyba obecnie tego określenia[377]. Rozwój nowoczesnych technologii

[370] M.W. Mehaffy, *Generative methods….,* dz. cyt., p. 67.
[371] G. Longo, *Putting the Public Process to Work,* [w:] *Codifying New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report No. 526, APA, Chicago 2004, p. 34.
[372] *The Seaside Debates: A Critique of the New Urbanism,* Rizzoli, New York-London 2002, p. 83.
[373] H. Sanoff, *Community Participation Methods in Design and Planning,* John Wiley & Sons, 2000, pp. 48-51.
[374] H. Sanoff, *Community Participation…,* dz. cyt., p. 102.
[375] Tamże, p. 51.
[376] Problematykę udziału społecznego w planowaniu urbanistycznym przedstawia – w ujęciu historycznym – David Walters. Por. D. Walters, *Designing Community…,* dz. cyt., pp. 65-80.
[377] Willis, D., *Are Charrettes Old School?,* "Design Practices Now", Vol. II, [w:] "Design Practices Now", Vol. II, [w:] "Harvard Design Magazine", No. 33, (online) http://www.harvarddesignmagazine.org/issues/33/are-charrettes-old-school [dostęp: luty 2020].

ułatwiających proces projektowy (BIM, IPD, druk 3D)[378], łatwość komunikacji oraz powszechny w dużych korporacjach projektowych outsourcing usług wizualizacyjnych, praktycznie wyparły z projektowania tradycyjne sposoby tworzenia koncepcji architektonicznych, do jakich należy m.in. jest metoda *charrette.* Odchodzenie od tradycyjnych technik projektowania jest bez wątpienia symptomem trwającego uprzemysłowienia zawodu architekta. *Charrette* – utożsamiane niejednokrotnie z ogromem pracy – nie miało jednak tak naprawdę nigdy nic wspólnego z działaniem „na ostatnią chwilę". Czym innym jest bowiem intensywna praca (nawet trwająca „dzień i noc" przez kilka dni) nad stworzeniem koncepcji, która mogła by później być udoskonalana bez konieczności zasadniczych zmian, a czym innym trwające nocami kończenie projektu przed zbliżającym się terminem wydania dokumentacji inwestorowi.

Po wielu latach praktycznych doświadczeń odrębność tego instrumentu stała się na tyle wyraźna, że *charrette* trafiło do metodyki *Problem/Project-Based Learning,* która od lat 80. XX wieku zajmuje się badaniem sposobów pracy grupowej[379]. Wskazuje to na fakt, iż technika ta wykroczyła już poza wąski świat planowania przestrzennego i architektury, stając się odrębnym narzędziem wspomagającym pracę twórczą na każdym polu aktywności[380].

Współczesne rozumienie tej metody zależy jednak od środowiska, w którym jest stosowana. Zauważyć można nawet pewne emocjonalne próby definiowania tego procesu jako niemal metafizycznego wydarzenia, co wynika zapewne ze szczególnej mody, jaka zdominowała architekturę współczesną. Wszak jeśli kreatywność, rozumiana jako poszukiwanie nowości za wszelką cenę, jest wartością absolutną, to próby definiowania *charrette* jako „jako kreatywnej eksplozji [sic! – przyp. M.D.] energii, która nadaje impet projektowi" – nie dziwią[381].

Można pokusić się o stwierdzenie, że *charrette* powraca do projektowania architektonicznego, przenikając tam wtórnie z planowania przestrzennego. Jednak jej współczesne ujęcie, które skupia się na osiągnięciu pewnych założonych wskaźników, powoduje, że jest to dziś raczej jedna z wielu nowoczesnych metod *Project/Problem-based Learning* (PBL), niż niegdysiejsze artystyczne, kreatywne jam session.

4. Warsztat planistyczny – zasady organizacji

4.1. Założenia podstawowe

Ze względu na strategiczne znaczenie planowania przestrzennego i specyfikę problemów urbanistycznych (nieodwołalność pewnych decyzji, koszty itd.) *charrette* powinno być w praktyce kulminacją szerszego, wszechstronnego przedsięwzięcia o charakterze projektowo-partycypacyjnym, które trwa od 6 do 9 miesięcy. Prawidłowa procedura wymaga nie tylko czasu, ale obecności odpowiednich uczestników szeroko reprezentujących właściwe środowiska, dyscypliny naukowe oraz zawody[382]. Dobór interesariuszy jest

[378] Building Information Modeling (BIM), Integrated Project Delivery (IPD).

[379] Por. *New Approaches to Problem-based Learning,* (red.) T. Barrett, S. Moore, Routledge, London 2010.

[380] Współczesny proces planowania czerpie także z innych metod pracy grupowej np. *Design Thinking.* Por. M. Stangel, *Urban Design Thinking: Experiences and Challenges of Sustainable Urbanism,* [w:] Jeleński T., Juchnowicz St., Woźniak-Szpakiewicz E. (red.), *Tradition and Heritage in the Contemporary Image of the City,* vol. I, *Fundamentals,* Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2015, ss. 173-184.

[381] G. Lindsey et al., *A Handbook for Planning and Conducting Charrettes for High-Performance Projects,* 2nd edition, NREL, Washington DC 2009, p. 1.

[382] D. Walters, *Designing Community…,* dz. cyt., pp. 163-181.

kluczowy: „Sensem (…) warsztatów jest (…) konfrontacja wizji i oczekiwań różnych stron zainteresowanych zmianą. (…) Brak poszukiwania szerokiego spektrum interesariuszy na poziomie lokalnym skutkuje wzrostem nieufności społecznej względem działań urzędników, zwłaszcza jeśli wykorzystywane jest narzędzie partycypacyjne, ale brakuje wśród uczestników lokalnych liderów, specjalistów itd." [podkr. M.D.][383].

Oprócz tego ważne są kwestie logistyczno-organizacyjne, takie jak wybór miejsca i sposób prowadzenia warsztatów, w tym elastyczny czas pracy nad projektem.

Charrette powinno odbywać się w miejscu łatwo dostępnym i dobrze znanym mieszkańcom. Wskazana jest bliskość głównego placu i bezpośrednie połączenie pomieszczeń, w których prowadzone są warsztaty z przestrzenią publiczną. Najlepiej jeśli prace zespołu projektowego mogą być obserwowane z zewnątrz, np. przez przechodniów. Spotkań publicznych z udziałem wszystkich interesariuszy nie może być jednak zbyt dużo, bo to umniejsza ich znaczeniu. Natomiast umożliwienie pracy do późnych godzin wieczornych (a nawet przez całą dobę), oprócz wzbudzenia odpowiedniej atmosfery skupienia i efektywności, ma na celu dostosowanie się do możliwości jak największej liczby interesariuszy, którzy pracują w różnych godzinach i ze względu na swoje obowiązki rodzinne lub zawodowe nie są w stanie pojawić się w tzw. urzędowych godzinach pracy. Taki sposób organizacji *charrette* gwarantuje każdemu szanse wypowiedzi, co wzmacnia poczucie wartości wśród interesariuszy i potwierdza, że nikt, jeśli tylko zechce, nie zostanie pominięty w procesie projektowania.

Sprawna organizacja *charrette* to także bardziej przyziemne sprawy, takie jak zapewnienie uczestnikom wyżywienia i noclegu czy właściwych i sprawnych materiałów do pracy (łącza internetowe, komputery, pisaki, papier, kopiarki, drukarki itp.).

Minimalny zespół projektowy powinien liczyć co najmniej ośmiu przedstawicieli różnych specjalności: planowanie przestrzenne, ekonomia i zarządzanie, architektura, architektura krajobrazu, inżyniera wodno-lądowa, ochrona środowiska, prawo, ochrona dziedzictwa kulturowego. Konieczne jest zaangażowanie osób znających lokalne uwarunkowania kulturowe i historyczne – nie tylko w obszarach zabytkowych. Natomiast fachowcy z zakresu inżynierii czy ekonomii miasta mogą uczestniczyć w warsztatach nieregularnie jako konsultanci zewnętrzni, jeśli jest to motywowane trudnościami organizacyjnymi lub finansowymi.

4.2. *Charrette* według National Charrette Institute (NCI)

Instytucją, która obecnie najbardziej angażuje się w upowszechnienie *charrette* jako metody prowadzenia warsztatów planistycznych, jest związany z Michigan State University National Charrette Institute (NCI)[384]. Należy zaznaczyć, że związane z instytutem otoczenie realizuje własną, autorską koncepcję *charette,* która odbiega w niektórych punktach od tradycyjnej formy wykształconej w środowisku weteranów ruchu Nowej Miejskości jeszcze na przełomie lat 80. i 90. XX wieku[385].

[383] N. Laurisz, *Warsztaty urbanistyczne Charrette w Będzinie jako przykład partycypacji społecznej w Polsce.* Cyt. za: R. Lipiński, *Warsztaty urbanistyczne Charrette w Będzinie jako przykład partycypacji społecznej w Polsce,* 29.06.2014 http://blog.architekt.bedzin.pl/warsztaty-urbanistyczne-charrette-w-bedzinie-jako-przyklad-partycypacji-spolecznej-w-polsce/ [dostęp: luty 2020].

[384] Siedziba, która pierwotnie była w Portland (OR), obecnie znajduje się w East Lansing (MI), https://www.canr.msu.edu/nci/about/ [dostęp: luty 2020].

[385] NCI nie reprezentuje w żadnym razie „narodowej" instytucji w sensie ogólnokrajowym. Choć Instytut zastrzegł nawet nazwę warsztatów znakiem handlowym (NCI *Charrette* System™), to stosowana przez nich metoda jest programem prowadzonym na Uniwersytecie Stanowym Michigan w Szkole Planowania, Designu i Konstrukcji Budowlanych „dedykowanym przemianie sposobu, w jakim ludzie pracują wspólnie, poprzez budowanie zdolności do współpracy" (Strona NCI: https://www.canr.msu.edu/nci/about/ [dostęp: luty 2020]). Nie można więc mówić w tym przypadku o jakieś jedynie słusznej, wzorcowej metodzie.

Według definicji NCI *charrette* to kilkudniowe wydarzenie (*event*), podczas którego interdyscyplinarny, profesjonalny zespół projektowy tworzy kompletny i nadający się do realizacji plan inteligentnego rozwoju przestrzennego (*smart growth*). Finalny projekt powinien odzwierciedlać wkład wszystkich interesariuszy poprzez zaangażowanie ich w serię sprzężeń zwrotnych[386]. Taka definicja podkreśla zarówno partycypację społeczną, jak również ideę *smart growth,* co wskazuje na zamierzoną przez twórców integralność tych zagadnień. NCI traktuje stworzony system pracy jako kulminację szerszego procesu wspólnego dochodzenia do celu, jakim jest projekt urbanistyczny. Wyróżnia przy tym trzy etapy, z których *charrette* jako warsztat planistyczny, stanowi etap środkowy. Całość tego procesu może trwać od 2 do 8 miesięcy.

Pierwsza faza to **badania, inwentaryzacja** oraz **edukacja** i przygotowanie właściwych warsztatów. NCI dopuszcza tworzenie szkicowych koncepcji projektowych (bez wspólnych spotkań publicznych), które mają na celu przedwstępną analizę możliwości zagospodarowania terenu (np. uwarunkowań prawnych). Etap drugi, najważniejszy, to właściwe ***charrette***, natomiast etap trzeci obejmuje **adaptację** (wdrożenie) opracowanego projektu[387]. Przedsięwzięcie musi zakończyć się publiczną prezentacją, która ma za zadanie podsumować całość warsztatów. Możliwe jest połączenie tego wydarzenia z obradami lokalnego ciała ustawodawczego[388]. Największego zaangażowania wymaga etap pierwszy i drugi. W fazie badawczej powinno odbyć się spotkanie inauguracyjne, które ma za zadanie spełnić trzy cele: informacyjny, propagandowy oraz organizacyjny. Działania edukacyjne, kierowane do lokalnej społeczności i wszystkich innych interesariuszy, należy zintensyfikować bezpośrednio (od 3 do 5 tygodni) przed samymi warsztatami. NCI zaleca, aby w fazie implementacji, po 4-6 tygodniach od *charrette,* zorganizować dwudniową sesję kontynuacyjno-podsumowującą (*follow-up*).

Instytut określił także dziewięć podstawowych cech przebiegu *charrette*[389], które wyróżniają go spośród innych metod projektowo-partycypacyjnych:

1. Praca zespołowa/wspólna.
2. Multidyscyplinarne zespoły projektowe.
3. Rysunek jako podstawa wizualizacji pomysłów.
4. Studiowanie całości i szczegółów.
5. Krótkie, lecz intensywne sesje warsztatowe.
6. Komunikacja wewnętrzna pozwalająca otrzymać szybką informację zwrotną
7. Czas trwania od 4 do 7 dni.
8. Lokalizacja warsztatów jak najbliżej miejsca projektu.
9. Efekt końcowy w postaci wykonalnego, m o ż l i w e g o do realizacji planu[390].

W zależności od wielkości i stopnia skomplikowania przedmiotu warsztatów, łącznie należy przewidzieć od 6 do 10 jednodniowych spotkań z udziałem specjalistów i interesariuszy[391].

W pierwszej fazie NCI zaleca dokładny **objazd terenu**. Interesującym rozwiązaniem w przypadku większych projektów rewitalizacji może być prowadzenie tej części warsztatów

[386] W. Lennertz, *The charrette as an agent for change,* [w:] Steuteville R., Langdon Ph. et al, *New Urbanism: Best Practices Guide,* Fourth edition, New Urban News Publications, Ithaca (NY) 2009, p. 216.
[387] W. Lennertz, A. Lutzenhiser, *The charrette Handbook…,* dz. cyt., pp. 4-5.
[388] W Polsce może to być rada gminy, powiatu lub osiedla. W. Lennertz, *The charrette as an agent…,* dz. cyt., p. 221.
[389] Tamże, pp. 216-224.
[390] Tamże, pp. 218-220.
[391] Spotkanie inaugurujące może być krótsze, nie wymaga także obecności wszystkich projektantów.

na pokładzie poruszającego się autobusu lub dużego vana. Pozwala to na bezpośrednią weryfikację założeń projektowych in situ. Najlepiej, żeby pojazd (lub pojazdy) były przystosowane do pracy podczas postojów.

Wyzwaniem dla organizatorów jest panowanie nad przebiegiem warsztatów, co nabiera szczególnej wagi w przypadkach dużego zainteresowania społecznego i, co za tym idzie, znacznej liczby uczestników. Osoby odpowiedzialne za moderację powinny przejść odpowiednie szkolenie; posługiwanie się wyłącznie wiedzą specjalistyczną z zakresu urbanistyki może być niewystarczające. Kontrola „tłumu" wymaga bowiem opanowania pewnych technik i wszyscy, którzy organizują *charrette*, (projektantów nie wyłączając) powinni mieć tego pełną świadomość.

W trakcie warsztatów zalecane jest ciągłe prezentowanie efektów pracy zespołowej. Zorganizowanie jednej, końcowej wystawy, choć ważne, należy uznać za nie w pełni zadowalające. Ekspozycja taka ma bowiem z definicji charakter podsumowujący wyniki całego, kilkudniowego przedsięwzięcia. Tymczasem potrzebne jest również przedstawianie procesu projektowego p o d c z a s warsztatów, co służy skuteczniejszej komunikacji z interesariuszami i pozwala na szybsze pozyskanie informacji zwrotnej (*feedback*). Tak czy inaczej, **wystawa prac** powstających podczas *charrette* powinna być umiejscowiona w łatwo dostępnym, powszechnie znanym lokalnej społeczności miejscu.

4.3. *Charrette* według DPZ (Duany – Plater-Zyberk)

Duany i Plater-Zyberk, prekursorzy metody *charrette* jako narzędzia wspomagającego planowanie przestrzenne, propagują zbliżoną, choć nieco odmienną niż NCI koncepcję prowadzenia takich warsztatów. DPZ dzieli proces *charrette* na cztery fazy: przedprojektową (*pre-charrette*), warsztatową (*charrette* właściwe), podsumowującą (*post-charrette*) oraz implementacyjną (wdrożeniową).

Pierwsza, przedprojektowa faza (***pre-charrette)***, która obejmuje analizę istniejących uwarunkowań i trwa od 3 do 6 miesięcy, to de facto budowanie strategii działania. Proces przygotowawczy rozpoczyna się od edukacji klienta (którym może być samorząd lub deweloper), tak aby wyjaśnić tradycyjne koncepcje urbanistyczne i ich możliwe skutki, w tym skutki polityczne (sic!). Lider *charrette,* którym jest z reguły przedstawiciel wiodącego biura projektów, przygotowuje i przedstawia zamawiającemu (klientowi) informacje o terenie, uwarunkowania prawne itd. Na końcu wspólnie zatwierdza się strategię działania i prowadzenia warsztatów ze szczególnym uwzględnieniem udziału organizacji pozarządowych oraz jednostek uzgadniających i akceptujących finalny projekt.

Podobnie jak w metodyce propagowanej przez NCI, ***charrette* „właściwe"** stanowi kulminację całego partycypacyjno-twórczego procesu pracy nad projektem urbanistycznym. Warsztaty dzielą się na dwie zasadnicze części, zwane umownie częścią kreatywną i produktywną, z których każda trwa mniej więcej 3-4 dni.

Pierwsza z nich powinna mieć charakter otwartego, tolerancyjnego zderzenia idei, kiedy każdy pomysł jest jednakowo traktowany. W metodyce *Project-based Learning* odpowiada to mniej więcej klasycznej „burzy mózgów". Część druga to ściśle kontrolowana przez lidera, produktywna i wydajna sesja robocza, której celem jest wybór, dopracowanie i doprecyzowanie powstałych wcześniej, najlepszych pomysłów.

Charrette powinno rozpocząć się od sesji otwierającej, czyli spotkania, na którym przedstawiane są ogólne zagadnienia dotyczące projektu. Jest to również okazja do zaprezentowania idei Nowej Miejskości, reguł inteligentnego rozwoju przestrzennego (*smart growth*) oraz zasad projektowania urbanistycznego (w tym lokalnych tradycji architektonicznych).

Pierwszego dnia cały zespół projektowy oraz – jeśli to tylko możliwe – wszyscy inni uczestnicy warsztatów, powinni odwiedzić teren projektu i jego otoczenie, aby zidentyfikować potencjalne ograniczenia i możliwości. Wydarzenia te przy sprzyjających warunkach zewnętrznych można połączyć. Pierwsza część *charrette,* oprócz pracy koncepcyjnej, przeznaczona jest także na spotkania ze zidentyfikowanymi w fazie *pre-charrette* grupami interesu i organizacjami lokalnymi. Celem jest pozyskanie jak największej ilości informacji. Metoda zakłada codzienną prezentację przebiegu pracy zespołu projektowego przed klientem, co ma zapewnić kompleksową i dokładną informację zwrotną. Pod koniec tego etapu powinno odbyć się kolejne spotkanie poświęcone wstępnej, roboczej prezentacji opracowanych projektów i koncepcji.

Druga część *charrette* kończy się oficjalnym przedstawieniem dokumentów technicznych: planów i wizualizacji przestrzeni publicznej, analiz i scenariuszy rozwoju, koncepcji architektonicznych najważniejszych budynków, diagramów przedstawiających etapowanie przedsięwzięcia, oraz – co stanowi jedno z najważniejszych opracowań – wytycznych do projektowania urbanistyczno-architektonicznego. Nacisk na przygotowanie reguł projektowania (kodyfikację), które docelowo powinny znaleźć się w lokalnym prawie miejscowym (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przepisy urbanistyczne, kodeks itp.) jest charakterystyczny dla metodyki *charrette* stosowanej przez DPZ.

Na etapie ***post-charrette***, który trwa od 2 do 4 tygodni ostateczna prezentacja (wizualizacja) wyników warsztatów jest uzgadniana z zamawiającym (klientem) i zespołem projektowym. W przypadku dodatkowych informacji zwrotnych od klienta proces ten może wymagać nawet kilku tygodni. Zwieńczeniem tej fazy, czyli de facto całego *charrette* jest r a p o r t k o ń c o w y, który określa ramy całego zamierzenia i stanowi swego rodzaju „mapę drogową"– przewodnik po realizacji projektu. Pozwala przy tym zweryfikować pierwotną wizję, a także wyznaczyć działania niezbędne do prawnego zatwierdzenia całego przedsięwzięcia. Raport końcowy może przyjąć formę lokalnej gazety lub druku ulotnego, lecz zawsze należy go udostępnić w Internecie.

Przebieg fazy **implementacji** (wdrożenia) projektu jest uzależniony od decyzji i możliwości zamawiającego (klienta). Lider powinien zapewnić na tym etapie nadzór kierownika-menadżera projektu, regularne wizyty na placu budowy i przeglądy postępów inwestycji. Sugerowanym rozwiązaniem jest docelowe powołanie stanowiska lokalnego architekta na potrzeby bieżącego projektowania i kontaktów z mieszkańcami[392]. Implementacja to właściwy czas na zorganizowania komitetu sterującego, czyli grupy zarządzającej projektem.

4.4. Uwagi praktyczne

Metody wypracowane przez DPZ i NCI odrzucają prymat liczby, skupiają się natomiast na celu, którym jest sprawna realizacja optymalnego projektu osiedla, dzielnicy lub miasta, zgodnie z pryncypiami Nowej Urbanistyki. Fundamentalną zasadą każdego *charrette* według Duanego powinno być założenie, że: „Uczestnictwo właściwych osób jest ważniejsze od uczestnictwa dużej liczby osób; dziesięciu świadomych obywateli mających pojęcie, o czym się dyskutuje może skutecznie i efektywnie reprezentować tysiące nieobecnych. Tacy ludzie mogą stanowić bazę przyszłego komitetu sterującego" [podkr. M.D.][393].

[392] Stanowisko architekta miasta lub osiedla może być pełnione społecznie lub stanowić część struktury administracyjnej gminy.

[393] Tego rodzaju opinia nie zyska z pewnością poklasku zwolenników permanentnej partycypacji i propagatorów radykalnej demokracji uczestniczącej, choć jest przecież zdroworozsądkową oceną rzeczywistości. Metodyka PBL (*Problem/Project-based Learning),* w której mieści się *charrette,* jest zresztą działaniem nastawionym na r o z w i ą z a n i e problemu, a nie spełnianie celów ideologicznych. A. Duany, *Notes on the conduct of charette,* [w:] Steuteville R., Langdon P. et al., *New Urbanism: Best Practices Guide,* Fourth edition, New Urban News Publications Ithaca (NY) 2009, p. 225.

POST-CHARRETTE EDITION

FORT MYERS

Downtown Master Plan

Free A Publication About Planning Traditional Neighborhoods 2002

A Vision for Fort Myers

By Jeff Speck, Director of Town Planning, Duany Plater-Zyberk & Company

Five weeks after the Fort Myers charrette, I had the opportunity to present the first draft plan at our annual office meeting. As I reviewed what had been accomplished during our week in your city, I found a few surprises. The greatest of these was simply how much work had been done -- over a dozen pilot projects, more than I can recall being produced at any similar charrette -- and I wondered how this had happened. Certainly the great enthusiasm that met our effort was a significant factor, along with the excellent organizational groundwork laid by Downtown Redevelopment Agency. The regular arrival of armloads of espresso into our studio no doubt played a role as well. But what I eventually realized was that the productivity of the charrette was most directly the result of having finally figured out the techniques and tools necessary for this sort of work. In other words, after many years and many similar projects --West Palm Beach, Naples, Baton Rouge, and Providence, to name a few -- we had developed a trustworthy system for planning urban revitalization. Having this system in place allowed Andrés Duany and the rest of the design team to address the fundamental issues very quickly, leaving plenty of time for the pilot projects and other creative work. With this essay, I hope to convey to you the basic details of this system, so that you understand the intentions behind our plan.

The Plan Components

A DPZ urban revitalization master plan can be best understood as providing two different categories of product: **General Controls** on the one hand, and **Specific Interventions** on the other. The General Controls are the least glamorous part of the plan, but they are its heart and soul. They provide the fundamental systemic framework that will allow and encourage new growth to occur in a form that improves urban vitality rather than undermining it. Central to these is the SmartCode, an alternative zoning ordinance described below. The Specific Interventions, in contrast, are the pilot projects and other sometimes-flashy ideas that get most of the attention, but these are most useful not as mandatory construction efforts but rather as illustrations of how new construction can occur along the lines of the General Controls. While it would indeed please us to see all of these projects built as designed, their real value is to communicate the *types of projects* that the city should encourage in its efforts to improve the downtown. This too will be discussed below.

The **General Controls** can be broken down into the following documents:

Andrés Duany, principal in Duany Plater-Zyberk & Company, presents the results of an eight-day charrette to a large crowd gathered at Buquebus Terminal in downtown Fort Myers. The new master plan proposes 14 special projects that will help revitalize this downtown and create a more livable city for its residents and visitors. See pull-out section, pages 5-8.

The SmartCode: As mentioned above and shown on page 8, the SmartCode is an ordinance that provides an alternative to the city's current land-use codes and subdivision regulations. Such an alternative is necessary because the existing ordinances both encourage single-use sprawl and discourage the construction of pedestrian-friendly environments. The SmartCode, in contrast, focuses on the creation of mixed-use, walkable neighborhoods. As part of the implementation of the Fort Myers plan, the SmartCode would immediately be made available to developers as an alternative to existing regulations.

The Regulating Plan: The SmartCode is organized on the basis of the urban-to-rural Transect, a tool that is used to create internally consistent environments of varying urban intensity. For example, an area in

SEE VISION, PAGE 12

From the Mayor

Dear Citizens of Fort Myers and Lee County:

I want to thank each and every one of you for your participation and comments during the weeklong planning charrette guided by the urban design firm of Duany Plater-Zyberk. Over 1,500 of you donated your time and talent to assist in this process. It gave all of us an opportunity to help guide the future of the redevelopment of downtown Fort Myers.

This new Downtown Master Plan should provide the vision and the framework for the city's future redevelopment efforts. The City was fortunate to have such a talented team, led by Andrés Duany, take an interest in our community and I look forward to working with his team to insure we implement the plan.

It is a new year with new opportunities and challenges for our wonderful city. Please continue to participate in this process and other activities planned for 2002.

Best wishes for a healthy and successful 2002.

Jim Humphrey
Mayor of the City of Fort Myers.

What Happens Next?

By Don Paight, Director, Downtown Redevelopment Agency

Over the next four months the city will continue its efforts to involve as many people as possible in the downtown planning process. The publication and distribution of this Fort Myers post-charrette paper summarizing the charrette recommendations is the next step in that process.

The Downtown Redevelopment Agency has also been busy scheduling numerous speaking engagements to seek further input on the initial planning concepts. As of the publication date of this paper, several presentation dates have already been set, including: the evening of January 14th for the Downtown Management Corporation; noon on January 17th for the Greater Fort Myers Chamber of Commerce, and the morning of January 24th for the Downtown Property Owners Association. Similar presentations will be made to other governmental, service and fraternal organizations as requested.

Then on February 11th at 3:00 p.m., the City Council/CRA has scheduled a workshop session to receive the first official written

SEE WHAT'S NEXT?, PAGE 12

SmartCode proposed for the City of Fort Myers.

See page 8 for details.

INSIDE: Terminology . . . 2 The Charrette . . . 3 Retail Report . . . 4 Special Initiatives . . . 5 Downtown Master Plan . . . 6 - 7 SmartCode . . . 8 Transportation Report . . . 9 A Competitive Downtown . . . 10 Further resources . . . 11 From DRA . . . 12

il. 70. Fort Myers (FL). Przykład wydawnictwa – druku ulotnego – związanego z warsztatami *charrette* w 2002 roku

NCI wyróżnia sześć kategorii uczestników, których sugeruje równolegle dzielić na trzy grupy, w zależności od znaczenia w procesie projektowym: interesariusze pierwszorzędni, drugorzędni i reszta (ogół):

1) **decydenci** – osoby posiadające władzę,
2) **wykluczeni** – grupy dotychczas wykluczone,
3) **przedmioty partycypacji** – ci, których bezpośrednio dotyczą wyniki warsztatów,
4) **źródła informacji** – mogący dostarczyć cennych informacji,
5) **promotorzy** – mający środki i możliwości promocji projektu/przedsięwzięcia,
6) **oponenci** – osoby mające możliwości zablokowania projektu/przedsięwzięcia[394].

Siłą rzeczy należy zwracać więc uwagę na konieczność starannego doboru uczestników *charrette,* co wymaga czasu i wysiłku organizacyjnego, może mieć jednak kluczowe znaczenie dla powodzenia całego przedsięwzięcia. Dlatego Andrés Duany proponuje maksymalnie szczegółowy wywiad na temat interesariuszy: „(…) dowiedz się co nieco na temat uczestników: to pomoże w budowaniu relacji, a przynajmniej pozwoli uniknąć nadepnięcia komuś na odcisk"[395]. To rozpoznanie i badanie obejmuje sprawdzenie, kim są poszczególne osoby, jak długo pełnią swoją funkcje, kogo reprezentują, kto im ufa, czy mają rodziny, a nawet co robią ich małżonkowie (sic!)[396]. Ważne jest poznanie preferencji politycznych, ale również sprawdzenie czy ogólnie podawane informacje są prawdziwe! Nie stoi to w sprzeczności z ogólnym poglądem, że maksymalne zróżnicowanie uczestników powinno być jednym z priorytetów dla organizujących warsztaty.

Duany stoi na stanowisku, iż nie wolno pozwalać na lekceważenie projektantów-urbanistów lub pryncypiów planowania – gdy nieokazujący szacunku oponenci wyczują słabość prowadzącego, uderzają stadnie i nie przestają atakować. Projektanci nie powinni przyjmować postawy służebnej wobec wszystkich uczestników warsztatu planistycznego: „Ze względu na swoją publiczną naturę, planowanie przestrzenne jest prawdopodobnie jedynym zawodem, którego adepci czują się w obowiązku zadowolić od razu wszystkich, niezależnie od kosztów z tym związanych"[397]. Nie zmienia to faktu, że pewien poziom krytycyzmu jest niezbędny do prowadzenia dyskusji, ponieważ pozwala na wymianę myśli, prezentację idei i zmusza projektantów do wysiłku.

W innym miejscu Duany pisze:

> Próbuj prowadzić dyskusję na poziomie zasad i pryncypiów wspólnych dla wszystkich. Jeśli dyskusja stoczy się na poziom osobistych problemów prywatnego podwórka, może przesłonić interesy całej społeczności. Nie pozwalaj aby fałszywe twierdzenia utrzymały się nawet przez pięć sekund. Przerywaj mówcy i prostuj je bez zastanowienia, ponieważ zamieszanie i niejasności powodowane nieprawdą niszczą ideę charrette. Nie obawiaj się być niegrzecznym kiedy zwalczasz kłamstwa: jeśli identycznym szacunkiem darzyć będziemy prawdę i fałsz, charrette szybko straci poważanie wśród uczestników[398].

---

[394] W. Lennertz, A. Lutzenhiser, *The charrette Handbook…,* dz. cyt., pp. 34-37, 86.

[395] Strategia „głębokiego wywiadu" (zbierania danych i rozpoznania przeciwnika), choć obca przeciętnemu urbaniście czy architektowi, jest oczywista dla wojskowych, marketingowców oraz negocjatorów. W przypadku *charrette* nie chodzi jednak o pokonanie oponenta, ale o bezkonfliktowy przebieg warsztatów i osiągniecie konsensusu. A przynajmniej tak być powinno. Por. J. Wiśniewski, *Zasady rozpoznania wojskowego,* „Zeszyty Naukowe AON" 2004, nr 2(95), ss. 208-237; A. Zasuń, *O psychologicznych aspektach w działalności tajnych służb,* [w:] Nawrocki Z. (red.), *Kontrwywiad II RP 1918-1945,* T. 2, Warszawa 2014, ss. 49-57.

[396] A. Duany, *Notes on the conduct…,* dz. cyt., p. 225.

[397] A. Duany et al., *Suburban Nation…,* dz. cyt., p. 227. Jest to bez wątpienia interesująca opinia, choć chyba nieprzystająca do polskich realiów.

[398] A. Duany, *Notes on the conduct…,* dz. cyt., pp. 225-226.

Mimo nieodzownej stanowczości, lider ma być koordynatorem i moderatorem, więc nie powinien forsować własnego zdania.

Dobrze jest, aby lista gości była otwarta, tak żeby móc dołączyć do zespołu osoby wyróżniające się wśród przeciętnych mieszkańców lub urzędników. Nie mniej ważne jest zrównoważenie interesariuszy, w przeciwnym wypadku niektóre grupy (ekolodzy, deweloperzy, inżynierowie drogowi), które mają tendencję do monopolizowania dyskusji, mogą doprowadzić do „okopania się" uczestników na własnych stanowiskach[399].

Choć generalnie projektanci nie powinni być „sekretarzami tłumu", to DPZ wyraża przekonanie, że należy wręcz ostentacyjnie notować wszystkie uwagi uczestników, ale zapisywać je raczej w komputerze, nie na tablicy. W ten sposób każdy czuje się dowartościowany, unika się bałaganu, a pod koniec warsztatów łatwiej jest uporządkować zagadnienia i problemy. Pojawiające się pomysły nie powinny być zbywane milczeniem, nie wolno również zmuszać uczestników do szybkiego wyboru, ale raczej pozwolić dojrzeć pojawiającym się pomysłom – najlepsze i tak wypłyną na wierzch. Wypada przy tym pamiętać, że niektórzy, zwłaszcza urzędnicy lub funkcjonariusze wybrani w wyborach, mogą mieć pewne opory przed publicznym prezentowaniem swoich prawdziwych poglądów. Wówczas konieczne są rozmowy indywidualne i bardziej kameralne spotkania bez udziału publiczności[400].

Andrés Duany i inni zwolennicy Nowej Urbanistyki uzmysłowili swoimi projektami wagę i l u s t r a c j i w planowaniu przestrzennym[401]. W architekturze wizualizacje zawsze były podstawową metodą komunikacji z klientem. Natomiast w urbanistyce, zwłaszcza na poziomie samorządowym – ze względu na skromne środki – ograniczano się z reguły do przedstawienia planu regulacyjnego[402].

Projektanci z Miami utrzymują, że prawo rysowania podczas *charrette* powinno być zarezerwowane wyłącznie dla profesjonalistów, którzy potrafią to robić i to robić bardzo dobrze. Obdarzenie możliwością szkicowania każdego uczestnika prowadzi do nieuchronnych nieporozumień powodowanych technicznymi niedociągnięciami[403]. Dlatego Duany zwraca tak dużą uwagę na jakość wypowiedzi graficznej i słownej:

> Nigdy, przenigdy nie pozwalaj sobie na niską jakość rysunków sądząc, że równanie do poziomu niekompetencji laika jest bezpieczne. To jest nie tylko protekcjonalne, ale podważa postawę profesjonalisty, prowadząc uczestników do konkluzji, że «skoro ja tak potrafię, to projektowanie musi być łatwe». Zawsze twórz piękne rysunki: uczestnicy warsztatów na to zasługują i jest to przecież oznaką profesjonalizmu (…). Podobnie, nigdy nie lekceważ uczestników i nie upraszczaj swoich wyjaśnień na temat rysunków. Tłumacz prosto i oszczędnie, ale nie bądź protekcjonalny[404].

Jeśli którykolwiek z uczestników ma pomysł dotyczący projektu, ktoś potrafiący rysować powinien pomóc go zwizualizować, co ułatwi dyskusję i nikt nie poczuje się pominięty.

---

[399] Tamże.

[400] Tamże.

[401] A. Krieger, *The Planner as Urban Designer Reforming Planning Education in the New Millenium,* [w:] *The Profession of City Planning: Changes Images, and Challenges, 1950-2000,* Rutgers, 2008, p. 208. Porównaj także: J. Pętkowska, *Rysunek odręczny w architektonicznym i urbanistycznym procesie projektowym,* Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej – Fakultät Planen Bauen Umwelt Technische Universität Berlin, Warszawa-Berlin 2018, ss. 75-153 [komputeropis].

[402] Teoretycznie przepisy urbanistyczne w Polsce wymagają wizualizowania rozwiązań projektowych, choć nie precyzują, czy chodzi o coś więcej, niż tylko wizualizacja planu regulacyjnego. Por. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu…, art. 37g, ust. 4: „Na potrzeby postępowania w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji sporządza się i publikuje wizualizacje projektowanych rozwiązań tego planu…" [podkr. M.D.].

[403] Nie chodzi tu o proste szkice, lecz o rysunki wchodzące w skład dokumentacji projektowej.

[404] A. Duany, *Notes on the conduct…,* dz. cyt., p. 226.

Pamiętać należy, że *charrette* ma również duże znaczenie marketingowe. Jako wydarzenie (*event*) może być nawet traktowane jako element promocji i reklamy, tak w sensie biznesowym, jak i polityczno-społecznym. Z tego powodu niezbędne są właściwe działania informacyjne, do których najlepiej nadają się środki komunikacji elektronicznej (ze względu na niskie koszty i nieograniczony zasięg), czyli Internet i media społecznościowe[405]. Nie wyklucza to stosowania bardziej tradycyjnych metod, takich jak lokalna prasa, radio czy telewizja[406].

Poglądy DPZ na sposób prowadzenie *charrette* nie wszystkim przypadną do gustu, nie wszyscy również uznają ich metody za skuteczne i właściwe. Pamiętać jednak należy, że stoi za nimi nie tylko czterdzieści lat doświadczenia, ale także dziesiątki, w większości zrealizowanych projektów, poprzedzonych dobrze udokumentowanymi warsztatami planistycznymi.

5. *Charrette* w Polsce – dotychczasowe doświadczenia

Proces *charrette* często bywa mylony w Polsce z procesem partycypacji społecznej, który uzyskał w Polsce w 2016 roku umocowanie prawne dzięki wejściu w życie ustawy o rewitalizacji i jest wspierany przez władze centralne[407].

Rewitalizacja, z punktu widzenia architekta-urbanisty, jest odmianą planowania uwzględniającą istniejącą zabudowę, infrastrukturę oraz potrzeby obecnych mieszkańców. Nie różni się jednak co do istoty od konwencjonalnego planowania przestrzennego, ponieważ cele są te same: harmonijny i realizowalny w dłuższej perspektywie czasu rozwój społeczny i gospodarczy.

Ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji cały rozdział 2 poświęca partycypacji społecznej, którą definiuje następująco: „Partycypacja społeczna obejmuje przygotowanie, prowadzenie i ocenę rewitalizacji w sposób zapewniający aktywny udział interesariuszy, w tym poprzez uczestnictwo w konsultacjach społecznych (...)". Wśród wielu działań, które tworzą proces partycypacji społecznej, wymienia się: poznanie potrzeb i oczekiwań interesariuszy, prowadzenie działań edukacyjnych i informacyjnych oraz zapewnienie udziału interesariuszy (m.in. mieszkańców) w przygotowaniu dokumentów planistycznych[408]. Jako różne formy konsultacji społecznych ustawa wyszczególnia m.in. spotkania, debaty, warsztaty, spacery studyjne oraz zbieranie uwag ustnych[409].

Wszystkie wyliczone powyżej działania mieszczą się w całości w formule *charrette.* Jednak do niedawna jej znajomość w Polsce była znikoma i stosowano ją sporadycznie. Zauważalny w ostatniej dekadzie wzrost popularności takiej formy pracy nad projektem to przede wszystkim zasługa biura MAU, które prowadziło takie warsztaty w Warszawie i kilku innych miastach[410]. Ze względu na wspomniane uprzednio amerykańskie doświadczenia Mycielskiego, biuro promuje metodę w wersji wypracowanej i udoskonalonej przez DPZ. Skala podejmowanych tematów jest zróżnicowana, choć przeważają zagadnienia lokalne (dzielnica, fragment miasta lub gminy). Podobną działalnością zajmuje się w Polsce jeszcze

[405] W. Lennertz, A. Lutzenhiser, *The charrette Handbook...,* dz. cyt., pp. 53-57.

[406] Niektórzy zalecają jeszcze starsze, sprawdzone metody, takie jak nieoficjalne rozprowadzanie informacji w lokalnych kręgach towarzyskich („propaganda szeptana" – *whispering*). M. Quigley, *Great Returns form Events Marketing,* [w:] Steuteville R., Langdon Ph. et al., *New Urbanism: Best Practices Guide*, Fourth edition, New Urban News Publications, Ithaca (NY) 2009, p. 347.

[407] W latach 2018-2019 Ministerstwo Infrastruktury rozesłało wszystkim gminom w Polsce bezpłatny poradnik: *Przestrzeń do dialogu. Praktyczny podręcznik o tym, jak prowadzić partycypację społeczną w planowaniu przestrzennym,* Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, 2018.

[408] Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777) [dalej jako ustawa o rewitalizacji], Art. 5, ust. 2.

[409] Ustawa o rewitalizacji, Art. 6, ust. 3, pkt 2). Por. J.M. Nowak, *Partycypacja społeczna i elementy współzarządzania publicznego w Ustawie o Rewitalizacji,* „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN" 2016, nr 264, ss. 284-293.

[410] M. Mycielski, *Warsztat urbanistyczny „charrette" a Nowy Urbanizm,* „Urbanista" 2005, nr 3, ss. 37-38.

kilka innych firm, które wykorzystują ogólnie dostępną wiedzę na ten temat[411]. Zagadnienia związane z problematyką warsztatów urbanistycznych były prezentowane w ostatnich latach na kilku międzynarodowych konferencjach, m.in. w Krakowie i Lublinie[412].

Do momentu opublikowania niniejszej pracy odbyło się w Polsce co najmniej kilkanaście profesjonalnie prowadzonych warsztatów planistycznych, które wykorzystywały metodę *charrette*. Część z nich zorganizowano na zlecenie inwestorów prywatnych. Najważniejsze to m.in.:

- Siewierz-Jeziorna, październik 2007,
- Będzin, 20-23 kwietnia 2010 roku „Europejskie dziedzictwo kultury przemysłowej – Cementownia Grodziec" [413],
- Gdynia-Zachód, 22 do 25 maja 2012 roku[414],
- Konstancin-Jeziorna, 12-19 października 2012 roku, warsztaty poświęcone koncepcji rewitalizacji dawnej papierni[415],
- Zduńska Wola, 14-16 stycznia 2014, Projekt MOF Zduńska-Wola Karsznice,
- Płock, 4-6 września 2014 roku „Nowy Rynek – Nowe Pomysły"[416],
- Warszawa, 14-20 kwietnia 2016 roku, warsztaty dotyczące przyszłości Pola Mokotowskiego[417],
- Warszawa, 8-14 września 2016, *charrette,* na Ursynowie, zagospodarowanie terenu nad tunelem POW (południowa obwodnica Warszawy, trasa S8)[418],
- Gniezno, 5-9 czerwca 2017, tereny PKP (Xcity Investment)[419],
- Warszawa, 2-8 grudnia 2017, warsztaty dotyczące zagospodarowania placu Powstańców Warszawy[420].

Charrette, jako metodę opracowania długofalowej urbanistycznej strategii zabudowy i zagospodarowania terenu, zastosowano także w związku z rozbudową infrastruktury dla potrzeb zwiększonej obecności wojsk amerykańskich w Polsce. W latach 2017-2018 przeprowadzono przynajmniej dwa warsztaty planistyczne dla potrzeb opracowania tzw. Aerial Development Plan w jednostkach w Powidzu (33. Baza Lotnictwa Transportowego) i w Łasku (32. Baza Lotnictwa Taktycznego). Podejmowane są także próby wykorzystania tej metody w dydaktyce związanej z nauczaniem planowania przestrzennego[421].

---

[411] Należy wspomnieć, że zaprezentowany przez Ministerstwo Rozwoju w maju 2019 roku projekt nowej ustawy *prawo o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (https://urbnews.pl/prawo-o-planowaniu-i-zagospodarowaniu-przestrzennym-pierwszy-szkic-ustawy/ [dostęp: luty 2020]), zawierał propozycje wprowadzenia obowiązku wysłuchania publicznego na etapie tworzenia planów ogólnych i planów zabudowy (Art. 15, ust. 2).

[412] Referat Roberta J. Moritza, ówczesnego prezesa zarządu TUP SA – Inwestora Eko-Miasteczka Siewierz Jeziorna: *Metoda charette, jako płaszczyzna koordynacji interesów różnych uczestników budowania nowego miasta na terenach typu greenfield,* IV Kongres Urbanistyki Polskiej, Lublin 2009; M. Mycielski, *New Urbanism in Poland. A Small Step Forward,* [w:] Jeleński T., Juchnowicz St., Woźniak-Szpakiewicz E. (red.), *Tradition and Heritage in the Contemporary Image of the City,* vol. I, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2015, ss. 203-213.

[413] N. Laurisz, *Warsztaty urbanistyczne Charrette w Będzinie…,* dz. cyt.

[414] http://www.gdyniazachod.pl/download/Warsztaty_Charrette_2012.pdf [dostęp: luty 2019].

[415] A. Rogucki, *Warsztaty charrette, czyli sztuka harmonijnego tworzenia,* https://www.rp.pl/Budowa-i-remont/306239971-Warsztaty-charrette-czyli-sztuka-harmonijnego-tworzenia.html [dostęp: luty 2020].

A. Kleszcz, Charrette. *Jedziemy na jednym wózku,* „Respublica Nova", 9.11.2012 (online), http://publica.pl/teksty/charrette-jedziemy-na-jednym-wozku-32941.html [dostęp: luty 2020].

[416] P. Lorens, *Warsztaty* Charrette *w Płocku „Nowy Rynek – Nowe Pomysły",* [w:] „Innowacje i Rozwój", 2015, ss. 9-12.

[417] http://konsultacje.um.warszawa.pl/aktualnosci/master-plan-pole-mokotowskie-koncepcja-rozwoju [dostęp: luty 2020].

[418] http://konsultacje.um.warszawa.pl/aktualnosci/warsztaty-charrette-nad-POW [dostęp: luty 2020].

[419] http://xci.pl/pl/aktualnosci/jak-zagospodarowac-parowozownie-oraz-tereny-inwestycyjne-pkp-lacznie-25-ha-w-centrum-gniezna-na-potrzeby-lokalnej-spolecznosci [dostęp: luty 2020].

[420] http://konsultacje.um.warszawa.pl/sites/konsultacje.um.warszawa.pl/files/raport_plac_powstancow_do_publikacji_w_internecie.compressed.pdf [dostęp: luty 2020].

[421] S. Pawlikowska-Musiewicz, *Gospodarka przestrzenna – nauczanie w formule warsztatu charrette,* „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN" 2013, nr 251, s. 221-230.

Doświadczenia organizatorów i projektantów są na ogół pozytywne, choć trudno jak dotąd mówić o wielkich sukcesach. Już prawie dekadę temu organizacje promujące partycypację włączyły *charrette* do katalogu metod prowadzenia warsztatów urbanistycznych[422]. Natomiast na wyraźny, zauważalny od 2016 roku wzrost zainteresowania tą techniką prowadzenia warsztatów planistycznych wpływ miała bez wątpienia postępująca popularyzacja partycypacji społecznej wynikająca z jej zdefiniowania w ustawie o rewitalizacji.

Z opisanych doświadczeń chętnie korzystają samorządowcy i tzw. ruchy miejskie, a wzrastająca popularność partycypacji społecznej, jak i problemy z nią związane, zdążyły stać się już przedmiotem licznych analiz i dyskusji[423].

Dla porównania różnic i podobieństw między polską a amerykańską metodyką w zakresie prowadzenia *charrette*, w załączniku B przedstawiono przykładowy harmonogram takich warsztatów, jakie miały miejsce w 2017 roku i dotyczyły zagospodarowania 25 ha terenów pokolejowych w Gnieźnie.

Należy zwrócić uwagę na kilka zasadniczych różnic w stosunku do amerykańskich wzorców. Po pierwsze, warsztaty trwały krótko – 5 dni, czyli prawie minimalny okres, jaki przewiduje NCI. Po drugie, harmonogram czasowy (z niewielkimi wyjątkami) nie wykraczał poza przedział 9.00-17.00, czyli nie przewidywał aktywności poza tzw. urzędowymi godzinami pracy. Wreszcie, po trzecie, każda sesja była ogólnie kierowana m.in. do „decydentów", co nie wskazuje, aby byli oni imiennie zaproszeni. To pozostaje w sprzeczności z intencją pionierów *charrette*, którzy wśród najważniejszych interesariuszy widzieli przede wszystkim osoby mające realną władzę i wpływ na lokalne wydarzenia.

6. Podsumowanie

Wbrew informacjom podawanym przez niektóre środowiska zaangażowane w partycypację społeczną, *charette* nie jest „(...) metodologią [sic! – przyp. M.D.] skutecznego wdrażania zrównoważonej urbanistyki"[424], ponieważ w założeniu stanowi tylko (i aż) część metodyki planowania rozwoju przestrzennego – bez żadnych ideologicznych podtekstów. Taka, powszechnie spotykana w Polsce definicja, wynika zapewne z powielenia zbliżonego poglądu, który reprezentuje prekursor stosowania tej metody w Polsce, czyli Maciej Mycielski[425]. Jest zresztą użyteczna z punktu widzenia popularyzacji *charrette,* które rzeczywiście m o ż e służyć (i z reguły służy) tzw. zrównoważonej urbanistyce. Nie uwzględnia jednak innych, praktycznych celów, które zresztą sam Mycielski wyraźnie określa, a którymi są: tworzenie płaszczyzny porozumienia z decydentami i lokalnym społeczeństwem, porządkowanie priorytetów rozwojowych, rozwijanie realnych strategii realizacji oraz – last but not least – dochodzenie w krótkim czasie do właściwych rozwiązań planistycznych[426].

[422] T. Jeleński, *Warsztatowe metody programowania i projektowania przestrzeni publicznych w miejscu zamieszkania,* „Architektura. Czasopismo Techniczne" 2-A/2010, z. 5, rok 107, ss. 182-184.

[423] Istotną rolę odegrało w tym przypadku przetłumaczenie i wydanie w języku polskim książek Marcusa Miessena, takich jak: *Przemoc partycypacji,* Fundacja Bęc Zmiana, Warszawa 2007 oraz *Koszmar partycypacji,* Fundacja Bęc Zmiana, Warszawa 2010. Por.: M. Miessen, *Koszmar partycypacji. Niezależna praktyka,* Fundacja Bęc Zmiana, Warszawa 2016. Ponadto w ostatnich latach coraz częściej ustala się w wielu gminach (np. w Warszawie) lokalne standardy partycypacji społecznej, które uwzględniają metodę *charrette*.

[424] https://partycypacjaobywatelska.pl/strefa-wiedzy/techniki/charette/ [dostęp: luty 2020].

[425] „Warsztaty urbanistyczne *charrette* stanową wielodyscyplinarną metodologię wdrażania zrównoważonej urbanistyki w oparciu o partycypację społeczną." Por. M. Mycielski, *Zrównoważona urbanistyka: nadzieja nowego ładu przestrzennego na seminarium pn. „Problemy planistyczne w gminach"*, Katowice, 29-30 września 2014, http://docplayer.pl/4957626-Zrownowazona-urbanistyka-nadzieja-nowego-ladu-przestrzennego-maciej-m-mycielski.html [dostęp: luty 2020].

[426] Tamże.

Wykorzystanie poglądów, doświadczeń i oczekiwań przyszłych użytkowników jest bardzo ważne w planowaniu rozwoju przestrzennego, ale projektować powinno, w miarę możliwości maksymalnie zróżnicowane, grono specjalistów. Podstawowym celem *charrette* jest bowiem jak najlepszy, najbardziej optymalny projekt, który uwzględnia potrzeby użytkowników, a nie dowartościowywanie partycypacji społecznej czy rozwijanie „demokracji uczestniczącej"[427]. Mówiąc krótko: *charrette* ma pomóc osiągnąć cele praktyczne, a nie ideologiczne. Nie oznacza to bynajmniej, że inne zadania, nawet jeśli są realizowane przy okazji, nie są istotne. Spośród nich na pierwszy plan wysuwa się edukacja obywatelska w zakresie planowania, urbanistyki, architektury, infrastruktury i transportu[428].

Christopher Alexander, który postrzega *charrette* jako próbę realizacji swojej idei projektowania oddolnego (*generative planning*), krytykuje jednak niektóre aspekty tej metody. Piętnuje zwłaszcza nadmierną, jego zdaniem, rolę ekspertów oraz skromny i ograniczony wymiar tego wydarzenia. Uważa, że z reguły warsztaty trwają zbyt krótko i są odizolowane od obszaru, którego dotyczą, nie dając szansy na rzeczywistą analizę problemów i wykorzystanie lokalnego potencjału. Twierdzi, że uczestnicy mają zbyt sztywno przypisane role, a dominacja specjalistów jest zbyt duża. Zarzuca także negatywny wpływ deweloperów, którzy nie zawsze respektują wyniki takich spotkań i mają tendencję do powielania utartych, standardowych schematów[429].

Podobny pogląd wyraża także Thompson-Fawscett, która potwierdza wprawdzie specyfikę i pewną odmienność *charrette* na tle innych, zbliżonych technik partycypacyjno-projektowych, lecz twierdzi jednocześnie, że: „(…) zwolennicy Nowej Urbanistyki nie pojmują partycypacji społecznej jako pewnego rodzaju długofalowego, interaktywnego procesu zaangażowania społecznego, który czerpałby ze współczesnych teorii planowania"[430]. To poważny zarzut, zważywszy na deklaracje znajdujące się w np. *Karcie Nowej Urbanistyki*. Jednak nawet jeśli przyjmiemy, że Nowy Urbanizm rozumiany, jako pewna idea życia miejskiego nie spełnia niektórych teoretycznych założeń współczesnych nauk społecznych, to praktyka potwierdza jednak duże zaangażowanie mieszkańców w przedsięwzięcia z nim kojarzone. Zresztą, niezależnie od oceny prawdziwości poglądu Thompson-Fawscett, trudno go właściwie traktować jako zarzut w świetle przedstawionych powyżej informacji na temat podstawowych, projektowych celów *charrette*.

Z punktu widzenia osób odpowiedzialnych za politykę przestrzenną w gminach warsztat urbanistyczny może być skutecznym narzędziem spełniającym dwa podstawowe cele: uzyskanie jak najlepszego projektu, którym jest plan rewitalizacji lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz pomyślne przeprowadzenie, obowiązkowych przecież, konsultacji społecznych. Organizacja i charakter *charrette* powinny być dostosowane do specyfiki miejsca oraz złożoności i celu projektu.

W przypadku rewitalizacji konieczne są pogłębione analizy historyczne i socjologiczne, a także szczegółowe inwentaryzacje i badania istniejącej infrastruktury (zwłaszcza podziemnej). Podczas projektowania osiedli na nowych terenach priorytety są nieco inne.

[427] Takie praktyczne, ukierunkowane na efekt legislacyjny, podejście do partycypacji jest dla niektórych trudne do przyjęcia i bywa przedmiotem krytyki za rzekome „niedostatki demokracji'". Por. J. Grant, *Planning the Good Community. New Urbanism in Theory and Practice,* Routledge, 2006, pp. 183-186.

[428] *Involving the Community in Neighborhood Planning,* (red.) D.L. Myerson, Urban Land Institute, Washington DC 2005.

[429] M.W. Mehaffy, *Generative methods…,* dz. cyt., p. 68. Widać tu krytykę z pozycji idealisty – entuzjasty demokracji uczestniczącej. Krytykę człowieka, który dużą nieufnością darzy wolny rynek, zwłaszcza w jego neoliberalnym wydaniu. Por. C. Alexander et al., *A New Theory of Urban Design,* Oxford University Press, New York 1987.

[430] S. Bond, M. Thompson-Fawcett, *Public Participation and New Urbanism: A Conflicting Agenda?,* "Planning Theory & Practice" 2007, vol. 8, no. 4, pp. 449-472.

Tu przebieg warsztatów zależy w większym stopniu od oczekiwań inwestora (gminy lub dewelopera), a w przygotowaniach należy skupić się raczej na uwarunkowaniach transportowych i terenowych. Do organizacji *charrette* można wykorzystać istniejące opracowania studialne wykonywane np. dla potrzeb studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Z całą pewnością pomyślne i owocne prowadzenie warsztatów planistycznych wymaga umiejętnego postępowania z ludźmi. Jednakże zachęcanie każdego, aby przyszedł i „zaprojektował sobie" miasto, choć marketingowo skuteczne, a politycznie nęcące, na dłuższą metę może być niebezpieczne[431]. Budowanie wszechobecnego przekonania o tym, że „planować każdy może", jest demagogiczne, a nawet groźne, ponieważ prowadzi do czegoś, co można określić jako rodzaj planistycznej pajdokracji. W efekcie może skutkować deprecjacją zawodu urbanisty, podobnie jak dzieje się to obecnie z zawodem architekta. Należy bowiem odróżnić partycypację i prawo do współdecydowania o kierunkach rozwoju od profesjonalnej wiedzy niezbędnej do poprawnego programowania tak skomplikowanego organizmu, jakim jest miasto. Specjaliści muszą rzecz jasna słuchać interesariuszy i pomagać w realizacji ich dobrych pomysłów (im przecież służą), ale nie oznacza to, że wszyscy uczestnicy warsztatów są równi. Jak to ujął Duany: „Delikatne zdystansowanie [projektantów] zdobywa respekt [uczestników]"[432].

Zagrożenia w procesie *charrette* są typowe dla wszystkich metod z zakresu *Project/Problem-based Learning*. Osoby mające większe zdolności krasomówcze i mediacyjne, łatwiej potrafiące nawiązywać kontakty, bardziej otwarte, zawsze będą miały przewagę w dyskusji. Z drugiej strony bez zapewnienia odpowiednich środków technicznych i bez właściwej wiedzy merytorycznej warsztaty nie przyniosą oczekiwanych efektów. Przygotowanie w zakresie zarządzania emocjami i kierowania zespołem jest niezbędne, aby nie dopuścić do manipulacji i demagogii ze strony różnych grup interesów.

Innego rodzaju wyzwaniem są koszty organizacji warsztatów partycypacyjno-projektowych. W USA ceny za przeprowadzenie *charrette* wahają się od 75.000 do nawet 500.000 USD w zależności od wielkości obszaru, stopnia skomplikowania problemów projektowych oraz liczby zaangażowanych specjalistów[433]. Aż połowa to koszty wstępnej fazy badawczo-analitycznej, podczas gdy wydatki związane z przeprowadzeniem właściwego *charrette* stanowią jedynie 30% całości budżetu[434]. W warunkach polskich koszty te są nieco niższe, ale i tak oscylują między 150.000-250.000 PLN[435]. Udział wykwalifikowanych profesjonalistów, długi czas trwania, wymagania organizacyjne – wszystko to generuje duże wydatki, więc wymaga starannej analizy opłacalności.

---

[431] Z punktu widzenia samorządowych lub biznesowych PR-owców takie hasła są oczywiście bardzo dobre i użyteczne. Por. *Zaprojektuj Pole Mokotowskie Twoich marzeń. Przyjdź i przedstaw swoje pomysły,* Karol Lewandowski, 13.04.2016, https://wawalove.wp.pl/zaprojektuj-pole-mokotowskie-twoich-marzen-przyjdz-i-przedstaw-swoje-pomysly-6178744982849153a [dostęp: luty 2020].

[432] A. Duany, *Notes on the conduct…,* dz. cyt., p. 226.

[433] W. Lennertz, *The charrette as an agent…,* dz. cyt., p. 217.

[434] Reszta (~20%) przypada na koszty, które generuje wdrażanie wyników warsztatów. W. Lennertz, A. Lutzenhiser, *The charrette Handbook…,* dz. cyt., p. 6.

[435] Przykładem są wyniki postępowań przetargowych na przeprowadzenie takich warsztatów w Warszawie: Zamówienie nr ZP/AB/271/II-112/18: cena 170.970 PLN. Por. *Przeprowadzenie procesu projektowo-konsultacyjnego metodą warsztatów* charrette *i przygotowanie kompleksowego opracowania pn. Koncepcja przekształceń rejonu ulicy Bakalarskiej,* https://przetargi.um.warszawa.pl/szczegoly.asp?id=63941 [dostęp: luty 2020].

Zamówienie nr ZP/EP/271/II-147/17: cena 215.500 PLN. *Partycypacyjne przygotowanie koncepcji funkcjonalno-przestrzennej zagospodarowania placu Powstańców Warszawy metodą warsztatów* charette, https://przetargi.um.warszawa.pl/szczegoly.asp?id=61202 [dostęp: luty 2020].

Dla porównania koszt *charrette* w Będzinie, które przeprowadzono w 2010 roku wyniósł 80.100 euro, czyli około 331.000 PLN brutto [1 EUR = 4,14 PLN], N. Laurisz, *Warsztaty urbanistyczne* Charrette *w Będzinie…,* dz. cyt.

Niejako na przekór, rosnąca popularność *charrette,* finansowanych przecież często przez prywatnych przedsiębiorców, wydaje się być dowodem, że prawidłowo zrealizowane warsztaty planistyczne są warte swojej ceny. Nie można jednak zapomnieć, że nawet najlepiej przeprowadzone *charrette* nie gwarantuje dobrego produktu końcowego. Wiele w tej mierze zależy od woli inwestora, posiadanych funduszy, sposobu wdrożenia wyników i – o czym często zapomina się w przypadku projektów urbanistycznych – od jakości architektury, która stanowi materiał wypełniający treść uzgodnionego na warsztatach master planu.

Popularyzacja partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym nie jest rzecz jasna zasługą jedynie ruchu Nowej Miejskości, lecz trudno pominąć jego udział. Wypada bowiem jeszcze raz przypomnieć, że *Karta Nowej Urbanistyki* już w połowie lat 90. XX wieku postulowała odtworzenie związków pomiędzy sztuką budowania a kształtowaniem lokalnych społeczności, opartych na partycypacji obywateli w procesie planowania i projektowania. Celem tak rozumianej partycypacji nie miało być jednakowoż tworzenie urbanistycznych „komitetów rewolucyjnych", lecz włączenie mieszkańców w kreowanie środowiska, w którym żyją i budowanie architektonicznej przestrzeni ich wspólnoty.

IV. Kod form przestrzennych

Kod Form Przestrzennych to narzędzie, które jest w stanie uczynić życie urbanistów łatwiejszym.

[Peter Katz]

1. Nazwa i definicje

Spośród trzech elementów, które tworzą system planowania Nowej Urbanistyki, kod form przestrzennych (*form-based code*) ma znaczenie fundamentalne[436]. Stanowi rozwinięcie tradycyjnych metod regulacji urbanistycznych sprzed ery strefowania funkcjonalnego, w których w pierwszej kolejności dbano o podporządkowanie zabudowy dobru publicznemu, jakim jest uporządkowana, harmonijna i spójna przestrzeń miejska[437].

Autorstwo określenia *form-based code* przypisuje się Carol Wyant, która w 2001 roku po raz pierwszy użyła publicznie tego terminu[438]. Wcześniej, np. w stosunku do planu Seaside, stosowano określenia kod graficzny (*graphical code*) lub po prostu kod urbanistyczny (*urban code*).

Form-based code w dosłownym, opisowym tłumaczeniu oznacza w języku polskim: „dokument planistyczny oparty na systemie form urbanistycznych i architektonicznych". Znajomość tego pojęcia w Polsce jest niewielka, ograniczona do wąskiego grona specjalistów. Lorens i Martyniuk-Pęczek nazywają go „kodem architektonicznym"[439], Stangel po prostu „kodem", a Wróblewski „planem opartym na formie"[440]. Nie było więc do tej pory jednej, ogólnie przyjętej polskiej nazwy. Co więcej, niektórzy badacze zdają się nie rozumieć jego istoty, przedstawiając go błędnie jako sposób na tworzenie powtarzalnej, modelowej zabudowy.

Tymczasem *form-based codes* Institute (FBCI) podaje następującą, opisową definicję kodu form przestrzennych, którą można uznać za najbliższą istocie tej koncepcji: „Kod form przestrzennych jest sposobem regulacji rozwoju, który (…) stosuje formy [architektoniczne i urbanistyczne] (a nie separację funkcji) jako podstawowe pryncypia porządkujące. Jest formą regulacji – nie rodzajem wytycznych – które włącza się w prawo lokalne"[441]. Kod form przestrzennych to metoda planowania przestrzennego odnosząca się do **relacji między fasadami budynków oraz przestrzenią publiczną**. Opisuje współzależność miedzy rodzajami zabudowy, skalę oraz typy ulic i kwartałów[442].

Według Elizabeth Plater-Zyberk kod form przestrzennych to nowe narzędzie tworzenia i przekształcania środowiska zabudowanego. „Przymiotnik «nowe» jest względny, jako że cele i metody regulacji budowlanych ewoluowały od stuleci. (…) Kod form przestrzennych to zestaw zasad, które prowadzą do wspólnego celu. Cel ten musi być afirmowany/podtrzymywany jako «raison d'être» i finalny wyznacznik kierunków ewolucji kodeksu"[443]. Jednym z tak określonych celów jest poszukiwanie i wypracowywanie rozwiązań sprawdzonych w działaniu w długim czasie (*time-tested*).

---

[436] W pracy stosowana jest wymiennie nazwa „kod" i „kodeks form przestrzennych". Szczegółowe wyjaśnienie znajduje się w dalszej części tego rozdziału.

[437] Nadmienić należy, iż w USA pojęcie *code* (kod, kodeks) ma szersze znaczenie niż w Polsce. Można je stosować zarówno do przepisów regionalnych, które odpowiadają zasięgiem polskim planom wojewódzkim, jak i dla określania zbioru regulacji urbanistycznych niewielkiego osiedla, co z kolei pasuje do skali naszych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Poziom uszczegółowienia w tym drugim przypadku przypomina w największym stopniu stosowane niegdyś plany szczegółowe i plany zabudowania.

[438] Por. G.D. Parolek et al., *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities and Developers,* John Wiley & Sons, 2008, pp. 10, 171.

[439] P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek, *Od City Beautiful Movement do…,* dz. cyt., s. 187.

[440] W. Wróblewski, *Transekt urbanistyczny…,* dz. cyt., ss. 73-75.

[441] https://formbasedcodes.org/definition/ [dostęp: luty 2020].

[442] Tamże.

[443] E. Plater-Zyberk, *An Optimistic Moment,* [w:] Parolek G.D. et al., *Form-Based Codes...,* dz. cyt.

Leksykon Nowej Urbanistyki otwarcie definiuje kodeks urbanistyczny jako narzędzie wspomagające tworzenie i organizowanie wspólnot miejskich według tradycyjnego modelu urbanizacji (TND): „Zadaniem Kodeksu jest zapewnienie harmonijnej zabudowy w obrębie języka, jaki reprezentuje tradycyjna architektura danego regionu. Następnie kodeks powinien zagwarantować, że wspólnota będzie miała cechy [osiedla tradycyjnego TND]"[444].

Kodeks (kod) form przestrzennych jest zatem rodzajem techniki zapisu planistycznego wzbogaconej o wizualizacje. Jego odmienność polega na innej niż w konwencjonalnych metodach filozofii działania, gdzie celem nadrzędnym – niezależnie od skali planowania – jest stworzenie harmonijnych warunków życia społecznego w oparciu o czytelną i zrozumiałą wizję, a nie abstrakcyjne wskaźniki i współczynniki.

2. Klasyfikacja i cechy kodów form przestrzennych

2.1. Cechy ogólne

Spośród wielu cech szczególnych kodu form przestrzennych wymienić należy trzy najważniejsze: skupienie na określonej wizji przestrzennej i społecznej (*visioning*), powiązanie z charakterem miejsca (lokalność) oraz zrozumiałość i czytelność.

Szczególną uwagę zwraca ta ostatnia cecha – dzięki obszernemu komponentowi graficznemu kod form przestrzennych jest zdecydowanie bardziej zrozumiały dla przeciętnego odbiorcy – laika, który z reguły nie umie czytać aktów prawnych. Afirmacja lokalnej tradycji budowlanej i odmienności krajobrazowej przejawia się starannym doborze typologii zabudowy oraz standardów architektonicznych[445].

Kodeksy form przestrzennych mają z zasady charakter n o r m a t y w n y (nakazowy), a nie zakazowy, czyli wskazują raczej na to, co należy wykonać, a nie – czego nie wolno robić. System ten jest więc (teoretycznie) mniej liberalny od konwencjonalnych metod, co z punktu widzenia inwestora lub architekta może wydawać się niekorzystne. Pozwala za to osiągnąć przewidywalne rezultaty, w tym konkretną formę fizyczną przestrzeni miejskiej, co służy dobru publicznemu. A restrykcyjność, która ogranicza się zazwyczaj do wskazania pewnych ogólnych standardów, jest pozorna. Trudno wszak uznać np. konieczność respektowania narzuconej typologii zabudowy (nie stylu!) za istotne ograniczenie swobody twórczej czy wolności osobistej.

Klasyfikacja kodeksów form przestrzennych jest uzależniona od preferowanego zakresu interwencji i obszaru, któremu podporządkowuje się sposób regulacji. Stąd wyróżniamy:

1. Kodeksy oparte na froncie zabudowy.
2. Kodeksy oparte na typologii zabudowy.
3. Kodeksy oparte na profilu urbanistycznym.

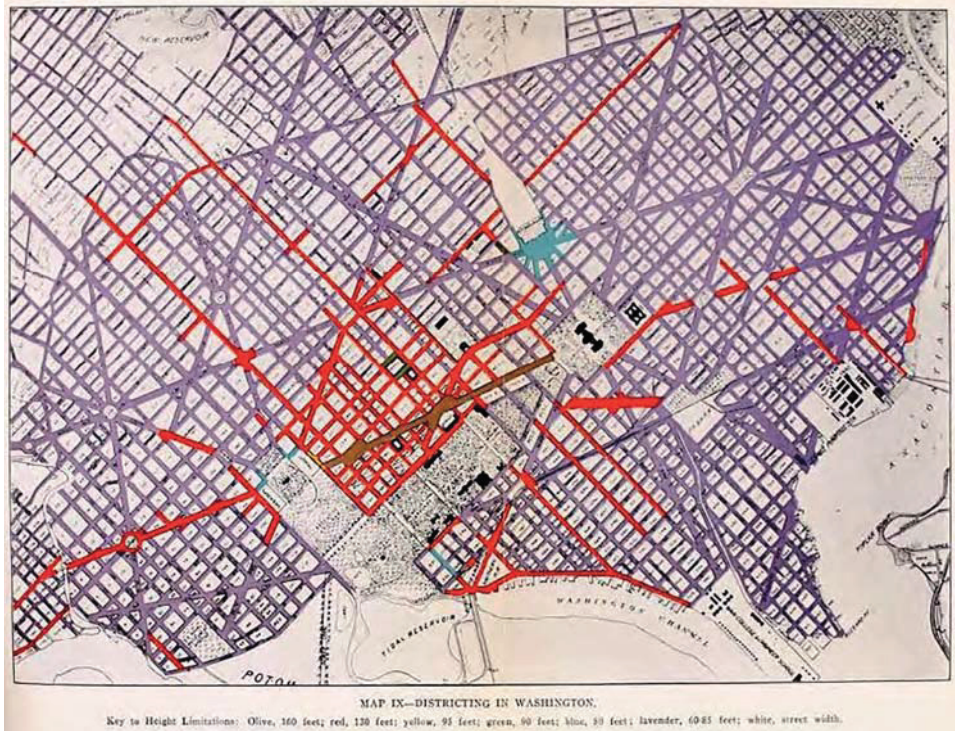
[444] *The Lexicon of New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.1 (s. 66).

[445] Stephanos Polyzoides wymienia następujące komponenty metodyki *form-based codes:* **profil urbanistyczny** oraz trzy pojęcia: **sąsiedztwo** (dzielnica/osiedle), **korytarz** i **typologia**. Por. S. Polyzoides, *The Time…,* dz. cyt., ss. xiii-xvi.

2.2. Klasyfikacja

Kody oparte na froncie zabudowy i profilu ulicy

Kodeksy form przestrzennych, w których podstawową determinantą jest forma ulicy, stanowią rozwinięcie metod stosowanych w wielu historycznych przepisach budowlanych. Tak jak w tradycyjnych kodeksach urbanistycznych, prawodawca skupia się tu niemal wyłącznie na kształtowaniu formy przestrzeni publicznej. Najlepiej znanymi przykładami z przeszłości, które bazują na określeniu profilu zabudowy, są ustawy budowlane Paryża (1783), Wiednia (1859) i Londynu (1894)[446]. W USA wzorcem takich przepisów były uchwalone w 1899 i 1910 roku ustawy regulujące zabudowę w Waszyngtonie[447].

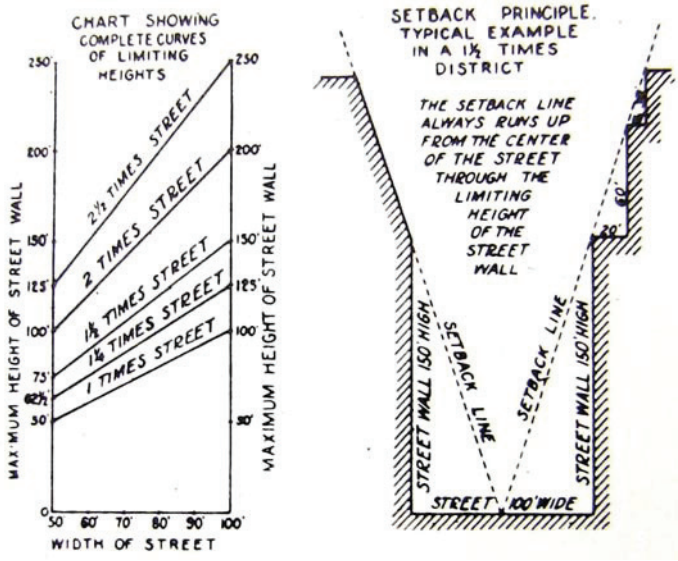


il. 71. Waszyngton (DC). Zasady kształtowania wysokości zabudowy wg ustaw z 1894 i 1910 roku
Przykład strefowania opartego na klasyfikacji korytarzy komunikacyjnych. Ulice podzielone zostały na dwie podstawowe kategorie funkcjonalne: *residence streets* (kolor lawendowy) oraz *business streets* (pozostałe kolory)

Kodeksy form przestrzennych oparte na froncie zabudowy i profilu ulicy występują w dwóch zbliżonych – choć różniących się rozkładem akcentów – rodzajach: *street-based code* oraz *frontage-based code.* W tych pierwszych nadrzędna jest forma ulicy wraz z wyposażeniem i małą architekturą, w drugich – fronty przylegających budynków, czyli wizerunek pierzei. Stosowane regulacje w największym stopniu odnoszą się do granicy

[446] *Déclaration du Roi sur les alignements et ouvertures de Paris, 10 avril 1783; Verordnung des Ministeriums des Innern vom 23 September 1859, Bauordnung für die k.k. Reichsstadt und Residenzstadt Wien; The London Building Act 1894.*

[447] *District Columbia Congress Heights Buildings Act 1899* [U.S. Congress Act of March 1, 1899, ch. 322, 30 Stat. 922 (1899)]; Washington Buildings Heights Act 1910 [U.S. Congress Act of June 1, 1910, ch. 263, Pub. L No. 61-196, 36 Stat. 452 (1910)].



il. 72. Nowy Jork (NJ). Schemat zasad kształtowania zabudowy wzdłuż korytarzy komunikacyjnych wg New York Building Zone Resolution Plan z 1916 roku

między przestrzenią publiczną a prywatną, a najistotniejszym elementem takiego planu są profile ulic wraz z podaniem zasad kształtowania przylegającej zabudowy. Kodeks reguluje szerokości jezdni, chodników, a także rodzaj zieleni, oświetlenia i małej architektury[448].

Kody oparte na typologii zabudowy

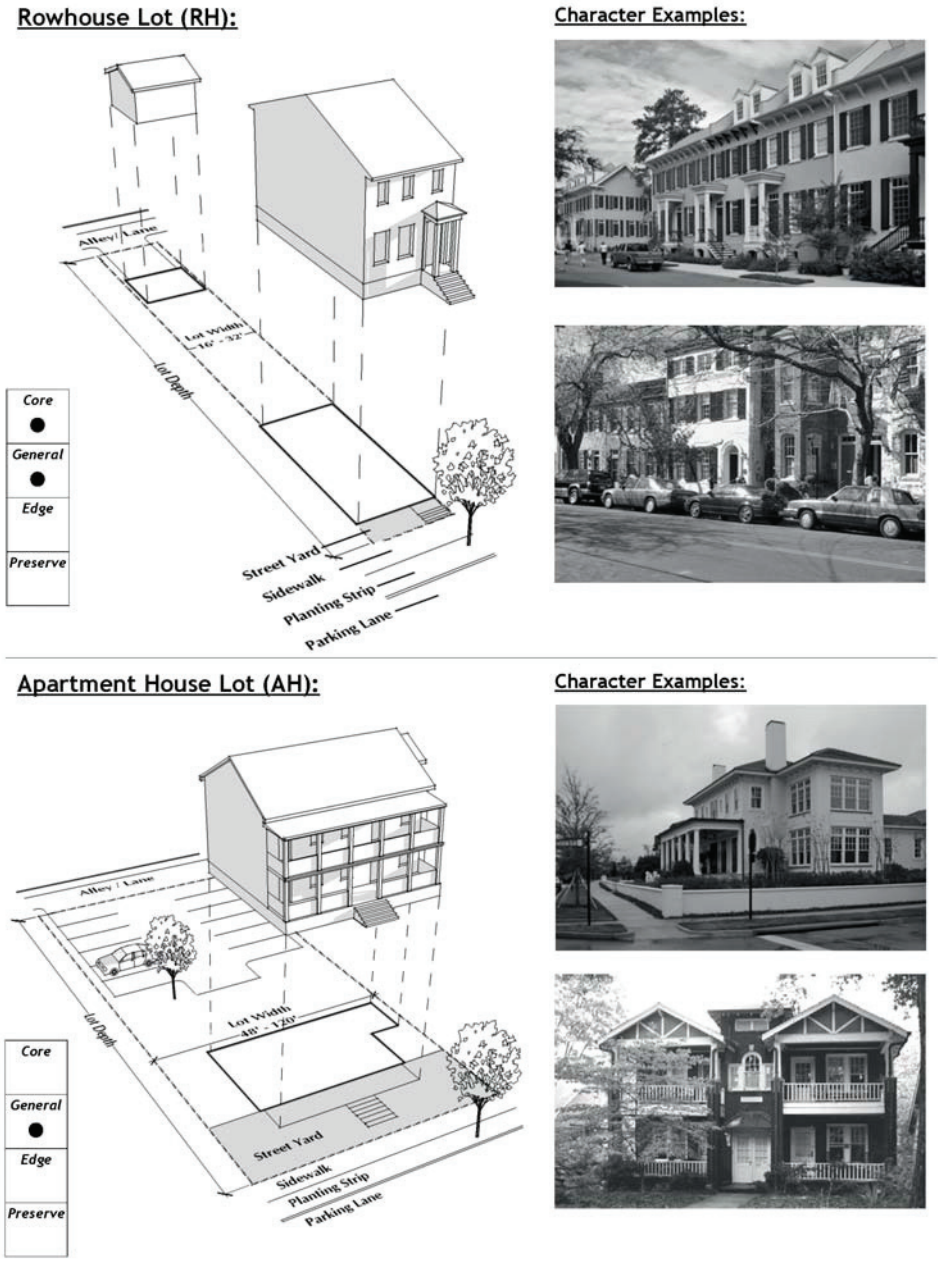
Kodeksy oparte na typologii zabudowy posługują się określonymi, rozpoznawalnymi, powszechnie stosowanymi i sprawdzonymi w przeszłości, typami budynków[449]. Wśród nich można wymienić dom atrialny, kamienicę, willę, zabudowa bliźniaczą, dziedzińcową itp. Zastosowanie określonego typu zabudowy nie musi przesądzać o rozstrzygnięciach funkcjonalnych. Kodeksy oparte na typologii najlepiej sprawdzają się w przypadku niewielkich i homogenicznych struktur – z reguły zupełnie nowych lub o wyraźnie określonej tożsamości przestrzennej. Najistotniejszym elementem takich dokumentów są rysunki i fotografie określające typologię budynków, która jest stosowana niezależnie od stylistyki architektonicznej.

il. 73

Kody oparte na profilu urbanistycznym (*transect*)

Kodeksy urbanistyczne, których podstawą działania jest idea profilu urbanistycznego (*transect*) i związany z nią sposób organizowania przestrzeni, należą do najbardziej popularnych. Zdominowały niemal całkowicie planowanie, w którym jako narzędzie regulacji stosuje się kod form przestrzennych, podobnie jak większość rynku projektowania odwołującego się do Nowego Urbanizmu. Główną przyczyną było opublikowanie, a następnie bezpłatne udostępnienie w 2005 roku przez DPZ, modelowego i skalowalnego wzorca takiego kodeksu, jakim był tzw. *SmartCode*. Ten rodzaj kodu form przestrzennych, jak i koncepcja profilu urbanistycznego zostaną szczegółowo omówione w kolejnych rozdziałach.

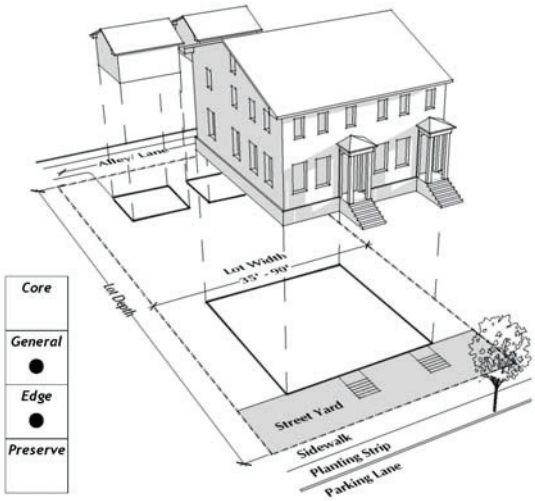
[448] G. Farrel, *Frontage-based Codes,* [w:] Parolek G.D. et al., *Form-Based Codes…,* dz. cyt., p. 25.
[449] Por. Podrozdział 4.1 niniejszej pracy, ss. 126-130.



a) Dom szeregowy i apartamentowiec

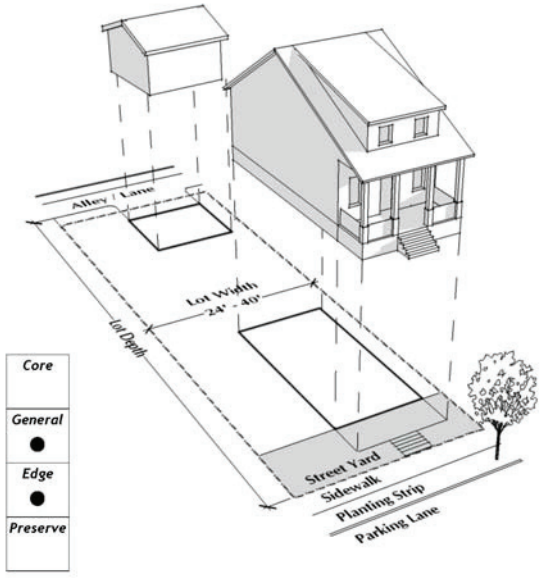
il. 73 a. Sarasota (FL). Sposób wizualizacji typologii zabudowy w lokalnych przepisach urbanistycznych. Zwraca uwagę różnorodność budynków o charakterze jednorodzinnym

Duplex Lot (DU):



Character Examples:

Cottage House Lot (CH):

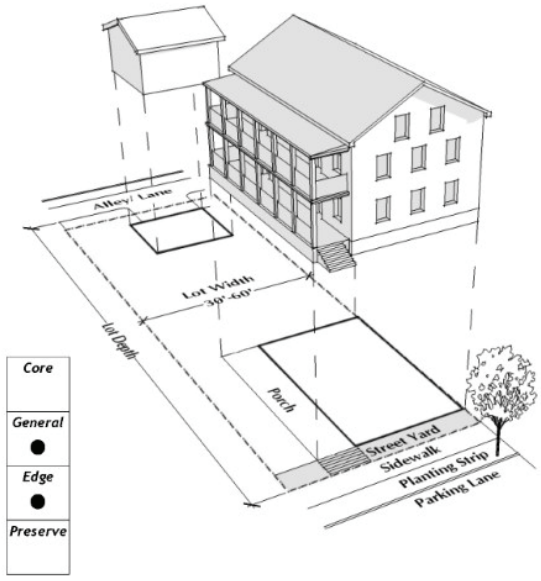


Character Examples:

b) „Bliźniak" i „domek jednorodzinny"

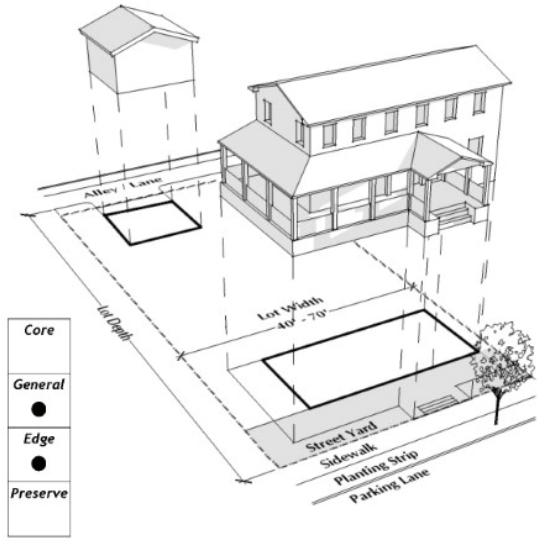
il. 73 b. Sarasota (FL). Sposób wizualizacji typologii zabudowy w lokalnych przepisach urbanistycznych

Sideyard House Lot (SH):



Character Examples:

House Lot (H):

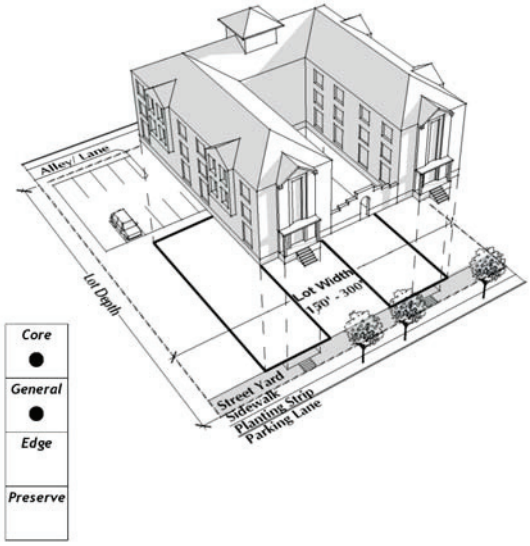


Character Examples:

c) Dom w zabudowie półzwartej i dom wolnostojący

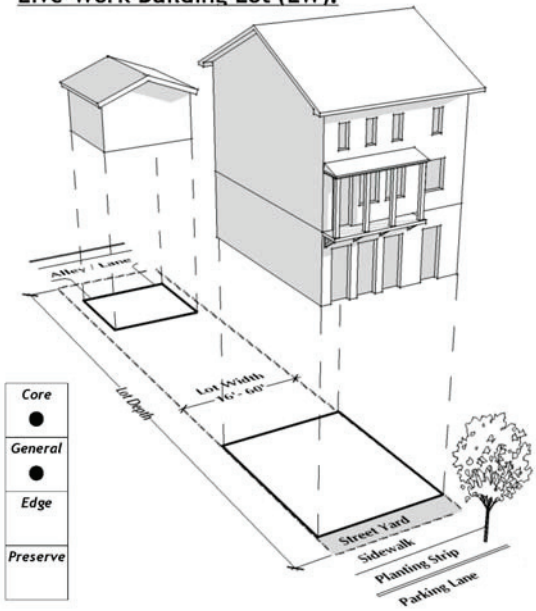
il. 73 c. Sarasota (FL). Sposób wizualizacji typologii zabudowy w lokalnych przepisach urbanistycznych

Courtyard Building Lot (CO):



Character Examples:

Live-Work Building Lot (LW):



Character Examples:

d) Budynek dziedzińcowy (mieszkalny) i budynek mieszkalno-usługowy w zabudowie zwartej

il. 73 d. Sarasota (FL). Sposób wizualizacji typologii zabudowy w lokalnych przepisach urbanistycznych

LEON KRIER
MASTER PLANNER
DUCHY OF CORNWALL
DEVELOPER

THE POUNDBURY CODE
REGULATING PLAN

ANDRES DUANY
ELIE. PLATER-ZYBERK
CODIFIERS

LEGEND

- PLOT LINES
- COURTYARD OR ARCADE
- FRONTAGE LINE
- SPECIAL SETBACK
- CIVIC BUILDING

I TERRACE HOUSE
II HIGH STREET TERRACE
III TOWNHOUSE
IV TOWNHOUSE
V HOUSE
VI VILLA
VII BLOCK
VIII COURTYARD BUILDING
IX WORKSHOP

□ LOCATION OF MANDATORY LANTERN
V► LOCATION OF MANDATORY VERANDA
G► LOCATION OF UNDERGROUND GARAGE ACCESS
P► LOCATION OF MANDATORY PORCH
B► LOCATION OF MANDATORY BAY WINDOW
R YARD TO THE RIGHT
L YARD TO THE LEFT
SB SPECIAL SETBACK REQUIRED

INSTRUCTIONS

THE POUNDBURY CODE CONSISTS OF THE REGULATING PLAN, THE URBAN REGULATIONS AND THE ARCHITECTURAL REGULATIONS.

THESE THREE REGULATIONS SHALL BE USED IN CONJUNCTION FOR THE DESIGN OF ALL PRIVATE BUILDINGS AT POUNDBURY. CIVIC BUILDINGS SHALL NOT BE SUBJECT TO THESE REGULATIONS.

WHEN IN CONFLICT WITH EXISTING CODES, LAWS OR REGULATIONS, THE PROVISIONS OF THE POUNDBURY CODE COMMITTEE SHALL GOVERN.

PRIVATE BUILDINGS SHALL BE SUBMITTED TO THE POUNDBURY CODE COMMITTEE IN THE MANNER SPECIFIED IN THE DESIGN APPROVAL PROCESS DOCUMENT.

VARIANCES TO THE CODE SHALL BE GRANTED BY THE CODE COMMITTEE ON THE BASIS OF HARDSHIP OR ARCHITECTURAL MERIT.

THE CODE COMMITTEE RESERVES THE RIGHT TO ADJUST THE PROVISIONS OF THIS CODE AT THEIR DISCRETION.

7 FEBRUARY 1990

NOT TO SCALE

FIRST OF FOUR SHEETS

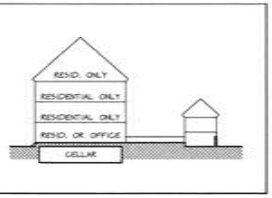
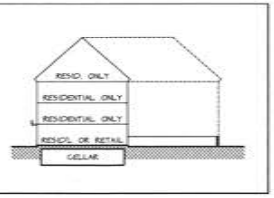
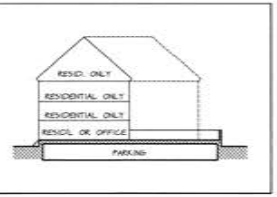
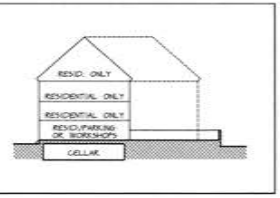
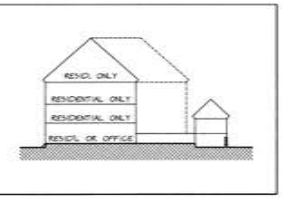
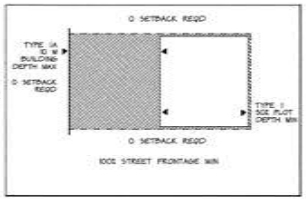
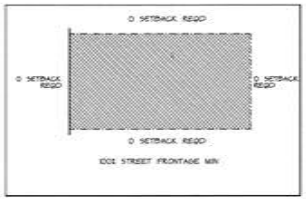
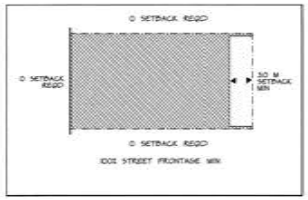
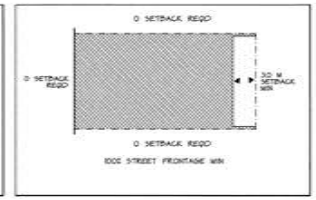
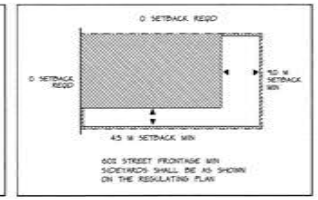
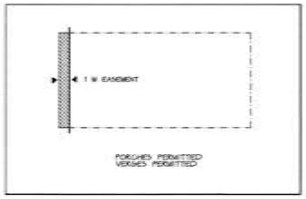
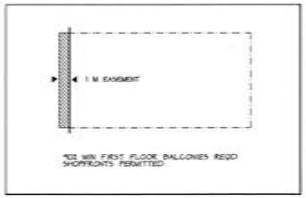
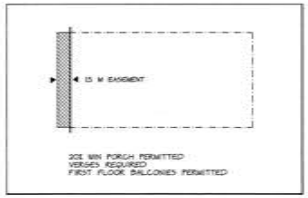
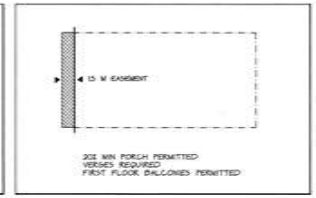
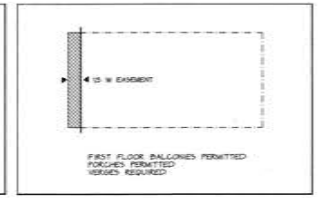
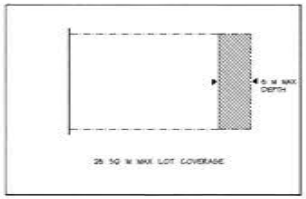
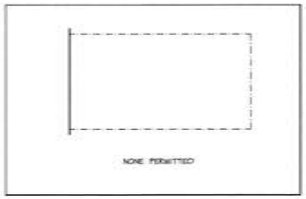
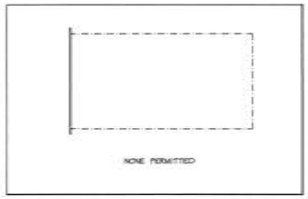
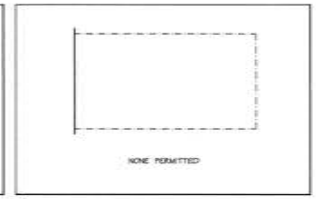
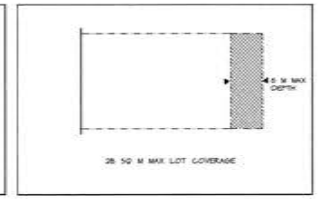
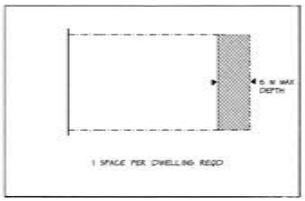
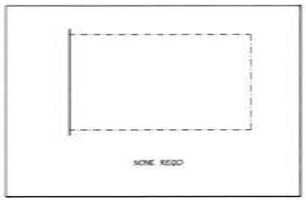
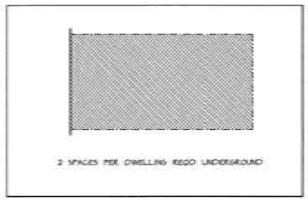
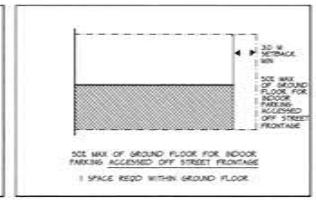
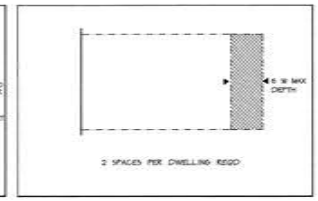
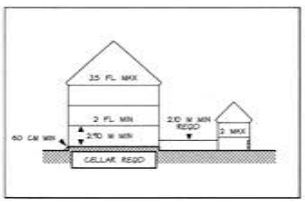
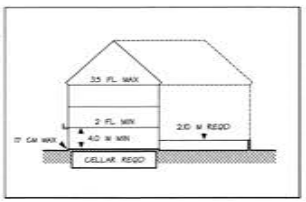
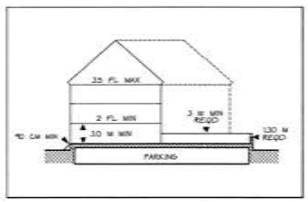
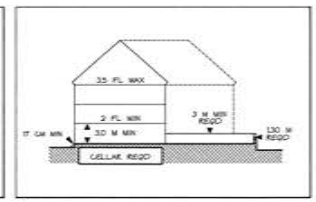
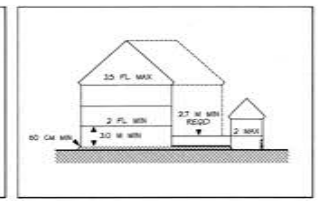
IV.Poundbury – Middle Farm, Dorchester (Anglia). Plan regulacyjny

Middle Farm było pierwszą dzielnicą-sąsiedztwem z zespołu Poundbury, którą rozpoczęto realizować w 1989 roku. Autorem master planu dla tej części miasta był Leon Krier, podczas gdy plan regulacyjny powstał w pracowni DPZ

LEON KRIER
MASTER PLANNER
DUCHY OF CORNWALL
DEVELOPER

THE POUNDBURY CODE
URBAN REGULATIONS I

ANDRES DUANY
ELIZ. PLATER-ZYBERK
CODIFIERS

	TYPE I TERRACE HOUSE	TYPE II HIGH STREET TERRACE HOUSE	TYPE III TOWN HOUSE	TYPE IV TOWNHOUSE	TYPE V HOUSE
BUILDING USE THE PERMITTED AND REQUIRED USES WITHIN PRINCIPAL BUILDINGS					
BUILDING PLACEMENT THE REQUIREMENTS FOR PLACING BUILDINGS AND WALLS ON PLOT					
BUILDING FRONTAGE THE REQUIREMENTS FOR FACADES WHICH FRONT STREETS					
OUT BUILDINGS THE REQUIREMENTS FOR ANCILLARY BUILDINGS WITHIN PLOTS					
PARKING THE REQUIREMENTS FOR PRIVATE PARKING SPACES					
BUILDING HEIGHT THE REQUIREMENTS FOR THE HEIGHTS OF VARIOUS ELEMENTS OF BUILDINGS					

1. USES MADE OF THE PRINCIPAL BUILDINGS SHALL BE AS SHOWN HERE.
2. THE FOLLOWING USES ARE ADDITIONALLY PERMITTED FOR OUTBUILDINGS: GARAGE, WORKSHOP, TOOLSHED, GUEST COTTAGE, ARTIST STUDIO, SAUNA, POOL HOUSE, EQUIPMENT ENCLOSURE, GAZEBO, CONSERVATORY, HEN HOUSE FOR NO MORE THAN 12 FOWL.
3. DUSTBINS SHALL BE PROVIDED WITH A SPECIFIC LOCATION ON THE PLOT NOT VISIBLE FROM STREETS OR ALLEYS.

1. BUILDINGS SHALL BE SET ON THE PLOTS RELATIVE TO THE PROPERTY LINES AS SHOWN HERE.
2. IN THE ABSENCE OF BUILDING, GARDEN WALLS SHALL BE BUILT ON PROPERTY LINES AS SHOWN HERE.
3. FACADES SHALL BE BUILT COINCIDENT WITH AND TO THE MINIMUM PERCENTAGE OF THE STREET FRONTAGE AS SHOWN HERE.
4. SIDE YARDS SHALL BE SET TO THE RIGHT OR LEFT OF BUILDINGS, VIEWED FROM THE STREET, AS SHOWN ON THE REGULATING PLAN (R OR L).

1. BALCONIES, STEPS, PORCHES AND PLANTING VERGES SHALL BE PERMITTED WITHIN STREET EASEMENTS ONLY AS SHOWN HERE.
2. ROOF LANTERNS, VERANDAS AND BAY WINDOWS SHALL BE PROVIDED ON THE STREET FACADES WHERE SHOWN ON THE REGULATING PLAN AND OTHERWISE ON ANY SIDE AND REAR FACADE.
3. THE FENESTRATION ON EACH STREET FACADE SHALL BE A MAXIMUM OF 30% OF THE FACADE AREA EXCEPT WITH SHOPFRONTS WHICH MAY HAVE A MINIMUM FENESTRATION OF 70%.
4. THE FENESTRATION ON SIDE FACADES SHALL BE A MINIMUM OF 10% AND A MAXIMUM OF 20% OF THE FACADE AREA.

1. OUTBUILDINGS SHALL BE PLACED ON THE PLOT AS SHOWN HERE.
2. THE LOT COVERAGE OF OUTBUILDINGS SHALL NOT EXCEED THE AREAS SHOWN HERE.
3. THE WALL OF OUTBUILDINGS WHICH COINCIDE WITH SIDE PLOT LINES SHALL BE WINDOWLESS.

1. THE SPECIFIED NUMBER OF PARKING PLACES SHALL BE PROVIDED WITHIN THE AREAS SHOWN HERE.
2. PRIVATE PARKING SPACES SHALL BE NO LESS THAN 2.5 X 5.5 M. WITH ACCESS TO A STREET OR ALLEY.
3. GARAGES SHALL FOLLOW THE SPECIFICATIONS OF OUTBUILDINGS.

1. OVERALL BUILDING HEIGHTS SHALL BE MEASURED IN NUMBER OF FLOORS, EACH NOT EXCEEDING 3.50 M FLOOR TO CEILING HEIGHT EXCEPT AS SHOWN HERE.
2. THE DIMENSIONS SHOWN HERE SHALL BE THE VERTICAL DISTANCE BETWEEN THE SPECIFIED PLACE ON A BUILDING AND THE FRONTING STREET LEVEL.

7 FEBRUARY 1990

SECOND OF FOUR SHEETS

V. Poundbury — Middle Farm, Dorchester (Anglia). Kodeks urbanistyczny cz. I

3. Kodeks form przestrzennych – części składowe

Typowy kod form przestrzennych musi obowiązkowo składać się z trzech podstawowych komponentów, którymi są: plan regulacyjny, standardy przestrzeni publicznej (inaczej: urbanistyczne) oraz standardy zabudowy (inaczej: architektoniczne). Z reguły, w ramach standardów przestrzeni publicznej, wydziela się standardy korytarzy komunikacyjnych i standardy pejzażu (krajobrazu) miejskiego, czyli zieleni publicznej. Całość powinna zostać uzupełniona zasadami administrowania i zarządzania oraz odpowiednim słownikiem stosowanych pojęć. W zależności od celu, upodobań autorów oraz stosowanego systemu kod form przestrzennych może być zatem złożony z następujących elementów:

1. Plan regulacyjny.
2. Standardy przestrzeni publicznej (lub: standardy urbanistyczne):
   - standardy korytarzy komunikacyjnych;
   - standardy pejzażu miejskiego (lub: standardy zieleni);
   - standardy parkingowe;
3. Standardy zabudowy (lub: standardy architektoniczne).
4. Zasady administracji.
5. Słownik terminów.

Niektórzy oddzielają standardy zabudowy od standardów architektonicznych, a wśród modułów dodatkowych definiują zasady ochrony środowiska oraz normy projektowania reklam i oznakowania. Należy zwrócić przy tym uwagę, że część tych standardów może nakładać się i odnosić do pewnych wspólnych zagadnień. I tak, standardy korytarzy komunikacyjnych są organicznie powiązane ze standardami pejzażu miejskiego, tworząc razem rdzeń standardów urbanistycznych. Niektórzy autorzy sugerują zresztą łączenie ich jako ogólnych norm projektowania przestrzeni publicznej, które powinny obejmować: reguły kształtowania korytarzy komunikacyjnych, zasady parkowania pojazdów, wymogi dotyczące przestrzeni społecznej oraz funkcje zabudowy. Kodeks powinien definiować pewien szczególny i zamierzony „spektakl przestrzenny" (*performance*), ale nie szczegółowe rozwiązania architektoniczne[450].

Z punktu widzenia celów regulacji najważniejsze są **standardy korytarzy komunikacyjnych** i **standardy pejzażu miejskiego**. Pieczołowitość, jaką w metodyce Nowej Urbanistyki przykłada się do tych dwóch składowych kodeksu urbanistycznego, stanowi główną różnicę w stosunku do konwencjonalnego sposobu przygotowywania dokumentów planistycznych, który jest powszechnie stosowany w Polsce[451].

Leksykon Nowej Urbanistyki wyróżnia cztery poziomy planowania, w zależności od stopnia szczegółowości i obligatoryjności. Pierwszy poziom stanowi **koncepcja** (*master plan*) i wynikające z niej **wytyczne** (wskazówki), które mają charakter nieobowiązujących zaleceń. Po przetłumaczeniu na język prawa i przepisów (kodowanie) wskazówki te tworzą **kodeks**

[450] G. Farrel, *Frontage-based…,* dz. cyt., p. 25.

[451] Standardy korytarzy komunikacyjnych nie odnoszą się w naszym kraju do uwarunkowań urbanistycznych, lecz w całości bazują na normach inżynierii drogowej. Patrz: Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 124) [dalej jako rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne]. Natomiast standardy urbanistyczne, które mogą ustalać samorządy w ramach ustawy o ułatwieniach inwestycji mieszkaniowych (tzw. „lex deweloper"), nie odnoszą się bezpośrednio do zagadnień formy przestrzeni publicznej. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496), Art. 17 i 19.

urbanistyczny, który może być uznany jako obowiązujący w drodze dobrowolnej umowy lub powszechnej zgody (konwencji lub konwenansu)[452]. Ostatni poziom to zatwierdzenie kodeksu w drodze uchwały samorządowego ciała przedstawicielskiego, które tworzy zeń obowiązujące prawo miejscowe.

3.1. Plan Regulacyjny

Plan regulacyjny – tak jak w konwencjonalnych systemach planowania – w pierwszej kolejności przedstawia podział na tereny prywatne i publiczne, wskazując przebieg korytarzy komunikacyjnych, lokalizację przestrzeni publicznych i społecznych oraz zasady parcelacji. Jego uzupełnieniem mogą być standardy kształtowania kwartałów, w których określa się ich minimalne i maksymalne wymiary oraz procentowy udział poszczególnych typów zabudowy. Plan regulacyjny uzupełnia część opisowa, zawierająca ogólne zasady użytkowania terenu objętego planem, która ma z reguły formę enumeratywnego katalogu dozwolonych i zakazanych funkcji.

3.2. Standardy Przestrzeni Publicznej (urbanistyczne)

Standardy przestrzeni publicznej stanowią podstawowy element każdego kodu form przestrzennych. Ich zadaniem jest kształtowanie tych elementów struktury urbanistycznej, które w największym stopniu wpływają na formę i charakter sfery publicznej w mieście. Z tego względu mogą dotyczyć funkcji i formy tych budynków prywatnych, które przylegają bezpośrednio do ulic i placów miejskich.

Standardy korytarzy komunikacyjnych są ściśle powiązane ze standardami pejzażu miejskiego. Należy je definiować poprzez zestaw rysunków, schematów i opisów, których zadaniem jest systematyzacja typologii ciągów komunikacyjnych według ich charakteru, przepustowości i lokalizacji. Obejmują w pierwszej kolejności zasady podziału funkcjonalnego korytarza komunikacyjnego, związane z przeznaczeniem dla różnych grup użytkowników. Dodatkowo w ich skład powinny wchodzić ogólne normy dotyczące oświetlenia, małej architektury i lokalizacji zieleni.

Standardy pejzażu miejskiego to de facto zasady dotyczące projektowania i utrzymania zieleni. Dzielą się na standardy przestrzeni publicznych i terenów prywatnych. Wybór gatunków roślin, sposób nasadzeń, jak również wynikająca z nich forma i pokrój, powinny być zróżnicowane według lokalizacji, tak aby tworzyć ekosystemy zgodne z miejscowymi warunkami wodnymi i przyrodniczymi[453]. Standardy te obejmują listy pożądanych gatunków roślin, ale mogą także określać wzorce oświetlenia ulicznego i małej architektury[454].

Kody form przestrzennych z zasady dość restrykcyjnie regulują politykę parkingową, na którą, oprócz określenia sposobu parkowania, składają się także zasady bilansowania liczby miejsc dla samochodów, współdzielenia przestrzeni parkingowej i zarządzania publicznymi stanowiskami postojowymi (opłaty, zachęty itp.)[455].

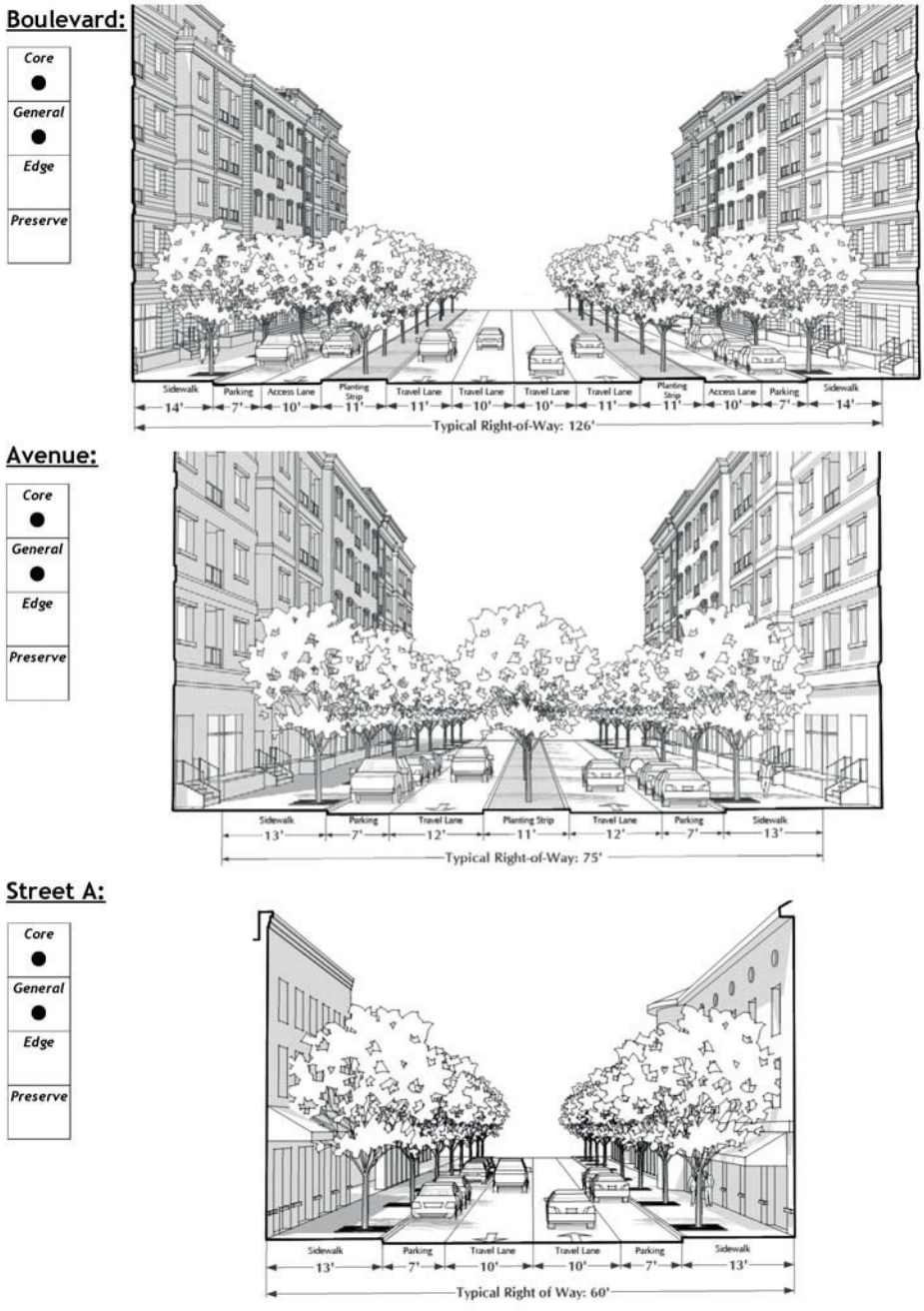
---

[452] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.1 (s. 66).

[453] Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w Polsce z reguły nie zawierają tak szczegółowych wytycznych dotyczących zieleni. Zdarzają się rzecz jasna wyjątki, lecz należą do one rzadkości. Por. *Wytyczne w zakresie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiących zbiór danych przestrzennych zasilających Systemu Informacji Przestrzennej Związku Miast i Gmin Dorzecza Parsęty,* [b.m.w.], 2014. http://parseta.org.pl/uploads/media/Wytyczne_MPZP_SIP_ZMIGDP.pdf [dostęp: luty 2020].

[454] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.1 (s. 66).

[455] R. Hananouchi, C. Nuworsoo, *Comparison of Parking Requirements in Zoning and Form-Based Codes,* "Transportation Research Record: Journal of the Transportation Research Board" 2010, no. 2187, pp. 138-145.



il. 74. Sarasota (FL). Część typologii korytarzy komunikacyjnych wg lokalnego kodeksu form przestrzennych

3.3. Standardy Zabudowy

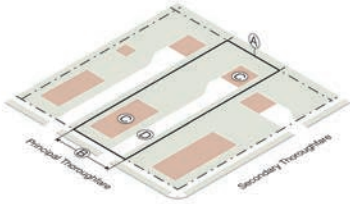
Standardy zabudowy mogą mieć różny stopień szczegółowości, w skrajnych przypadkach przyjmując formę katalogu dopuszczalnych form detalu architektonicznego (*pattern books*). Powinny respektować lokalną tradycję architektoniczną i budowlaną, jak również wymagania wynikające z położenia geograficznego i klimatu. Jak wspomniano w Rozdziale II, standardy zabudowy nie dotyczą budynków społecznych (*civic buildings*), które z definicji powinny mieć charakter wyjątkowy, wyraźnie odmienny od zabudowy prywatnej.

W zakresie standardów zabudowy mieści się **typologia zabudowy**[456]. Stosowanie przez urbanistów utrwalonych i powszechnie rozpoznawalnych pojęć, takich jak willa, dom atrialny, kamienica, blok czy zabudowa szeregowa ułatwia komunikację z użytkownikami, choć wymaga większego niż zwykle nakładu pracy. Aby dokładnie zdefiniować określony typ budowlany konieczny jest nie tylko precyzyjny opis (najlepiej poparty wizualizacją), ale także określenie gabarytów budynku, wymiarów działki budowlanej, zasad lokalizacji (dyspozycji) zabudowy oraz sposobu dostępu pieszych i kierowców (wjazdy i wejścia).

a) Opis ogólny i rodzaj frontu prywatnego

[456] W pierwszych kodeksach kojarzonych z Nową Urbanistyką, z Seaside i Poundbury na czele, zróżnicowana typologia stanowiła podstawowe tworzywo kreacji urbanistycznej.

C. Lot



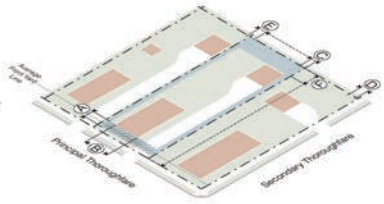
Lot Dimensions

Ⓐ	Lot area (min)	
	N-2E, N-2R	1,500 SF
	N-3E, N-3R	1,800 SF
	N-4-30	2,400 SF
	N-4-50	4,000 SF
Ⓑ	Lot width (min/max)	
	N-2E, N-2R	25'/60'
	N-3E, N-3R, N-4-30	30'/75'
	N-4-50	50'/None

Lot Coverage

Ⓒ	Building coverage (max)	
	N-2E, N-2R, N-3E, N-3R	70%
	N-4-30	60%
	N-4-50	50%
Ⓓ	Impervious coverage (max)	
	N-2E, N-2R, N-3E, N-3R	80%
	N-4-30	70%
	N-4-50	60%

D. Siting

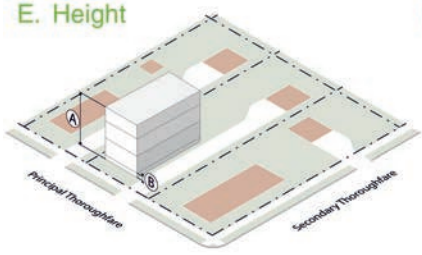


Building Setbacks

Ⓐ	Front yard (min/max)	+/- 5' from established front yard line
Ⓑ	Build-to percentage, front facade (min)	65%
Ⓒ	Side yards (min total)	20% of lot width
Ⓓ	Corner side yard (min)	
	N-2E, N-2R, N-3E, N-3R, N-4-30	3'
	N-4-50	6'
Ⓔ	Interior side yard (min)	
	N-2E, N-2R, N-3E, N-3R, N-4-30	3'
	N-4-50	6'
Ⓕ	Rear yard (min)	
	N-2E, N-2R	15% of lot depth
	N-3E, N-3R	20% of lot depth
	N-4-30, N-4-50	25% of lot depth

b) Wymiary działki, powierzchni i dyspozycji zabudowy

E. Height



Building Height

Ⓐ	Building height (max)	3 stories, 40'[1]

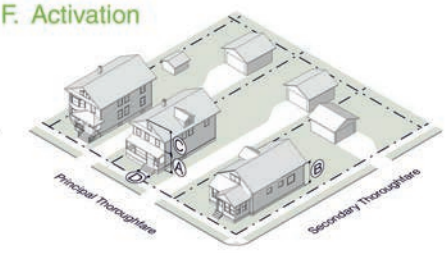
Story Height

Ⓑ	Finished ground floor level (min/max)	0'/4'

Supplemental Standards

1. See Section 3.2.1.G for height limit exceptions which apply along specified sections of Delaware Avenue, Gates Circle, and North Street in the N-2R zone; and along specified sections of Delaware Avenue, Main Street, and Niagara Street in the N-2E zone.

F. Activation



Transparency

Ⓐ	Ground floor transparency, front facade (min)	20%
Ⓑ	Ground floor transparency, corner side facade (min)	20%
Ⓒ	Upper floor transparency, front and corner side facades (min)	20%

Pedestrian Access

Ⓓ	Main entrance location (required)	Front, interior side, or corner side facade

c) Wysokość i Aktywizacja

il. 75 a,b,c. Buffalo (NY). Zasady opisu typologii zabudowy w lokalnych przepisach urbanistycznych na przykładzie małego budynku wolnostojącego (jednorodzinnego)

Zwraca uwagę typowa dla Nowej Urbanistyki lokalizacja garaży na tyłach działek oraz odniesienie się do tzw. aktywizacji budynku (activation – pkt F). Obejmuje ona regulację powierzchni otworów okiennych i lokalizacji wejść

Rozwinięciem podstawowych standardów zabudowy mogą być **standardy architektoniczne**, które w bardziej szczegółowy sposób określą formę budynków. Ich stosowanie jest szczególnie uzasadnione na obszarach objętych ochroną konserwatorską, gdzie zachowanie charakteru krajobrazu kulturowego ma znaczenie fundamentalne. W skrajnych przypadkach, gdy oczekiwane jest osiągnięcie pewnej ściśle określonej konwencji estetycznej lub wysokiego poziomu spójności stylistycznej – standardy architektoniczne przyjmują formę wzorników. Standardy architektoniczne mogą obejmować następujące kategorie:

1. **Kompozycja bryły** (*massing*). Opisuje zasady kompozycji zasadniczej bryły budynku, kształt dachu oraz elementy dodatkowe, takie jak ryzality, portyki, wykusze itp.
2. **Kompozycja elewacji**. Obejmuje artykulację, odległości między otworami (rytm), odległości okien od narożnika budynku, lokalizację wejść, balkonów i loggii itp.
3. **Drzwi i okna**. Obejmuje wymiary i proporcje otworów, ich podział (układ kwater i szprosowanie), głębokość i sposób osadzenia w ścianie, oprawę i wykończenie, a także zasady stosowania okiennic, *bris-solei* czy żaluzji.
4. **Detal architektoniczny**. Opisuje formę i materiał elementów, takich jak: okapy, gzymsy, cokoły, balkony, a w pewnych przypadkach także: kominy, anteny czy instalacje wentylacji i klimatyzacji.
5. **Materiały budowlane**. Obejmuje wskazanie materiałów elewacyjnych oraz sposobu ich montażu. Regulacji podlegać może stosowanie materiałów symulujących materiały naturalne (deskowanie wyciskane w tynku, powłoki udające blachę lub kamień itp.), kierunek deskowania, wątek cegły lub układ płyt elewacyjnych i dachówek, a także kompozycja (materiał „lżejszy" nad „cięższym" itp.).

3.4. Inne elementy

Poprawne funkcjonowanie kodeksu urbanistycznego wymaga określenia zasad administrowania procesem adaptacji. W polskim systemie prawnym sposób zarządzania planem miejscowym wynika bezpośrednio z ustawy o planowaniu przestrzennym, natomiast ogólne zasady administracji zawiera ustawa o samorządzie terytorialnym oraz kodeks postepowania administracyjnego[457]. Prawo nie sprzeciwia się jednak wprowadzaniu reguł dodatkowych[458].

Kod form przestrzennych, podobnie jak każdy inny akt planistyczny, wymaga precyzyjnego opisu i zdefiniowania stosowanego w nim słownictwa, a rysunki – szczegółowej legendy. Dlatego też, praktyka Nowej Urbanistyki dopuszcza stosowanie uzupełniających ilustracji, a nawet fotografii, przykładowych obiektów referencyjnych.

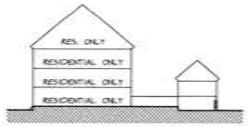
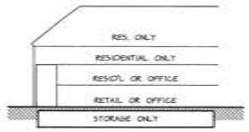
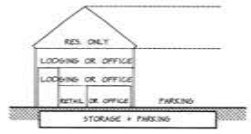
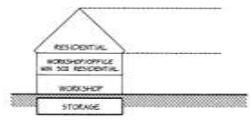
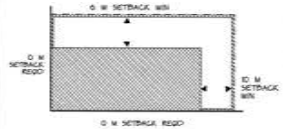
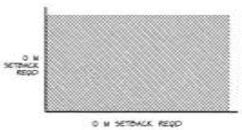
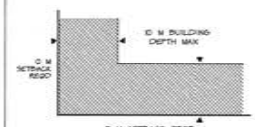
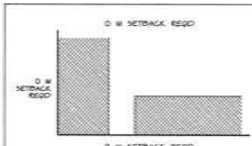
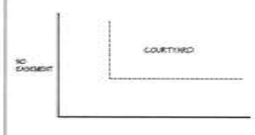
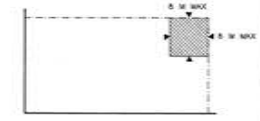
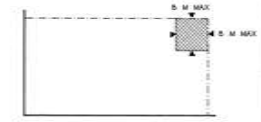
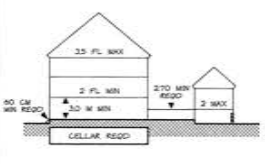
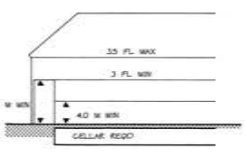
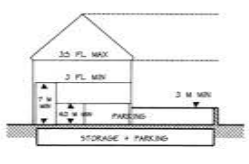
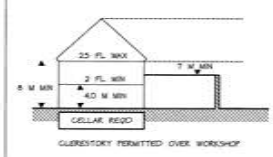
[457] Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1990 r., nr 16, poz. 95, z późn. zm.) [dalej jako ustawa o samorządzie gminnym]; Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, (Dz. U. z 1960 r., nr 30, poz. 168, z późn. zm.).

[458] Sprzyjają temu m.in. wymogi partycypacji społecznej. Por. Ustawa o rewitalizacji, Rozdział 2.

LEON KRIER
MASTER PLANNER
DUCHY OF CORNWALL
DEVELOPER

THE POUNDBURY CODE
URBAN REGULATIONS II

ANDRES DUANY
ELIZ. PLATER-ZYBERK
CODIFIERS

	TYPE VI VILLA	TYPE VII BLOCK	TYPE VIII COURTYARD	TYPE IX COURTYARD WORKSHOP	
BUILDING USE THE PERMITTED AND REQUIRED USES WITHIN PRINCIPAL BUILDINGS					1. USES MADE OF THE PRINCIPAL BUILDINGS SHALL BE AS SHOWN HERE. 2. THE FOLLOWING USES ARE ADDITIONALLY PERMITTED FOR OUTBUILDINGS: GARAGE WORKSHOP, TOOLSHED, GUEST COTTAGE, ARTIST STUDIO, SAUNA, POOL HOUSE, EQUIPMENT ENCLOSURE, GAZEBO, CONSERVATORY, HEN HOUSE FOR NO MORE THAN 12 FOWL, STABLE FOR NO MORE THAN 2 COWS OR HORSES. 3. DUSTBINS SHALL BE PROVIDED WITH A SPECIFIC LOCATION ON THE PLOT NOT VISIBLE FROM STREETS OR ALLEYS.
BUILDING PLACEMENT THE REQUIREMENTS FOR PLACING BUILDINGS AND WALLS ON PLOT					1. BUILDINGS SHALL BE SET ON THE PLOTS RELATIVE TO THE PROPERTY LINES AS SHOWN HERE. 2. IN THE ABSENCE OF BUILDING, GARDEN WALLS SHALL BE BUILT ON PROPERTY LINES AS SHOWN HERE. 3. FACADES SHALL BE BUILT COINCIDENT WITH AND TO THE MINIMUM PERCENTAGE OF THE STREET FRONTAGE AS SHOWN HERE. 4. SIDE YARDS SHALL BE SET TO THE RIGHT OR LEFT OF BUILDING, VIEWED FROM THE STREET, AS SHOWN ON THE REGULATING PLAN (R OR L).
BUILDING FRONTAGE THE REQUIREMENTS FOR FACADES WHICH FRONT STREETS					1. BALCONIES, STEPS, PORCHES AND PLANTING VERGES SHALL BE PERMITTED WITHIN STREET EASEMENTS ONLY AS SHOWN HERE. 2. ROOF LANTERNS, VERANDAS AND BAY WINDOWS SHALL BE PROVIDED ON THE STREET FACADES WHERE SHOWN ON THE REGULATING PLAN AND OTHERWISE ON ANY SIDE AND REAR FACADE. 3. THE FENESTRATION ON EACH STREET FACADE SHALL BE A MAXIMUM OF 30% OF THE FACADE AREA EXCEPT WITH SHOPFRONTS WHICH MAY HAVE A MINIMUM FENESTRATION OF 70%. 4. THE FENESTRATION ON SIDE FACADES SHALL BE A MINIMUM OF 10% AND A MAXIMUM OF 20% OF THE FACADE AREA.
OUT BUILDINGS THE REQUIREMENTS FOR ANCILLARY BUILDINGS WITHIN PLOTS					1. OUTBUILDINGS SHALL BE PLACED ON THE PLOT AS SHOWN HERE. 2. THE LOT COVERAGE OF OUTBUILDINGS SHALL NOT EXCEED THE AREAS SHOWN HERE. 3. THE WALL OF OUTBUILDINGS WHICH COINCIDE WITH SIDE PLOT LINES SHALL BE WINDOWLESS.
PARKING THE REQUIREMENTS FOR PRIVATE PARKING SPACES					1. THE SPECIFIED NUMBER OF PARKING PLACES SHALL BE PROVIDED WITHIN THE AREAS SHOWN HERE. 2. PRIVATE PARKING SPACES SHALL BE NO LESS THAN 2.5 X 5.5 M WITH ACCESS TO A STREET OR ALLEY. 3. GARAGES SHALL FOLLOW THE SPECIFICATIONS OF OUTBUILDINGS.
BUILDING HEIGHT THE REQUIREMENTS FOR THE HEIGHTS OF VARIOUS ELEMENTS OF BUILDINGS					1. OVERALL BUILDING HEIGHTS SHALL BE MEASURED IN NUMBER OF FLOORS, EACH NOT EXCEEDING 3.50 M FLOOR TO CEILING HEIGHT EXCEPT AS SHOWN HERE. 2. THE DIMENSIONS SHOWN HERE SHALL BE THE VERTICAL DISTANCE BETWEEN THE SPECIFIED PLACE ON A BUILDING AND THE FRONTING STREET LEVEL.

7 FEBRUARY 1990

THIRD OF FOUR SHEETS

Duchy of Cornwall
Land Owner

ARCHITECTURAL CODE of POUNDBURY

DORCHESTER, DORSET

Leon Krier
Town Planner

Andres Duany and Elizabeth Plater-Zyberk
Code Writers

	MATERIALS	TECHNIQUES	CONFIGURATIONS	INSTRUCTIONS
BUILDING WALLS	**Building Walls** 1. Building Walls may be built of stone from the Hamstone, Purdeck, Portland or Beamester quarries. 2. Building Walls may be built of brick from the Swanage, Ipstock or Butterly kilns. The type and colour is to be approved by the P.A.R.C. 3. Building Walls may be built of cement block and render. 4. Building Walls of Accessory Buildings may be built of the above listed materials and additionally of jointed boarding. 5. Lintels over openings shall be built-of stone, brick or hardwood.	**Building Walls** 1. Brick shall be laid in any true bond rather than Stretcher, Header, Running or Stack "bonds". 2. Mortar joints shall be shoved and struck with a water-shedding joint such as Weather or Concave. 3. Render finish shall be rough-cast or wood floated and shall be painted with a lime-based bonding agent. 4. Jointed boarding shall be finished with creosote or with gloss paint of a dark colour 5. Exterior walls shall be no less than 1.5 brick lengths thick and shall not include air spaces, nor expansion and settlement joints. Party walls visible above the roofs shall be no less than 1.5 brick lengths thick. 6. Lintels shall be true load-bearing constructions. Wood lintels shall be a minimum of 6 x 6 in. in cross-section and bear a minimum of 1 brick length on each side of the opening. Brick or stone shall be formed as arches.	**Building Walls** 1. Stone shall generally be split-face rather than saw-cut. Stone quoins, if used, shall be random in size. 2. Brick shall be hand-made or appear to be hand-made rather than be wire cut. 3. Building Walls of stone or brick shall be mortared with Lime Mortar mixed with yellow sand. 4. Materials, where varied, shall be consistent horizontally and not formed into panels. 5. Gable parapets, if projecting vertically beyond the roof, shall have a stone or brick coping no less than 4 in. high, projecting no more than 1 in. from the wall plane. 6. Chimneys shall be of brick and no less than 3 brick lengths in width and depth. The tops shall be finished with a minimum of 4 courses of corbelled brick or stone coping. 7. Chimney pots shall be inserted flush with the top of the chimney or, if visible, shall be no less than 1:4 in vertical proportion. 8. Vent stacks shall be enclosed within chimneys.	1. Building plans shall be submitted to the Poundbury Architectural Review Committee (P.A.R.C.) for conformance with this code. 2. Materials, configurations, and techniques prescribed herein are standard. All others are forbidden. Exceptions shall be granted on the basis of architectural merit as determined by the P.A.R.C. 3. The P.A.R.C. reserves the right to adjust the provisions of this code at its discretion.
GARDEN WALLS	**Garden Walls** 1. Garden Walls shall be built of the same materials as the principal building walls. 2. Garden Gates shall be built of hardwood, treated wood, solid galvanized steel or wrought iron. The gate pattern is to be approved by the P.A.R.C.	**Garden Walls** 1. Hardwood shall be of a species with proven outdoor durability 2. Hardwood may be varnished, oiled, stained or painted. Pressure-Treated wood, iron and steel shall be painted.	**Garden Walls** 1. Iron and steel gates shall be used only in conjunction with brick walls. 2. Garden walls made of brick shall be capped with a brick or stone coping.	**MISCELLANEOUS** 1. The following items shall be selected from P.A.R.C. Master Lists: gate & door patterns, railing patterns, gutter profiles, exterior colours, mail boxes, type for signage & building numbers, dustbins, exterior door hardware, plants. 2. The following items are specifically forbidden: individual antennas & satellite dishes, bubble skylights, rooftop solar collectors, wall ventilation openings, exterior wastepipes (except water down pipes), pre-fabricated accessory buildings. 3. The following items shall not be located in the front yards nor be visible from the street: clothes drying yards, electrical & gas meters, air conditioners & dustbin location. 4. A brick length is considered to be 8".
OTHER BUILDING ELEMENTS	**Other Building Elements** 1. Columns, piers, and brackets shall be built of the same materials as the building walls and alternately, of hardwood or treated wood. 2. Balconies shall be built of stone or wood with railings of solid galvanized steel or wrought iron. The railing pattern is to be approved by the P.A.R.C.	**Other Building Elements** 1. Masonry piers shall be no less than 1.5 brick lengths thick. 2. Wood posts and brackets shall be no less than 4x4 in. thick and shall have their edges chamfered. 3. Cantilevers shall be permitted only at balconies and at roofs over entry porches, provided they are supported by brackets. 4. Hardwood shall be varnished, oiled, stained or painted. Pressure-Treated wood shall be painted.	**Other Building Elements** 1. Columns shall be of the Doric or Tuscan orders with proportions and entablatures according to William Chambers' Treatise on Civil Architecture. 2. Porch openings (intercolumnations) shall be no more squat than square. 3. Signs on commercial buildings shall be no taller than 2 ft., painted in gloss with a dark colour and gold lettering.	**LIST OF NATIVE PLANTS**
ROOFS	**Roofs** 1. Roofing shall be built of natural slate, flat clay tile or thatch in Norfork Rake. 2. Gutters shall be built of copper, galvanized steel or aluminum. 3. Rafters, fascia boards and the visible portions of the roof decking at the eaves shall be built of hardwood or treated wood.	**Roofs** 1. In the absence of gutters, there shall be provided at the foot of building walls a drain consisting of a perforated pipe of gindia, set in a running length of gravel bed of 2 ft x 2 ft. 2. Hardwood shall be varnished, oiled, stained or painted. Pressure-Treated wood shall be painted.	**Roofs** 1. Roofs shall be simple and symmetrical, in the configuration of gables, hips, half-hips, gambrel, and true mansards. 2. Gutters shall be half-round in profile. The metal shall be a minimum of 16 gauge. 3. Shed roofs shall be permitted only when attached at the ridge to a building or garden wall as a lean-to. 4. Pitch shall be between 30% and 45%. For all materials except thatch which shall be uniformly 50%. The top of mansard roofs may be a 10% pitch. 5. Dormers shall be roofed with a symmetrical gable or a shed configuration. They shall be no more than 2 windows wide and placed no less than 2 ft from an end gable or party wall. 6. Overhangs shall be no more than 2 in at the eaves and gable. 7. Eaves may be left open with rafters visible but with tips (ends) showing no more than 3" in vertical dimension. 8. Fascia boards at eaves and gables shall not exceed 2" in vertical dimension.	
WINDOWS and DOORS	**Windows and Doors** 1. Windows and doors shall be built of wood. 2. External shutters shall be built of wood. 3. Window sills shall be built of hardwood or stone except at rendered walls where they may be rendered with a smooth finish. 4. All glass shall be clear and free of colour. 5. Awnings, when provided, shall be built of loosely hung canvas. 6. Window boxes shall be built of terra cotta, hardwood, or treated wood.	**Windows and Doors** 1. Doors, including garage doors, shall swing on hinges.	**Windows and Doors** 1. Windows shall be of the sash or casement type. Casement windows shall be paired and symmetrical. 2. Overall window proportions shall be between a square and a double square vertically. Window panes shall be no more squat than square, and shall relate proportionately. Garage doors shall be no wider than 8ft. 3. Bay windows, when provided, shall be habitable spaces carried to the ground on walls. 4. Exterior doors shall be single or symmetrical doubles of a pattern selected from the P.A.R.C. master list. 5. Shopfronts, shall be built entirely of wood, integrating the display window, the door and the sign into a single construction to be painted a dark gloss colour. 6. Windows shall be painted gloss white. Doors shall be painted gloss in a dark colour or white. 7. External shutters shall be operable, sized to match the openings and painted a color to match the doors.	
GARDENS	**Gardens** 1. All trees and shrubs planted in yards shall be selected from the List of Native Plants.		**Gardens** 1. There shall be at least one tree of not less than 3.5 in caliper planted in every yard.	

DRAFT AUGUST 1989

VII. Poundbury – Middle Farm, Dorchester (Anglia). Kodeks architektoniczny

(4) The Stacked Dwellings portion of the building may be composed of one dominant volume flanked by secondary ones. The courtyard housing portion of the building shall follow the courtyard housing standards.

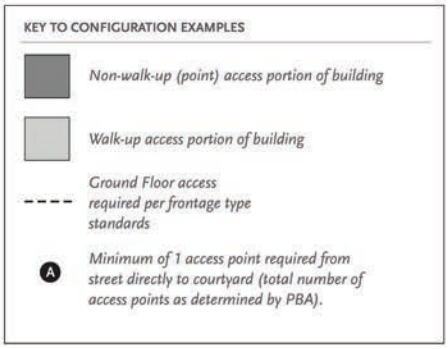
(5) A Hybrid Court shall comply with the height ratios established in Table BT-7 entitled Maximum Ratio for Each Hybrid Courts Story.

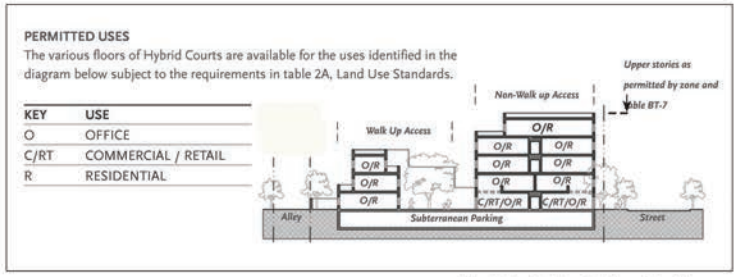
Table BT-7					
	Maximum Ratio of Each Hybrid Court Story				
STORY	**Ground Floor**	**2**	**3**	**3-5**	**6**
% of ground floor by story	100%	100%	85%	50%	40%

[1] For any percentage less than 100%, the percentage refers to the percentage of the ground floor footprint of the building area that is permitted for this particular story.

(j) Accessory Dwellings. Accessory Dwellings shall not be permitted.

(k) Accessory Structures. Accessory structures shall not be permitted. Detached garages shall be permitted





Illustrative Section Configuration Diagram

il. 76. Santa Ana (CA). Fragment standardów architektonicznych dla zabudowy dziedzińcowej (*hybrid courtyard house*) połączonych z desygnacją funkcji wg lokalnych przepisów urbanistycznych
Zwraca uwagę tabela BT-7, która określa maksymalną dopuszczalną powierzchnię każdej kondygnacji naziemnej, wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni zabudowy

4. Ogólne zasady tworzenia kodów form przestrzennych

Zakres kontroli (regulacji) kodu form przestrzennych powinien wynikać z oczekiwanych rezultatów, które z kolei należy podporządkować nadrzędnym celom zawartym w *Karcie i Leksykonie Nowej Urbanistyki*.

Priorytety Nowego Urbanizmu, wśród których jest m.in. właściwa forma przestrzeni publicznej, skutkują innym niż w konwencjonalnych systemach podejściem do sposobu kontroli zabudowy. Z tego względu metodyka kodów form przestrzennych generalnie odrzuca stosowanie **współczynnika intensywności zabudowy** i nie traktuje go jako parametru właściwego dobrej urbanistyce. Ma on bowiem charakter czysto mechaniczny (matematyczny), co nie pozwala na skuteczne kreowanie harmonijnej i spójnej przestrzeni miejskiej. Współczynnik intensywności zabudowy powinien służyć raczej celom statystycznym i porównawczym, jako narzędzie parametryzacji struktur miejskich. Natomiast bardziej zakorzeniony w tradycji **współczynnik powierzchni zabudowanej** może być stosowany wyłącznie z innymi parametrami, takimi jak typologia budynków lub frontów zabudowy.

Charakterystyczne dla Nowej Urbanistyki dążenie do osiągnięcia rezultatu w postaci założonej formy przestrzennej skutkuje stosowaniem w planach regulacyjnych **obowiązującej linii zabudowy** frontowej. Linie odsunięcia (*set-back*), które odpowiadają nieprzekraczalnej linii zabudowy, zaleca się stosować z pozostałych stron działki jako narzędzie porządkujące wnętrza kwartałów.

Kontrola wysokości zabudowy powinna odbywać się przy pomocy zmiennej określającej **liczbę kondygnacji**, a nie wysokości całkowitej budynku, która jest podawana w jednostkach długości. W połączeniu z innymi wskaźnikami pozwala bowiem osiągnąć pewien poziom zróżnicowania sylwety pierzei ulicznych przy zachowaniu ogólnej spójności przestrzennej[459].

Zasady Nowej Urbanistyki przewidują różny stopień obligatoryjności przepisów sterujących rozwojem. Typowy kod form przestrzennych powinien mieć z założenia charakter ogólnych standardów urbanistycznych, które mogą być uszczegółowiane w zależności od potrzeb i oczekiwań użytkowników. Jak wspomniano, uzupełnieniem takich podstawowych norm są standardy architektoniczne, które mogą przyjmować postać mniej lub bardziej precyzyjnych wytycznych określających formę zabudowy[460]. Najbardziej szczegółową, a zarazem najbardziej rygorystyczną odmianą tych ostatnich, są tzw. księgi wzorców (*pattern books*). Stosowane są zwykle w dwóch przypadkach: jako uszczegółowienie ogólnych zasad zabudowy, określonych w kodeksie urbanistycznym oraz jako reguły służące zachowaniu spójności stylistycznej i formalnej określonego fragmentu osiedla. W pierwszym przypadku mają najczęściej charakter nieobowiązkowy, w drugim ich stosowanie wynika z ograniczeń określonych w umowie z deweloperem lub przyjętych przez wspólnotę mieszkańców. Dla potrzeb marketingowych stosuje się niekiedy określenie „dobre praktyki" (*best practices*) i zamieszcza w kodeksach fotografie obiektów referencyjnych. Księgi wzorców powszechnie stosuje się również na obszarach zabytkowych, które są objęte ochroną konserwatorską[461].

Kody form przestrzennych mogą skutecznie wspierać działania rewitalizacyjne, co potwierdzają wyniki badań prowadzonych w wielu miastach amerykańskich[462]. W takich przypadkach wskazane jest uszczegółowienie kodeksu lub stosowanie dodatkowych modułów, których celem jest jak najlepsze, precyzyjne odzwierciedlenie logiki postępowania charakterystycznej dla konserwacji i przekształcania zabudowy historycznej. Ponieważ celem nadrzędnym, oprócz ochrony dziedzictwa kulturowego, jest stymulacja aktywności inwestycyjnej na terenach zdegradowanych, kodeksy form przestrzennych przygotowywane dla potrzeb rewitalizacji powinny być tworzone z uwzględnieniem trzech podstawowych zasad:

---

[459] Historyczne przykłady ukazują, że określenie minimalnej wysokości kondygnacji i operowanie liczbą kondygnacji nie musi prowadzić do szczególnego zróżnicowania. Podawana często jako przykład jednolitość przestrzenna wielu miast niemieckich w XIX wieku była raczej skutkiem wysokich cen nieruchomości oraz systemu opodatkowania, które to czynniki wymuszały maksymalne, dopuszczalne przez prawo wykorzystanie terenu. Określenie bezwzględniej wysokości budynku (w jednostkach długości lub jako funkcja, np. szerokości ulicy) w przypadku koniunktury budowlanej i ogromnego zapotrzebowania na przestrzeń użytkową lub mieszkalną zawsze skutkuje ujednoliceniem formy zabudowy (vide: XIX-wieczny Berlin, Paryż czy Warszawa w latach 1867-1905). Por. M. Domińczak, *Kształtowanie przestrzeni miejskiej…,* dz. cyt., ss. 184-186.

[460] A. Duany et al., *Suburban Nation…,* dz. cyt., p. 177.

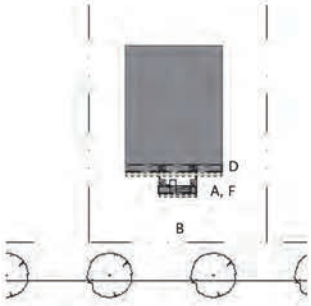
[461] Praktycy wskazują jednakowoż pożytki płynące ze stosowania ksiąg wzorców, zwłaszcza w przypadku nowych osiedli. Por. J. Benson, *Lessons Learned*, [w:] Steuteville R., Langdon Ph. et al., *New Urbanism: Best Practices Guide,* Fourth Edition, New Urban News Publications, Ithaca (NY) 2009, p. 345.

[462] Por. C. Bohl, *New Urbanism and the City: Potential Applications and Implications for Distressed Inner-City Neighborhoods,* "Housing Policy Debate" 2000, vol. 11, no. 4, pp. 761-801.

S. Deitrick C. Ellis, *New Urbanism in the Inner City. A Case Study of Pittsburgh,*"Journal of the American Planning Association" 2004, vol. 70, no. 4, pp. 426-442.

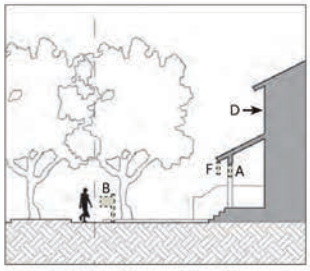
FRONTYARD/PORCH FRONTAGE

Illustrative Photo: Yard/Porch Sign shown



Illustrative Plan Diagram: Allowed Placement

Note: Corner Lots are allowed for one the following signs: D, or F



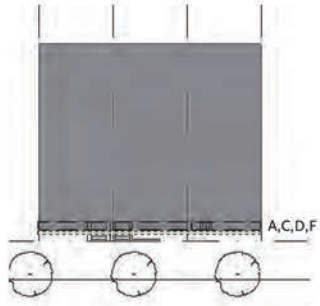
Illustrative Section Diagram: Allowed Placement
Subject to the requirements in Table 5c

1. Placement Requirements

Sign Type	Allowed
(A) Yard/Porch	Y
(B) Freestanding	Y
(C) Projecting	--
(D) Wall/Mounted	Y
(E) Awning	--
(F) Awning/Valence	Y
(G) Marquee	--
(H) Alley/Passage	--

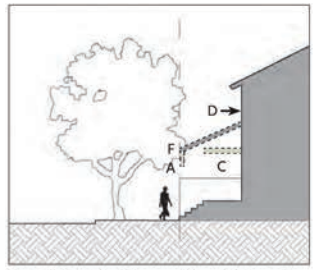
STOOP FRONTAGE

Illustrative Photo: Projecting Sign shown



Illustrative Plan Diagram: Allowed Placement

Note: Corner Lots are allowed one for the following signs: C , D, or F



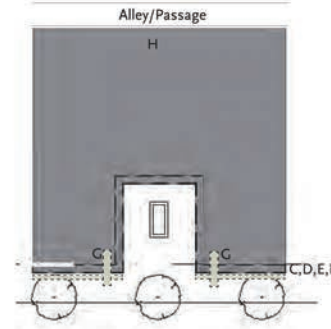
Illustrative Section Diagram: Allowed Placement
Subject to the requirements in Table 5c

1. Placement Requirements

Sign Type	Allowed
(A) Yard/Porch	Y
(B) Freestanding	--
(C) Projecting	Y
(D) Wall/Mounted	Y
(E) Awning	--
(F) Awning/Valence	Y
(G) Marquee	--
(H) Alley/Passage	--

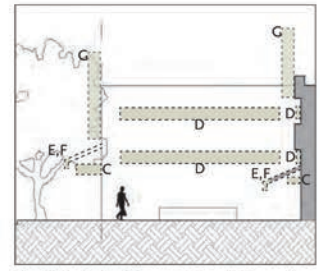
FORECOURT FRONTAGE

Illustrative Photo: Projecting Sign and Window Sign shown



Illustrative Plan Diagram: Allowed Placement

Note: Corner Lots are allowed for the following signs: C , D, and E or F



Illustrative Section Diagram: Allowed Placement
Subject to the requirements in Table 5c

1. Placement Requirements

Sign Type	Allowed
(A) Yard/Porch	--
(B) Freestanding	--
(C) Projecting	Y
(D) Wall/Mounted	Y
(E) Awning	Y
(F) Awning/Valence	Y
(G) Marquee	Y
(H) Alley/Passage	Y

il. 77 a. Santa Ana (CA). Fragment standardów architektonicznych – zasady umieszczania reklam i oznaczeń w odniesieniu do typologii frontów zabudowy

il. 77 b. Santa Ana (CA). Fragment standardów architektonicznych – zasady umieszczania reklam i oznaczeń w odniesieniu do typologii frontów zabudowy

1) Zachęcanie do inwestycji

Kod form przestrzennych powinien tworzyć różnego rodzaju zachęty (np. bonus powierzchni lub liczby kondygnacji), które czynić będą inwestowanie na obszarze rewitalizacji bardziej opłacalnym niż gdziekolwiek indziej w mieście. W żadnym wypadku – szczególnie, jeśli dotyczy to obiektów zabytkowych – kodeks nie powinien zniechęcać do działań rewaloryzacyjnych. Należy jednakże przyjąć zasadę: najpierw k o n s e r w a c j a – później m o d e r n i z a c j a . Oznacza to odrzucenie zwyczaju, według którego przepisy muszą wymagać dodatkowych inwestycji w przypadku podjęcia prac konserwatorskich (np. tworzenie miejsc parkingowych, wymiana źródeł ciepła itp.).

2) Racjonalizm wymagań technicznych

Zasada ta wynika do pewnego stopnia z warunku pierwszego. Nie należy żądać za wszelką cenę (z reguły za cenę integralności zabytku lub wręcz jego zachowania) dostosowania zabudowy do współczesnych norm i warunków technicznych w zakresie dostępności niepełnosprawnych, bhp i ochrony ppoż.[463]. Zasada nadrzędna to „Nigdy n i e p o g a r s z a ć , zawsze szukać kompromisu". Z tego powodu, dla potrzeb zwiększenia poziomu bezpieczeństwa pożarowego oraz warunków higieniczno-sanitarnych, wskazane jest raczej stosowanie rozwiązań zastępczych, nowoczesnych technologii oraz odstępstw od obowiązujących przepisów. Dotyczy to zwłaszcza sposobów ewakuacji (np. wymiary schodów), przesłaniania i nasłonecznienia (np. odległości okien od sąsiadującej zabudowy), ognioodporności materiałów budowlanych, wysokości pomieszczeń itd.

3) Przewidywalność inwestycyjna

Właściciele i nowi nabywcy nieruchomości powinni być w stanie określić szacunkowe koszty inwestycji, co oznacza konieczność precyzyjnego określania zakresu wymagań, zwłaszcza technologicznych i materiałowych. Służy temu także czytelność planu i stałość przyjętych rozwiązań. Zasadą nadrzędną jest o g r a n i c z e n i e u z n a n i o w o ś c i do absolutnego minimum. Raz przyjęte reguły powinny ulegać zmianie wyłącznie w przypadkach, gdy wynika to wprost z zasad administrowania kodeksem/planem[464].

Regulacje powinny odnosić się w pierwszej kolejności do rodzaju prac budowlanych i modernizacyjnych, a nie do z a k r e s u tych prac. Oznacza to, że dla potrzeb rewitalizacji należy wyróżniać (definiować) szerszy niż zwykle katalog prac budowlanych i modernizacyjnych, od którego będzie zależał sposób traktowania inwestycji, czyli m.in. szybkość procedury, zakres wymagań oraz możliwość odstępstw[465].

[463] Należy podkreślić, że polskie przepisy dopuszczają pewną formę odstępstw od warunków technicznych, ale jest to obwarowane przeprowadzeniem specjalnej procedury, której skutek jest nieprzewidywalny. Jest to bowiem uznaniowa decyzja organów administracyjnych.: „[warunki techniczne] mogą być spełnione w sposób inny niż określony w rozporządzeniu…". Patrz: Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, § 2.

[464] *Codifying the New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report No. 526, APA, Chicago 2004, pp. 48-49.

[465] Polskie przepisy na ogół nie wyróżniają prac budowlanych w obiektach historycznych (zabytkowych) i stosują identyczne normy niezależnie od lokalizacji budynku. Ustawa o planowaniu przestrzennym wyodrębnia wprawdzie tereny rehabilitacji i przekształceń, a ustawa o rewitalizacji umożliwia szczególny sposób traktowania inwestycji na terenie specjalnej strefy rewitalizacji. Są to jednak przesłanki bardzo ogólne, które nie mają odzwierciedlenia w prawie budowlanym i warunkach technicznych.

Tabela A. Porównanie oznaczeń różnych prac budowlanych występujących w polskich przepisach i odpowiadających im kategorii w kodach form przestrzennych

Przykładowe kategorie FBC *(New Jersey – kodeks rewitalizacji).*	***Nazwy w przepisach polskich***	
	Ustawa prawo budowlane	*Ustawa o planowaniu przestrzennym*
NAPRAWA/ REMONT	**Remont** (art. 3, pkt 8)	Rehabilitacja (art. 10, ust. 2, pkt 14)
RENOWACJA	**Remont** (art. 3, pkt 8)	Rehabilitacja (art. 10, ust. 2, pkt 14)
ZMIANA	**Przebudowa** (art. 3, pkt 7a)	Rehabilitacja/ przekształcenie (art. 10, ust. 2, pkt 14)
REKONSTRUKCJA	**Budowa** [Odbudowa] (art. 3, pkt 6)	Zabudowa (art. 10)
ROZBUDOWA I NADBUDOWA	**Budowa** [rozbudowa, nadbudowa] (art. 3, pkt 6)	Zabudowa (art. 10)
BUDOWA	**Budowa** (art. 3, pkt 6)	Zabudowa (art. 10)
ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA	**Zmiana sposobu użytkowania** (art. 71, ust.1)	Zmiana sposobu użytkowania (art. 59, ust 1)

Opracowanie: a u t o r .
Źródło: E. Greenberg, From Building to Region: New Urbanist Regulation in Place, *[w:]* Codifying the New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations, *CNU, APA, 2004, pp. 48-49.*

Skuteczne stosowanie metodyki kodów form przestrzennych wymaga respektowania niektórych reguł w stopniu większym niż pozostałych. Projektanci, w tym współautorzy tego systemu, wskazują szereg najbardziej powszechnych błędów, których należy unikać przy tworzeniu kodeksów form przestrzennych. Z polskiego punktu widzenia kluczowe są cztery z nich, które wynikają najczęściej z braku konsekwencji w stosowaniu zasad kardynalnych. Są to: posługiwanie się wyłącznie współczynnikami intensywności i powierzchni zabudowy, niedostosowywanie wymagań parkingowych do lokalizacji, lekceważenie frontów zabudowy jako styku przestrzeni publicznej i prywatnej, a także zbyt liberalne traktowanie dyspozycji zabudowy na działce. Błędy te skutkują zwykle jałowością planu i trudnością w uzyskaniu zamierzonych, satysfakcjonujących efektów przestrzennych[466].

[466] G.D. Parolek et al., *Form-Based Codes…,* dz. cyt., pp. 316-318.

5. *SmartCode*

5.1. Geneza

Szczególna rola, jaką pełni *SmartCode* w metodyce Nowej Urbanistyki wymaga bardziej szczegółowego przybliżenia historii jego powstania, a także podstawowych założeń ideowych, na których się opiera.

Pragnienie skonstruowania uniwersalnego narzędzia, które mogłoby wspomagać projektowanie urbanistyczne oraz rozpowszechnianie idei Nowej Miejskości, towarzyszyło jej zwolennikom niemal od początku. Wiodący udział w tworzeniu metodyki planowania mieli Duany i Plater-Zyberk, których pracownia w latach 80. i 90. XX wieku niemal całkowicie zmonopolizowała rynek kodeksów urbanistycznych, kojarzonych w USA nieodłącznie z Nowym Urbanizmem[467].

Jak wspomniano, zalążkiem *SmartCode* był opracowany w 1988 roku tzw. *TND Ordinance,* a idea stworzenia modelowego zbioru reguł i metod projektowania znalazła kontynuację w *Leksykonie Nowej Urbanistyki*[468]. W ciągu kilku następnych lat, między 1997 a 2003 rokiem, biuro DPZ wyodrębniło je i skodyfikowało jako wzorcowy, powtarzalny kod form przestrzennych[469]. Początkowo nazywano go *transect-based code,* w końcu utrwaliła się nazwa *SmartCode*, która – oprócz wspomnianych we wstępie „nowoczesnych" konotacji – nawiązywała także do stosowanego już wtedy pojęcia *smart growth.*

Powstanie *SmartCode* było w znacznej mierze rezultatem kilkunastoletniego dojrzewania i rozwoju koncepcji kodeksu urbanistycznego z Seaside, którą wzbogacono o teoretyczne podstawy wywodzące się z amerykańskiej i europejskiej tradycji budowy miast.

Opracowanie po raz pierwszy przedstawiono publicznie w całości w 2003 roku na kongresie CNU w Waszyngtonie, co stało się symbolicznym krokiem, jaki środowisko wspierające Nowy Urbanizm uczyniło, by wejść w nowe tysiąclecie[470]. I choć *SmartCode* nie był ani pierwszą, ani jedyną próbą stworzenia modelowego narzędzia planistycznego, służącego wdrażaniu zasad Nowej Urbanistyki, to jako jedyny przetrwał próbę czasu i został szerzej rozpowszechniony[471].

---

[467] W pierwszej połowie lat 90. XX wieku wśród 24 projektów, które Peter Katz przedstawił jako reprezentatywne dla Nowej Urbanistyki, 11 (46%) było przygotowanych przez zespół DPZ. Por. P. Katz, *The New Urbanism…,* dz. cyt., pp. 2-219.

[468] Znaczna część definicji tam się znajdujących trafiła do słownika pojęć, który stanowi integralną część *SmartCode.* Trzy rozdziały *Leksykonu* poświęcone są zagadnieniom związanym z ideą profilu urbanistycznego, frontu zabudowy oraz korytarzom komunikacyjnym, czyli komponentom *SmartCode.*

[469] Prawdopodobnie pierwszy raz koncepcję *SmartCode* zaprezentowano 9 czerwca 2001 roku podczas IX CNU w Nowym Jorku. Podczas seminarium na temat profilu urbanistycznego DPZ przedstawili wystąpienie pt.: *Transect, czyli wszechstronny system operacyjny, który integruje metodykę diagnozy środowiskowej* („The Transect, a comprehensive operating system that integrates environmental assessment methodology"). Por. https://www.cnu.org/sites/default/files/CNUIXProgram.pdf, [dostęp: luty 2020].

[470] A. Duany, *TRANSECT-BASED CODES,* wystąpienie 19 czerwca 2003 roku podczas *XI CNU IDEALS TO REALITY: THE EVOLVING CITY.*

[471] W 2004 roku w USA istniało, oprócz *SmartCode*, przynajmniej osiem innych modelowych kodeksów urbanistycznych, spośród których wyróżniały się wytyczne: *Traditional Neighborhood Development: Street Design Guidelines* opracowane przez Institute of Transportation Engineers. Por. *Codifying New Urbanism…,* dz. cyt., p. 85.

5.2. Profil urbanistyczny (*transect*)

Nazwa

Fundamentem *SmartCode* jest koncepcja profilu urbanistycznego (*transect, rural-to-urban transect*), która stanowi jednocześnie jeden z trzech filarów, na których zbudowano całą metodykę Nowej Urbanistyki. Jej źródłem jest przekonanie, że istnieją ścisłe relacje między środowiskiem zurbanizowanym i naturalnym, a w planowaniu przestrzennym należy te relacje właściwie rozpoznawać, opisać i wspierać.

Literalnie słowo „*transect*" oznacza linię przekroju lub profil i w polskiej literaturze (Mycielski, Lorens, Stangel) spotyka się na ogół określenie oryginalne, niekiedy spolszczane jako „transekt" (Wróblewski)[472]. W opinii autora termin ten – podobnie jak *New Urbanism* – mimo wszystko powinien być tłumaczony, choćby dlatego, że jest niejasną i niezbyt dobrze brzmiącą kalką językową[473].

Sporadycznie pojawiały się próby opisowego wyjaśniania tego pojęcia, np. Zbigniew Paszkowski pisze o „planowaniu przekrojowym", a niektórzy stosują termin „profil wieś--miasto"[474]. Najbardziej precyzyjnie czyni to Stangel, który określa *transect* jako: „przekrojowy model środowiska zbudowanego, płynnie przechodzącego przez poszczególne strefy gęstości"[475]. I jakkolwiek gęstość nie jest w tym przypadku jedynym czy nawet najważniejszym wyznacznikiem, to taka definicja najpełniej oddaje treść tego słowa. Jeśli natomiast zamiast wyrazu „przekrój" użyjemy słowa „profil", które nawiązuje do przyrodniczego pojęcia profilu morfologicznego, to *transect* powinno tłumaczyć się jako profil przestrzenny lub – jeszcze precyzyjniej – jako **profil urbanistyczny**[476].

Ponieważ, jak wspomniano, koncepcja profilu urbanistycznego jest podstawą *SmartCode*, to konieczne jest szersze i pogłębione omówienie jej historycznych źródeł. Tym bardziej, że brak w polskiej literaturze przedmiotu jakiegokolwiek opracowania na ten temat.

Przyrodnicze pochodzenie idei – od Humboldta do Geddesa

Koncepcja profilu urbanistycznego łączy w twórczy sposób dwie zbliżone teorie – **profil morfologiczny** oraz „profil doliny" (***valley section***).

Przyrodniczy profil morfologiczny został po raz pierwszy określony przez Alexandra von Humboldta na przełomie XVIII i XIX wieku jako zapis zmienności przyrodniczej
il. 78 wyrażony na przekroju hipsometrycznym. Pierwszy taki profil, który Humboldt wraz z Bonplandem opublikował w 1805 roku, przedstawiał równoleżnikowy przekrój przez Amerykę Południową i ukazywał wyłącznie elementy przyrodnicze z pominięciem siedzib ludzkich[477].

---

[472] W. Wróblewski, *Transekt urbanistyczny…,* dz. cyt., passim.

[473] Skojarzenia są rzecz jasna sprawą indywidualnych predyspozycji i skłonności, trudno jednak nie zauważyć nieprzyjemnego dla ucha podobieństwa transekt = insekt…

[474] Z. Paszkowski, *Miasto idealne…,* dz. cyt., s. 209. W tekście jest błąd edytorski: *transept* zamiast *transekt.* Określenie „profil wieś-miasto" nawiązuje do rozszerzonego terminu *rural-to-urban transect.*

[475] M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów…,* dz. cyt, s. 37.

[476] Wyrażenie „profil urbanistyczny" jako synonim słowa *transect,* zostało po raz pierwszy użyte przez autora w Polsce 25 czerwca 2013 roku podczas konferencji ESPON. Patrz: M. Domińczak, *Form-Based Codes – alternatywne metody…* http://www.euroreg.uw.edu.pl/media/prezentacje_konferencja_polityka_miejska/2.2._micha_domiczak_-_form--based_codes_-_alternatywne_metody_planowania_przestrzennego_.pdf, [dostęp: luty 2020].

[477] A. Humboldt, A. Bonpland, E*ssai sur la géographie des plantes: accompagné d'un tableau physique des régions é quinoxiales, fondé sur des mesures exécutées, depuis le dixième degré de latitude boréale jusqu'au dixième degré de latitude australe, pendant les années 1799, 1800, 1801, 1802 et 1803,* Chez Levrault, Schoell et compagnie, Paris 1805.

Teorię Humboldta pierwotnie stosowano do analizy naturalnych ekosystemów i pokazywania zmian cech w różnych strefach, takich jak wybrzeża, mokradła, równiny i wyżyny. Profil morfologiczny pomagał i wciąż pomaga badać rozwój naturalnych habitatów, gdzie określone rośliny i zwierzęta (biocenozy) rozkwitają w symbiozie z minerałami i mikroklimatem (biotopem)[478].

Bliższych współczesności źródeł profilu urbanistycznego należy jednak szukać w pracach teoretyków i badaczy zajmujących się różnymi aspektami rozwoju miast, którzy działali na przełomie XIX i XX wieku. Szczególne miejsce wśród nich zajmuje wspomniany już wcześniej Patrick Geddes – szkocki biolog, geograf i socjolog, a także urbanista i filozof, uważany za jednego z ojców postawy regionalistycznej (*regionalism*) w planowaniu przestrzennym[479]. Ze względu na oddziaływanie teorii Geddesa na prace zespołu DPZ – niezbędne wydaje się przybliżenie jego sylwetki i twórczości[480].

Należy podkreślić, że na twórczość tego wszechstronnego brytyjskiego samouka silny wpływ miały prace kilku francuskich badaczy, takich jak geografowie Eliseé Reclus i Paul Vidal de la Blanche, biolog Charles Flahault czy socjolog Frederic Le Play[481]. Duże wrażenie wywarły na nim zwłaszcza badania Reclusa i Flahaulta. Ten pierwszy wskazywał, że rozwój miast – jako nieuchronny i konieczny dla rozwoju cywilizacji – wymaga harmonijnego łączenia zabudowy ze środowiskiem naturalnym[482]. Natomiast Flahault, badając występowanie drzew, zauważył, że niektóre gatunki zdecydowanie lepiej rozwijały się nie tylko w pewnych warunkach środowiskowych, ale także w otoczeniu innych określonych roślin – nazwał je nawet „gatunkami społecznymi"[483].

Punktem wyjścia dla socjologiczno-geograficznych koncepcji Geddesa było zainteresowanie fenomenem, jakim jest zdolność ludzkich wspólnot do adaptacji i współpracy w rozmaitych, niekiedy krańcowo odmiennych warunkach. W związku z tym poszukiwał

[478] **habitat** [łac. habito – mieszkam], ekol. «specyficzny zespół warunków środowiskowych niezbędnych do życia populacji określonego gatunku roślin lub zwierząt oraz dla zgrupowań organizmów»; w wąskim rozumieniu oznacza warunki lub miejsca, w których spotyka się dany gatunek. W szerokim rozumieniu może pokrywać się z pojęciem biotopu lub siedliska, a inaczej to: «środowisko, w którym osobniki danego gatunku znajdują najdogodniejsze warunki do życia» [podkr. M.D.], [w:] *Encyklopedia PWN* (online), https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/habitat;3909314.html [dostęp: luty 2020].

biocenoza [gr. bios – życie, koinós – wspólny], ekol. «populacje wszystkich gatunków roślin, zwierząt i mikroorganizmów związanych z określonym typem ekosystemu, zespół organizmów zależnych od siebie, przystosowanych do określonych warunków środowiska (biotopu) wchodzących w skład ekosystemu» [podkr. M.D.], w: *Encyklopedia PWN* (online), https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/biocenoza;3877787.html [dostęp: luty 2020].

biotop [gr. *bios* – życie, *tópos* – miejsce], ekol. «środowiskowa (nieożywiona) część ekosystemu, która stanowi specyficzne miejsce dla określonej biocenozy» [podkr. M.D.]. w: *Encyklopedia PWN,* (online) https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/biotop;3877898.html [dostęp: luty 2020].

ekosystem [gr. *oíkos* – mieszkanie, gospodarstwo, środowisko, *sýstēma* – zestawienie, połączenie], «złożony układ ekologiczny powtarzalny w tym samym typie środowiska tworzącym warunki bytowania organizmów (biotop), zasiedlony przez zbiór powiązanych ze sobą gatunków tworzących biocenozę». [podkr. M.D.], w: *Encyklopedia PWN* (online), https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/ekosystem;3897023.html [dostęp: luty 2020]. Każdy ekosystem posiada charakterystyczny skład gatunkowy związany z miejscowym układem warunków środowiskowych, a wchodzące w jego skład gatunki są ze sobą powiązane zależnościami biocenotycznymi. Ekosystemy są układami ustabilizowanymi i wykazują znaczną trwałość w czasie, a wśród układów biologicznych odznaczają się największą długowiecznością.

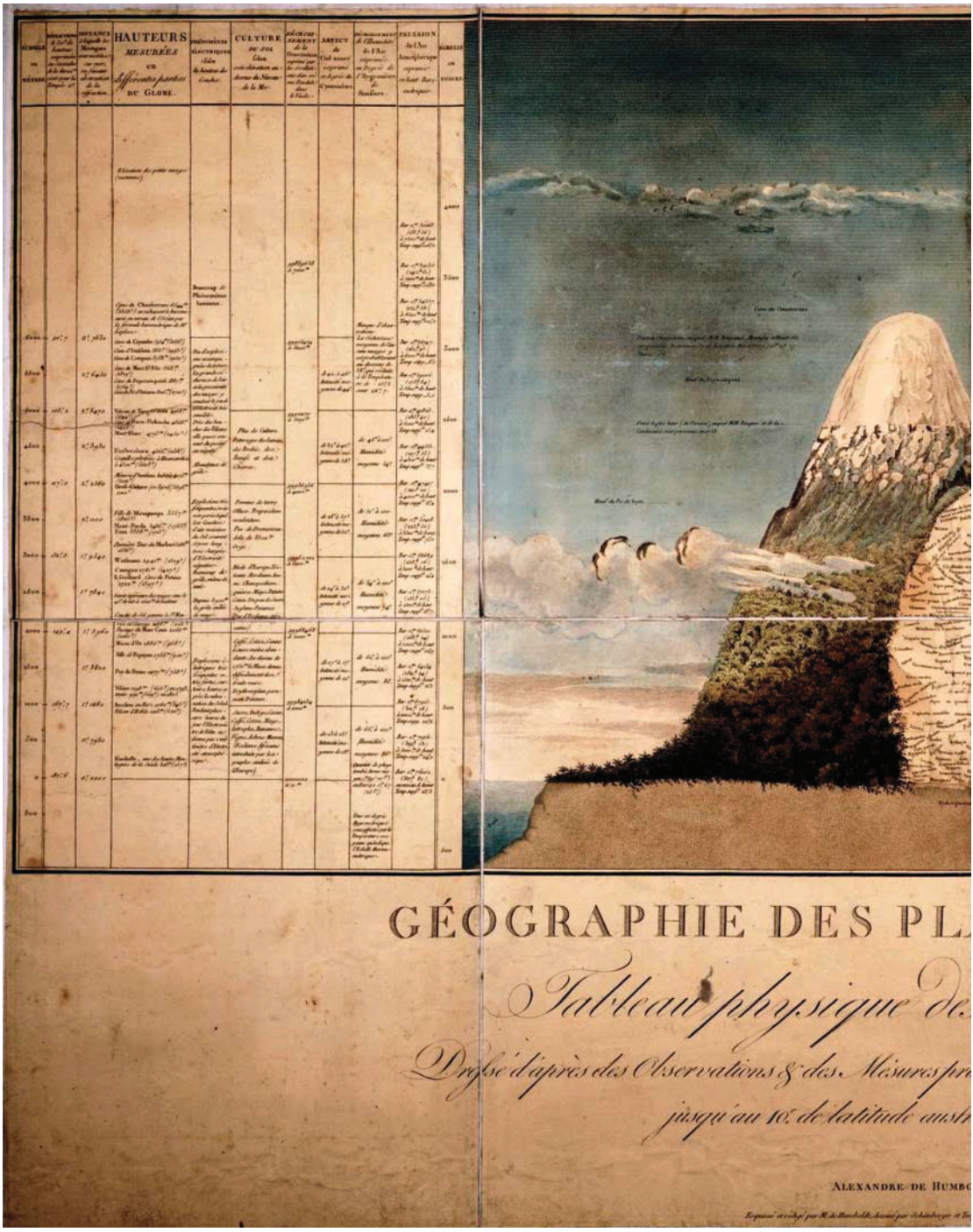
[479] Geddes żył w latach 1854-1932. Nigdy nie ukończył studiów, nie miał także żadnego kierunkowego wykształcenia w dziedzinach, którymi się zajmował (sic!).

[480] Por. I. Mironowicz, *Modele transformacji miast,* Warszawa: Oficyna Wydawnicza PW 2016, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2016, ss. 5-6.

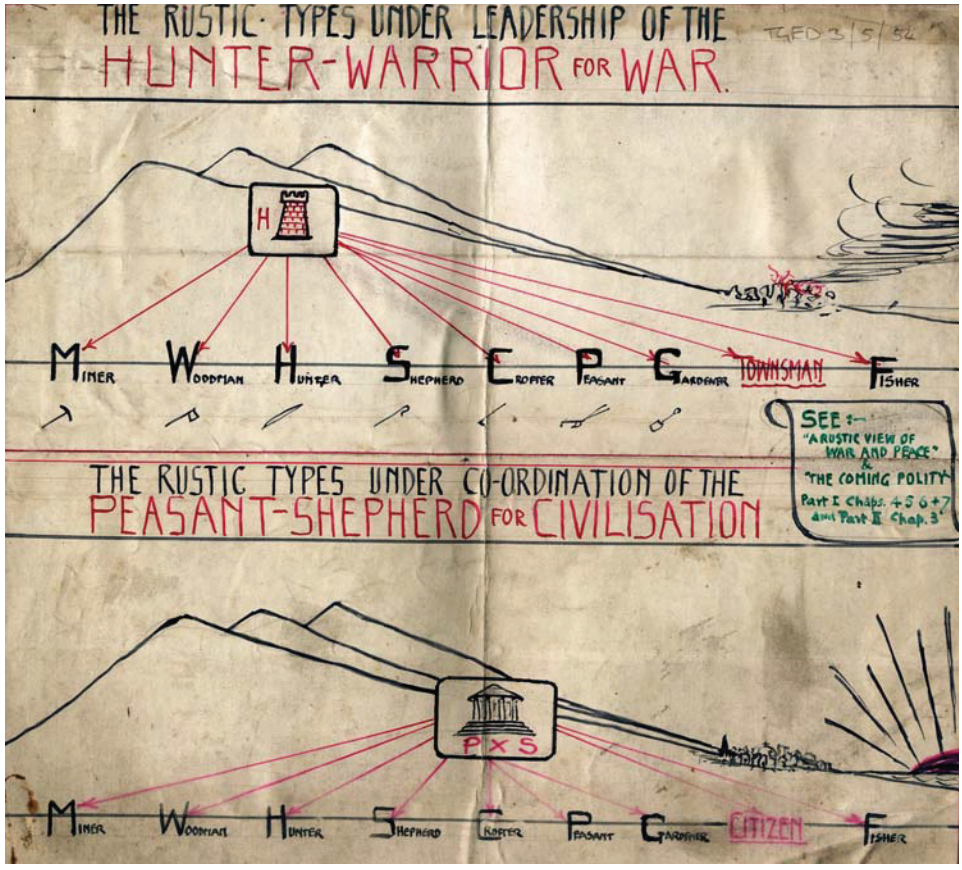
[481] E. Talen, *New Urbanism and American Planning. The Conflict of Cultures, Routledge,* New York 2005, p. 217; M.V. Welter, Biopolis. *Patrick Geddes and the City of Life,* The MIT Press Cambridge, Massachusetts-London-England 2002, passim.

[482] E. Reclus, *The Evolution of Cities,* Brussel 1895, passim. O wpływie Reclusa pisał m.in. Dawid Walters. Por. D. Walters, *Designing Community…,* dz. cyt., p. 65.

[483] M.V. Welter, *Biopolis…,* dz. cyt., p. 61.


HAUTEURS
MESURÉES
DU GLOBE.
GÉOGRAPHIE DES PL
Tableau physique de
Dressé d'après des Observations & des Mesures pri
jusqu'au 16e de latitude austr
ALEXANDRE DE HUMBO

il. 78. Przekrój (profil) przyrodniczy Ameryki Południowej wzdłuż równika wg Humboldta i Bonplanda
Pierwszy opublikowany profil morfologiczny [1805]

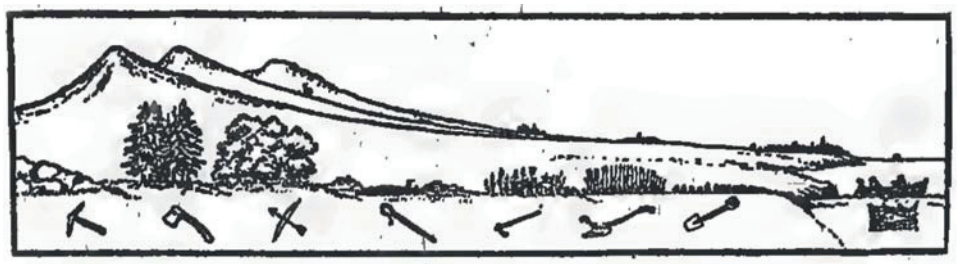


il. 79. Szkic Patricka Geddesa zawierający analizę dwóch rodzajów cywilizacji wiejskiej (myśliwy-wojownik oraz rolnik) w kontekście „profilu doliny"

najlepszego sposobu prowadzenia badań społecznych w aspekcie przyrodniczym. Pisał: „Potrzebujemy metody analizowania, która ustali źródła społecznych relacji. Musi to być metoda, która pokaże wzajemne zależności między człowiekiem i środowiskiem, ludźmi oraz miejscem zamieszkania, jak również między miastem a wsią"[484]. Odpowiedzią na tę potrzebę stała się koncepcja *valley section* – „profilu doliny", którą Geddes stworzył m.in. pod wpływem piśmiennictwa wspomnianych badaczy francuskich oraz własnej wiedzy na temat botaniki i geografii[485].

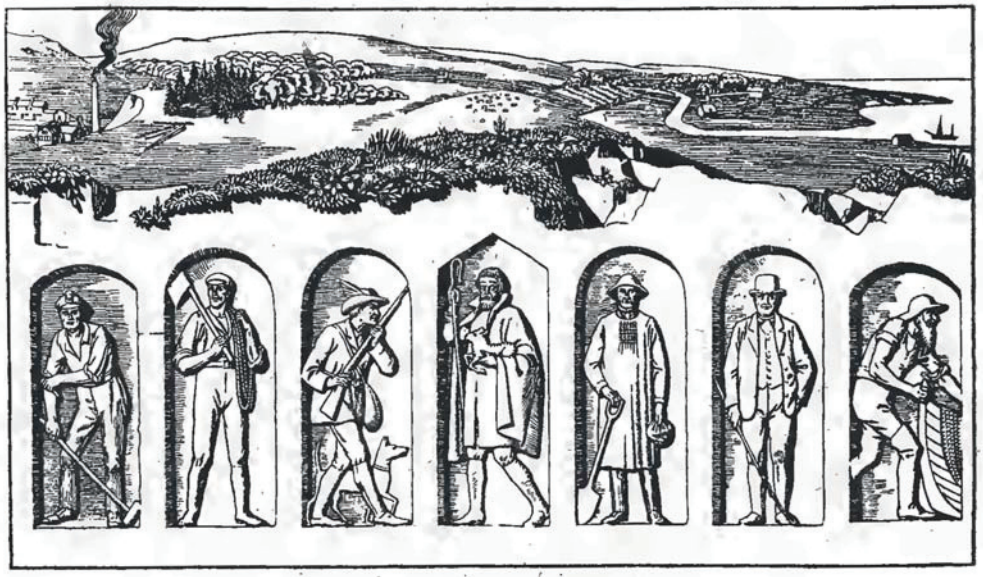
Pomysł wykluwał się stopniowo; Geddes opisywał „profil doliny" kilkukrotnie w swoich wykładach i książkach na początku XX wieku[486]. Powszechnie przyjmuje się, że w formie graficznej *valley section* został po raz pierwszy pokazany w 1909 roku. Całość koncepcji w spójny sposób autor przedstawił dopiero podczas wykładu w 1923 roku, w New School of Social Research w Nowym Jorku[487].

[484] V. Branford, P. Geddes, *The Coming Polity. A Study In Reconstruction,* Wiliams and Norgate, London 1917, p. 80.
[485] M.V. Welter, *Biopolis…,* dz. cyt., pp. 58-62; D. Walters, *Designing Community…,* dz. cyt., pp. 66-67.
[486] Dwa wykłady: *Civics: as Applied Sociology* oraz *Civics: As Concrete And Applied Sociology,* (online) http://www.gutenberg.org/ebooks/13205 [dostęp: luty 2020].
[487] P. Geddes, *The valley section from hills to sea* (tekst wraz z rysunkami włączony do pośmiertnego wydania *The Cities in Evolution;* pierwsze wydanie z 1915 roku nie zawiera tego tekstu), patrz: P. Geddes, *Cities in evolution,* New and Revised Edition, Barnes & Noble, London 1959.



il. 80. Schemat „Profilu doliny" wg Patricka Geddesa. Piktogramy odpowiadają poszczególnym aktywnościom zawodowym [1917]

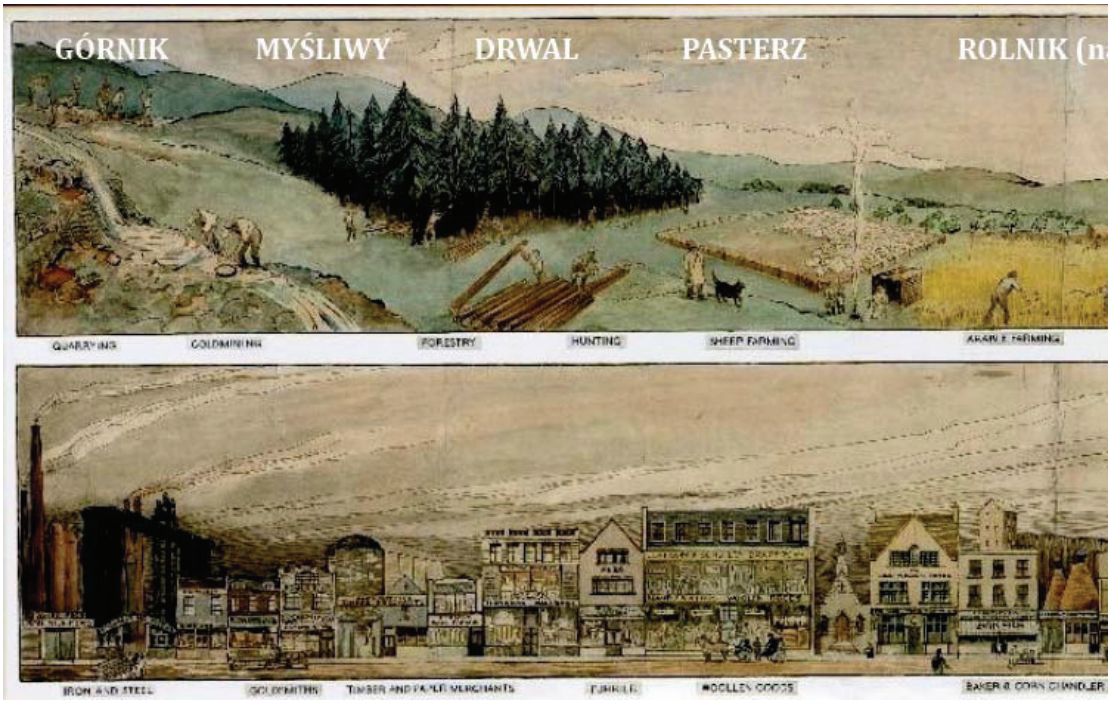
Profil doliny prezentuje powiązania między życiem miejskim a naturalnymi, pierwotnymi sposobami gospodarowania, które przedstawiono wzdłuż profilu morfologicznego. Są to kolejno (od gór do morza): górnictwo, poszukiwanie złota, leśnictwo, łowiectwo, hodowla owiec, uprawa roli, hodowla bydła, ogrodnictwo, uprawa winorośli, uprawa chmielu i rybołówstwo[488]. Odpowiadają im różnorodne aktywności miejskie: hutnictwo, złotnictwo, produkcja drewna, kuśnierstwo, wytwarzanie tkanin wełnianych, handel zbożem i pieczywem, przetwórstwo mięsa, handel warzywami, przetwórstwo owoców, browarnictwo i przemysł morski. Te pierwotne zajęcia autor sprowadza do siedmiu podstawowych archetypów społecznych czy może raczej pierwotnych ról życiowych, przypisanych do odpowiednich regionów (miejsc na profilu doliny), którymi są: Górnik, Drwal, Myśliwy, Pasterz, Rolnik (najemnik i gospodarz) oraz Rybak[489].



il. 81. Personifikacja zawodów przypisanych do poszczególnych miejsc „profilu doliny" wg Patricka Geddesa [1917]

[488] Wyróżnienie poszukiwania i przerobu złota wydaje się na dziś zaskakujące, ale całkowicie zrozumiałe w ówczesnej sytuacji. Metale szlachetne stanowiły bowiem podstawę tradycyjnej gospodarki i jej systemu monetarnego. Wprawdzie pieniądz papierowy znano powszechnie w Europie od XVIII wieku, ale aż do 1973 roku, kiedy ostatecznie załamał się tzw. układ z Bretton Woods, miał on (przynajmniej w teorii) pokrycie w kruszcach szlachetnych.

[489] P. Geddes, *The valley section...,* dz. cyt., passim; w niektórych współczesnych wersjach występuje jeszcze „Ogrodnik".



Zaproponowana przez Geddesa idea wynikała niewątpliwie z jego socjologicznych zainteresowań i przyrodniczych obserwacji. Nie była to – zdaniem autora – jakaś odrębna teoria, ale raczej część szerszej koncepcji o charakterze filozoficznym, nad którą pracował od początku swojej działalności. Jego ogólne podejście do planowania i rozwoju osiedli ludzkich to przede wszystkim:

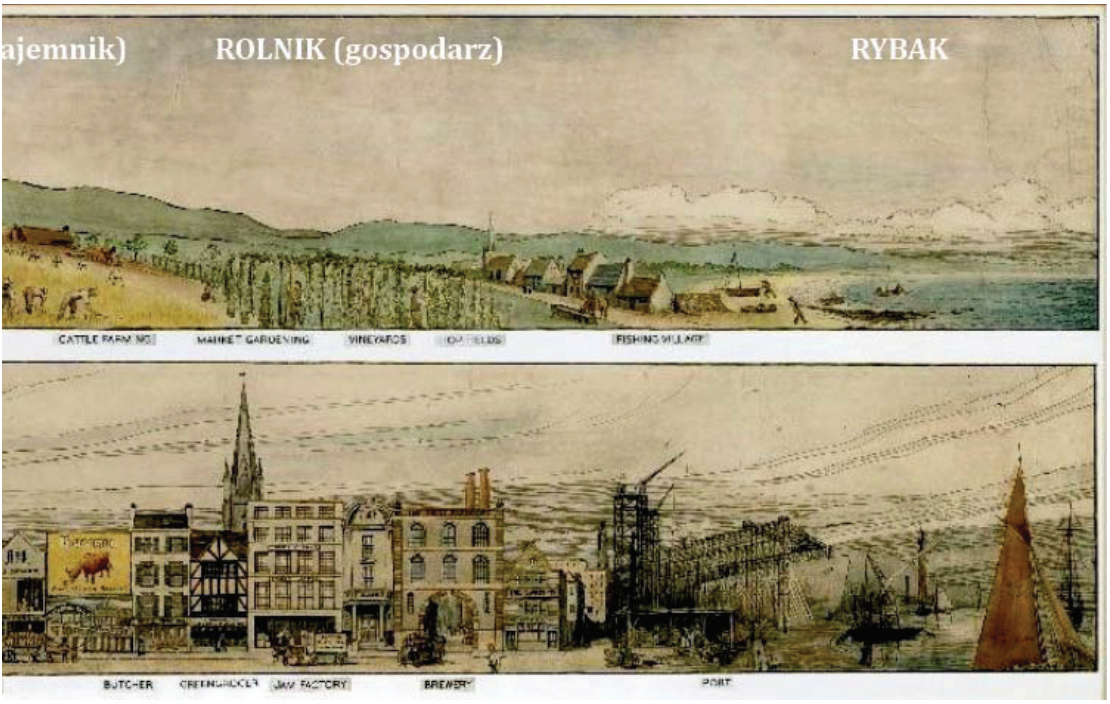
- afirmacja miejskości (miasto to forma, jaką ludzka aktywność powinna przybrać w rozwoju cywilizacyjnym),
- podkreślenie roli rodziny i innych naturalnych, oddolnie tworzonych społeczności,
- dążenie do maksymalnego dopasowania osiedli ludzkich do warunków środowiska naturalnego, zarówno poprzez formę przestrzenną, jak i organizację pracy[490].

Mimo braku formalnego wykształcenia Geddes stał się na początku XX wieku jednym z najbardziej wpływowych teoretyków planowania i urbanistyki[491]. W USA jego zainteresowania rozwijała Regional Planning Association of America (RPAA). Była to nieformalna, multidyscyplinarna grupa (wspomniana już w rozdziale I), która odegrała ogromną rolę w kształtowaniu postaw amerykańskich urbanistów w pierwszej połowie XX wieku. Jej członkowie, a w szczególności Lewis Mumford i Benton MacKaye, kontynuowali dzieło Geddesa i jego francuskich prekursorów[492]. Rozwinęli i zdefiniowali koncepcję regiona-

[490] M.V. Welter, *Biopolis...*, dz. cyt., pp. 11-12. Jest to w dużej mierze efekt rozwinięcia triady Le Play"a (*lieu, famile, travaile*), którą Geddes przedstawiał później jako zależności: *place-envinroment, work-function, folk-organism,* [miejsce/środowisko, praca/zajęcie, społeczność/organizm].

[491] Filozofia Geddesa, miała wpływ także na innych badaczy urbanistyki XX wieku . W 1976 roku Kevin Lynch wzywał do „poszukiwania »sensu« regionu". Por. K. Lynch, *Managing the Sense of a Region,* MIT Press, Cambridge 1976.

[492] Twórczość Mumforda jest szeroko znana (nota bene on również – podobnie jak Geddes – nie miał wykształcenia wyższego). Natomiast dorobek Bentona MacKaye (1879-1975) – leśnika i pioniera ochrony przyrody w USA, jest dużo mniej znany na gruncie polskim. Por. B. MacKaye, *The New Exploration. A philosophy or regional planning,* Harcourt, Brace & Co., New York 1928.



il. 82. Wizualizacja „profilu doliny" Geddesa z przypisaniem poszczególnych zawodów, w zestawieniu z aktywnościami miejskimi

listycznego podejścia w planowaniu przestrzennym, której istotę najlepiej podsumowują słowa MacKaye: *Planowanie to odkrywanie* [*tego co ukryte*], *a nie wynajdywanie* [*czegoś nowego*][493]. Ich badania pomogły wypracować nowe sposoby inwentaryzacji i przyczyniły się do rozwoju metodyki badań morfologicznych.

W zamyśle autora idea *valley section* miała być zaledwie punktem startowym, wstępem do dalszych badań[494]. Przemyślenia Patricka Geddesa twórczo wykorzystali kilkadziesiąt lat później Andrés Duany i Elizabeth Plater-Zyberk, którzy dostosowali koncepcję profilu doliny do warunków współczesnych i nadali jej nowoczesną formę. Dokonali przy tym syntezy wiedzy przyrodniczej i urbanistycznej, wykraczając w ten sposób poza pierwotny zamysł autora[495].

Definicja i znaczenie w planowaniu

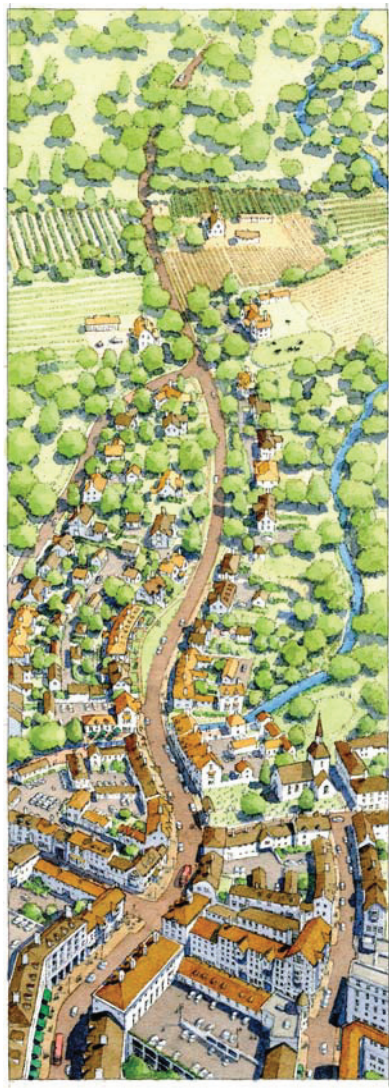
Można wyróżnić przynajmniej cztery przesłanki środowiskowe, które determinują metody planowania, wykorzystujące profil urbanistyczny, a wynikają wprost z przyrodniczych koncepcji Humboldta. Po pierwsze, w przyrodzie występuje sekwencja ekosystemów[496]. Po drugie, wewnątrz każdego ekosystemu istnieje współzależność między organizmami

[493] B. MacKaye, *Regional Planning and Ecology,* "Ecological Monographs" 1940, vol. 10, no. 3, p. 349.

[494] „Początkiem (...) metody [analizowania relacji społecznych i przyrodniczych] jest «Przekrój doliny»", [podkr. M.D.], V. Branford, P. Geddes, *The Coming Polity...*, dz. cyt., p. 80.

[495] Początki dyskusji na temat miasta jako specyficznej formy ekosystemu sięgają lat 70. i 80. XX wieku. Jednak zainteresowania badawcze ograniczały się wówczas głównie do zagadnień przyrodniczych i ekologicznych, nie dotykając praktycznie problematyki ściśle urbanistycznej w rozumieniu kształtowania przestrzeni zabudowanej. Por. B. Szulczewska, *Teoria ekosystemu w koncepcjach rozwoju miasta*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2002, ss. 45-74.

[496] Należy podkreślić, że w środowisku naukowym nie istnieje jedna, powszechnie przyjęta definicja ekosystemu (pomimo przytoczonej w przypisie 478 [s. 185] definicji encyklopedycznej). Próby takie podejmowano kilkunastokrotnie ale poglądy na teorię ekosystemu wciąż są zróżnicowane. Por. B. Szulczewska, *Teoria ekosystemu...*, dz. cyt., ss. 17-44.



il. 83. Zmienność profilu urbanistycznego – artystyczna wizja DPZ

(biocenozą), a ich fizycznym środowiskiem (biotopem/habitatem)[497]. Po trzecie, każdy ekosystem wymaga pewnego minimalnego poziomu wewnętrznego zróżnicowania. I wreszcie po czwarte, zasady funkcjonowania środowisk działają równolegle, ale w różny sposób i w różnej skali przestrzennej[498]. DPZ nawiązali do tych przesłanek, a zwłaszcza do występującego w przyrodzie zjawiska przestrzennej zmienności habitatów. Stąd koncepcja **stref profilu urbanistycznego**, które tworząc sekwencje, odpowiadają różnym ekosystemom środowiska naturalnego.

Podsumowując wątek przyrodniczy trzeba podkreślić, że urbanistyczną biocenozę (wspólnotę) tworzą mieszkańcy i użytkownicy. Biotopem-habitatem jest środowisko zabudowane (budynki, przestrzeń społeczna itd.), a miasto to stworzony i zamieszkały przez człowieka odpowiednik ekosystemu, na który, oprócz nas, składa się świat roślin i zwierząt[499].

Idea profilu urbanistycznego opiera się na podstawowym założeniu, że planowanie przestrzenne musi służyć znalezieniu równowagi pomiędzy środowiskiem zbudowanym przez człowieka a środowiskiem naturalnym, do czego konieczne jest prawidłowe i wszechstronne rozpoznanie stanu rzeczywistego[500]. Powstała m.in. w wyniku przekonania, że potrzebna jest teoria, która ujmie zarówno społeczne, jak i naturalne aspekty, równoważąc je tak, aby osiągnąć odpowiednie cechy ludzkich osiedli, które dadzą trwałe rezultaty środowiskowe[501].

Profil urbanistyczny jest n a t u r a l n y, ponieważ – podobnie jak prawo naturalne – odzwierciedla to, co wynika z natury:

> (...) można go obserwować wszędzie – zanim go zdefiniowano pojawiał się samorzutnie w ludzkich osadach. To, że jest międzykulturowy i ponadczasowy, można zauważyć wędrując między centrum a przedmieściami Pompei. Obrazują go starożytne chińskie zwoje i hiszpańskie Prawa Indii z XVI wieku (...) Profil Urbanistyczny można uznać za immanentną część prawa naturalnego, ale stłamszenie

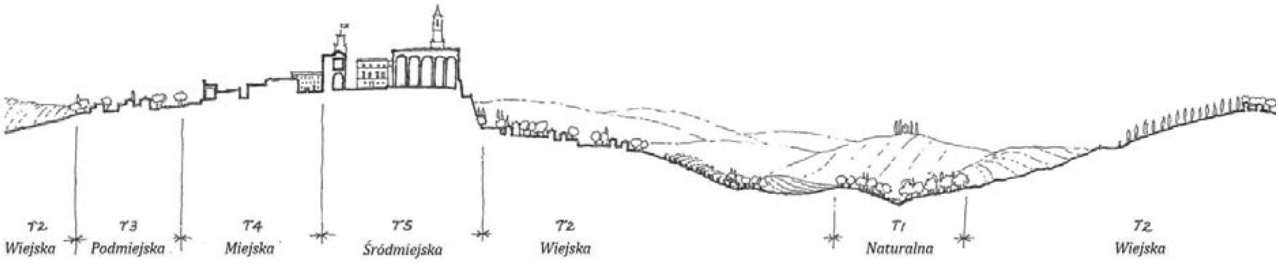
[497] Tamże, ss. 81-82.

[498] A. Duany, E. Talen, *Transect Planning,* "APA Journal" 2002, vol. 68, no. 3, pp. 249-251.

[499] Pojęcie habitatu w socjologii miasta i urbanistyce jest rozumiane rozszerzająco, inaczej niż w naukach przyrodniczych. Np. Zbigniew Bać definiuje habitat jako jednostkę osiedleńczą, na którą składa się określona przestrzeń fizyczna o r a z pewna określona społeczność, co nie jest zgodne z pierwotnym, przyrodniczym znaczeniem. Ścisłe stosowanie paraleli środowiskowej sugerowałoby w tym wypadku rozumienie habitatu wyłącznie jako środowiska zabudowanego (!). Problematykę miasta jako ekosystemu dogłębnie badała m.in. wspomniana już Barbara Szulczewska, która stwierdza zresztą, że: „dyskusji, dotyczącej statusu ekologicznego miasta, nie można uznać za zakończoną". Por. B. Szulczewska, *Teoria ekosystemu...,* dz. cyt., s. 72.

[500] A. Duany, E. Talen, *Transect Planning...,* dz. cyt., p. 245.

[501] A. Duany, D. Brain, *Regulating as If Humans Matter...,* dz. cyt., p. 308.



il. 84. Pienza (Włochy). Szkic „profilu urbanistycznego"

przez modernistyczny system transportu i planowania przestrzennego spowodowało obecną potrzebę ponownego przedstawienia go w postaci realnej, alternatywnej teorii" [urbanistycznej][502].

Dlatego też *rural-to-urban transect* w swojej pierwotnej formie, zainspirowanej przez profil morfologiczny Humboldta i „profil doliny" Geddesa, powstał (podobnie jak i one) przede wszystkim jako model teoretycznego opisu i analizy środowiska. W takiej też roli przenikał do planowania przestrzennego[503]. Pomimo to nie można go traktować jedynie jako sposobu inwentaryzacji elementów zagospodarowania i struktur przestrzennych. Zasadnicza różnica między przytoczonymi teoriami przyrodniczymi i geograficznymi polega właśnie na tym, że Duany i Plater-Zyberk nie przewidują dla profilu urbanistycznego jedynie roli narzędzia analizy, lecz także metody planowania rozwoju osiedli ludzkich. Historyczne koncepcje wzbogacili wynikami współczesnych badań socjologicznych i urbanistycznych, a w szczególności tymi, które dotyczyły pojęcia sąsiedztwa i wspólnoty[504].

Profil urbanistyczny to jednocześnie **metoda analityczna** i **strategia planowania**. Stanowi kompleksowy system organizacji przestrzennej, który porządkuje środowisko zabudowane w sposób uwzględniający integrację miejskich i wiejskich środowisk, o różnorodnym charakterze[505]. Profil urbanistyczny przejawia się na dwóch płaszczyznach – strefy i społeczności istnieją jako charakterystyczne miejsca na profilu urbanistycznym oraz rozwijają się wzdłuż niego wraz z upływem czasu[506]. Natomiast z punktu widzenia celów ruchu Nowej Miejskości *transect* to w pierwszej kolejności narzędzie projektowania, które powinno być postrzegane jako sposób aplikowania zasad tworzenia dobrych form przestrzennych w szerokim zakresie ludzkich habitatów[507]. Dlatego też zadaniem metodyki jest „zakodowanie" idei profilu urbanistycznego i uczynienie jej stosowalną w planowaniu przestrzennym[508].

[502] A. Duany, *Introduction to The Special Issue. The Transect,* "Journal of Urban Design" 2002, vol. 7, no. 3, p. 255.

[503] Należy w tym miejscu wspomnieć o innych, zbliżonych koncepcjach. Bliski teorii profilu byli w swoich pracach Randal Arendt, a także brytyjski urbanista A.C. Hall, który w końcu lat 90. XX wieku stosował pojęcie zróżnicowanych „obszarów projektowych" (*design areas*), Por. A. Duany, E. Talen, *Transect Planning…,* dz. cyt., p. 250. Wskazuje się także na źródła w badaniach prowadzonych w latach 60. i 70. XX wieku przez Conzena i Colemana. Por. D. Walters, *Designing Community…,* dz. cyt., p. 110.

[504] Kluczowe wydają się badania Sideya Browera, który – badając typologie osiedli mieszkaniowych – wyróżnił cztery podstawowe typy sąsiedztw, a raczej sposobów życia:„centrum", „miasteczko", „spółkę mieszkalną", „ustronie" (azyl). Badania Browera były znaczącym krokiem w kierunku rozpoznania rzeczywistych preferencji na rynku mieszkaniowym. Por. S. Brower, *Good Neighborhoods: A Study of In-Town and Suburban Residential Environments,* Praeger, Westport 1996, passim.

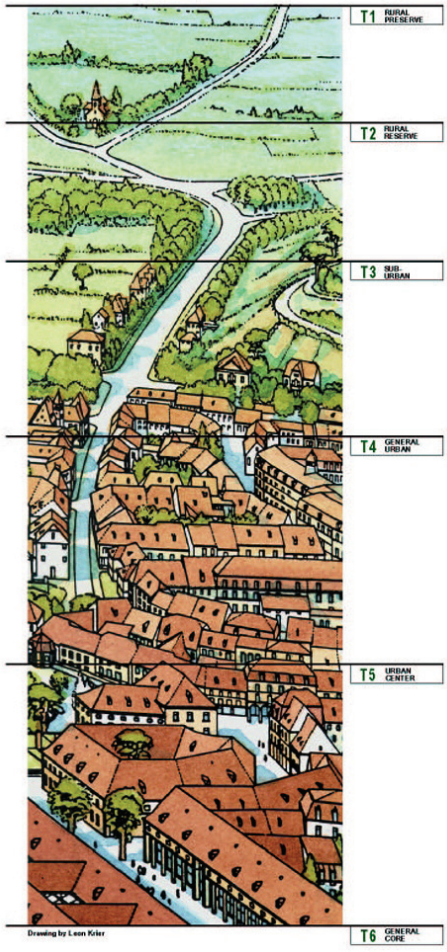
[505] E. Talen, *Help for Urban Planning: The Transect Strategy,* "Journal of Urban Planning" 2002, vol. 7, no. 3, p. 294.

[506] *SmartCode*, *Wprowadzenie,* s. vii.

[507] A. Duany, E. Talen, E., *Transect Planning…,* dz. cyt., p. 247.

[508] E. Talen, *Help for Urban Planning…,* dz. cyt., p. 295.

Koncepcja profilu urbanistycznego – jako kontynuacja filozoficzno-socjologicznych przemyśleń Geddesa respektuje także zasadę stosowności – jednego z fundamentów tradycyjnego, klasycznego podejścia do architektury[509]. Duany przedstawia ją w obrazowy, ironiczny sposób, twierdząc, że – tak jak są samochody i buty przeznaczone do pracy na roli lub używania w mieście – tak istnieją również typy budynków mniej lub bardziej „miejskie”[510]. Pomyłka w ich użyciu bez wątpienia wywoła nieporozumienie, dlatego: „(…) jedną z zasad planowania opartego na profilu urbanistycznym jest to, że pewne formy przestrzenne i elementy towarzyszą ściśle określonym środowiskom. Na przykład budynek wielorodzinny bardziej pasuje do otoczenia miejskiego, natomiast dworek kojarzy się raczej z otoczeniem wiejskim”[511].



il. 85. Profil urbanistyczny typowego miasta europejskiego wg Leona Kriera
Zwraca uwagę odmienne niż w przypadku *SmartCode* nazewnictwo stref (np. strefy T1 i T2 to strefy wiejskie o różnym stopniu zagospodarowania)

Inną regułą Nowego Urbanizmu, która łączy się z koncepcją profilu urbanistycznego, jest zasada szeroko pojętego zróżnicowania (*diversity*)[512]. Osiedla ludzkie nie mogą rozwijać się jako jednorodne, homogeniczne struktury – niezależnie od tego, czy obejmują jednorodzinne przedmieścia, czy wielorodzinne blokowiska. Należy podkreślić, że profil urbanistyczny, podobnie jak profil morfologiczny, cechuje znaczny stopień niejednorodności obszarowej. Odpowiednikiem wielu różnych, niekiedy całkiem odmiennych środowisk profilu morfologicznego, są strefy profilu urbanistycznego. Tak jak na Ziemi występują różne środowiska przyrodnicze, (profile morfologiczne), tak nie może być ani jedynego, wzorcowego profilu urbanistycznego, ani jedynie słusznej, modelowej sekwencji jego stref [513].

[509] Witruwiusz, *O architekturze ksiąg dziesięć,* przeł. K. Kumaniecki, Księga I, Rozdział 2, Prószyński i S-ka, Warszawa 1999, ss. 30-31.

[510] „Jeśli pojedziesz złym samochodem lub założysz niewłaściwe buty, to w mieście wyjdziesz na kmiota, a na wsi będziesz wyglądał jak kretyn”. Pierwszemu przypadkowi odpowiadałaby u nas góralska chata z bali w mieście, drugiemu – wielorodzinny, pegeerowski blok na wsi oraz deweloperskie pseudo-apartamentowce w podmiejskiej gminie. A. Duany, *Notes on the Lexicon…,* dz. cyt., p. 30.

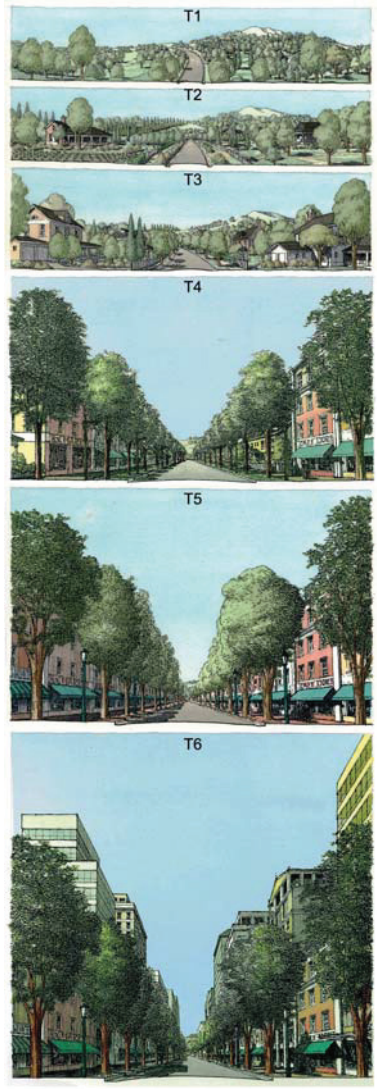
[511] *SmartCode* 9.2, *Wprowadzenie,* s. vii.

[512] A. Duany, E. Talen, *Transect Planning…,* dz. cyt., p. 252.

[513] „(…) rural-to-urban transect presently embraced by New Urbanists (…) represents **a** transect, not **the** transect”. Patrz: Ch. Bohl, E. Plater-Zyberk, *Building Community across the Rural-to-Urban Transect,* “Places” 2006, vol. 18, no. 1, p. 10.

Gdyby konsekwentnie stosować opisaną na wstępie paralelę środowiskową i na jej przykładzie tłumaczyć ideę profilu urbanistycznego, to powinno się uwzględnić również proces sukcesji („ewolucji") biocenoz-habitatów („osiedli")[514]. Warto przypomnieć, że sukcesja ekologiczna, czyli proces zmienności biocenoz, przebiega etapami od stadium początkowego poprzez stadia pośrednie aż do docelowej fazy stabilizacji (klimaks)[515]. Autorzy *SmartCode* dostrzegli ten problem i określili procedurę automatycznego „awansu" stref profilu urbanistycznego do wyższych i bardziej „miejskich" kategorii, po upływie założonego czasu[516]. Trudno jednak w przypadku planowania wyróżnić np. stadium docelowe osiedla (czemu środowiskowo odpowiadałby klimaks), ponieważ miasto zawsze jest środowiskiem żywym[517].

Założenia teoretyczne metody, nazywanej pierwotnie *rural-to-urban transect,* przedstawiano sukcesywnie w latach 1996-2001 m.in. na kongresach CNU w Toronto, Milwaukee (IL) i Nowym Jorku oraz w *Leksykonie Nowej Urbanistyki*[518]. Zdefiniowana ostatecznie w początkach XXI wieku w kilku publikacjach oraz artykułach naukowych koncepcja profilu urbanistycznego szybko zdominowała Nową Urbanistykę i w rezultacie została wpisana do kanonu jej kardynalnych zasad[519]. Należy jednak podkreślić, że stosują ją w praktyce (jako metodę inwentaryzacji) także osoby i środowiska, które nie podzielają idei Nowej Miejskości[520].



il. 86. Sukcesja stref profilu urbanistycznego na przykładzie zmienności korytarzy komunikacyjnych

[514] Pojęcie biocenozy może być interpretowane na trzy sposoby, które różną się zasięgiem zbioru gatunków. Pierwszy, to wszystkie gatunki danego ekosystemu, drugi to zespól wszystkich wzajemnie od siebie uzależnionych gatunków danego ekosystemu, natomiast trzecia interpretacja pojmuje biocenozę jako unikatowy, jedyny w swoim rodzaju zespól gatunków określonego typu ekosystemu. Por. B. Szulczewska, *Teoria ekosystemu…,* dz. cyt., s. 21.

[515] **Kilmaks** [gr.] «Końcowe stadium szeregu sukcesji ekologicznych charakteryzujące się stabilizacją struktury biocenozy oraz zdolnością trwania w stanie równowagi w odniesieniu do środowiska zewnętrznego i wewnętrznego», w: *Encyklopedia PWN* (online), https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/klimaks;3922942.html [dostęp: luty 2020]. Por. A. Duany, D. Brain, *Regulating as If Humans Matter…,* dz. cyt., p. 321.

[516] „(…) złożoność, gęstość i intensywność [stref profilu urbanistycznego] również wzrasta w czasie, aż do osiągnięcia »punktu kulminacyjnego«. Taki proces wzrostu jest analogiczny do zjawiska sukcesji w środowisku naturalnym". *SmartCode, Wprowadzenie, Planowanie oparte na profilu urbanistycznym.*

[517] Chcąc być przygotowanym na różne scenariusze rozwoju powinno się właściwie dopuścić możliwość przeprowadzenia procesu odwrotnego, czyli deurbanizacji, tj. degradacji przestrzennej rozumianej jako obniżenie „poziomu miejskości".

[518] Pierwszą szeroko dostępną publikacją, w której pojawiły się założenia profilu urbanistycznego, był wydany w 2000 roku *Suburban Nation. Transect* opisano tam na tle polityki regionalnej wśród tzw. ośmiu kroków planowania regionalnego. A. Duany et al., *Suburban Nation…,* dz. cyt., pp. 1421-143.

[519] Potwierdza to zarówno oficjalna witryna internetowa CNU, jak i szereg publikacji spośród których można wymienić następujące: A. Duany, E. Talen, *Transect Planning…,* dz. cyt.; E. Talen, *Help for Urban Planning…,* dz. cyt.; N.S. Brower, *The Sectors of Transect,* "Journal of Urban Design" 2002, vol. 7, no. 3, pp. 313-320 oraz R. Steuteville, Ph. Langdon et al., *New Urbanism…,* dz. cyt.

[520] Ch. Bohl, E. Plater-Zyberk, *Building Community…,* dz. cyt., p. 10.

5.3. Struktura *SmartCode*

Od momentu opublikowania w 2003 roku, *SmartCode* doczekał się dziewięciu wersji oraz ponad trzydziestu dodatkowych modułów. Mogą one stanowić uzupełnienie dokumentu głównego, służąc jako pomoc w ustaleniu wymagań szczegółowych i dostosowaniu go do warunków lokalnych. Część z nich opracowywali projektanci niezwiązani z DPZ, np. moduł dotyczący zrównoważonego rozwoju przygotował Jaime Correa, a standardy środowiskowe Douglass Farr.

Jak wspomniano, fundamentem *SmartCode* jest profil urbanistyczny, jednak Duany i Plater-Zyberk uwzględnili w nim także pomysły innych zwolenników Nowego Urbanizmu, przede wszystkim koncepcje *pedestrian pocket i Transit Oriented Development* autorstwa Petera Calthropa[521]. Ważnym inspiratorem był także Christopher Alexander. Ideę planowania generatywnego (*generative planning*) połączono w *SmartCode* z metodyką języka wzorców (*pattern language*)[522].

Autorzy podzielili dokument na siedem rozdziałów (artykułów), poprzedzonych obszernym wstępem, z których dwa ostatnie zawierają załączniki graficzne oraz słowniczek stosowanych pojęć. Wstęp w ogólny sposób przybliża idee Nowej Miejskości, koncepcję profilu urbanistycznego oraz zasady, na jakich tworzono kodeks. Artykuł 1 opisuje reguły odnoszące się do wszystkich poziomów planowania. Artykuł 2 przedstawia zasady planowania regionalnego, a następne dwa odnoszą się do planów w skali dzielnicy i miasta. Artykuł 5 zawiera wskazówki dotyczące kształtowania zabudowy.

Metodę użycia *SmartCode* tworzą trzy podstawowe elementy, wydzielone według poziomów planowania. Są to **sektory planistyczne**, **strefy profilu urbanistycznego** oraz **wspólnoty-osiedla**. Plan regulacyjny, oprócz układu transportowego, określa ich położenie oraz wzajemny stosunek względem siebie.

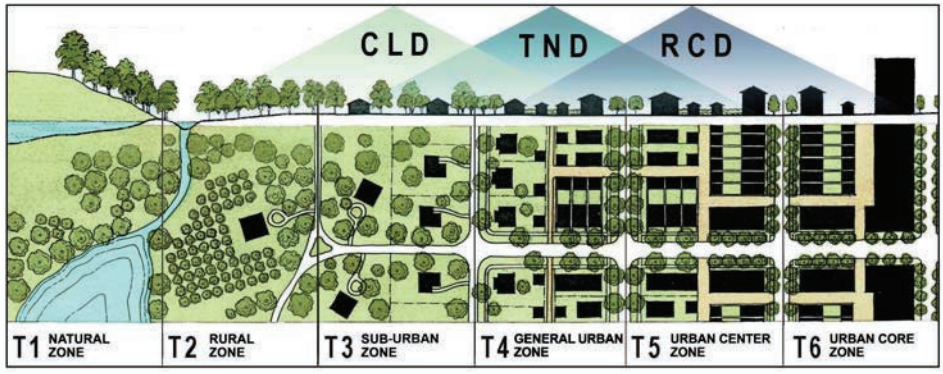
„**Sektor**" to neutralny termin opisujący obszar geograficzny. Sektory *SmartCode* ustalają lokalizacje, gdzie dozwolone są określone wzorce rozwoju przestrzennego. Dla ochrony terenów otwartych, chronionych przed zabudową i pozostających poza obszarem zurbanizowanym, określa się sektory O-1 (**Chroniony Obszar Otwarty**) oraz O-2 (**Rezerwowy Obszar Otwarty**). Natomiast dla terenów rozwojowych sektory G-1 (**Ograniczony Rozwój Przestrzenny**), G-2 (**Kontrolowany Rozwój Przestrzenny**) oraz G-3 (**Planowany Rozwój Przestrzenny**). Dla zarządzania rozwojem terenów zurbanizowanych przeznaczono czwarty rodzaj, czyli zbliżony do sektora G-3, sektor **Rewitalizacji i Uzupełnień** (G-4)[523].

SmartCode wyróżnia sześć podstawowych stref profilu urbanistycznego różniących się stopniem przekształcenia przez człowieka oraz stopniem urbanizacji. Są to kolejno następujące strefy: **naturalna** (T-1), **wiejska** (T-2), **podmiejska** (T-3), **miejska** (T-4), **śródmiejska** (T-5)

[521] „Idea profilu urbanistycznego została skodyfikowana w modelowym akcie prawnym znanym jako *SmartCode*". A. Duany, E. Talen, *Transect Planning..,* dz. cyt., s. 246. Porównaj także wstęp do *SmartCode*.

[522] Związki między Alexandrem i Nowym Urbanizmem szczegółowo opisał ostatnio Michael Mehaffy. Por. M.W. Mehaffy, *Generative methods…,* dz. cyt., pp. 57-75.

[523] Tak przyjętą klasyfikację cechuje pewne podobieństwo do systemu stosowanego we Francji w latach 1967-2000 w planach zagospodarowania terenu (*plan d"occupation des sols*). Zasadniczo występują tam dwa rodzaje obszarów: **zurbanizowane** (U-urbaines) i **naturalne** (N-naturelles). W ramach tych drugich można wyróżniać następujące podstrefy: NA (*zone d'occupattion future*) – **obszary przyszłej urbanizacji**; NB (*zone urbanisée de fait*) – **strefy de facto** już **zurbanizowane**, ale bez możliwości dalszego rozwoju zabudowy; NC (*zone agricole*) – tereny wykorzystywane **rolniczo**; ND (*zone protégée*) – strefy **zakazu zabudowy**. Po 2000 roku system ten zmodyfikowano, ale założenia klasyfikacji pozostały niezmienne. Por. W. Wiśniewska, M. Wiśniewski, *Urbanistyka „á la Française"…,* dz. cyt., s. 413.



il. 87. Schemat występowania różnych typów jednostek osadniczych (wspólnot) wzdłuż profilu urbanistycznego

i **wielkomiejska** (T-6) [524]. Dla terenów o szczególnym charakterze, które nie mieszczą się w podstawowych kategoriach ze względu na funkcję, wielkość lub formę, przewidziano tzw. **specjalne strefy funkcjonalne** (SD).

Przypisywane do większości stref profilu urbanistycznego atrybuty środowiska zabudowanego odpowiadają postulowanym przez ruch Nowej Miejskości cechom szczególnych habitatów, jakimi są wieś oraz małe (*town*) i duże (*city*) miasto. Wyjątkiem jest strefa T-1, która reprezentuje nieprzekształcony przez człowieka (lub przekształcony w stopniu znikomym) otwarty krajobraz naturalny[525]. Istniejąca lub projektowana strefa determinuje w ten sposób nie tylko zabudowę, ale także pejzaż (krajobraz) miejski, formy zieleni, a nawet sposób organizacji infrastruktury. Nie oznacza to absolutnie ujednolicenia – chodzi w tym przypadku wyłącznie o pewne typowe dla danego miejsca cechy ogólne. Przykładowo, strefa miejska T-4 „obejmuje zabudowę wielofunkcyjną z przewagą funkcji mieszkaniowej. Może ona występować w szerokim zakresie typologicznym jako zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa" [podkr. M.D.][526]. Podobnie, bulwar jest typowy dla środowiska zurbanizowanego, a droga (*road*) dla obszarów wiejskich. Plac ma charakter wybitnie miejski, którego nie posiada obszerny, naturalistycznie ukształtowany park .

Z założenia wszystkie strefy (z wyjątkiem pierwszej, naturalnej) są wielofunkcyjne i w każdej z nich mogą pojawiać się podobne sposoby użytkowania terenu lub budynków. Różnice przejawiają się w proporcjach oraz intensywności występowania poszczególnych funkcji[527].

[524] Dotychczas w Polsce nie istniała jednolita klasyfikacja stref profilu urbanistycznego. Przykładowo: Mycielski stosuje nomenklaturę w której T-1 to „strefa natury", T-4, „strefa ogólnomiejska", a SD to po prostu „strefa specjalna" (usług lub miejsc pracy). Dla odmiany Wróblewski strefę T-1 nazywa „strefą przyrodniczą", T-4 „strefą przedmiejską", a T-5 „strefą miejską" (W. Wróblewski, *Wykorzystanie narzędzi Nowego…,* dz. cyt., s. 138). Przyjęta w niniejszej pracy nomenklatura porządkuje nazewnictwo zgodnie z oryginalnym, anglojęzycznym znaczeniem poszczególnych definicji.

[525] Przyjęcie dla T-1 nazwy strefa naturalna, zamiast stosowanego w niektórych środowiskach określenia „strefa przyrodnicza" (np. Wróblewski), wynika z dwóch powodów. Po pierwsze, jest ona najbliższa istocie tej strefy, która, wg *SmartCode*, „składa się z terenów zbliżonych do pierwotnego środowiska naturalnego lub powracających do takiego stanu" [podkr. M.D.]. Po drugie, przymiotnik naturalny oznacza „właściwy naturze; utworzony, powstały bez udziału człowieka", a rzeczownik natura obejmuje (m.in.) przyrodę i zachodzące w niej zjawiska (*łac. natura = przyroda*). Por. *Słownik języka polskiego,* red. W. Doroszewski, T. IV, PWN, Warszawa 1962, ss. 1239-1243. Zważywszy na powyższe fakty, ze względu na integrujący charakter *SmartCode*, w pracy uznano, że dla strefy T-1 najwłaściwsze jest stosowanie określenia strefa naturalna. Inne, zdaniem autora, byłyby zbyt zawężające.

[526] *SmartCode*, *Wprowadzenie,* s. xi.

[527] A. Duany, D. Brain, R*egulating as If Humans Matter…,* dz. cyt., pp. 317-332.

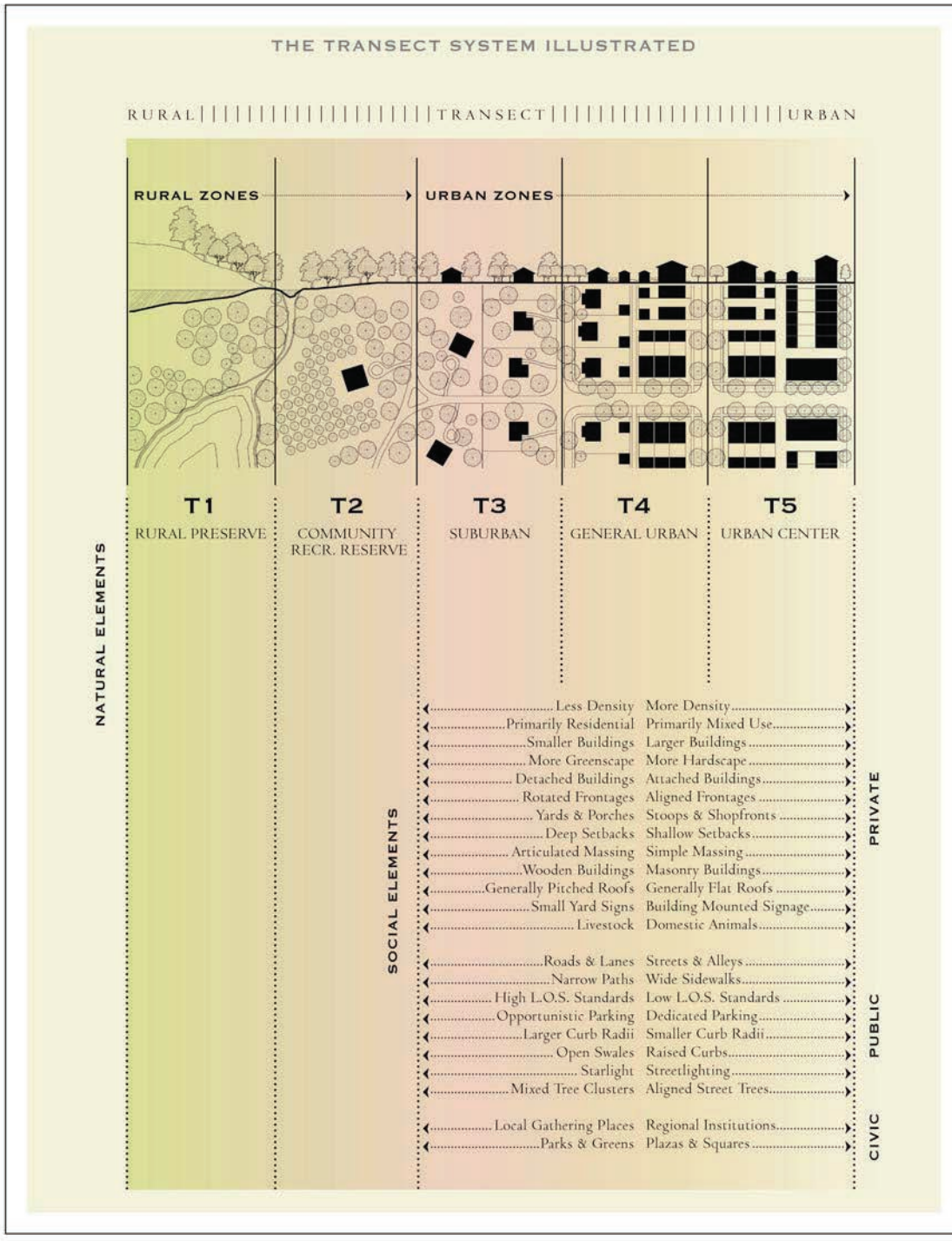
Tak przyjęty podział jest całkowicie odmienny od klasycznego strefowania funkcjonalnego, mieści się natomiast w kategoriach, które niektórzy badacze klasyfikują łącznie jako strefowanie elastyczne[528]. Zwłaszcza strefowanie poprzez ustalanie standardów, określane niekiedy jako strefowanie poprzez ocenę skutków czy *guiding development,* wydaje się dobrze odpowiadać istocie stref profilu urbanistycznego.

il. 88. Alys Beach (FL). Master plan [autor: DPZ 2008]
Jedna z najnowszych realizacji Nowej Urbanistyki, których celem jest stworzenie małego, samodzielnego miasteczka. Przykład współczesnego zastosowania *SmartCode* dla potrzeb tworzenia prawa miejscowego

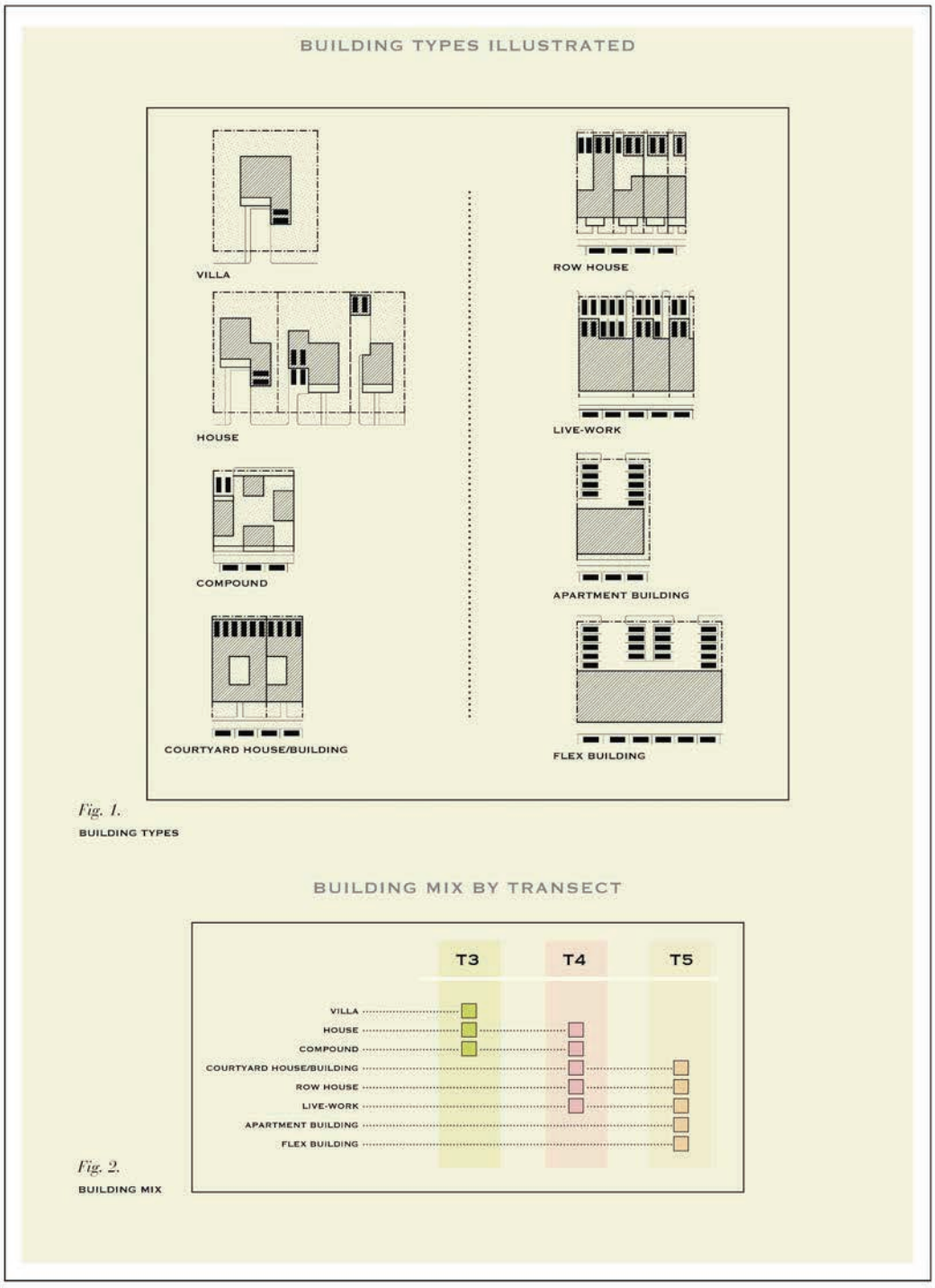
[528] D. Drzazga, *Systemowe uwarunkowania…*, dz. cyt., ss. 233-243.

a) Plan regulacyjny z podziałem na strefy profilu urbanistycznego

il. 89 a. Alys Beach (FL). Kodeks urbanistyczny
Przykład współczesnego zastosowania *SmartCode* w praktyce planistycznej



b) Opis lokalnych stref profilu urbanistycznego

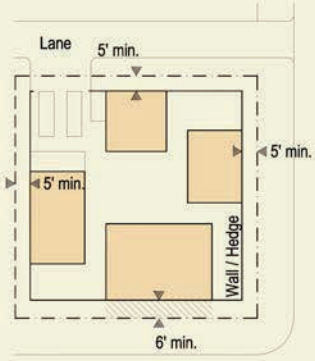


c) Ogólny schemat typologii zabudowy (8 typów) z podziałem na poszczególne strefy profilu urbanistycznego

il. 89 b,c. Alys Beach (FL). Kodeks urbanistyczny
Przykład współczesnego zastosowania *SmartCode* w praktyce planistycznej

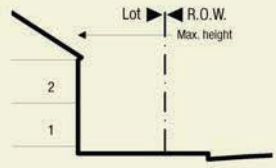
SPECIFIC BUILDING TYPE: **COMPOUND, SUBURBAN ZONE T3**

Fig. 1. **BUILDING DISPOSITION**



Encroachment Area

Fig. 1a. **BUILDING HEIGHT**



NOTES

* *The maximum building height is 2 stories.*

** *A partial third story structure can be allowed. This must be reviewed and approved by the Office of the Town Architect.*

Fig. 2. **CRITERIA**

LOT OCCUPATION

Lot area ..... *6,000 sq. ft. approx.*

BUILDING SETBACK

Front ..... *6 ft. min. @ street*
..... *5 ft. min. @ pedestrian path*
Side ..... *5 ft. min.*
Rear ..... *5 ft. min.*
Frontage at setback ..... *60% min.*

OUTBUILDING SETBACK

Front ..... *N/A*
Side ..... *5 ft. min.*
Rear ..... *5 ft. min.*

ENCROACHMENT

At bldg. frontage ..... *6 ft. max. @ street*
..... *5 ft. max. @ pedestrian path*
At bldg. side ..... *3 ft. max.*
At bldg. rear ..... *0 ft. min.*

BUILDING HEIGHT *

Principal building ..... *2 stories ***
Outbuilding ..... *2 stories max.*

A partial third floor terrace is only allowed at special site specific locations. This must be reviewed and approved by the Office of the Town Architect.

BUILDING FUNCTION

Residential ..... *restricted use*
Lodging ..... *restricted use*
Office ..... *restricted use*
Retail ..... *restricted use*

a) *Compound.* Karta z wytycznymi architektoniczno-urbanistycznymi

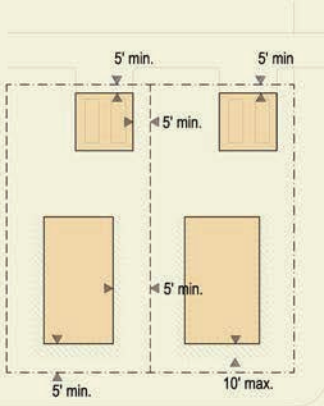
b) *Compound*. Przykładowy budynek (West La Garza Lane)

c) *Compound*. Przykładowy budynek (Butterwood Alley)

il. 90 a.b,c. Alys Beach (FL). Typ zabudowy: *Compound*
Opis typologii zabudowy wg metodyki *SmartCode*, wraz z przykładem realizacji

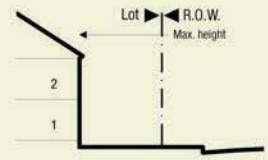
SPECIFIC BUILDING TYPE: **HOUSE, GENERAL ZONE T4**

Fig. 1. **BUILDING DISPOSITION**



Encroachment Area

Fig. 1a. **BUILDING HEIGHT**



NOTES

* *The maximum building height is 2 stories.*

** *A partial third story structure can be allowed. This must be reviewed and approved by the Office of the Town Architect.*

Fig. 2. **CRITERIA**

LOT OCCUPATION

Lot area ..... *2,400 sq. ft. approx.*

BUILDING SETBACK

Front ..... *5 ft. min. @ street*
..... *5 ft. min. @ pedestrian path*
Side ..... *5 ft. min.*
Rear ..... *5 ft. min.*
Frontage at setback ..... *60% min.*

OUTBUILDING SETBACK

Front ..... *N/A*
Side ..... *5 ft. min.*
Rear ..... *5 ft. min.*

ENCROACHMENT

At bldg. frontage ..... *5 ft. max. @ street/ pedestrian path*
At bldg. side ..... *3 ft. max.*
At bldg. rear ..... *0 ft. min.*

BUILDING HEIGHT *

Principal building ..... *2 stories ***
Outbuilding ..... *2 stories max.*

A partial fourth floor terrace is only allowed at special site specific locations. This must be reviewed and approved by the Office of the Town Architect.

BUILDING FUNCTION

Residential ..... *limited use*
Lodging ..... *limited use*
Office ..... *limited use*
Retail ..... *limited use*

a) Dom wolnostojący. Karta z wytycznymi architektoniczno-urbanistycznymi

b) Dom wolnostojący. Przykładowy budynek (Sommerset Street)

c) Dom wolnostojący. Przykładowy budynek (Hogpenny Alley)

il. 91 a,b,c. Alys Beach (FL). Typ zabudowy: Dom wolnostojący
Opis typologii zabudowy wg metodyki *SmartCode*, wraz z przykładem realizacji

SPECIFIC BUILDING TYPE: COURTYARD HOUSE, GENERAL URBAN ZONE T4

Fig. 1. [1] **BUILDING DISPOSITION**

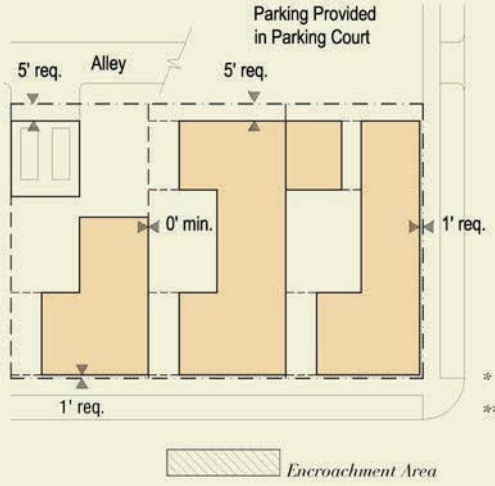
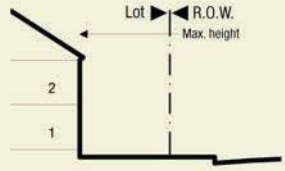


Fig. 1a. **BUILDING HEIGHT**



NOTES

* *The maximum building height is 2 stories.*

** *A partial third story structure can be allowed. This must be reviewed and approved by the Office of the Town Architect.*

Fig. 2. **CRITERIA**

LOT OCCUPATION

Lot area ..... *1,800 sq. ft. approx.*

BUILDING SETBACK

Front [1] ..... *1 ft. req. @ street*
..... *5 ft. req. @ pedestrian path*
..... *1 ft to 4 ft. req. on houses fronting South side of 30-A*
Side ..... *0 ft. min.*
Rear ..... *5 ft. min.*
Frontage at setback ..... *70% min.*

OUTBUILDING SETBACK

Front ..... *N/A*
Side ..... *0 ft. min.*
Rear ..... *5 ft. req.*

ENCROACHMENT

At bldg. frontage [1] ..... *1 ft. max. @ street*
..... *5 ft. max. @ pedestrian path*
..... *1 ft. for houses fronting South side of 30-A*
At bldg. side ..... *N/A*
At bldg. rear ..... *0 ft.*

BUILDING HEIGHT *

Principal building ..... *2 stories ***
Outbuilding ..... *2 stories max.*

A partial fourth floor terrace is only allowed at special site specific locations. This must be reviewed and approved by the Office of the Town Architect.

BUILDING FUNCTION

Residential ..... *limited use*
Lodging ..... *limited use*
Office ..... *limited use*
Retail ..... *limited use*

a) Dom atrialny. Karta z wytycznymi architektoniczno-urbanistycznymi

b) Dom atrialny. Przykładowy budynek (róg Charles Street i West LaGarza Lane). Dziedziniec wewnętrzny

c) Dom atrialny. Przykładowy budynek (róg Charles Street i West LaGarza Lane). Widok od Seven Wells Court

il. 92 a,b,c. Alys Beach (FL). Typ zabudowy: Dom atrialny
Opis typologii zabudowy wg metodyki *SmartCode*, wraz z przykładem realizacji

SPECIFIC BUILDING TYPE: **ROW HOUSE, GENERAL URBAN ZONE T4**

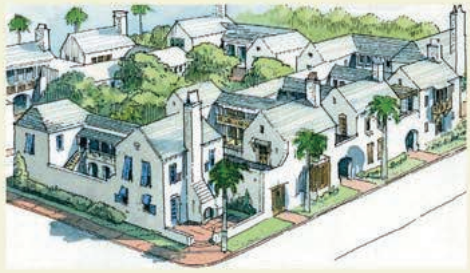


Fig. 1. **BUILDING DISPOSITION**

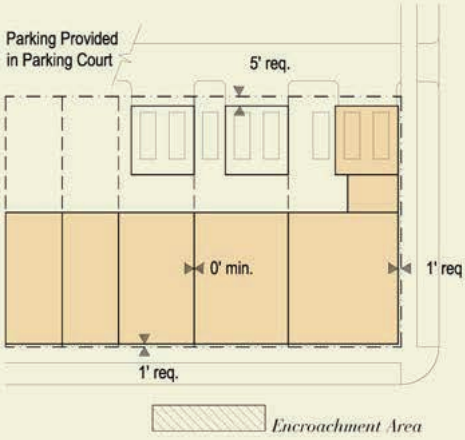
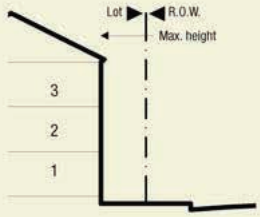


Fig. 1a. **BUILDING HEIGHT**



NOTES

* *The maximum building height is three stories.*

Fig. 2. **CRITERIA**

LOT OCCUPATION

Lot area ..... *1,800 sq. ft. approx.*

BUILDING SETBACK

Front ..... *1 ft. req. @ street*
..... *5 ft. req. @ pedestrian path*
Side ..... *0 ft. min.*
Rear ..... *5 ft. min.*
Frontage at setback ..... *100% min.*

OUTBUILDING SETBACK

Front ..... *N/A*
Side ..... *0 ft. min.*
Rear ..... *5 ft. req.*

ENCROACHMENT

At bldg. frontage ..... *1 ft. max. @ street*
..... *5 ft. max. @ pedestrian path*
At bldg. side ..... *N/A*
At bldg. rear ..... *0 ft. min.*

BUILDING HEIGHT *

Principal building ..... *3 stories max.*
Outbuilding ..... *2 stories max.*

A partial fourth floor terrace is only allowed at special site specific locations. This must be reviewed and approved by the Office of the Town Architect.

BUILDING FUNCTION

Residential ..... *limited use*
Lodging ..... *limited use*
Office ..... *limited use*
Retail ..... *limited use*

a) Dom miejski (szeregowy). Karta z wytycznymi architektoniczno-urbanistycznymi

b) Dom miejski (szeregowy). Przykładowa zabudowa wzdłuż Sommerset Street

c) Dom miejski (szeregowy). Przykładowa zabudowa wzdłuż Sugar Loaf Alley (widok od strony pasażu wewnętrznego)

il. 93 a,b,c. Alys Beach (FL). Typ zabudowy: Dom miejski (szeregowy)
Opis typologii zabudowy wg metodyki *SmartCode*, wraz z przykładem realizacji

SPECIFIC BUILDING TYPE: **HOUSE, GENERAL URBAN SPECIAL ZONE T4 GULF FRONT** (1)

Fig. 1. **BUILDING DISPOSITION**

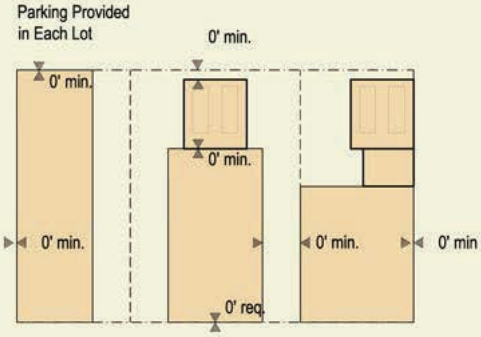
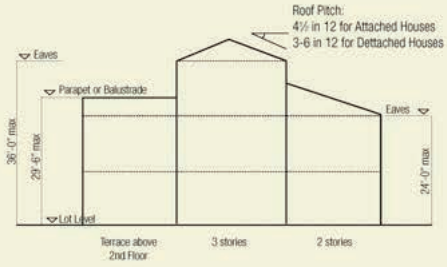


Fig. 1a. **BUILDING HEIGHT**



NOTES

* *Refer to Gulf Front Plan and to the site specific design guidelines for maximum allowable heights, and for additional design requirements and constraints.*

Fig. 2. **CRITERIA**

LOT OCCUPATION

Lot area ..... *1,350 sq. ft. min.*
Lot coverage ..... *Refer to Gulf Front Plan and to the site specific design guidelines for maximum allowable footprint size and disposition.*

BUILDING SETBACK

Front ..... *0 ft. min. @ street, lane*
..... *0 ft. min. @ pedestrian path*
Side ..... *0 ft. min.*
Rear ..... *0 ft. min.*
Frontage at setback ..... *Refer to Gulf Front Plan and to the site specific design guidelines.*

OUTBUILDING SETBACK

Front ..... *0 ft. min.*
Side ..... *0 ft. min.*
Rear ..... *0 ft. min.*

ENCROACHMENT *(Refer to MM & KK Design Guidelines)*

At bldg. frontage ..... *4 ft. max.*
At bldg. side ..... *4 ft. max*
At bldg. rear ..... *4 ft. max*

BUILDING HEIGHT *

Principal building ..... *3 stories*
Outbuilding ..... *2 stories*

BUILDING FUNCTION

Residential ..... *limited use*
Lodging ..... *limited use*
Office ..... *limited use*
Retail ..... *restricted use*

All encroachments are subject to review and approval by the Office of the Town Architect.

a) Kamienica rezydencjonalna. Karta z wytycznymi architektoniczno-urbanistycznymi (zabudowa występuje wyłącznie w pasie nadmorskim)

b) Kamienica rezydencjonalna. Przykładowy budynek (Sea Venture Alley) – widok od strony morza

il. 94 a,b. Alys Beach (FL). Typ zabudowy: Kamienica rezydencjonalna
Opis typologii zabudowy wg metodyki *SmartCode*, wraz z przykładem realizacji

Zgodnie z *Leksykonem Nowej Urbanistyki*, *SmartCode* wyróżnia trzy podstawowe rodzaje wspólnot-osiedli, które ex definitione stanowią jednocześnie wzorce rozwoju przestrzennego. Są to kolejno: osiedle tradycyjne (TND), osiedle skupione (CLD) oraz centrum dzielnicowe (RCD). il. 87

Osiedle tradycyjne (*Traditional Neighborhood Development, TND*) zostało szczegółowo omówione w poprzednim rozdziale, warto jednak przypomnieć o tym, jak ważny jest społeczny aspekt urbanistyki dla ruchu Nowej Miejskości. Koncepcja osiedla tradycyjnego, zdefiniowanego jako wspólnota, bliska jest bowiem idei średniowiecznej gminy miejskiej (*commune, gemeinde*), która w realiach amerykańskich występowała w Nowej Anglii w XVII i XVIII wieku jako *town* lub *township*. Samorządna wspólnota ustrojowa była w tym przypadku tożsama z określoną formą przestrzenną (urbanistyczną), co jest ideałem Nowego Urbanizmu.

Drugi rodzaj wspólnoty to **osiedle skupione** (*Clustered Land Development CLD*), znane także jako klaster osadniczy, którego idea jest także pewnym powrotem do tradycji urbanistyki średniowiecznej. Aż do początków XIX wieku powszechną praktyką było bowiem – szczególnie w przypadkach lokacji *in cruda radice* – dzielenie terenów nowozakładanych osiedli na dwie, a niekiedy nawet trzy kategorie. W zależności od tego, czy zakładano miasto czy wieś, osadnik mógł otrzymać:

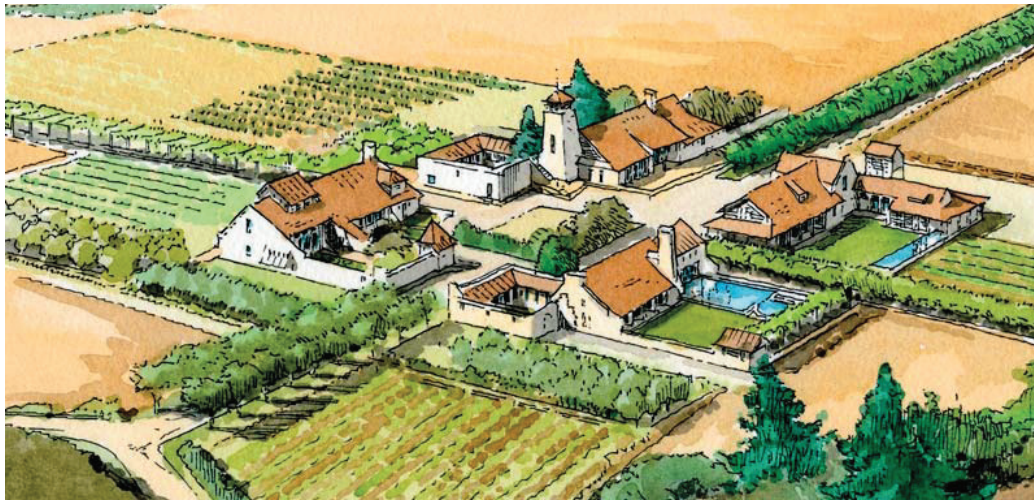
a. działkę budowlaną (niewielkie rozmiary, zlokalizowana *intra muros* lub w granicach wsi, służąca wyłącznie celom mieszkalno-usługowo-produkcyjnym),

il. 95. Swołowo (Polska). Historyczny przykład tradycyjnego osiedla skupionego (CLD)
Zwarta zabudowa mieszkalna i gospodarcza wsi owalnicy z XIII wieku otoczona polami uprawnymi. Zdjęcie satelitarne [Google © 2019]

b. działkę ogrodową (większa, położona na peryferiach układu osadniczego, niekiedy w obrębie prawnych granic miasta),
c. działkę rolną (pole uprawne poza osiedlem).

Osadnictwo skupione – choć było w przeszłości formą zdecydowanie dominującą – z pewnością nie stanowiło jedynego sposobu organizacji siedzib ludzkich. Autorzy *SmartCode* wyszli jednak z założenia, że – ze względu na ochronę krajobrazu i środowiska naturalnego,

il. 96. Sky, Calhoun County (FL). Master plan i koncepcja urbanistyczna zespołu osiedli skupionych (CLD) [autor: DPZ 2006]



il. 97. Sky, Calhoun County (FL). Klaster zabudowy zagrodowej w formie małego osiedla skupionego (CLD) [autor: DPZ 2006]

a także korzyści społeczne i ekonomiczne płynące ze zwartości zabudowy – osadnictwo wiejskie powinno mieć charakter niewielkich, skupionych osiedli otoczonych terenami rolnymi. Stąd we wstępie do *SmartCode* nieprzypadkowy cytat z eseju Davida Thoreau, który odnosi się do roli izolacji w rozwoju człowieka[529]. Wieś opasana polami i lasami – to wzorzec osiedla skupionego[530].

Trzeci ostatni typ wspólnoty – **centrum dzielnicowe** (*Regional Center Development*) RCD jest odpowiednikiem osiedla tradycyjnego, który występuje w najbardziej zurbanizowanych strefach profilu urbanistycznego. Koncepcja RCD przypomina dwa, najbardziej wielkomiejskie, rodzaje *community units* Perrego, czyli jednostkę sąsiedzką w obszarze przemysłowym i osiedle zabudowy wielorodzinnej[531]. Ze względu na wielkość, intensywność zabudowy oraz dostępność usług i powiązania komunikacyjne, centrum dzielnicowe skupia wokół siebie sąsiednie osiedla-wspólnoty (TND), stając się dla nich ośrodkiem życia społecznego i kulturalnego oraz punktem dostępu do ponadlokalnego transportu publicznego[532].

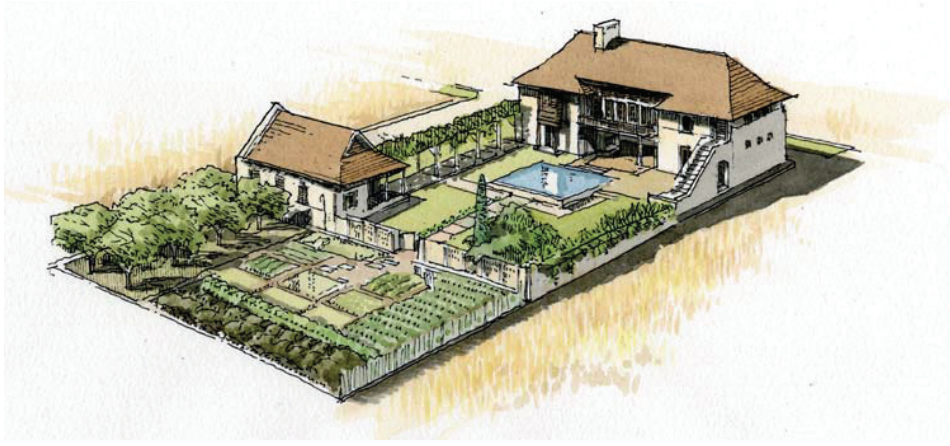
[529] „Miasto chronią nie tylko jego prawi mieszkańcy, ale także otaczające je lasy i bagna". Cytat pochodzi z eseju Spacerując: H.D. Thoreau, *Walking,* "The Atlantic Monthly. A Magazine of Literature, Art, and Politics" 1862, vol. IX (t. LVI), Ticknor and Fields, Boston, p. 666.

[530] Jest to jednak wieś bliższa owalnicy lub okolnicy, a nie ulicówka czy łańcuchówka.

[531] C. Perry, *"The Neighborhood Unit" from Regional Plan of New York and its Environs* (*1929*), [w:] Larice M., *Macdonald E.* (red.), *Urban Design Reader,* Routledge, London-New York 2007, pp. 59-63.

[532] W Polsce interesującą recepcją idei *community unit* była, nawiązująca to rodzimych tradycji, koncepcja osiedla – jurydyki, którą zaproponował w początku lat 80. XX wieku Janusz Bogdanowski. Por. J. Bogdanowski, *Blokowisko czy jurydyka, czyli rozważania nad współczesną dzielnicą miasta,* „Architektura" 1984, nr 4 (420), ss. 45-48.

a) *Rural lofts* (wiejski odpowiednik domu miejskiego)



b) Dom wolnostojący

c) Zespół budynków (*compound*)

il. 98. Sky, Calhoun County (FL). Różne typy zabudowy dostosowane do lokalnej tradycji i charakteru wiejskiego osiedla skupionego (CLD) [autor: DPZ 2006]

5.4. Podejście planistyczne

Z punktu widzenia systematyki planowania przestrzennego *SmartCode*, jako model działania, można przyporządkować do metod ogólnych w ich węższym, bardziej proceduralnym rozumieniu[533]. Nie zmienia to faktu, że dokument zawiera także elementy podejścia procesowego, które obejmuje m.in. czynności rozpoznawcze i diagnostyczne. Jednakowoż, skupienie na formie architektonicznej oraz utrwalaniu i rozwijaniu cech profilu urbanistycznego pozwala – w pewnym zakresie – traktować *SmartCode* jako jedną z metod szczegółowych planowania przestrzennego.

Proces planistyczny prowadzany przy pomocy *SmartCode*, można porównać do stopniowego tworzenia, nakładanych na siebie i wzajemnie się uzupełniających, warstw projektu. Każda z nich, bazując na poprzedniej, uszczegóławia ją w pewnym stopniu, tworząc razem spójną całość. Podstawowa różnica w stosunku do typowych metod, polega w gruncie rzeczy na zmianie hierarchii. Zarówno analizy przedprojektowe, jak i sam projekt, przygotowywane są mniej więcej tak samo, jak w konwencjonalnym systemie. *SmartCode* zakłada jednak priorytet form urbanistycznych i architektonicznych, które – jak każdy kodeks form przestrzennych – podporządkowuje celowi nadrzędnemu, czyli ulepszaniu istniejących i tworzeniu nowych wspólnot. Wizerunek i charakter przestrzeni publicznej ma – do pewnego stopnia – pierwszeństwo przed funkcją. Oczywiście jest to pierwszeństwo nieabsolutne i niebezwarunkowe, bo niektóre sposoby użytkowania nie powinny koegzystować na tym samym obszarze.

Metodyka *SmartCode* zakłada rozpoczęcie procesu planowania od analizy ekonomicznej i badania morfologii terenu, ze szczególnym uwzględnieniem typologii zabudowy oraz lokalnych form architektonicznych. Zebrane materiały służą do określenia kierunków rozwoju przestrzennego, co następuje poprzez wyznaczenie tzw. sektorów planistycznych. Jest to wstępna faza projektu, w wyniku której powstaje pierwsza „warstwa" planu regulacyjnego przedstawiającego projektowany obszar.

Druga faza, łącząca się na pewnym etapie z trzecią, to wyznaczenie stref profilu urbanistycznego w oparciu o przeprowadzone wcześniej analizy morfologiczne terenu. Na obszarze zurbanizowanym powinny one maksymalnie odzwierciedlać i rozwijać istniejące, najbardziej wartościowe formy przyrodnicze i kulturowe. Natomiast na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę – być ściśle związane z planowanymi osiedlami/wspólnotami.

Projektowanie jednostek osadniczych stanowi ostatnią fazę tworzenia planu regulacyjnego. Na decyzje projektowe, oprócz profilu urbanistycznego, wpływ ma lokalizacja wspólnoty w sektorze planistycznym oraz istniejąca infrastruktura. Definiowanie wspólnot-osiedli powinno następować równolegle z określaniem stref profilu urbanistycznego, natomiast wyznaczanie specjalnych stref funkcjonalnych występuje odrębnie, na każdym z etapów planowania.

[533] B. Kolipiński, *Zagadnienia metodyczne…,* dz. cyt., s. 14.

Tabela B. *Zoning i* kod form przestrzennych – porównanie metod tworzenia dokumentów planistycznych

zoning	*form-based code*
Prymat funkcji W pierwszej kolejności nacisk położony na FUNKCJĘ, w drugiej na ZARZĄDZANIE, a trzeciej na FORMĘ	**Prymat formy przestrzennej** W pierwszej kolejności nacisk położony na FORMĘ, w drugiej na FUNKCJĘ, a trzeciej na ZARZĄDZANIE
Segregacja funkcjonalna Większość stref jest jednorodna funkcjonalnie. Celem jest separacja form zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej	**Wielofunkcyjność** Dozwolone jest łączenie większości funkcji Celem jest kształtowanie zróżnicowanych przestrzennie i funkcjonalnie osiedli
Prymat komunikacji kołowej Podporządkowanie infrastruktury drogowej normom inżynierii transportowej Brak regulacji odnośnie sytuowania stanowisk postojowych na działce (parkingi od frontu działki)	**Prymat komunikacji pieszej** Podporządkowanie infrastruktury drogowej wymogom formy urbanistycznej Podporządkowanie parkowania wymogom jakości przestrzeni publicznej (parkingi wew. kwartałów)
Regulacje zakazowe Bazowanie na technicznych wskaźnikach i parametrach (np. współczynnik intensywności zabudowy)	**Regulacje nakazowe (normatywne)** Opisanie pożądanych i oczekiwanych form przestrzennych np. poprzez określenie typologii zabudowy
Regulacje służą tworzeniu zabudowy (*buildings*) Swoboda usytuowania budynków na działce (ograniczenia wynikają z warunków technicznych) Stosowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy	**Regulacje służą tworzeniu miejsc (*places*)** Ścisła regulacja usytuowania budynku na działce Stosowanie obowiązujących linii zabudowy
Prymat inżynierii nad urbanistyką Większość standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną jest jednolita dla całego obszaru. Wymogi norm technicznych determinują formę przestrzeni publicznej	**Prymat urbanistyki nad inżynierią** Standardy wyposażenia w infrastrukturę techniczną mogą być zróżnicowane w zależności od lokalizacji. Wymogi kompozycji przestrzeni publicznej określają zasady stosowania norm technicznych
Brak ciągłości przestrzennej Struktury o przeciwstawnym charakterze: wiejskie, podmiejskie i miejskie są przemieszane – brak harmonijnego przejścia między miastem, a nie-miastem	**Płynna kontynuacja form zabudowy** Podział przestrzeni na zróżnicowane schematy zabudowy, które tworzą całość według zasady harmonijnego przechodzenia przestrzeni otwartej w wielkomiejską
Reaktywny stosunek do inwestycji Przepisy nie definiują związku między funkcją, przestrzenią publiczną i typologią zabudowy. Wznoszenie dodatkowych budynków na działce (intensyfikacja zabudowy) jest z reguły zabronione Zmiany sposobu użytkowania nieruchomości wymagają zgody administracyjnej	**Proaktywne budowanie wizji rozwoju (*visioning*)** Przepisy określają związek między funkcją, miejscem i przestrzenią publiczną Wznoszenie dodatkowych budynków na działce (intensyfikacja zabudowy) jest dozwolone Znaczny zakres zmian sposobu użytkowania nieruchomości nie wymaga specjalnej zgody

Źródło: R. Steuteville, Ph. Langdon et al., New Urbanism: Best Practices Guide, *Fourth edition, New Urban News Publications, Ithaca 2009.*

6. Podsumowanie

Ideę *SmartCode* – jak i ogólnie rzecz ujmując – kodu form przestrzennych, można wytłumaczyć i opisać na trzy sposoby: cybernetyczny, operacyjny i genetyczny. Pierwszy z nich odnosi się bezpośrednio do celu, w jakim powstał (głównie: sterowanie rozwojem), drugi dotyczy edytowalności, a trzeci replikacji.

il. 99. Alys Beach (FL). Wewnętrzny pasaż pieszy w kwartale między Seven Wells Court i Governors Court [2019]
Efekty działania *SmartCode* w praktyce – wizja architekta („oryginał") zostaje „zakodowana", a po odkodowaniu daje efekty przestrzenne („obraz"). W tym przypadku współczesna zabudowa mieszkaniowa inspirowana jest tradycyjną architekturą śródziemnomorską. Alys Beach to jednocześnie przykład przenoszenia wzorców stylistycznych i typologicznych z innego kręgu kulturowego, ale o identycznych warunkach klimatycznych i geograficznych. Kodeks wymaga stosowania białego koloru elewacji, ale pozwala jednocześnie na znaczną swobodę w doborze kolorystyki stolarki drzwiowej i okiennej. Wytyczne stylistyczne obejmują wyłącznie wskazówki ogólne, bez narzucania konkretnych form architektonicznych

SmartCode jako szczególny, modelowy rodzaj kodu form przestrzennych jest zarówno **kodem**, jak i **kodeksem**. Jest kodem, bo według intencji twórców ma stanowić umowny system umożliwiający przetworzenie informacji (tu: idei przestrzeni miejskiej) oraz jej odczytanie, czyli realizację przez osoby i instytucje rozpoznające ten system. Jest również kodeksem, bo tworzy usystematyzowany zbiór przepisów i zasad postępowania stworzony dla potrzeb planowania miast[534].

Stosując powszechne definicje cybernetyki, można przyjąć, że działanie *SmartCode*, jako specyficznego dokumentu planistycznego, stanowi przykład sterowania otwartego (sprzężenie proste) z marginalnymi elementami sterowania zamkniętego (sprzężenie zwrotne)[535]. Natomiast proces planistyczny można określić jako przetwarzanie (a nie przenoszenie) informacji, bo zrealizowana przestrzeń miasta nigdy nie będzie tożsama z wizją projektanta. Tor komunikacyjny w tym przypadku prowadzi więc od źródła, czyli wizji („oryginał") poprzez proces projektowy („kodowanie") tworzący kodeks urbanistyczny aż do korzystania z *SmartCode* przez mieszkańców i innych użytkowników. To ostatnie stanowi proces „dekodowania" skutkujący zabudową – „obrazem", który powinien być maksymalnie zbieżny z „oryginałem", czyli wspomnianą na początku wizją projektanta[536]. Tu możemy powrócić do definicji profilu urbanistycznego i w ten sposób powiązać przyrodę z cybernetyką. Wszak charakterystyczna dla sukcesji ekologicznej faza klimaksu to nic innego, jak właśnie obraz miasta wieńczący po wielu latach proces dekodowania wizji architekta-urbanisty.

Ponieważ *SmartCode* powstawał jako kodeks modelowy, którego cechami podstawowymi miały być uniwersalizm oraz elastyczność (modyfikowalność), ma – z założenia – charakter otwarty. Uzasadnione jest zatem porównanie go do systemu operacyjnego typu Linux (np. Android), który może być permanentnie ulepszany i modyfikowany przez użytkowników[537]. Otwarty jest zarówno katalog definicji poszczególnych elementów, poziom szczegółowości, jak również słownik pojęć. Na przykład do zestawu typów korytarzy komunikacyjnych można dodawać kolejne, charakterystyczne dla miejsca, w którym działamy. Dopuszczalne jest także tworzenie własnych pojęć i definicji. Co więcej, ponieważ z założenia *SmartCode* zawsze musi być dostosowany do warunków lokalnych (położenie geograficzne, klimat, tradycja itd.), adaptacja i modyfikacja jego struktury jest koniecznością[538]. Jedynie fundamentalne pryncypia – tak jak jądro systemu operacyjnego (*kernel*) – pozostają niezmienne. Jest to kilka uniwersalnych i potwierdzonych w historii urbanistyki zasad budowy miast, które odnoszą się do pojęcia przestrzeni i wspólnoty.

W tym rozumieniu *SmartCode* można przyrównać także do kodu genetycznego, który zawiera zasadę zapisu (kodowania) podstawowych informacji nt. przestrzeni, czyli danych dotyczących przyszłego, świadomie zaplanowanego organizmu miejskiego. Zasady te mają stanowić prawo miejscowe – kod genetyczny miasta[539]. Takie analogie stosowali niekiedy jego twórcy, pisząc: „*Smart Code* stanowi przykład przepisów modelowych, których celem nie jest przekonywanie i instruowanie, jak w przypadku wytycznych ani też prezentacja

[534] Odpowiednie znaczenia podane wg *Słownika języka polskiego,* red. W. Doroszewski, T. III, PWN, Warszawa 1961, ss. 786-788.

[535] M. Mazur, *Cybernetyka a zarządzanie,* Warszawa 1969, passim. Elementy sprzężenia zwrotnego to wszelkiego rodzaju ciała rewizyjne, wysłuchania publiczne, partycypacja społeczna, które pełnią role korelatorów w procesie sterowania, jakim jest planowanie przestrzenne. Ewolucja metodyki zarządzania rozwojem miast i osiedli w kierunku sterowania zamkniętego, czyli samoregulacji (układ autonomiczny), wciąż stanowi wyzwanie współczesności.

[536] Tamże.

[537] Już *Leksykon Nowej Urbanistyki* miał mieć formę otwartą, jako „system operacyjny Nowego Urbanizmu".

[538] Proces ten określany jest przez autorów *SmartCode* jako „kalibracja".

[539] Pojęcie „kod genetyczny miasta" bywa niekiedy stosowane błędnie, w sposób wskazujący na brak zrozumienia jego istoty. Por.: J. Russel, *Putting New Urbanism to Work in Your Community,* [w:] *Codifying New Urbanism: How to Reform Municipal Land Development Regulations,* APA Planning Advisory Service, Chicago 2004, p. 25.

pewnej ogólnikowej wizji. Zamierzeniem autorów jest, aby stały się one szczegółowym i precyzyjnym prawem miejscowym”[540].

Idąc tym tropem, można porównać kodeksy form przestrzennych do tzw. *generative codes,* które proponuje Christopher Alexander[541]. Zdefiniowana przez niego generatywna metoda planowania rozwoju przestrzennego jest w rzeczywistości procesem rozłożonym w czasie, którego efekty nie są w pełni przewidywalne. Projekt urbanistyczny stanowi tu tylko część systemu, i to część zmienną, ponieważ z zasady może ulec zmianie (de facto nie ma master planu). W zamyśle Alexandra „generatywność” (*generativity*) oznacza możliwość samokontroli, a więc – z cybernetycznego punktu widzenia – także pewną samosterowność osiedla „układu”.

Stosując porównania *SmartCode* do kodu genetycznego lub systemu operacyjnego, można powiedzieć, że relacja kodu form przestrzennych do obrazu miasta może przypominać także stosunek partytury i utworu muzycznego. Zapis nutowy jest teoretycznie skończonym zapisem muzyki, lecz finalny odbiór utworu, czyli to co słyszymy, zależy jednak od wielu czynników zewnętrznych, takich jak: temperatura powietrza, rodzaj instrumentu, osobiste predyspozycje wykonawcy itp.[542]. Kodeks pozwala także w pewnym stopniu zapisać, czyli zaplanować rozwój, ale obraz miasta w przyszłości będzie nieskończenie bogatszy dzięki nieprzewidywalności przyszłych mieszkańców, zmieniającej się modzie czy nowym technologiom. Tak jak brzmienie utworu jest nieskończenie bogatsze od zapisu nutowego.

Przedstawione powyżej definicje mają kluczowe znaczenie dla zrozumienia idei, jaka przyświecała twórcom *SmartCode*. Nie jest to ani matryca, według której można „wytłoczyć” przestrzeń ani poradnik projektowy, choć bez wątpienia wiele jego sformułowań można (i należy) tak traktować. Mimo że powstał jako uniwersalny i modyfikowalny akt prawny, *SmartCode* zwiera także wiele ponadczasowych wskazówek, a nie tylko bezwarunkowo obowiązujące przepisy.

Zaletą kodeksów opartych na profilu urbanistycznym jest założona ex definitione podatność na to, co dzieje się w otoczeniu – uzależnienie od lokalnych uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych. Plan bazujący na *SmartCode* musi być wrażliwy na wszystko, co dzieje się w bliskim i dalszym sąsiedztwie[543], a więc powinien respektować także dążenia do społecznej inkluzji[544].

[540] *SmartCode*, *Wprowadzenie,* s. ii.

[541] Ch. Alexander, H. Neis, A. Anninou, I. King, *A New Theory of Urban Design,* Oxford University Press, New York 1987, passim.

[542] Podobnego porównania używa Michał Heller, przedstawiając zależność między matematyką a światem fizycznym, por. M. Heller, *Elementy mechaniki kwantowej dla filozofów,* Copernicus Center Press, 2014, s. 17.

[543] *Codifying New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report No. 526, APA, Chicago 2004, passim; E. Ben-Joseph, *The Code of the City…,* dz. cyt., pp. 182-183.

[544] E. Talen, *SmartCode Justice,* “Places” 2006, vol. 18, no. 1, pp. 30-35.

V. *SmartCode* – zasady aplikacji

Kodeks form przestrzennych, z jasnymi, systematycznymi wytycznymi dotyczącymi proporcji, wymiarów i materiałów, umożliwia – przy niewielkiej pomocy profesjonalistów – ogólne zaprojektowanie własnego domu właściwie każdemu.

[Philip Langdon]

1. Uwarunkowania stosowania kodów form przestrzennych w Polsce

Zasady aplikacji *SmartCode* zostały opisane przez jego autorów we wstępie, w punkcie „Dostosowywanie struktury dla potrzeb indywidualnych". Nie są to jednak wytyczne uniwersalne, odnoszą się bowiem do warunków amerykańskich[546]. Stosowanie *SmartCode* nie jest więc możliwe bez jego zmiany i adaptacji do krajowego systemu planowania przestrzennego.

Sposoby wykorzystania dokumentu w warunkach polskich przedstawiono opisując jego strukturę i poszczególne, kluczowe elementy. W tekście niniejszej pracy umieszczono odnośniki do załącznika D, który zawiera przetłumaczoną wersję *SmartCode*. W punktach pod nazwą „Implementacja" znajdują się uwagi, których zadaniem jest uzupełniać i wzbogacać wiedzę na wybrany temat[547]. Dla potrzeb systematyzacji operuje się pojęciem wskaźnika, współczynnika i parametru[548].

1.1. Stan prawny

Obecna ustawa o planowaniu przestrzennym zachowuje utrwalony od lat podstawowy podział aktów planistycznych na studia uwarunkowań rozwoju przestrzennego i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego[549]. Wymagania w zakresie formy i zawartości tych dokumentów nie uległy zasadniczej zmianie od 2003 roku.

W myśl ustawy i rozporządzeń wykonawczych, studium ma przede wszystkim określić k i e r u n k i r o z w o j u danego miejsca. Jego tekst powinien zawierać: „(...) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne (...), wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać w y t y c z n e określania tych wymagań w planach miejscowych"[550] [podkr. M.D.]. Rysunek projektu studium powinien zawierać określenie granic i oznaczenia obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz granice terenów wyłączonych spod zabudowy, w tym symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów[551]. Nie ma jednak jednolitego systemu opisu rysunku studium ani systemu oznaczeń graficznych, co otwiera pole do interpretacji i wprowadzania elementów metodyki kodów form przestrzennych.

---

[546] Oficjalny podręcznik stosowania *SmartCode* również skupia się na specyfice ustroju prawnego USA. Por. *SmartCode Version 9 and Manual,* red. A. Duany, S. Sorlien et al.,New Urban News Publications, 2008.

[547] Słowa „implementacja", które w informatyce określa «przystosowanie programu, języka programowania lub systemu operacyjnego do typu komputera», użyto z pełną świadomością jego znaczenia. Dotyczy ono bowiem w tym kontekście „przystosowania programu", jakim jest *SmartCode* do „systemu operacyjnego", czyli obowiązującego obecnie w Polsce systemu planowania przestrzennego.

[548] Znaczenie wskaźnika i współczynnika jest zbliżone: **wskaźnik:** «liczba wyrażająca ujęty procentowo stosunek wielkości rozpatrywanych do przyjętej podstawy»; **współczynnik:** «wielkość liczbowa charakteryzująca relację między określonymi wielkościami», w: *Słownik języka polskiego,* red. W. Doroszewski, t. IX, PWN, Warszawa 1967, ss. 1306, 1323; **parametr:** «wielkość charakterystyczna dla danego materiału, procesu lub urządzenia», w: *Słownik języka polskiego,* red. W. Doroszewski, t. VII, PWN, Warszawa 1965, s. 117.

[549] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U. 2003 r., nr 80, poz. 717); [dalej jako ustawa o planowaniu].

[550] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,* (Dz.U. z 2004 r., nr 118, poz. 1233), §6, ust. 2; [dalej jako rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium].

[551] Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium, § 7, ust. 1.

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego p o w i n i e n określać m.in. następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu,
2. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
3. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej);
   - maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy;
   - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
   - maksymalną wysokość zabudowy;
   - minimalną liczbę miejsc do parkowania;
4. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
5. linie zabudowy od dróg i gabaryty obiektów[552].

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może także określać inne elementy, spośród których najważniejsze jest usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, oraz w stosunku do granic przyległych nieruchomości[553].

Sposób określenia ww. parametrów nie jest jednoznacznie określony. Kwestię zasadniczą stanowi stosowanie w s k a ź n i k ó w n e u t r a l n y c h, tzn. rezygnacja lub przyjęcie wartości wskaźnika równej zeru, w przypadku ustalania wymagań obligatoryjnych. Jednak jeśli uznamy zasadę *nullum crime sine lege,* to można założyć, że jest to możliwe, ponieważ prawo wprost się temu nie sprzeciwia.

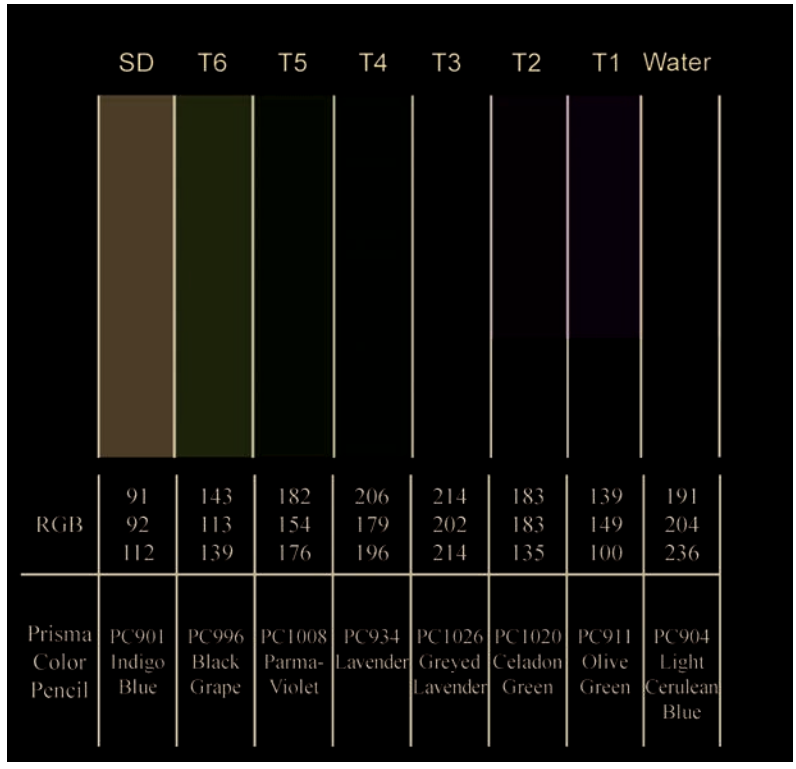
W myśl Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt **tekstu planu** miejscowego powinien zawierać obowiązkowe ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[554]. Rozporządzenie ustala ponadto wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego, które dopuszczają różne formy nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń[555]. Można je wykorzystać do implementacji i wdrożenia metodyki kodów form przestrzennych.

Wymogi dotyczące **części graficznej** także sankcjonują stosowanie dodatkowych oznaczeń. Wprawdzie rozporządzenie określa dość precyzyjnie, co powinna zawierać część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak nie jest to katalog zamknięty[556]. W rysunku planu miejscowego: „(...) stosuje się podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych oraz elementów zagospodarowania przestrzennego określone w Polskiej Normie PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 roku"[557]. Nie wyklucza to stosowania innych, fakultatywnych elementów, ponieważ: „(...) w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych"[558] [podkr. M.D.].

[552] Ustawa o planowaniu, art. 15, ust. 2.
[553] Ustawa o planowaniu, art. 15, ust. 3.
[554] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.* (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) § 7; [dalej jako rozporządzenie w sprawie zakresu mpzp].
[555] Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu mpzp, § 4.
[556] Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu mpzp, § 7.
[557] Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu mpzp, § 9, ust. 2.
[558] Rozporządzenie zawiera wyłącznie podstawowe (czyli nie wszystkie) barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego. Por. Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu mpzp, Załącznik 1.

REGION		STREFY	Kolory C-M-Y-K
przestrzeń społeczna	**CS**	STREFY SPOŁECZNE	34% 12% 86% 0%
	CB	BUDYNKI SPOŁECZNE	
obszary wiejskie	**T1**	NATURALNA	18% 7% 63% 0%
	T2	WIEJSKA	18% 7% 63% 0%
obszary miejskie	**T3**	PODMIEJSKA	0% 13% 25% 5%
	T4	MIEJSKA	0% 18% 15% 25%
	T5	ŚRÓDMIEJSKA	10% 27% 15% 39%
	T6	WIELKOMIEJSKA	0% 25% 5% 56%
strefy funkcjonalne	**SD**	SPECJALNA STREFA FUNKCJONALNA	20% 20% 0% 61%

a) Według *Lexicon of the New Urbanism*



b) Według *SmartCode Version 9 and Manual*

il. 100. Systematyka graficznych oznaczeń stref profilu urbanistycznego w dokumentach planistycznych (kodeksach form przestrzennych) stosowanych w Nowej Urbanistyce

Przedstawione powyżej zapisy sprzyjają stosowaniu niekonwencjonalnych metod sporządzania aktów planowania, w tym kodów form przestrzennych. Wykorzystanie SmartCode jest jeszcze bardziej ułatwione w przypadku działań prowadzonych na obszarach rewitalizacji. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje bowiem możliwość rozszerzenia i doprecyzowania szczególnej formy planu miejscowego, jakim jest miejscowy plan rewitalizacji. Poza elementami charakterystycznymi dla typowego planu miejscowego, można określić w nim (w zależności od potrzeb):

1) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
2) ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;
3) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic,
4) zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej[559]; [podkr. M.D.].

Wyszczególnione elementy to przecież nic innego, jak część standardów korytarzy komunikacyjnych i frontów publicznych, które są rdzeniem każdego kodeksu form przestrzennych. Możliwość wprowadzenia zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej, pozwala precyzyjniej regulować sposób użytkowania, co służy zróżnicowaniu funkcjonalnemu. Ponadto ustawa przewiduje obowiązkowe wizualizowanie rozwiązań proponowanych w miejscowym planie rewitalizacji. Niestety brak rozporządzeń wykonawczych w tym zakresie, utrudnia stosowanie przedstawionych zapisów, pozostawiając jednakowoż szerokie pole interpretacji.

Można postawić tezę, że aktualny system prawny w Polsce, a więc zarówno ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i przepisy wykonawcze, które określają zasady przygotowywania aktów planistycznych, są teoretycznie wystarczające, aby móc stosować metodykę kodów form przestrzennych w projektowaniu urbanistycznym[560].

2. Profil urbanistyczny i planowanie rozwoju

2.1. Sektory planistyczne

WPROWADZENIE
Sektor C
A. Skala regionalna

Sektory planistyczne oznaczają w *SmartCode* obszary geograficzne, dla których określono wybrany sposób rozwoju przestrzennego. Wyróżnia się sześć podstawowych sektorów planistycznych, które wyznaczają prawne granice między obszarami przeznaczonymi do zagospodarowania i wyłączonymi z zabudowy. Te pierwsze *SmartCode* definiuje ogólnie jako tereny rozwojowe, te drugie jako przestrzenie otwarte. Można je w ogólnym znaczeniu porównać do polskich jednostek planistycznych albo raczej jednostek funkcjonalno-przestrzennych, które są stosowane w studiach uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

SC 2.1
SC 2.2

Jak wspomniano w poprzednim rozdziale, Sektory O1 i O-2 to *de facto* obszary chronione, natomiast sektory G-1 i G-2 przeznaczone są dla nowych osiedli. Sektory G-3 i G-4 służą do planowania rozwoju na terenach uprzednio zagospodarowanych (kontynuacja zabudowy).

[559] Ustawa o planowaniu, art. 37g, ust. 2.

[560] Należy jednakowoż podkreślić, że instytucje nadzorujące proces planistyczny (wojewodowie) oraz sądy administracyjne mają tendencję do zawężającego interpretowania ustawy i rozporządzeń wykonawczych. W ten sposób podejmowane przez niektórych urbanistów próby umieszczania zapisów w mpzp, nakazujących np. respektowanie dodatkowych wymagań architektoniczno-przestrzennych, pozostają niekiedy nieskuteczne. Jest to jednak przedmiot otwartego sporu prawnego, zważywszy na nieobowiązywanie w polskim prawie systemu precedensu.

Ponieważ rozmieszczenie sektorów przesądza o możliwościach i kierunkach rozwoju przestrzennego miasta lub gminy, ich projektowanie to kluczowy etap procesu planistycznego. Wyznaczanie sektorów stanowi część planowania strategicznego i jako takie jest bardziej adekwatne dla fazy studium rozwoju przestrzennego gminy niż planu miejscowego[561]. Nie wyklucza to jednak podobnej klasyfikacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza tych przygotowywanych dla dużych, zróżnicowanych obszarów.

Sektor O-1 czyli chroniony obszar otwarty, powinien obejmować tereny, które zostały o b j ę t e ochroną na podstawie przepisów odrębnych, natomiast sektor O-2, czyli rezerwowy obszar otwarty przeznaczony jest dla terenów p l a n o w a n y c h do objęcia ochroną.

Wyznaczenie sektora O-2 stanowi czytelny sygnał, na którym obszarze władze publiczne będą prowadziły działania zmierzające do wyeliminowania zabudowy i zdecydowanego ograniczenia innych form zagospodarowania terenu. Ułatwia także prowadzenie długofalowej polityki przestrzennej i pozwala określić koszty, które w interesie publicznym zamierza ponosić gmina. Realizacja tych założeń musi się bowiem odbywać poprzez stopniowy, dobrowolny wykup nieruchomości albo prawa do zabudowy. Jest to jedna z zasadniczych różnic między *SmartCode* a przepisami polskimi, które zasadniczo nie przewidują występowania obszarów „dewolucji przestrzennej", nie znają też pojęcia transferu praw zabudowy i zagospodarowania terenu[562]. SC 2.3 SC 2.4

Deurbanizacja rozumiana jako ograniczanie rozwoju przestrzennego – zwłaszcza jeśli jest traktowana jako proces tymczasowy – jest w istocie jedyną racjonalną odpowiedzią na problem wyludniania się terenów miejskich. Dla mieszkańców może być szansą na zwiększenie komfortu życia poprzez zwiększenie liczby terenów zielonych czy możliwość produkcji żywności w pobliżu miejsca zamieszkania (tzw. urbanistyka agrarna – *agrarian urbanism*). Istniejąca infrastruktura podziemna może zostać przynajmniej częściowo zabezpieczona i oczekiwać czasów, kiedy ponowny rozwój okaże się konieczny.

Ogólnie rzecz ujmując, sektory O-1 i O-2 wskazują obszary, które potencjalna gmina chce chronić przed nową zabudową i zachować jako tereny otwarte. Różnica miedzy nimi polega na tym, że Sektor O-2 (w odróżnieniu od sektora O-1, czyli terenów wiejskich) jest rodzajem chronionej **strefy buforowej**, stopniowo oczyszczanej z niepożądanych form zagospodarowania[563].

Wyznaczenie terenów przeznaczonych dla potrzeb rozwoju przestrzennego powinno być dla mieszkańców i potencjalnych inwestorów czytelnym sygnałem, określającym gdzie można inwestować. Proponowane przez *SmartCode* cztery sektory rozwojowe różnią się stopniem intensywności planowanego zagospodarowania, a także „miejscem przeznaczenia" – rodzajem struktury miejskiej, w której powinny być aplikowane.

Koncepcji terenów rozwojowych odpowiada mniej więcej – zdefiniowany niegdyś w projekcie polskiego kodeksu urbanistyczno-budowlanego – obszar urbanizacji, na który składały się: obszar zurbanizowany i obszar nowej urbanizacji[564]. Osobną kategorię funkcjonującą w polskim prawie od 2015 roku, stanowi tzw. *obszar rewitalizacji* wyznaczany z natury rzeczy na obszarach zurbanizowanych[565]. Wprawdzie obecne regulacje nie

[561] *SmartCode* również przypisuje sektory planistyczne do tzw. regionalnej skali planowania.

[562] Problematyka transferu prawa zabudowy (*Transfer of Development Right*) zostanie omówiona w dalszej części pracy.

[563] Sklasyfikowanie jakiegoś obszaru jako O-2 nie powinno jednak automatycznie oznaczać np. przeznaczenia do zalesiania. Zalesianie nieużytków jest bowiem bardziej kategorią przyrodniczą niż planistyczną.

[564] Obszar nowej urbanizacji występował także pod nazwą „obszar rozwoju zabudowy" lub „terenów przeznaczonych do rozwoju zabudowy". Por. http://www.izbaarchitektow.pl/pliki/kodeks_urbanistyczno-budowlnay.pdf [dostęp: styczeń 2020].

[565] Ściśle rzecz ujmując, lepszym odpowiednikiem jest raczej **obszar zdegradowany**, ponieważ ustawa – ze względów finansowych – ogranicza maksymalną powierzchnię obszaru rewitalizacji do 20% powierzchni terenu gminy. Wyklucza przy tym de facto *brownfields,* czyli tereny pokolejowe, powojskowe i poprzemysłowe. Por. Ustawa o rewitalizacji, Art. 10, ust. 2-3

uwzględniają takiego podziału, ale dla potrzeb metodycznych użyto pojęcia „obszar urbanizacji" dla wszystkich sektorów rozwojowych.

W tak opisanych warunkach, sektor G-1 stanowiłby odpowiednik obszaru nowej
SC 2.5 urbanizacji (rozwoju zabudowy), a sektor G-4 byłby tożsamy z obszarem zdegradowanym (obszarem rewitalizacji). Sektory G-2 i G-3, w zależności od uwarunkowań lokalnych, mogłyby być wyznaczane zarówno jako obszary zurbanizowane, jak również obszary nowej urbanizacji (uzupełnienia zabudowy).

Sektor G-1 jest z założenia przeznaczony dla działalności związanej z rolnictwem,
SC 2.6 choć dopuszcza inne, ograniczone formy zabudowy. W procesie projektowania sektor
SC 2.7 ograniczonego rozwoju to de facto obszar, który p o z o s t a ł po wyznaczeniu wszystkich innych sektorów oraz specjalnych stref funkcjonalnych. Różnica między sektorem G-2 i G-3 sprowadza się właściwie wyłącznie do poziomu i s t n i e j ą c e j lub p l a n o w a n e j obsługi komunikacyjnej oraz proponowanej intensywności zabudowy. Ten pierwszy powinien być wyznaczany raczej na terenach peryferyjnych o mniejszym stopniu zainwestowania, ten drugi – w sąsiedztwie funkcjonujących terenów miejskich i wielkomiejskich.

Sektor rewitalizacji i uzupełnień (G-4) jest odpowiedzią na problemy zdegradowa-
SC 2.8 nych dzielnic miejskich. Oprócz powszechnie znanego terminu *brownfield, SmartCode* wprowadza pojęcie *greyfield,* które oznacza tereny opuszczonych parkingów naziemnych i nieczynne centra handlowe. Polskie przepisy nie przewidują obecnie takiej kategorii, a zdefiniowany niegdyś w projekcie kodeksu urbanistyczno-budowlanego „obszar wymagający przekształcenia urbanistycznego", obejmował wyłącznie tereny poprzemysłowe, powojskowe i pokolejowe (co przypomina definicję *brownfield*)[566].

W obecnej sytuacji prawnej sektory planistyczne należy przyporządkowywać i definiować według następującego schematu:

<u>Obszary chronione [wiejskie]:</u>

O-1 – obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych,

O-2 – obszar planowany do ochrony przed zabudową.

<u>Obszary urbanizacji [rozwojowe]:</u>

G-1, G-2 – obszary nowej urbanizacji (rozwoju lub uzupełnienia zabudowy),

G-3 – obszar zurbanizowany,

G-4 – obszar zdegradowany (rewitalizacji).

Zwraca uwagę fakt, że w *SmartCode* wyznaczanie sektorów planistycznych nie jest związane bezpośrednio z klasyfikacją gruntów i pozostaje w dużym stopniu niezależne zarówno od klas bonitacyjnych, jak i aktualnej funkcji oraz sposobu zagospodarowania terenu. Np. grunty rolne mogą znajdować się praktycznie w każdym sektorze, chociaż na terenach rozwojowych powinny być docelowo przekształcane (z niewielkimi wyjątkami) na tereny budowlane lub zielone.

Możliwość tzw. transferu prawa zabudowy (TDR – *transfer of development rights*) to jeden ze specyficznych elementów anglosaskiego systemu prawnego, który jest szeroko wykorzystywany w metodyce Nowej Urbanistyki. Idea TDR polega na założeniu, że każdy teren ma pewne stałe, ustalone prawa zabudowy, a w ramach planowania prawa te można (np. za wynagrodzeniem) przenieść w inne miejsce[567]. Zastosowanie TDR wymaga określenia

[566] Według *SmartCode brownfield* to po prostu teren poprzemysłowy. *SmartCode 9.2,* SC50 (s. 64)

[567] Problematykę transferu praw zabudowy poruszał na gruncie polskim m.in. Dominik Drzazga, który postrzega go jednak głównie jako jedną z metod ochrony środowiska przyrodniczego. Por. D. Drzazga, *Systemowe uwarunkowania…,* dz. cyt., ss. 244-246.

dwóch rodzajów terenu. Pierwszy to tzw. obszar przekazujący (*TDR sending area*), który ma podlegać ochronie. Drugi to obszar przyjmujący (*TDR recieving area*), gdzie – w wyniku transferu prawa zabudowy – można zintensyfikować zabudowę, np. podwoić wysokość lub gęstość zamieszkania [568].

Nowa Urbanistyka traktuje transfer prawa zabudowy jako narzędzie planistyczne, które sprawdza się nie tylko w przypadku działań służących ochronie krajobrazu czy dziedzictwa kulturowego (np. pola bitew), ale także przy planowaniu sieci osadniczej.

Hipotetycznie, w polskim systemie, podobnym instrumentem ochrony i regulacji, mogłyby być służebności gruntowe. Gruntem służebnym (nieruchomością obciążoną) byłby w tym wypadku teren przekazujący prawo zabudowy, podczas gdy nieruchomością władnącą – obszar przyjmujący[569]. Zagadnienie to wymaga jednak analiz i badań na gruncie stosowania prawa cywilnego, chociażby stwierdzenia czy, a raczej w jakim stopniu, można notarialnie zapisać np. zakaz zabudowy terenu.

2.2. Strefy profilu urbanistycznego

Rozpoznanie cech środowiska zabudowanego i przyrodniczego oraz zdefiniowanie stref profilu urbanistycznego ma zasadnicze znaczenie w metodyce *SmartCode*. Powinno się to odbywać przy pomocy definicji zawartych w tabeli 1, w oparciu o pogłębione studia morfologiczne, które pozwalają na dokładne rozpoznanie i eksplorację lokalnych uwarunkowań.

Teoretycznie strefy profilu występują niezależnie od sposobu użytkowania terenu, jednak z samej ich definicji wynika predylekcja do pewnych funkcji. I tak, w uproszczeniu, strefa T-2 to bez wątpienia tereny o charakterze rolniczym; strefa T-3 – niska zabudowa mieszkaniowa z drobnymi usługami. Im bardziej „miejska" strefa, tym większe zróżnicowanie funkcjonalne i większa intensywność zagospodarowania terenu, co z definicji wyklucza m.in. zabudowę zagrodową czy jednorodzinną.

WPROWADZENIE
Sektora SC
C. Strefy profilu urbanistycznego

Szczegółowy opis stref profilu znajduje się w *SmartCode*, warto jednak zaznaczyć ogólny podział. Dwie pierwsze z nich mają charakter otwarty, wiejski. Trzecia – podmiejska (T-3) jest przeznaczona dla potrzeb organizacji bardziej ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej. Strefę podstawową w Nowej Urbanistyce stanowi strefa T-4, czyli strefa miejska, która może przybierać różne formy w zależności od lokalnej tradycji kulturowej. Jest przy tym zwornikiem między strukturą małomiasteczkową (*town*) a dużym miastem (*city*), ponieważ może występować w obu tych obszarach. Strefy śródmiejskie i wielkomiejskie (T-5, T-6) zarezerwowano dla największych ośrodków miejskich i metropolii.

SC TABELA 1

Poprawne planowanie wymaga zachowania właściwych proporcji między poszczególnymi strefami. Wynika to z pryncypiów Nowego Urbanizmu, czyli zapewnienia odpowiedniego poziomu różnorodności przestrzennej i społecznej. Ogólne wskazówki w tym zakresie zawiera tabela 2 *SmartCode*.

Zdefiniowane rodzaje stref profilu, choć z założenia uniwersalne, powinny podlegać dostosowaniu do lokalnej tradycji i uwarunkowań miejsca. Strefy wielkomiejskie np. w Warszawie czy Szczecinie, mimo podobieństw będą odmienne od takich samych stref w Krakowie czy Łodzi. Jeszcze większe różnice cechować mogą strefy miejskie w mniejszych

SC 4.3

[568] *SmartCode,* Artykuł 7, DEFINICJE, Załącznik D, s. lxxv. Niektórzy badacze proponują inne nazewnictwo w języku polskim: zamiast „obszar przyjmujący" – „obszar transferowy", zamiast „obszar przekazujący – obszar chroniony". Por. Drzazga, D., *Systemowe uwarunkowania…*, dz. cyt., s. 245.

[569] Por. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, (Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.), Księga II, Dział III. Służebności, Rozdział I: Służebności gruntowe, Art. 285-295.

ośrodkach – w tym przypadku tradycyjna forma architektoniczno-urbanistyczna miast pomorskich czy śląskich jest zdecydowanie odmienna od miasteczek Podlasia lub Małopolski.

W przypadku planowania rozwoju dużych i zróżnicowanych przestrzennie organizmów miejskich konieczne jest wprowadzanie stref pośrednich, bowiem tylko one są w stanie zagwarantować jednocześnie spójność i różnorodność architektoniczną. W praktyce największe różnice dotyczą typologii zabudowy oraz wysokości budynków w strefach śródmiejskich i wielkomiejskich[570].

Zakłada się, że strefy profilu urbanistycznego powinny zmieniać się (przechodzić jedna w drugą) w miarę płynnie, lecz nie jest to reguła uniwersalna[571]. De facto, strefy prawie zawsze nakładają się na siebie, ponieważ każda z nich zawiera część wspólną zbiorów reguł, które obowiązują na sąsiadujących terenach. Takie obszary, potencjalnie najbardziej zróżnicowane (podobnie jak ekotony w przyrodzie), stanowią jeszcze jedną paralelę środowiskową profilu urbanistycznego[572].

2.3. Specjalne strefy funkcjonalne

SC 2.9
SC 3.6

W artykule 2 *SmartCode* obok sektorów planistycznych pojawiają się także specjalne strefy funkcjonalne które mogą występować na całym obszarze rozwojowym (sektory G1-G4), służąc jako miejsce lokalizacji wyjątkowych funkcji lub sposobów zagospodarowania terenu. Wyznaczenie specjalnych stref funkcjonalnych wpływa na całość projektu, determinując tereny przeznaczone dla specjalnego traktowania i w ten sposób stanowi element łączący kolejne, bardziej szczegółowe poziomy planowania, takie jak wyznaczanie stref profilu urbanistycznego i projektowanie wspólnot. Należy w tym miejscu podkreślić, że stosowane od niedawna w polskich przepisach pojęcia „obszaru funkcjonalnego" i „specjalnego obszaru funkcjonalnego" mają zupełnie inne znaczenie i w żadnym wypadku nie są tożsame z pojęciem specjalnej strefy funkcjonalnej[573].

Z punktu widzenia pryncypiów Nowej Urbanistyki celem stosowania specjalnych stref funkcjonalnych jest wskazanie miejsca w strukturze przestrzennej dla tych funkcji, które nie mogą, lub nie powinny, być łączone z typową (mieszkaniowo-usługową) zabudową miejską. Są to m.in. lotniska, porty, obszary przemysłowe o dużej uciążliwości, szpitale itd. Obszary zagospodarowane w sposób wadliwy, które nie spełniają założeń podstawowych Nowego Urbanizmu: galerie handlowe, blokowiska itp. także powinny być wskazane jako specjalne strefy funkcjonalne[574]. Metodyka *SmartCode* dopuszcza definiowanie różnych rodzajów takich stref, tak aby istniała możliwość odrębnego traktowania przeciwstawnych funkcji[575].

[570] Przykładem jest, omówiony w następnym rozdziale, plan *Miami 21,* w którym autorzy wyróżnili osiem stref, w tym cztery strefy wielkomiejskie (T-6) różniące się wyłącznie dopuszczalną, maksymalną wysokością zabudowy.

[571] Ch. Bohl, E. Plater-Zyberk, *Building Community…,* dz. cyt., p. 11. Sporadycznie występujące kontrasty mogą przyczyniać się do budowania lokalnej tożsamości, np. Central Park w Nowy Jorku, to w dużej mierze las miejski, czyli strefa T1/T2 otoczona wielkomiejską, wysoką zabudową (strefa T6).

[572] **Ekoton** (gr. *oikos* – dom, tonos – napinanie – «ekosystem który stanowi strefę przejściową między co najmniej dwoma ekosystemami. Zamieszkują go organizmy charakterystyczne dla obu biocenoz (efekt styku) oraz takie, które są swoiste tylko dla tej strefy. Obszary te charakteryzują się więc dużą bioróżnorodnością», w: *Encyklopedia PWN* (online), https://encyklopedia.pwn.pl/szukaj/ekoton.html [dostęp: grudzień 2019], Por. A. Duany, D. Brain, *Regulating as If Humans Matter…,* dz. cyt., p. 321.

[573] **Obszar funkcjonalny** – „obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju"; Ustawa o planowaniu, Art. 2, pkt. 6a); Także: Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030).

[574] Z założeniem, że przynajmniej część z nich może zostać potraktowana w przyszłości jako obszar rewitalizacji (G-4). Por. *SmartCode Manual…,* p. SCA92, (p. 112).

[575] Por. W. Wróblewski, *Transekt urbanistyczny…,* dz. cyt., s. 72.

2.4. Sukcesja urbanistyczna

Jak wspomniano w poprzednim rozdziale, metodyka planowania oparta na profilu urbanistycznym przewiduje proces zmian przestrzeni miejskiej, który porównuje do sukcesji przyrodniczej. Z założenia kodeks-plan (*SmartCode*) przyjmuje się na 20 lat, choć dopuszczalny jest termin krótszy[576]. Po upływie założonego okresu należy przeprowadzić obowiązkowy proces ewaluacji, który powinien skutkować zmianą kwalifikacji (podwyższeniem) poszczególnych stref profilu urbanistycznego. Podwyższenie kategorii stref profilu urbanistycznego nie jest obligatoryjne, należy uwzględnić – rzecz jasna – stan aktualny i dalsze potrzeby danego obszaru[577]. SC 1.6

Stanowczo zaleca się, aby przyjęte terminy ewaluacji były stałe i nienaruszalne, co powinno zagwarantować stałość i przewidywalność procesu inwestycyjnego. Celem jest wykluczenie spekulacji gruntami, ograniczenie korupcji oraz działań ad hoc.

2.5. IMPLEMENTACJA

Wprowadzanie sektorów planistycznych i profilu urbanistycznego może odbywać się w sposób mniej lub bardziej bezpośredni i zauważalny. Nomenklatura określona w *SmartCode* nie musi pojawiać się oficjalnie w aktach planowania przestrzennego.

Polskie przepisy nakazują, aby w studium wskazać kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz tereny wyłączone spod zabudowy, jak również obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji[578]. W planie miejscowym należy obowiązkowo określić szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy[579]. To stanowi podstawę do implementacji sektorów planistycznych.

Początkiem jest analiza uwarunkowań oraz identyfikacja terenów chronionych przed zabudową (delimitacja sektora O-1)[580]. Równolegle następuje wyznaczenie terenów przeznaczonych do ochrony przed zabudową w przyszłości, czyli ogólne wyznaczenie sektora O-2. Na tym etapie należy wstępnie ocenić wiążące się z tym wydatki, takie jak koszty odszkodowań, wykupów i przeprowadzenia zamian nieruchomości. Wyznaczenie sektorów rozwojowych powinno przebiegać w następującej kolejności: od G-4, przez G-3 i G-2, do G-1. Równolegle wskazuje się specjalne strefy funkcjonalne.

Ostatni etap to definitywne dopasowanie granic poszczególnych sektorów ze szczególnym uwzględnieniem delimitacji sektora O-2[581], a następnie wizualizacja wyników pracy. Jest nią mapa przedstawiająca podział na sektory planistyczne oraz aplikacja przyjętych rozstrzygnięć w tekście studium i opisie jednostek planistycznych.

W obecnym stanie prawnym w Polsce, w studiach uwarunkowań i planach miejscowych, obszarom chronionym (sektory O-1 i O-2) mogą odpowiadać tereny oznaczane jako ZN, ZL, ZZ, WS, R oraz częściowo ZP. Pamiętać jednak należy, że samo oznaczenie takich obszarów w studium jako terenów rolniczych (R), bez wyraźnego zastrzeżenia zakazu zabudowy, nie gwarantuje w naszych realiach rzeczywistej ochrony. Specjalne strefy funkcjonalne odpowiadają terenom P, PG, UC lub innym o podobnym charakterze.

[576] Oprócz okresu 20-letniego, można założyć krótsze terminy pośrednie, np. co 5 lat, Por. *SmartCode Manual…,* SCA8 (s. 28).
[577] *SmartCode* zakłada permanentny rozwój, co – jak już wspomniano – wynika ze specyfiki demograficznej USA.
[578] Ustawa o planowaniu, art. 10. Ust. 2, pkt 1, 14.
[579] Ustawa o planowaniu, art. 15, ust. 2, pkt 9.
[580] *SmartCode Manual…,* A2 (s. 184).
[581] W systemie amerykańskim na tym etapie wskazuje się także tereny, na których przewidywany jest transfer praw zabudowy. Sektory G-3 stanowią z założenia obszary przyjmujące, a sektory O-2 obszary przekazujące.

Problem z wyznaczeniem sektora O-2 pojawi się w przypadku, gdy objęte zostaną nim tereny sklasyfikowane jako budowlane (B). W obecnym stanie prawnym gminy niechętnie wezmą na siebie koszty odszkodowań związanych z wyłączaniem takich terenów z zabudowy. Rozwiązaniem problemu mogłoby być wprowadzenie zasady „zamrożenia status quo", czyli wypłacania odszkodowań w pełnej wysokości jedynie podczas transakcji kupna-sprzedaży lub złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Wypłata odszkodowania musiałaby wiązać się z automatyczną, wieczystą zmianą klasyfikacji gruntu. Takie rozwiązanie wymagałoby jednakowoż głębokich zmian nie tylko w systemie planowania przestrzennego, ale także w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami, prawie podatkowym i zapewne kodeksie cywilnym.

Dla wprowadzenia takiej metody w Polsce pierwszym, niezbędnym krokiem musiałaby być **reklasyfikacja gruntów**, polegająca na powszechnej, ogólnokrajowej weryfikacji klasoużytków. Dopiero po stwierdzeniu faktycznego sposobu użytkowania terenów na peryferiach obszarów zurbanizowanych oraz na pograniczu miast i wsi, możliwe byłoby pełne wdrożenie koncepcji sektorów chronionych. W przeciwnym wypadku koszty odszkodowań za wieczyste wyłączenie z zabudowy gruntów należących de iure do klasoużytków B, Br lub Bp, a de facto rolnych lub będących nieużytkami, byłyby niemożliwe do pokrycia ani przez budżety samorządów, ani przez budżet państwa.

Przy aplikacji profilu urbanistycznego sposób postępowania powinien być podobny, jak w przypadku sektorów planistycznych, choć generalnie nie dotyczy aktów o charakterze strategicznym. Strefy definiuje się i zaznacza osobno, wyraźnie wskazując podział między nimi. W ten sposób powstaje rysunek, np. warstwa na mapie głównej planu, która przedstawia profil urbanistyczny. Podstawą wyznaczenia jednostek planistycznych powinny być uprzednio zdefiniowane strefy profilu urbanistycznego, w których aplikuje się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku występowania mniejszej liczby stref lub braku pewnych elementów niepotrzebne części *SmartCode* (artykuły, tabele, definicje) należy pominąć i usunąć z dokumentu końcowego.

Zgodnie z pryncypiami Nowej Urbanistyki planowanie nie powinno bazować na desygnacie funkcji, lecz w pierwszej kolejności mieć związek z charakterem i formą przestrzeni. Dlatego też stosując metodykę kodów form przestrzennych, należy zasadniczo wprowadzać oznaczania jednostek planistycznych bazujące na nomenklaturze profilu urbanistycznego (T1-T6), zamiast na funkcji (np. MWU, MN, R). Tego rodzaju identyfikacja nie jest jednak niezbędna z formalnego punktu widzenia – rozstrzygnięcia mogą przejawiać się w indywidualnych rozwiązaniach w obrębie każdej strefy funkcjonalnej, które w ostateczności można dodawać do oznaczeń utrwalonych już w naszym systemie (np. T4-MNU). W praktyce oznaczałoby to, że projektant tworzy na własne potrzeby wirtualny podział na strefy profilu urbanistycznego, a następnie aplikuje zasady i reguły im przypisane do poszczególnych jednostek planistycznych, bez ścisłego definiowania samego profilu. Może to skutkować zwiększeniem liczby jednostek planistycznych na pograniczu obszarów o różnych funkcjach i odmiennym charakterze. Z punktu widzenia ciągłości przestrzennej jest to rozwiązanie korzystne, ponieważ zapewnia płynniejsze przejście między strefami profilu urbanistycznego oraz kontynuację np. typologii zabudowy.

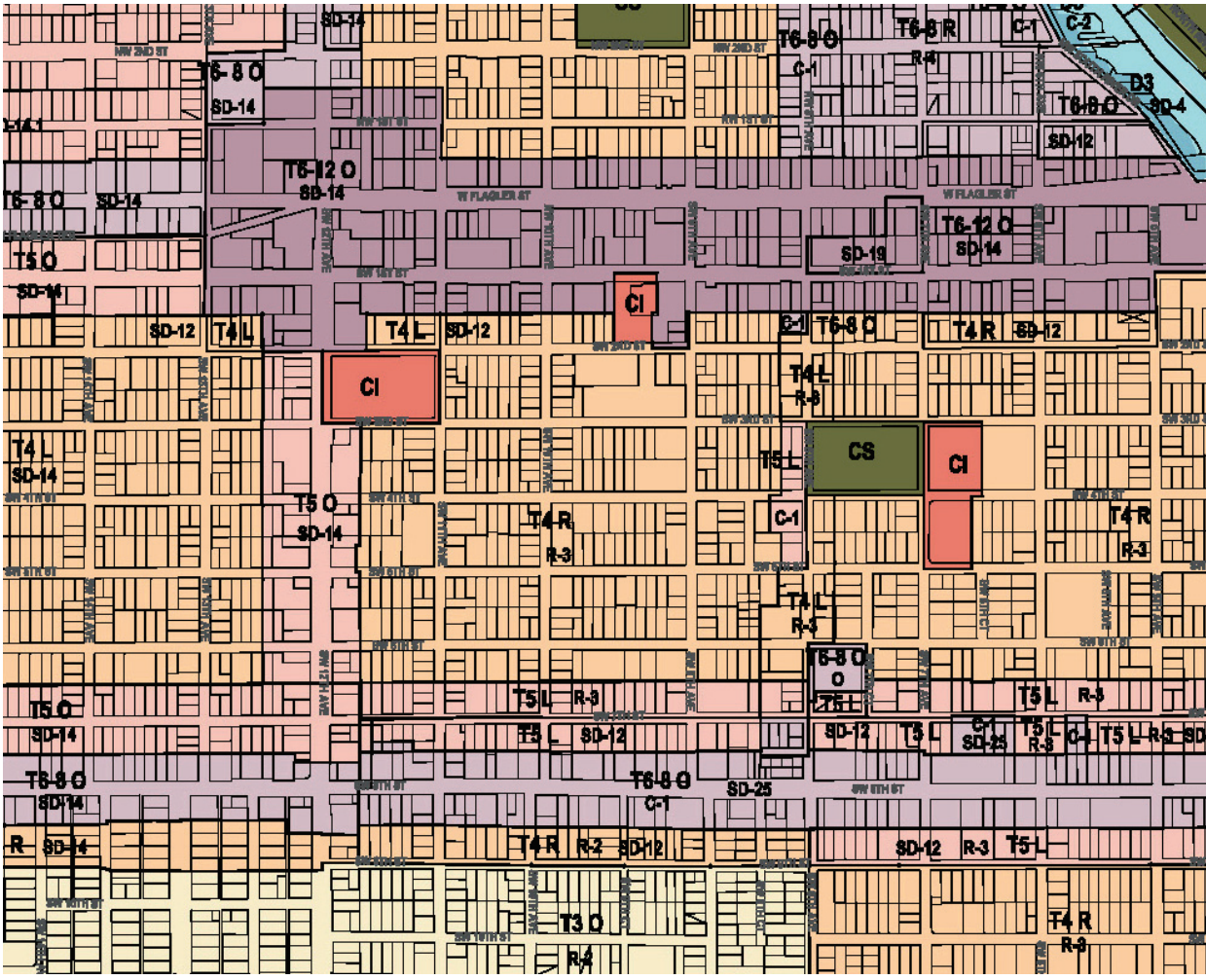
Z perspektywy odbiorcy wizualizacja sektorów planistycznych i stref profilu urbanistycznego ma charakter informacyjny, nie regulacyjny. Pomaga zrozumieć wybrany model rozwoju przestrzennego: skalę i intensywność zabudowy, formy architektoniczne itd.

Zamiast abstrakcyjnych współczynników użytkownik otrzymuje zrozumiałą informację na temat charakteru budynków: np. willa w otoczeniu zieleni, domy szeregowe przy ulicy itp.

Stosowanie profilu urbanistycznego wymaga wprowadzania stref pośrednich między osiedlami (obszarami) zabudowy wielorodzinnej a terenami otwartymi (rolnymi lub leśnymi).

Granice poza ulicami. Rozgraniczenia między strefami profilu powinny z zasady przebiegać wewnątrz kwartałów zabudowy. Poza ścisłymi wyjątkami, nie należy ich prowadzić wzdłuż osi ulic, tak aby zachować spójność przestrzenną wnętrz urbanistycznych.

Fotografie referencyjne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym stosuje się metodę profilu urbanistycznego, powinien zawierać graficzne oznaczenia precyzyjnie ilustrujące poszczególne strefy. Wskazane jest, aby oprócz wizualizacji, przedstawiać fotografie miejsc, których charakter odpowiada mniej więcej temu, co jest planowane. Fotografia czegoś, co już gdzieś istnieje silniej działa na wyobraźnię odbiorcy niż komputerowe lub odręczne renderingi.



il. 101. Przykład podziału miasta na strefy profilu urbanistycznego (plan Miami 21)
Zwraca uwagę fakt, że granice między strefami są prowadzone wewnątrz kwartałów, a nie w linii ulic i ciągów komunikacyjnych

3. Osiedla – wspólnoty– jednostki osadnicze

3.1. Strefy zasięgu pieszego

Punktem wyjścia w projektowaniu jednostek osadniczych (habitatów), czyli osiedli-wspólnot jest tzw. strefa zasięgu pieszego. Pojęcie, które w Nowym Urbanizmie wyewoluowało z koncepcji **obszaru pieszego** (*pedestrian pocket*), w Polsce stosuje się pod nazwą izochrony dostępności czasowej pieszych od lat 70. XX wieku[582].

Według *SmartCode* strefa zasięgu pieszego oznacza obszar skoncentrowany wokół tzw. powszechnego miejsca przeznaczenia, czyli punktu skupiającego lub generującego lokalną aktywność społeczną. Takim centrum (punktem docelowym) może być przestrzeń
SC 3.2 społeczna (plac, skwer), która powinna (lecz nie musi) być związana z przystankiem transportu publicznego. Strefa zasięgu pieszego wyznacza obszar pojedynczego osiedla-wspólnoty, jest więc podstawą planowania układu jednostek osadniczych.

Wyznaczanie stref zasięgu pieszego nie powinno być procesem mechanicznym. Powszechne stosowanie okręgów o wybranym promieniu jako sposobu wyznaczenia izolinii, czyli określania izochrony, jest co do zasady błędne, ponieważ nie uwzględnia ani rzeczywistego układu komunikacyjnego, ani specyfiki zabudowy. Taki sposób delimitacji może być tolerowany wyłącznie na wstępnym etapie szkicowej koncepcji zagospodarowania terenu. Ale wówczas, ze względu na nieuchronność późniejszej korekty, należy przyjmować wielkości promienia okręgu większe o co najmniej 10-20%, niżby to wynikało z teoretycznego zasięgu izochrony.

Natomiast na etapie planu regulacyjnego izochrona w żadnym wypadku nie może
il. 103 być definiowana jako okrąg, ale jako dostosowany do planowanego układu komunikacyjnego system izolinii – krzywych, których przebieg uwzględnia rzeczywiste odległości, typologię zabudowy oraz ukształtowanie terenu[583]. Jest to szczególnie ważne na obszarach rewitalizacji.

Strefy zasięgu pieszego wyznacza się, stosując wzór S = V × t, czyli iloczyn średniej prędkości człowieka poruszającego się niespiesznym spacerem i zadanego okresu czasu. Ze względów praktycznych, zważywszy na lokalne uwarunkowania komunikacyjne oraz przestrzenne, *SmartCode* wyróżnia cztery rodzaje stref zasięgu pieszego. Różnią się wielkością, kształtem i rodzajem punktu docelowego (centrum).

Podstawowym rodzajem jest **standardowa strefa zasięgu pieszego**, której obszar znajduje się przeciętnie w promieniu 400 metrów [1/4 mili albo1320 stóp] od jej centrum, czyli mniej więcej w zasięgu pięciominutowego, spokojnego spaceru dorosłego człowieka[584].

W niektórych przypadkach, np. przy projektowaniu centrum dzielnicowego stosuje się **powiększoną strefę zasięgu pieszego**, która może być maksymalnie cztery razy większa niż strefa standardowa. Można ją stosować w przypadku, gdy jako powszechne miejsce przeznaczenia planowany jest przystanek ponadlokalnej komunikacji publicznej (kolejowy lub autobusowy) o dużej przepustowości. Powiększona strefa zasięgu pieszego, którą wyznacza się w promieniu max. 800 m. [1/2 mili lub 2640 stóp], reprezentuje w przybliżeniu zasięg dziesięciominutowego, spokojnego spaceru dorosłego człowieka.

---

[582] Izochrony w polskim systemie planowania służyły przede wszystkim do projektowania punktów węzłowych (przystanków, dworców) planowanego układu komunikacji publicznej. Por. *Dostępność przestrzenna jako przesłanka kształtowania polskiej polityki transportowej,* red. T. Komornicki, i in., Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN; Warszawa 2009, ss. 36-45.

[583] Przyznają to również autorzy *SmartCode*, którzy sugerują stosowanie tzw. dostosowanej strefy zasięgu pieszego. Por. *SmartCode*. Tablea 17 g; *SmartCode Version 9 and Manual,* p. A31 (p. 213).

[584] Jeżeli: t = 5 min (~ 0,08 h), a średnia prędkość pieszego V = 5 km/h, to S = 5 × 0,08 [km/h × h] czyli: S = 0,4 km.

il. 102. Brandevoort de Veste, Helmond (Holandia), Widok na stację kolejową wzdłuż ulicy Broederwa [2019]I Przystanek komunikacji publicznej o zasięgu ponadlokalnym pełni funkcję powszechnego miejsca przeznaczenia i wyznacza strefę zasięgu pieszego

Jeszcze inna jest **linearna strefa zasięgu pieszego**, którą konstruuje się wzdłuż wielofunkcyjnego korytarza komunikacyjnego (np. ulicy głównej). Strefa ta obejmuje obszar o zasięgu 5 minut, czyli o szerokości ~400m [1/4 mili] z każdej strony takiego korytarza. Nie posiada jednego, ściśle określonego punktu centralnego, stąd jej nazwa. Bywa stosowana w przypadku występowania ulicy rynkowej, która w warunkach amerykańskich przyjmuje postać tzw. *main street.*

Ostatni typ, czyli **dostosowana** (sieciowa) **strefa zasięgu pieszego** służy do planowania na terenach zagospodarowanych i zabudowanych, np. przy okazji rewitalizacji. Przy jej wyznaczaniu należy uwzględniać istniejące powiązania przestrzenne, komunikacyjne i społeczne. Na takich obszarach zasięgi pieszych mogą różnić się znacząco, np. ze względu na specyfikę zabudowy historycznej. Dlatego – jak już wspomniano – w tym przypadku niezbędna jest szczegółowa analiza rzeczywistych odległości, które wynikają np. z położenia lokali mieszkalnych na różnych kondygnacjach.

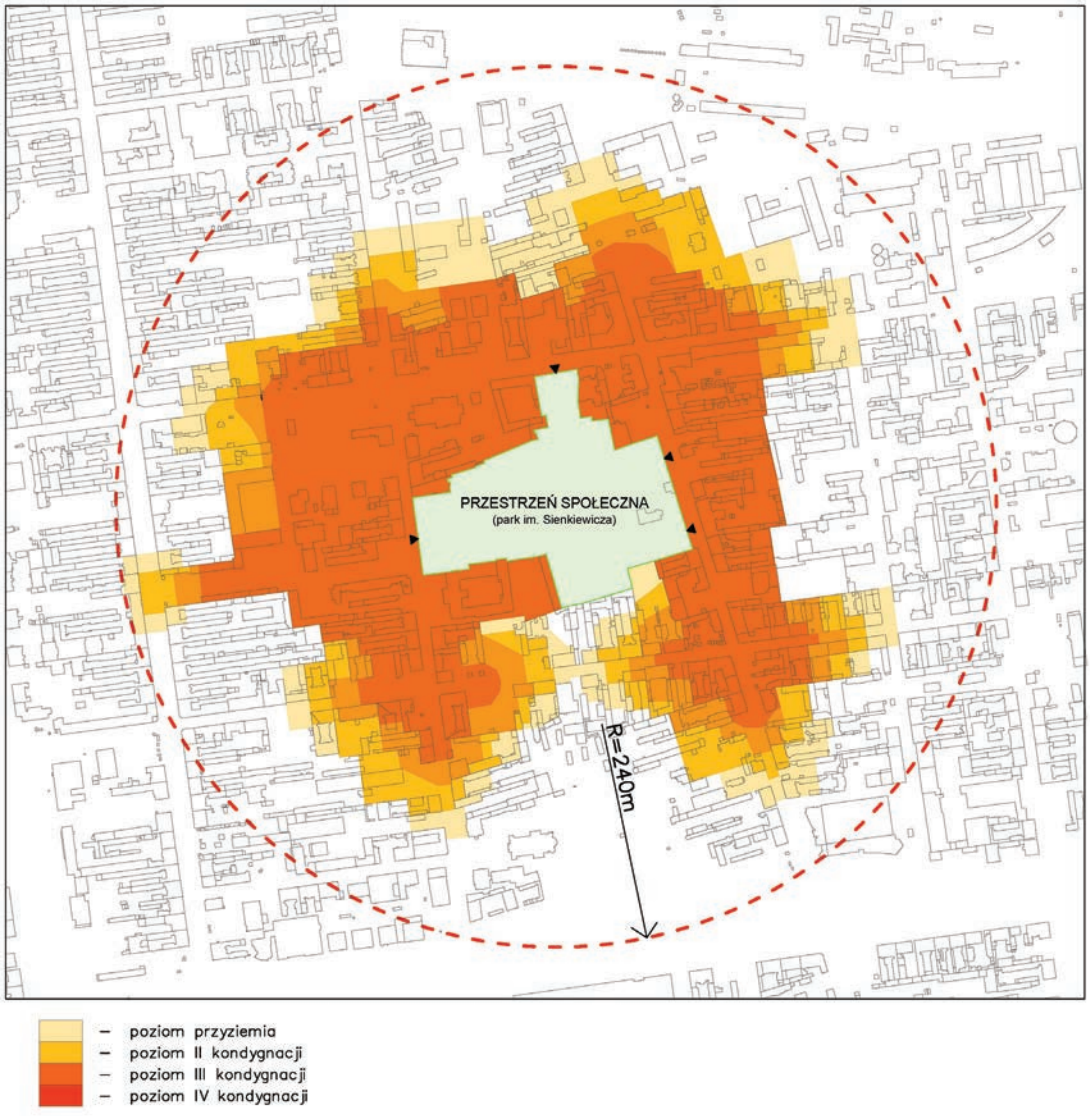
Problem zasięgu pieszego użytkownika badał w latach 70. XX wieku Władysław Anders, który porównywał wysiłek dojścia w zależności od miejsca zamieszkania. Z badań tych wyraźnie wynika, że przy wyznaczaniu izochrony, należy uwzględniać nie tylko drogę w poziomie, ale także w pionie (wejście po schodach, spadek terenu, nawierzchnię)[585]. Według Andersa pokonanie jednej kondygnacji jest energetycznym ekwiwalentem przejścia 30 m w poziomie, co oznacza, że 1 metr w pionie odpowiada mniej więcej 10 metrom w terenie płaskim. Przemyślenia Andersa można streścić w postaci uproszczonego wzoru matematycznego, który stanowi przybliżenie zasięgu (odległości) jako funkcji wysokości. Należałoby go stosować badając rzeczywisty zasięg pieszego w intensywnej zabudowie, w której kilkukondygnacyjne budynki nie posiadają windy.

[585] Za: W. Czerny, *Architektura zespołów osiedleńczych…,* dz. cyt., s. 195.

$$S = S1 + (n-1)\ 30 + 10\times$$

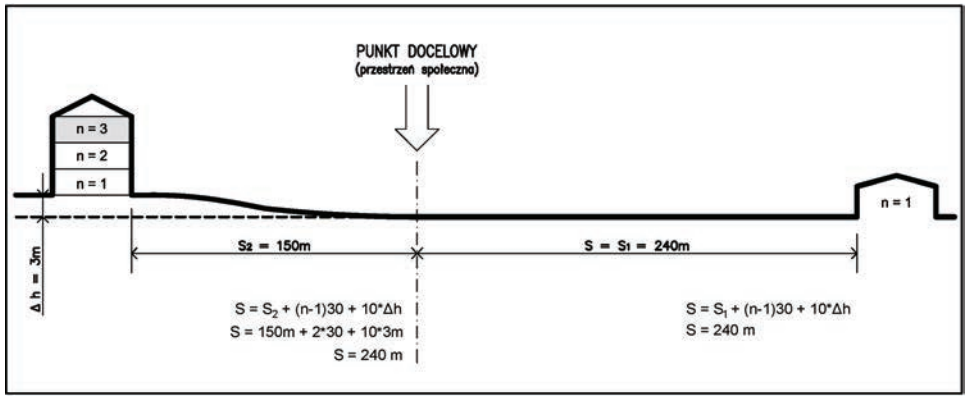
S – rzeczywisty ekwiwalent odległości
n – kondygnacja naziemna, na której znajduje się badany lokal
x – różnica poziomów między badanym punktem a centrum strefy [m]
S1 – odległość budynku mierzona w poziomie [m]

Wzór można stosować dla sprawdzenia czy mierzona w poziomie (na mapie) odległość spełnia warunek zasięgu pieszego.



il. 103. Dostosowana strefa zasięgu pieszego w praktyce – rzeczywista dostępność wybranej przestrzeni społecznej w centrum Łodzi (park im. Sienkiewicza)

Punktem wyjścia dla badania dostępności przestrzeni społecznych w zwartej, historycznej zabudowie powinny być budynki bez wind. Plan przedstawia zasięg w zależności od położenia lokali mieszkalnych. Okrąg przedstawia teoretyczny obszar standardowej strefy zasięgu pieszego



il. 104. Sposób wyznaczania rzeczywistego zasięgu pieszego z uwzględnieniem ukształtowania terenu i wysokości zabudowy.
Porównanie opisuje wykorzystanie tzw. „wzoru Andersa". Przedstawione obiekty są tożsame pod względem rzeczywistej dostępności do punktu docelowego (np. budynek społeczny)

3.2. Rodzaje wspólnot-osiedli

SmartCode zakłada, że każde osiedle-wspólnota powinno obejmować przynajmniej dwie, trzy różne strefy profilu urbanistycznego. Od proporcji między nimi zależy w dużej mierze charakter jednostki osadniczej. Wytyczne w tym zakresie zawiera tabela 2. SC TABELA 2

Osiedle tradycyjne, w zależności od lokalizacji, czyli stopnia zurbanizowania, może być określane w planie jako sąsiedztwo, osiedle lub dzielnica.

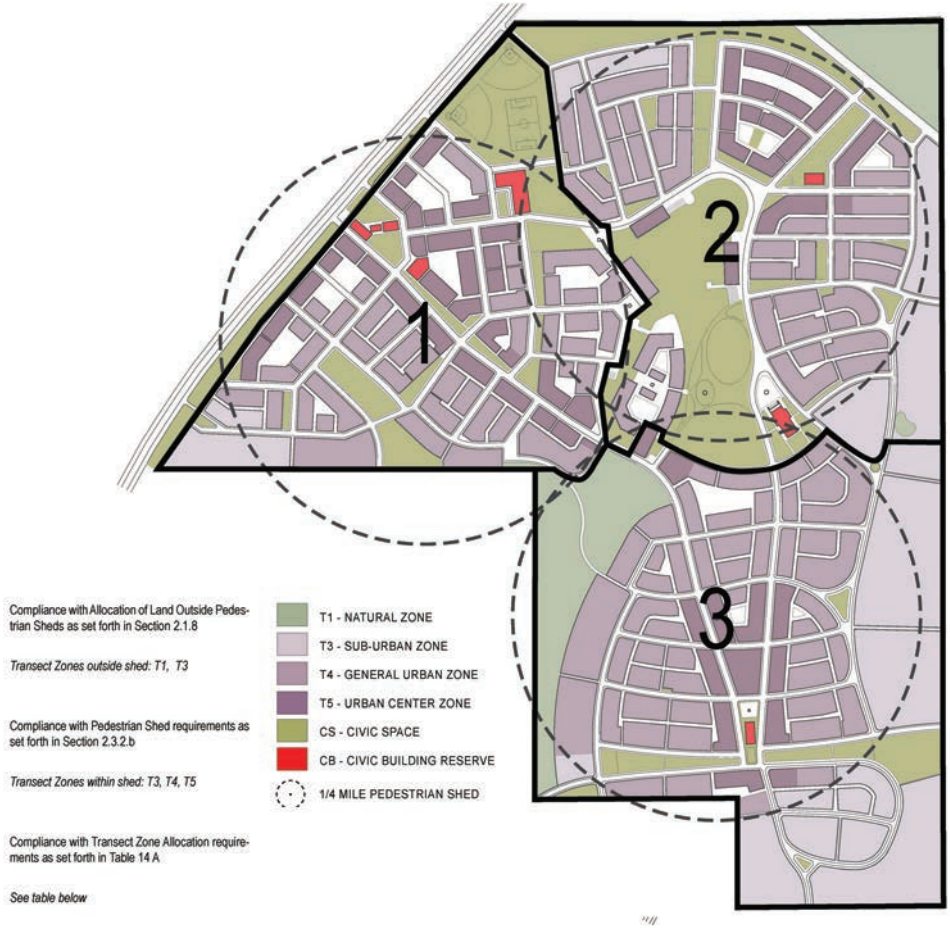
Projektowanie rozwoju przestrzennego opartego o tradycyjny model urbanizacji, czyli wzorzec osiedla tradycyjnego, wymaga łączenia nie tylko różnych funkcji, ale także odmiennych rodzajów tkanki urbanistycznej. W polskim systemie oznacza to konieczność integracji zabudowy jedno- i wielorodzinnej (MN, MW). Niestety, w Polsce te dwa rodzaje zabudowy mieszkaniowej traktowane są przeciwstawnie, a nie komplementarnie i zapisy istniejących aktów planowania przestrzennego, szczególnie tych o charakterze strategicznym, z reguły nie zezwalają na ich łączenie. Zdaniem autora jest to efektem m.in. obowiązywania zbyt szerokiej definicji zabudowy wielorodzinnej. Obecnie dwukondygnacyjna willa mieszcząca cztery mieszkania, jest traktowana przez przepisy identycznie jak pięcio-, sześciokondygnacyjny, kilkuklatkowy blok mieszkalny[586]. SC 3.3.2 SC 4.3.2

Należy zatem pamiętać o zapewnieniu różnorodności typologicznej, przykładowo w strefach o charakterze miejskim (T-4) wymagany jest udział przynajmniej trzech różnych schematów dyspozycji zabudowy. Cel nadrzędny w tym wypadku stanowi dywersyfikacja opcji mieszkaniowych, co służy zróżnicowaniu społecznemu. Połącznie zabudowy zwartej, a więc z reguły wielorodzinnej, z zabudową wolnostojącą o rozmaitej skali, daje gwarancje dostępności mieszkań w różnych cenach i zapewnia heterogeniczność mieszkańców pod względem dochodu i statusu społecznego.

[586] Rozwiązaniem mogłoby być wprowadzenie dodatkowej kategorii (definicji), takiej jak **mały budynek wielorodzinny** [np. do sześciu lokali mieszkalnych, max. 1500 m^3 kubatury, wysokości trzech kondygnacji itp.]. Por. M. Domińczak, *Rodzina na swoim. Jak wesprzeć budownictwo jednorodzinne w Polsce. Analiza* CAKJ 1/2016.

SmartCode adaptuje także koncepcje *Transit Oriented Development* (TOD) jako szczególnej odmiany osiedla tradycyjnego. Różnica sprowadza się do zogniskowania zabudowy wokół punktu węzłowego ponadlokalnej komunikacji publicznej o dużej przepustowości. Jeśli jest to przystanek metra, kolei podmiejskiej lub szybkiego autobusu, to możliwe jest wówczas zwiększenie intensywności zabudowy w stosunku do typowego osiedla tradycyjnego. Dla potrzeb wyznaczenia TOD stosuje się z reguły powiększoną strefę zasięgu pieszego.

SC 3.3.4
SC 4.2.4



il. 105. Przykładowy podział osiedla na sąsiedztwa – strefy zasięgu pieszego, wraz z określeniem stref profilu urbanistycznego oraz desygnacją budynków i przestrzeni społecznej wg zasad *SmartCode*

Osiedle skupione jest odpowiednikiem osiedla tradycyjnego, które swoim charakterem pasuje do otwartych terenów wiejskich i generalnie sprzyja zajęciom związanym z rolnictwem[587]. Szerokie wprowadzenie takiego zakorzenionego w historii urbanistyki polskiej i europejskiej wzorca mogłoby ograniczyć dziką parcelację terenów rolnych w Polsce, którą de facto umożliwia ustawa o gospodarce nieruchomościami[588].

SC 3.3.1

[587] Nie oznacza to, że osiedle skupione nie może być jednostką osadniczą przeznaczoną dla mieszkańców, którzy nie zajmują się rolnictwem.

[588] Ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 92-93.

SmartCode zakłada na obszarze osiedla skupionego bardzo duży udział niezabudowanych terenów otwartych – strefy T1 (naturalna) i T2 (wiejska) muszą stanowić minimum połowę jego powierzchni. Wyzwaniem jest zapewnienie na tym obszarze skutecznej ochrony przed wtórną zabudową. Do tego celu najskuteczniejszym narzędziem mógłby być – niestosowany u nas – transfer prawa zabudowy. Największą przeszkodą formalną i ekonomiczną, która utrudnia tworzenie tego rodzaju jednostek osadniczych, jest konieczność dokonania scaleń i wymiany gruntów oraz nowej parcelacji.

Najbardziej wielkomiejską odmianą wśród osiedli-wspólnot opisanych w *SmartCode* jest *Regional Center Development*, które skupia tereny usługowo-handlowe o znaczeniu ponadlokalnym. Powinno obejmować wyłącznie strefy profilu o charakterze miejskim bez terenów otwartych i rolnych (T-1, T-2), przy czym strefa wielkomiejska (T-6) musi stanowić min. 2/5 powierzchni. Całość powinna mieć powierzchnię od 32 do 256 ha. SC 3.3.3 SC 4.2.3

W polskich warunkach koncepcja ta najlepiej pasuje do skali dzielnicy w rozumieniu jednostki pomocniczej, dlatego też najlepszą nazwą będzie **centrum dzielnicowe**. Oczywiście wielkomiejskie dzielnice centralne (*downtown*) mogą w pewnych przypadkach pełnić rolę centrów skupiających usługi o charakterze nie tylko lokalnym, ale regionalnym, a nawet krajowym.

3.3. IMPLEMENTACJA

Położenie centrum strefy zasięgu pieszego powinien determinować ruch, czyli przepływ ludzi, dlatego z zasady należy je lokalizować na skrzyżowaniu dróg, ciągów pieszych, przy przystankach komunikacji publicznej itp. Wyjątkiem jest sytuacja, w której szczególnie atrakcyjne miejsce, jak np. plaża, stok, zabytek czy punkt widokowy może stać się nowym generatorem ruchu. Tam gdzie to tylko możliwe, centrum strefy zasięgu pieszego powinno pokrywać się z rozpoznanymi, charakterystycznymi elementami przyrodniczymi (grupa drzew, obniżenie lub wyniesienie terenu itp.). Podczas projektowania osiedli utrwalone w krajobrazie szlaki piesze i zwierzęce, ścieżki, drogi gruntowe i trasy przepędu bydła, powinny być w maksymalnym stopniu zachowane jako determinanty kierunków i przebiegu nowych ulic. Żywopłoty i szpalery drzew wzdłuż pól mogą stanowić zieleń w projektowanych korytarzach komunikacyjnych.

Wyznaczaniem i dostosowaniem stref zasięgu pieszego do warunków terenowych powinno zajmować się niezależnie kilku projektantów. Jest bowiem mało prawdopodobne aby jeden człowiek był w stanie skutecznie i prawidłowo rozpoznać wszystkie kluczowe elementy określające charakter miejsca, które będzie można później wykorzystać budując strukturę osiedla-wspólnoty[589].

Studia uwarunkowań powinny określać w jednostkach planistycznych ogólne zasady tworzenia osiedli-wspólnot. Nową zabudowę poza obszarem zurbanizowanym należy realizować wyłącznie w oparciu o jeden z wzorców rozwoju, czyli OT, OS lub CD. Podstawą są tutaj wytyczne z tabeli ze str. ix oraz tabeli 2 „Alokacja sektorów-wspólnot", znajdujące się w *SmartCode.* Przykładowy zapis w studium może wyglądać następująco: *Realizacja zabudowy jest możliwa według wzorca osiedla tradycyjnego/osiedla skupionego, który został opisany w punkcie/załączniku nr….*

Projektowana gęstość zamieszkania poszczególnych osiedli musi być uzależniona od typu osiedla-wspólnoty oraz od wyników analiz znajdujących się w dokumentach strategicznych. Autorzy *SmartCode* zalecają, aby było to:

[589] *SmartCode Version 9 and Manual,* s. A31 (s. 213).

- nie mniej niż 7,5 gospodarstwa domowego na hektar – w osiedlu skupionym OS (wieś).
- nie więcej niż 200 gospodarstw domowych na hektar – w centrum dzielnicowym CD[590].

W przypadku rewitalizacji gęstość zamieszkania może wynikać z lokalnych uwarunkowań.

Ani w studium, ani w planie nie należy określać minimalnych wymiarów działek budowlanych[591]. Utrudnia to bowiem realizację zwartej, oszczędnej i zróżnicowanej typologicznie zabudowy, a na terenach podmiejskich i wiejskich dodatkowo uniemożliwia powstawanie osiedli skupionych. Zamiast tego, dla zabezpieczenia przed niekontrolowaną parcelacją poza obszarem urbanizacji, należy ściśle definiować wzorzec osadnictwa skupionego (OS).

W przypadku nowych inwestycji rola inicjatora, którym jest z reguły deweloper oraz projektanta – w pewnym momencie się kończy. Wówczas powinno powstać stowarzyszenie mieszkańców, które przejmie obowiązki zarządzania rozwojem powstającego osiedla[592]. Wspólnota mieszkaniowa powinna być wyposażona np. w narzędzia umożliwiające nakładanie opłat, które pozwolą na skuteczne zarządzanie przestrzenią społeczną i układem komunikacyjnym (jeśli pozostaje prywatny). Gdy kodeks urbanistyczny nie ma formy prawa miejscowego, to każdy potencjalny mieszkaniec przed nabyciem lub wynajęciem nieruchomości powinien podpisać notarialne zobowiązanie przestrzegania jego zasad. Wskazane jest, aby wspólnota osiedlowa powołała urząd architekta miejskiego, który zajmowałby się przestrzenią publiczną. Najlepiej, żeby stanowisko to pełnił jeden z mieszkańców lub przynajmniej osoba blisko z nim związana.

Aby projektowane osiedla stały się trwałymi i silnymi wspólnotami, konieczne jest wsparcie ustrojowe i prawne ze strony władz wyższego rzędu. Dlatego stanowczo zaleca się łączenie jednostek administracyjnych z przestrzennymi. Każde osiedle zaprojektowane według wzorców *SmartCode* powinno być a u t o m a t y c z n i e wyznaczane w planie miejscowym jako **nowa jednostka pomocnicza gminy**. W przypadku osiedla tradycyjnego (OT) będzie to osiedle, w przypadku osiedla skupionego (OS) – sołectwo, natomiast dla zgrupowania kilku osiedli-wspólnot i centrum dzielnicowego można przewidzieć utworzenie nowej dzielnicy[593].

Chcąc utworzyć osiedle skupione OS można zapisać w studium, że zabudowa na terenach rolnych i otwartych (sektor G-1, strefa T2) może odbywać się pod warunkiem zaplanowania, scalenia i wtórnej parcelacji np. na powierzchni nie mniejszej niż 12 ha. Przy czym jednocześnie:

a) liczba gospodarstw domowych: od 90 do 180,
b) max. wielkość działki budowlanej: 1200 m^2,
c) wzorzec: 1 dom = max. 1200 m^2 działki budowlanej + min. 1 ha ziemi uprawnej, łąki lub lasu. (15% tereny budowlane, 85% inne),
d) planowana zabudowa nie może znajdować się w większej odległości od siebie niż np. 20 metrów, przy czym odległość między najdalej odsuniętymi od siebie budynkami na planowanym osiedlu nie powinna przekroczyć 150 metrów.

[590] *SmartCode Manual…,* p. A31 (p. 213).
[591] Wyjątkiem są tereny objęte ochroną konserwatorską, na których podziały własnościowe są chronione prawem.
[592] Idealnym rozwiązaniem jest pełne włączenie osiedla w strukturę urbanistyczną: przejęcie głównych dróg przez gminę, ustanowienie jednostki pomocniczej – rady osiedla.
[593] Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (Dz.U. z 1990 r., nr 16, poz. 95, z późn. zm.), Art. 5.

4. Przestrzeń społeczna

4.1. Strefy – podział przestrzeni społecznej

SmartCode wyróżnia pojęcie **strefy przestrzeni społecznej** (*civic zone*), którą tworzą określone formy otwartej **przestrzeni społecznej** (*civic space*) oraz **budynki społeczne** (*civic buildings*) o zróżnicowanej dostępności.

Odpowiednikiem strefy przestrzeni społecznej w polskim systemie prawnym jest w pewnym sensie obszar przestrzeni publicznej, który ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje jako: „(...) obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne”[594]. Jest to jednak bardzo ogólna i szeroka definicja, odpowiednia raczej dla dużych obszarów określanych w dokumentach o charakterze strategicznym (studium), a nie taktycznym (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego).

SC 3.5.1
SC 4.4.1
SC 5.4.1

Budynki społeczne

SmartCode nie wyróżnia konkretnych typów budynków społecznych. Zgodnie z wytycznymi *Leksykonu Nowej Urbanistyki* zalicza się do nich: kościoły, szkoły, ratusze, budynki sądów, sale spotkań, urzędy pocztowe, biblioteki publiczne, a także dworce i przystanki komunikacji publicznej. Należy przy tym zwrócić uwagę, że nie muszą to być budynki należące do samorządu lub państwa – jedynym warunkiem jest, aby prywatny zarządca nie czerpał zysku z ich działalności (non-profit).

Osiedlowe miejsce spotkań powinno zapewnić min. 0,9 m^2 powierzchni na jedno mieszkanie w obrębie wspólnoty[595]. Dla tego rodzaju obiektów powinno się określać odrębne standardy architektoniczne, różne od tych, które stosuje się do typowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej[596].

il. 45
il. 49
il. 107

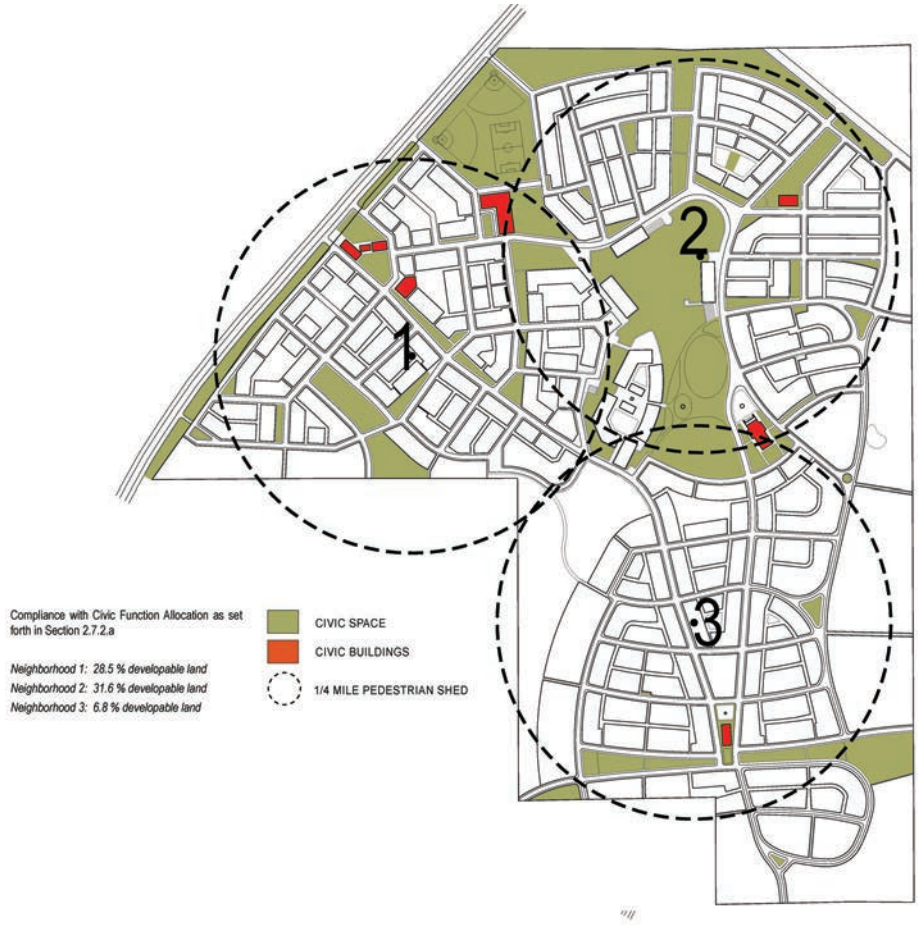
Szczególna rola wśród budynków społecznych przypada szkołom podstawowym. Jest tak ze względu na powszechność występowania, którą z jednej strony warunkuje obowiązek szkolny, z drugiej – oczywista potrzeba edukacji[597]. Poza tym, szkoła to z reguły najbardziej dostępne miejsce, które posiada zwykle dużą salę gimnastyczną, gdzie mogą spotkać się wszyscy mieszkańcy osiedla.

SC 3.5.4
SC 4.4.3
SC 5.4.3

Specyficznym rodzajem przestrzeni społecznej, jaką wyróżnia *SmartCode*, jest tzw. **trzecie miejsce** (*Third Place*). Pojęcie, które spopularyzował amerykański socjolog Ray Oldenburg na przełomie lat 80. i 90. XX wieku, oznacza fragment współdzielonej przestrzeni, która znajduje się pomiędzy środowiskiem życia domowego i miejscem pracy.

> „Trzecie miejsce” to miejsce odpoczynku – nie tylko od pracy, lecz także od wykonywanych na co dzień rutynowych czynności. Jest neutralną przestrzenią, w której spędzamy wolny czas, spotykamy przyjaciół, odpoczywamy po pracy zawodowej, pracach domowych, nabieramy oddechu przy filiżance kawy (herbaty), obserwujemy i pokazujemy się innym. „Trzecie miejsca” wzmacniają w nas poczucie

[594] Ustawa o planowaniu, art. 2, ust 6.
[595] *The Lexicon of the New Urbanism*, dz. cyt., p. 9.5 (s. 58).
[596] *SmartCode Manual...*, SCA20 (s. 40); *SmartCode*, Artykuł 3, Planowanie nowych osiedli, 3.5.4 b.
[597] Warto jednak zauważyć, że w np. USA nie ma obowiązku edukacji w szkołach publicznych, a edukacja domowa obejmuje około 2 mln dzieci.



il. 106. Schematyczny sposób alokacji budynków społecznych (*civic building*) w stosunku do przestrzeni społecznej wg zasad *SmartCode*

przynależności do otoczenia oraz więzi z innymi – znanymi lub potencjalnie bliskimi nam osobami. Są to miejsca, w których tętni życie lokalnej społeczności, gdzie rodzą się nowe pomysły, utrwalają się lub ewoluują ważne w danym środowisku wartości[598].

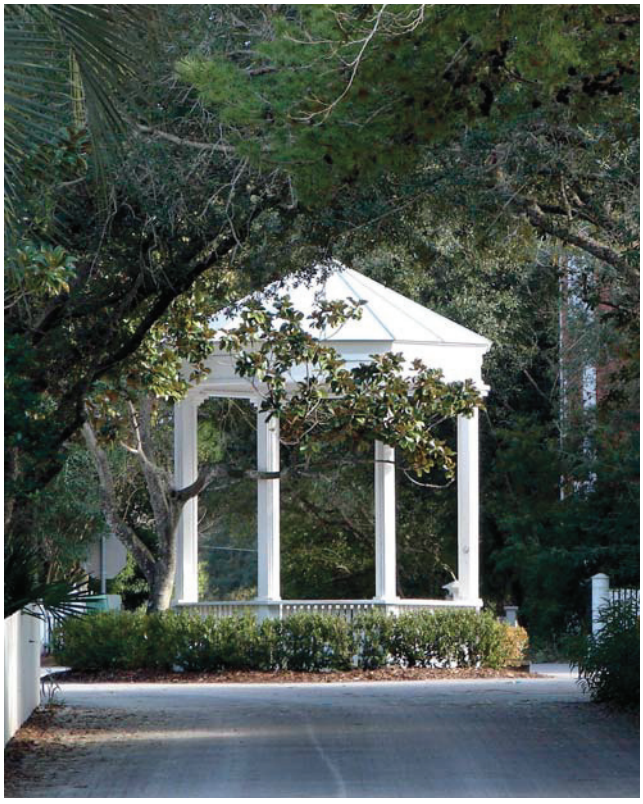
„Trzecim miejscem" może być nie tylko kawiarnia, bar czy pub. To także osiedlowe sklepy, księgarnie i salony fryzjerskie. Podobną rolę może pełnić fragment ulicy (np. ogródek kawiarniany), kilka stolików szachowych w parku, a nawet ławka przy przysłowiowym trzepaku. Tworzenie takich miejsc wymaga od projektanta większej niż zwykle dokładności w definiowaniu katalogu dopuszczalnych funkcji w aktach planistycznych. Powstawaniu „trzecich miejsc" sprzyjać będzie każde ułatwienie w prowadzeniu drobnej działalności usługowej, każdy zapis w planie, który pozwoli na tworzenie niewielkich lokali gastronomicznych i handlowych – np. rezygnacja z wymagań parkingowych.

[598] https://pl.wikipedia.org/wiki/Trzecie_miejsce (Tłum. prawdopodobnie Agnieszka Koszewska) Por. R. Oldenburg, *The Great Good Place. Cafés, Cofee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons and Other Hangouts at the Heart of a Community,* DaCapo Press, Cambridge 1989, pp. 20-42.

a) The Village of Westclay, Carmel (IN). Sala zebrań [2019]
Osiedlowe centrum spotkań, które zawiera obszerną salę konferencyjną. Budynek stanowi jednocześnie dominantę przestrzenną układu kompozycyjnego osiedla

b) Rosemary Beach (FL), Coquina Pool [2013]
Jeden z pięciu znajdujących się w mieście basenów publicznych. W realizacjach Nowej Urbanistyki na obszarach położonych w klimacie podzwrotnikowym, do których zalicza się całe południe USA (m.in. Floryda, Teksas czy Karolina Południowa), osiedlowe pływalnie stanowią istotną przestrzeń budowania więzi społecznych

il. 107 a,b. Przykłady budynków społecznych o różnorodnej skali i funkcji



c) Seaside (FL), Tupelo Street Gazebo [2014] Altana u zbiegu ulic, jako przykład lokalnego, niewielkiego miejsca spotkań. Obiekt uwieczniony w filmie *Truman Show*

il. 107 c. Przykłady budynków społecznych o różnorodnej skali i funkcji

Otwarta przestrzeń społeczna

SC 3.5.2
SC 3.5.3
SC 4.4.2

SmartCode definiuje pięć podstawowych typów otwartej przestrzeni społecznej o różnej wielkości, którymi są: park, teren zielony, skwer, plac i plac zabaw. Większość z nich ma charakter terenów zieleni w rozumieniu polskich przepisów o ochronie przyrody[599].

SC TABELA 13

Przestrzeń społeczna powinna stanowić łącznie min. 5% powierzchni każdej strefy zasięgu pieszego, z czego 25-40% może mieć formę ulic lub bulwarów. Jej rodzaj należy dostosować do charakteru miejsca, czyli strefy profilu urbanistycznego, w której się znajduje. Katalog typów przestrzeni społecznych nie jest zamknięty i może wykraczać poza zestaw przedstawiony w *SmartCode*. Zważywszy na zakładane wymiary przeciętnej jednostki osadniczej, którą definiuje strefa zasięgu pieszego (~0,5 km^2), łączna powierzchnia przestrzeni społecznej w typowym osiedlu tradycyjnym (OT) nie może być mniejsza niż 2,0-2,5 ha.

[599] **tereny zieleni** – „tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, pełniące funkcje publiczne…". Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, (Dz.U. z 2004 r., nr 92, poz. 880), Art. 5, pkt 21).

a) Brandevoort de Veste, Helmond (Holandia), Laan door de Veste [2019]

b) Heulebrug, Knokke-Heist (Belgia), Stuurhut/Kompasstraat [2019]

il. 108. Przykłady ulic, które pełnią funkcję przestrzeni społecznej ze względu na sposób zaprojektowania oraz poziom ruchu kołowego

Należy zwrócić uwagę, że *SmartCode* nie tylko dywersyfikuje przestrzeń społeczną, ale także rozprasza ją w strukturze osiedla. Celem jest odpowiedni poziom nasycenia każdej wspólnoty wysokiej jakości przestrzenią publiczną. Z tego punktu widzenia w mieście korzystniejsza jest większa liczba mniejszych parków, skwerów czy placów, niż mniejsza liczba np. dużych terenów zielonych[600].

SC TABELA 13
il. 69

Klasyfikacja terenów zielonych jako rodzaju przestrzeni społecznej jest nieco odmienna od powszechnie stosowanej w Polsce. **Park** (*park*) ze względu na wielkość i wygląd, przypomina raczej duże założenie krajobrazowe o charakterze naturalnym, niż regularny park miejski. Temu drugiemu w *SmartCode* odpowiada w większym stopniu **teren zielony** (*green*) lub skwer (*square*).

Przestrzenią społeczną najbardziej odpowiednią dla stref profilu o charakterze miejskim i wielkomiejskim jest skwer (*square*) i **plac** (*plaza*). I jedno, i drugie pojęcie mieści się w polskiej definicji słowa plac, a różnica między nimi sprowadza się do wymiarów oraz ilości zieleni.

SC 5.4.2
il. 110a

Skwer to przestrzeń ze znaczną powierzchnią biologicznie czynną i dużą ilością roślinności, która na „zwyczajnym", utwardzonym placu występuje symbolicznie w postaci zieleńców i szpalerów pojedynczych, sadzonych punktowo drzew. Metodyka Nowej Urbanistyki zasadniczo nie zaleca projektowania parków i terenów zielonych (w rozumieniu ich definicji jako przestrzeni społecznej) w strefach śródmiejskich. Tłumaczy się to ich otwartym, wiejskim charakterem oraz – przez wzgląd na znaczne wymiary – negatywnym wpływem na ciągłość struktury urbanistycznej. Wielkomiejskiej atmosferze lepiej odpowiadają inne formy zielonej przestrzeni społecznej, takie jak skwery lub place gier i zabaw[601]. W zwartej, wysokiej zabudowie duży park staje się raczej barierą niż zwornikiem, dlatego może być wykorzystany jako przestrzeń graniczna, która oddziela osiedla.

SC 3.5.3e

Najmniejszym rodzajem przestrzeni społecznej jest **plac gier i zabaw**. Oryginalne określenie *playground* przetłumaczono w ten sposób ze względu na silne skojarzenia, jakie ma w Polsce plac zabaw z ogródkiem jordanowskim, czyli miejscem przeznaczonym wyłącznie dla małych dzieci. Tymczasem *playground* powinien być czymś innym, łatwo dostępnym, jak i położonym w bezpośredniej bliskości miejsca zamieszkania, miejscem spotkań zarówno dzieci i dorosłych.

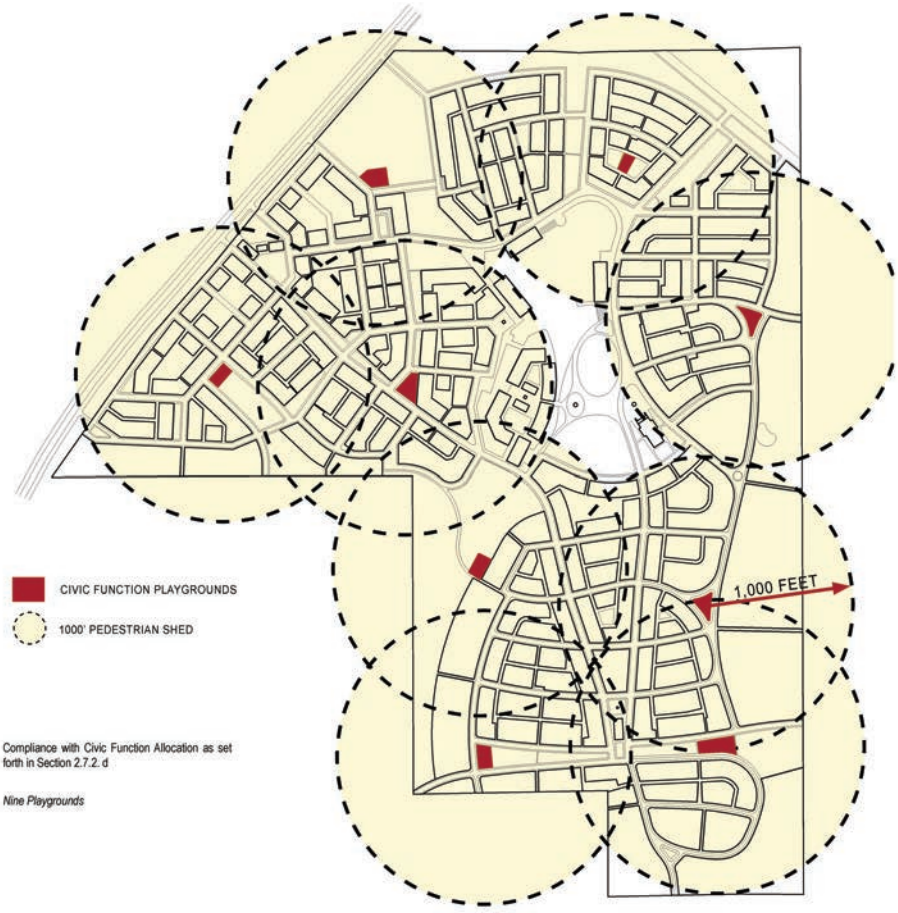
il. 110d

Plac gier i zabaw nie ma narzuconej minimalnej powierzchni i może być, w odróżnieniu od innych rodzajów przestrzeni społecznej, lokalizowany wewnątrz bloków zabudowy (np. na wydzielonej działce w zwartej pierzei). Jego rolę z powodzeniem pełni tzw. park kieszonkowy (*pocket park* – dosł. „zakątek parkowy"), wzbogacony o podstawową infrastrukturę dla dzieci[602]. Mogą to być także małe boiska, np. do gry w koszykówkę lub piłkę nożną, place do gry w bule lub mini-golfa. W najprostszym przypadku wystarczy drzewo i ławka.

[600] Tak jak inne elementy struktury miejskiej w *SmartCode*, tak i typologia przestrzeni społecznej nie jest katalogiem zamkniętym. Można wprowadzać inne typy i klasyfikacje w zależności od potrzeb lub warunków istniejących. Por. A. Kępkowicz, *Identyfikacja typów przestrzeni…,* dz. cyt., ss. 125-164.

[601] Według zasad *SmartCode* maksymalna powierzchnia skweru wynosi 2 ha, co odpowiada kwadratowi o bokach 140 × 140 m lub prostokątowi 100 × 200 m (czyli ½ powierzchni rynku krakowskiego). Skwer może zatem stanowić całkiem znaczący obszar zielony w skali osiedla lub dzielnicy.

[602] Duany i Plater-Zyberk używają zresztą sformułowania *pocket park* jako synonimu placu gier i zabaw. Por. A. Duany et al., *Suburban Nation…,* dz. cyt., p. 202.



il. 109. Schematyczny sposób wyznaczania podstawowej przestrzeni społecznej, czyli placów gier i zabaw (*playground*) wg zasad *SmartCode*

SmartCode zaleca, aby place gier i zabaw znajdowały się w odległości nie większej niż 240 m [800 stóp], czyli 3 minut spaceru od każdego mieszkania. W zwartej zabudowie historycznej, gdzie wiele budynków nie posiada wind (czyli czas dojścia – zgodnie ze „wzorem Andersa" – jest wydłużony), miejsca takie powinny występować jeszcze gęściej – co 150-200 metrów. Na ogół, im większa jest intensywność i wysokość zabudowy, tym gęstszy układ podstawowej przestrzeni społecznej należy zapewnić.

a) Watercolor (FL), Watercolor Boulvard South – Skwer (*square*) [2013]

b) Brandevoort de Veste, Helmond (Holandia). Huiskensstraat/Langdonkstraat – Plac (*plaza*) [2019]

Główna przestrzeń społeczna

SC 3.5.3d

Wskazane jest, aby podczas projektowania wyznaczać tzw. główną przestrzeń społeczną, której podstawową funkcją jest zapewnienie możliwości spotkań całej wspólnoty zamieszkującej osiedle. Z tego względu najlepiej taką funkcję będzie pełnić otwarty, utwardzony plac lub skwer[603]. Główna przestrzeń społeczna może (ale nie musi) być tożsama z powszechnym miejscem przeznaczenia, wokół którego komponuje się osiedle.

il. 43

[603] Cechy głównej przestrzeni społecznej obejmują: dostępność, funkcjonalność, komfort i wartość społeczną. *Jak przetworzyć Miejsce. Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych,* Kraków: Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Kraków, [b.r.w.], s. 25.

c) Baldwin Park (FL). Nolan Court – Teren zielony (*green*) [2014]

d) Rosemary Beach (FL). Plac gier i zabaw (park kieszonkowy, *playground*) [2014]
Wnętrze kwartału pomiędzy East Water Road i Kingston Street

il. 110 a,b,c,d. Przykłady przestrzeni społecznej stosowane w realizacjach Nowej Urbanistyki wg typologii *SmartCode*

Przystanek komunikacji publicznej oraz plac centralny mogą funkcjonować w pewnym oddaleniu od siebie. Jednak ze względów społecznych i organizacyjnych najlepiej jest połączyć te funkcje w jednym miejscu. Podobnie dobrze jest, aby z główną przestrzenią społeczną związany był jakiś budynek publiczny, który służy lokalnej społeczności – kościół, szkoła, ratusz itp. W osiedlu tradycyjnym może to być np. szkoła podstawowa, miejsce opieki nad dziećmi (przedszkole) lub inne miejsce spotkań. W centrum dzielnicowym należy przewidzieć miejsce dla obiektów o znaczeniu ponadlokalnym (liceum, urzędy, teatr, kino itd.). il. 102

SmartCode wymaga, aby główna przestrzeń społeczna była zaprojektowana mniej więcej w centrum osiedla. Przesunięcie w stosunku do geometrycznego środka wyznaczonej strefy zasięgu pieszego nie powinno być większe niż 240 m [800 stóp].

4.2. IMPLEMENTACJA

Przestrzeń społeczna nie powinna być definiowana w aktach planistycznych, ani jako zieleń (ZL, ZP), ani teren komunikacji (KD, KDW), ponieważ żadna z tych kategorii nie odpowiada ściśle jej istocie[604]. Jednak w obecnym stanie prawnym najlepszym sposobem wyróżnienia przestrzeni społecznej jest uznanie jej za tereny zieleni urządzonej (ZP).

W latach 2005-2015, które obejmują apogeum boomu inwestycyjnego początku XXI wieku, ogólna powierzchnia terenów mieszkaniowych w Polsce wzrosła o około 89 tys. ha, czyli niemal 40% powierzchni pierwotnej. Jednak powierzchnia terenów rekreacyjnych praktycznie nie uległa zmianie w ciągu tej dekady: zanotowano wzrost o około 1000 ha, czyli 1,1%[605]. Oznacza to, że na każde 10 tys. m^2 nowych terenów zabudowy mieszkaniowej przybywało zaledwie 110 m^2 (stosunek 90:1) terenów rekreacji i wypoczynku, czyli de facto przestrzeni społecznej w rozumieniu Nowego Urbanizmu[606].

Poszczególne rodzaje przestrzeni społecznej powinny być wyznaczane jako odmienne strefy, np. Park – ZP(Pk), Plac – ZP(Pl), Skwer – ZP(Sk), każda z dodatkowymi regulacjami i szczegółowym opisem niektórych parametrów. Różnią je: stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni utwardzonych, sposób nasadzeń zieleni, liczba drzew na jednostkę powierzchni itd. Przykładowo: może to być informacja w tekście planu, że na terenie ZP, definiowanym zgodnie z *SmartCode* jako skwer, należy zapewnić np. minimum 50% powierzchni utwardzonych, przeznaczonych wyłącznie dla ruchu pieszego.

Parki, tereny zielone i skwery należy projektować wokół istniejących naturalnych zbiorników wodnych lub zachowanego starodrzewu. Zapisy w tekście i na rysunku planu powinny być ilustrowane p r z y k ł a d a m i obiektów referencyjnych, które ułatwią laikom zrozumienie różnic pomiędzy poszczególnymi typami przestrzeni społecznej.

W przyszłości zdecydowanie rekomendowane jest wprowadzenie w polskich przepisach całkowicie nowej kategorii dla potrzeb oznaczenia terenów przestrzeni społecznej w planach miejscowych (np. PS). Musi być ona niezależna od terenów komunikacji, ale może występować równolegle z oznaczeniami terenów zieleni i wód (ZP). Byłoby to szczególnie przydatne dla wyróżnienia takich typów jak plac, skwer oraz plac gier i zabaw. Możliwe jest wprowadzenie tego pojęcia oraz wymogów z nim związanych do gminnych lub krajowych standardów urbanistycznych na wzór wymagań zaproponowanych w 2018 roku w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych[607].

---

[604] Należy zauważyć, że w np. Siewierzu-Jeziornej, czołowej polskiej realizacji nawiązującej do Nowego Urbanizmu, autorzy planu zaproponowali klasyfikację centralnego rynku jako szczególnego rodzaju **teren komunikacji** (**KX** – „teren placu miejskiego"). Por. Uchwała Nr XXXIX/376/2018 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 29 sierpnia 2018 r. *w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów położonych w granicach miasta Siewierz KM-42, KM-43, po obu stronach drogi krajowej nr 1,* [Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 3 września 2018 r., Poz. 5330].

[605] *Informacje i Opracowania Statystyczne,* Ochrona środowiska 2015 r., Warszawa: GUS, 2015, s. 117.

[606] M. Domińczak, *Rodzina na swoim…,* dz. cyt., s. 9.

[607] Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, (Dz.U. z 2018 r., nr 152, poz.1496), Art. 17, ust 4; (dalej ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych).

5. Standardy przestrzeni publicznej

5.1. Korytarze komunikacyjne

Drogi i ulice

W Polsce obowiązują dwie równoległe, niezależne względem siebie klasyfikacje dróg publicznych (korytarzy komunikacyjnych). Pierwsza, czyli podział na **kategorie**, uzależniona jest od funkcji w sieci drogowej i instytucji, która daną drogą zarządza. Druga, czyli podział na **klasy**, zależy od względów funkcjonalno-technicznych[608]. Osobno istnieją drogi wewnętrzne, których nie dotyczą przepisy dla dróg publicznych, niezależnie od tego, kto jest ich właścicielem lub zarządcą[609].

SmartCode, zgodnie z tradycyjnym pojmowaniem urbanistyki, traktuje strukturę i rodzaj ulic jako część przestrzeni publicznej, która służy nie tylko potrzebom transportu, ale również celom społecznym. Dlatego też stosuje inny podział, wynikający w pierwszej kolejności ze zmiennego charakteru korytarzy komunikacyjnych w różnych strefach profilu urbanistycznego. Przyjęta nomenklatura bazuje na typologii utrwalonej w historii budowy miast. Opis poszczególnych kategorii jest połączniem charakterystyki technicznej (parametry infrastruktury) i urbanistycznej (cechy tworzące przestrzeń społeczną). Rodzaje korytarzy komunikacyjnych są w dużym stopniu niezależne od szerokości i poziomu obsługi komunikacyjnej, ponieważ dużą przepustowość może mieć zarówno bulwar (BL), aleja

SC 5.11

SC TABELA 4A

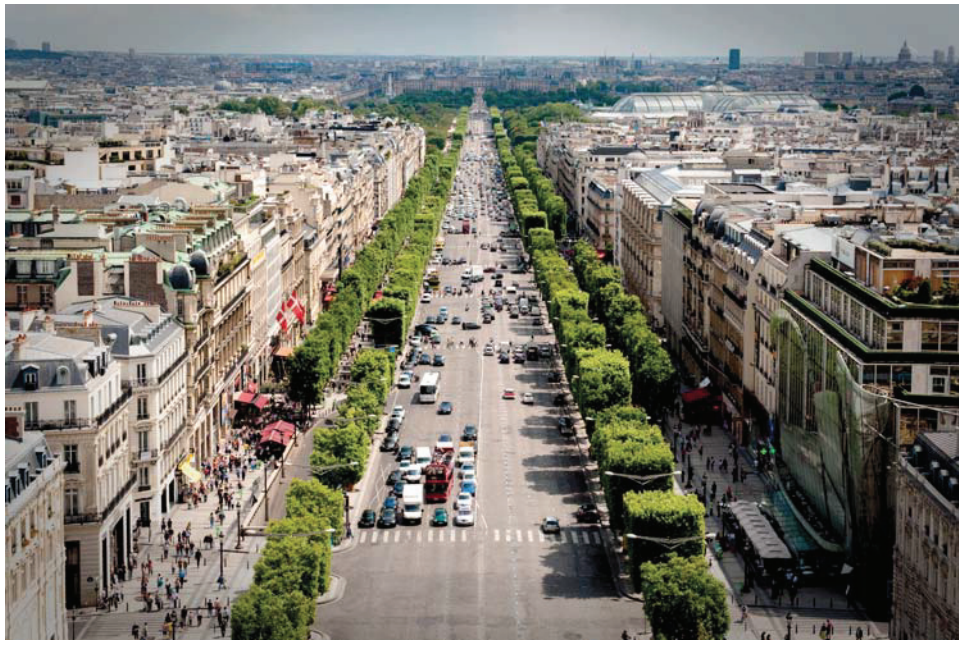
Tabela C. Porównanie klasyfikacji korytarzy komunikacyjnych według *SmartCode* z nomenklaturą i podziałem obowiązującym w Polsce

Klasa *drogi publicznej*		***Kategoria*** *wg zarządcy drogi*				***Klasyfikacja*** *wg Smart Code*						
		gminna	powiat	województwo	rząd	Drogi szybkiego ruchu (DSR)	Drogi (DR)	Ulice (UL)	Ulice Oddzielające (UO)	Aleje (AL)	Ulice handlowe (UH)	Bulwary (BL)
Drogi dojazdowe	**D**											
Drogi lokalne	**L**											
Drogi zbiorcze	**Z**											
Drogi główne	**G**											
Drogi gł. ruchu przyspieszonego	**GP**											
Drogi ekspresowe	**S**											
Autostrady	**A**											

Opracowanie: a u t o r .

[608] Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, (Dz.U. z 1985 r., nr 14, poz. 60, z póź. zm.), Art. 2; (dalej jako ustawa o drogach publicznych).

[609] Ustawa o drogach publicznych, Art. 8.



a) Avenue des Champs-Élysées, Paryż (Francja). Widok od strony wschodniej
Przykład ulicy o bardzo dużej szerokości i przepustowości, ale o charakterze wielkomiejskim, sprzyjającym życiu społecznemu. Ulica obejmuje 4 pasy ruchu w każdą stronę + 2 pasy ruchu dojazdowego oraz dwa pasy zieleni; łączna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 70 metrów

b) Trasa Górna (al. Bartoszewskiego), Łódź (Polska). Widok od południa w rejonie ul. Obwodowej
Przykład ulicy o średniej szerokości (40 metrów; 2 x 2 pasy ruchu), która zamiast działać miastotwórczo, oddziałuje negatywnie na tkankę urbanistyczną tej części Łodzi. Mimo, że Trasa Górna jest o 60% węższa od Champs-Élysées, nie pełni roli przestrzeni społecznej i nie posiada prawie żadnych bezpośrednich połączeń z otaczającą zabudową

il. 111. Przykład różnej formy ulic o dużej przepustowości i zbliżonej prędkości projektowanej (70 km/h) o charakterze miejskim („Bulwar") i nie-miejskim („Droga Szybkiego Ruchu")

(AL), jak i droga szybkiego ruchu (DSR). Z tego względu, chcąc stosować kategorie opisane w *SmartCode*, należy przyjmować dodatkowe oznaczenia, które uzupełnią stosowaną w Polsce nomenklaturę[610].

[610] Np. W Polsce ulica to rodzaj drogi publicznej, która występuje na terenie zabudowanym. Por. Ustawa o drogach publicznych, Art. 4, ust. 3).

il. 112. Rosemary Beach (FL). Ciąg pieszy wewnątrz kwartału zabudowy [2014]
Forma inspirowana drewnianymi pomostami historycznych, amerykańskich miejscowości nadmorskich. Przykład stosowania naturalnych materiałów budowlanych

SC TABELA 4C

Kodeks wyróżnia kilkanaście parametrów korytarza komunikacyjnego, które determinują jego charakter, przydatność transportową oraz rolę w strukturze miasta. Najważniejsze spośród nich to:

- szerokość w liniach regulacyjnych,
- rodzaj ruchu kołowego, w tym rowerowego (natężenie, sposób podporządkowania, prędkość projektowana),
- parametry jezdni, chodników i dróg rowerowych, w tym promienie skrętów (!) i rodzaj krawężników, liczba i szerokości pasów ruchu,
- zasady parkowania,
- czas przejścia/przekroczenia przez pieszego (!),
- zasady organizacji zieleni.

Typologia korytarzy komunikacyjnych, która została zdefiniowana w *SmartCode*, pozwala na zastosowanie dowolnego rodzaju ulicy, bulwaru, drogi czy ciągu pieszego. W podstawowej kategorii, czyli ulicy (UL) mieści się zarówno pasaż pieszy, jak i tzw. woonerf – wystarczy tylko właściwie określić odpowiednie parametry[611]. Istotną rolę odgrywa w tym przypadku proporcja między powierzchnią jezdni i szerokością chodników, która podawana w odniesieniu do profilu poprzecznego, implikuje poziom pieszości danej ulicy.

W Polsce korytarz komunikacyjny – niezależnie od tego, czy znajduje się w obszarze miejskim, czy otwartym – według ustawy o drogach publicznych stanowi domenę inżynierii

[611] Choć woonerfy (*shared space*) są rozwiązaniem stosowanym w USA stosunkowo rzadko, Jednak można je spotkać w wielu realizacjach kojarzonych z Nowym Urbanizmem, takich jak New Town of St. Charles (MI) czy South Main w Buena Vista (CL). Por. R. Steuteville et al., *New Urbanism…*, dz. cyt., s. 150. Kodeks Huntersville przewiduje woonerf jako typ przestrzeni publicznej. Por. *Town of Huntersville North Carolina Zoning Ordinance,* Adopted November 19, 1996 As Amended Through November 30, 2017, Article 7, Part B, Open Space, pkt 7.10.5, pp. 7-18.

il. 113. Poundbury – Middle Farm, Dorchester (Anglia). Brookhouse Street – Ciąg pieszo-jezdny [2008]

drogowej[612]. Dlatego też w praktyce planistycznej drogi hierarchizuje się wyłącznie według klasyfikacji funkcjonalno-technicznej (Z,G,D), a na planach przedstawia w postaci białych korytarzy, „wyciętych" w tkance miejskiej. W ten sposób ulice stają się – w przenośni i dosłownie – białymi plamami na mapie miasta.

Oprócz kategoryzacji wynikającej z ustawy o drogach publicznych i klasyfikacji *SmartCode* należy przyjmować dodatkowy, trzeci poziom rozróżnienia korytarzy komunikacyjnych.

SC 5.3.1a Kodeks przewiduje jeszcze podział siatki komunikacyjnej na główną (A) i drugorzędną (B). Takie rozróżnienie powinno być stosowane n i e z a l e ż n i e od klasyfikacji ogólnej (kategorie dróg), choć w polskich warunkach trudno tego uniknąć. Celem wydzielenia siatki głównej i drugorzędnej jest porządkowanie transportu kołowego, hierarchizacja przestrzeni publicznej oraz ograniczanie kosztów infrastruktury. Ma to szczególne znaczenie w strefach śródmiejskich i wielkomiejskich[613]. Ulice tworzące siatkę „A" są zorientowane na pieszego użytkownika, podczas gdy siatka „B" ma służyć głównie komunikacji kołowej. Podręcznik *SmartCode* zaleca jako metodę pomocniczą przy projektowaniu i wartościowaniu siatki komunikacyjnej – analizę frontów zabudowy. Ulice o najwyższej jakości architektury i wykształconej typologii powinny stanowić podstawę wyznaczania siatki głównej. Niezależnie od przyjętego układu, należy pamiętać o zasadzie podstawowej, jaką jest organizacja dostępu do tylnych części działek (zwłaszcza parkingów i garaży) za pośrednictwem wydzielonych dojazdów gospodarczych.

SmartCode nie odnosi się do sposobu projektowania pasów ruchu czy skrzyżowań.

SC TABELA 3A Wyjątkiem jest promień łuku na połączeniach jezdni, który wpływa na czas i łatwość przejścia pieszego przez ulicę. Natomiast praktyka Nowej Urbanistyki akceptuje i adaptuje wiele sprawdzonych, różnorodnych rozwiązań służących uspokajaniu ruchu kołowego[614].

Należy w tym przypadku podkreślić odmienność amerykańskich zasad ruchu drogowego, które pozwalają np. na okresowe zmniejszanie prędkości za pomocą znaków lub

[612] Ustawa o drogach publicznych, Art. 4, ust. 1). Pewnym wyjątkiem są drogi wewnętrzne.
[613] *SmartCode Manual,* SCA34-36, (pp. 54-56).
[614] Projektanci podkreślają np. pozytywny wpływ rond na upłynnianie ruchu kołowego na skrzyżowaniach o większej przepustowości, Por. R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., p. 149.

sygnalizacji świetlnej czy stosowanie wielokrotnego znaku „stop" na skrzyżowaniach (*all-way stop*)[615]. Są to dodatkowe instrumenty, pozwalające urbanistom zwiększać bezpieczeństwo pieszych na drogach.

Zasada (***all-way stop*** lub ***four-way stop***) ma ogromne znaczenie dla kultury poruszania się po amerykańskich drogach. To jej, zdaniem autora, kraj ten zawdzięcza stosunkowo wysoki poziom bezpieczeństwa ruchu na ulicach lokalnych i osiedlowych. Stosowanie poczwórnego znaku „stop" przy wjeździe na skrzyżowanie, wymusza – przynajmniej teoretycznie – zatrzymanie wszystkich zbliżających się pojazdów. Pierwszeństwo ma w tym wypadku ten kto przyjechał pierwszy. Przy gęstej siatce ulic oraz ogólnie obowiązującym

il. 114. The Village of Westclay, Carmel (IN), Przykład dojazdu gospodarczego w formie uliczki (*rear lane*) [2019]

il. 115. Heulebrug, Knokke-Heist (Belgia), Przykład dojazdu gospodarczego w formie zaułku (*rear alley*) [2019]

[615] Prawo drogowe w Polsce nie sprzeciwia się takim rozwiązaniom, więc teoretycznie nie ma przeszkód, żeby je stosować. Potwierdzają to sporadyczne przypadki ustawiania takich znaków na niektórych skrzyżowaniach.

a) Plan osiedla [autor: Krier, Kohl Architekten, 1996]
Zwraca uwagę układ dojazdów gospodarczych oraz niewielkich, kilkustanowiskowych parkingów, które od ulic oddzielają pojedyncze garaże z wjazdami z boku

b) Widok z lotu ptaka (z kierunku północnego) wschodniej części osiedla

il. 116. De Oevers, Roelofarendsveen (Holandia)

ograniczeniu prędkości do 25 mil/h (40 km/h) rzeczywista szybkość pojazdów poruszających się na osiedlach mieszkaniowych nie przekracza kilkunastu, a niekiedy kilku – kilometrów na godzinę.

Podobnie działa „zasada prawej ręki", którą stosuje się w europejskich realizacjach Nowego Urbanizmu (Pounbury, Knokke-Heist). Podstawowa różnica leży jednak w tym, że w przypadku „poczwórnego stopu" kierujący (również rowerem!) ma obowiązek zatrzymania pojazdu. Natomiast w przypadku „zasady prawej ręki" należy jedynie zachować ostrożność przy wjeździe na skrzyżowanie.

Dojazdy gospodarcze

SmartCode wyróżnia dwa rodzaje dojazdów gospodarczych: **zaułek gospodarczy** i **uliczkę gospodarczą**, które różnią się charakterem i miejscem występowania. Te pierwsze odpowiednie są dla zwartej zabudowy śródmiejskiej, te drugie to domena mniej intensywnie zagospodarowanych terenów podmiejskich. Ich główny cel to zapewnienie dojazdu na zaplecze działek i tyły budynków, tak aby umożliwić parkowanie pojazdów, odbiór odpadów oraz dostęp do infrastruktury technicznej (przyłącza, klimatyzatory itp.). W projektowaniu urbanistycznym dojazdy gospodarcze można uwzględniać jako miejsca prowadzenia sieci infrastruktury podziemnej. Dzięki temu główne ciągi komunikacyjne mogą być nie tylko węższe, ale ze względu na ograniczenie kolizji z sieciami, również w większym stopniu zadrzewione.

Choć oddzielne dojazdy gospodarcze ułatwiają codzienne życie i służą przywróceniu głównym ulicom pieszości, to są – mimo wszystko – złem koniecznym. Dlatego też projektuje się je w sposób mniej formalny, z użyciem najprostszych, najtańszych materiałów. Można stosować nawierzchnie betonowe lub tłuczeń. Odwodnienie instaluje się jednostronnie, najczęściej w osi ulicy. Sugerowana szerokość w liniach rozgraniczających oscyluje między 6,0 a 7,5 m dla zaułków i 6,0 a 9,0 m dla uliczek[616].

Zważywszy na obowiązujące w Polsce przepisy, dojazdy gospodarcze powinny być projektowane jako ciągi pieszo-jezdne[617].

Komunikacja rowerowa

SmartCode przewiduje trzy zasadnicze sposoby organizacji transportu rowerowego: ścieżkę rowerową (*bicycle trail*), trasę rowerową (*bicycle route*) oraz pas rowerowy (*bicycle lane*). Również polskie przepisy wyróżniają trzy rodzaje dróg dla pojazdów poruszanych siłą mięśni. Są to: **droga rowerowa**, **droga dla rowerów** oraz **pas ruchu dla rowerów**[618]. Pierwsza z nich, która jest zdefiniowana w ustawie o drogach publicznych, nie ma swojego odpowiednika w *SmartCode* Natomiast droga dla rowerów występuje tam jako ścieżka rowerowa, a pas ruchu dla rowerów jest tożsamy z pasem rowerowym (*bicycle lane*). W związku z tym, nie ma właściwie potrzeby nazywania tych dwóch ostatnich typów tak, jak to proponuje *SmartCode*.

Nowa Urbanistyka z zasady nie przewiduje współdzielenia ciągów pieszych i rowerowych. *SmartCode* zaleca raczej podporządkowanie ruchu kołowego bezpieczeństwu

[616] R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., p. 311.

[617] Do niedawna nie było konieczności wydzielania chodników również na konwencjonalnych ulicach w strefach zamieszkania. Niestety zmieniła to nowelizacja rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 1 sierpnia 2019 roku.

[618] **Droga rowerowa** – „droga przeznaczona do ruchu rowerów albo rowerów i pieszych, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem". Ustawa o drogach publicznych, Art. 4, ust. 11;

rowerzystów na niektórych ulicach. Takie ciągi komunikacyjne, przypominające do pewnego stopnia podwórce miejskie (woonerf), noszą nazwę trasy rowerowej (*bicycle route*). Pojęcie to nie ma swojego odpowiednika w polskich przepisach.

Odrzucenie łączenia ruchu pieszego i rowerowego czy raczej: podporządkowanie rowerzystów pieszym, stanowi największą różnicę w stosunku do sytuacji w Polsce, gdzie powszechnie stosuje się tzw. ciągi pieszo-rowerowe (CPR)[619]. Nowy Urbanizm, choć promuje korzystanie z rowerów, a rowerzystów uważa (podobnie jak to ma miejsce w naszym kraju) za szczególnie zagrożonych uczestników ruchu drogowego[620], projektowanie osiedli podporządkowuje jednak bezwzględnie wymogom bezpieczeństwa poruszających się pieszo.

Tabela D. Porównanie klasyfikacji dróg przeznaczonych dla ruchu rowerowego według *SmartCode* z nomenklaturą i podziałem obowiązującym w Polsce

SmartCode	*Ustawa o drogach publicznych*	
	nazwa	*definicja*
ŚCIEŻKA ROWEROWA	**droga rowerowa**	„droga przeznaczoną do ruchu rowerów albo rowerów i pieszych, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem”;
	droga dla rowerów	„droga lub jej część przeznaczona do ruchu rowerów, oznaczona odpowiednimi znakami drogowymi; droga dla rowerów jest oddzielona od innych dróg lub jezdni tej samej drogi konstrukcyjnie lub za pomocą urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego”
PAS ROWEROWY	**pas ruchu dla rowerów**	„część jezdni przeznaczoną do ruchu rowerów w jednym kierunku, oznaczona odpowiednimi znakami drogowymi”
TRASA ROWEROWA [rowerzyści + samochody]	Ciąg pieszo-rowerowy (CPR) [Piesi + rowerzyści]	

opracowanie: a u t o r .

W sytuacji, w której w Polsce transport rowerowy staje się ponownie popularny i pojawiają się nowe środki transportu indywidualnego, organizacja korytarzy komunikacyjnych staje przed nowymi wyzwaniami[621]. Ponieważ łączenie ruchu pieszego i rowerowego jest rozwiązaniem wadliwym i niebezpiecznym, to należy je eliminować tam, gdzie to tylko możliwe. Niezależnie od sposobu współdzielenia powierzchni drogi, kompilacja znaków C-13 i C-16 nie powinna być stosowana. Wyjątkiem są niektóre szczególne miejsca, takie jak np. dzielnice historyczne, choć i w tym przypadku lepiej stosować strefy zamieszkania, wyróżniane znakiem D-40.

[619] Umożliwia to Rozporządzenie Ministrów Infrastruktury oraz Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 lipca 2002 r. *w sprawie znaków i sygnałów drogowych.* (Dz.U. z 2002 r., nr 170, poz. 1393), §40.

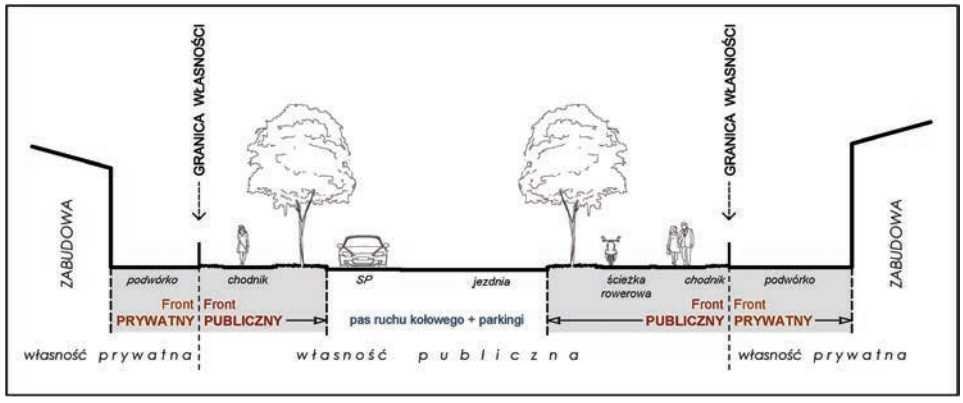
[620] Ustawa o drogach publicznych, Art. 4, ust. 38.

[621] Jeszcze w końcu XX wieku w tradycyjnych wspólnotach, jakimi były małe polskie miasteczka, rower był podstawowym środkiem transportu na niewielkie odległości. Por. H. Adamczewska-Wejchert, K. Wejchert, *Małe Miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne,* Arkady, Warszawa 1986, s. 304.

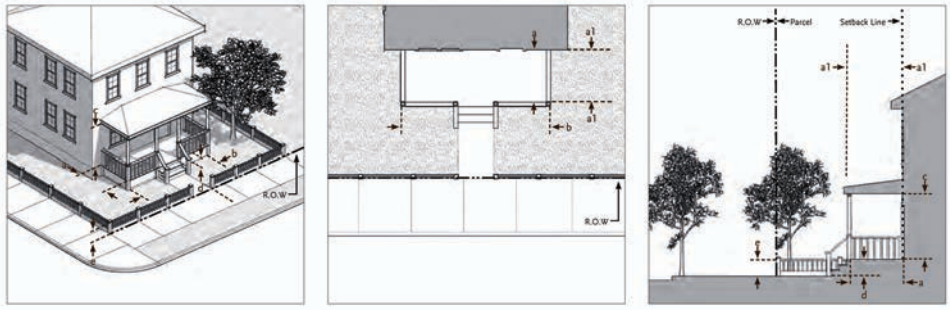
il. 117. Rosemary Beach (FL). Osiedlowy system współdzielenia rowerów
Rozwiązanie przeznaczone dla mieszkańców, które nie wymaga systemu elektronicznego. Użytkownicy dysponują kodem do zamka i są zobowiązani zwrócić rower w punkcie wypożyczenia lub w jego pobliżu. Zwraca uwagę ekonomiczny sposób wykonania nawierzchni utwardzonych

5.2. Front zabudowy – linia frontu zabudowy

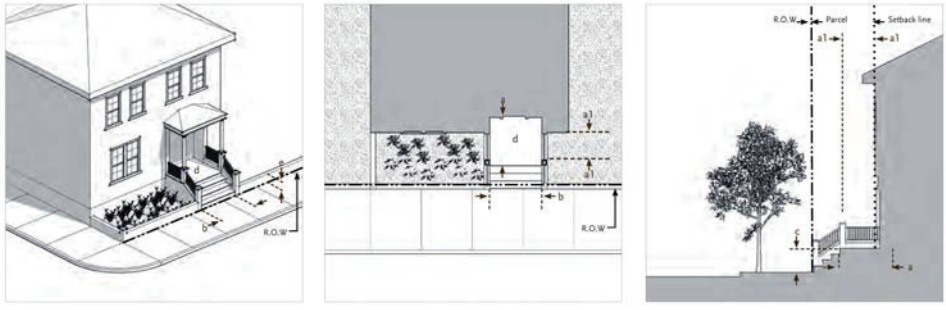
Jak wspomniano, definicja pojęcia frontu zabudowy oraz jego podział na front prywatny i publiczny, stanowi jedną z charakterystycznych cech Nowej Urbanistyki. *SmartCode* wyraźnie oddziela części drogi publicznej, które służą wyłącznie celom komunikacji kołowej (jezdnia, stanowiska postojowe) od przestrzeni służącej pieszym (chodniki, zieleń). Dlatego korytarz komunikacyjny w liniach rozgraniczających podzielony jest na jezdnię i front(y) publiczne. SC TABELA 4A



il. 118. Zasady wyznaczania frontów zabudowy na przykładzie typowej ulicy podmiejskiej



a) Ganek frontowy – porcz (*porch*)



b) Wysoki parter (*stoop*)

c) Przeddziedziniec (*forecourt*)

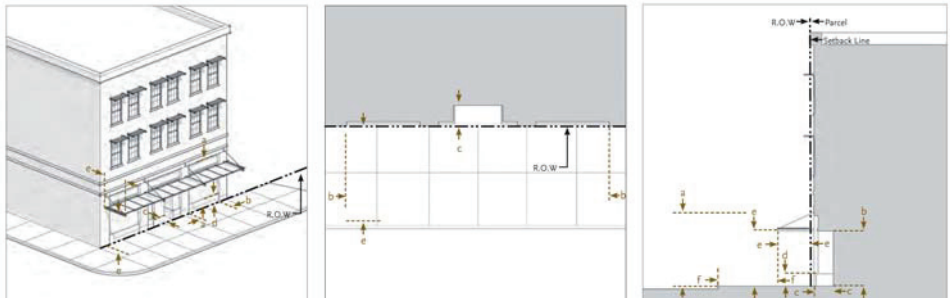
il. 119. a,b,c. Santa Ana (CA). Przykładowy sposób opisu i regulacji frontów prywatnych o charakterze podmiejskim i miejskim (wg typologii *SmartCode*)

SC TABELA 7

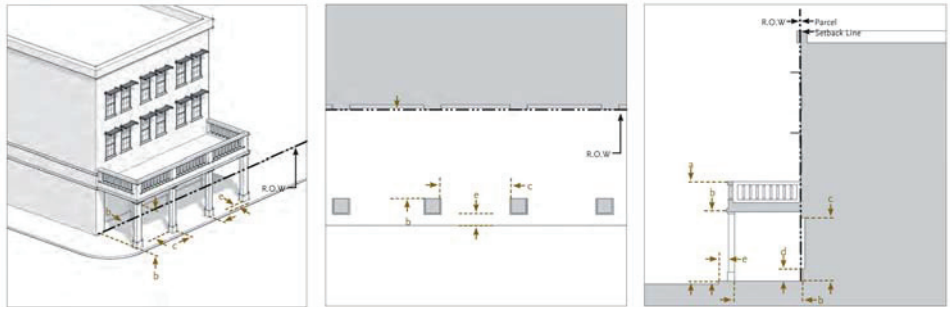
Rodzaje frontów, które zostały opisane w *SmartCode* należy traktować jako katalog, który bazuje na najpopularniejszych układach, lecz jest otwarty na inne, lokalne typy zabudowy. Typy frontów publicznych i prywatnych przypisane są do poszczególnych kategorii korytarzy komunikacyjnych oraz odpowiednich stref profilu urbanistycznego (tabela 4A).

SmartCode nakazuje przywiązywać w projektowaniu urbanistycznym tę samą wagę do frontu prywatnego, co publicznego, zakładając słusznie, że ten drugi zależy w dużym stopniu od uwarunkowań norm transportowych.

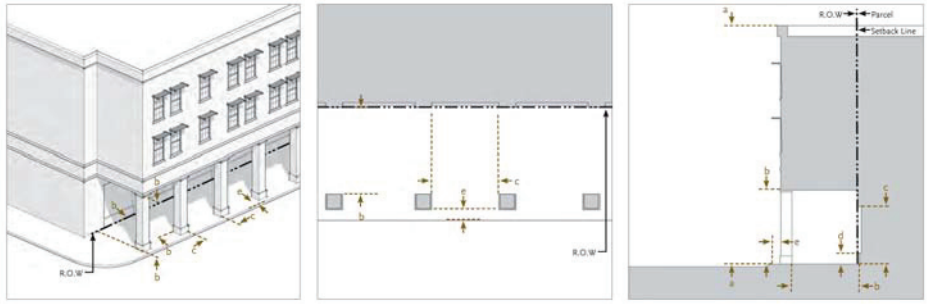
Niektóre rodzaje frontów prywatnych o charakterze miejskim (np. przedproże) zapewniają, tak pożądaną przez Jane Jacobs, możliwość „skierowania oczu mieszkańców na ulicę" (*eyes on the street*). Zresztą, im bardziej miejski charakter zabudowy, tym większa możliwość wysunięcia budynków lub ich części (np. balkonów, loggii, podcieni) ku linii rozgraniczającej ulicy.



a) Witryna sklepowa (*shop front*)



b) Arkady (*gallery*)



c) Podcienia (*arcades*)

il. 120 a,b,c. Santa Ana (CA). Przykładowy sposób opisu i regulacji frontów prywatnych o charakterze wielkomiejskim (wg typologii *SmartCode*)

Dla potrzeb wyznaczania frontów publicznych i prywatnych *SmartCode* zaleca stosowanie obowiązującej linii fontu zabudowy zamiast popularnego w USA w XX wieku tzw. odsunięcia zabudowy (*setback*). Choć w Polsce nie stosowano tego ostatniego pojęcia, to używana często w praktyce planistycznej tzw. nieprzekraczalna linia zabudowy, odegrała podobnie negatywną rolę, jak *setback* w USA. Jej stosowanie, które wynikało kiedyś głównie z uwarunkowań transportowych (odsunięcie budynków od jezdni na tzw. bezpieczną odległość), nie gwarantuje zachowania jakiejkolwiek spójności przestrzennej[622].

Podkreślić należy, że *SmartCode* nie określa sposobu organizacji zabudowy wzdłuż uliczek i zaułków gospodarczych, które traktuje wyłącznie jako pomocniczą strukturę transportową.

[622] J. Russel, *New Urbanist…*, dz. cyt., pp. 13-14. Podkreślić należy, że w polskiej praktyce planistycznej nieprzekraczalna linia zabudowy była i jest stosowana głównie na terenach zabudowy jednorodzinnej, podczas gdy na terenach bardziej zurbanizowanych przeważnie stosuje się obowiązkowe linie zabudowy zwartej i pierzejowej.

a) Baldwin Park (FL), Dorvin Plaza – „Ganek frontowy" (porcz) [2014]

b) Baldwin Park (FL), Twin View Lane – „Wysoki parter" [2014]

c) Kings Farm, Rockville (MA). Elmcroft Boulvard – „Przeddziedziniec" [2014]

d) Celebration (FL). Celebration Avenue – „Arkady" [2014]

il. 121 a, b, c, d, e. Przykłady frontów prywatnych wg typologii *SmartCode*, stosowane w amerykańskich realizacjach Nowej Urbanistyki

e) West Pam Beach (FL). South Rosemary Avenue – „Podcienia" [2012]

il. 121 a, b, c, d, e. Przykłady frontów prywatnych wg typologii *SmartCode*, stosowane w amerykańskich realizacjach Nowej Urbanistyki

a) L'On, Mt. Pleasant (SC) Boathouse Close – „Portyk/loggia" [2010]
Forma wywodzi się z tradycyjnej architektury kolonialnej południowych stanów USA. Może występować w wariancie z balkonami na pierwszej kondygnacji

b) Kings Farm, Rockville (MA), Elmcroft Boulvard – „Parter mieszkalno-użytkowy" [2014]
Typ frontu prywatnego, który w niewielkim stopniu sprzyja interaktywności społecznej

c) Rosemary Beach (FL), West Long Green Road – „Balkon podparty" [2014]
Taki sposób kształtowania elewacji nawiązuje do historycznych form architektonicznych z obszaru zatoki Meksykańskiej i Morza Karaibskiego, które były charakterystyczne dla okresu kolonizacji hiszpańskiej. Stosowanie obszernych balkonów – loggi wynika ze specyfiki klimatycznej tego regionu

↑ il. 122 a,b,c. Przykłady frontów prywatnych
← niezdefiniowanych w *SmartCode [2014]*

Odrzucenie zwyczaju mechanicznego i sztucznego, z punktu widzenia interesów wspólnoty, „wycinania" terenów komunikacyjnych w tkance miejskiej oraz przyjęcie idei podziału frontu zabudowy na część prywatną i publiczną stanowiłoby znaczący krok w kierunku nowoczesnego dowartościowania społecznej funkcji ulicy. W ten sposób przestałaby ona stanowić wyłączną domenę transportu kołowego i powróciła do swojej pierwotniej, „przedsamochodowej" roli.

5.3. IMPLEMENTACJA

Korytarze komunikacyjne

Układ transportowy jest bezpośrednio związany z wielkością kwartałów. Siatka komunikacyjna musi zostać dostosowana do struktury miejsca: im bliżej centrum, tym bloki zabudowy powinny być mniejsze i łatwiej dostępne. Zalecany maksymalny obwód kwartału, w zależności od strefy profilu, wynosi odpowiednio: 300 m (T6-T5), 720 m (T4) i 900 m (T3). Dla terenów wiejskich nie ma ograniczeń w tym zakresie.

W ramach przyjętego w Polsce nazewnictwa korytarzy komunikacyjnych, który wynika z ustawy o drogach publicznych, można stosować dodatkowe oznaczenia nawiązujące do typologii SmartCode. Droga klasy KDZ (*Komunikacja – Droga Zbiorcza*) może występować np. jako KDZ(d) – droga w podmiejskim obszarze zabudowy rozproszonej, ale także jako KDZ(b) – śródmiejski bulwar w centrum miasta. Wskazane jest także dodawanie w opisie terenów komunikacji informacji o szerokości przestrzeni dla pieszych i ilości zieleni. Droga w terenie zabudowanym KDL (*Komunikacja – droga Lokalna*) o szerokości korytarza np. 15 m i wymiarach chodników 6 m, projektowana jako ulica miejska, mogłaby być oznaczona symbolem: KDL(u) 15/6.

Praktyka pokazuje, że najbardziej destrukcyjne dla przestrzeni miejskiej bywają drogi wyższych kategorii (G – Główne i Z – Zbiorcze) , które nie są aranżowane odpowiednio do miejsca przebiegu. Schematyzm w projektowaniu, sztywne trzymanie się warunków technicznych i dominacja technologii powodują, że drogi te wyglądają identycznie, niezależnie od tego czy są prowadzone w terenach otwartych, czy też przebiegają przez centra miast.

il. 111

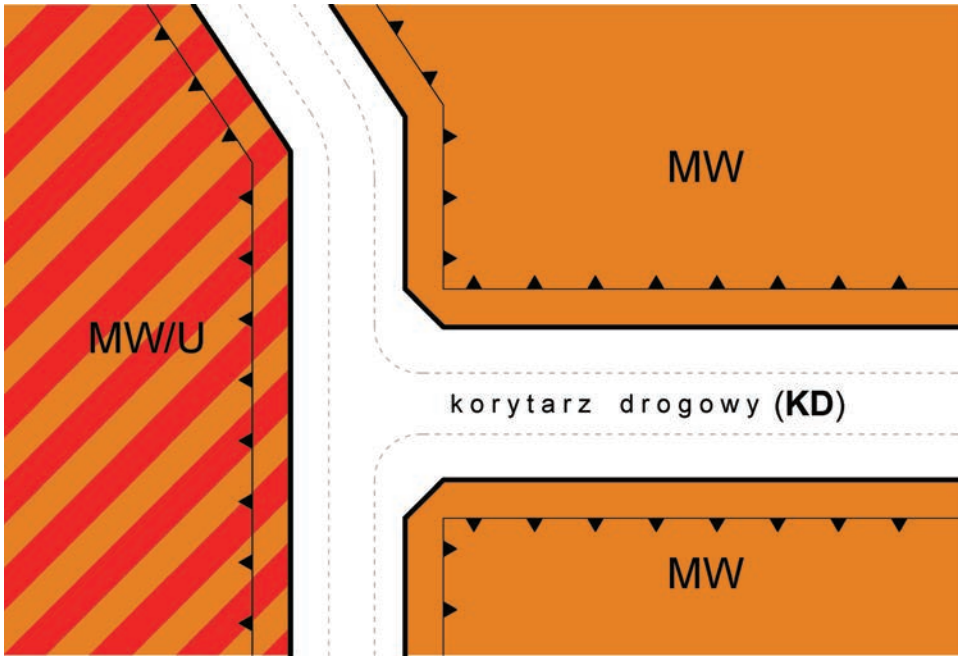
Dla usprawnienia ruchu należy rozważyć wprowadzenie, wzorem amerykańskim, możliwości różnicowania prędkości jako funkcji czasu w cyklu dobowym lub tygodniowym, a nawet rocznym. W przyszłości rozwój technologii powinien być skierowany na maksymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury, czyli np. elastyczność wykorzystania jezdni w zależności od pory dnia lub tygodnia (wjazd do miasta, imprezy masowe). Nic nie stoi na przeszkodzie, aby niektóre korytarze komunikacyjne projektować w sposób umożliwiający zmienność kierunków ruchu. Już dziś można do tego wykorzystać oświetlenie LED lub odpowiednie oznakowanie.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje określić w planie miejscowym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. I choć powszechnie przyjęło się zapis ten sprowadzać do przyjęcia technicznych norm drogowych, to należy podkreślić, że polskie przepisy nie zabraniają określania zasad budowy dróg, np. odnoszących się do zieleni czy innych elementów frontu publicznego[623].

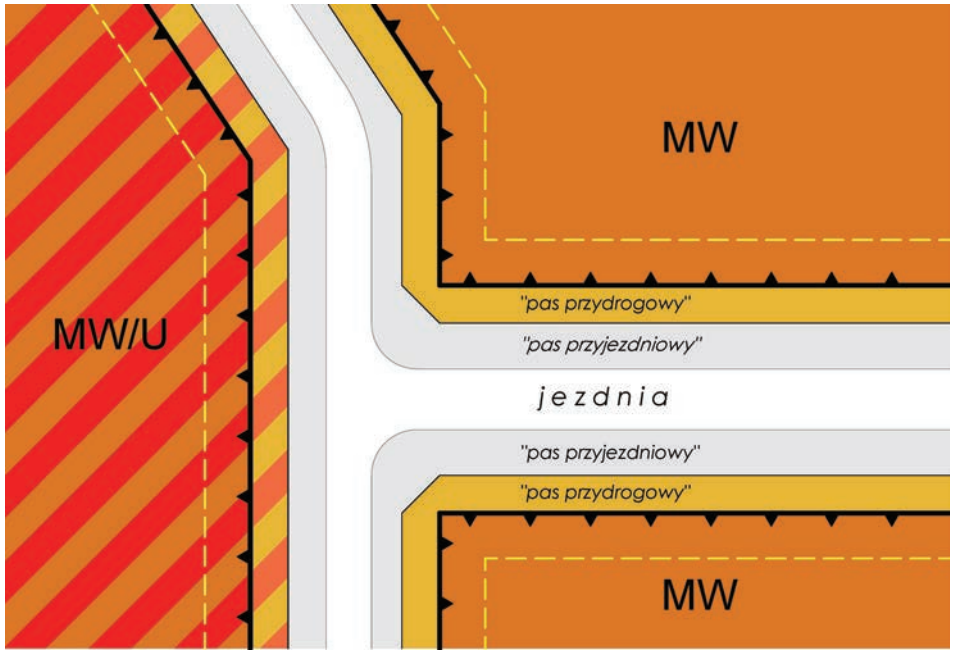
Fronty zabudowy

W obecnym stanie prawnym akty planowania przestrzennego określają tereny przeznaczone pod komunikację poprzez wyznaczenie granic i przebiegu korytarzy oraz wskazanie kategorii i ogólnych parametrów drogi. Natomiast zalecenia dotyczące organizacji

[623] Ustawa o planowaniu, Art. 15, ust. 2, pkt 10.



a) Konwencjonalny sposób definiowania korytarzy drogowych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wg obowiązujących przepisów. Główny element definiujący stanowią linie rozgraniczające



b) Propozycja opisu i wyznaczania korytarzy komunikacyjnych w oparciu o metodykę Nowej Urbanistyki i *SmartCode*
Pas „przydrogowy" jako I warstwa zabudowy (front prywatny) i pas „przyjezdniowy" jako front publiczny. Żółtą linią przerywaną oznaczono przybliżony zasięg II warstwy zabudowy działki
Główny element definiujący stanowią linie zabudowy

il. 123. a,b. Korytarz komunikacyjny i fronty zabudowy

przestrzeni w tak wyznaczonym korytarzu są bardzo ogólne i sprowadzają się właściwie do wymogu przeznaczenia min. 10% powierzchni pod zieleń, jeżeli decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowi inaczej[624].

Pełnie wprowadzenie frontów zabudowy, jako parametru w planowaniu, wymagałoby zmiany obowiązujących przepisów. Według ustawy o drogach publicznych **pas drogowy** to przestrzeń korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających, opisywana w aktach planistycznych jako teren dróg publicznych[625]. Droga to w uproszczeniu jezdnie, chodniki i przestrzeń między nimi, które znajdują się w pasie drogowym. W takiej sytuacji, dla potrzeb stosowania frontów zabudowy, przydatne byłoby wprowadzenie nowych kategorii, takich jak np. „**pas przyjezdniowy**" w pasie drogowym i np. „**pas przydrogowy**". Ten pierwszy, jako obszar między jezdnią a linią rozgraniczającą, byłby tożsamy z frontem publicznym. Ten drugi, obejmując teren od linii rozgraniczające do linii zabudowy, stałby się odpowiednikiem frontu prywatnego[626].

Mimo powyższych ograniczeń już obecnie istnieje pewna możliwość kształtowania frontów zabudowy. Niektóre typy frontów prywatnych mają nawet wsparcie w polskim ustawodawstwie, które umożliwia tworzenie podcieni lub arkad na styku ulicy i prywatnej zabudowy[627]. W przypadku frontów publicznych należy po prostu stosować bardziej szczegółowe wytyczne określające przestrzeń między krawędzią jezdni a linią rozgraniczającą. Określenie modelowego profilu poprzecznego pasa drogowego jest w większości przypadków zupełnie wystraczające. Niemniej jednak formę frontu publicznego należy projektować precyzyjnie, w zakresie na tyle szerokim, aby przyjęte regulacje mogły skutecznie kształtować przestrzeń ulicy. Zdecydowanie sugeruje się implementację modułów określonych w tabelach 4B i 4C *SmartCode.* W przypadku frontów prywatnych zaleca się wprowadzenie dodatkowego opisu przy określaniu zabudowy w jednostkach planistycznych. Konieczna jest także edukacja i stopniowa zmiana mentalności społecznej, prowadząca do zrozumienia jak powinna być postrzegana przestrzeń publiczna.

6. Parametry zabudowy

SmartCode nie określa wzorcowej typologii architektonicznej. Podaje tylko definicje głównych typów zabudowy oraz określa podstawowe, definiujące ją kategorie, takie jak: **front prywatny**, **dyspozycja**, czyli położenie budynku względem granic działek, oraz **konfiguracja**, czyli układ i gabaryty jego poszczególnych elementów[628].

6.1. Warstwa zabudowy działki

Uzupełnieniem regulacji odnoszących się do frontów publicznych i prywatnych powinno być wyznaczenie i rozróżnienie tzw. warstw zabudowy działki. Kodeks wyróżnia trzy podstawowe warstwy, spośród których pierwsza stanowi de facto front prywatny:

Warstwa I – front prywatny („przedogródek", strefa przed budynkiem)
Warstwa II – frontowy trakt budynku do głębokości 4,5-7,5 m
Warstwa III – pozostała część zabudowy i działki

[624] Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, § 192.
[625] Ustawa o drogach publicznych, Art. 4, ust. 1.
[626] Należy w tym przypadku zwrócić uwagę na pewną niejednoznaczność przepisów w zakresie możliwości ingerowania dokumentów planistycznych we własność prywatną. Teoretycznie powinny one kształtować wyłącznie tereny publiczne, ale przecież stosowane powszechnie wymogi dotyczące np. funkcji czy powierzchni biologicznie czynnej też są ingerencją w sposób użytkowania własności prywatnej.
[627] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r., nr. 115, poz. 741), art. 124c, ust. 1, pkt 2., (dalej ustawa o gospodarce nieruchomościami).
[628] Jest to de facto opisanie **tektoniki** budynku.

Frontowa część przyziemia budynków (warstwa II) jako znajdująca się „przy ulicy", traktowana jest (w pewnym sensie) jako faktyczna część przestrzeni publicznej[629]. Nowa Urbanistyka zaleca eliminację wszystkiego, co utrudnia poruszanie się pieszo lub czyni je niebezpiecznym i nieprzyjemnym. Projektowanie musi służyć lepszemu złączeniu mieszkańców z przestrzenią ulicy, zwłaszcza w strefach o charakterze miejskim i podmiejskim. Dlatego też, w pierwszej i drugiej warstwie zabudowy nie powinno się umieszczać niczego, co utrudnia tę łączność, czyli: budynków gospodarczych, parkingów, garaży, magazynów itp.

W planie miejscowym warstwa zabudowy nie musi być ściśle określana czy nawet zdefiniowana. Frontowa część nieruchomości, która przylega do ulicy, może być przecież kształtowana poprzez szczegółowe regulacje wpisane np. w katalog wymagań dla poszczególnych jednostek planistycznych. Jednak ze względu na fakt, że jest to kluczowy obszar z punktu widzenia funkcjonowania przestrzeni miejskiej, to należy go kształtować z odpowiednią starannością. Regulacjom powinna podlegać funkcja (sposób użytkowania), forma architektoniczna oraz infrastruktura (sieci, szamba, klimatyzatory, śmietniki itd.). Stopień kontroli należy jednak ograniczać do niezbędnego minimum i zmniejszać wraz z oddalaniem się od przestrzeni publicznej. il. 123

6.2. Dyspozycja zabudowy

Pojęcie dyspozycji zabudowy (*Disposition – sitting – building placement*) odnosi się do usytuowania budynków na działce budowlanej i stanowi jeden z kluczowych elementów metodyki planowania w Nowej Urbanistyce[630]. *SmartCode* wyróżnia cztery podstawowe, utrwalone w tradycji, typy dyspozycji zabudowy. Są to: zabudowa **wolnostojąca**, **zwarta**, **półzwarta** (gdy budynek stoi w jednej z bocznych granic działki) oraz **dziedzińcowa**. SC 5.6 SC TABELA 9

W warunkach polskich dyspozycję zabudowy określają dwa niezależne od siebie czynniki. Pierwszy, który dotyczy położenia budynku względem korytarza komunikacyjnego, tworzy linia zabudowy, definiowana w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Drugi, czyli lokalizacja względem granic działki, determinuje prawo budowlane, a konkretnie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wprawdzie przepisy pozwalają określać w aktach planistycznych sposób usytuowania budowli i budynków w stosunku do granic przyległych nieruchomości[631], jednak w praktyce rzadko korzysta się z tej możliwości.

W ramach określania dyspozycji zabudowy metodyka kodów form przestrzennych dopuszcza także wyznaczanie innych parametrów, np. minimalnej powierzchni podwórza[632].

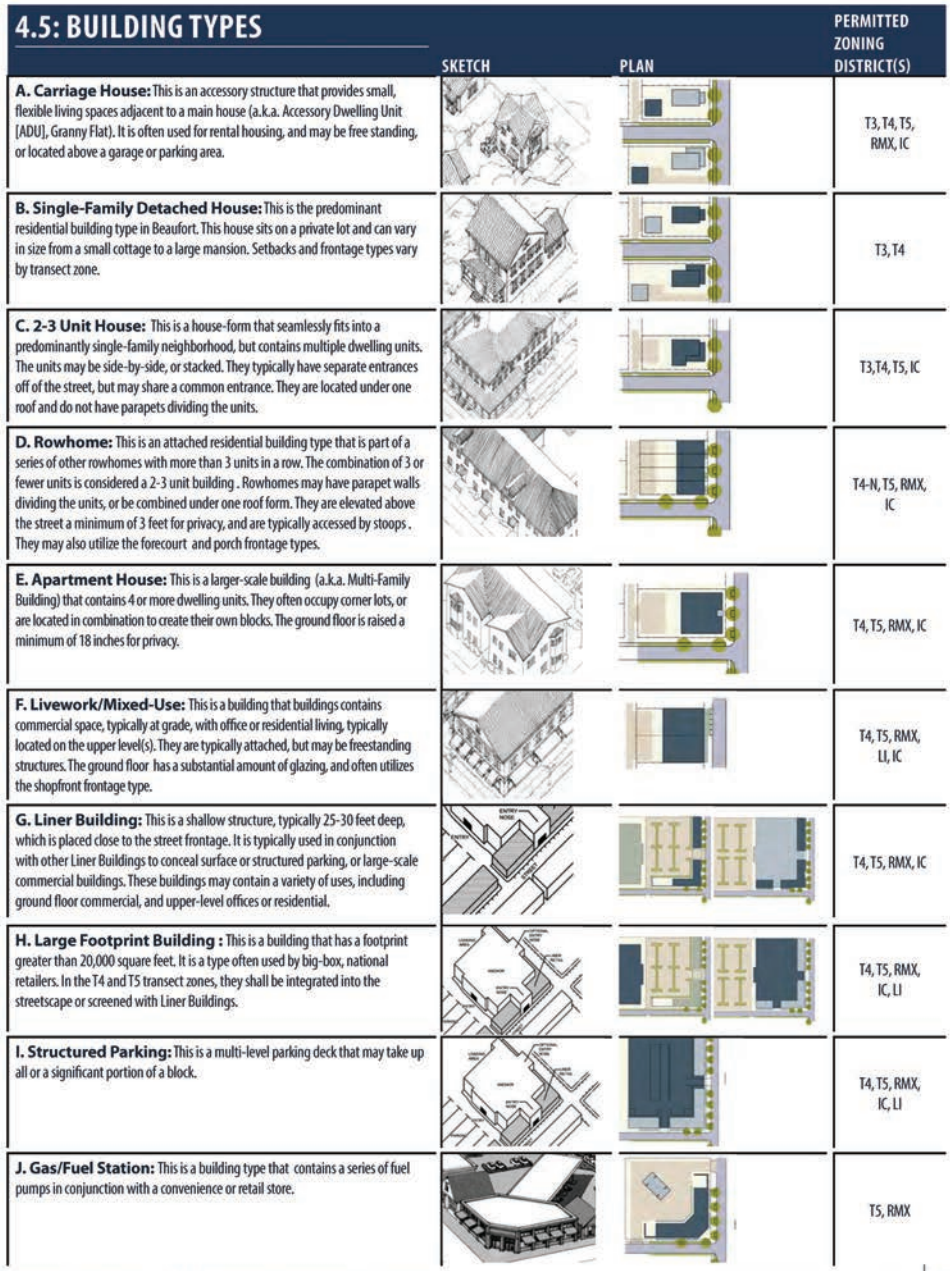
SmartCode wyróżnia następujące kategorie linii zabudowy: **linię frontu zabudowy** (*frontage line*), czyli de facto linię rozgraniczającą (*right-of-way*), **obowiązującą linię zabudowy** (*build-to-line*) oraz **linię odsunięcia** (*setback*), która jest tożsama z naszym terminem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

[629] Precyzyjnie rzecz ujmując, jest to **przestrzeń pośrednia** pomiędzy sferą ściśle prywatną a całkowicie publiczną *(in-between).*

[630] A. Duany, *Notes on the Lexicon…,* dz. cyt., p. 31.

[631] Ustawa o planowaniu, art. 15, ust. 3, pkt 8.8a.

[632] *Columbia Pike Special Revitalization District Form Based Code.* Section 20 (Appendix A) of the Zoning Ordinance, "CP-FBC" Columbia Pike, adopted February 22, 2003. Por. *Codifying New Urbanism…,* dz. cyt., pp. 67-70.



il. 124. Beaufort (SC). Typologia zabudowy w odniesieniu do stref profilu urbanistycznego
Przykład adaptacji *SmartCode* do warunków małego miasta

Polskie przepisy uznają, że niezależnie od kontekstu przestrzennego i warunków lokalnych, każdy ma prawo budować w pewnej ściśle określonej odległości od granicy działki. Występujące w warunkach technicznych ograniczenia dotyczące położenia budynków można określić (według nazewnictwa *SmartCode*) mianem nieprzekraczalnych, tylnych i bocznych, linii zabudowy (odpowiednio: *rear setback, side setbacks*). Odległości te wynoszą, w zależności od tego czy w ścianach budynku znajdują się otwory okienne lub drzwiowe, odpowiednio – 3 i 4 m – od granicy z działką sąsiednią[633]. Zwykle przepisy nie przewidują możliwości sytuowania zabudowy w mniejszym oddaleniu. Jedynie w niektórych, wyjątkowych przypadkach odległość ta może zostać zredukowana do zera lub 1,5 metra[634]. Wynika z tego, że w Polsce zbliżenie zabudowy do granic z działkami sąsiednimi może wynosić: zero, półtora lub trzy i więcej metrów. Nie ma przy tym rozróżnienia na tylną lub boczną granicę działki.

Frontowa linia zabudowy od strony ulic i placów publicznych jest uzależniona od wymagań, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Jej lokalizacja wynika bowiem z konieczności zachowania przepisanych odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni. W Polsce zależy to w dużo większym stopniu od tego, kto jest zarządcą drogi (kategoria drogi publicznej), niż od tego, jaka jest jej klasa. Na ulicach gminnych (czyli drogach na terenie zabudowanym) wspomniane odsunięcie od jezdni nie może być jednak mniejsze niż 6 m – niezależnie od tego, czy jest to wąska droga dojazdowa (D) na osiedlu, czy międzydzielnicowa arteria główna (G) o szerokości kilkudziesięciu metrów[635].

SmartCode wyróżnia w zabudowie działki **budynek główny** i **budynki dodatkowe** (oficyny). W warunkach amerykańskich, gdzie restrykcyjne plany strefowe często zabraniają wznoszenia pomocniczych budynków obok domów jednorodzinnych, jest to ważny czynnik sprzyjający dogęszczaniu zabudowy, czyli – pośrednio – także zróżnicowaniu społecznemu. Takie oficyny z zasady lokalizuje się w II i III warstwie działki, co wynika z dążenia do zachowania hierarchii przestrzennej, formalnej i funkcjonalnej miasta lub osiedla. il. 125

Przyjęcie w *SmartCode* maksymalnej powierzchni tzw. mieszkania dodatkowego w oficynie na poziomie 40 m^2 [440 stóp kwadratowych] jest zdeterminowane przez wymiary typowego garażu na dwa samochody (6,1 x 6,7 m)[636]. Ma to służyć podwójnemu wykorzystaniu takich obiektów. Parter pełni funkcje gospodarcze, a na piętrze mogą być pomieszczenia mieszkalne lub biura.

[633] Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, §12, ust. 1-3.

[634] Zbliżenia dotyczą zabudowy jednorodzinnej i gospodarczej, ale mogą być realizowane niezależnie od zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

[635] Ustawa o drogach publicznych, art. 43 ust. 1.

[636] Jest to wartość wyjściowa, która może być zwiększana lub zmniejszana w zależności od potrzeb. *SmartCode Manual,* dz. cyt., p. SCA44 (p. 64). Dla porównania: w Polsce bez pozwolenia na budowę można wznosić budynki pomocnicze o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m^2. Nie mogą one jednak oficjalnie pełnić ani funkcji mieszkalnej, ani być miejscem pracy. Por. Ustawa prawo budowlane, art. 29, ust. 1, pkt 2.

a) Kentlands, Gaithersburg (FL) [2014]

b) Heulebrug, Knokke-Heist (Belgia) [2019]

c) Coral Gables (FL) [2013]

il. 125 a,b,c. Zróżnicowane stylistycznie przykłady zabudowy oficynowej. Mieszkania dodatkowe (*accessory unit*) zlokalizowane ponad garażami. [Oficyna może także zwierać lokale użytkowe]

6.3. Konfiguracja zabudowy

Powszechnie przyjętą zasadą Nowej Urbanistyki, którą podtrzymuje *SmartCode*, jest kształtowanie wysokości zabudowy poprzez regulowanie liczby kondygnacji, a nie jednostek długości[637]. Cel to zróżnicowanie pejzażu ulicy i uniknięcie monotonii powodowanej przez ujednolicenie linii okapów. Jeśli z różnych względów istnieje konieczność ustalenia wymiarów w wartościach bezwzględnych, to zaleca się równolegle określać liczbę kondygnacji[638]. Należy przy tym pamiętać, aby nie były one niższe niż 3,0 m[639]. SC TABELA 8

Maksymalna wysokość typowej kondygnacji może być ograniczana, jeśli celem jest eliminacja antresol, które mogą służyć zawyżaniu budynków i sztucznemu zwiększaniu powierzchni użytkowej[640]. *SmartCode* przyjmuje w takim przypadku limit na poziomie 4,25 m [14 stóp], który w Polsce (ze względu na odmienność przepisów budowlanych) może SC 5.7

[637] R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., p. 194 i inne. Jest to również jeden z postulatów Leona Kriera. Por. L. Krier, *Architektura…,* dz. cyt., pp. 178-179.

[638] Przykładowy zapis może brzmieć: maksymalna wysokość zabudowy wynosi 11 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne.

[639] To zalecenie jest bez wątpienia kontrowersyjne, ponieważ niweluje do pewnego stopnia przepis warunków technicznych, który zezwala na niższą wysokość pomieszczeń. Por. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, § 72, ust. 1.

[640] Wg polskiego prawa antresola nie stanowi kondygnacji w rozumieniu przepisów budowlanych. Por. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, § 3, ust. 19.

wynosić nieco więcej (max. 4,5 m)[641]. Jeśli projektant nie widzi takiej konieczności, wysokość typowej kondygnacji nie powinna być regulowana. Wyjątkiem są przyziemia, jeśli pełnią funkcje handlowe lub usługowe, wówczas *SmartCode* zaleca wymiary od 3,3 do 7,5 m (sic!).

Tradycyjnie wysokość zabudowy może być powiązana z innymi parametrami- szerokością ulicy czy przylegającej przestrzeni publicznej.

Rozwinięciem regulacji podstawowych, które odnoszą się do tektoniki budynku, są wytyczne dotyczące artykulacji fasady i kompozycji bryły architektonicznej. *SmartCode* ogranicza się w tym przypadku do określania najważniejszych elementów z punktu widzenia wizerunku ulicy. Są to kolejno:

- **linia gzymsu** – (*recess line*),
- **linia wysokości nadwieszenia** – (*stepback*),
- **linia artykulacji** – (*expression line*).

Linia gzymsu, czyli inaczej **linia wycofania elewacji** jest tożsama ze stosowanym w polskiej praktyce pojęciem wysokości gzymsu lub okapu, choć zdefiniowano ją bardziej precyzyjnie. Linia artykulacji i linia wysokości nadwieszenia służyć mogą jako pomocnicze parametry, których stosowanie ułatwia kontrolę nad spójnością przestrzenną ulicy.

6.4. IMPLEMENTACJA

Od 2019 roku przepisy w Polsce nie określają już wprost minimalnych szerokości dróg i ulic, która obecnie wynika w największym stopniu z konieczności zachowania minimalnych szerokości pasów ruchu[642]. Jednak ułatwienie intensyfikacji zabudowy jest dość złudne, co łatwo stwierdzić na poniższym, teoretycznym przykładzie.

Uwzględniając typową ulicę dwukierunkową z chodnikami i obustronnymi pasami zieleni (np. droga gminna klasy L) otrzymujemy następujące wymiary:

2 × 2,5 m (pasy ruchu) + 2 × 1,5 m (chodniki) + 2 × 3 m (pasy zieleni) = **14,0 m**.

W przypadku drogi bez zieleni będzie to:

2 × 2,5 (jezdnia) + 2 × 2 m (chodniki) = **9,0 m**.

W przekroju odległość budynków po przeciwległych stronach ulicy – niezależnie od ich wysokości – musi wynosić zatem nie mniej niż 17,0 m, ze względu na konieczność zachowania odległości 6 metrów od zabudowy do krawędzi jezdni. Z tego samego powodu minimalne odsunięcie zabudowy od linii rozgraniczającej musi wynosić od 1,5 m do 4,0 m. Tyle pozostałoby na front prywatny.

Co więcej, nawet jeśli odległości od jezdni są zachowane, to bez specjalnej zgody zarządcy drogi, (która ma charakter uznaniowy) nie ma możliwości lokalizowania zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy[643]. Zbliżenia budynków można dokonywać wyłącznie na drogach wewnętrznych, na których nie obowiązują przepisy o drogach publicznych. Chcąc zatem zaprojektować wąską ulicę klasy D lub L, o statusie drogi publicznej, przy której

[641] Minimalna wysokość pomieszczeń wg polskich przepisów to 2,2 m (2,5 m dla pomieszczeń pracy i mieszkalnych), zależnie od ich lokalizacji w budynku. Dodając wysokość konstrukcji, minimum konieczne do stosowania antresoli to – teoretycznie – co najmniej 4,75-4,8 m. Por. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki, § 72, ust. 1.

[642] Szerokość pasów ruchu zleży od klasy drogi: na drogach lokalnych (L) wynosi co najmniej 2,75 m a na drogach dojazdowych (D) 2,5 m. Wymiary te można zmniejszyć na terenie zabudowanym o max. 0,25 m w przypadku zastosowania rozwiązań uspokajających ruch. Por. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, § 15, ust. 1 i 4.

[643] Ustawa o drogach publicznych, art. 43 ust. 2.

budynki będą mogły stać naprzeciwko siebie w odległości mniejszej niż np. wspomniane 17,0 m, można przyjąć wyłącznie dwie drogi postępowania:

- Uzyskać zgodę zarządcy drogi na lokalizację obiektów budowlanych bliżej krawędzi jezdni na podstawie art. 43, ust. 2 ustawy o drogach publicznych.
- Projektować korytarz komunikacyjny jako drogę wewnętrzną, zarządzaną przez gminę[644].

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że teoretycznie, sieci uzbrojenia terenu oraz obiekty liniowe są budowlami, czyli – podobnie jak budynki – zawierają się w definicji obiektów budowlanych[645]. Oznacza to, że – zgodnie z literalnymi zapisami ustawy o drogach publicznych – odnoszą się do nich takie same odległości, jak do zabudowy[646]. To również utrudnia budowę węższych ulic i realizację kompaktowej zabudowy, choć w praktyce zarządcy infrastruktury stosują własne wymagania w tym zakresie.

Uprawnione jest zatem stwierdzenie, że w Polsce – podobnie jak w USA – utrwalony stan prawny i wymagania w zakresie inżynierii drogowej niemal całkowicie wyeliminowały w końcu XX wieku niektóre tradycyjne formy urbanistyczne i znacząco ograniczyły możliwość stosowania pewnych schematów zabudowy[647].

Dla potrzeb projektowych wskazane jest zatem szerokie stosowanie tak odstępstw, jak i wymagań dodatkowych, którym nie sprzeciwiają się obecne przepisy. Obejmuje to m.in. wprowadzanie bocznych i tylnych linii zabudowy oraz ścisłe definiowanie artykulacji bryły budynku. To ułatwi osiągnięcie zamierzonych celów przestrzennych i realizację określonej, spójnej typologii zabudowy.

7. Funkcja

Zgodnie z założeniami ruchu Nowej Miejskości, *SmartCode* nie traktuje funkcji jako pierwszorzędnego czynnika w planowaniu miast. Nie zmienia to jednak faktu, że możliwość regulowania przeznaczenia terenu i sposobu użytkowania zabudowy jest jednym z najważniejszych narzędzi planistycznych również w Nowej Urbanistyce. *SmartCode* łączy te kwestie z kształtowaniem przestrzeni publicznej i formy architektonicznej. SC 5.8

Amerykański system planowania, i ten konwencjonalny, i ten tworzony w oparciu o Nową Urbanistykę, różni się w sposobach regulowania funkcji zabudowy. Po pierwsze, dopuszcza różne sposoby użytkowania tego samego terenu lub budynku w zależności od pory dnia i tygodnia. Po drugie, funkcje obiektów, czy może raczej – rodzaje wykonywanej działalności gospodarczej, są z reguły bardziej szczegółowo opisywane niż w Polsce. Wynika to po części ze specyfiki anglosaskiego ustroju prawnego. Precyzja opisu funkcji jest bowiem szczególnie ważna w przypadku, gdy wspólnota pragnie ograniczyć lub wyeliminować niektóre rodzaje działalności, uznane przez nią za szkodliwe albo nieporządne. Dotyczy to nie tylko różnego rodzaju usług uciążliwych, które emitują hałas lub nieprzyjemne zapachy, ale także handlu obwoźnego, prostytucji i działalności rozrywkowej związanej np. z pornografią.

[644] Należy podkreślić, że – wbrew pozorom - to pierwsze rozwiązanie jest dużo prostsze. Zgoda zarządcy drogi nie ma bowiem charakteru odstępstwa w rozumieniu decyzji ministra i jest stosunkowo łatwa do uzyskania

[645] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 1994 r., nr 89, poz. 414, z późn. zm.), art. 3, ust. 1, 3, 3a; (dalej prawo budowlane),

[646] Ustawa o drogach publicznych, art. 43 ust. 1.

[647] P. Katz, *The New Urbanism…,* dz. cyt., p. x.

Spośród zagadnień funkcjonalnych należy zwrócić uwagę także na szczególny sposób definiowania mieszkalnictwa socjalnego. Nowa Urbanistyka stosuje powszechną w USA definicję dostępności mieszkaniowej, która bazuje na dochodach nauczyciela lokalnej szkoły podstawowej[648]. *SmartCode* wprowadza jeszcze inną, w której punktem odniesienia jest mediana dochodów gospodarstwa domowego w skali hrabstwa (*county*), co w polskich warunkach odpowiada średnio skali powiatu[649]. Za mieszkanie dostępne uznaje się taki lokal, w którym miesięczne koszty najmu lub kredytu hipotecznego nie przekraczają 30% dochodów rodziny zarabiającej 80% mediany wynagrodzeń w regionie[650].

Inna cecha charakterystyczna tego systemu to możliwość uzależnienia występowania niektórych funkcji od uzyskania specjalnego pozwolenia, które jest udzielane przez organy samorządowe po przejściu określonej procedury administracyjnej.

SC TABELA 10

Metodyka definiowania przeznaczenia terenu, którą zaproponowano w *SmartCode*, obejmuje trzy podstawowe i dwie dodatkowe kategorie. Każdy sposób użytkowania może być uregulowany jako:

1) **funkcja dopuszczalna bez ograniczeń** (*by right* – z mocy prawa),
2) **funkcja dopuszczalna z ograniczeniami** (np. czasowymi, powierzchniowymi – *limited*),
3) **funkcja zakazana**,
4) **funkcja dopuszczalna** na podstawie **zgody** (*by warrant* – wymaga decyzji administracyjnej),
5) **funkcja dopuszczalna** na podstawie **odstępstwa** (*by variance* – wymaga decyzji administracyjne poprzedzonej wysłuchaniem publicznym i aktem głosowania ciała ustawodawczego).

Określenie funkcji zakazanych jest kluczowe ze względu na fundamentalną zasadę *quod lege non prohibitum, licitum est*. W przeciwnym przypadku istnieje niebezpieczeństwo niepożądanej, rozszerzającej interpretacji zapisów ogólnych. Natomiast instytucja zgody i odstępstwa oznacza, że w pewnych ściśle określonych przypadkach lokalny samorząd ma prawo do decydowania o ekstraordynaryjnym sposobie użytkowania terenu. Zaletą takiego rozwiązania jest pewna elastyczność planu oraz możliwość szybkiego reagowania na zmieniające się uwarunkowania. Problemem jest natomiast kwestia uznaniowości, zwłaszcza w przypadku zgody, którą otrzymuje się w wyniku nieobligatoryjnej decyzji administracyjnej.

Akceptacja czasowej zmienności sposobu użytkowania może przynieść dobre skutki w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Efektywne wykorzystanie zasobów wpisuje się bowiem w ogólną ideę *smart growth* i przyczynia do tworzenia miast zwartych, służąc oszczędzaniu terenów budowlanych i infrastruktury technicznej. *SmartCode* dopuszcza

SC TABELA 12

w pewnych przypadkach zwiększanie obecności jednej funkcji kosztem drugiej, np. wymianę mieszkań na powierzchnie usługowe. Zakres zmian nie może być jednak zbyt duży i w żadnym wypadku nie powinien przekroczyć połowy założonej liczbie jednostek mieszkalnych, które przypadają na poszczególne osiedla-wspólnoty[651].

[648] E. Talen, *Affordability In New Urbanist Development: Principle, Practice, And Strategy,* "Journal Of Urban Affairs" 2010, vol. 32, no. 4, pp. 495-497.

[649] W USA największe hrabstwo liczy ponad 10 mln ludzi, podczas gdy najmniejsze – kilkadziesiąt osób. Średnio obejmuje około 100 tys. mieszkańców.

[650] Por. *SmartCode*, Artykuł 7, Definicja „Mieszkanie dostępne".

[651] *SmartCode Manual…,* dz. cyt., p. SCA24 (p. 44).

Zgodnie z przedstawionymi zasadami różnicowanie sposobu użytkowania terenu lub budynku może odbywać się na trzy sposoby:

1. Jako funkcja czasu (w zależności od pory dnia, tygodnia lub roku).
2. Horyzontalnie (w zależności od odległości od przestrzeni publicznej).
3. Wertykalnie (w zależności od wysokości nad poziomem terenu).

Pierwszy sposób nie pojawia się w *SmartCode*, ale jest stosowany w praktyce Nowego Urbanizmu. Drugi jest integralnie związany z koncepcją frontu i warstwy zabudowy działki. Trzeci wynika z wyjątkowego traktowania tej kondygnacji w budynku, która przylega bezpośrednio do ulicy.

Wysoki poziom ogólności w definiowaniu przeznaczenia terenu, jaki istnieje w polskim systemie planowania przestrzennego, można traktować jako ułatwienie łączenia rozmaitych funkcji, czyli czynnik sprzyjający idei miasta zróżnicowanego. Nawet obszary oznaczane jako MN, czyli teoretycznie tereny zabudowy jednorodzinnej, są de facto terenami mieszkalno-usługowymi. Jeśli plan nie zawiera odrębnego zakazu, to w każdym budynku jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, można wydzielić lokal użytkowy na 30% jego całkowitej powierzchni użytkowej[652]. Co więcej, katalog owych usług teoretycznie nie jest ograniczony, więc mogą to być nie tylko domowe biura osób prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, ale również sklepy, warsztaty itp.

Ta ogólność bez wątpienia sprzyja przedsiębiorczości, ale realizacja założeń Nowego Urbanizmu wymaga jednak większej precyzji. Jest to możliwe wyłącznie w przypadku starannego określenia funkcji pożądanych z punktu widzenia potrzeb lokalnej społeczności. Dlatego *SmartCode* wprowadza koncepcje frontu publicznego i prywatnego oraz warstwy zabudowy, nakazuje dokładnie regulować funkcje (ale i formę) przyziemi budynków, a także afirmuje „trzecie miejsca" jako szczególnie newralgiczne dla życia osiedla[653].

7.1. IMPLEMENTACJA

Podstawą regulacji w polskich przepisach wciąż pozostaje podział funkcjonalny. Ustawa zobowiązuje do określenia granic między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania[654]. Nie zakazuje jednak mieszania funkcji, bo przeznaczenie terenu może być dowolne i łączyć nawet odmienne sposoby użytkowania. Należy wobec tego dopuszczać w aktach planistycznych pluralizm funkcjonalny i np. wprowadzać strefy łączące zabudowę mieszkaniową z usługami (MWNU). Takie podejście sprzyja zróżnicowaniu społecznemu, wiekowemu oraz dochodowemu, co jest jednym z kardynalnych celów Nowego Urbanizmu. Bezwzględnie wymaga jednak, aby równolegle regulować typologię zabudowy – zróżnicowanie funkcjonalne powinno odbywać się w zamkniętym zbiorze typów i form architektonicznych.

SmartCode zasadniczo odrzuca dychotomię funkcji mieszkaniowej: wielorodzinna vs. jednorodzinna. Dlatego też, poza pewnymi wyjątkami, nie należy stosować w dokumentach strategicznych (studium) takiego podziału, a regulacje w tym zakresie ograniczać do typologii oraz wysokości zabudowy.

[652] Ustawa prawo budowlane, art. 3, ust. 2a.
[653] Zagadnienie współzależności funkcji i formy omawia m.in.: A.K. Woodward, *Form Over Use: Form-Based Codes and the Challenge of Existing Development,* "Notre Dame Law Review", vol. 88, no. 5, pp. 2627-2653.
[654] Ustawa o planowaniu, art. 15, ust. 2 pkt 1.

Planowanie sposobu użytkowania budynków lub terenów powinno z zasady uwzględniać stopień oddziaływania na przestrzeń publiczną. Z tego powodu należy szeroko wprowadzać możliwość różnicowania funkcji „na głębokość", czyli w zależności od odległości od linii rozgraniczającej ulicy, szczególnie biorąc pod uwagę przyziemia budynków. W strefach o charakterze miejskim bardziej dochodowe funkcje powinno się, w miarę możliwości, lokalizować na wyższych kondygnacjach, tak aby na parter (poza sklepami) trafiały także biura lub niewielkie warsztaty. Na obszarach podlegających rewitalizacji można pozwalać na dowolne wykorzystanie tych części przyziemia, które mają bezpośredni kontakt z ulicą. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby w jednostce planistycznej wprowadzić odrębne funkcje np. wzdłuż jej obwodu na głębokości kilku- czy nawet kilkunastu metrów.

Wskazane byłoby wprowadzanie **stref czasowo-funkcjonalnych**, czyli stosowanie bardziej elastycznych sposobów użytkowania terenu w zależności od cyklu dobowego, tygodniowego lub rocznego. Mogłoby to być zezwolenie na działalność w pewnych godzinach w ciągu dnia (np. przed 16, po południu itd.), a także w określonych dniach tygodnia (np. w weekend) lub porach roku (np. wakacje)[655]. Docelowo przydatne będzie zatem ustawowe wprowadzenie możliwości fakultatywnego łączenia funkcji w jednostkach planistycznych, w zależności od okresu użytkowania.

Projektowanie według metodyki *SmartCode* wymaga rozszerzenia katalogu funkcji podstawowych w studiach i planach oraz wprowadzenia możliwości ich uszczegółowiania, z tworzeniem własnych definicji włącznie. Należy jednak pamiętać, aby w pierwszej kolejności stosować terminy znajdujące się w innych przepisach lub określenia powszechnie znane i zrozumiałe. Zaleca się także, aby operować raczej zbiorem funkcji zakazanych niż dopuszczalnych. Wyjątkiem są oczywiście funkcje szczególnie ważne dla funkcjonowania wspólnoty czy kształtowania przestrzeni publicznej i społecznej.

Stosowanie w polskich warunkach kategorii funkcji dopuszczalnych „za zgodą" lub „po uzyskaniu odstępstwa", podobnie jak stref czasowo-funkcjonalnych, wymaga pogłębionych analiz prawnych zgodności z przepisami odrębnymi. Jednak, przynajmniej w tym ostatnim przypadku, wydaje się, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie sprzeciwia się takim rozwiązaniom.

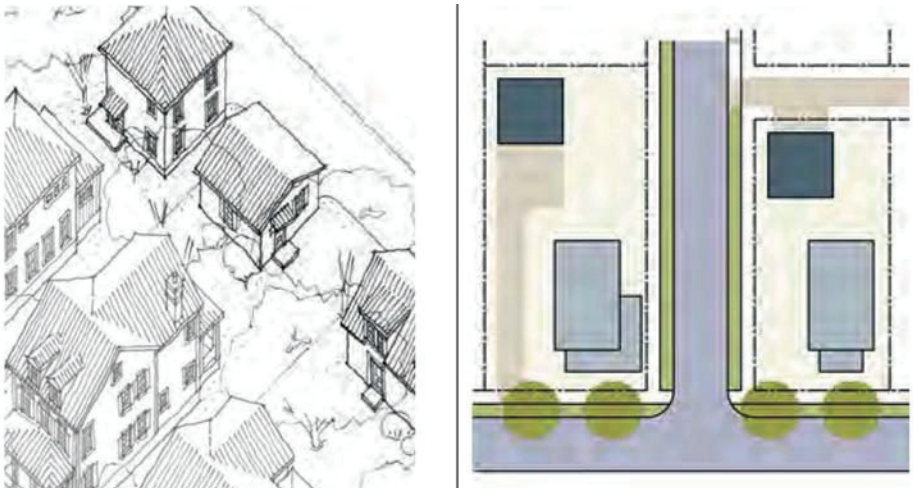
8. Parkowanie

8.1. Ogólne zasady parkowania

SC 5.9 Parking, czyli liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, jest w metodyce *SmartCode* jednym z głównych wyznaczników intensywności zabudowy. Nie wynika to ze szczególnego przywiązania do tego rodzaju transportu, ale z realistycznej oceny sytuacji i przyzwyczajeń współczesnych mieszkańców miast. Kryteria w tym zakresie są podporządkowane celom nadrzędnym Nowego Urbanizmu: pieszości i uniezależnieniu od samochodu.

SC 5.10 Wprawdzie *SmartCode* zakłada ogólnie swobodę zatrzymywania pojazdów wzdłuż jezdni, ale z zasady wyklucza dłuższe parkowanie w pierwszej i drugiej warstwie zabudowy działki, czyli w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy. Pasy postojowe przeznaczone do parkowania przyulicznego powinny być połączone funkcjonalnie z jezdnią, a nie z chodnikiem[656].

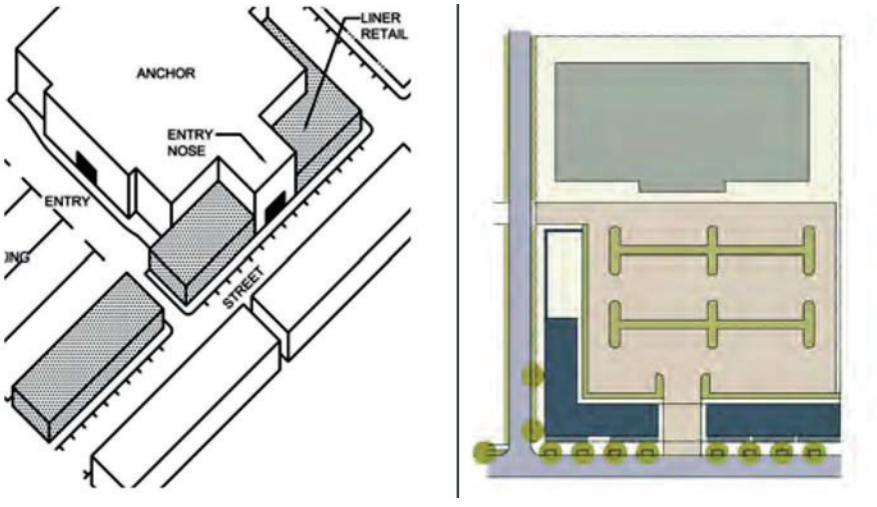
[655] Na tym samym obszarze: handel 8-16, gastronomia 12-22, działalność rozrywkowa 18-24 itd.
[656] Por. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, §30, ust. 3, §116.



il. 126. Beaufort (SC). Zasady lokalizacji stanowisk postojowych na działkach w zabudowie jednorodzinnej
Garaże powinny być sytuowane w III warstwie działki, najlepiej z dostępem poprzez uliczkę gospodarczą

Duże parkingi, niezależnie od tego, czy są otwarte czy zamknięte, należy separować od przestrzeni publicznej zabudową o funkcji użytkowej. *SmartCode* wprowadza w tym celu pojęcie budynku maskującego (*screen building*). Podobną rolę separatora może pełnić pojedynczy, jednostronnie doświetlony trakt w garażu kubaturowym. Mniejsze parkingi, zlokalizowane bezpośrednio przy ulicy, powinny być zawsze oddzielone od chodnika ogrodzeniem o wysokości min. 100-110 cm, którym może być żywopłot, murek itp.

Popularyzacja handlu internetowego oraz rozwój różnorodnych usług pocztowych („paczkomaty") powoduje zmniejszenie zainteresowania handlem tradycyjnym, generuje natomiast ruch związany z przejazdami kurierów oraz związany z tym ogromny wzrost zapotrzebowania na krótkotrwałe (5-15 min) stanowiska postojowe – szczególnie



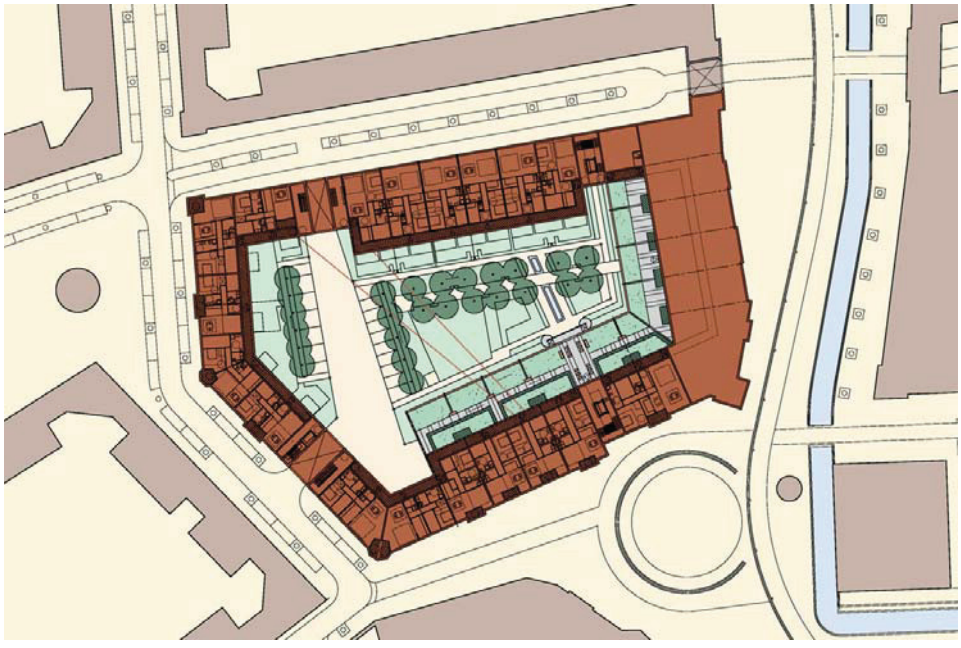
il. 127. Beaufort (SC). Schematyczny opis zasad kształtowania budynków „maskujących" (*liner building*)
Celem zabudowy maskującej jest separacja parkingów od przestrzeni publicznej

w centrach dużych miast. Odpowiedzią na to wyzwanie może być planowanie miejsc odbioru przesyłek i desygnowanie specjalnych stanowisk postojowych na wzór miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

Leksykon Nowej Urbanistyki wprowadza pojęcie parkingu-widma (*ghost parking*), które oznacza fragment terenu przeznaczony w planie regulacyjnym dla potrzeb postoju samochodów, ale nieużytkowany jako parking . W praktyce jest to różnica między faktycznym zapotrzebowaniem na stanowiska postojowe, jakie występuje w danym momencie, a wymaganiami wynikającymi z planu miejscowego. W przypadku zastosowania takiej kategorii kodeks będzie wprawdzie wymagał zapewnienia odpowiedniej rezerwy terenowej dla potrzeb parkowania, ale nie będzie wymuszał budowy parkingu, jeśli np. właściciel lub użytkownik uzna, że nie jest mu on potrzebny w całości. Pozostający, przejściowo wolny teren, może i powinien być zagospodarowywany jako tymczasowa przestrzeń publiczna, np. zieleń[657].

SC TABELA 10

SmartCode definiuje także szczególną metodę parkowania przyulicznego, którą określa jako *yeld* czyli „ustąp pierwszeństwa". Założeniem jest możliwość swobodnego postoju samochodów po obu stronach jezdni, ale bez wskazania i wydzielania pasa postojowego. Nadaje się to do niezbyt szerokich, dwukierunkowych ulic o niewielkim natężeniu ruchu. *Yeld* stanowi przy okazji specyficzną formę uspokojenia ruchu – ponieważ samochody znajdują się po obu stronach, przejazd możliwy jest po ich częściowym wyminięciu. Wymaga to szczególnej ostrożności od kierującego, ale także rozwagi i rozsądku od parkujących, którzy mogą zablokować ruch pozostawionymi zbyt blisko siebie samochodami.



a) Plan przyziemia [autor: Krier, Kohl Architekten, 1996]

[657] *The Lexicon of the New Urbanism,* dz. cyt., p. 12.4 (s. 78).

b) Brama wjazdowa na dziedziniec wewnętrzny od strony Laan door de Veste [2019]

c) Wjazd na dziedziniec wewnętrzny – widok w kierunku południowym [2019]

il. 128 a,b,c. Brandevoort de Veste, Helmond (Holandia). Kwartał zabudowy między Laan door de Veste, Rinckstraat i Koolstraat
Zasady organizacji parkingów i przestrzeni zielonej

8.2. Kalkulacja potrzeb parkingowych

Ponieważ podstawowym miejscem krótkotrwałego postoju pojazdów jest ulica, metodyka Nowej Urbanistyki pozwala zaliczać stanowiska znajdujące się przed frontem budynku do wymaganego minimum parkingowego[658]. Wraz ze zwiększaniem poziomu „miejskości" profilu urbanistycznego maleją także wymagania parkingowe (tabela 10). SC 5.9.2

SmartCode wprowadza pojęcie **współczynnika współdzielonego parkowania** (tabela 11), który służy lepszemu wykorzystaniu terenów istniejących parkingów eksploatowanych w różnych porach dnia lub tygodnia[659]. Można go stosować na dwa sposoby. Pierwszy służy obliczaniu niezbędnej liczby stanowisk postojowych dla nowych inwestycji, drugi, ocenie dostosowania nowej zabudowy do istniejącego wolumenu miejsc parkingowych. W przypadku łączenia więcej niż dwóch funkcji stosuje się najmniejszy współczynnik z tabeli. SC TABELA 11

[658] *The Lexicon…,* p. 9.3 (s. 56).

[659] Próbę implementacji koncepcji współczynnika współdzielonego parkowania podjęto w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Gdyni: „W wielofunkcyjnych obiektach i zespołach zabudowy (…), w których warunki zagospodarowania pozwalają na wymienne korzystanie z ogólnodostępnych miejsc postojowych przez użytkowników różnych funkcji, dopuszcza się przyjęcie wymienności do 35% miejsc dedykowanych dla funkcji, dla których szczytowe okresy zapotrzebowania na miejsca postojowe występują w różnych dniach tygodnia lub porach doby". Niestety brakuje uszczegółowienia tego zapisu. Por. Uchwała nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego". §10, ust. 1, pkt. 5k.

il. 129. Watercolor (FL), Przybudówka zawierająca garaż i mieszkanie dodatkowe [2014]
Dostęp zaprojektowano z boku, tak aby szeroki wjazd nie wpływał negatywnie na ciągłość przestrzeni publicznej

Dla zobrazowania zasady działania współczynnika współdzielonego parkowania przedstawiono hipotetyczną sytuację, kiedy na pewnym obszarze (kwartał, dzielnica, działka) występuje połączenie kilku funkcji:

SYTUACJA I

Założenia: strefa T-5 lub T6, budynek 15 mieszkań, 200 m^2 biur oraz sklep 150 m^2

Wyjściowe wymagania parkingowe przedstawiają się następująco:

15 mieszkań – 15 SP (założenie 1 SP/mieszkanie),
200 m^2 (biura) – 4 SP (założenie 1 SP/50 m^2),
150 m^2 (sklep) – 5 SP (założenie 3 SP/100 m^2).

Gdyby traktować te funkcje oddzielenie, należałoby zapewnić łącznie **24 SP**.

Przy założeniu łączenia funkcji, zgodnie z Tabelą 11 *SmartCode*, można zastosować współczynnik równy 1,2. Wówczas obliczeniowa liczba miejsc parkingowych, którą wystarczy zapewnić na tym terenie wyniesie: 24/1,2 = **20 SP**

SYTUACJA II

Założenia: strefa T-4. Na terenie bloku zabudowy, oraz na ulicach do niego przyległych istnieje **50 SP**.

Wariant A

Przy założeniu połączenia funkcji mieszkaniowej i biurowej, zgodnie tabelą 11 *SmartCode*, można zastosować współczynnik równy 1,4. Wówczas obliczeniowa liczba miejsc parkingowych, dla potrzeb planowania, wyniesie: 50 × 1,4 = **70 SP**. W oparciu o te wartość można zaprojektować, np.:

32 mieszkania/domy jednorodzinne = 48 SP (założenie: 1,5 SP/mieszkanie),
730 m^2 powierzchni biurowej = 22 SP (założenie: 3 SP/100 m^2).

Wariant B

Przy założeniu połączenia funkcji mieszkaniowej, biurowej i handlowej, zgodnie z tabelą 11 *SmartCode*, można zastosować współczynnik równy 1,2. Wówczas obliczeniowa liczba miejsc parkingowych, dla potrzeb planowania, wyniesie:

$$50 \times 1{,}2 = \mathbf{60\ SP}$$

W oparciu o te wartość można zaprojektować, np.:

24 mieszkania/domy jednorodzinne = 36 SP (założenie: 1,5 SP/mieszkanie),
500 m^2 powierzchni biurowej = 15 SP (założenie: 3 SP/100 m^2),
225 m^2 powierzchni handlowej = 9 SP (założenie: 1 SP/25 m^2).

a) Widok od strony podwórza [2019]
W tle budynek mieszkalny, do którego przypisane są stanowiska postojowe w garażu

b) Widok od strony ulicy (Grenville Street) [2019]

il. 130 a,b. The Village of Westclay, Carmel (IN), Garaż towarzyszący niskiej zabudowie wielorodzinnej
Wjazdy zlokalizowane od strony wewnętrznego dojazdu gospodarczego. Budynek od strony ulicy został ukształtowany w formie zbliżonej do budynków mieszkalnych

8.3. IMPLEMENTACJA

W polskim systemie z zasady wymagana jest konieczność zapewnienie stanowisk postojowych na działce, na której wznoszona jest zabudowa. Jednie w wyjątkowych wypadkach dopuszcza się organizację niezbędnych parkingów na innych terenach, do których prawo dysponowania posiada inwestor. Mimo to plany miejscowe powinny stwarzać możliwość uznania stanowisk postojowych, które znajdują się na ulicy przed budynkiem, jako części wyznaczonego minimum parkingowego. Krótkotrwały postój (15-30 minut) wzdłuż jezdni powinien być standardowo dopuszczany wszędzie tam, gdzie od frontu znajdują się lokale usługowe i handlowe.

SmartCode zaleca liberalizować wymagania parkingowe dla małych obiektów usługowo-handlowych (poniżej 140 m^2 powierzchni użytkowej)[660]. Także w historycznych centrach miast wskazana jest całkowita rezygnacja z obowiązku zapewnienia stanowisk postojowych, również w przypadku nowej, uzupełniającej zabudowy[661]. Ma to służyć ułatwieniu działań rewitalizacyjnych oraz rozwojowi transportu zbiorowego.

Inne rozwiązanie to pozwolenie inwestorom na opłacanie ekwiwalentu finansowego za niespełnienie wymagań parkingowych, którego wysokość powinna być funkcją kosztów budowy stanowiska postojowego. W tym kontekście dobrym rozwiązaniem mogłoby być także wprowadzenie możliwości przekazywania prawa do parkowania, na wzór transferu prawa zabudowy.

Dla potrzeb organizacji *ghost parkings* można próbować stosować przepis, który daje możliwość określenia w planie miejscowym sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów[662]. Wymagałoby to jednak, aby zasady użytkowania terenu mogły zmieniać się w zależności np. od pory tygodnia.

Praktyka Nowej Urbanistyki sugeruje także ustanowienie maksymalnej dopuszczalnej liczby stanowisk postojowych, aby nie zwiększać ruchu kołowego w pewnych częściach miasta.

Wskazane jest wprowadzenie takich zmian w polskich przepisach, które zachęcałyby do tworzenia mniejszych parkingów. Mogło to by być np. przyzwolenie na lokalizację w granicy działki małych parkingów (od 4 do 6 pojazdów), pod warunkiem oddzielenia ich np. pełnym ogrodzeniem. Innym wsparciem byłoby umożliwienie wychodzenia z konstrukcją parkingów podziemnych poza granice działki w przylegającą przestrzeń publiczną, na podobnej zasadzie na jakiej można urządzać w podcieniach lub prześwitach ogólnodostępne ciągi piesze[663].

[660] *SmartCode,* tabela 10.
[661] G.D. Parolek et al., *Form-Based Codes…,* dz. cyt., pp. 49-54.
[662] Ustawa o planowaniu, art. 15, ust. 2, pkt 11.
[663] Ustawa o gospodarce nieruchomościami, ust. 1, pkt 2.

il. 131. Citadel Broekpolder, Heemskerk (Holandia). Plan osiedla [autor: Krier, Kohl Architekten, 1996]
Zwraca uwagę porządek organizacji przestrzeni publicznej oraz systemowe rozwiązanie parkowania pojazdów, które odbywa się wewnątrz kwartałów zabudowy

il. 132. Citadel Broekpolder, Heemskerk (Holandia). Parking wewnątrz kwartału zabudowy [2019]

9. Moduły dodatkowe

Od momentu powstania, *SmartCode* jest stale poprawiany i uzupełniany o nowe elementy. Podobnie jak *Leksykon Nowej Urbanistyki* ma on charakter otwarty, więc teoretycznie każdy ma prawo wprowadzić własne propozycje, jeśli tylko zostanie uznane to za niezbędne i celowe przez właścicieli praw autorskich. Tworzenie nowych segmentów jest podporządkowane naczelnej zasadzie *SmartCode*, czyli respektowaniu specyfiki miejsca wynikającej z lokalizacji wzdłuż profilu urbanistycznego.

Dodatkowe moduły mogą być stosowane fakultatywnie według potrzeb; są pomocą przy uszczegóławianiu kodeksu podstawowego. Spośród najważniejszych wymienić można: „Ekologia i energooszczędność", „Zarządzanie wodami deszczowymi", „Mieszkalnictwo dostępne" czy „Rewitalizacja".

a) Kentlands, Gaithersburg (MA). Oszczędna, niska zabudowa szeregowa (Chestertown Street) [2014]

b) Poundbury – Middle Farm, Dorchester (Anglia). Mały budynek mieszkalny w typie kamienicy małomiasteczkowej (Longmoor Street/ Caseberry Court) [2008]

il. 133 a,b. Zwarta zabudowa jednorodzinna jako przykład podejścia do problematyki mieszkalnictwa dostępnego w Nowym Urbanizmie

9.1. Zieleń publiczna i prywatna

SmartCode przewiduje organizację zieleni miejskiej zgodnie z profilem urbanistycznym. Autorzy konsekwentnie stosują zasadę odpowiedniości. Analogicznie – tak zabudowa, jak i zieleń mogą mieć charakter mniej lub bardziej „miejski". Z tego względu *SmartCode* dopuszcza, a niekiedy wręcz zaleca, swobodne kształtowanie zieleni przyulicznej[664]. Z wyjątkiem terenów najbardziej zurbanizowanych, odradza się sadzenie drzew punktowo, w kratach. Jeśli jest to konieczne, należy stosować specjalne rozwiązania ułatwiające ukorzenianie i napowietrzanie[665]. SC 5.11 SC 3.7.3 SC TABELA 6

Strzyżone, pozbawione innych roślin trawniki nie są traktowane jako pożądany składnik frontów zabudowy i w strefach śródmiejskich powinny być dopuszczane wyjątkowo. Wynika to m.in. z konieczności ponoszenia znacznych nakładów finansowych na ich nawadnianie i koszenie[666]. Ponadto, ze względu na konieczność nawożenia i stosowania środków ochrony roślin, *SmartCode* odradza ich stosowanie także w obszarach podmiejskich.

Bazowa wersja *SmartCode* zawiera wskazówki i reguły, które umieszczono w tabelach 4A, 4B, 4C i 6. Wytyczne dla frontów publicznych (części d tabeli 4B) odnoszą się do określania układu zieleni ulicznej, a dokładnie zadrzewienia. Wyróżniono następujące cechy zieleni publicznej: SC TABELA 4A SC TABELA 4B SC TABELA 4C

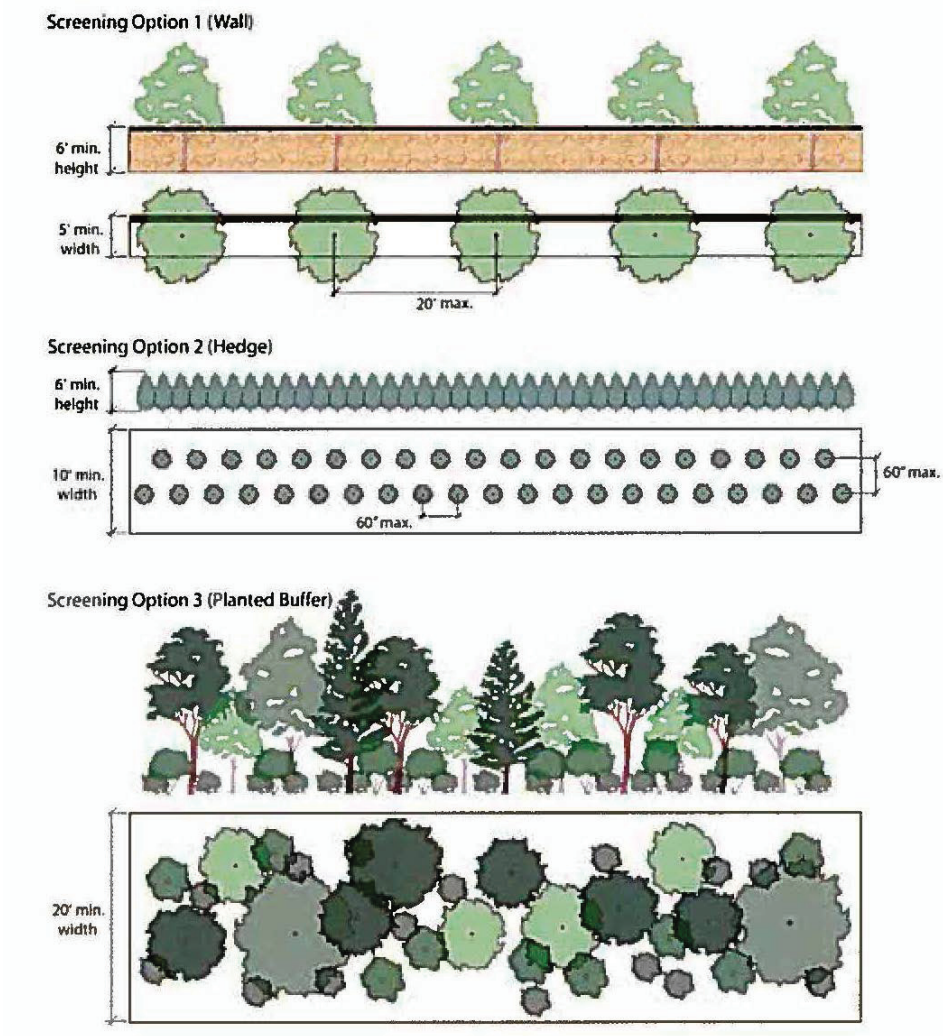
- aranżację,
- zróżnicowanie gatunkowe,
- rodzaj pasa zieleni (typ nasadzeń),
- szerokość pasa zieleni.

[664] Chodzi tu np. o sadzenie drzew w kępach i projektowanie nieregularnych zieleńców, zamiast regularnych szpalerów i gazonów.
[665] R. Steuteville et al., *New Urbanism...*, dz. cyt., pp. 421-424.
[666] *SmartCode Manual...*, p. SCA48 (p. 68).

Tabela E. Huntersville (NC). Wymagania dotyczące nasadzeń drzew na działkach prywatnych według lokalnego kodeksu urbanistycznego

POWIERZCHNIA DZIAŁKI	Minimalna, wymagana **liczba drzew** na działce (szt.)		
	od fontu	*na podwórzu*	***razem***
< 930 m²	1	1	**2**
930 – 1393 m²	1	2	**3**
1393 – 1860 m²	2	2	**4**
> 1860 m²	3	3	**6**

Źródło: Town of Huntersville North Carolina Zoning Ordinance. *Article 7.7.3 a), Opracowanie: a u t o r.*



il. 134. Greenville (S.C.). Sposoby urządzania zieleni izolacyjnej między zabudową komercyjną (handel-usługi) a mieszkaniową wg lokalnych przepisów urbanistycznych
Sposób pierwszy („ściana"), to połączenie ogrodzenia pełnego z zadrzewieniem (min. 1,5 m szerokości i 1,8 m wysokości). Sposób drugi („żywopłot") to średniej wysokości krzewy (min. 3 m szerokości i 1,8 m wysokości), natomiast trzeci rodzaj izolacji tworzy – sadzona razem – zieleń wysoka i niska (min. 6 m szerokości). Zwraca uwagę nie tylko nakaz stosowania minimalnych szerokości i wysokości pasów zieleni, ale także wymóg zachowania maksymalnych odległości między sadzonymi roślinami

Ponieważ zieleń na równi z zabudową jest tworzywem struktury przestrzennej miasta, *SmartCode* zaleca wykorzystywanie zróżnicowanych form (pokrojów) zadrzewienia (tabela 6). Nie określa jednak „modelowych" gatunków roślinności, które zawsze muszą odpowiadać lokalnej biocenozie[667]. W praktyce w kodeksach urbanistycznych wymaga się także z reguły sadzenia minimalnej liczby drzew na działkach prywatnych (sic)[668].

9.2. Rozwój zrównoważony i zarządzanie wodami opadowymi

Jednym z ważniejszych i bardziej złożonych modułów dodatkowych *SmartCode* jest ten dotyczycący tzw. zrównoważonego rozwoju, który porządkuje wiedzę i ustala reguły w zakresie produkcji żywności, zarządzania odpadami oraz pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych[669]. Składa się z czterech części, poświęconych następującym zagadnieniom: energia wiatrowa, energia słoneczna, produkcja żywności, kompostowanie i recykling.

Włączenie w skład *SmartCode* modułu *Food production,* które nastąpiło około 2010 roku, było skutkiem rozwoju koncepcji tzw. urbanizmu agrarnego (*agrarian urbanism*). Do poszczególnych stref profilu urbanistycznego przypisano różne formy upraw rolnych.

Na terenach podmiejskich, oprócz ogródków przydomowych i działek pracowniczych, przewiduje się możliwość lokalizacji tzw. farm miejskich (*urban farm*), czyli niewielkich (0,5-2 ha) gospodarstw owocowo-warzywniczych. Do obszarów miejskich i wielkomiejskich przypisane są nie tylko ogródki na dachach, tarasach i balkonach, ale także tzw. ogrody sąsiedzkie (*community garden*). Tę ostatnią część natomiast traktuje jako sposób na wspólne spędzanie czasu, czyli specyficzną formę „trzeciego miejsca"[670].

W dziedzinie gospodarowania odpadami wymaga się, aby kompostowanie stosować wyłącznie na terenach wiejskich i podmiejskich (T2-T3), w innych miejscach zalecając sortowanie i selekcję odpadów.

Moduł zarządzania wodami opadowymi definiuje natomiast technologie odprowadzania lub gromadzenia wód deszczowych. Założeniem jest, żeby sposób funkcjonowania i wizerunek zewnętrzny odpowiadał charakterowi poszczególnych stref profilu urbanistycznego. A zatem otwarte rowy odwadniające, stawy i niecki infiltrujące wodę opadową oraz zbiorniki z funkcją samooczyszczania, najbardziej pasują do terenów wiejskich i podmiejskich (T2-T3). Ogrody deszczowe mogą być stosowane zarówno w strefach podmiejskich, jak i śródmiejskich (T3-T5), a studzienki i kanalizacja deszczowa na obszarach o charakterze wielkomiejskim (T6). Generalnie, im wyższy stopień urbanizacji (wyższa strefa profilu), tym trudniejsza infiltracja do gruntu i tym częściej wody deszczowe muszą być odprowadzone poza obszar opadowy[671].

---

[667] W dokumentach planistycznych z zasady tworzy się listy pożądanych roślin. Por. *Town of Huntersville North Carolina Zoning Ordinance,* Adopted November 19, 1996 As Amended Through November 30, 2017, Article 7, s. 7.7.3 a), Approved Tree and Shrub List, (on-line) https://www.huntersville.org/DocumentCenter/View/882/Approved-tree-and-shrub-list--2-19-PDF?bidId=, [dostęp: styczeń 2020].

[668] Por. tabela E (s. 288) i tabela G (s. 311).

[669] *SmartCode* przedstawia sustainability jako „zasadę podstawową, w oparciu o którą organizm lub wspólnota może zarządzać swoją ciągłą zdolnością przeżycia (viability), wypełniając teraźniejsze potrzeby bez narażania na szwank potrzeb przyszłych pokoleń". Por. *SmartCode Version 9 and Manual,* p. SC31 (p. 167).

[670] *SmartCode Version 9 and Manual,* p. SCM24 (p. 160).

[671] R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., pp. 263-265. Por. *Light Imprint Handbook: Integrating Sustainability and Community Design,* red. T.F. Low, DPZ Charlotte: Civic by Design, 2010, passim.

il. 135. Beachtown, Galveston (TX). East Seaside Drive [2019]
Wody opadowe odprowadzane przy pomocy otwartych rowów odwadniających. Przykład oszczędnego gospodarowania infrastrukturą w Nowej Urbanistyce (Beachtown ma charakter stosunkowo ekskluzywnego nadmorskiego osiedla wypoczynkowego)

Moduł *Light Imprint* zawiera matrycę, która określa około 60 różnych elementów związanych z zarządzaniem wodami opadowymi. Podzielono je na cztery grupy: nawierzchnie, kanalizacja, magazynowanie, filtracja. Każdy z nich ma określony stopień skomplikowania oraz przewidywane koszty wykonania i utrzymania. Matryca przypisuje wszystkie elementy do poszczególnych stref profilu urbanistycznego[672].

9.3. IMPLEMENTACJA

Zakres stosowania modułów dodatkowych zależy od poziomu szczegółowości planu oraz uwarunkowań i potrzeb lokalnych.

Polskie przepisy odnoszą się do problemu zieleni publicznej dość ogólnie, ale nie zakazują urbanistom określania dodatkowych wymagań np. w zakresie gatunków roślinności[673]. Zdecydowanie wskazane jest natomiast jak najszybsze odejście od stosowania współczynnika powierzchni biologicznie czynnej na rzecz nowocześniejszych i dokładniejszych wskaźników, takich jak LAI (*Leaf Area Index*) czy wynikający z niego GPR (*Green Plot Ratio*)[674].

W zakresie rozwoju zrównoważonego należy sprzyjać zróżnicowanym formom produkcji energii odnawialnej oraz lokalnemu przetwarzaniu odpadków biologicznych (np.kompostowniki). Wyzwaniem jest z pewnością dostosowanie polskich norm dotyczących odprowadzania wód opadowych, tak aby możliwe było stosowanie rozwiązań niewymagających budowy infrastruktury podziemnej.

[672] *SmartCode Manual…,* p. SC29 (p. 165).

[673] „Dobór odpowiedniej dla danego terenu roślinności powinien być dokonany z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego." [podkr. M.D.], Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, § 193, ust. 2.

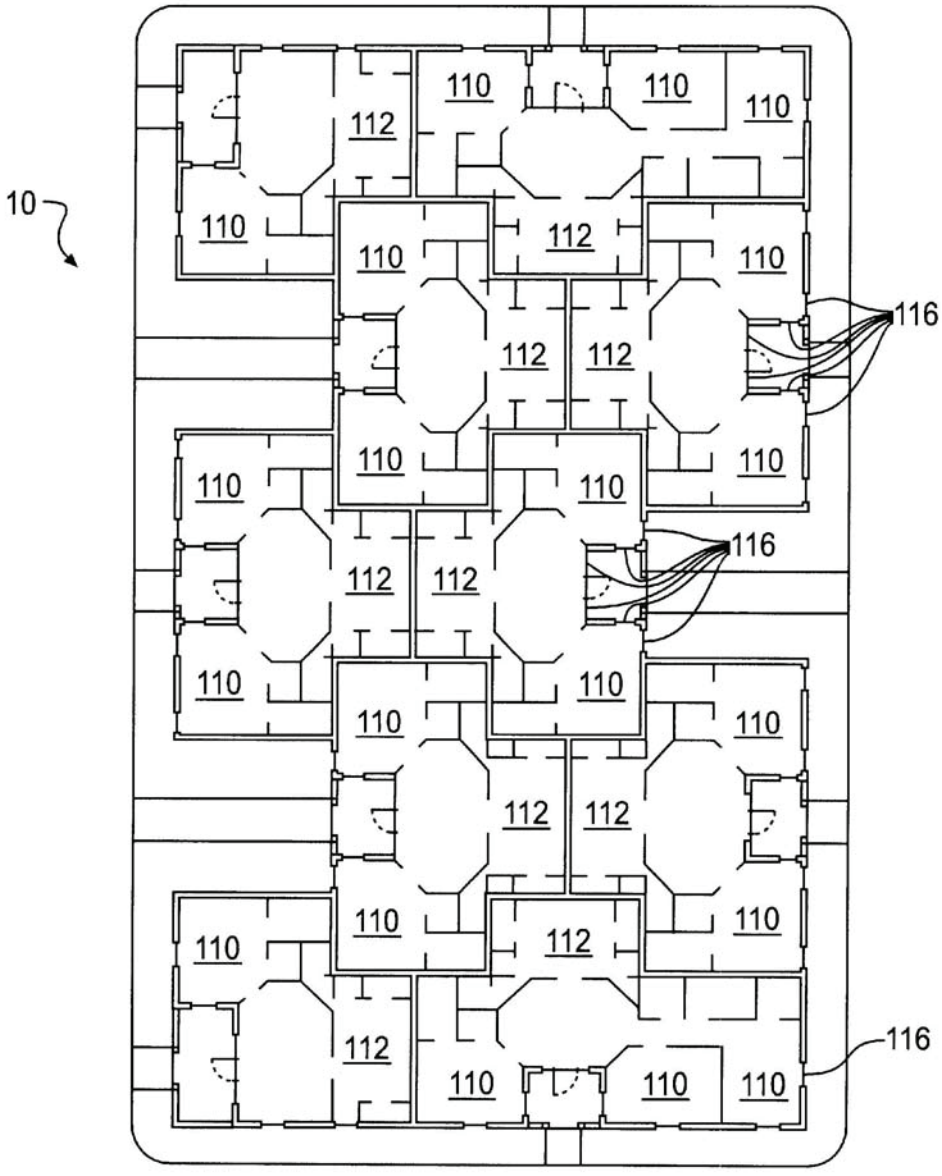
[674] LAI (*Leaf Area Index*) to ogólnie rzecz ujmując stosunek powierzchni liści danej rośliny do powierzchni zajmowanego przez nią terenu. Natomiast GPR (*Green Plot Ratio*) to stosunek iloczynu LAI i powierzchni roślin, do powierzchni osiedla, działki lub kwartału. Por. *Osiedle mieszkaniowe w strukturze przyrodniczej miasta,* red. B. Szulczewska, Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2015, ss. 46-59, 110-119.

a) Widok osiedla z lotu ptaka od strony południowej [2010]

b) Widok elewacji frontowych [2014]

il. 136 a,b. Blue Water, Tavernier Key (FL) Przykład zwartej zabudowy atrialnej jako sposobu na zapewnienie tanich mieszkań dostępnych

Koncepcja opatentowana (sic!) przez DPZ w 2003 roku jako metoda kształtowania intensywnej zabudowy jednorodzinnej. Autorzy projektu osiągnęli gęstość zamieszkania na poziomie 33 mieszkań na hektar



il. 137. Blue Water, Tavernier Key (FL) Rzuty przyziemi budynków

Schemat połączeń poszczególnych segmentów w strukturze zabudowy kwartału wg rysunku załączonego do patentu nr US006574931-B2

10. Podsumowanie

Podsumowanie zasad adaptacji *SmartCode* i planowania w oparciu o kod form przestrzennych, które przedstawiono w podziale na tereny zurbanizowane (np. rewitalizacja, uzupełnienie zabudowy) oraz tereny nowych osiedli powstających „na surowym korzeniu" znajduje się w tabelach F1 i F2.

Praktyczny przebieg procesu dostosowania *SmartCode* do warunków lokalnych i potrzeb planu miejscowego można podsumować według przedstawionego poniżej schematu:

1. Podjęcie wstępnej decyzji odnośnie **zakresu stosowania** (adaptacji) ***SmartCode***. Określenie, które części i moduły mogą, lub powinny, zostać użyte.
2. **Analiza posiadanych informacji**. Zebranie danych ze strony interesariuszy (np. wyniki *charrette*). Analiza miejsca pod kątem stref profilu urbanistycznego. Badanie sąsiedztwa (przypadek *greenfield, grayfield i brownfield*).
3. **Włączenie wybranych elementów** *SmartCode* do opracowywanego dokumentu (studium uwarunkowań, plan miejscowy itd.).
4. **Dostosowanie wymiarowania**. Korelacja wszystkich wymiarów, powierzchni i innych wielkości, między zapisami tabeli 14 a tekstem *SmartCode* i innymi tabelami. Finalna koordynacja proporcji poszczególnych stref profilu urbanistycznego.
5. **Dostosowanie funkcji** zabudowy. Przegląd tabeli 10 pod kątem potrzeb poszczególnych stref profilu urbanistycznego. Dodanie i uzupełnienie podstref (jeśli są konieczne). Dostosowanie zakresu regulacji.
6. **Dostosowanie nazewnictwa**. Przegląd i ewentualna wymiana wszystkich określeń występujących w tekście i tabelach. Uzupełnienie o nazwy, które występują w polskim systemie planowania.
7. **Dostosowanie definicji**. Dostosowanie numeracji wszystkich artykułów i tabeli. Usunięcie ze słownika zbędnych, i ewentualne wprowadzenie nowych, definicji.
8. **Sprawdzenie końcowe.** Sprawdzenie wartości zmiennych, oznaczonych w tekście kolorem zielonym. Ostateczna decyzja odnośnie stopnia obowiązywania reguł („powinien" – „musi")[675].

SmartCode można wykorzystywać przy tworzeniu wszystkich rodzajów aktów planowania przestrzennego. Obecnie są to studia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i miejscowe plany rewitalizacji. W przyszłości będą to być może standardy urbanistyczne, plany ogólne i plany zabudowy[676].

Aby skutecznie wprowadzać elementy metodyki *SmartCode* w dokumentach strategicznych, powinno się tolerować zróżnicowanie funkcjonalne, dopuszczać łączenie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, tworzyć lokalne centra kulturalne i usługowo-handlowe, a także skutecznie wyznaczać obszary chronione. Ponadto, należy definiować strefy zasięgu pieszego, czyli potencjalne osiedla, a także nie określać minimalnych wymiarów działek, o ile nie wynika to z wymogów ochrony środowiska lub dziedzictwa kulturowego. Natomiast w projektowaniu szczegółowym, poza stosowaniem wyżej wymienionych wskazówek, należy dodatkowo podporządkować całość planu budo-

[675] *SmartCode Manual…*, pp. A48-A49 (pp. 230-231).

[676] Standardy urbanistyczne, które przewiduje tzw. „lex deweloper", ze względu na swój zasięg, ograniczony wyłącznie do inwestycji realizowanych wg procedury przewidzianej przez tę ustawę, nie mają żadnego poważnego wpływu na rozwój przestrzenny w Polsce. Por. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych, Art. 17 i 19.

waniu wspólnot, opierać się na sprawdzonej typologii zabudowy zamiast na abstrakcyjnych współczynnikach. Ponadto, powinno się uważnie kształtować styk przestrzeni prywatnej i publicznej, precyzyjnie projektując korytarze komunikacyjne i fronty zabudowy.

Tabela F1. Zasady adaptacji *SmartCode* – ogólny opis etapów projektowania urbanistycznego na obszarach **rewitalizacji i uzupełnień**

etap	OPIS CZYNNOŚCI
I	**Wstępna analiza morfologiczna**. Rozpoznanie ogólne istniejących fragmentów profilu urbanistycznego przy pomocy materiałów archiwalnych, źródeł historycznych i zdjęć satelitarnych. Przeprowadzenie pobieżnej wizji lokalnej oraz wywiadów z mieszkańcami. Wybór najbardziej wartościowych i reprezentatywnych wzorców przestrzennych i architektonicznych.
II	**Szczegółowa analiza morfologiczna**. Dokładna analiza obszarów wybranych w I etapie. Przygotowanie sekcji rzutów (***quadrant***) i przekrojów (***dissect***) terenu, szczegółowych notatek, fotografii oraz kalkulacji powierzchni. Zebranie danych na temat intensywności i dyspozycji zabudowy, liczby miejsc parkingowych, form architektonicznych i rodzajów frontów zabudowy. Analiza map i danych GIS.
III	**Kalibracja wstępna**. Wprowadzenie danych z analiz morfologicznych do matryc znajdujących się w *SmartCode*. Po uzyskaniu ogólnej akceptacji proponowanych rozwiązań – uzupełnienie tabeli 14.
IV	**Modyfikacja sposobu strefowania**. Analiza porównawcza istniejących stref funkcjonalnych (jednostek planistycznych), występujących w obowiązującym planie miejscowym i zastąpienie ich najbliższymi ich charakterystyce strefami profilu urbanistycznego.
V	**Przygotowanie wstępnego planu regulacyjnego**. Opracowanie wytycznych do wstępnego planu regulacyjnego na podstawie przeprowadzonych analiz i wyników etapu IV. Porównanie istniejących I planowanych rozwiązań.
VI	**Nałożenie struktury osiedli/wspólnot na wstępny plan regulacyjny**. Rozpoznanie i zdefiniowanie – we współpracy z mieszkańcami – ważnych kierunków ruchu pieszego, takich jak: przystanki komunikacji publicznej, szkoły, sklepy, budynki społeczne, „trzecie miejsca" itp. Wyznaczenie stref zasięgu pieszego, które mogą składać się na większą jednostkę (dzielnica, miasto), w oparciu wskazane uprzednio powszechne miejsca przeznaczenia.
VII	**Kalibracja stref profilu urbanistycznego**. Powtórne podsumowanie wcześniejszych badań. Na podstawie zebranych informacji, przy współpracy z mieszkańcami należy wskazać obszary, na których dotychczasowe formy zagospodarowania powinny być kontynuowane, zmienione lub wzmocnione (badanie stopnia urbanizacji).
VIII	**Dostosowanie planu regulacyjnego**. Ostateczne dopracowanie szczegółów planu: granic między sektorami i strefami profilu w skali poszczególnych kwartałów zabudowy itd. Przegląd planu pod kątem spójności przestrzennej zaproponowanych rozwiązań.
IX	**Włączenie modułów dodatkowych** (wymagań szczegółowych).

Źródło: SmartCode Version 9 and Manual. Opracowanie: a u t o r .

Tabela F2. Zasady adaptacji *SmartCode* – ogólny opis etapów projektowania urbanistycznego podczas planowania **nowych osiedli**

etap	OPIS CZYNNOŚCI
I	**Wstępna analiza morfologiczna**. Rozpoznanie ogólne – mapowanie istniejących form przyrodniczych, terenów chronionych, ciągów komunikacyjnych, korytarzy itp. przy pomocy materiałów archiwalnych, źródeł historycznych, zdjęć satelitarnych, pobieżnej wizji lokalnej oraz wywiadów z mieszkańcami.
II	**Identyfikacja typów wspólnot-osiedli**. Wybór rodzajów osiedli/wspólnot (OS, OT, CD) planowanych do realizacji w obszarze opracowania.
III	**Zdefiniowanie centrum**. Lokalizacja wielofunkcyjnego centrum na skrzyżowaniu dróg lub wokół węzła komunikacyjnego, również w przypadku, jeśli miejsce to nie znajdzie się w geometrycznym centrum przyszłego osiedla. Wyjątek: sytuacja, gdy punktem przyciągającym zainteresowanie jest miejsce szczególne: plaża, punkt widokowy itp.
IV	**Przybliżone wyznaczenie stref zasięgu pieszego**. Kształt teoretycznie wyznaczonych stref (okręgi o promieniu 400 m) należy dostosować do rzeczywistego zasięgu pieszego. Jedna z nich powinna być ukierunkowana ku wyznaczonemu wcześniej centrum wielofunkcyjnemu. Pozostałe strefy zasięgu pieszego należy rozłożyć równomiernie na pozostającym terenie, unikając przy tym – w miarę możliwości – nakładania.
V	**Dokładne dopasowanie lokalizacji stref zasięgu pieszego**. Centrum każdej strefy zasięgu pieszego powinno w znaczącym stopniu pokrywać się z rozpoznanymi wcześniej charakterystycznymi elementami przyrodniczymi (grupa drzew, wzniesienie, bród itd.). Jeśli brakuje wyznaczników przyrodniczych lub historycznych, centrum powinno być wyznaczone na skrzyżowaniu dróg jako przestrzeń społeczna.
VI	**Łączenie centrów wspólnot-osiedli** z większymi korytarzami komunikacyjnymi, takimi jak aleje czy bulwary, niekoniecznie prowadzącymi prosto. Następnie projektowanie siatki dróg i ulic drugorzędnych.
VII	**Kalibracja szczegółowych reguł zabudowy**. Dostosowanie do warunków lokalnych art. 5 oraz tab. 7-9 i 15 Kodeksu na podstawie analizy lokalnej specyfiki typologicznej i architektonicznej, tak aby stworzyć standardy urbanistyczne i architektoniczne, które odzwierciedlać będą odpowiednie strefy profilu urbanistycznego.
VIII	**Wyznaczenie miejsc dla budynków i stref społecznych**. Wskazanie w centrum każdej wspólnoty miejsc dla potrzeb aktywności społecznej, takich jak szkoła, przedszkole, sala spotkań. Zapewnienie prawnej trwałości zorganizowanej przestrzeni społecznej.
IX	**Ustalenie przepisów lokalnych** oraz lokalnej formy samorządności. Przyjęcie przepisów lub służebności niezbędnych dla zapewnienia trwałych podstaw rozwoju osiedla. Organizacja jednostki pomocniczej gminy (rada osiedla). Stworzenie mechanizmów finansowych zapewniających utrzymanie przestrzeni społecznych.
X	**Organizacja stowarzyszenia mieszkańców** (wspólnoty mieszkaniowej). Powołanie urzędu/stanowiska architekta miejskiego, który czuwałby nad przestrzenią osiedla, które najlepiej, żeby piastował jeden z jego mieszkańców.

Źródło: SmartCode Version 9 and Manual. *Opracowanie: a u t o r .*

Są też inne sposoby implementacji. Znaczna część *SmartCode* ma przecież charakter przypominający stosowane niegdyś normatywy i może służyć jako podstawa do tworzenia nieobligatoryjnych wskazówek dotyczących zieleni lub architektury. Niezależnie od tego, czy pojęcie standardów urbanistycznych na trwałe powróci do polskiego systemu prawnego, samorządy mają prawo, w ramach polityki informacyjnej i innych tzw. zadań własnych, tworzyć zbiory „dobrych praktyk" i lokalne księgi wzorców.

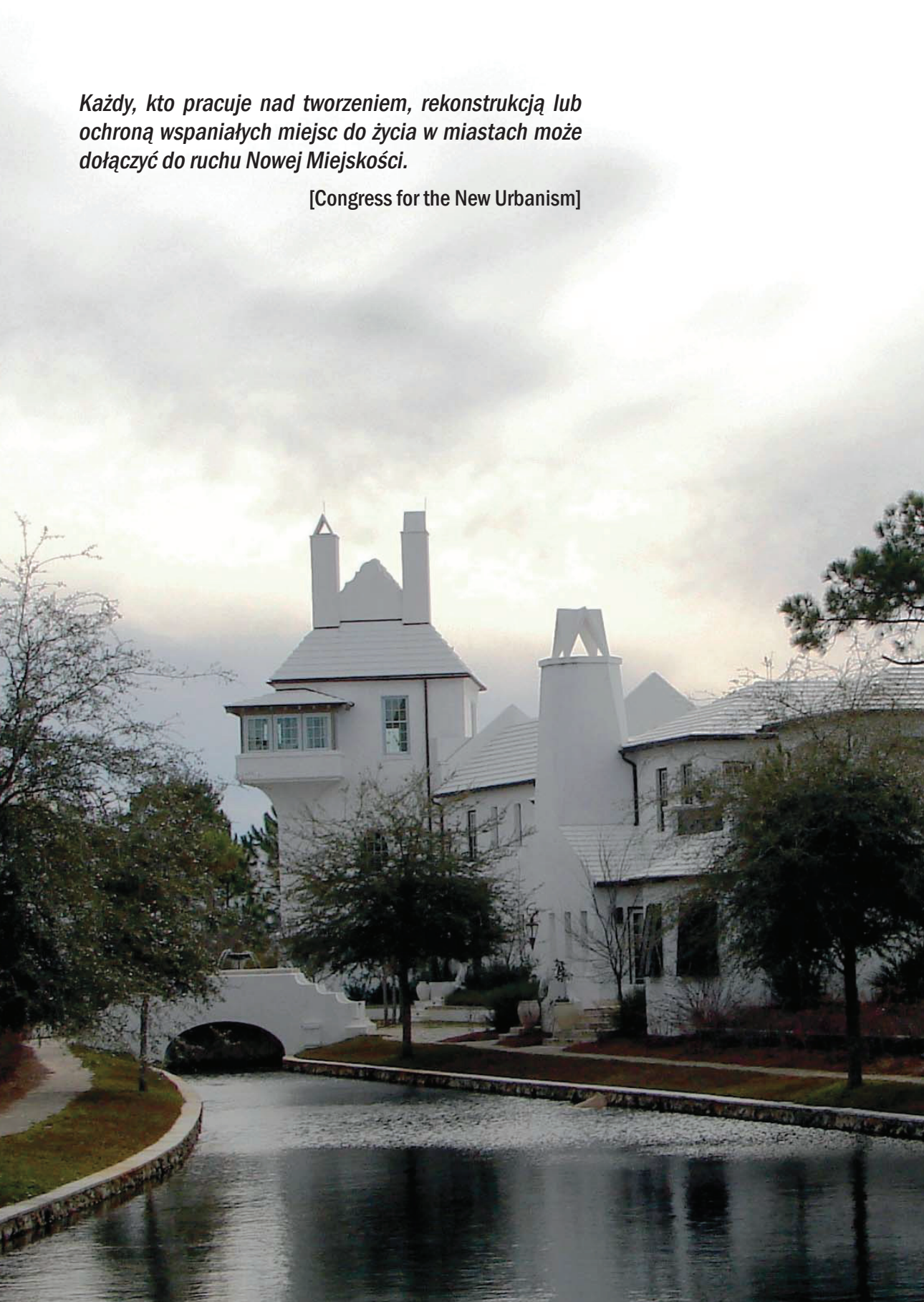
Dla skuteczności aplikacji *SmartCode* i wprowadzenia w praktyce proponowanych reguł większe znaczenie ma implementacja pewnych zasad nadrzędnych (choćby w postaci „przemyconych" zapisów szczegółowych), niż stosowanie jego dosłownych definicji. Nadmierne skomplikowanie dokumentów planistycznych byłoby jednak sprzeczne z założeniami ruchu Nowej Miejskości, dlatego należy dążyć do takiego stosowania *SmartCode*, aby raczej upraszczać akty planistyczne i ułatwić ich zrozumienie przez mieszkańców.

Na zakończenie należy przypomnieć, że *SmartCode* – modelowy kodeks form przestrzennych nie nosi swojej nazwy przypadkowo. Dlatego, zgodnie z intencją autorów, sposób jego stosowania także powinien być *smart:* sprytny i przemyślany. Jest to bowiem jedynie n a r z ę d z i e, którego należy używać „inteligentnie" – w różnym stopniu, w zależności od potrzeb miejsca i czasu.

VI. Praktyka Nowej Urbanistyki

Każdy, kto pracuje nad tworzeniem, rekonstrukcją lub ochroną wspaniałych miejsc do życia w miastach może dołączyć do ruchu Nowej Miejskości.

[Congress for the New Urbanism]



1. Strategia działania

1.1. Informacja

Obraz metodyki typowej dla Nowego Urbanizmu nie byłby pełen bez wspomnienia cechującej go strategii działania, w tym polityki informacyjnej. Opiera się ona na wielopoziomowej edukacji oraz komunikacji społecznej, które bazują m.in. na działalności stowarzyszeń i organizacji pozarządowych, publicystyce oraz wykorzystywaniu mediów popularnych[676]. Narzędzia służące informacji i edukacji powinny być ze sobą powiązane, a ich stosowanie komplementarne, tak aby osiągnąć efekt maksymalnej synergii[677].

Zwolennicy Nowego Urbanizmu nigdy nie lekceważyli znaczenia przekazu medialnego[678]. Począwszy od pierwszych publikacji starali się wykorzystywać popularne środki przekazu do propagowania wyznawanych przez siebie idei. Potwierdza to bezpośrednio m.in. Andrés Duany, który w rozmowie z autorem na początku 2019 roku stwierdził nawet, że celowo nie udziela wywiadów dla prasy branżowej, ponieważ jest ona czytana wyłącznie przez specjalistów, a nie klientów, czyli inwestorów[679]. Zainteresowanie projektami kojarzonymi z Nową Urbanistyką ze strony mediów masowych, którego apogeum przypada na lata 90. XX wieku i nakręcenie filmu *Truman Show,* ułatwiło organizację i rozwój tego ruchu[680]. Najlepszym dowodem na zrozumienie roli przekazu medialnego i public relations, jest – przybliżona w pierwszym rozdziale – historia CNU. W szczególności dotyczy to jawnego odwołania do propagandy modernistycznej *à rebours*, w tym otwartego nawiązania do CIAM i Karty Ateńskiej.

Komentując w 1999 roku *Leksykon Nowej Urbanistyki,* Duany wyraźnie wskazuje na jego informacyjno-edukacyjną rolę i nie ukrywa, że jest kierowany także do deweloperów[681]. Pragnie, aby był narzędziem wspomagającym integralne planowanie, narzędziem, które uważa za nowoczesne ze względu na możliwości szybkiego pozyskania informacji i przekształcania wizji w projekt. Dopuszcza jednak „sprzedawanie idei" pod przykrywką innych nazw i określeń[682].

Last but not least – częścią strategii informacyjnej ruchu Nowej Miejskości, jest sugestywna wizualizacja, czyli precyzyjne, zrozumiałe dla ogółu przedstawienie wizji rozwoju przestrzennego[683].

[676] E. Plater-Zyberk, *Traditional Urbanism…,* dz. cyt., pp. 170-171.
[677] P. Katz, *Form-Based Codes in Context,* [w:] Parolek G.D. et al., *Form-Based Codes...,* dz. cyt., p. 14.
[678] Środki informacyjne uważane są za jeden z czterech podstawowych instrumentów polityki przestrzennej. Por. D. Drzazga, *Systemowe uwarunkowania…,* dz. cyt., 146-150.
[679] Również w przedmowie do rocznicowego wydania *Karty Nowej Urbanistyki* Duany potwierdza rolę mediów popularnych w propagowaniu Nowego Urbanizmu. Por. A. Duany, *20 years of New Urbanism,* [in:] Talen E. [Ed.], *The Charter of the New Urbanism,* 2 edition, McGraw-Hill Education, New York 2013.
[680] Znaczną część plenerów tego filmu nakręcono w Seaside.
[681] A. Duany, *Notes on the Lexicon…,* dz. cyt., pp. 27-28. Generalnie chodzi o dotarcie do decydentów, niezależnie od pełnionej przez nich funkcji.
[682] Tamże, p. 31.
[683] Rolę właściwego, zrozumiałego przedstawiania projektu w planowaniu urbanistycznym zauważono już w XX wieku. Por. H. Adamczewska-Wejchert, K. Wejchert, *Małe Miasta…,* dz. cyt., s. 349.

il. 138. Seaside (FL). "The Truman House", 31 Natchez Street [autor: Don Cooper, foto: 2019]
Budynek w którym mieszkał Truman Brubank – tytułowy bohater filmu *Truman Show*

1.2. Edukacja

Cele edukacji, które stawiają sobie zwolennicy Nowego Urbanizmu, wypływają z jego fundamentalnych zasad. Przypomnijmy, że z dokumentów programowych ruchu oraz pism teoretycznych jego twórców wynika przekonanie, iż zasady właściwego projektowania i organizacji miast powinny być przyjmowane w drodze zgody społecznej, raczej jako konwencje/konwenanse, niż narzucone z góry normy i nakazy[684]. Dlatego też celem polityki informacyjnej, której nierozerwalną część stanowi edukacja, jest dążenie do przekonania wszystkich, że Nowy Urbanizm nie tylko pozwala tworzyć lepszą przestrzeń do życia i rozwoju, ale jest wyczerpującą odpowiedzią na wyzwania współczesności[685].

Edukacja to z jednej strony działania popularyzatorskie, którym służy aktywność różnorodnych organizacji aspirujących do miana orędowników ruchu Nowej Miejskości. Drugim obszarem krzewienia wiedzy są uniwersytety. Jednak – w odróżnieniu od niewątpliwych sukcesów na polu propagandy – trudno powiedzieć, aby Nowa Urbanistyka zdobyła akademie. Jej bastionem jest wciąż jeszcze University of Miami – macierzysta szkoła Elizabeth Plater-Zyberk, a inne uczelnie, które kształcą studentów w tym duchu, można policzyć na palcach jednej ręki. Należą do nich m.in.: University of Notre Dame w South Bend (IN), University of Michigan w Ann Arbor (MI) oraz University of Maryland w College Park (MA)[686]. W większości pozostałych, w tym również w wielu europejskich szkołach wyższych, Nowy Urbanizm jest z reguły ledwie tolerowany.

Podejście, jakie do edukacji wykazuje wielu młodszych zwolenników Nowej Urbanistyki, cechuje typowa dla neofitów gorliwość i nieco idealistyczne przekonanie o absolutnej słuszności sprawy, którą reprezentują. Jeden z architektów związanych z CNU stwierdził:

[684] Patrz przypis 206, s. 73.
[685] J. Russel, *Putting New Urbanism…,* dz. cyt., p. 37.
[686] Zaznaczyć należy, że wielu ludzi nauki związanych z CNU wykładało na uczelniach, których program nauczania nie ma nic wspólnego z Nową Urbanistyką. Przykładem są m.in. Plater-Zyberk (Harvard) czy E. Durham-Jones (MIT), Por. *New Urbanism makes inroads; still out of academic mainstream,* Public Square, January 1, 2006, (online), https://www.cnu.org/publicsquare/new-urbanism-makes-inroads-still-out-academic-mainstream [dostęp: luty 2020].

„Nie stosujemy zachęt, nie musimy przekupywać ludzi, żeby robili właściwe rzeczy”[687]. Niestety, rzeczywistość nie zawsze potwierdza ten domniemany entuzjazm tzw. zwykłych ludzi w przyjmowaniu idei Nowej Miejskości[688].

1.3. Organizacja

Największe zasługi dla edukacji oraz promowania Nowego Urbanizmu miał i ma, rzecz jasna, *Congress for the New Urbanism.* Jego szybki rozwój w końcu lat 90. XX wieku był impulsem, który zapoczątkował szereg innych inicjatyw o podobnym charakterze. Najważniejszą z nich, z punktu widzenia popularyzacji metodyki projektowania, jest *Form Based--Code Institute,* który powstał w 2004 roku jako wspólne przedsięwzięcie kilkunastu osób zaangażowanych uprzednio w działalność CNU. Jak twierdzą sami założyciele, powstanie instytutu było efektem wydarzeń, które miały miejsce w początku lat dwutysięcznych.

W 2001 roku wspomniana już Carol Wyant, socjolog zajmująca się problematyką miejską, została zaproszona do pracy w komisji zajmującej się zmianą przepisów urbanistycznych w Chicago. Korzystając z grantu Richard H. Driehaus Foundation, Wyant zaangażowała Petera Katza, Geoffreya Ferrella i Stevea Price do przygotowania prezentacji-filmu na temat historii rozwoju przestrzennego miasta przed 1957 rokiem. Nadając jej tytuł użyła po raz pierwszy terminu *form-based codes.* Kilka miesięcy później, Bruce Katz z Brookings Institution zaprosił Petera Katza i Wyant do przygotowania konferencji na temat najnowszych metod planowania przestrzennego. Konferencja odbyła się w Chicago 17 stycznia 2003 roku. Jej efektem było dalsze zacieśnianie współpracy różnych środowisk zainteresowanych rozwojem i upowszechnianiem metodyki kodów form przestrzennych, które doprowadziło w końcu do powstania organizacji pod nazwą *Form-Based Codes Alliance.* Odbyło się to rok później, w dniach 3-5 października 2004 roku, podczas sympozjum w rezydencji Richarda Driehausa w Lake Geneva (WI)[689]. W kwietniu 2005 roku nazwę organizacji zmieniono na *Form-Based Codes Institute* (Instytut Kodów Form Przestrzennych – FBCI), który w listopadzie tegoż roku rozpoczął działania edukacyjne i szkoleniowe we współpracy z uniwersytetem Virginia Tech w Alexandrii (VA). Kluczową rolę w jego powstaniu odegrała finansowa pomoc wspomnianego Richarda Driehusa, który wspiera organizację do dziś, będąc m.in. sponsorem uznanej nagrody Richard Driehaus Award.

Obecnie Instytut działa w ramach szerszego programu *Smart Growth America,* a najważniejszym polem jego aktywności jest edukacja. Prowadzi regularne szkolenia na temat stosowania kodów form przestrzennych, które są uznawane w oficjalnym amerykańskim systemie podnoszenia kwalifikacji projektowych architektów. Świadczy to bez wątpienia o aprobacie dla jego profesjonalizmu[690].

Innym przedsięwzięciem FBCI jest *Codes for Communities* – program o charakterze edukacyjno-eksperckim, który może być realizowany na rzecz samorządów terytorialnych na

[687] *An interview with Richard Bernhardt,* [w:] *Codifying New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report No. 526, APA, Chicago 2004, p. 33.

[688] Dlatego przy tworzeniu kodeksów urbanistycznych powszechną praktyką jest jednak stosowanie różnych form zachęt (*incentives*) do budowy mniejszych domów i mieszkań dostępnych. System bonusów może dotyczyć zwiększenia powierzchni zabudowy lub wysokości, a co za tym idzie powierzchni użytkowej budynku. J. Russel, *New Urbanism…,* dz. cyt., pp. 12-15.

[689] Richard Herman Driehus (ur. 1942) jest amerykańskim przedsiębiorcą działającym na rynku inwestycyjnym, którego firma Driehaus Capital Management LLC zarządza obecnie portfelem inwestycji o wartości około 11 mld USD.

[690] American Institute of Architecture (AIA) wymaga od czynnych zawodowo architektów permanentnego podnoszenia kwalifikacji poprzez uczestniczenie m.in. w punktowanych kursach.

dwóch poziomach. Pierwszy z nich, ekspercki, to świadczenie usługi weryfikacji i sprawdzenia istniejących przepisów lub projektów planów miejscowych pod kątem aplikacji metod Nowej Urbanistyki. Członkowie Instytutu wykonują te ekspertyzy nieodpłatnie, w ramach działalności społecznej, natomiast samorząd zamawiający taką usługę, wpłaca darowiznę na cele statutowe organizacji[691]. Drugi poziom to rodzaj konkursu na opracowanie kodu form przestrzennych dla wybranej dzielnicy lub osiedla. FBCI przyjmuje zgłoszenia, wybiera jeden lub dwa wnioski w roku według ściśle określonych kryteriów, a następnie nieodpłatnie wykonuje projekt.

W ciągu ostatniej dekady, oprócz FBCI, powstało co najmniej kilkanaście organizacji o różnym profilu, które w mniej lub bardziej ogólny sposób nawiązują do idei Nowej Miejskości[692]. Najważniejsze to: *National Charrette Institute*, promująca idee partycypacji społecznej w projektowaniu, *National Town Builders Association,* która grupuje przedsiębiorców budowlanych i deweloperów, *The New Urban Guild* skupiająca środowiska propagujące oszczędne, tradycyjne budownictwo. Jest jeszcze *Center for Applied Transect Studies* (CATS) – inicjatywa DPZ, która miała na celu popularyzowanie koncepcji profilu urbanistycznego (*transect*). Pewne związki z Nowym Urbanizmem można dostrzec także w działalności założonego w 2001 roku INTBAU (*The International Network for Traditional Building, Architecture & Urbanism*).

Jednak najstarszą, założoną o dekadę wcześniej niż CNU organizacją, jest powołany do życia w 1982 roku przez Roberta i Daryl Davies, The Seaside Institute. Stowarzyszenie od 1992 roku przyznaje doroczną nagrodę osobom zasłużonym dla krzewienia idei Nowej Miejskości.

2. Projekty pionierskie – wybrane przypadki

Jedną z najbardziej fundamentalnych kwestii z punktu widzenia realizacji celów Nowego Urbanizmu jest zmiana prawa, które określa zasady rozwoju przestrzennego. Stąd wzięło się tak duże zainteresowanie tworzeniem miejskich kodeksów urbanistycznych[693].

W ciągu 10 lat od pierwszego zjazdu CNU w Alexandrii zrealizowano 369 projektów urbanistycznych, nawiązujących – w mniejszym lub większym stopniu – do idei Nowej Miejskości[694]. Następnych 279 inwestycji było w trakcie przygotowania lub realizacji. W tym samym czasie 37 jednostek samorządowych różnej wielkości przyjęło przepisy urbanistyczne, które bazowały na kodach form przestrzennych[695]. Jednak kilka lat później – w 2013 roku – w samych tylko Stanach Zjednoczonych obowiązywało już ponad 300 takich kodeksów. Wprawdzie analiza poszczególnych przypadków wykracza poza ścisłą tematykę pracy, to koniecznym jest wspomnienie najbardziej znaczących przykładów z punktu widzenia ewolucji Nowego Urbanizmu i związanych z nim metod projektowania.

[691] Z reguły poziom donacji wynosi od 100 do 200 tys. USD, co jest kwotą niewielką w porównaniu do kosztów opracowania typowego planu miejscowego w USA. Por. https://formbasedcodes.org/codes-for-communities/

[692] https://www.cnu.org/who-we-are/affiliate-organizations [dostęp: luty 2020].

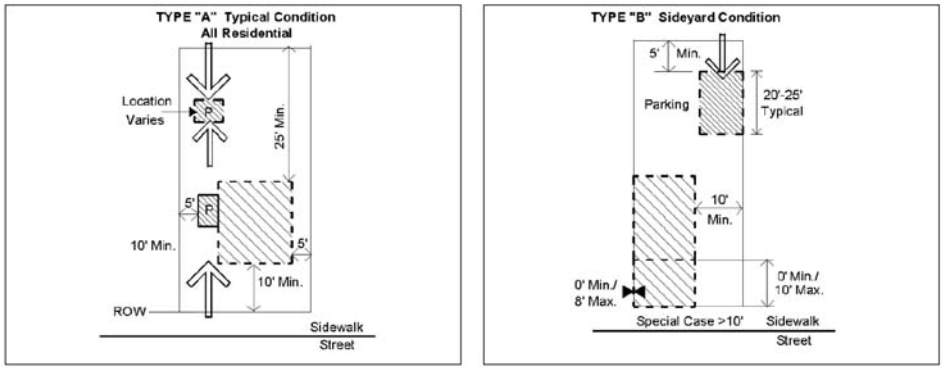
[693] J. Barnett, *New Urbanism and Codes,* [w:] *Codifying New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report, No. 526, APA, Chicago 2004, p. 2.

[694] R. Steuteville et al., *New Urbanism…,* dz. cyt., p. 42.

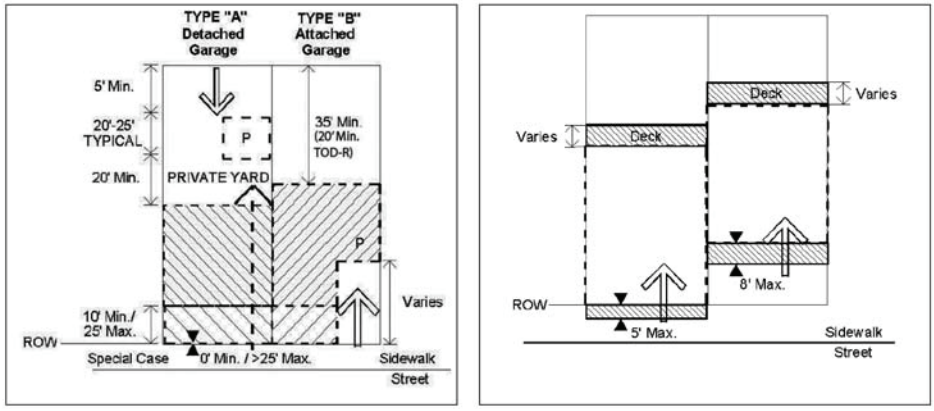
[695] Oprócz tego w Maryland i New Jersey przyjęto ogólnostanowe przepisy dotyczące rewitalizacji i rehabilitacji, które czerpią inspiracje z zasad Nowej Urbanistyki. Por. *Codifying the New Urbanism…,* Appendix A, pp. 85-93.

2.1. Huntersville – Columbus – Pentaluma

Jak wspomniano, początkowo nowe kodeksy urbanistyczne – pisane według zasad wzorowanych na Seaside – tworzono wyłącznie dla potrzeb prywatnych inwestycji deweloperskich. Jednymi z pierwszych samorządów, które na szerszą skalę rozpoczęły wprowadzanie pryncypiów Nowej Urbanizmu w lokalnych planach zagospodarowania przestrzennego były dwa niewielkie miasta położone w pobliżu Charlotte (NC): Huntersville i Cornelius[696]. W tym czasie aglomeracja Charlotte-Gastonia-Salisbury należała do najszybciej rozwijających się w USA centrów bankowych i logistycznych, co stymulowało także rozwój osiedli satelickich. Bezpośrednim impulsem do zmiany przepisów urbanistycznych stał się w 1994 roku – przygotowywany przez DPZ (na terenie Huntersville) – projekt nowego osiedla Vermillion. Zaproponowane tam rozwiązania zainspirowały lokalne władze do napisania nowego kodeksu, który przyjęto ostatecznie w końcu 1996 roku[697].



a) Zasady dyspozycji zabudowy wolnostojącej



b) Zasady dyspozycji zabudowy zwartej (szeregowej)

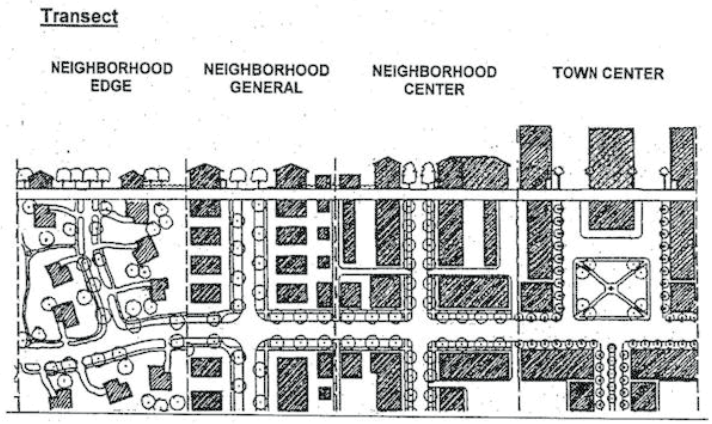
il. 139. Huntersville (SC). Fragmenty kodeksu urbanistycznego z 1996 roku
Jeden z najwcześniejszych przykładów kodyfikacji reguł Nowej Urbanistyki w prawie lokalnym

[696] E. Greenberg, *From Building to Region: New Urbanist Regulation in Place*, [w:] *Codifying the New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report No. 526, APA, Chicago 2004, pp. 56-59.

[697] Współautorami byli m.in. David Walters i Ann Hammond. Por. D. Walters, *Designing Community…,* dz. cyt., pp. 103-106.

W planie, który obejmował ponad 200 km^2 wyznaczono m.in. 6 rodzajów przestrzeni otwartych (placów i parków), 7 typów zabudowy oraz 8 rodzajów korytarzy komunikacyjnych. Standardy architektoniczne wymagały stosowania typów zabudowy, których kompozycja i materiały odzwierciedlają (dosł. „współodczuwają") historyczny zasób form architektonicznych danego obszaru[698]. Przyjęte przepisy pozwoliły racjonalnie zaplanować rozwój obu miast przez kolejne dwie dekady[699].

Koncepcję profilu urbanistycznego po raz pierwszy wykorzystano podczas pracy nad przyjętym w maju 2001 roku planem Columbus (OH)[700]. Wprawdzie *SmartCode* oficjalnie jeszcze nie istniał (tak jak pojęcie „kod form przestrzennych"), ale we wspomnianym dokumencie widać jego przyszłe elementy: typologię korytarzy komunikacyjnych, warstwy zabudowy oraz ideę frontu zabudowy[701].



SUBURBAN	URBAN
Less Density	More Density
Primarily Residential Use	Primarily Flexible Use
Smaller Buildings	Larger Buildings
Most Buildings Detached	Most Buildings Attached
Articulated Massing	Simple Massing
Pitched Roofs	Flat Roofs
Larger Setbacks	Shallow Setbacks
Fences	Street Walls
Roads	Streets with Alleys
Narrow Moving Lanes	Wide Moving Lanes
More Curvilinear Streets	Grid Streets
Three-Way Intersections	Four-way Intersections
Larger Curb Radius	Smaller Curb Radius
Narrow Sidewalks	Wide Sidewalks
Informal Landscaping	Formal/ Urban Landscaping
Parks & Greens	Plazas & Squares

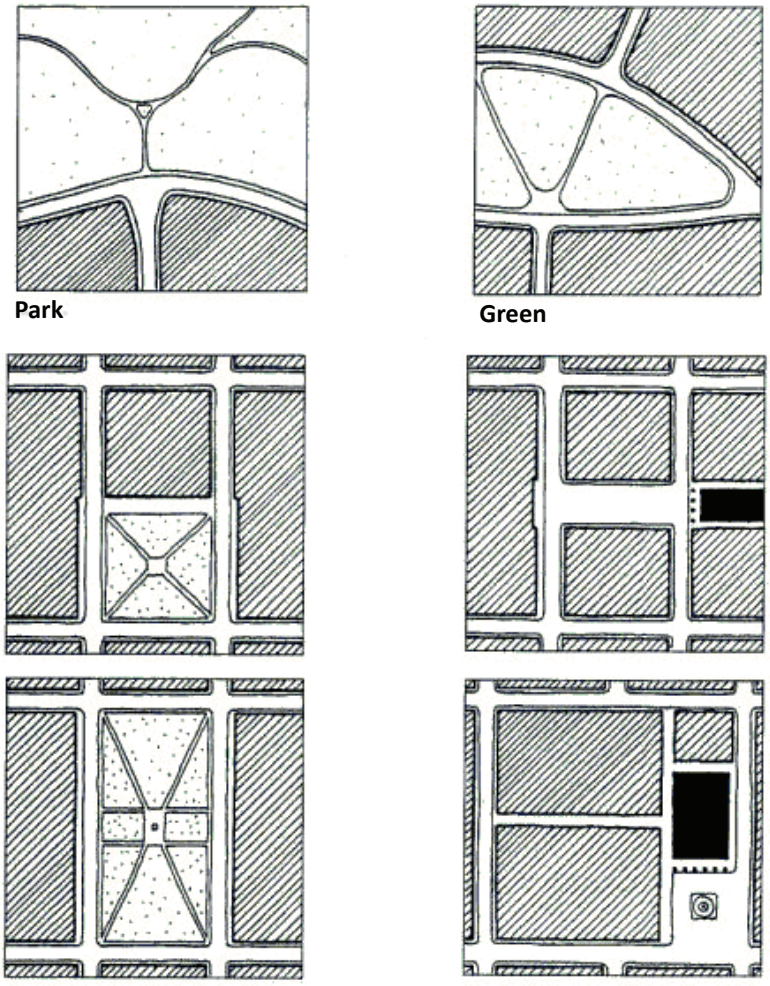
a) Opis profilu urbanistycznego

[698] W dokumencie umieszczono wiele zapisów i rysunków, które znalazły się także w tworzonym wówczas *Leksykonie Nowej Urbanistyki*. Por. *Town of Huntersville North Carolina Zoning Ordinance,* Adopted November 19, 1996 As Amended Through November 30, 2017, Article 5, pp. 5-3, 5-6.

[699] W 2001 roku bardzo podobny kodeks przyjęto w sąsiednim Davidson. Obecnie (2020 r.) wszystkie trzy miejscowości łącznie zamieszkuje blisko 100 tys. ludzi, podczas gdy w 1990 roku było ich tylko 9,5 tys. Por. D. Walters, dz. cyt., *Designing Community…,* dz. cyt., pp. 185-21.

[700] Duany twierdzi, że najwcześniejszym przypadkiem zastosowania w praktyce pewnych elementów profilu urbanistycznego był projekt Cornell, który biuro DPZ wykonało w 1992 roku w Markham, miasteczku położonym się na północny wschód od Toronto (Kanada). Projektu tego nigdy nie zrealizowano w całości. Por. *The Seaside Debates…,* dz. cyt., p. 112.

[701] E. Greenberg, *From Building to Region…,* dz. cyt., pp. 64-66.



b) Typologia przestrzeni społecznej

il. 140 a,b. Columbus (OH). Fragmenty kodeksu urbanistycznego z 2001 roku
Pierwszy przykład zastosowania koncepcji profilu urbanistycznego w planowaniu przestrzennym

W planie wyznaczono pięć rodzajów obszarów, które odpowiadają mniej więcej strefom profilu urbanistycznego. Są to: peryferia dzielnicy (*neighborhood edge*), obszar ogólny (*neighborhood general*), centrum dzielnicy (*neighborhood center*) oraz centrum miasta (*town center*)[702]. Dokument funkcjonował równolegle z wcześniejszym, podstawowym planem strefowym i był stosowany na żądanie, co – nota bene – w warunkach polskich byłoby raczej niemożliwe[703]. Podobne jak w Columbus rozwiązania zastosowano wkrótce w kilku innych miastach Missisipi (Gulfport i Pass Christian), Alabamy (Montgomery) i Karoliny Południowej (Greenville – dzielnica Haynie-Sirrine).

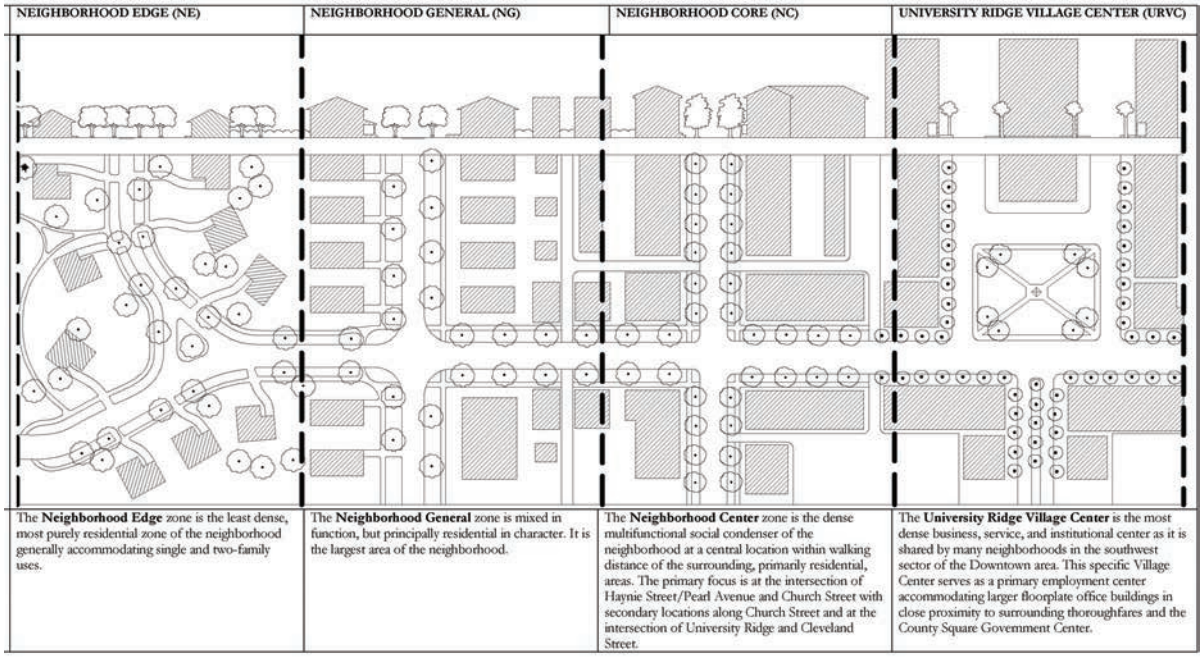
[702] *COLUMBUS CITY CODES* Codified through Ordinance No. 3381-2018, passed December 10, 2018. (Supp. No. 60, 1/19), Chapter 3320 – Traditional Neighborhood Development (Ord. 1518-01 § 3 (part.)).

[703] Obecnie (2019 r.) kodeks stanowi już część obowiązującego powszechnie prawa miejscowego, a liczące ponad 700 tys. mieszkańców Columbus pozostaje jednym z największych miast w USA, w którym zdecydowano się na zastosowanie kodu form przestrzennych.

W 2003 roku DPZ oficjalnie opublikowało *SmartCode* jako wzorzec kodeksu urbanistycznego, który był przeznaczony do stosowania po wykupieniu licencji. Dwa lata później autorzy zdecydowali o rezygnacji z pobierania opłat – od tej pory jest on darmowym, powszechnie dostępnym dokumentem, który może być dowolnie modyfikowany i dostosowywany do indywidualnych potrzeb.

Pierwszym miastem w USA, w którym oficjalnie w czerwcu 2003 roku przyjęto *SmartCode* jako podstawę prawa miejscowego, była niewielka, licząca nieco ponad 50 tys. mieszkańców Pentaluma (CL). Dostosowano go do specyfiki miejsca: nowy kodeks urbanistyczny nie przewidywał występowania obszarów o charakterze wiejskim i podmiejskim (T1-T3), ograniczając się do wskazania strefy miejskiej, śródmiejskiej i wielkomiejskiej (T4-T6). Wynikało to z charakteru tego historycznego miasteczka, w tym istniejących już ograniczeń rozwojowych[704].

W tym samym roku rozpoczęto w Sarasocie (FL) prace nad nowym planem dla centrum miasta, który także bazował na przygotowanej przez DPZ koncepcji *SmartCode*. Dokument, dokończony przez Dover, Kohl & Partners oraz Spikowski Planning Associates, ostatecznie stał się prawem miejscowym w sierpniu 2007 roku. Jego podstawą był profil urbanistyczny, ale szczególną uwagę zwrócono tym razem na zdefiniowanie typologii, którą ściśle powiązano z gabarytami budynków i działek. W sumie kodeks przewiduje 14 rodzajów ulic oraz 12 typów zabudowy[705].



il. 141. Haynie-Sirrine, Greenville (SC). Schemat podziału na strefy
Jeden z pierwszych przykładów użycia profilu urbanistycznego w planowaniu przestrzennym.
Mimo nieco odmiennej nomenklatury, zwraca uwagę podobieństwo do podziału zastosowanego w Columbus (OH)

[704] Pentaluma była pierwszym amerykańskim miastem, które ograniczyło niekontrolowaną urbanizację, wprowadzając w 1972 roku granice obszaru podlegającego zabudowie. Por. E. Greenberg, *From Building to Region…*, dz. cyt., p. 60.
[705] Konsultantem urzędu miasta był Peter Katz. Por. G.D. Parolek et al., *Form-Based Codes…*, dz. cyt., pp. 269-278.

2.2. Plan Miami 21

Po pierwszych próbach *SmartCode* zaczęto stosować coraz powszechniej, ale przełomem stał się dopiero plan, który przygotowano dla Miami w latach 2004-2009 pod kierunkiem i we współpracy z DPZ. Liczące około pół miliona mieszkańców Miami (w całej konurbacji mieszka niemal 2,5 mln, a w rejonie metropolitalnym ponad 5 mln ludzi) jest jak do tej pory największym miastem na świecie, w którym obowiązuje kodeks form przestrzennych całkowicie bazujący na *SmartCode*.

Proces przyjmowania nowego planu, który sam w sobie stanowi interesujący przypadek godzenia sprzecznych interesów przedsiębiorców i mieszkańców, trwał ponad 5 lat (zamiast zaplanowanych dwóch). Jedną z przyczyn była szczególna sytuacja ekonomiczna – Miami było (i jest) jednym z najszybciej rozwijających się miast USA, gdzie koniunktura na rynku nieruchomości trwa niemal nieprzerwanie od ćwierćwiecza. Zabudowa wysokościowa, która jeszcze w latach 80. XX wieku pojawiała się tu sporadycznie, stanowi obecnie rdzeń tkanki śródmiejskiej[706]. W tej sytuacji, narastający konflikt między oczekiwaniami lobby deweloperskiego, które zabiegało o maksymalną intensyfikację zabudowy, a dążeniem do zachowania historycznego charakteru i skali miasta, powodował trudności w ustaleniu nowych zasad rozwoju. Pozytywnym skutkiem sporów było wdrożenie w mieście szeroko zakrojonego programu konsultacji społecznych przy użyciu wszelkich dostępnych wówczas środków przekazu, w ramach którego przeprowadzono m.in. około 500 spotkań z mieszkańcami. W końcu, 22 października 2009 roku rada miasta stosunkiem głosów 4-1 przegłosowała przyjęcie tzw. planu *Miami 21,* który ostatecznie wszedł w życie 10 maja 2010 roku[707].

il. 142. Legenda do planu Miami 21 przedstawiająca klasyfikację stref profilu urbanistycznego, przestrzeni społecznej oraz specjalnych stref funkcjonalnych

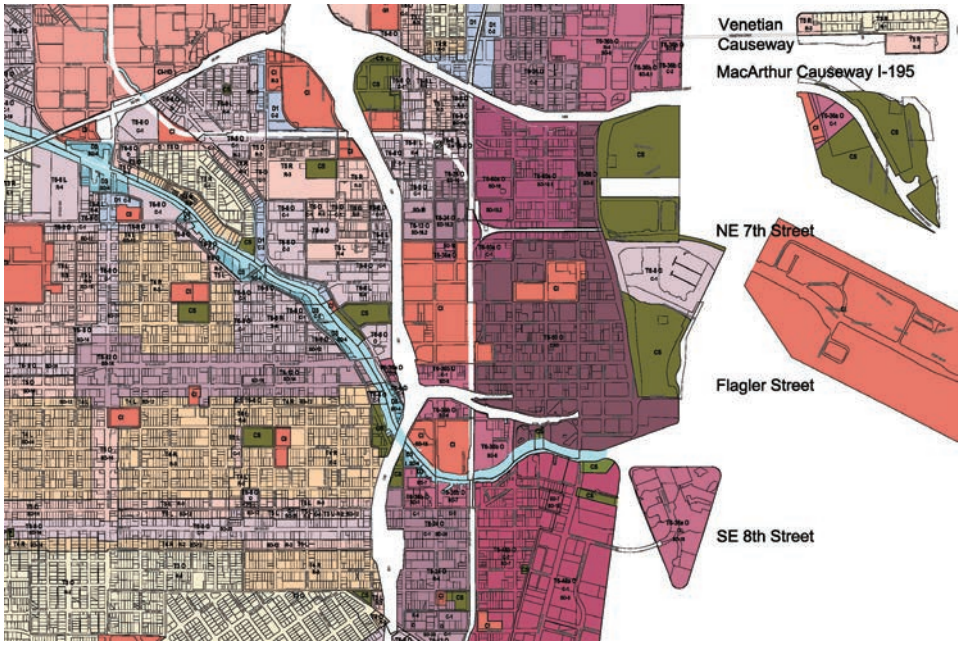
[706] Przed 2004 rokiem w mieście było zaledwie 15 budynków wyższych niż 120 m, podczas gdy w ciągu następnych 5 lat przybyło ich ponad 40. Por. R. Hananouchi, C. Nuworsoo, *Comparison of Parking Requirements...,* dz. cyt., pp. 138-145.

[707] Ponad półroczne opóźnienie (pierwsze czytanie i głosowanie odbyło się 4 września 2009 roku) było efektem wyborów samorządowych. Otóż pierwotnie przeciwko przyjęciu planu głosował radny Tomas Regaldo, który miesiąc później został wybrany nowym burmistrzem, zastępując w ten sposób Manuela Diaza – inicjatora powstania planu Miami 21. Por. D.L. Elliott, i in., *The Rules That Shape Urban Form,* Planning Advisory Service Report No. 570, APA, Chicago 2013, pp. 61-62.
Plan Miami 21 jest dostępny online pod linkiem: https://codehub.gridics.com/us/fl/miami#/table-of-contents.

Plan adaptuje *SmartCode* w całości, lecz dostosowuje jego poszczególne elementy do specyfiki miasta. Konieczność uwzględnienia interesów lobby inwestorów rynku nieruchomości spowodowała, że strefa wielkomiejska T-6, która obejmuje, oprócz ścisłego centrum, także kilka obszarów nad samym morzem, została podzielona na 7 podstref. Różnią się one prawie wyłącznie wysokością zabudowy. Po uwzględnieniu dodatkowej klasyfikacji stref społecznych (CS) i specjalnych stref funkcjonalnych (SD), w całym mieście może w sumie występować aż 18 różnego rodzaju stref profilu urbanistycznego, które wpisują się w istniejący tu wcześniej podział funkcjonalny. Plan nie przewiduje określonej typologii zabudowy, choć określa standardy architektoniczne. Podstawą jest typologia frontów zabudowy oraz standardy przestrzeni publicznej[708].

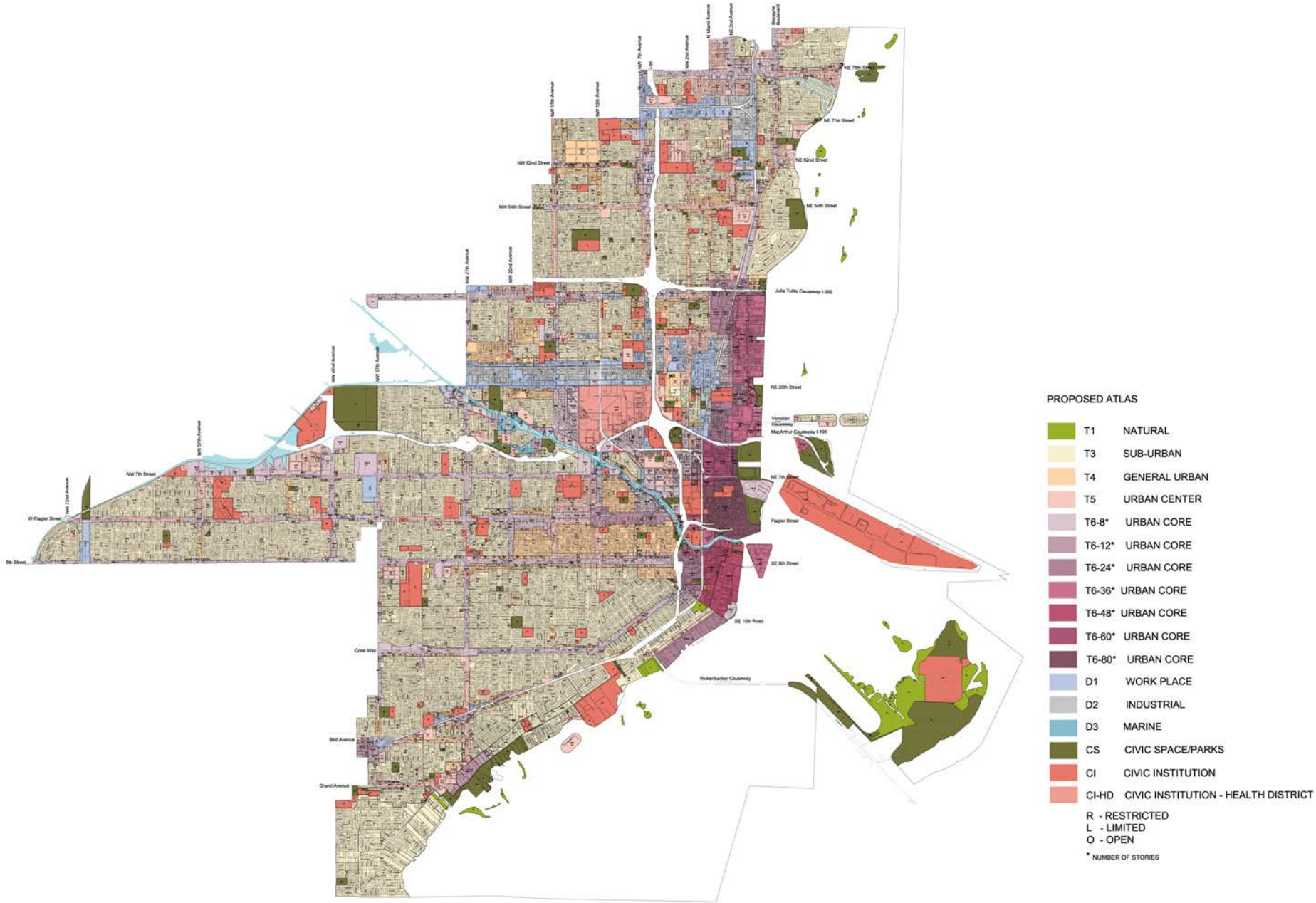
W strefach T-5 i T-6, kodeks Miami 21 zezwala na redukcję wymagań parkingowych o 30% dla wszystkich funkcji znajdujących się nie dalej niż 400 metrów [1/4 mili] od korytarza (linii), a 800 metrów [1/2 mili] od stacji kolei miejskiej (*Metrorail*). Natomiast w ścisłym centrum miasta (strefy T6-60 i T6-80) całkowicie zrezygnowano z obowiązku wyznaczania stanowisk postojowych w budynkach mieszkalnych, które są zlokalizowane w odległości nie większej niż 300 metrów [1000 stóp] od stacji transportu szynowego (*Metrorail* lub *Metromover*)[709].

Dla dzielnic najbardziej zdegradowanych (Wynwood, Design District) opracowano dodatkowe moduły, które zawierają jeszcze bardziej szczegółowe rozwiązania zilustrowane fotografiami referencyjnych obiektów i wnętrz urbanistycznych.



a) Rysunek planu przedstawiający śródmieście (downtown)
Widoczna rzeka Miami oraz korytarze autostrad nr 95 i 395 (kolor biały). Po prawej centrum i port, a poniżej dzielnica Brickell.
Od wschodu tzw. Calle Ocho – oś dzielnicy kubańskiej

[708] D.L. Elliott, M. Goebel, Ch.B. Meadows, *The Rules That Shape Urban Form,* Planning Advisory Service Report No. 570, APA, Chicago 2013, pp. 60-68.
[709] R. Hananouchi, C. Nuworsoo, *Comparison of Parking Requirements…,* dz. cyt., pp. 143.

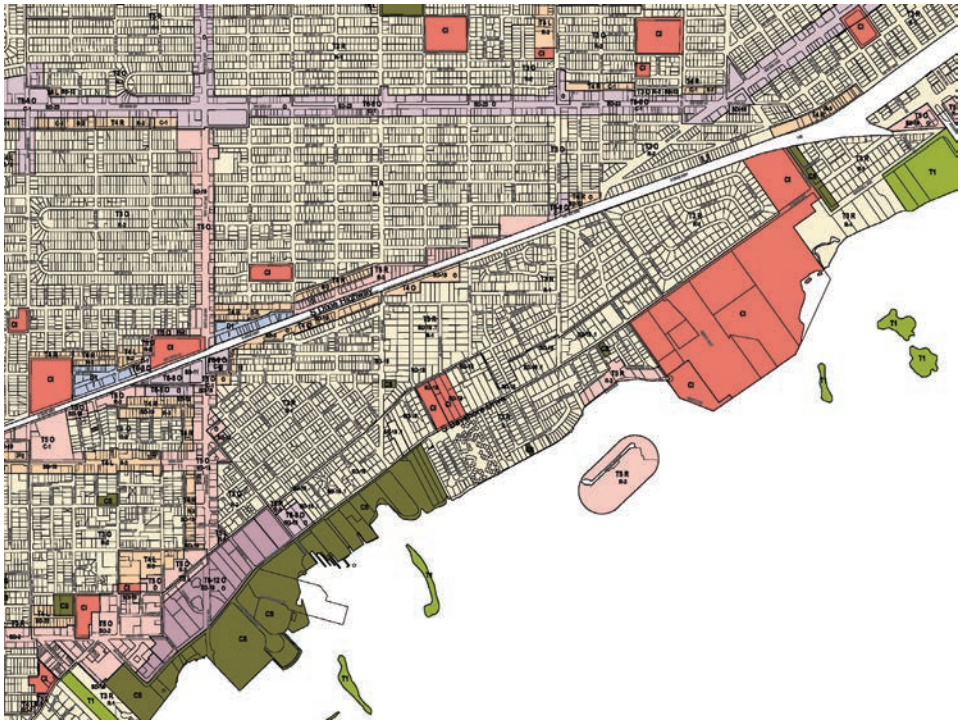


VIII. Miami (FL). Plan Miami 21 [autor: DPZ 2009]

Mapa przedstawiająca podział miasta na strefy profilu urbanistycznego, przestrzeń społeczną oraz specjalne strefy funkcjonalne

W mieście przewidziano 46 sposobów użytkowania, które – zgodnie z logiką *SmartCode* – mogą występować na trzech poziomach: bez ograniczeń (*open*), częściowo ograniczonym (*limited*) i ograniczonym (*restricted*). Oprócz tego każda funkcja może być stosowana z mocy prawa (*by-right*), za zgodą (*by warrant*) lub po uzyskaniu odstępstwa (*by exception, variance*). W planie znajdziemy także specjalne zachęty do rewitalizacji i ochrony zabytków, a wszystkie budynki o powierzchni użytkowej przekraczającej 4650 m^2 [50.000 stóp kwadratowych] podlegają obowiązkowej certyfikacji wpływu na środowisko (LEED)[710].

Miami 21 przewiduje także system bonusów powierzchniowo-wysokościowych, których przyznanie łączy się z dodatkową działalnością inwestorów na rzecz dobra publicznego. Premia zależy od spełnienia określonych założeń dotyczących ochrony zabytków, mieszkalnictwa socjalnego, organizacji nowej przestrzeni publicznej, rewitalizacji i oszczędności energii[711]. W przypadku wykonania np. ogólnodostępnego parku, deweloper, w zakresie przewidzianym przez kodeks, ma prawo powiększyć powierzchnię całkowitą budynku w proporcji 1:1 w stosunku do powierzchni utworzonej przestrzeni zielonej[712]. Generalnie bonus może wynosić od 25% do 50% wartości wyjściowej, a w skrajnym przypadku (strefy T6-60 oraz T6-80) liczba dodatkowych, „bonusowych" kondygnacji nie jest limitowana[713].



b) Rysunek planu przedstawiający południową części miasta w okolicach Coconut Groove. Fioletowy pas w górnej części (T6-8) to Coral Way – jedna z najstarszych ulic w Miami

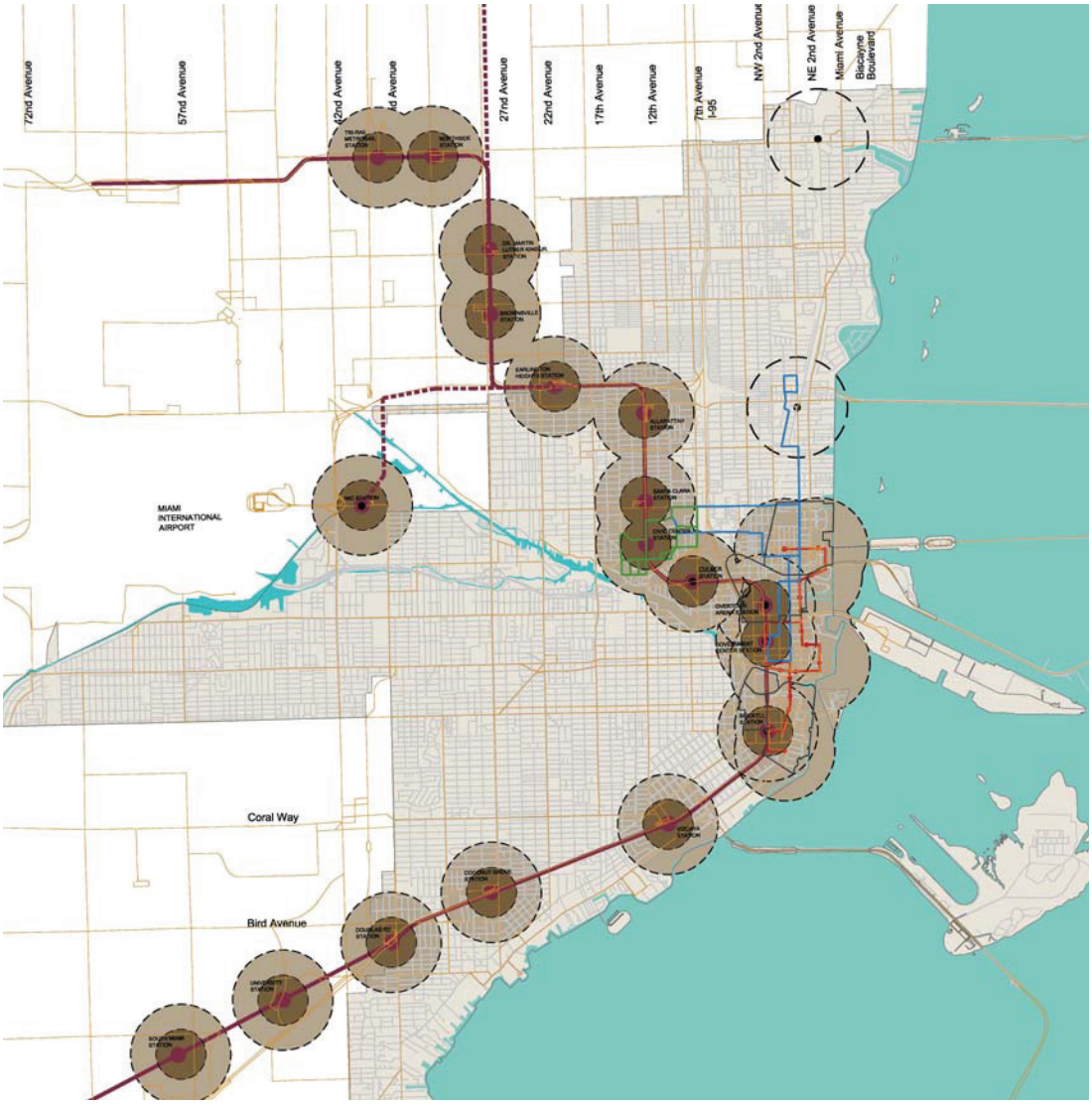
il.143 a,b. Miami (FL). Fragmenty planu Miami 21 [autor: DPZ 2009]

[710] System certyfikowania LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) jest powszechnie przyjętym w USA sposobem oceny efektywności energetycznej budynków.

[711] Może to być po prostu wpłata na odpowiedni fundusz publiczny, np. *Miami 21 Public Benefit Trust Fund.* Miami 21, Article 3, p. 3.14.4, a) 3.

[712] Miami 21, Article 3, p. 3.14.4, b) 1i.

[713] Miami 21, Article 3, p. 3.14.1.



il. 144. Miami (FL)
Schemat podstawowej komunikacji publicznej wg planu Miami 21 ze wskazaniem stref zasięgu pieszego wzdłuż linii Metrorail [autor: DPZ 2009]. Przykład aplikacji koncepcji *Transit Oriented Development* (TOD)

Z doświadczeń Miami czerpały inne miasta. Podobny kodeks, choć w mniejszym stopniu wykorzystujący *SmartCode*, przyjęło miesiąc później (listopad 2009 roku) zbliżone wielkością Denver (CO), a następnie kilka innych średnich i dużych miast, w tym zamieszkiwane przez około 370 tys. ludzi Montgomery (AL)[714].

[714] G.D. Parolek et al., *Form-Based Codes…*, dz. cyt., pp. 302-310.

Tabela G. Miami (FL). Wymagania dotyczące minimalnej ilości zieleni poza terenami dróg publicznych, w zależności od lokalizacji w strefach profilu urbanistycznego

Strefa	***Minimalna*** liczba drzew		***Maksymalna*** powierzchnia trawników
	Na 1000 m²/hektar powierzchni działki netto	*Na działkę*	*Max. % wymaganej powierzchni działki wolnej od zabudowy*
Podmiejska (T3)			
T3-R	b.w.	3	50%
T3-L	b.w.	3	50%
T3-O	b.w.	3	50%
Miejska (T4)			
T4-R	7/70	b.w.	40%
T4-L	7/70	b.w.	40%
T4-O	7/70		40%
Śródmiejska (T5)			
T5-R	5,5/55		20%
T5-L	5,5/55		20%
T5-O	5,5/55		20%
Wielkomiejska (T6)			
T6-R	5,5/55		20%
T6-L	5,5/55		20%
T6-O	5,5/55		20%
Specjalne Stefy Funkcjonalne			
D1	5,5/55		20%
D2	4/38		20%
D3	4/38		20%
Funkcje społeczne			
CI	*		*
CS	b.w.		b.w.
CI-HD			

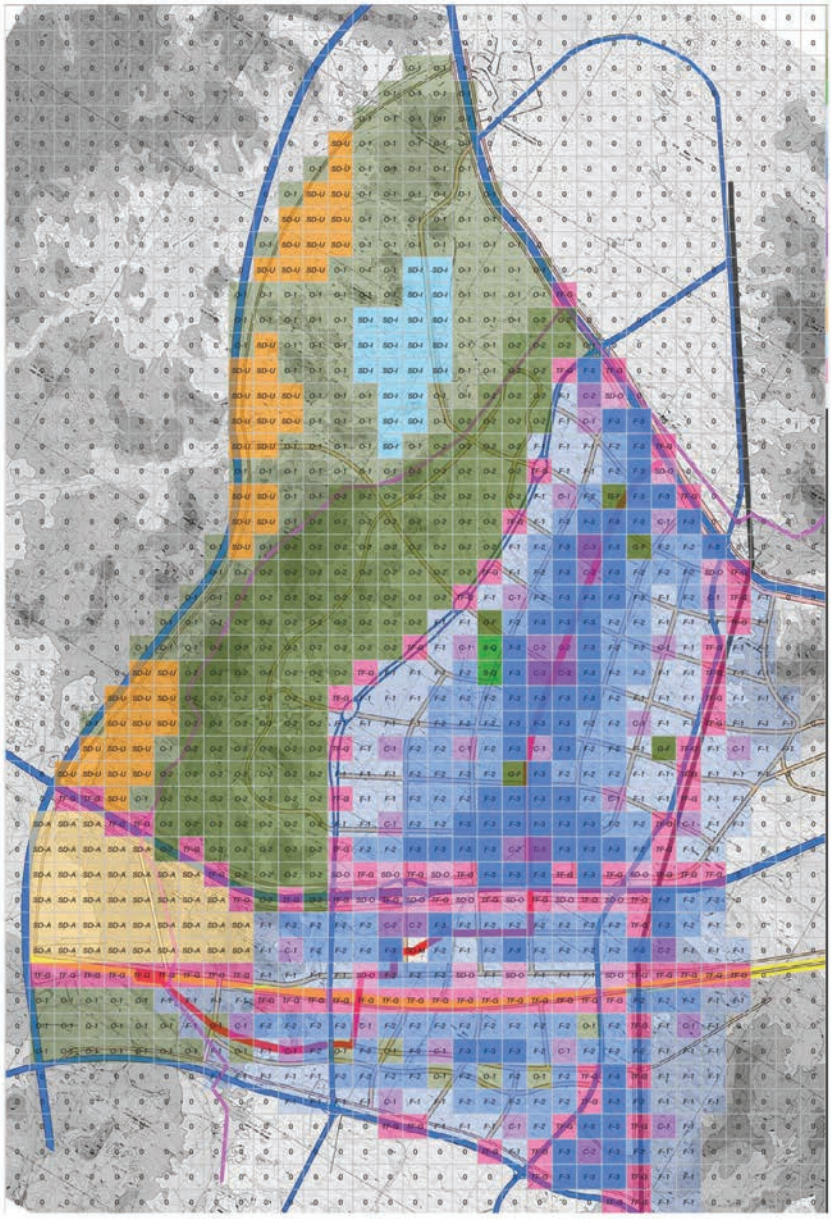
* Wartość determinuje przylegająca strefa, w której wymagania są najbardziej restrykcyjne. W przypadku konfliktu należy stosować większe wymagania.
Źródło: Miami 21, opracowanie: a u t o r .

2.3. Al Dhahiyah Al Gharbiyah

Przypadek planu Miami 21 udowodnił, że adaptacja *SmartCode* do wymagań wielkiej metropolii nie jest wprawdzie łatwa, ale modułowość i podatność na zmiany umożliwia dostosowanie go praktycznie do każdych warunków.[715]

Elastyczność oraz otwartość na modyfikacje potwierdzają jego twórcy w kolejnych realizacjach. Jedną z nich jest miasto Al Dhahiyah Al Gharbiyah w Arabii Saudyjskiej, którego projekt DPZ rozpoczęło w 2013 roku. Nie tu ma typowego podziału na strefy profilu urbanistycznego. Zamiast tego przyjęto 6 podstawowych rodzajów tkanki urbanistycznej (*fabric type*) oraz 7 typów zabudowy biurowej i komercyjnej. Dodatkowy, siódmy rodzaj tkanki, który jest podzielony na 4 strefy, został przeznaczony do celów administracji, produkcji, transportu lub edukacji. Wyzwaniem dla projektantów były nie tylko warunki klimatyczne, ale także lokalna kultura i tradycja budowlana. Miasto, w którym docelowo

[715] Plan otrzymał w 2011 roku nagrodę The American Planning Association (APA) jako przykład „dobrej praktyki" w planowaniu (National Planning Excellence Award for Best Practice).



Population	
Target Population	600,000
Population in Zones 4-7	113,000
Population in Scenario	466,015
Total Population	579,015
Percentage of Target Population	**95%**

Land Mix: Regional	
Analyzed Land	8,360 Ha
Public Space	57%
Developable	43%

Residential Mix	
Residential Units	95,435 units
Net FAR (Zones 1-3)	1.46
Gross Net FAR (Zones 1-3)	.71
Gross FAR	.37

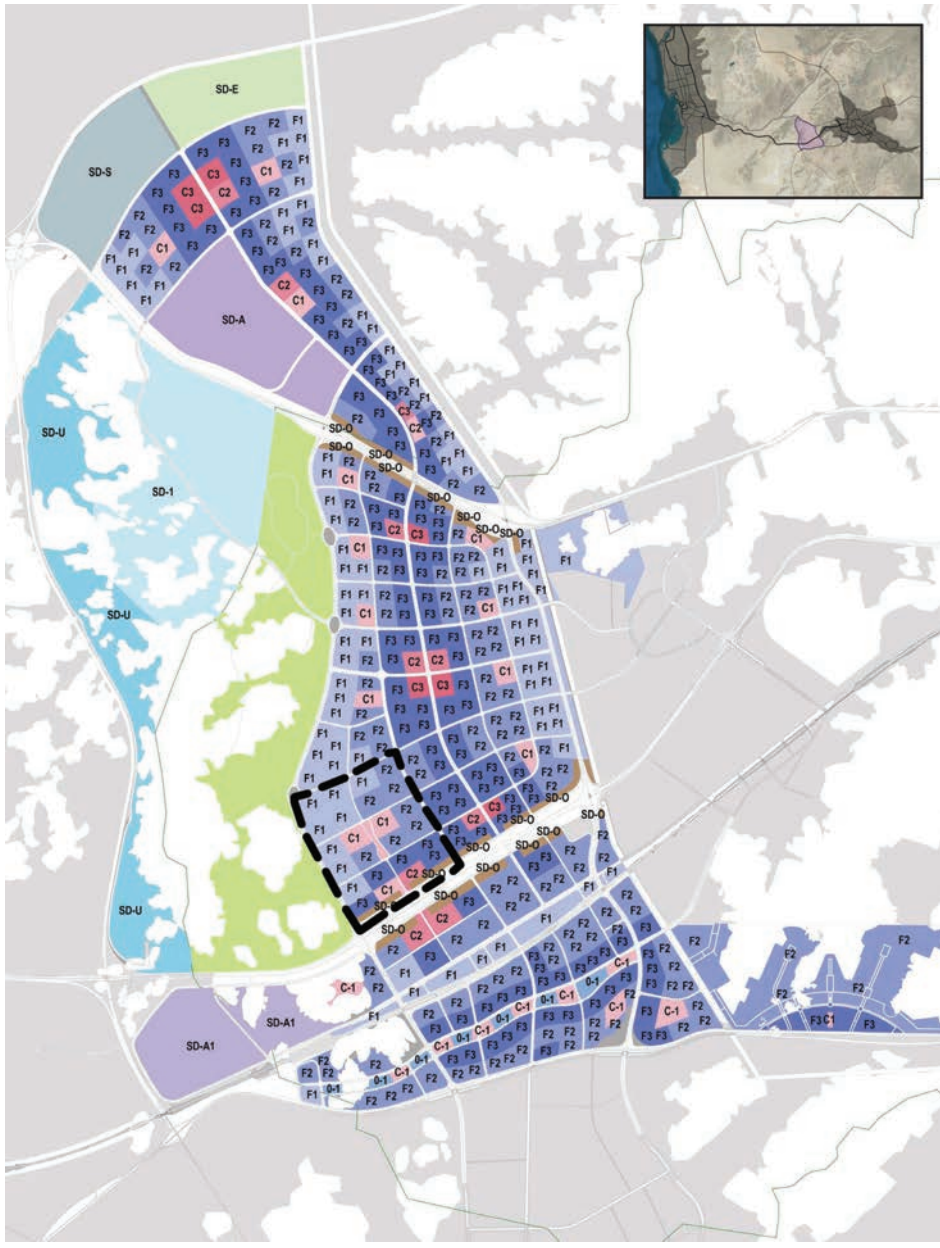
Unit Type	Area	Units
Villa	42%	**17%**
Duplex	17%	**11%**
Townhouse	16%	**13%**
Sm. Multi-Family	14%	**26%**
Mixed-Use Bldg.	11%	**33%**
Single Family	75%	**41%**
Multi Family	25%	**59%**

Non-Residential Mix	
Retail Demand	559,218 m²
Provided Retail	516,000 m²
Provided Office	1,780,800 m²

- O-1: Natural Open Space
- O-2: Regional Palk
- GF: Green Finger
- SQ: Large Formal Open Space
- F-1: Low Intensity Fabric
- F-2: Medium Intensity Fabric
- F-3: High Intensity Fabric
- C-1: Low Intensity Center
- C-2: Medium Intensity Center
- C-3: High Intensity Center
- SD-0:Special District Office
- SD-A: University & Administration
- SD-U: Institutional
- SD-I: Existing Settlements

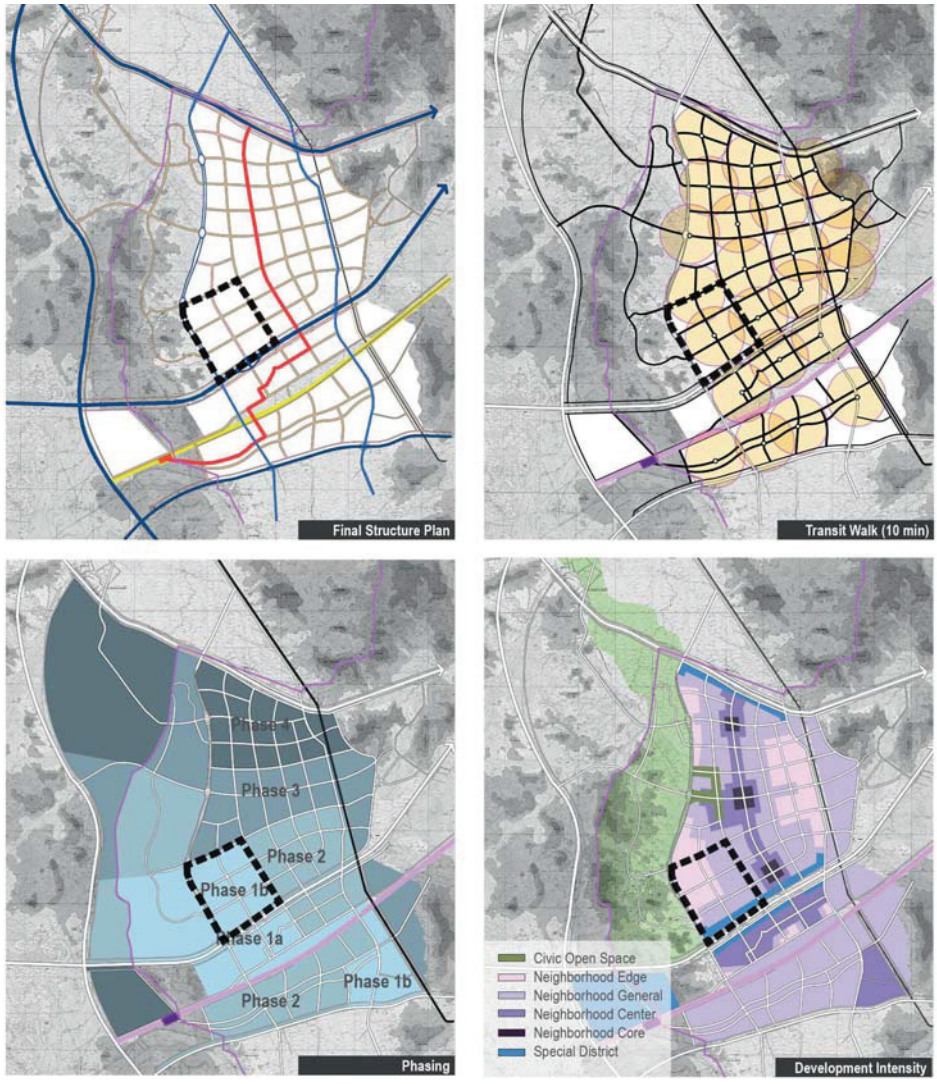
il. 145. Al Dhahiyah Al Gharbiyah (Arabia Saudyjska). Plan ogólny – teoretyczna koncepcja miasta
Struktura tzw. super-kwartałów (superblock) [autor: DPZ 2013]
Kwartały o powierzchni 10 ha [~316 × 316 m] każdy, posiadają zróżnicowaną typologię zabudowy

ma mieszkać 600 tys. ludzi, zaplanowano na powierzchni około 87 km^2 jako cześć regionu metropolitalnego Mekki. Wizja rozwoju przewiduje docelowo podział przestrzeni publicznej i terenów budowlanych w proporcji 57% do 43% oraz osiągnięcie współczynnika intensywności zabudowy netto na poziomie 1,46.



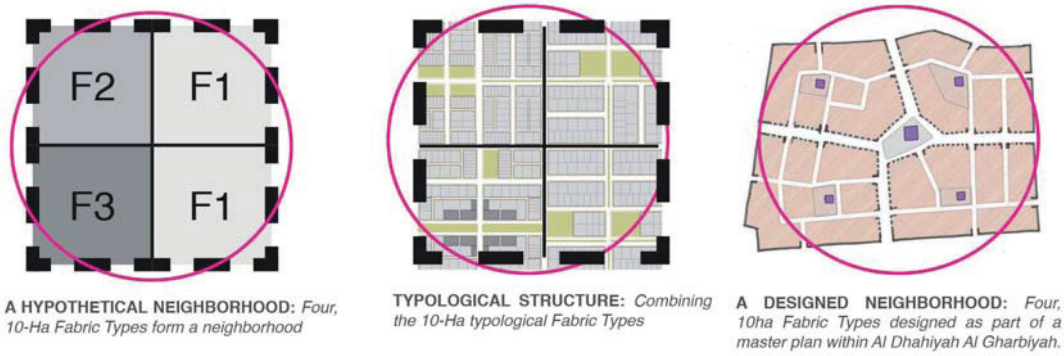
il. 146. Al Dhahiyah Al Gharbiyah (Arabia Saudyjska)
Analiza struktury tkanki urbanistycznej w odniesieniu do podziału na super-bloki [autor: DPZ 2013]. Widoczne zaznaczenie dzielnicy Al Muntazah

Podstawowym elementem, którym operuje plan studialny aglomeracji jest tzw. super-kwartał albo super-blok (*superblock*). Ten swego rodzaju konstrukt teoretyczny – opisuje zasadniczy moduł struktury przyszłego miasta. Super-kwartał to podstawowa jednostka planistyczna reprezentująca wybraną typologię tkanki urbanistycznej, którą wizualizuje się w planach strategicznych w postaci kwadratu o powierzchni 10 ha. Zespoły czterech różnych, typologicznie odrębnych super-kwartałów tworzą podstawowe sąsiedztwo, czyli odpowiednik Osiedla Tradycyjnego TND.



il. 147. Al Dhahiyah Al Gharbiyah (Arabia Saudyjska). Schematy stref zasięgu pieszego, podziału na strefy profilu urbanistycznego oraz etapowania inwestycji [autor: DPZ 2013]

Pierwsza faza projektu w Arabii Saudyjskiej, dla którego DPZ przygotował także szczegółowy plan regulacyjny, obejmuje liczącą 350 ha dzielnicę Al Muntazah. Koncepcja zakłada, że będzie się ona składać z 6 sąsiedztw uzupełnionych przez 2 specjalne strefy funkcjonalne. 24 super-kwartały, z których skonstruowano te osiedla/wspólnoty podzielono według następujących proporcji tkanki urbanistycznej: F-1 (8 szt.), F-2 (7 szt.), F-3 (5 szt.), C-1 (3 szt.), C-2 (1 szt.). Tak przyjęte założenia teoretyczne zostały następnie przekształcone w szczegółowy projekt urbanistyczny, którego realizację rozłożono na 20 lat.



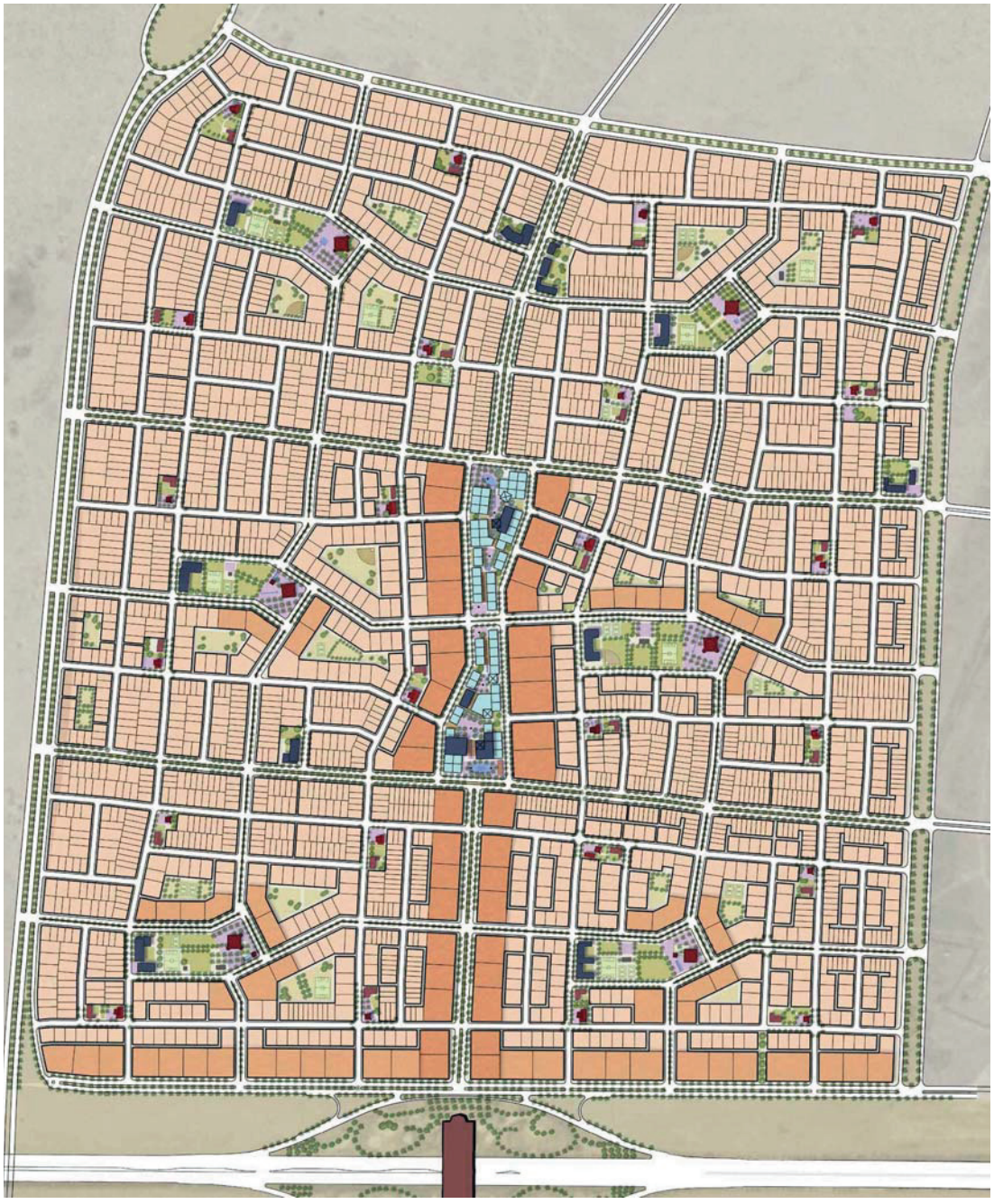
il. 148. Al Dhahiyah Al Gharbiyah (Arabia Saudyjska). Schemat tworzenia sąsiedztwa/wspólnoty
Kompozycja oparta o zestawienie czterech super-kwartałów, reprezentujących zróżnicowane typy tkanki urbanistycznej (stref profilu urbanistycznego)

Tabela H. Al Dhahiyah Al Gharbiyah (Arabia Saudyjska).
Planowany podział funkcji mieszkaniowej w zależności od typologii zabudowy

Rodzaj zabudowy	% udział powierzchni miasta	% udział liczby mieszkań		*powierzchnia*	***liczba mieszkań***
Zabudowa willowa	42%	17%	jednorodzinna	***75%***	***41%***
Zabudowa bliźniacza	17%	11%			
Zabudowa szeregowa	18%	13%			
Zabudowa wielorodzinna	14%	26%	wielorodzinna	***25%***	***59%***
Zabudowa wielofunkcyjna	11%	33%			

Źródło: DPZ©, opracowanie: a u t o r .

Jak widać na powyższym przykładzie, fundamentalny dla Nowego Urbanizmu profil urbanistyczny jest raczej rodzajem ogólnej, wiodącej idei, którą można swobodnie dostosowywać do potrzeb chwili i miejsca, a nie sztywną, niezmienną doktryną.



a) Master plan

b) Schemat podziału na strefy profilu urbanistycznego (tkanka urbanistyczna)

il. 149 a,b. Al Muntazah, Al Dhahiyah Al Gharbiyah, (Arabia Saudyjska)
Dzielnica położona peryferyjnie w stosunku do centrum przyszłego miasta jest złożona z 6 sąsiedztw/wspólnot, w których występuje 6 rodzajów tkanki urbanistycznej (stref profilu urbanistycznego)

il. 150. Al Muntazah, Al Dhahiyah Al Gharbiyah, (Arabia Saudyjska). Wizualizacja z lotu ptaka – widok na część centralną

3. Metodyka Nowej Urbanistyki w Polsce

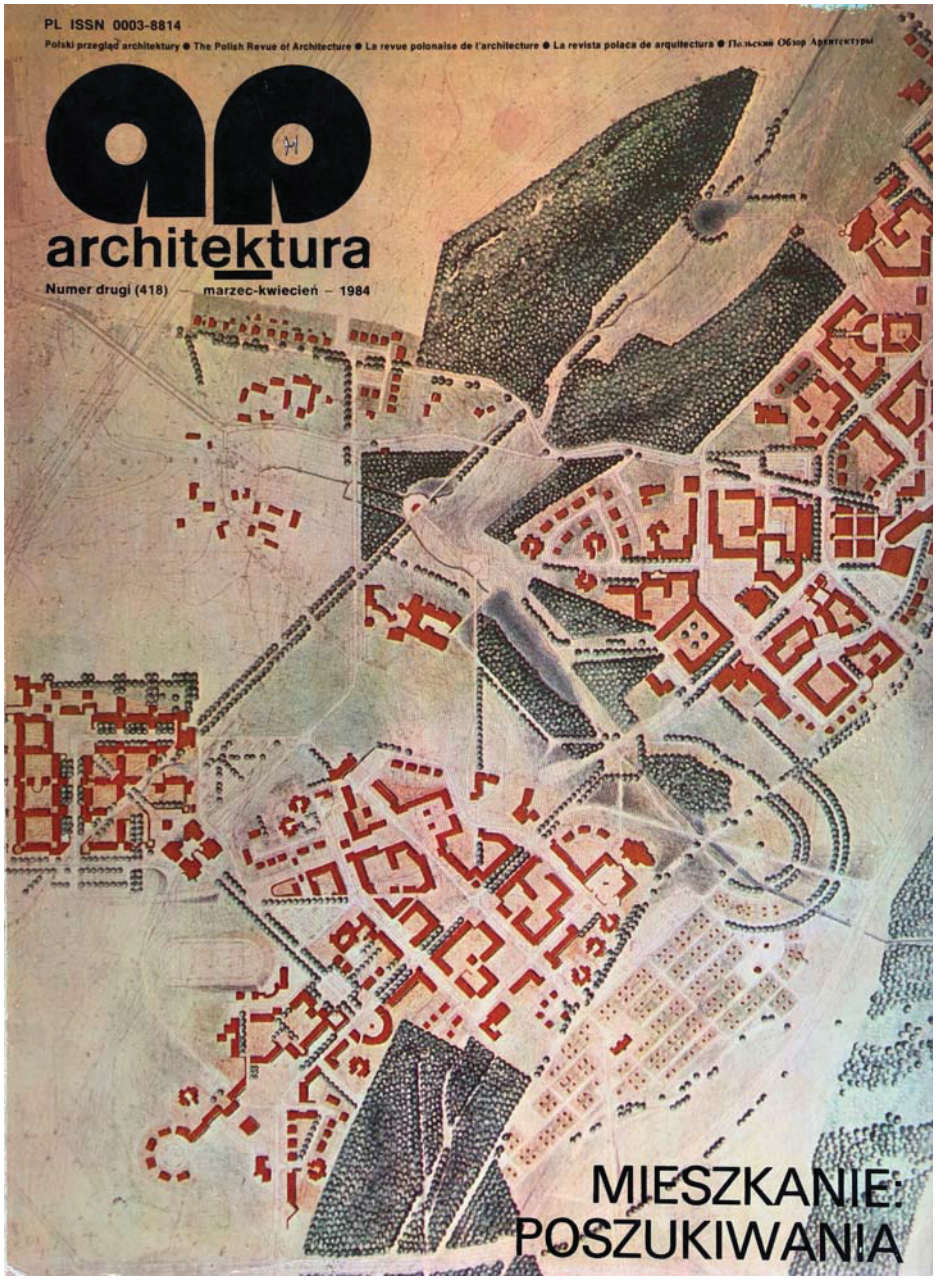
3.1. Prekursorzy

Jak wspomniano przy okazji omawiania wzorców rozwoju, tradycyjne podejście do projektowania urbanistycznego nigdy nie zniknęło w Polsce całkowicie. Niebagatelną rolę odegrał w tym przypadku wzmiankowany już Kazimierz Wejchert. Kontynuacją badań rozpoczętych podczas okupacji niemieckiej są m.in. inwentaryzacje i plany uproszczone ponad 60 miasteczek dawnych Prus Wschodnich, które jego zespół wykonał w latach 1946-1948[716].

Triumf modernizmu i porzucenie tradycyjnych zasad projektowania urbanistycznego były powstrzymywane z jednej strony przez dominujący po 1947 roku socrealizm, z drugiej strony przez trwającą akcję odbudowy średniowiecznych centrów miast ze zniszczeń wojennych. Zrealizowane wówczas nowe osiedla i fragmenty miast w Warszawie (Mariensztat), Nowych Tychach (osiedle B) czy Łodzi (Stare Miasto), reprezentują przecież tradycyjny katalog form urbanistycznych i architektonicznych. Zresztą wiele koncepcji odbudowy bądź rehabilitacji małych ośrodków miejskich aż po lata 70. XX wieku respektowało w mniejszym lub większym stopniu zakorzenione w przeszłości elementy kompozycji urbanistycznej.

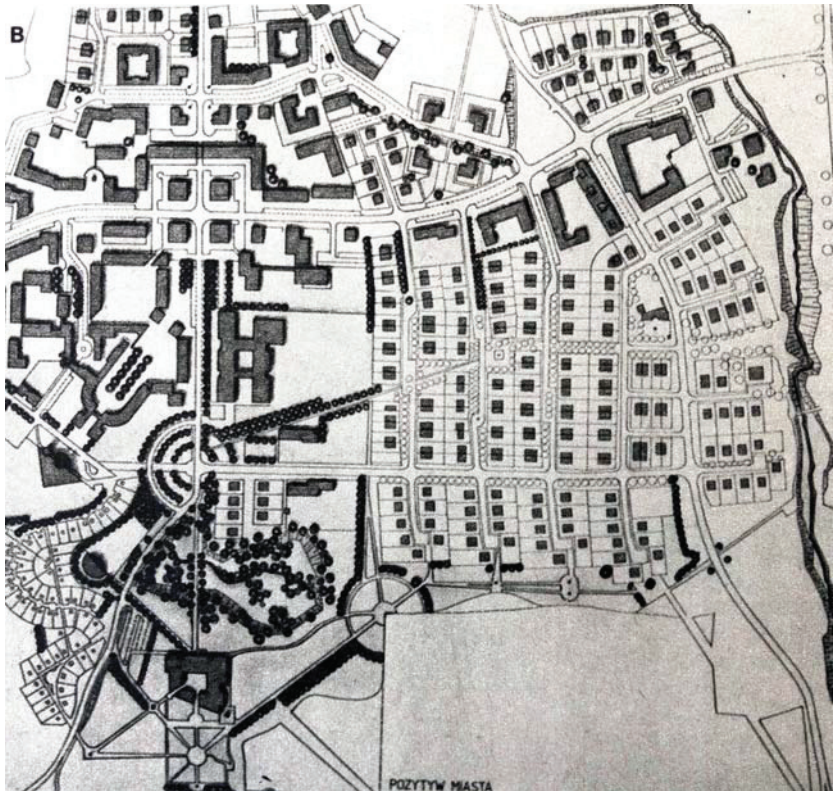
[716] K. Wejchert, *Miasteczka polskie jako zagadnienie urbanistyczne,* Ministerstwo Odbudowy, Warszawa 1947.

Spośród projektów, które uwzględniały tradycyjny, oparty na niewielkich ośrodkach miejskich model rozwoju regionalnego należy wymienić np. koncepcję zagospodarowania rejonu Góry Kalwarii (1981). Regulacje zbliżone do kodeksu form przestrzennych zawierał natomiast plan Muszyny z 1978 roku[717].



il. 151. Okładka magazynu „Architektura" z 1984 roku (nr 418)
Widoczny fragment zapisu szczegółowego dla projektu zespołu Miękowo-Owińska z pracy konkursowej „Federacja Małych Miast" [lipiec 1982]

[717] S. Gzell, *Miasteczko w krajobrazie podgórskim,* PWN, Warszawa 1981.



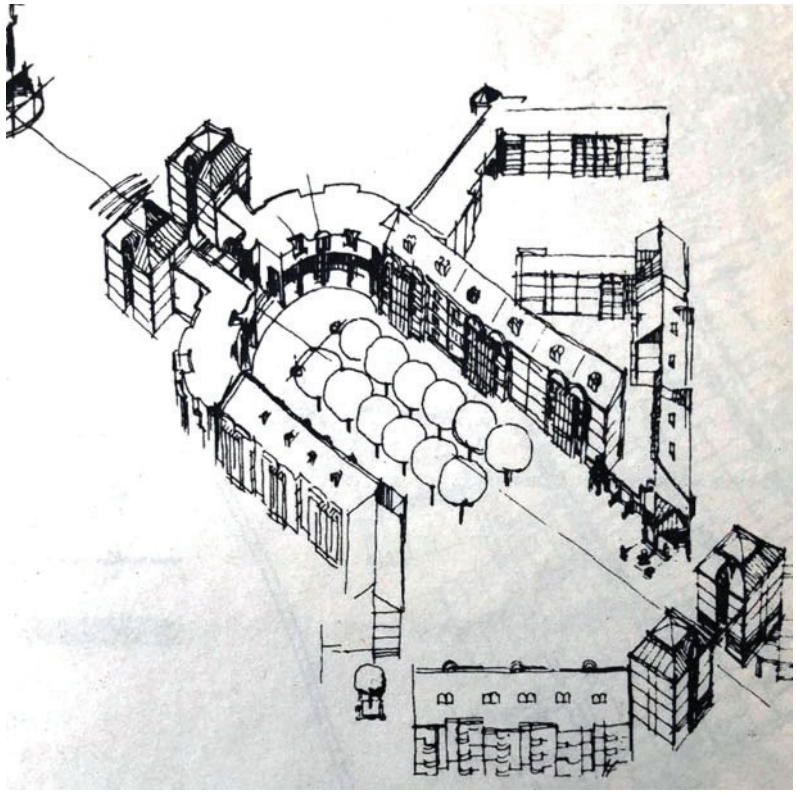
il. 152. Murowana Goślina (Polska). Projekt osiedla Zielone Wzgórza wg pracy konkursowej „Federacja Małych Miast" (konkurs SARP nr 636)

Co więcej, polscy architekci już w latach 60. XX wieku, startując w międzynarodowych konkursach, w otwarty sposób prezentowali tradycyjne podejście do planowania rozwoju przestrzennego. Przykładem jest chociażby konkurs z 1967 roku na zabudowę gminy Espoo w Finlandii, w którym pierwszą nagrodę zdobył zespół w składzie Jan Maciej Chmielewski, Janusz Kazubiński i Krzysztof Kuraś (współpraca: Janusz Foks, Sławomir Gzell, Jacek Cynke).

Jednak po 1956 roku na tradycjonalistyczne eksperymenty w Polsce miejsca już właściwie, z niewielkimi wyjątkami, nie było. Obowiązująca doktryna mogła je tolerować w pracach konkursowych lub w akademickim dyskursie, ale w praktyce, w planowaniu przestrzennym i projektowaniu urbanistycznym, zdecydowanie dominował modernizm.

Wśród wspomnianych polskich projektów, które można w pewien sposób zaliczyć już do inspirowanych tradycją, zrealizowanych przykładów Nowej Urbanistyki, pierwszeństwo należy się koncepcjom zaprezentowanym w początku lat 80. XX wieku przy okazji konkursu SARP nr 636 na „opracowanie koncepcji przestrzenno-programowej dzielnicy Poznań-Owińska"[718]. Po perypetiach związanych z rozstrzygnięciem wykonanie projektu ostatecznie powierzono zespołowi w składzie Jerzy Buszkiewicz, Tomasz Durniewicz, Stanisław Sipiński, Eugeniusz Skrzypczak. Spośród realizowanych wtedy opracowań najbliższy ideom Nowej Miejskości był (zrealizowany zresztą w największym stopniu) projekt rozbudowy

[718] Konkurs rozstrzygnięto w czerwcu 1980 roku. Ze względu na rezygnację zespołu, który otrzymał pierwszą nagrodę, do realizacji wybrano pracę pod nazwą „Federacja Małych Miast". Jej autorami była grupa studentów Politechniki Poznańskiej w składzie: Stanisław Sipiński, Wojciech Sobczak, Wojciech Tkaczyk, Krystyna Wiśniewska, Jacek Wojciechowski, Aleksandra Woźniak, którą kierował arch. Jerzy Buszkiewicz. Por. *Federacja Małych Miast. Miękowo-Owińska w Poznaniu,* „Architektura" 1984, nr 2 (418), s. 25.



il. 153. Murowana Goślina (Polska). Fragment pracy konkursowej „Federacja Małych Miast" (późniejszy Plac Kasztanowy)

osiedla Zielone Wzgórza w pobliżu Murowanej Gośliny[719]. Powstał na zlecenie Zakładów Przemysłu Metalowego im. Hipolita Cegielskiego, niejako przy okazji realizacji zespołu Miękowo-Owińska. Koncepcję wykonano na przełomie 1981 i 1982 roku, a projekty techniczne ukończono dwa lata później[720]. Przyjęte rozwiązania oraz specyficzny formalizm wskazują jednak, że mamy w tym przypadku do czynienia raczej z próbą postmodernistycznej interpretacji tradycyjnych form urbanistycznych niż z całościowym założeniem społeczno-przestrzennym[721]. Jest to być może wynik inspiracji ówczesną publicystyką i twórczością, m.in. braci Krierów, które szeroko omawiano na łamach polskiej prasy[722]. Mimo to Zielone Wzgórza można uznać za pierwszy zrealizowany na ziemiach polskich projekt, kompozycyjnie i funkcjonalnie zbieżny z ideą Nowej Miejskości, która zresztą wówczas dopiero kiełkowała w głowach swoich amerykańskich wynalazców[723]. il. 155

[719] A. Bańka, *Federacja Małych Miast. Być, myśleć, mieszkać,* „Architektura" 1984, nr 2 (418), ss. 28-33; *Zielone Wzgórza,* „Architektura" 1984, nr 2 (418), ss. 33-40; S. Gzell, *Fenomen…,* dz. cyt., ss. 50-52.

[720] *Federacja Małych Miast…,* dz. cyt., ss. 25-27.

[721] Należy zaznaczyć, że zespół zabudowy jednorodzinnej istniał już częściowo w tym miejscu, a projektanci tylko dodali część wielorodzinną i usługową. Na pewne niespójności oraz braki kompozycyjne wskazuje także Sławomir Gzell. Por. S. Gzell, *Fenomen…,* dz. cyt.,. ss. 50-52.

[722] Pamiętać należy, że na przełomie lat 70. i 80. XX wieku opublikowano szereg prac autorstwa braci Krierów m.in.: Krier L., *Houses, Palaces, Cities,* [red. Porphyrios D.], Series: Architectural Design Profile, vol. 54, no. 7/8, London-New Jork 1984.; R. Krier, *Urban Projects 1968-1982*, Rizzoli International, 1982; R. Krier, *On Architecture*, Academy Editions, London 1982.

[723] „Dla porządku trzeba przypomnieć, że projektanci małego miasta Zielone Wzgórza pod Poznaniem już w 1981 roku, nic nie mówiąc o Nowym Urbanizmie, stworzyli dzieło dokładnie w jego duchu". S. Gzell, *Nowy Urbanizm w Polsce i na świecie,* [w:] *Jak powinno powstawać miasto? Polemiki,* „Gazeta Wyborcza", nr 290, data publikacji: 13.12.2013.

il. 154. Osiedle Zielone Wzgórza, Murowana Goślina (Polska). Widok placu Kasztanowego w kierunku zachodnim [2020]

Oprócz „Federacji Małych Miast" należy wskazać jeszcze dwie polskie koncepcje pokrewne w pewnym stopniu z Nowym Urbanizmem.

Na początku lat 80. XX wieku Janusz Bogdanowski przedstawił założenia teoretyczne tzw. jurydyki, które były zadziwiająco zbieżne ze zdefiniowaną znacznie później koncepcją Osiedla Tradycyjnego (TND)[724]. Przede wszystkim wyróżnia on elementy historycznej struktury miejskiej – takie, jak rynek, ulica, bulwar – otwarcie afirmując przy tym tradycyjną sztukę budowy miast. Podkreśla także społeczny i samorządowy aspekt jurydyki: „(…) u podstaw zespołu urbanistycznego tkwi możliwość samookreślenia, identyfikacji jego mieszkańców z określoną hierarchicznie przestrzenią miasta, dzielnicy, ulicy, domu, mieszkania, tworząca więź społeczną"[725]. Bogdanowski – jako jeden z pierwszych w tej dziedzinie – stosuje również pojęcie przestrzeni społecznej, które odnosi do idei placu (wnętrza urbanistycznego), będącego „(…) centralnym ośrodkiem organizmu miejskiego, jednocześnie miejscem dla handlu, usług na równi z «forum» w głęboko humanistycznym rozumieniu"[726].

Nieco później, na początku lat 90. XX wieku, zespół pracowni „Teren" w Łodzi pod
il. 156 kierunkiem Kazimierza Balda opracował koncepcję połączenia terenów zielonych oraz wartościowego dziedzictwa kulturowego znajdującego się na ich obszarze, w jedną spójną kompozycję, otaczającą niczym pierścień historyczne centrum miasta. Ten wspomniany już w rozdziale II łódzki „Zielony Krąg Tradycji i Kultury", wpisuje się w zdefiniowaną znacznie później w *Leksykonie Nowej Urbanistyki* koncepcję korytarza (*corridor*)[727].

[724] J. Bogdanowski, *Blokowisko czy jurydyka…,* dz. cyt., ss. 45-48. Całość przygotowana już w 1981 roku przy okazji wystawy Terra-2. Por. S. Gzell, *Fenomen…,* dz. cyt., ss. 46-47.

Jurydyka: «obszar (osada) w obrębie miasta lub poza jego murami, wyjęta spod władzy miejskiej i sądownictwa miejskiego, rządzący się własnymi prawami» [podkr. M.D.], [w:] *Słownik języka polskiego,* red. W. Doroszewski, PWN, t. III, Warszawa 1961, ss. 440-441.

[725] J. Bogdanowski, *Blokowisko czy jurydyka…,* dz. cyt., s. 46 .

[726] Tamże.

[727] K. Bald, *Zielony Krąg Tradycji* [w:] *Kronika Miasta Łodzi,* UMŁ, Łódź 2006, ss. 62-64.

a) Perspektywa ulicy Kutrzeby w kierunku Nowego Rynku [2020]

b) Widok Nowego Rynku w kierunku pierzei południowej [2020]

il. 155. Osiedle Zielone Wzgórza, Murowana Goślina (Polska)

Mimo zachowania ciągłości nauczania tradycyjnej sztuki budowy miast oraz opisanych powyżej, bardzo ciekawych, pionierskich eksperymentów, nasze współczesne doświadczenia z Nową Urbanistyką są dość skromne. W większości przypadków, poza niewielkimi wyjątkami, ograniczają się do ogólnego korzystania z pewnych tradycyjnych zasad kompozycji przestrzennej lub łączenia funkcji i stosowania zróżnicowanej typologii zabudowy.

Jednak po 1990 roku powstało w Polsce kilka projektów osiedli, które – przynajmniej w pewnym stopniu – można zaliczyć do szeroko pojętego nurtu Nowego Urbanizmu. Większość z nich została pobieżnie omówiona w ostatnich latach w polskiej literaturze przedmiotu[728].

Najbardziej znane i najstarsze jest tzw. Miasteczko Wilanów. Osiedle zapewnia wielofunkcyjność oraz szeroki dostęp do usług na podstawowym poziomie, nie wyłączając edukacji. Układ kompozycyjny opiera się na tradycyjnie kształtowanej siatce osi widokowych i wnętrz urbanistycznych. Niestety, jak dotąd zdecydowanie dominuje tam dość monotonny typ wielorodzinnej zabudowy blokowej, choć budynki wyposażone są z reguły w lokale użytkowe w przyziemiach. To przekłada się także na niewielkie zróżnicowanie społeczne osiedla[729]. Jakość przestrzeni publicznej pozostawia jednak wiele do życzenia, brakuje zwłaszcza mniejszych placów i skwerów. Jak dotąd Miasteczko Wilanów pozostaje największym zrealizowanym w Polsce projektem, który nawiązuje do idei Nowego Urbanizmu[730].

il. 156. „Zielony Krąg Tradycji i Kultury Łodzi" wg planu pracowni TEREN sp. z. o.o.

Spośród nielicznych przykładów stosowania narzędzi planistycznych Nowej Urbanistyki wyróżnia się przede wszystkim Siewierz-Jeziorna oraz, w mniejszym stopniu, projekt tzw. dzielnicy Gdynia-Zachód. Inną próbę aplikacji tej metody znajdziemy w studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego Łodzi, w którym założony podział na jednostki planistyczne próbuje odzwierciedlać, w pewnym ogólnym stopniu, strefy profilu urbanistycznego[731].

[728] Najważniejsze realizacje i projekty ostatnich lat dość szczegółowo przedstawia Michał Stangel w swojej monografii z 2013 roku. M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów…,* dz. cyt, ss. 153-210. Por. Wstęp, s. 24.

[729] A. Kowalewska, *Miasteczko Wilanów…,* dz. cyt., s. 282.

[730] Osiedle obejmuje 169 ha powierzchni, docelowo powinno pomieścić około 20 tys. mieszkańców. Por. A. Kowalewska, *Miasteczko Wilanów…,* dz. cyt., ss. 274-284; J. Pakuła, *Miasteczko Wilanów – studium przypadku,* Wydział Polonistyki UW, Warszawa 2015 [komputeropis].

[731] Uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi".

3.2. Siewierz-Jeziorna

Jedynym jak do tej pory w Polsce przykładem całościowego, metodycznego podejścia do realizacji idei Nowej Miejskości w projektowaniu urbanistycznym jest osiedle Siewierz-Jeziorna[732]. Realizowany od 2007 roku projekt doczekał się relatywnie obszernego omówienia w opracowaniach o charakterze publicystyczno-naukowym i jest stosunkowo dobrze znany w kręgach akademickich[733]. W swoim czasie wzbudził zresztą bardzo szerokie zainteresowanie społeczne, co objawiło się m.in. wieloma publikacjami, a nawet polemikami[734]. Na przykład, w listopadzie i grudniu 2013 roku w prasie przetoczyła się krótka, ale intensywna i gorąca wymiana opinii na temat tego pierwszego w Polsce projektu odwołującego się tak otwarcie i konsekwentnie do idei Nowego Urbanizmu. Artykuł

il. 157. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska). Master plan części centralnej [autor: MAU 2008]

[732] Osiedle bywa nazywane w różny sposób. Jednostka zarządzająca stosuje nazwę **Miasto Zrównoważone Siewierz Jeziorna** zamiennie z określeniem **Dzielnica Siewierz-Jeziorna**. Inwestor, czyli ALTA S.A. nazywał projekt mianem **Eko--miasto Siewierz Jeziorna,** ale obecnie przyjął się termin **Miasteczko Siewierz Jeziorna**. Ponieważ osiedle nie jest samodzielną gminą, to jego nazwa powinna być zapisywana prawidłowo z łącznikiem w środku, jako Siewierz-Jeziorna.

[733] T. Jeleński, *Urbanistyka i gospodarka…,* dz. cyt., ss. 262-264; M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów…,* dz. cyt., ss. 186-191; M. Mycielski, D. Piotrowski, *Eko-miasteczko Siewierz-Jeziorna,* „Przegląd Urbanistyczny" 2014, T.VIII, ss. 43-52; M. Mycielski, *New Urbanism in Poland…,* dz. cyt., ss. 204-207. Ze względu na czas powstania publikacje te nie zawierają odniesień do obowiązujących obecnie w Siewierzu przepisów (np. kodeks architektoniczny przyjęto dopiero 15 maja 2015 roku).

[734] T. Gnich, *Siewierz Jeziorna – nowa dzielnica,* 23.11.2013, http://urbnews.pl/siewierz-jeziorna/ [dostęp: luty 2020].

Małgorzaty Goślińskiej oraz jej wywiad z Bohdanem Jałowieckim, przeprowadzony na łamach „Gazety Wyborczej"[735], wywołały wówczas serię artykułów polemicznych autorstwa Sławomira Gzella, Grzegorza Buczka oraz Magdaleny Staniszkis[736].

Budowa osiedla jest efektem współpracy prywatnego inwestora oraz pracowni MAU (*Mycielski Architecture & Urbanism*). Firmą, która nadzoruje całość procesu inwestycyjnego jest ALTA S.A., a deweloperem, który zrealizował pierwsze domy pokazowe – związana z nią spółka TUP sp. z o.o.[737].

Tzw. Dzielnica Siewierz-Jeziorna zlokalizowana jest w południowej części Siewierza, na południe od trasy krajowej nr 72. Od zachodu i północy przylega do jeziora i zalewu Przeczyckiego, a od wschodu do trasy krajowej nr 1.

Docelowo układ kompozycyjny będą tworzyły cztery osiedla-wspólnoty skupione wokół lokalnych przestrzeni społecznych: „Centrum", „Zalew", „Chmielowskie" i „Na Wzgórzu". Funkcję centrum całej dzielnicy ma pełnić najbardziej miejska część północno-wschodnia („Centrum"), w środku której przewidziano obszerny rynek z ratuszem i kościołem na wzgórzu. Poszczególne sąsiedztwa oddzielają tereny zielone, w skład których włączono istniejące, niewielkie skupiska leśne. Od strony wschodniej część stref śródmiejskich (T5) została w dużym stopniu przeznaczona na potrzeby działalności gospodarczej. W ten sposób oddzielono miasteczko od ruchliwej trasy krajowej nr 1 (droga kategorii GP).

Układ komunikacyjny dzielnicy tworzy zespół ulic i gospodarczych uliczek wewnętrznych. Garaże i stałe stanowiska postojowe są usytuowane na tyłach działek. Na terenie przewidziano miejsce na różnego rodzaju budynki społeczne: oprócz wzmiankowanego kościoła i ratusza ma tu być także szkoła podstawowa, przedszkole, obiekty sportowe oraz klika zadaszonych miejsc spotkań. Projekt obejmuje około 120 ha powierzchni, na której docelowo ma mieszkać od 7000 do 8000 ludzi. Jednak do tej pory (II połowa 2020 roku) zdołano zrealizować tylko dwa kwartały „poglądowej" zabudowy w osiedlu „Centrum", co stanowi wprawdzie około 7% tego zespołu, ale zaledwie 2-3% powierzchni całej dzielnicy (kolejne kwartały są w trakcie prac budowlanych).

Ze względu na brak możliwości bezpośredniego zastosowania *SmartCode*, Mycielski został zmuszony do aplikacji jego reguł na kilku niezależnych od siebie poziomach. Lokalne przepisy urbanistyczne podzielono na trzy części, z których tylko jedna ma charakter prawa miejscowego w rozumieniu przepisów administracyjnych. Pierwsza z nich, to **zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**, druga to lokalny, osiedlowy **kodeks architektoniczny**, który składa się z kodu architektonicznego oraz kodu urbanistycznego (planu regulacyjnego), trzecia – tzw. **kodeks dobrego sąsiedztwa**.

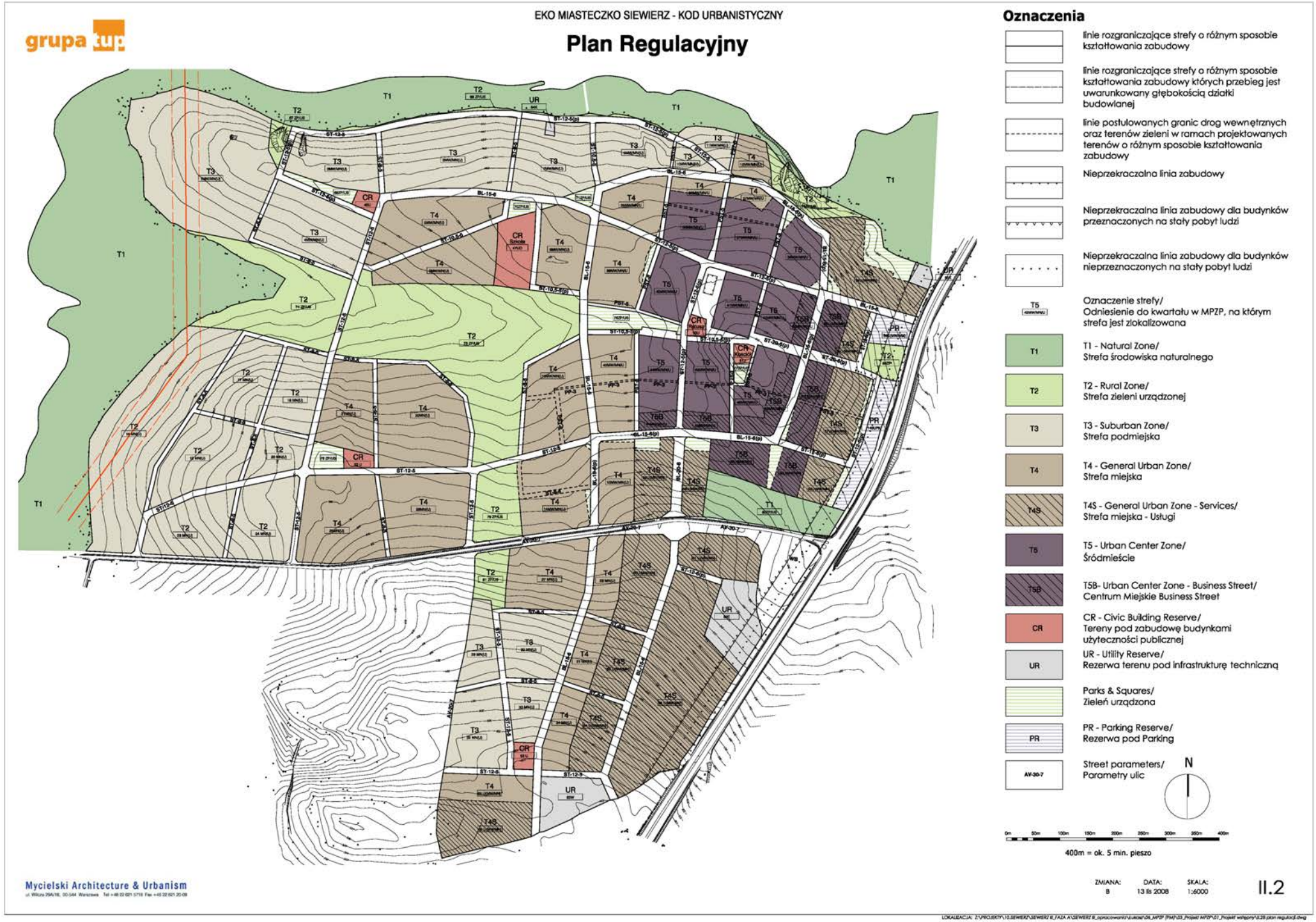
Każdy z tych elementów funkcjonuje odrębnie. Dwa pierwsze odwołują się mniej lub bardziej bezpośrednio do reguł Nowej Urbanistyki, natomiast trzeci, czyli „kodeks dobrego sąsiedztwa" wzorowany jest na statutach powszechnych w USA stowarzyszeń właścicieli nieruchomości (HOA – *homeowners associations*)[738].

[735] *Jaskrawość będzie zakazana. Hałas też,* [w:] „Gazeta Wyborcza" (online), 28.11.2013, http://wyborcza.pl/piatekekstra/1,129155,15039623,Jaskrawosc_bedzie_zakazana__Halas_tez.html [dostęp: luty 2020].
Socjolog miasta: Ludzie się zbuntują, [w:] „Gazeta Wyborcza" (online), 28.11.2013, http://wyborcza.pl/piatekekstra/1,129155, 15041936,Socjolog_miasta__Ludzie_sie_zbuntuja.html [dostęp: luty 2020].

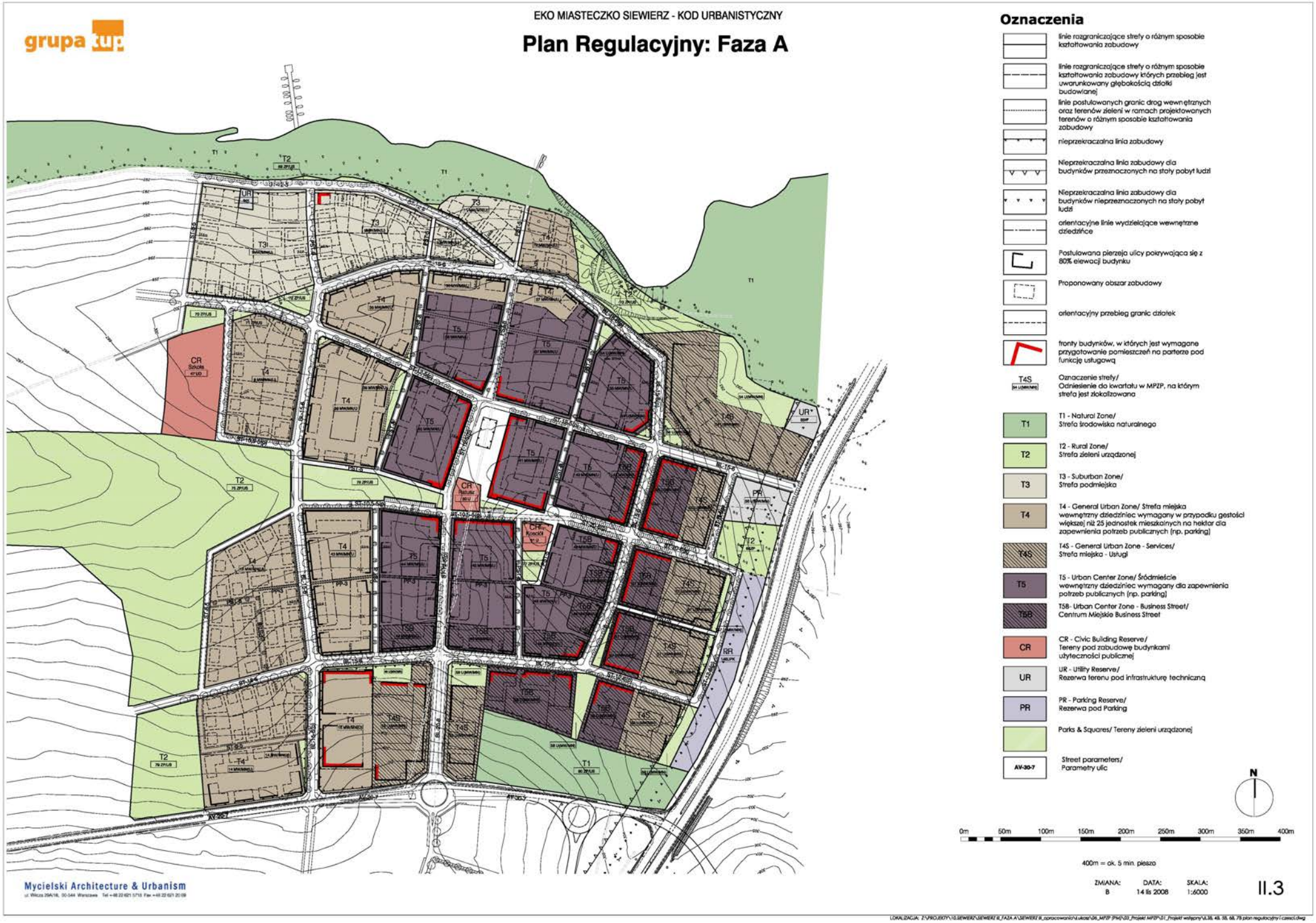
[736] Artykuły polemiczne publikuje portal TUP: http://www.tup.org.pl/download/ZG/2013_TrzyTekstyPolemiczneDotMJeziorna.pdf [dostęp: luty 2020].

[737] Wśród innych przedsiębiorstw wyróżnia się Murapol S.A., który należy do największych firm deweloperskich w Polsce. Oprócz tego na terenie miasteczka działają dwie firmy budowlane: PBH TopBud i ZPHU Isomeg Mariusz Gajek. Ta ostatnia jest lokalnym przedsiębiorstwem z Siewierza.

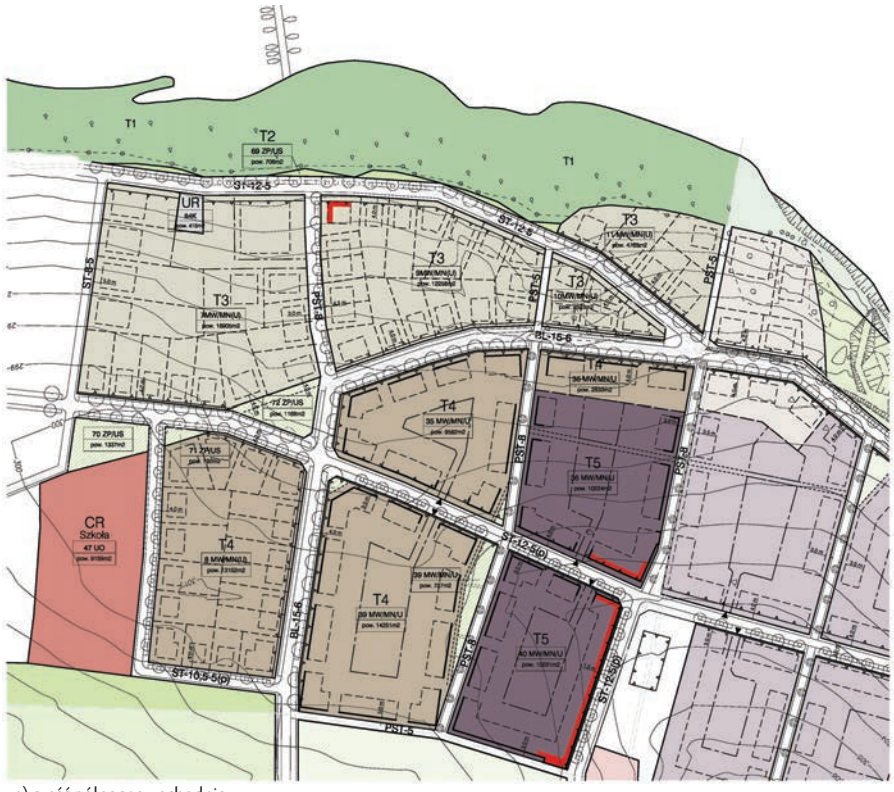
[738] Odpowiednikiem HOA w Polsce są wspólnoty mieszkaniowe, które działają w oparciu o Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 1994 r., nr 85, poz. 388, z późn. zm.). Polskie prawo wyróżnia dwa rodzaje wspólnot: mała wspólnota mieszkaniowa (maksimum 7 lokali) i duża wspólnota mieszkaniowa (minimum 8 lokali).



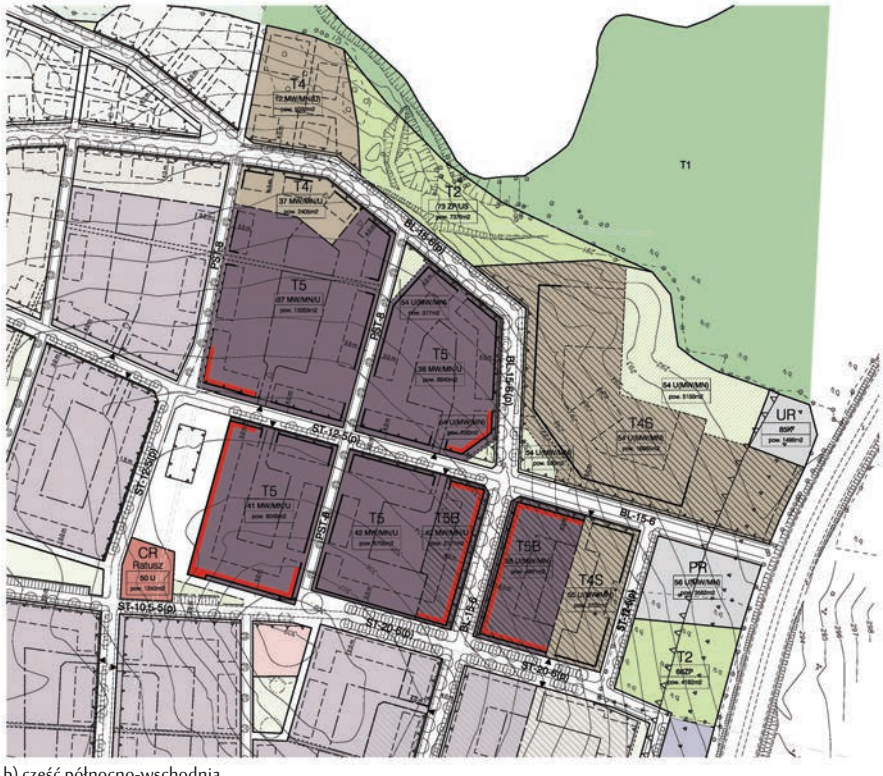
IX. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska). Plan regulacyjny [autor: MAU 2008]



X. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska). Plan regulacyjny, faza A (osiedle „Centrum") [autor: MAU 2008]



a) część północno-zachodnia



b) część północno-wschodnia

il. 158 a,b. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska).
Szczegółowe plany regulacyjne osiedla „Centrum" (północ) [autor: MAU 2008]

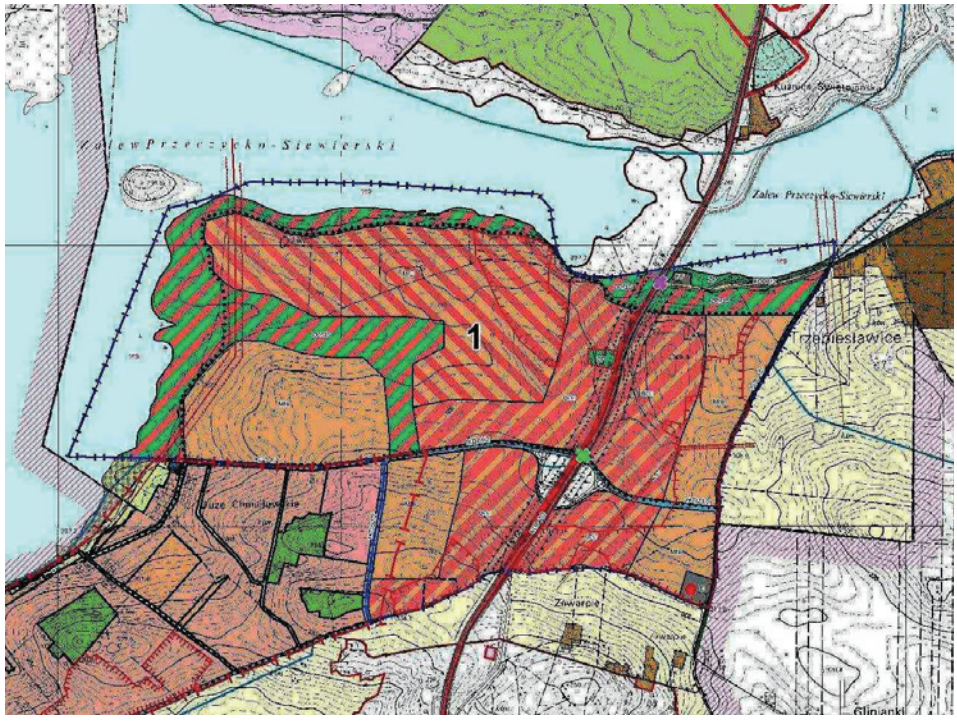
a) część południowo-wschodnia

b) część południowo-zachodnia

il. 159 a,b. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska).
Szczegółowe plany regulacyjne osiedla „Centrum" (południe) [autor: MAU 2008]

Na części terenu dzielnicy Siewierz-Jeziorna, w której rozpoczęto inwestycje i realizowana jest zabudowa, obowiązuje **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** przyjęty w 2010 roku pod nazwą planu „dla obszarów położonych w granicach miasta Siewierza KM-42, KM-43, po obu stronach drogi krajowej nr 1”[739]. Dokument zawiera ogólne wskazania funkcjonalne, a opiera się na powszechnie obowiązującym w naszym kraju systemie wskaźników i oznaczeń. Większość obszaru dzielnicy obejmują wielofunkcyjne jednostki planistyczne, których głównym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa połączona w różnych proporcjach z tzw. usługami użyteczności publicznej (M/U lub U/M). W planie nie ma żadnego bezpośredniego nawiązania do profilu urbanistycznego. Wśród zapisów, które w pewien sposób wynikają z reguł Nowej Urbanistyki, zwraca uwagę:

- brak podziału na zabudowę jedno- i wielorodzinną [wielofunkcyjność],
- dopuszczenie wśród funkcji uzupełniających parków, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i miejsc postojowych [przestrzeń społeczna],
- dopuszczenie bilansowania potrzeb parkingowych stanowiskami postojowymi, które znajdują się w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach sąsiednich [polityka parkingowa][740].



il. 160. Siewierz (Polska). Fragment rysunku studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego terenów na którym powstała dzielnica Siewierz Jeziorna

[739] Uchwała Nr XLVIII/356/10 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów położonych w granicach miasta Siewierza KM-42, KM-43, po obu stronach drogi krajowej nr 1. Autor: TERPLAN Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji sp. z o.o. [Dalej jako uchwała Nr XLVIII/356/10 Rady Miejskiej w Siewierzu z późniejszymi zmianami].

[740] „(...) dopuszcza się bilansowanie części miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg oraz w ramach sąsiednich terenów M/U w zasięgu 100,0 m” Uchwała Nr XLVIII/356/10 Rady Miejskiej w Siewierzu z późniejszymi zmianami, §9, ust. 4, pkt 4.

Teren, na którym powstaje dzielnica, dotąd nie ma połączenia komunikacją publiczną z innymi częściami miasta, stąd zapewne w planie znalazły się stosunkowo restrykcyjne wymagania parkingowe[741]. Natomiast dość liberalnie uregulowano kwestię dojazdów gospodarczych, pozwalając na wyznaczenie dróg wewnętrznych w oparciu o warunki techniczne, wynikające z prawa budowlanego a nie ustawy o drogach publicznych[742]. Ułatwia to intensyfikację zabudowy, tym bardziej że jednocześnie zezwolono na zabudowę w liniach rozgraniczających ulic. Sprzyjają temu także zasady parcelacji. W planie określono wprawdzie minimalne szerokości działek, ale limity są niewielkie, co czyni inwestycje stosunkowo tanimi. Dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się parcele, które umożliwiają wprowadzenie typologii kamienicy małomiasteczkowej (450-600 m^2)[743]. W przypadku zabudowy jednorodzinnej wartości są jeszcze mniejsze (od 120 m^2 do 450 m^2)[744]. Zważywszy na wymogi dotyczące szerokości, odpowiada to następującym minimalnym wymiarom działki budowlanej:

Zabudowa wielofunkcyjna, wielorodzinna, wolnostojąca	– 20,0 × 30,0 metrów
Zabudowa wielofunkcyjna, wielorodzinna, pierzejowa	– 15,0 × 26,7 metrów
Zabudowa szeregowa	– 6,0 × 20,0 metrów
Zabudowa bliźniacza	– 10,0 × 30,0 metrów
Zabudowa wolnostojąca	– 18,0 × 25,0 metrów

Pierwotny plan został częściowo zmieniony w 2018 roku. Korekta dotyczyła przede wszystkim liberalizacji wymogów parkingowych oraz znaczącego zwiększenia intensywności zabudowy[745]. Na terenach M/U dopuszczalną powierzchnię zabudowy zwiększono z 40% do 55% powierzchni działki i odpowiednio z 55% do 70% powierzchni działki na terenach U/M. Uśredniono także wymogi dla powierzchni biologicznie czynnej na terenach prywatnych, zmniejszając je przy okazji do wartości minimalnej równej zaledwie 15% powierzchni działki. Co więcej, wprowadzono też wskaźniki intensywności zabudowy, sprzeczne z dobrą praktyką tworzenia kodów form przestrzennych. Wysokość budynków wielorodzinnych i usługowych ograniczono do 16 metrów[746].

W obowiązującej obecnie formie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który dotyczy części Siewierza Jeziornej, sprzyja bez wątpienia kreacji intensywnej, zróżnicowanej typologicznie i funkcjonalnie zabudowy. Jednak – poza ogólnym potwierdzeniem przeznaczenia terenu i układu kompozycyjnego – nie jest w stanie zapewnić rozwoju dzielnicy zgodnie z ideami ruchu Nowej Miejskości.

[741] Uchwała Nr XLVIII/356/10 Rady Miejskiej w Siewierzu z późniejszymi zmianami, §9, ust. 3, pkt 9.

[742] „W obszarze objętym planem dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, zapewniających dojazd dla obsługi terenów o szerokości wynikającej z rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo budowlane, umożliwiających bezpieczny dojazd do działki budowlanej i zapewnienie miejsca postojowego pojazdów sił ratowniczych (pogotowie ratunkowe, straż pożarna, policja, itp." [podkr. M.D.], Uchwała Nr XLVIII/356/10 Rady Miejskiej w Siewierzu z późniejszymi zmianami, §6, ust. 1.

[743] Uchwała Nr XLVIII/356/10 Rady Miejskiej w Siewierzu z późniejszymi zmianami, §9, ust. 3, pkt a-c.

[744] Uchwała Nr XLVIII/356/10 Rady Miejskiej w Siewierzu z późniejszymi zmianami, §9, ust. 3, pkt d-e.

[745] Uchwała nr XXXIX/376/2018 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 29 sierpnia 2018 r. *w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów położonych w granicach miasta Siewierz KM-42, KM-43, po obu stronach drogi krajowej nr 1.*

[746] Podkreślić jednak należy, że na osiedlu zdecydowaną większość przestrzeni publicznej zajmują tereny zielone, a intensyfikacja zabudowy do poziomu 70% powierzchni działki, którą wprowadziła nowelizacja mpzp z 2018 roku, dotyczy wyłącznie obszarów od strony drogi krajowej nr 1.

Rysunek przedstawia podział na strefy według metodologii transect: miejskie (T4) i zabudowy ekstensywnej (T3), zgodnie z definicjami Kodeksu Architektonicznego dzielnicy Siewierz Jeziorna.

PLAN REGULACYJNY ZABUDOWY DZIELNICY SIEWIERZ JEZIORNA

KWARTAŁY 4 U/M, 10 M/U, CZĘŚCI 3 U/M, 9 M/U

DATA: 20.01.2020

DEFINICJA:

Plan Regulacyjny Zabudowy zawiera wytyczne urbanistyczne według koncepcji zagospodarowania kwartałów i jest podstawą do sporządzenia projektu zagospodarowania terenu (PZT).

WYTYCZNE URBANISTYCZNE:

Wytyczne urbanistyczne obejmują:

- formę oraz lokalizację placyków, ulic wewnętrznych i technicznych;
- linie zabudowy, wysokość zabudowy;
- strefy zabudowy, lokalizację usług;
- rodzaj ogrodzeń;
- strefy parkingowe, strefy techniczne (np. lokalizacja stacji trafo);
- wytyczne bilansowania parkingów.

Dopuszcza się doprecyzowania ww. wytycznych przy sporządzaniu i rewizji projektów architektonicznych oraz w przypadku napotkania kwestii technicznych nie przewidzianych przy sporządzaniu Planu Regulacyjnego Zabudowy, lecz możliwych do rozwiązania w ramach sporządzania PZT. Dopuszcza się optymalizację Planu Regulacyjnego na etapie opracowania PZT, w drodze uzgodnienia z autorem Planu Regulacyjnego Zabudowy Dzielnicy Siewierz Jeziorna.

WYTYCZNE DO BILANSOWANIA MIEJSC PARKINGOWYCH NA TERENACH MIESZKANIOWYCH DZIELNICY SIEWIERZ JEZIORNA:

- bilansowanie miejsc parkingowych (dalej: MP) działek budowlanych odbywa się w ramach kwartałów lub rejonów wyznaczonych przez Chmielowskie sp. z o.o.;
- minimalny współczynnik: 1,5 MP/1 mieszkanie (dla zabudowy wielorodzinnej) oraz 2 MP/1 dom jednorodzinny (szeregowy, bliźniaczy oraz wolnostojący). Miejsca postojowe muszą być bilansowane w ramach własnej działki. Wyjątek stanowią te działki dla zabudowy wielorodzinnej które mają wyznaczone dodatkowe miejsca w drogach technicznych lub parkingach na terenach wspólnych; przy czym wymagane jest zachowanie współczynników parkingowych;
- minimalnie 3 MP / 100m2 lokali użytkowych w zabudowie wielorodzinnej należy przewidzieć dla danej działki. Mogą one być zbilansowane w drogach publicznych, w ilości wyznaczonej przez Chmielowskie sp. z o.o.;
- pozostałe MP w drogach publicznych są zarezerwowane dla gości z zewnątrz i w żadnym przypadku nie mogą być bilansowane w ramach potrzeb mieszkaniowych lub użytkowych;
- MP przy „pocket park-u" nie mogą być bilansowane dla potrzeb działek.

MAU
MYCIELSKI Architecture & Urbanism
ul. Wilcza 29A/16, 00-544 Warszawa
Tel +48 22 621 57 18,
Fax +48 22 621 20 09
www.mau.com.pl
info@mau.com.pl

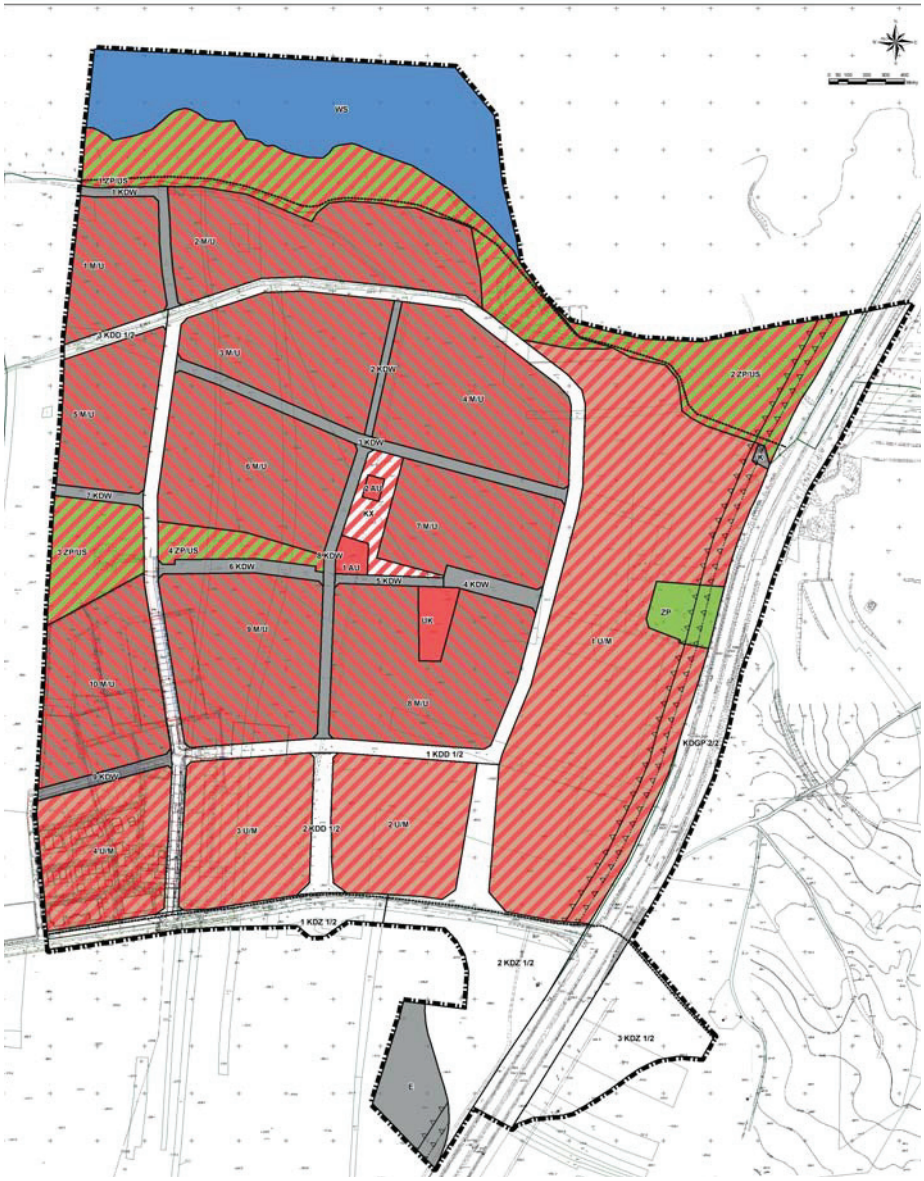
PROJEKT:
SIEWIERZ JEZIORNA

RYSUNEK:
PLAN REGULACYJNY KWARTAŁÓW 4 U/M, 10 M/U I CZĘŚCI KWARTAŁÓW 3 U/M, 9 M/U

SKALA:	ARKUSZ:	TYP RYSUNKU:	DATA:
1:1000	A2	URBANISTYKA	01.12.2014
		ZMIANA	24.09.2015
		ZMIANA	23.03.2016
		ZMIANA	12.04.2017
		ZMIANA	30.05.2017
		ZMIANA	13.02.2020

XI. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska)

Plan regulacyjny zabudowy wschodniego fragmentu dzielnicy „Centrum" – stan z 2020 roku [autor: MAU]



il. 161. Siewierz (Polska). Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym znajduje się dzielnica Siewierz-Jeziorna

Drugim dokumentem, który reguluje zabudowę na osiedlu, jest **Kod Architektoniczny**[747], Tworzący go autorzy zrezygnowali z grafiki stosowanej w *SmartCode*, choć zachowali w przybliżeniu ogólny układ kompozycyjny. W dokumencie, który należy stosować łącznie z **Kodem Urbanistycznym** zawierającym Plan Regulacyjny, mamy odniesienia do Nowego Urbanizmu oraz szereg mniej lub bardziej szczegółowych wytycznych projektowych (w tym kolorystykę budynków i stolarki budowlanej oraz charakterystykę roślinności). Oprócz definicji istotną część kodeksu stanowią zasady tzw. rewizji architektonicznej, czyli

[747] Siewierz-Jeziorna, *Kod architektoniczny,* 10 Maja 2015 r. [dalej jako: kod architektoniczny]. Firmuje go oficjalnie DPZ-Europe (na poszczególnych kartach, w stopce, podane są dane teleadresowe firmy).

opis procedury zatwierdzania projektów. Całość uzupełniają formularze oraz zestaw wzorców w czterech załącznikach.

Załącznik I: **Wzory elewacji zgodnych z kodem architektonicznym**

Załącznik II: **Lista i przykłady wymaganych rysunków do rewizji architektonicznej**

Załącznik III: **Szczegółowe wytyczne krajobrazowe**

Załącznik IV: **Paleta kolorów RAL**

Zgodnie z ideami Nowego Urbanizmu architektura prywatna na osiedlu powinna być prosta i oszczędna w wyrazie, stanowiąc w ten sposób tło dla budynków publicznych/społecznych[748]. Nie narzucono żadnego konkretnego stylu, ale szczegółowo opisano zasady kompozycji elewacji frontowych, co wpływa w znacznym stopniu na charakter zabudowy. Nadrzędną regułą jest założenie, że: „(...) współczynnik powierzchni elewacji do jej otworów powinien wynosić co najmniej 50%, by tworzyć wrażenie solidności i trwałości "[podkr. M.D.][749].

il. 162. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska). Plan kwartału nr I (południowo-zachodni fragment osiedla „Centrum")
Jest to teren, na którym rozpoczęto realizację dzielnicy, budując modelowe budynki mieszkalne i tworząc przestrzeń społeczną (plac Róży Wiatrów itd.)

Wymagane jest także zróżnicowanie formalne; powtarzalność elewacji została znacząco ograniczona i uzależniona od zgody Architekta Nadzorującego. Reguły w tym zakresie opisano następująco:

> Elewacje identyczne (w tym odbicia lustrzane) nie mogą być umiejscowione obok siebie przy jednej ulicy. Powyższe dotyczy domów wielorodzinnych, domów jednorodzinnych i budynków biurowych. W przypadku zabudowy bliźniaczej,elewacja i jej lustrzane odbicie mogą znajdować się obok siebie, jednakże zestawienie to może zostać powtórzone jedynie dwukrotnie przy jednej ulicy i nie na nieruchomościach sąsiadujących ze sobą. Przy zabudowie szeregowej elewację można powtórzyć dwukrotnie w jednym szeregu budynków i w takim przypadku elewacje identyczne muszą zostać oddzielone od siebie przez co najmniej dwie inne fasady[750].

[748] „Projekty (...) budynków [mieszkalnych] powinny być powściągliwe, skromne, zrównoważone w formie, i stanowić tło dla budynków użyteczności publicznej, które mają pierwszoplanowy charakter." *Kod architektoniczny,* pkt 1.3.5, s. 4.

[749] *Kod architektoniczny,* pkt 1.5.1 a, s. 6. Wydaje się, że z językowego punktu widzenia przepis ten powinien brzmieć: „stosunek powierzchni otworów do powierzchni elewacji powinien wynosić max. 50%".

[750] *Kod architektoniczny,* pkt 1.5.1 b, s. 6.

Materiały elewacyjne zostały ograniczone wyłącznie do tynków, drewna, pełnowymiarowej cegły i miejscowego wapienia, który w drodze wyjątku może być zastępowany innym, podobnym kamieniem naturalnym. Precyzyjnie opisano sposób układania (artykulacji) każdego z tych materiałów, jak również zasady wykonywania stolarki okiennej i drzwiowej[751]. Zabronione jest imitowanie materiałów budowlanych (np. poprzez odciskanie wzoru słojów drewna w betonie lub tynku).

a) Segment narożny

b) Segment środkowy (powtarzalny)

il. 163 a,b. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska) Projekty modelowej, szeregowej zabudowy mieszkalnej [autor: MAU 2008]

[751] *Kod architektoniczny,* pkt 1.5.3, ss. 7-8, Okna i drzwi muszą być wykonane z drewna: „Niedozwolone są drzwi pokryte aluminium lub PCV. (…) Okna lub ich główne podziały mają układ pionowy. (…) Drewniane okiennice (z wypełnieniami w formie lameli lub płycin) są dozwolone i zalecane. (…) Rolety [drewniane] są dozwolone, lecz niezalecane".

il. 164. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska)
Wizualizacja jednej z ulic z zabudową małomiasteczkową (domy dwumieszkaniowe)

Kod bardzo szczegółowo odnosi się do kwestii ogrodzeń, zwłaszcza tych frontowych, które generalnie nie powinny być wyższe niż 1,5 m[752]. Część wskazówek wynika z idei frontu zabudowy – dopuszczalne są przedproża, żywopłoty, a w szczególnych przypadkach nawet ogrodzenia pełne.

Szczegółowe wytyczne krajobrazowe zawierają listę rekomendowanych gatunków roślin wraz z fotografiami poglądowymi[753]. Ich stosowanie jest obligatoryjne na terenach publicznych, choć można je uzupełniać innymi gatunkami, które spełniają kryteria glebowe wynikające ze studium geologiczno-inżynierskiego. Dobór roślin przy oczkach wodnych i zbiornikach retencyjnych powinien być wykonany indywidualnie[754]. Na terenie ogródków prywatnych zaleca się nasadzenia gatunków endemicznych lub umieszczonych na liście w załączniku III[755].

Charakter Kodu Architektonicznego nie jest do końca jasny. Z preambuły wynika, że ma postać wytycznych, które powinny być stosowane, ponieważ wymaga tego zarządzający osiedlem deweloper[756]. Jednak określona procedura zatwierdzania projektów wskazuje na ich obligatoryjność:

> Wszelkie prace budowlane prowadzone na terenie dzielnicy Siewierz Jeziorna, dotyczące zarówno budynków czy elementów architektury krajobrazu, jak i ogrodzeń ogrodowych czy podjazdów, itp., podlegają ocenie i zatwierdzeniu

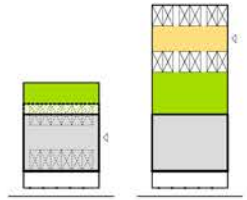
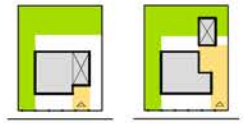
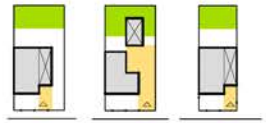
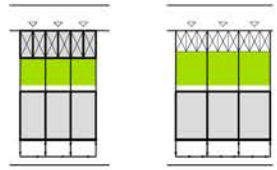
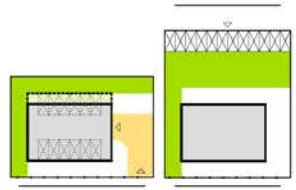
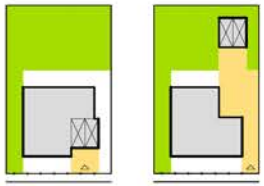
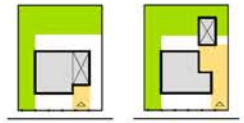
[752] *Kod architektoniczny,* pkt 1.5.6, s. 9.
[753] *Kod architektoniczny…,* Załącznik III, ss. 37-39.
[754] *Kod architektoniczny…,* pkt 1.7.2, s. 11.
[755] *Kod architektoniczny…,* pkt 1.7.1. d, s. 11.
[756] „W celu zapewnienia właściwego wdrażania powyższych wytycznych, a także by służyć pomocą wszystkim zaangażowanym w budowę dzielnicy Siewierz Jeziorna, powstał niniejszy *Kod architektoniczny*." [podkr. M.D.], Kod architektoniczny…, pkt 1.1, s. 3.

EKO MIASTECZKO SIEWIERZ - KOD URBANISTYCZNY

grupa tup

Zestawienie Typów Zabudowy Mieszkaniowej

◀ WIEJSKI | | | | | | | | | | | | | | | | | | STREFY | | | | | | | | | | | | | | | | | | MIEJSKI ▶

Rezydencja A1	Dom wolnostojący A2	Dom bliźniaczy B1 B2 B3	Dom szeregowy C1	Dom dwumieszkaniowy C2	Willa miejska D1	Willa miejska D2	Kamienica E1	Kamienica E2	
									Przykładowe elewacje (*)
									T5 Śródmieście
									T4 Strefa miejska
									T3 Strefa podmiejska

Dom wolnostojący - rezydencja.

Dom jednorodzinny na bardzo dużej działce z charakterem rezydencji z ewentualnymi budynkami pomocniczymi.

Dom wolnostojący

Dom jednorodzinny na działce z ewentualnymi budynkami pomocniczymi.

Dom bliźniaczy / 3 budynki w szeregu

Dom jednorodzinny na działce średniej wielkości. Możliwe ułożenie trzech budynków tego typu w szeregu.

Dom szeregowy

Dom jednorodzinny na wąskiej działce. Główny budynek łączy się z podobnymi na działkach sąsiednich.

Dom dwumieszkaniowy

Elastyczny rodzaj zabudowy w którym można zlokalizować lokal handlowo-usługowy oraz mieszkanie lub dwa mieszkania.

Willa miejska

Wolnostojący budynek wielorodzinny z zapewnieniem miejsc parkingowych z tyłu działki lub w parkingu podziemnym.

Kamienica

Budynek wielorodzinny zlokalizowany w pierzei ulicy. Możliwe jest zlokalizowanie różnych funkcji: mieszkaniowej, biurowej jak i handlowo-usługowej.

Mycielski Architecture & Urbanism
ul. Wilcza 29A/16, 00-544 Warszawa Tel +48 22 621 1715 Fax +48 22 621 20 08

(*) autor elewacji: Max von Trott zu Solz

ZMIANA: * DATA: 14 lis 2008 SKALA: nts

II.8

LOKALIZACJA: Z:\PROJEKTY_10.SIEWIERZ_SIEWIERZ III_FAZA A_SIEWIERZ III_opracowania\Lukasz\06_MPZP (Pol)\03_Projekt MPZP\01_Projekt wstępny\II.8 Zestawienie typów zabudowy.dwg

XII. Dzielnica Siewierz J-eziorna, Siewierz (Polska)

Zestawienie typów zabudowy mieszkaniowej w kontekście stref profilu urbanistycznego [autor: MAU 2008]

przez Architekta Nadzorującego przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę do odpowiednich władz, zaś w przypadku zamiaru wprowadzenia zmian w istniejących budynkach, które to zmiany nie wymagają otrzymania pozwolenia miejscowych władz – przed rozpoczęciem takich prac budowlanych.[757]

Kod Architektoniczny (w połączeniu z Planem Regulacyjnym Zabudowy) jest dokumentem, który poprzez wykorzystanie elementów *SmartCode*, w największym stopniu reprezentuje podejście metodyczne Nowej Urbanistyki.

Trzeci element systemu prawa lokalnego to obowiązujący od 1 grudnia 2014 roku **Kodeks Dobrego Sąsiedztwa Miasta Zrównoważonego Siewierz Jeziorna**[758]. Jest to dokument przyjęty oficjalnie przez Stowarzyszenie Mieszkańców Miasta Zrównoważonego Siewierz Jeziorna, które może w każdej chwili zmienić go lub uchylić w drodze uchwały[759]. Kodeks obowiązuje każdego mieszkańca, zdefiniowanego jako: „(…) osobę lub podmiot, który posiada tytuł prawny (m.in. własność, najem, użyczenie) do nieruchomości położonych na terenie dzielnicy”[760]. Dokument poprzedza preambuła oraz krótki słownik terminów. Spośród zasad, które zawiera, znacząca część odnosi się do porządku w przestrzeni publicznej, w tym restrykcji związanych z postojem pojazdów mechanicznych. Poniżej najbardziej interesujące wyimki z kodeksu [pisownia oryginalna]:

Na terenie Miasta Zrównoważonego Siewierz Jeziorna obowiązują następujące ograniczenia: (…)

d. zabronione jest parkowanie poza zamkniętymi garażami na całym terenie Siewierza Jeziornej pojazdów, które mogą szpecić ogólny wygląd Dzielnicy, lub których obecność może być uciążliwa dla innych Mieszkańców, w szczególności: samochodów campingowych, jachtów, przyczep kempingowych, przyczep, a także pojazdów trwale unieruchomionych lub nie nadających się do użytku (…);
e. zabronione jest posiadanie i hodowla zwierząt, za wyjątkiem rozsądnej [sic! przyp. M.D.] liczby psów, kotów i innych zwierząt domowych; (…)
f. zabronione jest przechowywanie rzeczy, które powodują, iż wygląd Nieruchomości od strony frontów, drogi głównej czy sąsiedniej Nieruchomości jest nieestetyczny. Do takich rzeczy należą, w szczególności rzeczy zniszczone, nie nadające się do użytku, narzędzia, sprzęt ogrodniczy, zniszczone meble, meble nie przeznaczone do użytkowania w ogrodzie. Elementy infrastruktury rekreacyjne (grille itp.) należy przechowywać na podwórkach domów; (…)
q. zabronione jest wystawianie prania od strony frontów domów, jeżeli jest widoczne z przylegającej Nieruchomości, ulicy lub Powierzchni Miejskich;
r. zabronione jest pozostawianie na noc w ciągach komunikacyjnych Powierzchni Miejskiej i na podjazdach przenośnych sprzętów, zabawek (sic!) itp.[761]

[757] *Kod architektoniczny…,* pkt 2.1, 2.2, s. 12.
[758] *Kodeks Dobrego Sąsiedztwa Miasta Zrównoważonego Siewierz Jeziorna z dnia 21 listopada 2014 r.* [dalej jako kodeks dobrego sąsiedztwa], http://www.siewierzjeziorna.pl/wpcontent/uploads/2014/05/20141121_Kodeks_Dobrego_od_20141201.pdf [dostęp: luty 2020].
[759] Stowarzyszenie Mieszkańców zastępuje w ten sposób, do pewnego stopnia, samorząd lokalny. Dzielnica Siewierz-Jeziorna nie została wydzielona bowiem jako jednostka pomocnicza gminy, nie ma więc podstaw prawnych do tworzenia Rady Osiedla lub Rady Dzielnicy.
[760] *Kodeks Dobrego Sąsiedztwa,* Rozdział I, s. 2.
[761] *Kodeks Dobrego Sąsiedztwa,* Rozdział VII, Art. 8, pkt d-r, ss. 7-9.

a) Ulica Chmielowskie. Widok w kierunku południowym
Na pierwszym planie fragment domu bliźniaczego, w tle budynek wielorodzinny z pierwszego etapu inwestycji. W centrum wieża – dominanta lokalna

b) Ulica Chmielowskie. Widok w kierunku północno-wschodnim
Na pierwszym planie lavabo na budynku technicznym, w tle zabudowa garażowa od strony uliczki gospodarczej na tyłach ul. Nowomiejskiej. Zwraca uwagę uproszczona, modernistyczna forma architektoniczna budynków wielorodzinnych z II etapu inwestycji, które są widoczne na dalszym planie wzdłuż wschodniej pierzei ul. Nowomiejskiej

il. 165 a,b. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska) Zabudowa dzielnicy w osiedlu „Centrum" (kwartał nr I) [2018]

il. 166. Dzielnica Siewierz-Jeziorna, Siewierz (Polska). Widok na skwer – plac Róży Wiatrów (wg inwestora: *pocket park*) [2018]
W tle po lewej domy bliźniacze; po prawej zespół zabudowy szeregowej

Dzielnica Siewierz-Jeziorna jest pionierską próbą aplikacji metodyki kodów form przestrzennych w warunkach polskiego systemu prawnego. Inwestorom i urbanistom udaje się tam, jak dotąd, skutecznie urzeczywistniać idee Nowej Miejskości w postaci osiedla zróżnicowanego architektonicznie i funkcjonalnie, podporządkowanego pieszym, którego kształt służy budowaniu więzi społecznych. Choć ogólność zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie gwarantuje realizacji wszystkich założeń projektu, to inwestor przy udziale mieszkańców i za pomocą wewnętrznych regulacji stara się zabezpieczyć harmonijny rozwój dzielnicy.

3.3. Gdynia-Zachód

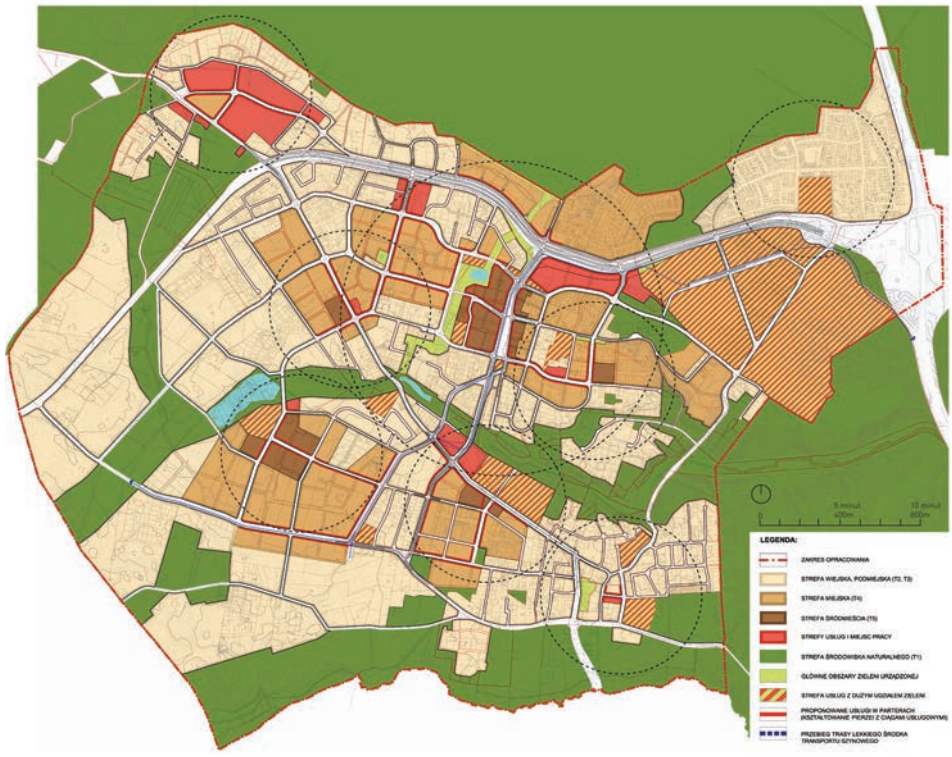
Drugim wielkoskalowym przykładem zastosowania metod Nowej Urbanistyki w planowaniu przestrzennym w Polsce jest tzw. dzielnica Gdynia-Zachód[762]. Stosowane w mediach określenie „Gdynia-Zachód" to do pewnego stopnia wykreowana dla potrzeb marketingu nazwa handlowa, która odnosi się do południowej, zamieszkałej i niezalesionej części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino[763]. Z punktu widzenia ustroju samorządowego jest to jednostka pomocnicza Miasta Gdyni, z własnym statutem, radą i zarządem[764].

W dniach 21-25 maja 2012 roku projektanci pod kierunkiem Macieja Mycielskiego zorganizowali tutaj, w porozumieniu z inwestorem, warsztaty *charrette* połączone z jednodniową konferencją naukową. W wyniku tego wydarzenia oraz trzech późniejszych spotkań w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni powstał projekt urbanistyczny i nowy plan regulacyjny południowej części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino. W lipcu 2013 roku przygotowano raport podsumowujący prace – tzw. *Wytyczne do zrównoważonego rozwoju*

[762] M. Mycielski, *Gdynia Zachód: nowa dzielnica miasta,* [w:] *Piękno i energia: współczesny model budowania dzielnic mieszkaniowych w Europie,* Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, T. 187, 2018, ss. 210-227; M. Mycielski, *New Urbanism in Poland…*, dz. cyt., ss. 204, 208-209.

[763] Mimo to, nazwa Gdynia-Zachód staje się coraz popularniejsza wśród mieszkańców Trójmiasta.

[764] Statut Dzielnicy Chawarzno-Wiczlino, §1-7, Uchwała Nr V/130/19, Rady Miasta Gdyni z dnia 23 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia Statutu Dzielnicy Chwarzno-Wiczlino.



il. 167. Gdynia-Zachód (Polska). Koncepcja urbanistyczna [autor: MAU 2014]
Widoczne podział na sąsiedztwa/osiedla z zaznaczonymi schematycznie strefami zasięgu pieszego

dzielnicy Gdynia-Zachód [765]. Opracowanie tego dokumentu było wynikiem prac multidyscyplinarnego zespołu, w skład którego – oprócz urbanistów z MAU i urzędników – wchodzili naukowcy i przedstawiciele inwestora[766]. Patronat honorowy nad całością przedsięwzięcia objął Prezydent Gdyni, patronat merytoryczny nad częścią konferencyjną sprawowało Towarzystwo Urbanistów Polskich i Uniwersytet Gdański, a sponsorem była grupa inwestycyjna Hossa SA.

Wytyczne to kilkudziesięciostronicowy dokument przygotowany w oparciu o charakterystyczną dla Nowego Urbanizmu metodykę projektowania. We wstępie, oprócz opisu warsztatów, przedstawiono obiekty referencyjne – europejskie przykłady „dobrej miejskości" z Niemiec, Holandii i Szwecji. Dalej znajdują się m.in.: szczegółowy opis stref profilu urbanistycznego, profile poprzeczne korytarzy komunikacyjnych, analiza wnętrz urbanistycznych oraz precyzyjny plan regulacyjny. W końcowej części dokument zawiera obszerne wnioski zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego[767].

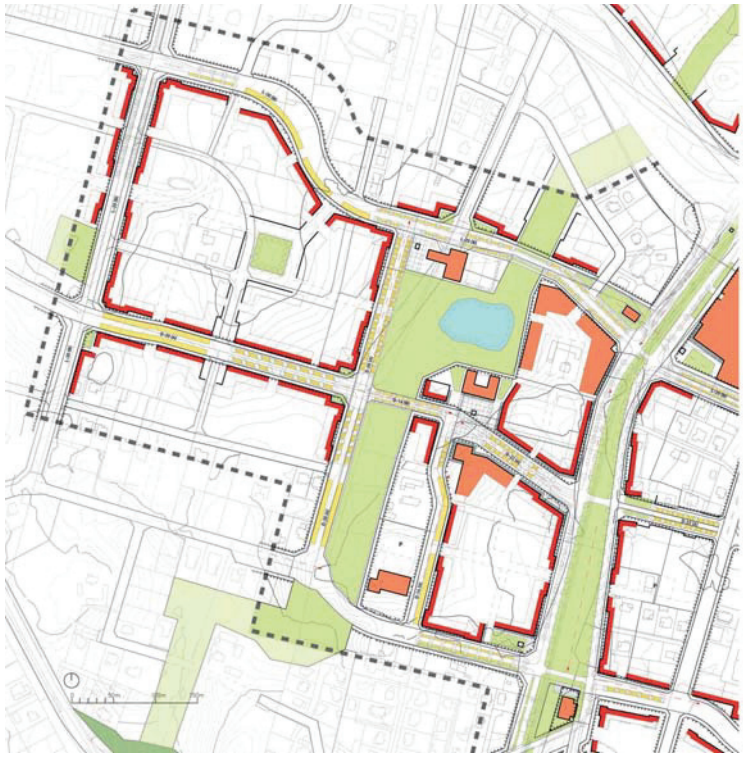
Wytyczne do zrównoważonego rozwoju dzielnicy Gdynia-Zachód z 2013 roku nie są umocowane bezpośrednio w prawie lokalnym[768]. Stanowią raczej katalog zaleceń i wzorców,

[765] *Gdynia-Zachód. Wytyczne do zrównoważonego rozwoju dzielnicy. Raport lipiec 2013,* [b.m.w.] 2013 (materiały udostępnione przez MAU).

[766] Konferencja „Jaka Przyszłość dla Gdyni Zachód" miała miejsce 22 maja 2012 roku. Panelistami i autorami wystąpień byli m.in.: Maciej Mycielski, Piotr Lorens, Grażyna Rembarz, Magdalena Szmytkowska, Grzegorz Buczek, Marek Karzyński, a także przedstawiciele firmy BPBK i grupy inwestycyjnej Hossa S.A.

[767] *Gdynia-Zachód. Wytyczne do zrównoważonego rozwoju…,* dz, cyt., ss. 53-72.

[768] Chodzi tu o dokument traktowany jako całość, bo część wniosków uwzględniono w miejscowych planach zagospodarowania terenu dla tych obszarów.



il. 168. Gdynia-Zachód (Polska). Szczegółowy plan regulacyjny centrum dzielnicy, czyli osiedla w okolicy ul. Chwarznieńskiej [autor: MAU 2014]

których (być może) będą przestrzegać przyszli inwestorzy. Jest to jednak praktycznie całkowicie uzależnione od ich dobrej woli[769].

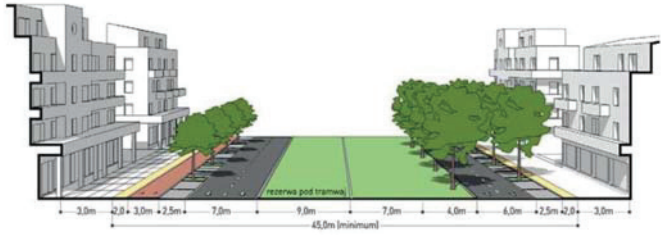
O ile warsztaty projektowe można uznać wręcz za wzorcowy przykład nowoczesnego, partycypacyjnego planowania w duchu Nowego Urbanizmu, to sposób wdrożenia ich wyników pozostawia wiele do życzenia. Chociaż *charrette* odbywało się w połowie 2012 roku, to zmiany w obowiązującym na terenie dzielnicy Chwarzno-Wiczlino miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjęto dopiero 5 lat później, w połowie 2017 roku[770]. Największym zaskoczeniem jest fakt, że plan ów nie zwiera praktycznie żadnych szczegółowych zaleceń, które określono we wspomnianych *Wytycznych* z 2013 roku. Plan regulacyjny honoruje wprawdzie ogólne wnioski wynikające z *charrette,* ale np. w niektórych obszarach zmniejsza liczbę dróg publicznych i powiększa kwartały zabudowy. Dlatego też przyszły układ transportowy będzie musiał opierać się w znacznym stopniu na systemie ulic wewnętrznych, czyli – tak czy inaczej – zostanie uzależniony od działań prywatnych inwestorów[771].

[769] Główny deweloper, czyli grupa Hossa SA., podobnie jak Alta S.A. w Siewierzu, jest zapewne zainteresowany budowaniem marki Gdynia-Zachód. Swoją rolę do odegrania mają rzecz jasna urzędnicy, ale w sytuacji gdy na tym terenie obowiązuje plan miejscowy, ich bezpośredni wpływ na ostateczne rozwiązania projektowe jest raczej ograniczony.

[770] Uchwała nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni, rejonu ulic Wiczlińskiej, Chwarznieńskiej i A. Krauzego [dalej jako: Uchwała nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni].

[771] Urząd Miasta zachował sobie prawo decydowania o formie układu transportowego. W większości kart terenów znajduje się zapis: „(...) zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy zostanie określony w momencie przygotowywania realizacji tej zabudowy (...)" [podkr. M.D.], Uchwała nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni, § 14, ust. 1, pkt 8c.

I. CENTRUM DZIELNICY - CZĘŚĆ ZACHODNIA



OZNACZENIE WE WNIOSKU DO MPZP przeznaczenie podstawowe	Z-45 (JNJ) ulica klasy zbiorczej
szerokość w liniach rozgraniczających [m]	45 (minimum)
liczba jezdni x liczba pasów ruchu	2x2
szerokość jezdni [m]	7+6 (istniejąca jezdnia)
ścieżki rowerowe [m]	3,0 (jednostronna)
chodnik [m]	2,0 (obustronny)
parkowanie [m]	2,5 (przy pierzejach, równoległe)
przeznaczenie uzupełniające	• sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, • obiekty małej architektury, zieleń urządzona, • parkowanie rozdzielone zielenią (co 3 miejsca), • rezerwa tramwajowa (9m), • oświetlenie uliczne, • pielęgnowanie istniejących drzew, • zakaz sytuowania szyldów i reklam

W planie nie uwzględniono również wniosku, który zalecał możliwość bilansowania liczby miejsc parkingowych stanowiskami postojowymi w liniach regulacyjnych ulic. Nie określono ani typologii przestrzeni publicznej, ani – wyznaczonych przez MAU – stref profilu urbanistycznego[772]. Nie ma również zdefiniowanych frontów zabudowy, a regulacje bazują na typowych wskaźnikach urbanistycznych, takich jak np. wymagana przez polskie przepisy intensywność zabudowy.

Spośród wyróżniających się zapisów planu, których zadaniem jest tworzenie tkanki urbanistycznej respektującej charakter profilu urbanistycznego, należy wskazać zróżnicowanie terenów zabudowy mieszkaniowej. Przykładowo, w jednej ze stref (MW1) zezwolono wyłącznie na wznoszenie budynków zawierających maximum cztery mieszkania. Typologicznie budynek tej wielkości podobny jest do wolnostojącej willi, choć według przepisów mieści się już w kategorii zabudowy wielorodzinnej[773]. Można to potraktować jako przykład wspomnianego w Rozdziale II tzw. *missing-middle,* „brakującego ogniwa", strefy buforowej między wysoką zabudową o charakterze miejskim, a budynkami jednorodzinnymi.

Plan podejmuje także próbę utrwalenia, założonego przez urbanistów, charakteru zabudowy, dla którego wzorcem ma być gdyński modernizm lat 30. XX wieku. Niestety, duży poziom ogólności przyjętych zapisów stawia pod znakiem zapytania efektywność tych zamierzeń[774].

[772] Place, skwery i parki oznaczone są jako ZP. Wyjątkiem jest wskazanie tzw. „placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy". Patrz: Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni...

[773] Uchwała nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni, §2, ust.1, pkt 1e) „MW1 – Zabudowa wielorodzinna w budynkach zawierających do 4 mieszkań".

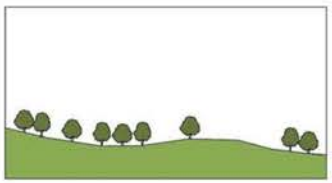
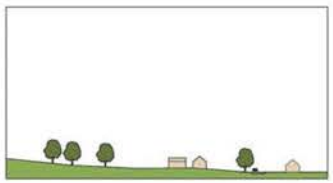
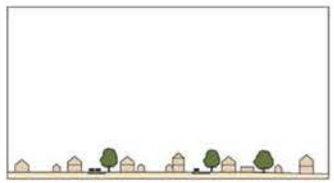
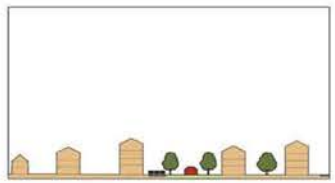
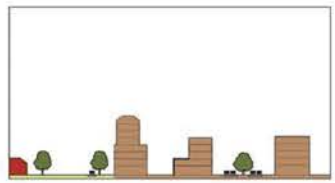
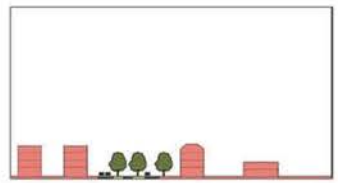
[774] Uchwała nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni, §14, ust. 1, pkt 5e) „Dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu".

PERSPEKTYWA ULICY

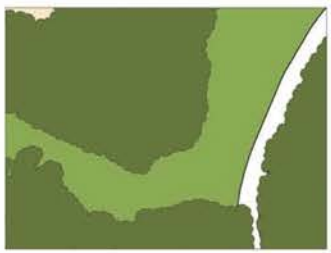
ZDJĘCIE LOTNICZE

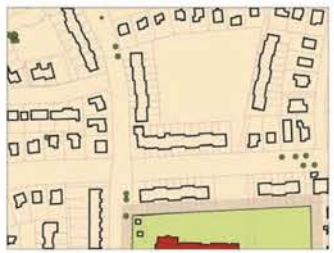
PARAMETRY ZABUDOWY

zakaz zabudowy kubaturowej	max. ilość kondygnacji: 2 dopuszczalna intensywność: 0,4 dopuszczona zabudowa (j/b/s/w): +/+/-/- wielkość działki (j/b/s/w): 700/-/-/-	max. ilość kondygnacji: 2 dopuszczalna intensywność: 0,6 dopuszczona zabudowa (j/b/s/w): +/+/+/- wielkość działki (j/b/s/w): 450/225/150/-	max. ilość kondygnacji: 4 dopuszczalna intensywność: 1 dopuszczona zabudowa (j/b/s/w): -/-/+/+ wielkość działki (j/b/s/w): -/-/150/-	max. ilość kondygnacji: 5 (dominanty 7) dopuszczalna intensywność: 2 dopuszczona zabudowa (j/b/s/w): -/-/-/+ wielkość działki (j/b/s/w): -/-/-/-	parametry określane indywidualnie dla każdego obszaru specjalnego max. ilość kondygnacji: 1-6

WYCINEK PLANU

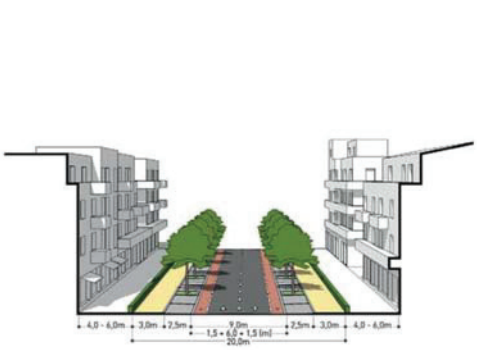


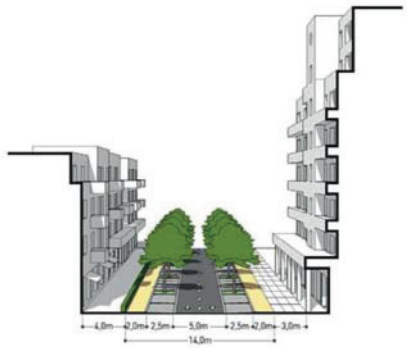


T1	T2	T3	T4	T5	U
STREFA ŚRODOWISKA NATURALNEGO (ZL, ZE, ZP, ...)	STREFA WIEJSKA (R, MN1-R, MN1, ...)	STREFA PODMIEJSKA (MN1, MN3, MW1, ...)	STREFA MIEJSKA (MW2, ...)	STREFA ŚRÓDMIEŚCIA (U/MW3, ...)	STREFY SPECJALNE - OBSZAR USŁUG I MIEJSC PRACY (U,UO, ...)

XIII. Gdynia Zachód (Polska). Podział na strefy profilu urbanistycznego wraz z ogólnymi wytycznymi dla zabudowy [autor: MAU 2014]

Zwraca uwagę obecność fotografii referencyjnych oraz przyjęta nomenklatura





L-20 (B) ulica klasy lokalnej	D-14 (B) ulica klasy dojazdowej
20	14
1x2	1x2
6	5
1,5 (obustronne)	-
3,0 (obustronny)	2,0 (obustronny)
2,5 (obustronne, równoległe)	2,5 (obustronne, równoległe)
• sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, • obiekty małej architektury, zieleń urządzona, • parkowanie rozdzielone zielenią (co 3 miejsca), • oświetlenie uliczne, • nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej, • zakaz sytuowania szyldów i reklam	• sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, • obiekty małej architektury, zieleń urządzona, • parkowanie rozdzielone zielenią (co 3 miejsca), • oświetlenie śródmiejskie, • nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej, • zakaz sytuowania szyldów i reklam

il. 169. Gdynia Zachód (Polska). Fragment wytycznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie typologii korytarzy komunikacyjnych

Wytyczne odnoszące się do przestrzeni publicznej powielają dość powszechnie stosowane schematy, jakie spotykamy w polskiej praktyce planistycznej. Część z nich ma charakter niejasnych ogólników, w najlepszym razie zbioru pobożnych życzeń, z których nie wynika nic konkretnego. Niewątpliwie miłe dla ucha urbanisty i architekta sformułowania w rodzaju: „niepowtarzalne cechy przestrzeni i tożsamości" „wysokie walory przestrzenne i estetyczne" „materiały wysokiej jakości"[775], „wysoka jakość kompozycyjna", „właściwe warunki", nie niosą przecież żadnej sprecyzowanej, wymiernej treści[776]. Także obowiązek zapewnienia „indywidualnych projektów" dla potrzeb zagospodarowania przestrzeni publicznych, nie gwarantuje niczego ściśle konkretnego, a z pewnością nie daje żadnej gwarancji osiągnięcia wysokich walorów estetycznych i funkcjonalnych[777].

[775] „(…) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych centrum dzielnicy (…) należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości centrum; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym"; Uchwała nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni, §2, ust. 1, pkt 3b.

[776] „Zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń (…) komponowaną według indywidualnych projektów (…) oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju"; Uchwała nr XXXIII/835/17 Rady Miasta Gdyni, §2, ust. 1, pkt 3f.

[777] Trudno oprzeć się wrażeniu, że w przypadku Gdyni-Zachód, zwanej szumnie „dzielnicą zrównoważonego rozwoju", zarówno *charrette*, jak i Nowy Urbanizm deweloperzy traktują jako rodzaj etykietki, która – tak jak modne „logo" na ubraniu – ma dodatkowo dowartościować ich inwestycje.

3.4. Polskie eksperymenty – rekapitulacja

Można zaryzykować tezę, że przedstawione projekty, które w różny sposób aspirują do Nowego Urbanizmu, generalnie spełniają założenia w zakresie wielofunkcyjności i kompozycji przestrzennej. Dysponują dostępem do usług na podstawowym poziomie, takich jak handel czy gastronomia; tradycyjnie kształtowane ulice są przyjazne pieszym, z reguły zapewniona jest przestrzeń publiczna o charakterze społecznym.

W przypadku Siewierza i Gdyni należy wysoko ocenić jakoś koncepcji urbanistycznych, opracowań studialnych i oraz wytycznych projektowych, które w znacznym stopniu odzwierciedlają idee Nowej Miejskości. Niestety brakuje przełożenia ich na prawo miejscowe. Żaden z obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego nie zapewnia w opisywanych miejscach ani typologicznej spójności zabudowy, ani odpowiedniej jakości przestrzeni publicznej. Wszystkie bazują wyłącznie na właściwych konwencjonalnemu strefowaniu współczynnikach i wskaźnikach, takich jak np. współczynnik intensywności zabudowy. W żadnym z nich nie ograniczono wielkości działek budowlanych, co w przypadku zabudowy wielorodzinnej skutkuje z reguły utrwalaniem nie-miejskiej typologii, której podstawą jest modernistyczny, wolnostojący blok mieszkalny. Nigdzie nie zostały określone także minimalne wysokości budynków[778]. Opisana sytuacja wynika z pewnością z ograniczeń utrwalonego w Polsce systemu planowania przestrzennego, ale słabe wykorzystanie istniejących instrumentów prawnych jest warunkowane również trudnością w dopasowaniu reguł do odpowiednich paragrafów, przyzwyczajeniami oraz niechęcią urzędników do eksperymentowania i wychodzenia poza utarte schematy.

Można zaryzykować stwierdzenie, że jakość przestrzeni w Wilanowie, Gdyni-Zachód i Siewierzu-Jeziornej zależy od dobrej woli inwestorów, ale tylko w tym ostatnim osiedlu rzeczywiście gwarantuje ją kodeks architektoniczny i kodeks dobrego sąsiedztwa.

Polskie eksperymenty z Nowym Urbanizmem są właściwie w całości wynikiem inicjatywy prywatnej. W każdym przypadku inwestor/deweloper, mniej (Gdynia-Zachód) lub bardziej (Siewierz-Jeziorna) konsekwentnie dążył do osiągnięcia pewnego zamierzonego efektu, czy może raczej produktu, w postaci „zrównoważonego osiedla". Oprócz miejsca i czasu, realizacje różni także stopień wsparcia ze strony władzy publicznej – największy wydaje się być w Gdyni, gdzie urzędnicy miejscy aktywnie uczestniczyli w procesie projektowym. W zdecydowanej większości (może poza Wilanowem), jest jednak zbyt wcześnie, aby można było dokonać pełnej i wiarygodnej oceny tych przedsięwzięć. W tym miejscu należy wspomnieć o projektach, których autorzy lub promotorzy nie odwołują się wprawdzie wprost do Nowego Urbanizmu i nie stosują typowej dlań metodyki, ale respektują wiele jego zasad i postulatów. Dotyczy to zarówno prac konkursowych, jak i inwestycji deweloperskich. Wśród tych pierwszych wyróżnia się projekt zagospodarowania części Targówka Fabrycznego w Warszawie, wśród tych ostatnich – zespół „Garnizon" w Gdańsku (Hossa S.A.) i Małe Naramowice w Poznaniu (Echo Investments S.A.). Wielofunkcyjność, pieczołowicie traktowana zieleń oraz przestrzeń społeczna wyróżniają je w dużym stopniu wśród typowych osiedli. Potwierdzają one znaczący, choć pośredni wpływ ruchu Nowej Miejskości na współczesną urbanistykę.

[778] Projektanci założyli prawdopodobnie, że właściciele i koniunktura budowlana spowodują, iż inwestorzy zawsze będą wykorzystywać w maksymalnym stopniu dozwolony limit wysokości zabudowy. Jednak, o ile w Siewierzu istnieje dodatkowy rodzaj kontroli w postaci Architekta, Kodu i Kodeksu, to w Gdyni-Zachód nie ma żadnego czynnika, który mógłby powstrzymać właścicieli przed wznoszeniem np. dysharmonizujących, parterowych budynków wśród wysokiej zabudowy.

Jak widać, nie można dotąd wskazać w Polsce przykładu konsekwentnie zrealizowanego projektu, który reprezentowałby i kompozycję, i metodykę typowe dla Nowego Urbanizmu. Najbliższa ideałowi dzielnica Siewierz-Jeziorna nie stała się jednak jeszcze polskim Seaside[779]. Mimo to, akurat ten projekt stanowił ogromny krok naprzód w kierunku upowszechnienia idei urbanistycznej kontrrewolucji w Polsce, a zdobywane tam stopniowo doświadczenia były i są bezcenne dla popularyzacji planowania opartego na metodyce Nowej Urbanistyki. Jednak zastosowany tam sposób aplikacji kodu form przestrzennych, należy uznać za niesatysfakcjonujący z punktu widzenia interesu publicznego. Oparcie się wyłącznie na wewnętrznych regulacjach ustalanych przez dewelopera i/lub wspólnotę mieszkaniową, może być skuteczne co najwyżej w niewielkich, homogenicznych osiedlach prywatnych, ale nie będzie efektywne w powszechnym planowaniu samorządowym[780].

Podkreślając raz jeszcze: w żadnym z polskich osiedli obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie są w stanie skutecznie zagwarantować harmonijnego rozwoju przestrzennego zgodnego z zasadami Nowej Urbanistyki. Dlatego też, jeśli mamy mówić o pożytecznej roli aktów planistycznych w promowaniu idei Nowej Miejskości, konieczna jest nie tylko reforma prawa, ale także – póki co – szersze korzystanie z możliwości, jakie dają obecne przepisy. To z kolei, oprócz twórczej interpretacji ustaw i rozporządzeń, wymaga większej precyzji i staranności w projektowaniu, czyli – mówiąc wprost – większego wysiłku ze strony urbanistów, urzędników i obywateli[781].

4. Podsumowanie

4.1. Trzy dekady Nowej Urbanistyki

Choć ocena ruchu Nowej Miejskości pozostaje w znacznym stopniu poza zakresem pracy, warto na zakończenie przytoczyć kilka najważniejszych faktów.

Do 2002 roku w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej zrealizowano 213 projektów noszących cechy Nowego Urbanizmu, a kolejnych 162 znajdowało się w budowie[782]. W 2013 roku około 300 amerykańskich miast i osiedli posiadało przepisy urbanistyczne, które stosowały metody typowe dla Nowej Urbanistyki. I choć ich liczba od tamtej pory podwoiła się, wciąż jest to zaledwie 0,9% wszystkich miast w USA[783]. Mimo wszystko tempo wzrostu jest obiecujące, bo w 2019 roku obszar objęty działaniem różnego rodzaju kodeksów form przestrzennych wynosił 430 tys. km^2, które zamieszkiwało ponad 46 mln ludzi. Stanowiło to odpowiednio 4,6% powierzchni i 14% ludności Stanów Zjednoczonych. Do tych liczb należy dodać jeszcze co najmniej kilkadziesiąt realizacji w Europie i na innych kontynentach.

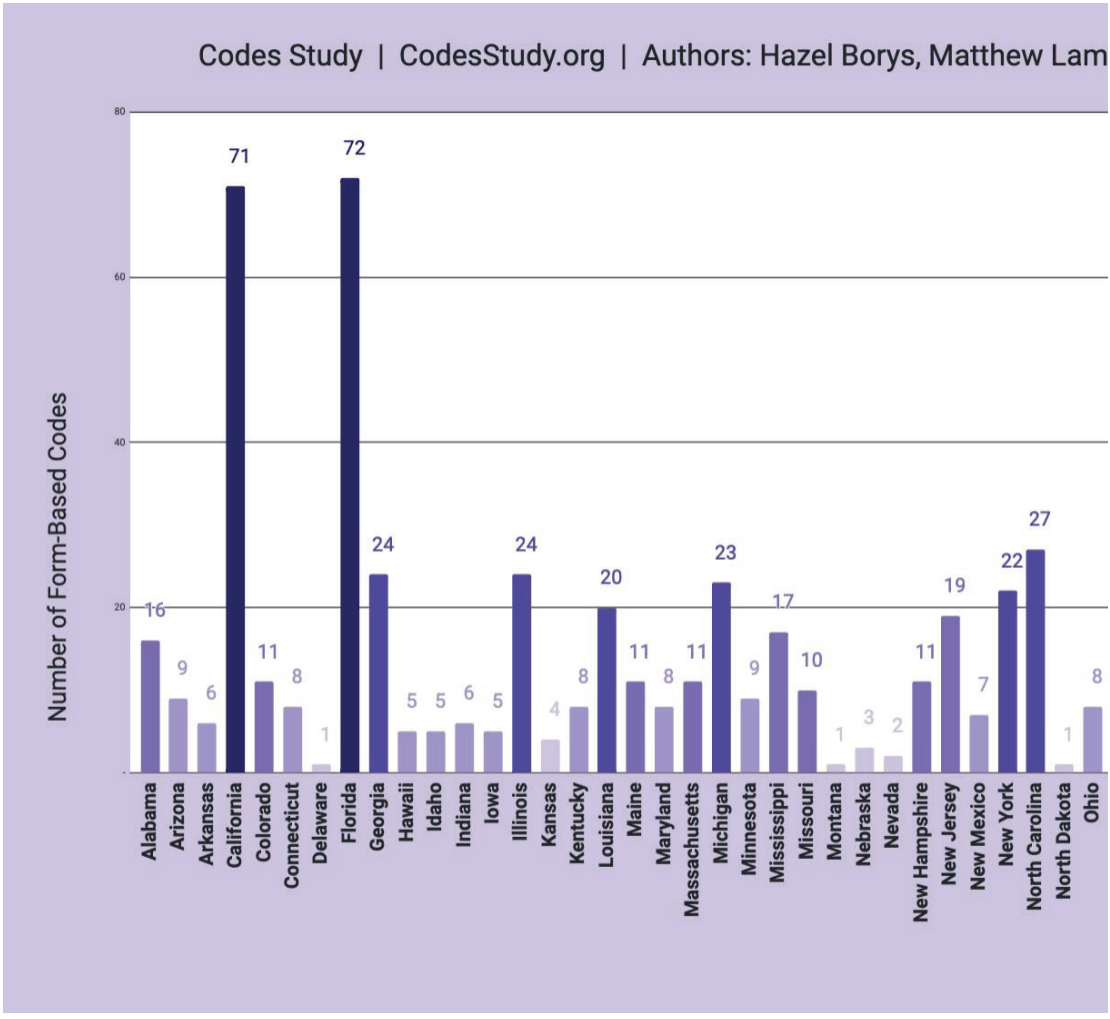
[779] Maciej Mycielski przyznaje, że osiedle miało charakter eksperymentu, który on sam ocenia ogólnie dobrze, ale – zważając na sposób regulacji urbanistycznych – nie traktuje jako wzorca do naśladowania. M. Mycielski, D. Piotrowski, *Eko-miasteczko…,* dz. cyt., ss. 82-85.

[780] Por. *Challenges of sustainable development in Poland,* red. I. Kronenberg, T. Bergier, pp. 249-251.

[781] Nie jest to, jak się wydaje, konstatacja nowa. Na potrzeby zmiany sposobu planowania wskazywał m.in. S. Gzell, *The City of the Future I Would Not Like to Live In/ Miasto przyszłości, w jakim nie będę chciał mieszkać,* „Architektura. Czasopismo Techniczne" 2014, 1-A, z. 3, r. 111, s. 44, „Termin Nowe Planowanie określa te zmiany w urbanistyce, które zmierzają do dywersyfikacji przestrzeni w zgodzie z rosnącym zapotrzebowaniem na owo zróżnicowanie. Termin ten powstał, aby nadać nazwę temu, co w planowaniu i projektowaniu miast wymaga odnowienia i jest odnawiane".

[782] A. Duany, *Introduction to The Special Issue…,* dz. cyt., p. 251.

[783] W połowie 2019 roku było ich dokładnie 179. Natomiast z całkowitej liczby 748 przyjętych kodeksów, aż 2/3 obejmowało osiedla (*neighborhoods*) niebędące miastami. Por. http://www.placemakers.com/wp-content/uploads/2019/06/Codes-Study_June-2019.htm

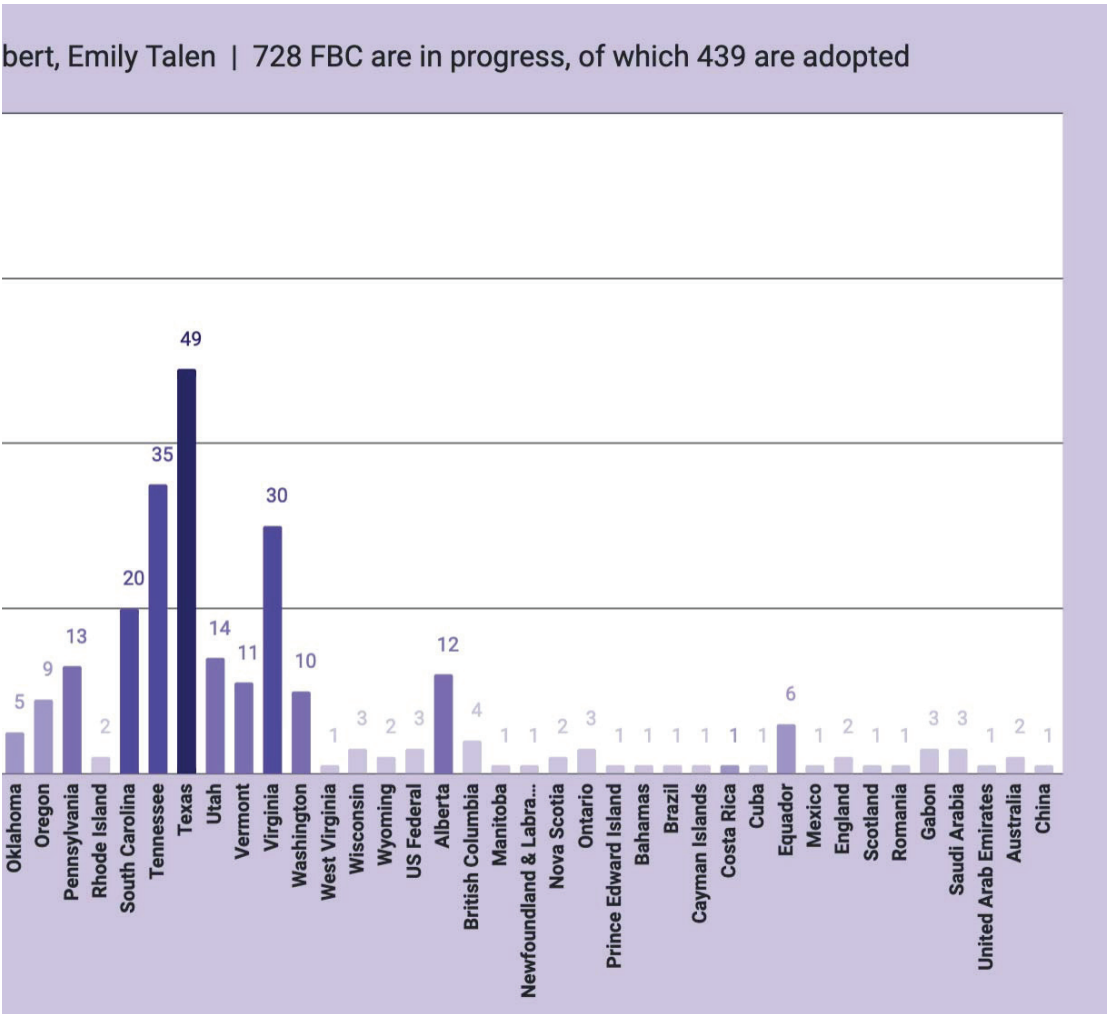


Jednak od liczby osiedli z marką *New Urbanism* ważniejsza jest siła oddziaływania. Ustalenie tego, w jakim stopniu sformułowane prawie 30 lat temu idee wpłynęły na urbanistykę współczesną, wymaga bez wątpienia pogłębionych badań. Ale nawet jeśli jest jeszcze zbyt wcześnie, żeby dokonać pełnej, jednoznacznej oceny Nowego Urbanizmu, to bez wątpienia trzy jego zasady: pieszość, dostępność i włączenie społeczne, odcisnęły piętno na współczesnym planowaniu przestrzennym.

John Norquist, który był wieloletnim przewodniczącym CNU, w 2014 roku wylicza w polemice z Witoldem Rybczyńskim następujące zasługi organizacji dla poprawy jakości miast w USA:

> Wysiłki Kongresu doprowadziły do zmiany federalnych standardów projektowania mieszkań komunalnych (Hope VI) [784]. CNU współpracowało z Instytutem Inżynierów Transportu przy tworzeniu nowych wytycznych dla budowy dróg na

[784] Problematyka mieszkalnictwa dostępnego jest jednym z priorytetów CNU. Por. W.B. Ohm, J.R. Sitkowski, *Integrating New Urbanism and Affordable Housing Tools,* "The Urban Lawyer" 2004, vol. 36, no. 4, pp. 857-866; E. Talen, *Affordability In New Urbanist Development…,* dz. cyt., pp. 489-510; *Principles for Temporary Communities,* red. J.K. McIlwain, Urban Land Institute, Washington DC 2006.



il. 170. Zestawienie porównawcze liczby kodeksów form przestrzennych przyjętych do połowy 2019 roku w poszczególnych stanach USA i Kanady oraz w innych krajach Europy, Azji i Afryki

terenach zurbanizowanych, co zachęciło do ich zwężania oraz zmniejszania promienia skrętu jezdni. Federalna Administracja Drogowa zatwierdziła te wytyczne jako podręcznik do projektowania ulic w miastach. To CNU pomogło spopularyzować idee przebudowy miejskich autostrad na bulwary i odegrało kluczową rolę w upowszechnieniu kodów form przestrzennych (...) Wypowiadaliśmy się także przeciwko standardom, które utrudniały umieszczenie nowych szkół w istniejących, monofunkcyjnych dzielnicach[785].

Jednak oprócz opisywanych tu bezpośrednich działań, największą zasługą ruchu Nowej Miejskości było to, że stanowił on bez wątpienia silną i n s p i r a c j ę do generalnej zmiany myślenia o mieście. Alexander Krieger w swojej ostatniej pracy twierdzi wprost, że pionierzy – szczególnie Andrés Duany, Elizabeth Plater-Zyberk i Peter Calthorpe – za sługują na ogromny szacunek właśnie za, jak to ujął: „(...) przerwanie błogiego spokoju

[785] *New ideas, New Urbanism,* 25.04.2014 r. (online) http://www.witoldrybczynski.com/urbanism/new-ideas-new-urbanism/ [dostęp: luty 2020].

i samozadowolenia mieszkańców amerykańskich przedmieść oraz za rozpoczęcie poważnej dyskusji na temat problemów rozwoju miast"[786]. Rzeczywiście, od kilku lat można stwierdzić pewne zmiany w postrzeganiu Nowego Urbanizmu, a przytoczone poglądy Norquista podziela coraz więcej obserwatorów. Wielu z nich, pomimo różnych obiekcji, przyznaje, że przynajmniej w Stanach Zjednoczonych ruch Nowej Miejskości odegrał kluczową rolę w zmianie podejścia do sposobu planowania rozwoju, problematyki mieszkalnictwa dostępnego i transportu publicznego[787]. Idee Nowej Miejskości można również wyraźnie dostrzec m.in. w opublikowanym w 1999 roku raporcie *Towards an Urban Renaissance*, którego celem była diagnoza i określenie kierunków rozwoju brytyjskich miast. Także rozwój koncepcji *compact city* jest w dużym stopniu powiązany z sukcesami CNU[788].

Fundamentalną wartością Nowego Urbanizmu jest bezkompromisowe dążenie do ponownego zespolenia pojęć *urbs i civitas,* zjednoczenia miasta i wspólnoty. I nawet jeśli niektórym ta idea może wydawać się utopią, to z pewnością podejmowane próby jej realizacji przynoszą wiele pozytywnych, godnych naśladowania rezultatów. Tym bardziej, że badania ostatnich lat wykazują niezbicie, iż Nowa Urbanistyka potrafi być skuteczna także w sensie ekonomicznym, a stosowanie jej pryncypiów w projektowaniu w zasadzie gwarantuje inwestorom sukces finansowy[789].

Należy jednak przyznać, że nie wszystkie założenia teoretyczne sprawdzają się w praktyce z taką samą skutecznością. Tak pieczołowicie projektowane przestrzenie publiczne nie zawsze stają się miejscem prawdziwego życia wspólnotowego, a budynki społeczne to często tylko miejsca spotkań towarzysko-kulturalnych, a nie ośrodki obywatelskiej aktywności. Także realizację postulatu łączenia mieszkań z miejscami pracy trudno uznać za zadowalającą. Większość osiedli nie posiada jeszcze wystarczającego poziomu wielofunkcyjności, który mógłby zapewnić np. choćby częściową opłacalność transportu publicznego i skutecznie ograniczyć konieczność korzystania z samochodów osobowych.

Ewolucji Nowego Urbanizmu towarzyszyła ewolucja systemu planowania, której efektem był rozwój kodów form przestrzennych. Opisane przykłady projektów potwierdzają tezę, że metodyka planowania Nowej Urbanistyki ma charakter otwarty i podatny na zmiany, a *SmartCode* jest modelowym narzędziem, które można swobodnie i elastycznie kształtować w zależności od potrzeb, miejsca oraz czasu. Oficjalne uznanie przez CNU *Leksykonu Nowej Urbanistyki* za jeden z fundamentalnych dokumentów ruchu, a idei profilu urbanistycznego za podstawę metodyki działania, potwierdza także szczególne znaczenie *SmartCode*[790]. Ze względu na swoją powtarzalność i skalowalność znacząco

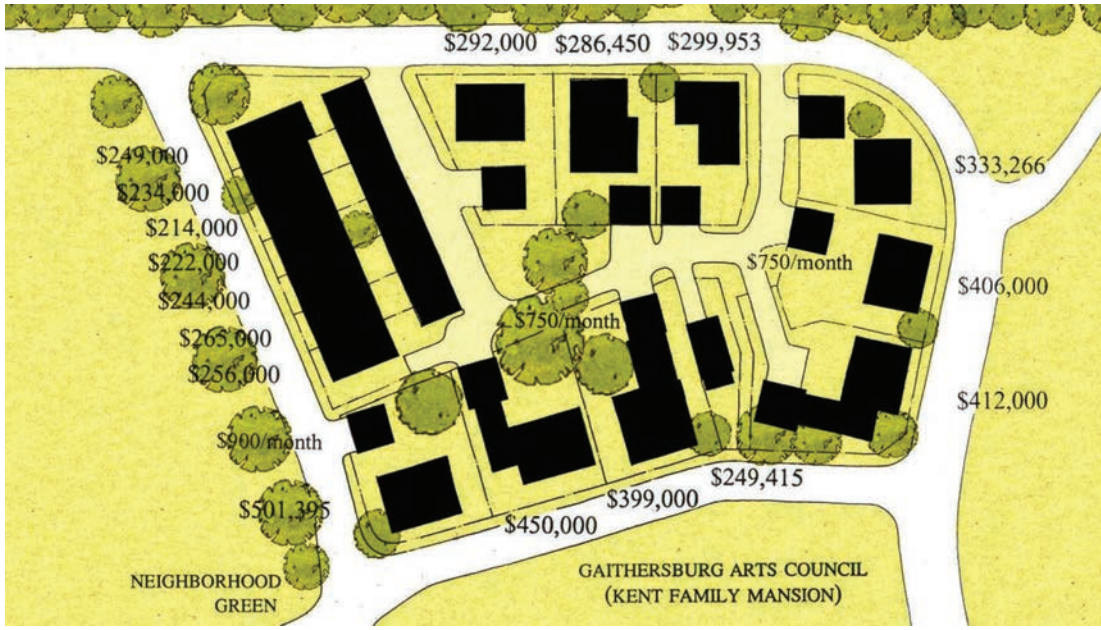
[786] The Urban Task Force, *Towards an Urban Renaissance,* Routledge, London 1999, passim; A. Krieger, *City on a Hill…,* dz. cyt., p. 74.

[787] Interesujące wnioski płyną z niedawnych badań przeprowadzonych w Teksasie. Por. D. Serrins, *Has New Urbanism Taken Over City Planning? A Description of the Use of the Principles of New Urbanism in Comprehensive Plans,* Texas State University, San Marcos 2014 [komputeropis].

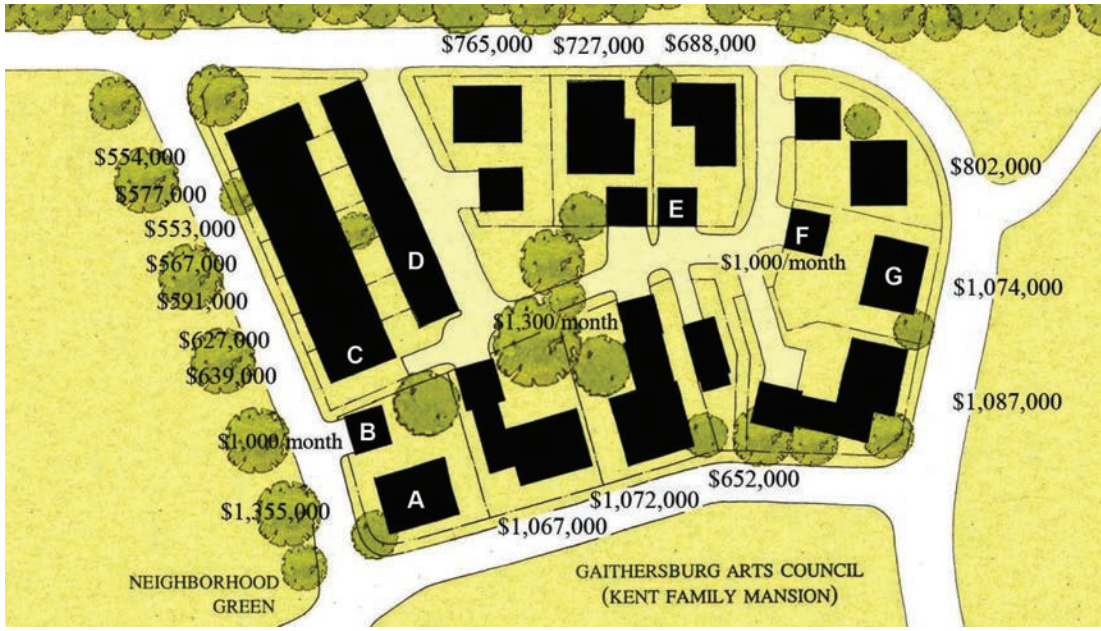
[788] The Urban Task Force, *Towards an Urban Renaissance,* dz. cyt., Routledge, London 1999, passim.

[789] J.M. Eppli, C.Ch. Tu, *Valuing the New Urbanism: The Impact of the New Urbanism on Prices of Single-Family Homes,* Urban Land Institute, Washington DC 1999.
J.M. Eppli, C.Ch. Tu, *Valuing the New Urbanism: The Case of Kentlands,* "Real Estate Economics Institute" 1999, vol. 27, no. 3, pp. 425-451.
Valuing Sustainable Urbanism, A Report Measuring & Valuing New Approaches to Residentially Led Mixed Use Growth, London: The Prince's Foundation for the Built Environment, 2009, (online) https://d16zhuza4xzjgx.cloudfront.net/files/princesfoundationjul2007-valuingsustainableurbanism c9b39229.pdf [dostęp: luty 2020].
M. Domińczak, *Ekonomiczne wartości projektu urbanistycznego w procesie inwestycyjnym, na przykładzie amerykańskich doświadczeń ruchu Nowej Urbanistyki,* „Świat Nieruchomości" 2015, nr 91, ss. 35-40.
Building a Legacy. The Value of Community: An Evidence Informed Development Model, London: The Prince's Foundation, 2019, (online) https://d3lr2d2gcv6nei.cloudfront.net/assets/downloads/0ea8cdcf9e2feccf8748c13509ec6194/value-of-community-report-050919.pdf [dostęp: luty 2020].

[790] S. Polyzoides, *The Time…,* dz. cyt., pp. xiii-xiv.



a) Wartość nieruchomości w 1994 roku



b) Wartość nieruchomości w 2007 roku

il. 171 a,b. Kentlands, Gaithersburg (MA). Analiza zmian wartości nieruchomości oraz cen najmu na przestrzeni lat 1994-2007 w kwartale zabudowy w pobliżu dawnego dworu w Kentlands, między Selby Street, Inspiration Lane i Kent Square Road

Przykład typowej dla Nowej Urbanistyki dywersyfikacji typologicznej, która – dzięki dostępności mieszkań w różnych cenach – zapewnia jednocześnie zróżnicowanie społeczne osiedla

ułatwił urbanistom prace projektowe i dlatego zdominował planowanie, w którym wykorzystuje się kody form przestrzennych[791].

Z wyjątkiem idei profilu urbanistycznego oraz pojęć frontu publicznego i prywatnego, trudno doszukiwać się w *SmartCode* nieznanych do tej pory, zupełnie nowych pomysłów lub recept. Również w polskiej tradycji urbanistycznej znajdziemy wiele koncepcji obecnych w tym opracowaniu, choć być może niekoniecznie tak samo nazwanych i opisanych. Niemniej wartość *SmartCode*, czy szerzej – idei kodu form przestrzennych – tkwi moim zdaniem w jego uniwersalizmie oraz w odważnym „powrocie do przeszłości", polegającym na połączeniu dobrych doświadczeń i praktyk w jednym, modelowym dokumencie.

Z pewnością cele, jakie stawia przed sobą ruch Nowej Miejskości można także osiągnąć, stosując odpowiednio zmodyfikowane, konwencjonalne metody planowania urbanistycznego. Jednak kody form przestrzennych są narzędziem prostszym, bardziej zrozumiałym i lepiej integrującym różne metody cząstkowe, a więc narzędziem zdecydowanie skuteczniejszym. Nie oznacza to bynajmniej, że metoda ta nie ma wad. Krytyka może dotyczyć różnych aspektów. Najpowszechniej spotykane zarzuty to zbytnia restrykcyjność, niedostosowanie do potrzeb rynku oraz istniejących struktur społecznych i przestrzennych[792]. „Przeregulowanie" niektórych kodeksów powoduje, że bywają one postrzegane jako narzędzia ograniczające różnorodność i skutkujące powstawaniem swego rodzaju „parków tematycznych"[793].

il. 172. Kentlands, Gaithersburg (MA). Kwartał zabudowy między Selby Street, Inspiration Lane i Kent Square Road. Widok z lotu ptaka od strony południowej [google © 2020]

Po lewej dawny dwór – pozostałość majątku Kentlands. (Obecnie budynek społeczny – centrum dzielnicowe)

[791] W połowie 2019 roku kodeksy wykorzystujące profil urbanistyczny stanowiły ponad 50% wszystkich kodeksów form przestrzennych w USA. Prawie połowa z nich bazowała na *SmartCode*; http://www.placemakers.com/wp-content/uploads/2019/06/Codes-Study_June-2019.htm [dostęp: luty 2020].

[792] K. Rangwala, *Assessing Criticisms Of Form-Based Codes,* "Better! Cities&Towns" 2013, April-May, pp. 12-14.

[793] Taki zarzut formowany jest zwłaszcza w stosunku do Celebration. Por. P. Lorens, *Tematyzacja przestrzeni…*, dz. cyt., ss. 155-156.

a) Narożnik Selby Street i Kent Square Lane [A]

b) Widok wzdłuż Kent Square Lane. Na pierwszym planie oficyna *carriage house* [B], na drugim planie zespół zabudowy szeregowej

il. 173 a,b. Kentlands, Gaithersburg (MA). Zabudowa w kwartale między Selby Street, Inspiration Lane i Kent Square Road. W nawiasach [ ] opisano budynki zgodnie z oznaczeniami na ilustracji 171 [2014]

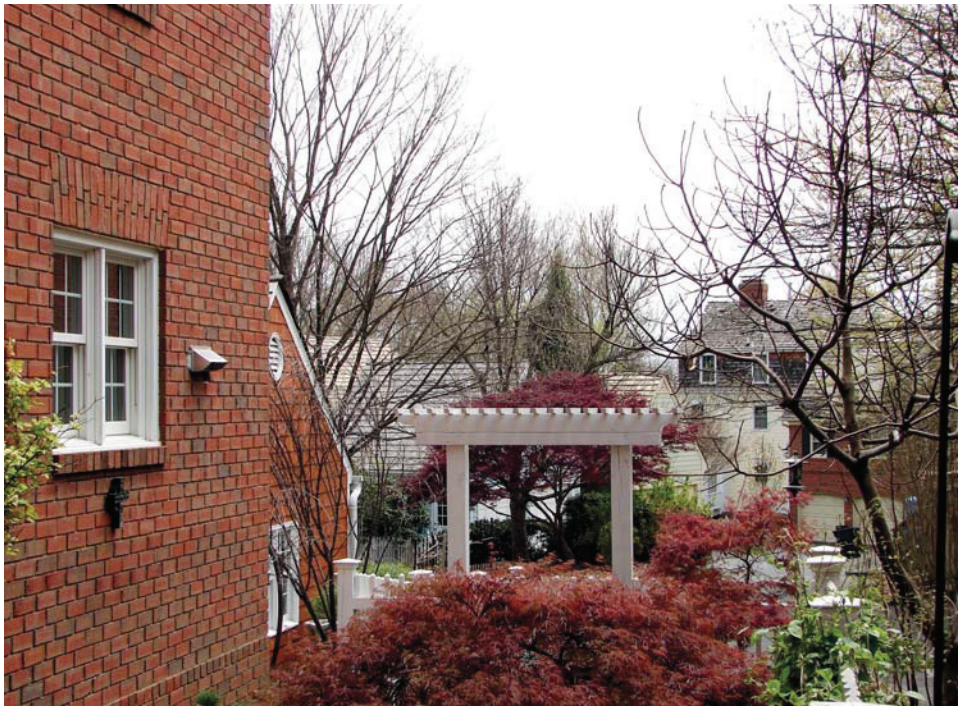
Generalnie środowisko CNU ma świadomość tych problemów. Reakcją na nadmierną restrykcyjność i uszczegółowienie przepisów lokalnych, którą krytykowało wielu obserwatorów już w latach 90. XX wieku, było najpierw wprowadzenie *SmartCode*, a później opracowanie koncepcji tzw. Urbanizmu Oszczędnego (*Lean Urbanism*)[794].

Przeprowadzone na początku lat 2000 analizy kilkunastu amerykańskich dokumentów planistycznych, w których wykorzystano różne rodzaje *form-based codes,* wykazały, że kontrola form architektonicznych i przestrzennych jest zwykle skuteczna i działa niezależnie od miejsca stosowania[795]. Efektywność metodyki poddano wielu badaniom, które sprowadzały się przede wszystkim do analizy skuteczności kodeksów form przestrzennych w zakresie zdolności sprostania czterem zdefiniowanym problemom współczesnego planowania miast. Były to: **wyzwania zrównoważonego rozwoju, zmiany demograficzne, niedobór mieszkań** oraz **ochrona dziedzictwa kulturowego**. Rezultaty były różne, a skuteczność niejednakowa, choć powszechnie potwierdzono efektywność w zakresie podstawowych oczekiwań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej, np. ograniczeń kongestii, wzrostu dostępności mieszkaniowej i zwiększenia mobilności pieszej[796]. Zauważono także zróżnicowane podejście i odmienne sposoby stosowania kodeksów, co jest ogólnie zgodne z założeniami, jakie przyświecały twórcom tej idei. Wszak *SmartCode* nie ma być bezkrytycznie kopiowany, lecz zawsze wymaga dostosowania.

a) Widok w kierunku południowym (Inspiration Mews)
Po lewej garaż [E], na drugim planie dom wolnostojący [G], a po prawej przynależna do niego oficyna [F] (*carriage house*)

[794] *Lean Urbanism* to jedna z koncepcji rozwojowych Nowego Urbanizmu na terenach zdegradowanych, która została opracowana w latach 2012-2013 przez zespół DPZ pod kierunkiem Andrésa Duanego. Celem było wykorzystanie kapitału społecznego dla potrzeb rewitalizacji, m.in. poprzez likwidację barier biurokratycznych i prawnych. Podstawą są działania oddolne (inkrementalizm). Por. https://leanurbanism.org/about/ [dostęp: luty 2020].
[795] D.L. Elliot et al., *The Rules That Shape Urban Form,* Routledge, Chicago 2013 , pp. 113-120.
[796] Tamże, pp. 119-120.

b) Zabudowa garażowa wzdłuż Inpiration Mews [D]



c) Wgląd do wnętrza kwartału od strony Kent Square Street. Po lewej fragment domu szeregowego [C]

il. 174 a,b,c. Kentlands, Gaithersburg (MA). Wnętrze kwartału między Selby Street, Inspiration Lane i Kent Square Road. W nawiasach [ ] opisano budynki zgodnie z oznaczeniami na ilustracji 171 [2014]

Krytyka

Szeroko pojęty ruch Nowej Miejskości nie składa się jedynie z bezkrytycznych entuzjastów, a Nowa Urbanistyka nie jest bynajmniej przyjmowana jako prawda absolutna. Przez ponad trzy dekady idea zyskała sobie tyluż zwolenników, co przeciwników. Analiza postaw krytycznych pozostaje wprawdzie poza zakresem niniejszej pracy, warto jednak na koniec zwrócić uwagę na kilka najbardziej rozpowszechnionych opinii i stereotypów.

Z pewnością postrzeganie Nowego Urbanizmu wyłącznie przez pryzmat najbardziej znanych miejsc, takich jak Seaside, Celebration czy Poundbury jest poważnym błędem, z którego wynika szereg nieporozumień. Zbyt często i – zdaniem autora – całkowicie bezzasadnie, Nową Urbanistykę sprowadza się do wąskich ulic, ganków i kolumienek oraz neoklasycznej architektury dla bogatej, białej klasy średniej. Można nawet odnieść wrażenie, że najbardziej karykaturalne przypadki interpretacji idei stają się dla niektórych jej reprezentacją[797]. Tymczasem sytuacja jest dużo bardziej skomplikowana[798].

Po pierwsze, osiedla wypoczynkowe (*resort towns*) stanowią obecnie absolutny margines wśród realizacji nawiązujących do fundamentalnych zasad Nowego Urbanizmu. Znajdujące się na Florydzie Seaside, Rosemary Beach czy nawet Windsor były poligonami doświadczalnymi, na których projektanci ćwiczyli metody projektowania i tworzenia kodeksów urbanistycznych, eksperymentowali z rozwiązaniami funkcjonalnymi i kompozycyjnymi. W latach 90. XX wieku sukces Seaside oraz ogólna koniunktura gospodarcza sprzyjały podobnym inwestycjom, lecz obecnie należą one do wyjątków.

Po drugie, najczęściej krytykowane Celebration, wbrew powszechnemu mniemaniu nie jest modelowym przykładem Nowej Urbanistyki[799]. To być może osiedle najsłynniejsze i szeroko znane, lecz z pewnością nie w pełni reprezentatywne. W jego projektowaniu nie uczestniczył nikt z wiodących urbanistów kojarzonych z Nowym Urbanizmem. Autorzy, czyli m.in. Jaquline Robertson i Robert Stern należą wprawdzie do sympatyków tej idei, lecz ich uwaga skupiała się (i skupia) raczej na tradycyjnej i klasycznej architekturze niż na urbanistyce. Obowiązujący w Celebration kodeks architektoniczny, który restrykcyjnie ogranicza stylistykę zabudowy, także jest rzadkością, a nie standardem wśród podobnych realizacji.

Po trzecie, dezaprobata dla idei reprezentowanych przez CNU wynika również ze zbyt szerokiego i niepotrzebnego, zdaniem krytyków, udziału osiedli podmiejskich w realizacjach kojarzonych z Nową Urbanistyką. Afirmację „małomiasteczkowości" uznano – zdaniem autora całkowicie błędnie – za zachętę do dalszego rozpraszania zabudowy[800]. Tymczasem to, co w wyludniającej i starzejącej się Europie postrzegane bywa jako niepotrzebne wspieranie dezintegracji miast, w wielu rejonach USA (i świata) jest koniecznością – ze względu na nieprzerwany wzrost liczby ludności[801]. W tym kontekście warto też

[797] Por. P. Lorens, *Nowy urbanizm jako strategia…,* dz. cyt., pp. 305-306.

[798] Nawet w Celebration, postrzeganym przez niektórych złośliwych krytyków jako „sztuczne miasto", postawiono na lokalnych przedsiębiorców – nie ma tam bowiem ani jednego sklepu należącego do ogólnokrajowej, amerykańskiej korporacji. Por. W. Rybczyński, *Mysteries of the Mall. And Other Essays,* Farrar, Straus and Giroux, New York 2015., p. 41.

[799] A. Marshall, *How Cities Work: Suburbs, Sprawl, and the Roads Not Taken,* 1st edition, University of Texas Press, Austin 2001, pp. 20-33.
D. Trudeau, P. Malloy, *Suburbs in Disguise? Examining the Geographies of the New Urbanism,* "Urban Geography" 2001, vol. 32, no. 3, pp. 424-447.

[800] M. Biddulph, *Villages Don't Make a City,* "Journal of Urban Design" 2000, vol. 5, no. 1, pp. 65-82; P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek, *Od City Beautiful Movement do…,* dz. cyt., s. 185.

[801] Przykładowo: Orlando (FL) w 2000 roku liczyło 186 tys. mieszkańców. W ciągu ostatnich osiemnastu lat liczba ta zwiększyła się o ponad 28%. Wg danych US Census Bureau w tym samym czasie w USA przybyło ponad 50 mln (!) ludzi. W wielu szybko rozwijających się rejonach przyrost liczby dzieci w okręgach szkolnych jest tak duży, że władze oświatowe zmuszone są do zwiększania powierzchni szkół (zwłaszcza tych najlepszych) poprzez stosowanie prefabrykowanych kontenerów. Por. Steuteville et al., *New Urbanism…,* pp. 176-180; E. Greenberg, *From Building to Region…,* dz. cyt., p. 50.

przypomnieć, że Nowy Urbanizm ma na swoim koncie wiele projektów rewitalizacyjnych, o czym zdają się nie pamiętać niektórzy jego recenzenci[802].

Po czwarte, w pewnych pismach krytycznych błędnie utożsamia się Nową Urbanistykę z nowym klasycyzmem, podczas gdy są to zupełnie odrębne, niezależne nurty. Faktyczna przewaga typologii i form zabudowy odwołujących się do premodernistycznych korzeni architektury, jaka jest widoczna w wielu osiedlach, wynika z kilku zasadniczych czynników[803]. Przede wszystkim ogólny obowiązek sięgania do tradycyjnych, wernakularnych form architektonicznych wynika wprost z *Karty Nowej Urbanistyki*, w której możemy przeczytać: „Projektowanie architektury (…) powinno wyrastać z lokalnego klimatu, topografii, historii i tradycji budowlanej". Nie mniejsze znaczenie mają uwarunkowania rynkowe – architekt i inwestor muszą odpowiadać na oczekiwania klientów. A Amerykanie są dużo bardziej przywiązani do tradycyjnej stylistyki, która mimo dominacji modernizmu w architekturze użyteczności publicznej, nigdy nie została wyparta z tamtejszego budownictwa mieszkaniowego[804].

Zwolennicy

Spór o to, kto miał największe zasługi dla rozwoju i rozpropagowania Nowego Urbanizmu jest trudny do rozstrzygnięcia. Pionierska rola deweloperów, takich jak Davies czy Watson, którzy nie zawahali się zaryzykować własnych pieniędzy dla realizacji niesprawdzonych i ryzykownych pomysłów, jest niezaprzeczalna[805]. Podobnie ważny był udział polityków i działaczy samorządowych. Zaangażowanie radnych, urzędników czy burmistrzów w rodzaju Norquista czy Raily'ego, odegrało niebagatelną rolę w zaszczepianiu idei urbanistycznej kontrrewolucji w amerykańskim systemie planowania przestrzennego, zwłaszcza wtedy, gdy nie była ona popularna.

Nie umniejszając niczego inwestorom, politykom czy działaczom społecznym – palmę pierwszeństwa należy przyznać projektantom. Bez determinacji architektów i urbanistów, którzy odważyli się zaproponować swoim klientom niepopularne i niemodne wówczas rozwiązania, ryzykując przy tym swoją pozycję na rynku, Nowy Urbanizm pozostałaby co najwyżej jedną z wielu akademickich teorii.

Nie można w sposób przekonujący stwierdzić, jak bardzo popularne są obecnie idee Nowej Miejskości wśród osób i instytucji, które zajmują się planowaniem przestrzennym i urbanistyką. W USA, gdzie ruch jest najsilniejszy, przynajmniej kilkanaście dużych firm projektowych przyznaje się oficjalnie do Nowego Urbanizmu i stosowania typowej dlań metodyki[806]. Do największych i najbardziej znanych należą: DPZ (Miami FL, Waszyngton DC), Dover, Kohl & Partners (Coral Gables FL), Spikowski Planning Association (Fort Mayers FL), Calthrope Associates (Berkley CA), Placemakers (sieć biur w kilku stanach). Z młodszego pokolenia warto wskazać Opticos Design Inc. (Berkley CA), które od 2000 roku prowadzi małżeństwo Daniel i Karen Parolek. Mają oni na swoim koncie już trzy nagrody Driehaus

[802] Już w początkach lat 90. XX wieku, zanim jeszcze powstał Congress for the New Urbsnism, DPZ rozpoczęło dwa bardzo duże projekty rewitalizacji centrum Providence (RI) i West Palm Beach (FL).

[803] Odrębnym problemem jest wykorzystywanie marki Nowego Urbanizmu przez deweloperów do sprzedawania pewnej idei – stylu miasta, co można łączyć ze zjawiskiem tzw. tematyzacji przestrzeni miejskiej. Por. P. Lorens, *Tematyzacja przestrzeni…,* dz. cyt., ss. 143-154.

[804] W. Rybczyński, *Last Harvest…,* dz. cyt., pp. 120-121, 157.

[805] Galen Watson był pomysłodawcą i inwestorem Windsor (FL), trzeciego chronologicznie osiedla zaprojektowanego przez DPZ w końcu lat 80. XX wieku. Sponsorował także pierwsze Kongresy Nowego Urbanizmu.

[806] Analiza zgłoszeń do nagród FBCI czy CNU, a także przegląd uczestników dorocznych kongresów, wykazuje, że aktywnych projektantów – architektów i urbanistów, którzy akceptują założenia Nowego Urbanizmu jest w USA co najmniej kilkuset.

za najlepsze kodeksy form przestrzennych w latach 2017 i 2018 (Liberville w Gabonie i Nashvile w Tennessee) oraz kilka ważnych publikacji o charakterze metodycznym.

Nowy Urbanizm jest także obecny na rynku międzynarodowym – przynajmniej kilka dużych biur europejskich potwierdza swoje przywiązanie do jego idei – np. Krier-Kohl Gesellschaft von Architekten mbH[807]. Ponadto wiele firm amerykańskich działa na ryku azjatyckim, afrykańskim i europejskim, np. Cooper, Robertson & Partners czy DPZ, które od kilkunastu lat posiada filię w Berlinie.

W drugim kwartale 2019 roku nastąpiło wydarzenie, które może okazać się momentem przełomowym w globalizacji Nowego Urbanizmu. Otóż biuro Calthrope Associates zdecydowało się na fuzję z jedną z największych na świecie korporacji projektowych, jaką jest HDR (Henningson, Durham & Richardson, Inc.)[808]. Dołączenie do firmy, która zatrudnia ponad 10 tys. ludzi i posiada 200 biur projektowych na całym świecie, stanowi przepustkę do świata wielkich inwestycji i otwiera niespotykane dotąd możliwości upowszechniania idei Nowej Miejskości[809].

4.2. Wyzwania na przyszłość

Kiedy w 20. rocznicę przyjęcia Karty Nowej Urbanistyki Andrés Duany komentował sukcesy i porażki ruchu, posłużył się, wspomnianym już, porównaniem Christophera Alexandra, w którym niejako przy okazji wskazał „grupy docelowe" odpowiedzialne za sukcesy Nowego Urbanizmu:

> (…) mamy już odpowiednie przyrządy do naprawy miast i robienia dobrej urbanistyki, wyzwaniem jest podłączenie ich do istniejącej sieci, która będzie mogła zapewnić wystarczającą energię, aby Nowy Urbanizm zaczął działać. Podstawowe elementy tej sieci to klasa średnia, deweloperzy, urbaniści (…), politycy samorządowi (…) oraz popularne media z ich kolorowymi obrazkami i pazernością na sensacje[810].

Nieco dalej przyznaje jednak, że Nowej Urbanistyce nie udało się przebić w środowiskach akademickich, co jest jednym z głównych wyzwań na przyszłość.

Pod koniec pierwszej dekady XXI wieku Michael Mehaffy, próbując określić szanse i zagrożenia we współczesnych badaniach nad miastem, przedstawił trzy zasadnicze obszary eksploracji. Zadał przy tym szereg pytań związanych z problematyką tzw. zrównoważonego rozwoju:

1. **Czym w rzeczywistości jest zrównoważony urbanizm?** Co to właściwie znaczy? Jakie są dotychczasowe doświadczenia w tym zakresie? Jak go identyfikować, mierzyć i wartościować? Jakie narzędzia są dostępne?

[807] Obecnie, po odejściu Roberta Kriera, działa jako Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH.

[808] Firma zachowała pewną autonomię, a Peter Calthorpe po zakończeniu fuzji otrzymał stanowisko *senior vice-president*. (https://www.hdrinc.com/news-and-events/news/2019/hdr-acquires-calthorpe-associates) [dostęp: luty 2020].

[809] HDR uczestniczy aktualnie m.in. w przygotowaniu projektów związanych ze zwiększeniem obecności kontyngentu US Army w Polsce. Ich biuro było nie tylko organizatorem wspomnianego w Rozdziale III *charrette,* ale także autorem koncepcji zagospodarowania tzw. Aerial Development Plan dla terenu 33BLT w Powidzu.

[810] A. Duany, *20 years of New Urbanism,* [w:] *Charter of the New Urbanism,* red. E. Talen, 2 edition, Mc-Graw-Hill Education, New York 2013, p. 12.

2. **Jak należy tworzyć zrównoważony urbanizm?** Jaka jest rola prawa, w tym kodeksów urbanistycznych? Jaki powinien być udział tradycji, a jaki innowacji? Jak zarządzać rozwojem gospodarczym, aby wykorzystać go dla potrzeb zrównoważonego urbanizmu?
3. **Z kim i jak współpracować we wprowadzaniu zrównoważonego urbanizmu?** Które dyscypliny badawcze są najbardziej użyteczne? Kto spośród elit społecznych i politycznych może być sojusznikiem? Jakie sposoby partycypacji społecznej są najskuteczniejsze? Jakie reformy ustrojowe i administracyjne są niezbędne?[811]

Ponieważ ruch Nowej Miejskości mieści się w szerokim nurcie zwanym rozwojem zrównoważonym, dlatego powyższe pytania dotyczą również i jego zwolenników.

Z drugiej strony, tradycyjne, utrwalone w kulturze formy życia miejskiego, do jakich dążyli i dążą zwolennicy Nowego Urbanizmu – choć niektórym mogą wydawać się przestarzałe – wykazują przecież wiele cech wspólnych ze współczesnymi trendami w urbanistyce. Ów „tradycjonalizm" jest de facto podstawą wielu koncepcji uznawanych obecnie za synonim „nowoczesności" w planowaniu, takich jak choćby *sustainable city, smart city* czy *compact city,* których główne właściwości to:

1. Wielofunkcyjność.
2. Określony, minimalny poziom gęstości zaludnienia.
3. Określony, minimalny poziom samorządności.
4. Określony, minimalny poziom samowystarczalności.
5. Dostęp do prywatnej przestrzeni rekreacyjnej (ogródek, taras).
6. Dostęp do publicznych przestrzeni zielonych.
7. Poczucie miejsca/miejskości[812].

Mając na względzie przytoczone powyżej atrybuty, można stwierdzić, że ruch Nowej Miejskości od samego początku skupiał się na odtworzeniu wielofunkcyjności, zagęszczeniu zabudowy oraz pobudzeniu poczucia miejskości poprzez odpowiednią kompozycję i architekturę. Tylko kwestie samowystarczalności i samorządności pojawiły się stosunkowo niedawno w obszarze jego zainteresowania[813].

W tym kontekście, szczególnym zadaniem na przyszłość jest dostosowanie, a raczej uwzględnienie w planowaniu struktury społecznej, przestrzennej i ustrojowej. Istotną niedoskonałością Nowego Urbanizmu, której zdają się nie dostrzegać jego zwolennicy, jest bowiem unikanie powiązania pojęcia wspólnoty z podziałem administracyjnym. Budowane i rewitalizowane osiedla z reguły nie mają żadnej odrębności prawno-ustrojowej, choć wiele zapisów *Karty Nowej Urbanistyki* wskazuje na taką potrzebę. Postulaty politycznego upodmiotowienia wspólnot-osiedli w duchu republikańskim są tym, czego najbardziej brakuje – choćby w *SmartCode*[814].

[811] M. Mehaffy, *Opportunities and dangers in the current urban research agenda,* "Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability" 2009, vol. 2, no. 1, pp. 5-6.

[812] H. Frey, *Compact, Decentralised or What? The Sustainable City Debate* (1999), [w:] Kelbaugh D., McCullough K. (red.), *Writing Urbanism: A Design Reader,* Routledge, London-New York 2008, pp. 328-343. (Jest to fragment z pracy: H. Frey, *Designing the City; Towards a More Sustainable Urban Form,* Taylor & Francis, London 1999).

[813] Kwestie samowystarczalności żywieniowej są przedmiotem badań, które wynikają m.in. z koncepcji tzw. urbanizmu agrarnego (*Agrarian Urbanism).* Por. A. Duany et al., *Garden Cities: Theory & Practice of Agrarian Urbanism,* U.K.: The Prince's Foundation for the Built Environment, 2011.

[814] Amerykański ustrój samorządowy jest niejednorodny. W zależności od stanu możemy mieć do czynienia z różnego rodzajuformami autonomii miejskiej. Większość osiedli/wspólnot kojarzonych z Nową Miejskością nie tworzy jednak odrębnych jednostek samorządowych. Seaside jest tzw. *unincorporated area* (obszar pozamiejski), a wiele z nich stanowi po prostu wspólnoty mieszkaniowe (*homeowners associations*).

To zresztą nie jedyne wyzwania, jakie stoją przed ruchem Nowej Miejskości w nadchodzącej dekadzie, bo zachodzące procesy transformacji nakładają coraz to nowe obowiązki. Spośród nich wyróżnia się, wymuszona różnorodnymi czynnikami, konieczność maksymalnego wykorzystania posiadanych zasobów, która w planowaniu przejawia się m.in. rewitalizacją obszarów zdegradowanych. W niektórych krajach nieodłączną częścią problematyki rewitalizacyjnej są także, na szczęście nieistniejące w Polsce, problemy rasowe i kulturowe. Pewną propozycją ich rozwiązania mogą być pomysły w rodzaju wspomnianego już Urbanizmu Oszczędnego (*Lean Urbanism*), które wychodzą naprzeciw inicjatywom oddolnym i pozwalają łączyć różne siły wokół wspólnych celów.

Współczesna urbanistyka nie powinna także bagatelizować rozpraszania życia społecznego, warunkowanego rozwojem transportu i technologii komunikowania się na odległość. Swoista fragmentaryzacja przestrzeni miejskiej, która jest bez wątpienia efektem tych zmian, nie rozpoczęła się jednak od wprowadzenia globalnego Internetu, problemy są bowiem dużo starsze[815]. Z drugiej strony, przewidywania z przełomu wieków o wykluczeniu informacyjnym, do którego doprowadzi istnienie informacyjnie „uposażonych" i „ubogich", nie znajdują potwierdzenia we współczesności – dostępność do sieci internetowej jest obecnie traktowana jako coś oczywistego, uznawana niemalże za jedno z praw człowieka[816].

Dlatego też, metodyka Nowej Urbanistyki, aby zachować skuteczność, nie może zatrzymać się na poziomie operowania *SmartCode*, rozumianym wyłącznie jako dokument i zbiór reguł. Konieczna jest dalsza praca nad ulepszeniem stosowanych metod, w tym wykorzystanie zwiększających się z roku na rok doświadczeń z różnych miejsc na świecie. Nowoczesne technologie powinny zostać niezwłocznie wykorzystane dla potrzeb wizualizacji (*Augumented Reality, Virtual Reality*) oraz projektowania (*Buliding Information Modelling, Geographic Information System*). Ułatwi to przewidywanie kosztów oraz proces partycypacji społecznej. Wyzwaniem i szansą najbliższej przyszłości jest również implementacja w planowaniu przestrzennym elementów sztucznej inteligencji (*Artificial Intelligence*) oraz wykorzystanie tzw. *Big Data*. Konieczna jest także kontynuacja prac nad zastosowaniem cybernetyki oraz eksperymenty z zastosowaniem logiki rozmytej i tzw. programowaniem ewolucyjnym.

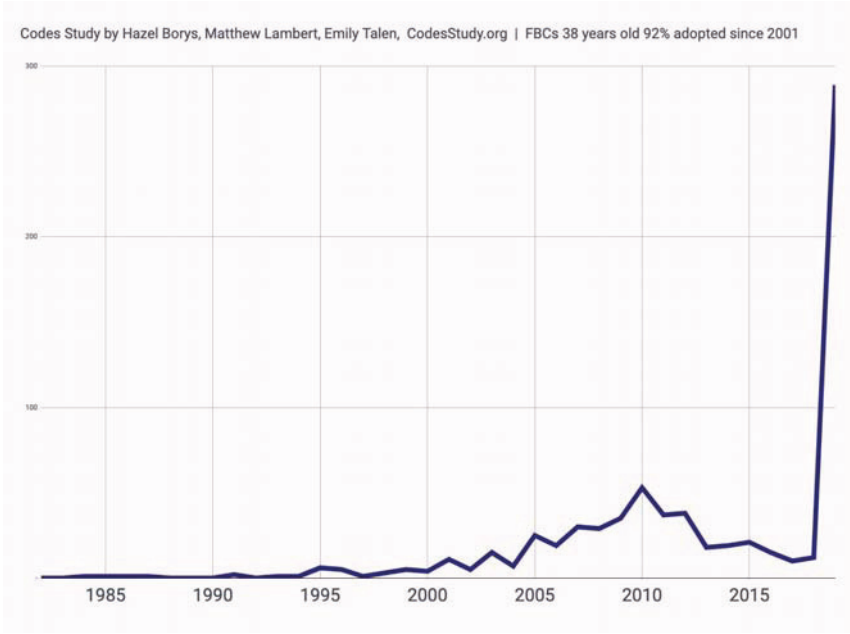
Niezbędne jest także testowanie i ewentualne poprawianie przyjętych kodeksów. To pierwsze automatycznie generuje czynnik czasu, to drugie wymaga elastycznego systemu prawnego, który umożliwi w miarę szybką reakcję na wykryte błędy lub niedociągnięcia. Tymczasem proces legislacyjny wymaga czasu, niekiedy zbyt dużo czasu – z punktu widzenia celów urbanistyki. Inercja systemu prawnego jest wciąż jednym z głównych wyzwań w planowaniu przestrzennym[817].

[815] E.V. Ellis, *City of Dreams. Virtual space/public space* (2000), [w:] Kelbaugh D., McCullough K. (red.), *Wring Urbanism...,* dz. cyt., pp. 372-382. D. Cuff, *Immanent Domain. Pervasive Computing at the Public Realm* (2003), [w:] Kelbaugh D., McCullough K. (red.), *Wring Urbanism...,* dz. cyt., pp. 360-371.

[816] E.V. Ellis, *City of dreams...,* dz. cyt., p. 381.

[817] „Therefore, 21st century city development is unthinkable without effective land-use planning and proper planning instruments, at all levels". S. Gzell, *Urban Design and the Sense of the City/Projektowanie urbanistyczne i sens miasta,* „Architektura. Czasopismo Techniczne" 2016, 2-A, r. 113, ss. 17-18.

Również w przypadku *charrette,* które ewoluuje stopniowo w kierunku ściśle partycypacyjnym, winno się w coraz większym stopniu wykorzystywać wspomniane już innowacyjne narzędzia informacyjne (np. *Augumented Reality*), nie rezygnując rzecz jasna z formuły twórczego jam session[818].



il. 175. Wykres przedstawiający stopień przyrostu liczby i obowiązujących kodeksów form przestrzennych w latach 1981-2019

4.3. Perspektywy Nowej Urbanistyki w Polsce

Mierząc się z zadaniem implementacji metod Nowej Urbanistyki w Polsce, należy pamiętać o pewnej zasadniczej różnicy między USA a naszym krajem. Jak już wspomniano, Stany Zjednoczone, w odróżnieniu od Polski, są krajem nieustannego rozwoju demograficznego. Nie jest on rzecz jasna, ani stały, ani rozłożony równomiernie, ale jest faktem. Jeśli do tego uwzględnimy ogromny zasób terenów inwestycyjnych, jakim dysponują Amerykanie, można stwierdzić, że większym wyzwaniem dla nich jest właściwe planowanie rozwoju n a n o w y c h t e r e n a c h, niż np. rewitalizacja. To prorozwojowe podejście ruchu Nowej Miejskości może budzić niezrozumienie w warunkach krajów borykających się z problemem ujemnego przyrostu naturalnego, a do takich niestety należy obecnie również Polska[819]. Jak już wspomniano, przepisy dotyczące planowania przestrzennego w Polsce są stosunkowo liberalne jeżeli chodzi o możliwości swobodnego kształtowania dokumentów planistycznych, bo dopuszczają łączenie niektórych funkcji, stosowanie

[818] Badania nad problematyką wykorzystania nowoczesnych metod informacyjnych w planowaniu partycypacyjnym prowadzone są co najmniej od kilkunastu lat. Por. M. Hanzl, *Information technology as a tool for public participation in urban planning: a review of experiments and potentials,* "Design Studies" 2007, vol. 28, no. 3, pp. 289-307.

[819] Wzrost liczby ludności w USA w ciągu ostatnich czterech dekad, w nawiasach kwadratowych analogiczne dane dla Polski: 1980-1990 – 9,8% [6,5%]. 1990-2000 – 13,1% [0,5%]. 2000-2010 – 9,7% [0,7%]. 2010-2020 – 7,8% [-0,3%]. (GUS, US Census Bureau https://www.census.gov/programs-surveys/decennial-census/decade.2010.html)

dodatkowych zapisów, rysunków lub schematów. To wyróżnia je in plus w porównaniu np. z przepisami amerykańskimi. Nie zmienia to faktu, że metodyka planowania w Polsce wciąż opiera się na przestarzałym, modernistycznym paradygmacie strefowania funkcjonalnego. Jest przy tym za bardzo zdominowana przez wymagania wynikające z inżynierii drogowej i sanitarnej. Do tego dochodzą problemy związane z rozbieżnością teorii i praktyki. Jak zauważył Kolipiński, „(…) planowanie urbanistyczne [w Polsce] znalazło się w swego rodzaju pustce metodycznej”[820]. Nowa Urbanistyka proponuje inne podejście, w którym nie chodzi o rezygnację z kryteriów technologicznych, ale raczej o przywrócenie właściwej hierarchii w planowaniu oraz pogodzenie rozmaitych interesów poszczególnych grup. Proponuje także spójne, kompleksowe podejście metodyczne – przynajmniej w zakresie metod szczegółowych.

Jeśli uznać tezę, że Nowy Urbanizm niesie cenne wartości, które należy zaszczepić w Polsce, to największym wyzwaniem – oprócz powszechnej edukacji – pozostaje skuteczna aplikacja jego metod w rodzimym systemie planowania. Jak wykazano, obecne przepisy już teraz w pewnym stopniu umożliwiają posługiwanie się warsztatem Nowej Urbanistyki, w tym kodami form przestrzennych. Oznacza to, że odpowiedzialnymi za ich stosowanie są przede wszystkim urbaniści i samorządowcy: radni, burmistrzowie i prezydenci, od których woli zależy de facto sposób planowania rozwoju. Paradoksem jest, że specyficzny „liberalizm” polskich przepisów urbanistycznych, który stanowi przecież jedną z głównych przyczyn fatalnego stanu przestrzeni publicznej w naszym kraju, pozwala na dużo łatwiejsze, niż np. w USA, projektowanie miast i osiedli zgodnie z ideami ruchu Nowej Miejskości. Można tu zresztą wskazać na wiele podobieństw między naszymi krajami. I tam, i u nas brak planów miejscowych może w pewien sposób bardziej sprzyjać osiągnięciu zamierzonych celów niż zbyt rygorystyczne strefowanie funkcjonalne[821].

Najważniejsze są działania zmierzające w kierunku implementacji fundamentalnych reguł Nowego Urbanizmu: planowania opartego na kontynuacji, traktowania urbanistyki jako elementu budującego lokalne wspólnoty, dbałości o harmonijną formę architektoniczną i przestrzeń społeczną.

Podkreślając po raz wtóry – z punktu widzenia skuteczności, nie jest istotne czy stosuje się w dokumentach planistycznych określenia zdefiniowane np. w *SmartCode* lub *Leksykonie Nowej Urbanistyki.* Nie trzeba dosłownie dzielić miasta np. na strefy profilu urbanistycznego czy wprost definiować przestrzeni społecznej. Nie zmienia to jednak faktu, że pewne zmiany w prawie ułatwiłyby działanie i pomogły w planowaniu harmonijnego rozwoju przestrzennego. Reforma systemu jest więc niezbędna. Wyzwania współczesności, w tym kurczące się zasoby naturalne, postępujący kryzys demograficzny czy zmiany klimatyczne wręcz narzucają taki obowiązek[822].

Jedną z reform mógłby być powrót do zasady uniemożliwiającej wtórną parcelację (zwłaszcza na obszarach niezurbanizowanych) bez zatwierdzonych opracowań planistycznych. Przecież według ustawy o gospodarce gruntami z 1985 roku (która obowiązywała

[820] B. Kolipiński, *Zagadnienia metodyczne…,* dz. cyt., s. 24.

[821] Por. H.B.Siegan, *The Benefits of Non-Zoning,* [w:] Ben-Joseph E., Szold T.S. (red.), *Regulating Place. Standards and the Shaping of Urban America,* Routledge, New York 2004, pp. 214-220.

C.R. Ellickson, L.V. Bean, *Land Use Controls. Cases and Materials,* Aspen Publishers, 2000, pp. 490, 722, 960.

[822] „Musimy być przygotowani na opracowanie zasad polskiego (europejskiego) systemu *Transport Oriented Development* i na polski *Smart Growth”,* S. Gzell, Praktyka planistyczna a naukowe metody badania miasta, [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Wybrane teorie współczesnej urbanistyki,* Akapit-DTP, Gdańsk 2013, s. 233.

do 1997 roku), przeprowadzenie podziału nieruchomości było możliwe wyłącznie w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego[823].

Innym, dużo trudniejszym zadaniem, byłoby przeniesienie możliwości transferowania prawa zabudowy (*Transfer of Development Right*). To wymaga już jednak głębszych zmian, przede wszystkim w kodeksie cywilnym oraz w zakresie prawa własności i służebności gruntowych.

Podobnie jak w USA, także w Polsce konieczny jest rozwój samorządności na poziomie podstawowym, gdzie udział społeczny w procesie decyzyjnym może być bardzo duży, zdecydowanie większy niż np. w wyborach krajowych lub samorządowych. Niestety funkcjonowanie jednostek pomocniczych (rad osiedli), zależy dziś w Polsce całkowicie od łaski lub niełaski samorządów terytorialnych (gmin)[824]. Tymczasem powinno się z mocy ustawy łączyć prawne pojęcie s a m o r z ą d u , przestrzenną koncepcję s ą s i e d z t w a oraz społeczną ideę w s p ó l n o t y . Rada osiedla (jednostka pomocnicza gminy) powinna obejmować mniej więcej obszar dziesięciominutowej strefy pieszego zasięgu i nie przekraczać 2-5 tys. mieszkańców. Tylko bowiem taka skala jest gwarantem rzeczywistej partycypacji społecznej, w której o sprawach najbliższego otoczenia decydują ludzie związani wspólnym miejscem zamieszkania[825].

Mimo opisanych problemów, sytuacja nie jest zła. Dzięki aktywności Towarzystwa Urbanistów Polskich oraz środowisk akademickich systematycznie wzrasta poziom wiedzy i świadomości na temat Nowego Urbanizmu. Także zaprezentowany przez Ministerstwo Rozwoju w pierwszej połowie 2019 roku projekt nowej ustawy „Prawo o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym", należy uznać za krok w dobrym kierunku z punktu widzenia możliwości planowania zgodnego z zasadami Nowej Urbanistyki[826].

Rzeczywista zmiana jakościowa wymaga jednak także całkowicie odmiennych działań. Skuteczne opracowania urbanistyczne powinny być znacznie dokładniejsze niż obecnie[827]. Przede wszystkim należy przywrócić urbanistom ich nadrzędną rolę w planowaniu przestrzennym, dając im możliwość r e a l n e g o p r o j e k t o w a n i a i, co za tym idzie, r e a l n e j o d p o w i e d z i a l n o ś c i . A to, jak już wspomniano, wymaga zasadniczej zmiany poziomu jakości i szczegółowości aktów planistycznych. Dla dobra publicznego konieczny jest zatem wzrost wydatków na ten cel oraz zerwanie z dyktatem ceny przy wyborze autorów takich opracowań. Samo zwiększenie poziomu partycypacji społecznej, bez istotnej zmiany podejścia do całości problemu, z pewnością nie wystarczy, aby planować rozwój przestrzenny lepiej – na miarę współczesnych wyzwań i potrzeb.

[823] Z wyjątkiem sytuacji związanych z porządkowaniem spraw własnościowych, takich jak zasiedzenie czy zniesienie współwłasności. Por. Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. *o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości,* (Dz.U. z 1985 r., nr. 22, poz. 99), Art. 12, ust. 1.

[824] „Gmina może tworzyć jednostki pomocnicze: sołectwa oraz dzielnice, osiedla i inne" [podkr. M.D.]. Ustawa o samorządzie gminnym, Art. 5, ust. 1.

[825] M. Domińczak, *„Miasta miast" nie takie straszne* (online) https://nowakonfederacja.pl/miasta-miast-nie-takie-straszne/ [dostęp: luty 2020]. Porównaj także: S. Gzell, *The City of the Future…,* dz. cyt., s. 44.

[826] Proponuje się tam wprowadzenie **specjalnych stref funkcjonalnych** oraz **quasi-stref profilu urbanistycznego,** określonych jako „strefy funkcjonalne", (art. 12). Ponadto zapisano obowiązek wysłuchania publicznego na etapie tworzenia planów ogólnych i planów zabudowy (art. Art. 15, ust. 2) https://urbnews.pl/prawo-o-planowaniu-i-zagospodarowaniu-przestrzennym-pierwszy-szkic-ustawy/ [dostęp: luty 2020].

[827] Wprowadzenie planów szczegółowych, które zaproponowano w projekcie ustawy z 2019 roku byłoby krokiem w dobrym kierunku.

Zakończenie

Andrés Duany przedstawił kiedyś *New Urbanism* jako nieformalny ruch idei, technik, projektów i ludzi. Idee opisano w *Karcie Nowej Urbanistyki;* technikom i projektom w dużej mierze poświęcona jest ta książka. Książka napisana także po to, aby wspierać ludzi, których zaangażowanie i determinacja zawsze stanowiła siłę przesądzającą o ostatecznym powodzeniu każdej, najlepszej nawet idei.

Jakie są dziś perspektywy ruchu zapoczątkowanego cztery dekady temu projektem Seaside i czy odrodzenie najlepszych tradycji życia miejskiego, które chce wskrzesić ruch Nowej Miejskości jest wciąż jeszcze możliwe? Czy teza z III Kongresu Urbanistyki Polskiej, że Nowy Urbanizm to powrót do ogólnoludzkich wartości – piękna, dobra, prawdy – może stać się rzeczywistością?

Na tak postawione pytania niech odpowiedzą w pierwszej kolejności ci wszyscy, którym dano władzę kreowania przestrzeni i zarządzania rozwojem naszych miast. Uważam, że ucieleśniona w regułach Nowej Urbanistyki idea „odnowy miejskości", która stanowi próbę ożywienia wartości tradycyjnego civitas m.in. poprzez wysokiej jakości architekturę i harmonijną formę przestrzeni, nie jest utopią. Jest raczej odruchem zdrowego rozsądku – reakcją na fatalne doświadczenia ubiegłego wieku i niemoc w radzeniu sobie z problemami współczesnych aglomeracji. A czy reakcją właściwą i skuteczną, to już zupełnie inna sprawa.

Jeśli rację ma Sławomir Gzell, pisząc, że forma rozpraszającego się miasta powinna być głównym celem wszelkich opracowań urbanistycznych, to Nowy Urbanizm jest zdecydowanie wart dalszych, pogłębionych studiów, bo stanowi jedną z niewielu pragmatycznych odpowiedzi na ten problem. Czy jednak w dobie coraz częstszych klęsk żywiołowych, zagrożeń terrorystycznych oraz kryzysów energetycznych, na które tak podatne są wielkie aglomeracje, jakaś forma racjonalnego rozproszenia nie może być wręcz zbawienna?

Rozwój nowoczesnych technologii komunikacji i transportu zmusi nas prędzej czy później do przewartościowania niektórych zasad budowy miast, co zresztą już dzieje się na naszych oczach. Łatwość kontroli i ingerencji zewnętrznej w sieć internetową, podatność zaawansowanych technologicznie urządzeń na sytuacje kryzysowe oraz ogólne uzależnienie od dostaw energii każą nam inaczej spojrzeć na wartości tradycyjnego, rozproszonego życia miejskiego w niewielkich, ale intensywnie zabudowanych osiedlach. Jeżeli udałoby się ująć zachodzące procesy w ramy harmonijnego rozwoju, to być może niegdysiejszy pomysł policentryzacji, czyli przekształcania i rozbudowy miast poprzez addycję nowych, samodzielnych jednostek (*cities within a city*) zyskałby w ten sposób nowe znaczenie.

Tak jak idee odrodzenia życia miejskiego wyrażone w *Karcie Nowej Urbanistyki* nie odniosły na razie globalnego sukcesu, (aczkolwiek ich wpływ na nowoczesne myślenie o mieście jest niezaprzeczalny), tak i *SmartCode* nie stał się powszechnie stosowanym „systemem operacyjnym" w urbanistyce, którego popularność można by zestawić np. z powodzeniem Windowsa w informatyce. Jeśli miałbym pozostać przy takim porównaniu, to *SmartCode* przypomina na razie system Apple w początkach jego funkcjonowania. Albo raczej niszowy niegdyś system Linux – bezpłatnie dostępny dla wszystkich, mający wiele zalet, lecz przez długi czas mało popularny, a doceniany jedynie przez profesjonalistów.

Jednak minęły lata i dziś najpopularniejszym na świecie systemem operacyjnym jest Android, czyli – ni mniej, ni więcej – właśnie ów stary, lekceważony ongiś Linux.

Opisana w pracy metodyka planowania ma pomagać w skutecznym tworzeniu funkcjonalnych, pięknych i bezpiecznych obszarów życia społeczności ludzkich. Trudno jednak na zakończenie nie zadać pytania, czy wyrażone w Nowej Urbanistyce przywiązanie do formy przestrzeni jako podstawowego, fizycznego elementu budującego wspólnotę nie stało się archaizmem? Czy ma ono sens w czasach coraz większych możliwości życia w świecie wirtualnym i oczywistych – zwłaszcza dla pokoleń urodzonych już w XXI wieku – nieograniczonych możliwości komunikacji bez względu na odległość?

Odpowiedź na te pytania wydaje się tyleż oczywista, co banalna. Nawet idealny, wirtualny świat prędzej czy później trzeba opuścić i wrócić do rzeczywistości. „Dotyku" i „zapachu" miasta, jego realnych kształtów i kolorów jeszcze długo nie zastąpi żadna, najnowocześniejsza nawet technologia. Skoro więc jesteśmy skazani na życie obok siebie w realnym świecie, to tym bardziej potrzebujemy pięknej, trwałej i użytecznej przestrzeni, która uczyni nasze życie lepszym i łatwiejszym. Jesteśmy skazani na dobrą urbanistykę.

Podziękowania

Pragnę serdecznie podziękować tym wszystkim, którzy swoją wiedzą, doświadczeniem lub życzliwością, przyczynili do powstania niniejszej pracy.

Za wsparcie merytoryczne i udostępnione materiały w pierwszej kolejności składam wyrazy wdzięczności Elizabeth Plater-Zyberk i Andrésowi Duanemu, a także innym pracownikom biura DPZ. Elizabeth dziękuję w szczególny sposób za ułatwienie pobytu w Seaside i wszelaką pomoc, jaką od niej otrzymywałem od pierwszego spotkania w West Palm Beach w 2012 roku, zaś Andrésowi za książki, którymi tak szczodrze przy każdej okazji mnie obdarowywał. Obojgu jestem wdzięczny za czas spędzony na wspólnych, inspirujących rozmowach w ich domu w Coral Gables i za gościnę w pracowni w Miami, podczas której mogłem swobodnie korzystać z tamtejszej biblioteki i archiwum.

Szczególne podziękowania kieruję również w stronę Artura Zaguły, który od początku utwierdzał mnie w podjętym zamierzeniu, zawsze służąc radą i pomocą merytoryczną, w tym cennymi materiałami ikonograficznymi.

Anecie Tomczak wdzięczny jestem za udostępnioną literaturę oraz cenną krytykę i wskazówki, zwłaszcza na ostatnim etapie pisania pracy.

Dziękuję mojej Żonie za wyrozumiałość i wsparcie w trudnym dla mnie okresie, kiedy pracę naukową musiałem godzić z działalnością zawodową. Dziękuję także moim dzieciom za cierpliwe znoszenie długich chwil nieobecności ojca w ich życiu.

Ponadto składam podziękowania następującym osobom:

Witoldowi Rybczyńskiemu z Filadelfii za inspiracje i utwierdzenie mnie w obowiązku pisania o architekturze;

Maciejowi Mycielskiemu z Warszawy i Keithowi Leblancowi z Bostonu za cenne materiały i fotografie;

Magdalenie Nikodemskiej z Łodzi za szczegółową korektę moich tłumaczeń z języka angielskiego;

Koleżankom i kolegom z Instytutu Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej, a w szczególności Markowi Pabichowi, za wsparcie i tolerowanie moich niestandardowych metod pracy;

współpracownikom z Urzędu Miasta Zgierza oraz Starostwa Powiatowego w Zgierzu, za życzliwość, przyjaźń i „doping";

oraz wszystkim tym, którzy w jakikolwiek świadomy lub nieświadomy sposób wspierali mnie w tym przedsięwzięciu, ze szczególnym uwzględnieniem pasażerów pociągów pospiesznych na trasie Łódź-Warszawa.

Last but not least – jeśli czyta się tę książkę łatwo i przyjemnie, to jest to bez wątpienia także zasługa Pani Joanny Bożyk, której korekta pomogła mi pisać najlepszą polszczyzną, na jaką było mnie stać.

Łódź-Warszawa, marzec A.D. 2020

LITERATURA

WYDAWNICTWA ZWARTE

PRACE ZBIOROWE

Krieger A., Lennertz W. (red.), *Andrés Duany and Elizabeth Plater Zyberk. Towns and Town-making Principles,* Harvard University Graduate Scholl of Design, Rizzoli 1991.

Talen E. (red.), *The Charter of the New Urbanism,* 2 edition, McGraw-Hill Education, New York 2013.

Codifying the New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations, Planning Advisory Service Report no. 526, APA, Chicago 2004.

Komornicki T. (red. i in.), *Dostępność przestrzenna jako przesłanka kształtowania polskiej polityki transportowej*, Biuletyn KPZK PAN, Zeszyt 241, Warszawa 2009.

Porter D.R. (red.), *Eminent Domain: An Important Tool for Community Revitalization,* Urban Land Institute, DC Washington 2007.

Myerson D.L. (red.), *Involving the Community in Neighborhood Planning,* Urban Land Institute, 3773, DC Washington 2005.

Jak przetworzyć Miejsce. Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych, Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, [b.r.w.].

Low T.E. (red.), *Light Imprint Handbook: Integrating Sustainability and Community Design,* DPZ Charlotte, Civic by Design, 2010.

Mironowicz I., Majda T. (red.), *Manifesty urbanistyczne. W poszukiwaniu współczesnego modelu miasta,* Biblioteka Urbanisty 15, Towarzystwo Urbanistów Polskich 2017.

Haas T. (red.), *New Urbanism and Beyond. Designing Cities for the Future,* Rizzoli, New York 2008.

Markowski T., Pazgier-Cichy E. (red.), *Nowa Urbanistyka – nowa jakość życia. Materiały III Kongresu Urbanistyki Polskiej*, Biblioteka Urbanisty 14, Urbanista, Warszawa 2009.

Szulczewska B. (red.), *Osiedle mieszkaniowe w strukturze przyrodniczej miasta,* Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2015.

Kelbaugh D. (red.), *Pedestrian Pocket Book: New Suburban Design Strategy,* Princeton Architectural Press, 1989.

McIlwain J.K. (red.), *Principles for Temporary Communities,* Urban Land Institute, DC Washington 2006.

Lorens P. (red.), *Problem suburbanizacji,* Biblioteka Urbanisty 7, Urbanista, Warszawa 2005.

Rodwin L., Sanyal B. (red.),*The Profession of City Planning: Changes Images, and Challenges: 1950-2000,* Rutgers 2000.

Ben-Joseph E., Szold T.S. (red.), *Regulating Place. Standards and the Shaping of Urban America,* Routledge, New York 2004.

Bressi T. (red.), *The Seaside Debates: A Critique Of The New Urbanism,* Rizzoli, New York-London 2002.

Duany A., Sorlien S., Wright W. (red. i in.), *SmartCode Version 9 and Manual,* New Urban News Publications 2008.

Jeleński T., Juchnowicz St., Woźniak-Szpakiewicz E. (red.),*Tradition and Heritage in the Contemporary Image of the City,* vol. I-III, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2015.

Thadani D.A. (red.), *Visions of Seaside, Foundation/Evolution/Imagination. Built and Unbuilt Architecture,* New Rizzoli, York-Paris-London-Milan 2013.

Valuing Sustainable Urbanism, A Report Measuring & Valuing New Approaches to Residentially Led Mixed Use Growth, The Prince's Foundation for the Built Environment, London 2007.

Bothwell S. (red. i in.),*Windsor Forum on Design Education,* New Urban Press, Miami 2004.

Begier T., Kronenberg J. (red.), *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce,* Fundacja Sędzimira, Kraków 2010.

PRACE INDYWIDUALNE

Adamczewska-Wejchert H., Wejchert K., *Małe Miasta. Problemy urbanistyczne stale aktualne,* Arkady, Warszawa 1986.

Alexander Ch., Neis H., Anninou A., King I., *A New Theory of Urban Design,* Oxford University Press, New York 1987.

Arendt R., *Crossroads, Hamlet, Village, Town. Design Characteristics of Traditional Neighborhoods, Old and New,* Planning Advisory Service Report, no. 523/524, APA Chicago 2004.

Ben-Joseph E., *The Code of the City, Standards and the Hidden Language of Place Making*, MIT Press 2005.

Bess Ph., *Till We Have Built Jerusalem: Architecture, Urbanism, and the Sacred,* Intercollegiate Studies Institute, Wilmington 2006.

Bielecki Cz., *Gra w Miasto,* DiM Warszawa 1996.

Branford V., Geddes P., *The Coming Polity. A Study In Reconstruction.* Wiliams&Norgate, London 1917.

Brower S., *Good Neighborhoods: A Study of In-Town and Suburban Residential Environments,* Praeger, Westport 1996.

Chmielewski J.M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast,* Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.

Calthorpe P., *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream,* 3rd edition, Princeton Architectural Press, New York 1997.

Cullen G., *The Concise Townscape,* Architectural Press, London 1961.

Czerny W., *Architektura zespołów osiedleńczych. Studia i szkice*, Arkady, 1972.

Defries A.M., *The Interpreter Geddes: The Man and His Gospel,* G.Routledge & Sons Ltd., London 1927.

Domińczak M., *Rodzina na swoim. Jak wesprzeć budownictwo jednorodzinne w Polsce?* analiza CAKJ 1/2016, Warszawa 2016. https://klubjagiellonski.pl/wp-content/uploads/ 2018/06/dominczak-rodzina-na-swoim1.pdf

Domińczak M., Zaguła A., *Typologia łódzkiej kamienicy,* UMŁ, Łódź 2016.

Drzazga D., *Systemowe uwarunkowania planowania przestrzennego jako instrumentu osiągania sustensywnego rozwoju,* Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2018.

Duany A., DPZ & Company, *Theory & Practice of Agrarian Urbanism,* The Prince's Foundation for the Built Environment, Garden Cities 2011.

Duany A., Plater-Zyberk E., Speck J., *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream,* 10th Anniversary edition, North Point Press, New York 2010.

Duany A., Speck J., Lyndon M., *The Smart Growth Manual,* McGraw Hill, 2010.

Elliott D.L., Goebel M., Meadows Ch.B., *The Rules That Shape Urban Form,* Planning Advisory Service Report no. 570, APA, Chicago 2013.

Ellickson C.R., Bean L.V., *Land Use Controls. Cases and Materials,* Aspen Publishers, New York 2000.

Emerson, Ch., *The SmartCode Solution to Sprawl,* Environmental Law Institute, 2007.

Eppli M.J., Tu Ch.C., *Valuing the New Urbanism, The Impact of the New Urbanism on Prices of Single-Family Homes,* First Edition, Urban Land Institute, DC, Washington 1999.

Eysmontt R., *Kod genetyczny miasta. Średniowieczne miasta lokacyjne Dolnego Śląska na tle urbanistyki europejskiej,* ViaNova, Wrocław 2009.

Firley E., Stahl C., *The Urban Housing Handbook,* Wiley, Chichester 2011.

Florida R., *The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class and What We Can Do About It,* Basic Books, New York 2017.

Frey H., *Designing the City. Towards a More Sustainable Urban Form,* Taylor & Francis, London 1999.

Geddes P., *Cities in Evolution. An Introduction to the Town Planning Movement and to the Study of Civics,* Williams&Norgate, London 1915.

Gillham O., *The Limitless City: A Primer on the Urban Sprawl Debate,* Island Press, DC, Washington 2002.

Glaeser E., *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier,* Reprint edition, Penguin Books, New York 2012.

Grant J., *Planning the Good Community. New Urbanism in Theory and Practice,* Routledge, New York 2006.

Gutowski B., *Przestrzeń marzycieli. Miasto jako projekt utopijny,* IKS Wydział Nauk Historycznych, UKSW, Warszawa 2006.

Gzell S., *Fenomen małomiejskości.* Instytut Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1987.

Gzell S., W*ykłady o współczesnej urbanistyce,* Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2015.

Harbeson J.F., John Blatteau J., Tatman S.L., *The Study of Architectural Design,* Norton & Company, New York 2008.

Humboldt von A., Bonpland A., *Essai sur la géographie des plantes : accompagné d'un tableau physique des régions équinoxiales, fondé sur des mesures exécutées, depuis le dixième degré de latitude boréale jusqu'au dixième degré de latitude australe, pendant les années 1799, 1800, 1801, 1802 et 1803,* Chez Levrault, Schoell et compagnie, A Paris 1805.

Jamroz St. J., *Mieszczańska Kamienica Krakowska. Wiek XIII-XV,* Kraków, Wrocław 1983.

Jałowiecki B., *Miasto i społeczne procesy urbanizacji,* PWN, Warszawa 1972.

Jałowiecki B., *Społeczne wytwarzanie przestrzeni,* Scholar, Warszawa 2010.

Katz P., *The New Urbanism. Toward an Architecture of Community,* McGraw-Hill Education, New York 1994.

Kępkowicz A., *Identyfikacja typów przestrzeni publicznej,* Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2019.

Kelbaugh D.S., *Repairing the American Metropolis: Common Place Revisited,* University of Washington Press, Seattle-London 2002.

Korcelli-Olejniczak E., *Region metropolitalny – pojęcie, struktura przestrzenna, dynamika,* Prace Geograficzne nr 235, IGiPZ PAN, Warszawa 2012.

Kornwolf J.D., Kornwolf G.W., *Architecture and Town Planning in Colonial North America,* First edition, vol. I-III, Baltimore: Johns Hopkins University Press, Baltimore and London 2002.

Krieger A., *City on a Hill: Urban Idealism in America from the Puritans to the Present,* Harvard University Press, London 2019.

Krier L., *Houses, Palaces, Cities,* Porphyrios D. (red.), *Architectural Design,* vol. 54, no. 7/8, 1984.

Krier L., *Architektura: wybór czy przeznaczenie,* Arkady, Warszawa 2001.

Krier L., *Architektura wspólnoty,* słowo/obraz terytoria, Gdańsk 2011.

Krier R., *On Architecture,* Academy Editions, London 1982.

Krier R., *Town Spaces. Contemporary Interpretations in Traditional Urbanism. Krier-Kohl-Architects,* Birkhäuser, Basel-Berlin-Boston 2006.

Krier R., *Urban Projects 1968-1982,* Rizzoli International, New York 1982.

Kunstler H.J., *The Geography of Nowhere: The Rise and Decline of America's Man-Made Landscape,* Free Press, New York 1994.

Kunstler H.J., *The City In Mind: Notes on the Urban Condition,* Free Press, New York 2002.

Kozłowski, J., *Analiza progowa,* PWN, Warszawa 1974.

Kozłowski J., *Metodyka planowania urbanistycznego,* IKŚ, Warszawa 1980.

Lindsey G., i in., *A Handbook for Planning and Conducting Charrettes for High-Performance Projects,* NREL DC, Washington 2009.

Langdon P., Better A., *Place to Live: Reshaping the American Suburb, Amherst:* University of Massachusetts Press, New York 1994.

Lennertz W., Lutzenhiser A., *The charrette Handbook. The Essential Guide to Design-Based Public Involvement,* Routledge Tylor&Francis, New York 2017.

Lorens P., *Tematyzacja przestrzeni publicznej miasta,* Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2006.

Marshall A., *How Cities Work : Suburbs, Sprawl, and the Roads Not Taken,* 1st edition, University of Texas Press, Austin 2001.

Mazur M., *Cybernetyka a zarządzanie,* Warszawa 1969.

Miessen M., *Koszmar partycypacji. Niezależna praktyka,* Fundacja Bęc Zmiana, Warszawa 2016.

Mironowicz I., *Modele transformacji miast,* Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2016.

Mironowicz I., *Technika zapisu planistycznego,* Instytut Rozwoju Miast, Warszawa 2005.

Motak M., *Miasta Ameryki Północnej w okresie pionierskim 1559-1681. Dzieje formy urbanistycznej,* Kraków 2004.

Oldenburg R., *The Great Good Place: Cafes, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and Other Hangouts at the Heart of a Community,* 3rd edition, Marlowe & Company, New York-Berkeley 1999.

Parolek G.D., Parolek, K. Crawford C.P., *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities and Developers,* John Wiley & Sons 2008.

Paszkowski Z., *Miasto idealne w perspektywie europejskiej i jego związki z urbanistyką współczesną,* Universitas, Kraków 2011.

van Pelt J.R., Westfall C.W., *Architectural Principles at the Age of Historicism,* Yale University Press, New Haven-London 1993.

Quintilian, *Institutio Oratoria,* Loeb Classical Library, Stany Zjednoczone 1920.

Reclus E., *The Evolution of Cities,* Brussel, 1895.

Reps W.J., *The Making of Urban America. A History of City Planning,* Princeton University Press, Stany Zjednoczone 1965.

Rybczyński W., *Last Harvest: From Cornfield to New Town. Real Estate Development from George Washington to the Builders of the Twenty-First Century, and Why We Live in Houses Anyway,* Scribner, New York 2007.

Rybczyński W., *Looking Around. A Journey Through Architecture,* Reprint edition, Penguin Books, New York 1993.

Rybczyński W., *Mysteries of the Mall. And Other Essays,* Farrar, Straus and Giroux, New York 2015.

Sanoff H., *Community Participation Methods in Design and Planning,* John Wiley & Sons, New York 2000.

Sexton R., *Rosemary Beach,* Pelican Publishing Company, New York 2007.

Slone K.D., Goldstein S.D., Gowder W.A., *A Legal Guide to Urban and Sustainable Development For Planners, Developers and Architects,* John Wiley & Sons, 2008.

Słodczyk J., *Historia planowania i budowy miast,* Opole 2012.

Stangel M., *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju,* Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.

Sorkin M., *Local Code. The Constitution of a City at 42° N Lattitude,* Princeton Architectural Press, New York 1993.

Steuteville R., Langdon Ph. et. al., *New Urbanism: Best Practices Guide,* Fourth edition, New Urban News Publications, Ithaca 2009.

Szulczewska B., *Teoria ekosystemu w koncepcjach rozwoju miasta,* Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2002.

Szulczewska B., *Zielona infrastruktura – czy koniec historii? Green Infrastructure – the End of History?* Studia KPZK PAN, T. CLXXXIX, Warszawa 2018.

Tomczak A.A., *Otwarty krajobraz kulturowy z zabytkiem w tle. Formy ochrony na przykładach ziemi łódzkiej,* Politechnika Łódzka, Łódź 2018.

Talen E., *New Urbanism and American Planning: The Conflict of Cultures,* Routledge, New York 2005.

Talen E., *City Rules: How Regulations Affect Urban Form,* Island Press, London 2012.

Talen E., Roberts P., Duany A., *General Theory of Urbanism. Towards a System of Assessment Based Upon Garden City Principles,* [b.m.w.], CATS [draft 23 September 2014].

Thadani D., *The Language of Town&Cities. A Visual Dictonary,* Rizzoli, New York: 2010.Tachieva, G., *Sprawl Repair Manual,* Island Press, Washington 2010.

Wallis A., *Socjologia i kształtowanie przestrzeni,* PIW, Warszawa 1971.

Wallis A., *Miasto i przestrzeń,* PIW, Warszawa 1977.

Wallis A., *Socjologia przestrzeni,* Niezależna Oficyna Wydawnicza, Warszawa 1990.

Welter M.V., *Biopolis. Patrick Geddes and the City of Life,* Cambridge Massachusetts-London, The MIT Press, London 2002.

Walters D., *Designing Community. Charrettes, Master Plans and Form-Based Codes,* Elsevier, 2007.

Wesołowski J., *Transport miejski. Ewolucja i problemy współczesne,* Politechnika Łódzka, Zeszyty Naukowe nr 918, Łódź 2003.

Wolf A.M., *The Zoning of America. Euclid v. Ambler,* University Press of Kansas, Stany Zjednoczone 2008.

Wejchert K., *Elementy kompozycji urbanistycznej,* Arkady, Warszawa 1974.

Wejchert K., *Przestrzeń wokół nas,* Fibak Noma Press, Katowice 1993.

Wiśniewska W., Wiśniewski M., Urbanistyka „á la Française". *Tysiąc lat doświadczeń i europejskich innowacji. Dopełnienie obrazu,* T.III, *Od wielkiej rewolucji po nowe tysiąclecie. Wiek XIX, epoka pragmatyzmu. Wiek XX, laboratorium urbanistyki nowoczesnej,* Universitas, Kraków 2018.

Vries de J., *European Urbanization 1500-1800,* Harvard: Harvard University Press, London 1984.

Zaguła A., *Arystotelesowskie i religijne źródła nowego klasycyzmu w architekturze współczesnej,* Wydawnictwo Politechniki Łódzkiej, Łódź 2014.

ROZDZIAŁY W KSIĄŻKACH

Bald K., *Zielony Krąg Tradycji* [w:] Kronika Miasta Łodzi, UMŁ, Łódź 2006, ss. 62-64.

Barnett J., *New Urbanism and Codes,* [w:] *Codifying the New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report, no. 526, APA, Chicago 2004, pp. 2-7.

Benson J., *Lessons Learned,* [w:] Steuteville R., Langdon Ph. et. al., *New Urbanism: Best Practices Guide,* Fourth edition, New Urban News Publications, Ithaca 2009, pp. 344-345.

Calthrope P., *The Region,* [w:] Katz, P., *The New Urbanism. Toward an Architecture of Community,* McGraw-Hill Education, New York 1994, pp. xi-xvi.l

Cuff D.,*Immanent Domain. Pervasive Computing at the Public Realm*(2003), [w:] *Writing Urbanism:ADesign Reader,* Kelbaugh D., McCullough K.(red.), Routledge, London-New York 2008, pp. 360-371.

Czochański J., *Zachowanie i kształtowanie terenów zielonych na obszarach wielkich miast, jako stymulantów rozwoju i jakości życia,* [w:] *Problemy kształtowania przestrzeni publicznych,* Lorens P., Martyniuk-Pęczek J.(red.), Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2010, ss. 128-147.

Domińczak M., *Mos Civili – prawne granice miasta,* [w:] *Między miastem a nie-miastem. Odnowa Krajobrazu Miejskiego/ Between the City and Non-City,* 5th Urban Landscape Renewal, Politechnika Śląska, Gliwice 2010, pp. 41-52.

Duany A., *Notes on the Lexicon of the New Urbanism,* [w:] *The Seaside Debates: A Critique of the New Urbanism,* Bressi T. (red.), Rizzoli, New York-London 2002, pp. 27-32.

Duany A., *The Beaux Art Model*, [w:] *Windsor Forum on Design Education* Bothwell S. et. al. (red.), New Urban Press, Miami 2004, pp. 131-139.

Duany A., *Notes on the Conduct of Charette* [w:] Steuteville R., Langdon Ph. et. al., *New Urbanism: Best Practices Guide*, Fourth edition, New Urban News Publications, Ithaca 2009, pp. 225-226.

Duany A., *The Road to Seaside,* [w:] *Visions of Seaside, Foundation/Evolution/Imagination. Built and Unbuilt Architecture*, Thadani D.A. (red.), Rizzoli, New York-Paris-London-Milan 2013, pp. 61-71.

Duany A. *Evolution of the Seaside Plan,* [w:] *Visions of Seaside, Foundation/Evolution/Imagination. Built and Unbuilt Architecture*, [w:] Thadani D.A., (red.), Rizzoli, New York-Paris-London-Milan 2013, pp. 165-192.

Duany A., *20 years of New Urbanism,* [w:] *The Charter of the New Urbanism,* [w:] Talen E. (red.), 2 edition, McGraw-Hill Education, New York 2013, pp. 9-14.

Duany A., Brain D., *Regulating as If Humans Matter. The Transect and Post-Suburban Planning,* [w:] *Regulating Place. Standards and the Shaping of Urban America,* Ben-Joseph E., Szold T.S. (red.), Routledge, New York 2004, pp. 293-332.

Duany A., Plater-Zyberk E., *The Neighborhood, the District and the Corridor,* [w:] Katz P., *The New Urbanism. Toward an Architecture of Community,* McGraw-Hill Education, New York 1994, pp. xvii-xx.

Duany A., Plater-Zyberk E., *The Town of Seaside: Designed in 1978–1983 by Duany Plater-Zyberk & Co.* [w:] *Writing Urbanism: A Design Reader,* Kelbaugh D., McCullough K. (red.), Routledge, London-New York 2008, pp. 168-175.

Ellis E.V., *City of Dreams. Virtual space/public space* (2000), [w:] *Writing Urbanism: A Design Reader,* Kelbaugh D., McCullough K. (red.), Routledge, London-New York 2008, pp. 372-382.

Farrel G., *Frontage-based Codes,* [w:] Parolek G.D., Parolek K., Crawford C.P., *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities and Developers,* John Wiley&Sons, New York 2008, p. 25.

Frey H.,*"Compact, Decentralised or What?" The Sustainable City Debate*, (1999), [w:] *Writing Urbanism: A Design Reader,* Kelbaugh D., McCullough K. (red.), Routledge, London-New York 2008, pp. 328-343.

Gillham O., *"What is Sprawl?" The Limitless City: A Primer on the Urban Sprawl Debate* (2002), [w:] *Writing Urbanism: A Design Reader,* Kelbaugh D., McCullough K. (red.), Routledge, London-New York 2008, pp. 288-307.

Greenberg E., *From Building to Region: New Urbanist Regulation in Place,* [w:] *Codifying the New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* no. 526, Planning Advisory Service Report, APA, Chicago 2004, pp. 39-79.

Gzell S., *Praktyka planistyczna a naukowe metody badania miasta,* [w:] *Wybrane teorie współczesnej urbanistyki,* Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), Akapit-DTP, Gdańsk 2013, ss. 224-245.

Hanzl M., *Założenia ruchu Nowy Urbanizm w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej a problemy związane z rozlewaniem się miast w Polsce,* [w:] *Nowa Urbanistyka – nowa jakość życia,* Markowski T., Ewa Pazgier-Cichy E. (red.), Materiały III Kongresu Urbanistyki Polskiej, Biblioteka Urbanisty 14, Urbanista, Warszawa 2009, ss. 83-93.

Jałowiecki B., *Miasto w dobie przemysłowej. Uwagi o podejściu systemowym,* [w:] *Miasto i kultura polska doby przemysłowej. Przestrzeń,* Imbs H. (red.), Ossolineum, Wrocław 1988, ss. 27-49.

Jeleński T., *Urbanistyka i gospodarka przestrzenna* [w:] *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce,* Begier T., Kronenberg J. (red.), Fundacja Sędzimira, Kraków 2010, ss. 235-262.

Katz P., *Form-Based Codes in Context,* [w:] Parolek, G.D., Parolek, K., Crawford, C.P., *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers,* Municipalities and Developers, John Wiley & Sons 2008, s. 14.

Kostoff S., *Communitas and the American Public Realm (1987),* [w:] *Writing Urbanism: A Design Reader,* Kelbaugh D., McCullough K. (red.), Routledge, London-New York 2008, pp. 254-270.

Koszel M., *Współczesne modele i koncepcje zrównoważonego rozwoju miast – miasto zwarte, Nowy Urbanizm i smart growth,* [w:] *Dilemmas of Modern Management,* Żurkowska, B., Ziętek, K. (red.), Politechnika Lubelska, Lublin 2013, ss. 201-207.

Kowalewska, A., M*iasteczko Wilanów – od idei do realizacji* [w:] *Strategie inwestowania w nieruchomości,* Dziworska K., Geurts T., Lorens P. (red.), Biblioteka Urbanisty 11, Wydawnictwo Urbanista, Warszawa 2007.

Kowalewska A., *Miasteczko Wilanów – zarządzanie procesem projektowym,* [w:] *Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast,* Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2010, ss. 274-284.

Krieger A., *Since (and Before) Seaside,* [w:] *Andrés Duany and Elizabeth Plater Zyberk. Towns and Town-making Principles,* Krieger A., Lennertz W. (red.), Harvard University Graduate Scholl of Design: Rizzoli, New York 1991, pp. 9-16.

Krieger A., *The Planner as Urban Designer Reforming Planning Education in the New Millenium,* [w:] *The Profession of City Planning: Changes Images, and Challenges: 1950-2000,* Rodwin L., Sanyal B. (red.), Rutgers, New York 2000, pp. 207-210.

Lennertz W., *The charrette as an agent for change.* [w:] Steuteville R., Langdon Ph. et. al., *New Urbanism: Best Practices Guide, Fourth edition,* New Urban News Publications, Ithaca 2009, pp. 216-224.

Longo G., *Putting the Public Process to Work,* [w:] *Codifying the New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report no .526, APA, Chicago 2004, p. 34.

Lorens P., *Definiowanie współczesnej przestrzeni publicznej,* [w:] *Problemy kształtowania przestrzeni publicznych,* Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2010, s. 6-20.

Lorens P., *Główne tendencje przemian struktury funkcjonalno-przestrzennej współczesnych miast,* [w:] *Komercjalizacja przestrzeni – charakterystyka zjawiska,* Lorens P., Ratajczyk-Piątkowska E. (red.), Wydawnictwo Urbanista, Warszawa 2008, s. 23-38.

Lorens P., *Główne typy i rodzaje współczesnych przestrzeni publicznych,* [w:] *Problemy kształtowania przestrzeni publicznych,* Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2010, ss. 60-71.

Lorens P., *Kształtowanie nowej doktryny urbanistycznej,* [w:] *Nowa Urbanistyka – nowa jakość życia. Materiały III Kongresu Urbanistyki Polskiej,* Biblioteka Urbanisty 14, Markowski T., Ewa Pazgier-Cichy E. (red.), Urbanista, Warszawa 2009, ss. 38-40.

Lorens P., *Nowy Urbanizm jako strategia strukturalizacji amorficznych przestrzeni podmiejskich* [w:] *Problem suburbanizacji,* Lorens P. (red.), Biblioteka Urbanisty 7, Urbanista, Warszawa 2005, ss. 301-309.

Lorens P., Martyniuk-Pęczek J., *Od City Beautiful Movement do Nowego Urbanizmu,* [w:] *Wybrane teorie współczesnej urbanistyki,* Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), Akapit-DTP, Gdańsk 2013, ss. 177-202.

Moudon V.A., *The Evolution of Twentieth-Century Residential Forms: An American Case Study,* [w:] *Urban Landscapes: An International Perspective,* Whitehand J.W.R., Larkham P.J. (red.), Routledge, London-New York 1992, pp. 173-206.

Moudon V.A., *Getting to Know the Built Landscape: Typomorphology,* [w:] *Ordering Space: Types in Architecture and Design,* Schneekloth H.L.; Franck A.K. (red.), Van Nostrand Reinhold, New York 1994, pp. 289-311.

Moule E., *The Charter of the New Urbanism,* [w:] *The Seaside Debates: A Critique Of The New Urbanism,* Bressi T. (red.), Rizzoli, New York-London 2002, pp. 21-26.

Moule E., Polyzoides S., *The Street, the Block and the Building,* [w:] Katz P., *The New Urbanism. Toward an Architecture of Community,* McGraw-Hill Education, New York 1994, pp. xxi-xxiv.

Mycielski M., *New Urbanism in Poland. A Small Step Forward,* [w:] *Tradition and Heritage in the Contemporary Image of the City,* Jeleński T., Juchnowicz St., Woźniak-Szpakiewicz E. (red.), vol. I, Kraków: Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej 2015, ss. 203-213.

Perry C., *"The Neighborhood Unit" from Regional Plan of New York and its Environs (1929),* [w:] *The Urban Design Reader,* Larice M., Macdonald E. (red.), Routledge, London& New York 2007, pp. 54-65.

Plater-Zyberk E., *An Optimistic Moment,* [w:] Parolek G.D., Parolek K., Crawford C.P., *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities and Developers,* John Wiley & Sons 2008, pp. ix-xii.

Plater-Zyberk E., *Traditional Urbanism: Design, Policy and Case Studies,* [w:] *Tradition and Heritage in the Contemporary Image of the City,* Jeleński T., Juchnowicz St., Woźniak-Szpakiewicz E. (red.), vol. I, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2015, pp. 159-172.

Polyzoides S., *The Congress for the New Urbanism,* [w:] *The Seaside Debates: A Critique Of The New Urbanism,* Bressi T. (red.), Rizzoli, New York-London 2002, pp. 16-20.

Polyzoides S., *The Time is Now,* [w:] Parolek G.D., Parolek K., Crawford C.P., *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities and Developers,* John Wiley & Sons 2008, pp. xii-xviii.

Quigley M., *Great Returns form Events Marketing.* [w:] Steuteville R., Langdon Ph. et. al., *New Urbanism: Best Practices Guide*, Fourth edition, New Urban News Publications, Ithaca 2009, pp. 346-349.

Robertson J., *A New Vision of Urbanism,* [w:] *The Seaside Debates: A Critique Of The New Urbanism,* Bressi T. (red.), Rizzoli, New York-London 2002, pp. 43-50.

Russel J., *New Urbanist Essentials,* [w:] *Codifying the New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report, no. 526, APA, Chicago 2004, pp. 9-23.

Russel J., *Putting New Urbanism to Work in Your Community.* [w:] *Codifying the New Urbanism. How to Reform Municipal Land Regulations,* Planning Advisory Service Report, no. 526, APA, Chicago 2004, pp. 25-37.

Scully V., *The Architecture of Community,* [w:] Katz, P., *The New Urbanism. Toward an Architecture of Community,* McGraw-Hill Education, New York 1994, pp. 221-230.

Siegan H.B., *The Benefits of Non-Zoning,* [w:] *Regulating Place. Standards and the Shaping of Urban America*, Ben-Joseph, E., Szold, T.S. (red.), Routledge, New York 2004, pp. 203-232.

Solarek K., *Kształtowanie struktury przyrodniczej na tle koncepcji rozwoju i przekształceń współczesnego miasta,* [w:] *Osiedle mieszkaniowe w strukturze przyrodniczej miasta,* Szulczewska B. (red.), Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2015, ss. 24-46.

Stangel M., *Urban Design Thinking: Experiences and Challenges of Sustainable Urbanism,* [w:] *Tradition and Heritage in the Contemporary Image of the City, vol. I, Fundamentals,* Jeleński, T., Juchnowicz, St., Woźniak-Szpakiewicz, E. (red.), Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2015, pp. 173-184.

Sucher D., *City Comforts: How to Build an Urban Village* (2002), [w:] *The Urban Design Reader,* Larice, M., Macdonald, E. (red.), Routledge, London& New York 2007, pp. 391-404.

Talen E., *The Seaside Code,* [w:] *Visions of Seaside, Foundation/Evolution/Imagination. Built and Unbuilt Architecture,* Thadani D.A. (red.), Rizzoli, New York-Paris-London-Milan 2013, pp. 193-213.

Wróblewski W., *Transekt urbanistyczny w dydaktyce Gospodarki Przestrzennej,* [w:] *Projektowanie urbanistyczne na kierunku gospodarka przestrzenna,* Chmielewski J.M. (red.), Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2016.

Wróblewski W., *Wykorzystanie narzędzi Nowego Urbanizmu w procesie powrotu Łodzi do centrum / The Use of the New Urbanism Tools in the Process of Returning to the Centre. Case Study of Lodz,* [w:] *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, Kamińska W., Heffner K. (red.), 2016, nr 168, Warszawa, ss. 136-157.

Zaguła A., *Zbudujmy piękne i dobre miasto – teoria i praktyka Nowego Urbanizmu,* [w:] *Polis-Urbs-Metropolis,* Materiały LIX Ogólnopolskiej Sesji Naukowej SHS, Lameński L., Błotnicka-Mazur E. (red.), SHS, Warszawa 2011, ss. 339-352

Zipser W., *Od ciudad lineal do Transport Oriented Development,* [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J., (red.), *Wybrane teorie współczesnej urbanistyki*, *Akapit-DTP,* Gdańsk 2013, ss. 152-174.

WYDAWNICTWA CIĄGŁE

CZASOPISMA (numery specjalne)

"Urban Geography" 2001, vol. 22, no. 3, 2001, Special Issue: T*he New Urbanism and Neotraditional Town Planning.*

"Journal of Urban Design", vol. 7, no. 3, 2002, Special Issue: *New Urbanism.*

ARTYKUŁY W CZASOPISMACH

Al-Hindi K.F., Till K.E., *(Re)Placing The New Urbanism Debates: Toward An Interdisciplinary Research Agenda,* "Urban Geography", 2001, vol. 22, no. 3, pp. 189-201.

Al-Hindi K.F., *The New Urbanism: Where And For Whom? Investigation Of An Emergent Paradigm,* "Urban Geography", 2001, vol. 22, no. 3, pp. 202-219.

Alexander C., *A City is Not A Tree,* (Part I), "Architectural Forum" 1965, vol. 122, no. 1, pp. 58-62.

Alexander C., *A City is Not A Tree,* (Part II), "Architectural Forum" 1965, vol. 122, no. 2, pp. 58-62.

Alexander E.R., *There Is No Planning – Only Planning Practices: Notes For Spatial Planning Theories*, "Planning Theory", vol. 15, no. 1, pp. 91-103.

Bańka A., *Federacja Małych Miast. Być, myśleć, mieszkać,* „Architektura", 1984, nr 2 (418), ss. 28-33.

Biddulph M., *Villages Don't' Make a City,* "Journal of Urban Design", 2000, vol. 5, no. 1, ss. 65-82.

Bogdanowski J., *Blokowisko czy jurydyka czyli rozważania nad współczesną dzielnicą miasta,* „Architektura" 1984, nr 4 (420), ss. 46-47.

Bohl Ch., *New Urbanism and the City: Potential Applications and Implications for Distressed Inner City Neighborhoods,* "Housing Policy Debate" 2000, vol. 11, no. 4, pp. 761-801.

Bohl Ch., Plater-Zyberk E., *Building Community Across the Rural-to-Urban Transect,* "Places" 2006, vol. 18, no. 1, ss. 4-17.

Boles D.D*., Reordering the Suburbs,* "Progressive Architecture" 1989, ss. 78-90.

Bond S., Thompson-Fawcett M., *Public Participation and New Urbanism: A Conflicting Agenda?,* "Planning Theory & Practice" 2007, vol. 8, no. 4, pp. 449-472.

Brower N.S., *The Sectors of Transect,* "Journal of Urban Design" 2002, vol. 7, no. 3, pp. 313-320.

Cozens P., Hillier D., *The Shape of Things to Come: New Urbanism, the Grid and the Cul-De-Sac,* "International Planning Studies" 2008, vol. 13, no. 1, pp. 51-73.

Cozens M.P., *New Urbanism, Crime and the Suburbs: A Review of the Evidence,* "Urban Policy and Research", vol. 26, no. 4, pp. 429-444.

Cysek-Pawlak M., Krzysztofik S., *The New Urbanism Principle of Quality Architecture and Urban Design Versus Place Identity. A Case Study of Val D'Europe and the Manufaktura Complex,* "European Spatial Research and Policy" 2/2018, vol. 25, pp. 99-115.

Day K., *New Urbanism and the Challenges of Designing for Diversity,* "Journal of Planning Education and Research 2003, vol. 23, vo.1, pp. 83-95.

Dąbrowska-Milewska G., *Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia,* "Architecturae et Artibus" 1/2010, no. pp. 17-31.

Deitrick S., Ellis C., *New Urbanism in the Inner City: A Case Study of Pittsburgh,* "Journal of the American Planning Association" 2004, vol. 70, no. 4, pp. 426-442.

Domińczak M., *Ekonomiczne wartości projektu urbanistycznego w procesie inwestycyjnym, na przykładzie amerykańskich doświadczeń ruchu Nowej Urbanistyki,* „Świat Nieruchomości" 2015, nr 91, ss. 35-40.

Doubilet S., *The Town of Seaside,* "Progressive Architecture", January 1984, pp. 138-139

Doubilet S., *A Venerable Town Pattern Reemerges,* "Progressive Architecture" August 1984, pp. 74-79.

Duany A., *Introduction to The Special Issue. The Transect,* "Journal of Urban Design" 2002, vol. 7, no. 3, pp. 251-260.

Duany A., Talen E., *Transect Planning,* „APA Journal" 2002, vol. 68, no. 3, pp. 245-266.

MacKaye B., *Regional Planning and Ecology,* "Ecological Monographs" 1940, vol. 10, no. 3, pp. 349-353.

Mayo J.M., Ellis C., *Capitalist Dynamics and New Urbanist Principles: Junctures and Disjunctures in Project Development,* "Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability", 2009, vol. 2, no. 3, pp. 237-257.

Federacja Małych Miast. Miękowo-Owińska w Poznaniu, „Architektura" 1984, nr 2 (418), pp. 25-27.

Ford L.R., *Alleys And Urban Form: Testing The Tenets of New Urbanism,* "Urban Geography" 2001, vol. 22, no. 3, pp. 268-286.

Grant J., *Theory and Practice in Planning the Suburbs: Challenges to Implementing New Urbanism, Smart Growth, and Sustainability Principles,* "Planning Theory & Practice", 2009, vol. 10, no. 1, pp. 11-33.

Garde A., *New Urbanism as Sustainable Growth? A Supply Side Story and Its Implications for Public Policy,* "Journal of Planning Education and Research" 2004, vol. 24, no. 2, pp. 154-170.

Garde A., *Designing and Developing New Urbanist Projects in the United States: Insights and Implications,* "Journal of Urban Design" 2006, vol. 11, no. 1, pp. 33-54.

Gołdyka L., *W sprawie pojęcia przestrzeni społecznej,* „Kultura i Społeczeństwo" 1976, T. 20, Nr 2, ss. 193-201.

Gzell S., *Miasto w mieście. Polskie przykłady,* „Urbanistyka. Międzyuczelniane" zeszyty naukowe 2004, nr 8. Wydawnictwo Urbanista, Warszawa 2004.

Gzell S., *Miastotwórcza rola transportu w teorii urbanistyki,* „Architektura. Czasopismo Techniczne" 2010, 1-A, z. 3, R. 107, ss. 5-19.

Gzell S., *The City of the Future I Would Not Like to Live In/ Miasto przyszłości, w jakim nie będę chciał mieszkać,* „Architektura. Czasopismo Techniczne" 2014, 1-A, z. 1, R. 111, ss. 31-46.

Gzell S., *Urban Design and the Sense of the City/Projektowanie urbanistyczne i sens miasta,* „Architektura. Czasopismo Techniczne" 2016, 2-A, z. 8, R. 113, ss. 15-19.

Hamer D., *Learning From the Past: Historic Districts and the New Urbanism in the United States,* "Planning Perspectives" 2000, vol. 15, no. 2, pp. 107-122.

Hansen G., *Design for Healthy Communities: The Potential of Form-Based Codes to Create Walkable Urban Streets,* "Journal of Urban Design" 2014, vol. 19, no. 2, pp. 151-170.

Hanzl M., *Information Technology as a Tool for Public Participation in Urban Planning: a Review of Experiments and Potentials,* "Designs Studies" 2007, vol. 28, no. 3, pp. 289-307.

Jeleński T., *Warsztatowe metody programowania i projektowania przestrzeni publicznych w miejscu zamieszkania,* „Architektura. Czasopismo Techniczne" 2-A/2010, z. 5, R. 107, pp. 182-184.

Kolipiński B., *Zagadnienia metodyczne miejscowego planowania przestrzennego w świetle przepisów prawa,* Biuletyn KPZK PAN 2015, nr 257/258, ss. 11-27.

Kosiński W., *Nowa Urbanistyka – miejskość, ciągłość, wielość,* „Architektura" 1984, nr 4 (420), ss. 35-39.

Kruś M., *Warsztaty charrette jako formuła rozstrzygania o warunkach zabudowy,* „Studia Prawa Publicznego" 2013, nr 2, ss. 173-181.

Krzaklewski S., *Pedestrian pockets – miasta dobre i piękne. Pedestrian Pockets – Good and Beautiful Cities,* „Środowisko Mieszkaniowe" 2013, T.11, s. 264-268.

Lund H., *Testing the Claims of New Urbanism: Local Access, Pedestrian Travel, and Neighboring Behaviors,* "Journal of the American Planning Association" 2003, vol. 69, no. 4, pp. 414-429.

MacKaye B., *The New Exploration: A Philosophy of Regional Planning,* Harcourt, Brace and Company, New York 1928.

Medeksza Ł., *Urbanologia: ku odbudowie tradycyjnego miasta europejskiego – szkic krytyczny,* „Prace kulturoznawcze" 2016, vol. 20, ss. 157-177.

Mehaffy M., *Generative Methods in Urban Design: a Progress Assessment,* "Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability" 2008, vol. 1, no. 1, pp. 57-75.

Mehaffy M., *Opportunities and Dangers in the Current Urban Research Agenda,* "Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability" 2009, vol. 2, no. 1, pp. 5-6.

Mycielski M., *Warsztat urbanistyczny „charrette" a Nowy Urbanizm,* „Urbanista" 2005, nr 3, ss. 37-38.

Mycielski M., Piotrowski D., *Eko-miasteczko Siewierz-Jeziorna,* „Przegląd Urbanistyczny" 2012, T. IV, ss. 82-85.

New Code, "Progressive Architecture" 1982, p. 42.

Nowak J.M., *Partycypacja społeczna i elementy współzarządzania publicznego w Ustawie o Rewitalizacji,* „Biuletyn KPZK PAN" 2016, nr 264, ss. 284-293.

Hananouchi R., Nuworsoo C., *Comparison of Parking Requirements in Zoning and Form-Based Codes, Transportation Research Record,* "Journal of the Transportation Research Board" 2010, no. 2187, pp. 138-145.

Ohm, W.B., Sitkowski, J.R., *Integrating New Urbanism and Affordable Housing Tools,* "The Urban Lawyer" 2004, vol. 36, no. 4, ss. 857-866.

Patel S. et. al., *The New Urbanism: In the Future, What Will Our Cities Look Like?* "World Policy Journal" 2010, vol. 27, no. 4, pp. 3-7.

Pawlikowska-Musiewicz S., *Gospodarka przestrzenna – nauczanie w formule warsztatu charrette,* „Biuletyn KPZK PAN" 2013, nr 251, ss. 221-230.

Plater-Zyberk E., *Neue Tendenzen in den USA,* , "Werk, Bauen + Wohnen", 1982, vol. 69, z. 5, pp. 21-23.

Russel S.J., *Back to Neighborhood Basics,* "Architectural Record", November 1988, p. 53.

Solarek K., *Współczesne koncepcje rozwoju miasta,* „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki" 2011, T. 56, z. 4, ss. 51-71.

Talen E., *Design by the Rules. The Historical Underpinnings of Form-Based Codes,* "Journal of the American Planning Association" 2009, vol. 75, no. 2, pp. 144-160.

Talen E., *The Social Goals of New Urbanism,* "Housing Policy Debate" 2002, vol. 13, no. 1, pp. 165-188.

Talen E., *Zoning For and Against Sprawl: The Case for Form-Based Codes,* "Journal of Urban Design" 2013, vol. 18, no. 2, pp. 175-200.

Talen E., *Affordability In New Urbanist Development: Principle, Practice, And Strategy,* "Journal Of Urban Affairs", vol. 32, no. 4, pp. 489-510.

Talen E., *Help for Urban Planning: The Transect Strategy,* "Journal of Urban Planning" 2002, vol. 7, no. 3, pp. 293-312.

Talen E., *SmartCode Justice,* "Places" 2006, vol. 18, no. 1, pp. 30-35.

Thoreau H.D., *Walking,* "The Atlantic Monthly, A Magazine of Literature, Art, and Politics", Boston: Ticknor and Fields 1862, vol. IX (t. LVI), pp. 657-674.

Till K.E., *New Urbanism and Nature: Green Marketing and the Neotraditional Community,* "Urban Geography" 2001, vol. 22, no. 3, pp. 220-248

Trudeau D., *A Typology of New Urbanism Neighborhoods,* "Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability" 2013, vol. 6, no. 2, pp. 113-138.

Woodward A.K., *Form Over Use: Form-Based Codes and the Challenge of Existing Development,* "Notre Dame Law Review" 2013, vol. 88, no. 5, pp. 2627-2653.

Wiench J., *Planowanie dobrych miast,* „Miasto" 1984, nr 2-3.

Wiench J., *Nieporozumienia wokół partycypacji,* „Miasto" 1984, nr 6.

Willis D., *Are Charrettes Old School?,* "Harvard Design Magazine" 2010, vol. II, no. 33.

Wiśniewski J., *Zasady rozpoznania wojskowego,* „Zeszyty Naukowe AON" 2014, nr 2(95).

Volk L., Zimmerman T., *American Households on (and off) the Urban-to-Rural Transect,* "The Journal of Urban Design" 2002, vol. 7, no. 3, pp. 341-352.

Zimmerman J., *The "Nature" of Urbanism on the New Urbanist Frontier: Sustainable Development, or Defense of the Suburban Dream?,* "Urban Geography" 2001, vol. 22, no. 3, pp. 249-267

Zuziak Z.K., *Idea miasta i teorie planowania / The Idea of the City and Planning Theories,* „Architektura. Czasopismo Techniczne" 12-A/2015, R. 112, ss. 9-27.

ARTYKUŁY O CHARAKTERZE PUBLICYSTYCZNYM (w tym publikowane w Internecie)

Contreras J., Villano D., *The "new urbanism",* "Newsweek" no. 139.23 (Jun 10, 2002), p. 36.

Design: *Best of the Decade: Design,* Time, vol. 135, no. 1, (Monday Jan. 01, 1990).

Kleszcz A., Charrette. *Jedziemy na jednym wózku,* "Respublica Nova" (online), 09.11.2012, https://publica.pl/teksty/charrette-jedziemy-na-jednym-wozku-32941.html [dostep: luty 2020].

Jackson D.S., *Michael and Judy Corbett, Back to the garden: A suburban dream,* "Time" 1999, vol. 153, pp. 78-79.

Langdon Ph., *A Good Place to Live,* "The Atlantic Monthly", March 1988, vol. 261, no. 3, pp. 39-60. https://www.theatlantic.com/past/docs/issues/96sep/kunstler/langdon.htm [dostep: luty 2020].

Miśta R., *Nowy tradycjonalizm w urbanistyce: miejski socjokosmos i jego odczytanie,* „Christianitas", 2014, nr 56-57, ss. 356-361.

Nowy Urbanizm w Polsce i na świecie, (Jak powinno powstawać miasto? Polemiki), „Gazeta Wyborcza", 13 grudnia 2013, nr 290.

Przestrzeń dla ludzi [wywiad Krzysztofa Sołoduchy z Robertem Moritzem], „Krytyka Architektury" 2014, nr 1/2 (11), ss. 18-20.

Rangwala K., *Assessing Criticisms Of Form-Based Codes,* "Better! Cities&Towns" (online), April-May 2013, https://formbasedcodes.org/articles/assessing-form-based-code-criticisms/ [dostep: luty 2020].

Roguski A., *Warsztaty charrette, czyli sztuka harmonijnego tworzenia,* „Rzeczpospolita", (online), 23.06.2017, https://www.rp.pl/Budowa-i-remont/306239971-Warsztaty-charrette-czyli-sztuka-harmonijnego-tworzenia.html

Sarzyński P., *Wraca Nowe (Ludzie i style),* „Polityka", nr 37 (3026), s. 92, (online) 08.09.2015, https://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/ludzieistyle/1632205,1,architektura-siega-po-sredniowiecze.read

PORTALE I ARCHIWA INTERNETOWE

The Seaside Research Portal, https://seaside.library.nd.edu/

Congress for the New Urbanism, https://www.cnu.org/

Form-Based Codes Institute, https://formbasedcodes.org/

University of Miami School of Architecture, Archives of the New Urbanism, https://atom.library.miami.edu/arc10000

The Center for Applied Transect Studies (CATS), https://transect.org/

National Charrette Institute, https://www.canr.msu.edu/nci/

Seaside Institute, https://www.seasideinstitute.org/

International Network for Traditional Building, Architecture & Urbanism, https://www.intbau.org/

WYDAWNICTWA NIEPUBLIOWANE

Burdette T.J., *Form-Based Codes: A Cure for the Cancer Called Euclidean Zoning?,* Virginia Polytechnic Institute and State University, Blaksburg 2004, [komputeropis].

Domińczak, M., *Kształtowanie przestrzeni miejskiej jako efekt ewolucji systemów prawnych na przełomie XIX i XX wieku,* Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska PŁ, Łódź 2007, [komputeropis].

Domińczak M., *Form-Based Codes – alternatywne metody planowania przestrzennego,* http://www.euroreg.uw.edu.pl/media/prezentacje_konferencja_polityka_miejska/2.2._micha_domiczak_-_form-based_codes_-_alternatywne_metody_planowania_przestrzennego_.pdf [dostęp: luty 2020 r.].

Hansen de Chapman, G.M., *Design Codes For Healthy Communities: The Potential Of Form-Based Codes To Create Walkable Urban Streets,* [mpis], University of Florida 2008

The Lexicon of New Urbanism, Duany Plater-Zyberk & Co, [b.r.w.] [b.m.w.] https://www.dpz.com/uploads/Books/Lexicon-2014.pdf [dostęp: luty 2020 r.].

Moule & Polyzoides, *The Charrette Process*, 2017.

https://mparchitects.com/site/sites/default/fi les/content/MPA-Charrette-Process.pdf [dostęp: luty 2020].

Motzkus L.M., *The New Urbanism: RepairingTwentieth-Century Suburban Sprawl With Nineteenth-Century Townmaking Principles*, California State University, 1998, [komputeropis].

Pakuła J., *Miasteczko Wilanów – studium przypadku,* Warszawa: Wydział Polonistyki UW, (online), 2015, https://depot.ceon.pl/bitstream/handle/123456789/9270/J.%20Pakuła%2C%20Miasteczko%20Wilanów.pdf?sequence=1&isAllowed=y [dostęp luty 2020 r.].

Pętkowska J., *Rysunek odręczny w architektonicznym i urbanistycznym procesie projektowym,* Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej – Fakultät Planen Bauen Umwelt Technische Universität Berlin, Warszawa-Berlin 2018 [komputeropis].

Sońta K., *SmartCode i tradycyjne planowanie przestrzenne – porównanie zastosowania dla fragmentu osiedla Stoki w Łodzi,* Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska PŁ, Łódź 2019, [komputeropis].

Szczechowicz M., *Koncepcja aplikacji SmartCode oraz profilu urbanistycznego do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,* Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska PŁ, Łódź 2019, [komputeropis].

Świerczek M., *Kod form przestrzennych w krajowych aktach planistycznych na szczeblu lokalnym: propozycja rozwiązań dla miasta Pszów,* Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska PŁ, Łódź 2016, [komputeropis].

Wróblewski W., *Możliwość tymczasowego zagospodarowania „pustek miejskich",* Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska PŁ, Łódź 2019, [komputeropis].

The Technique of Town Planning : Operating System of Duany Plater-Zyberk & Company, Draft, January 28, 1998 [b.m.w.], [komputeropis].

ŹRÓDŁA ILUSTRACJI

Ilustracje w tekście

ROZDZIAŁ I

il. 1 abc. © Michał Domińczak

il. 2. Unwin, R., Town Planning in Practice. An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs, London 1909, s. 136.

il. 3-6. © Michał Domińczak

il. 7. Doubilet, S., The Town of Seaside, Progressive Architecture, January 1984, p. 138

il. 8-9. © DPZ CoDesign

il. 10. © DPZ CoDesign /Leon Krier

il. 11-12. © Michał Domińczak

il. 13-14. © Leblanc Jones Landscape Architects, Inc.

il. 15. © DPZ CoDesign

il. 16-17. © Michał Domińczak

il. 18. © Sandy Sorlien

il. 19. © Michał Domińczak

il. 20. Fletcher, B., The London Building Acts. A Textbook on the Law Relating to Building in the Metropolis, B.T. Batsford Ltd., London 1909, Plate 5, p. 50

il. 21. © Michał Domińczak

il. 22-23. Plater-Zyberk, E., Neue Tendenzen in den USA, Werk, Bauen + Wohnen, Band 69 (1982), Heft 5, p. 21

il. 24-26. © Michał Domińczak

il. 27. © DPZ CoDesign

ROZDZIAŁ II

il. 28. Geddes, P., Cities in Evolution. An Introduction to the Town Planning Movement and to the Study of Civics, Williams&Norgate, London 1915, p. 96

il. 29ab. Lexicon of the New Urbanism [https://www.dpz.com/uploads/Books/Lexicon-2014.pdf]

il. 30abc. Perry, C., The Neighborhood Unit, [w:] Regional Plan of New York and its Environs, vol. VII, Philadelphia, 1929, pp. 38-43

il. 31abcdef. Lexicon of the New Urbanism [https://www.dpz.com/uploads/Books/Lexicon-2014.pdf]

il. 32. Unwin, R., Town Planning in Practice. An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs, London 1909, pp. 245, 249

il. 33. Unwin, R., Town Planning in Practice. An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs, London 1909, p. 259

il. 34. Lexicon of the New Urbanism [https://www.dpz.com/uploads/Books/Lexicon-2014.pdf]

il. 35abcdf. © Michał Domińczak

il. 35e. © Artur Zaguła

il. 36a. © Michał Domińczak

il. 36b. © DPZ CoDesign

il. 37-41. Lexicon of the New Urbanism [https://www.dpz.com/uploads/Books/Lexicon-2014.pdf]

il. 42. © Michał Domińczak

il. 43abc. © Leblanc Jones Landscape Architects, Inc.

il. 44ab. © DPZ CoDesign
il. 45-46. © Michał Domińczak
il. 47-48. © DPZ CoDesign
il. 49. © Michał Domińczak
il. 50. © Sandy Sorlien
il. 51a. © DPZ CoDesign
il. 51bc. © Michał Domińczak
il. 52. The Beaufort Code, The City of Beaufort (SC) adopted June 27, 2017 [http://www.cityofbeaufort.org/DocumetCenter/View/976/The-Beaufort-Code?bidId=]
il. 53a. Reps, J., The Making of Urban America: A History of City Planning in the United States, Princeton: University Press, 1992
il. 53b. A View of Savannah as it Stood the 29th of March 1734, Paul Fourdrinier [przerys. George Iones], Hargrett Rare Book and Manuscript Library, University of Georgia Libraries
il. 54-61a. © Michał Domińczak
il. 61b. © Sandy Sorlien
il. 61cd. © Michał Domińczak
il. 62-65. © Michał Domińczak
il. 66-67ab. © DPZ CoDesign
il. 68ab. © Michał Domińczak
il. 69ab. © Leblanc Jones Landscape Architects, Inc.

ROZDZIAŁ III

Il. 70. © DPZ CoDesign https://www.dpz.com/uploads/Charrettes/DPZ-Fort-Myers-Post-Charrette.pdf

ROZDZIAŁ IV

il. 71. Washington Buildings Heights Act 1910, U.S. Congress Act of June 1, 1910, ch. 263, Pub. L no. 61-196, 36 Stat. 452 (1910)
il. 72. George B. Ford, New York City Building Zone Resolution, restricting the height and use of buildings and prescribing the minimum sizes of their yards and courts (New York: New York Title and Mortgage Co., 1917, fig. 1)
il. 73abcd-74. ZONING CODE City of SARASOTA, Sarasota County Mixed-Use Infill Code as adopted on 8/28/2007 [https://formbasedcodes.org/content/uploads/2014/02/sarasota-code.pdf]
il. 75ab. The Buffalo Green Code, Unified Development Ordinance, City Code Chapter 496, December 2016 [https://bufgreencode.com/]
il. 76-77ab. Santa Ana Renaissance Code, Transit Zoning Code, 7 June 2010, City of Santa Ana Specific development no. 84, https://www.santa-ana.org/pb/transit-zoning-code
il. 78. Humboldt, Alexander von; Bonpland, Aimé, *Essai sur la géographie des plantes: accompagné d´un tableau physique des régions équinoxiales, fondé sur des mesures exécutées, depuis le dixième degreé de latitude boréale jusqu'au dixième degré de latitude australe, pendant les années 1799, 1800, 1801, 1802 et 1803 /,* Paris: Chez Levrault, Schoell et compagnie, libraires, XIII--1805.
il. 79. University of Strathclyde Archives and Special Collections, United Kingdom, GB 249 T-GED/3/5/54.
il. 80-81. Branford, V., Geddes, P., The Coming Polity. A Study In Reconstruction. London Wiliams and Norgate, 1917, pp. 84-85
il. 82. CRC Gallimaufry; Object Lessons; The University of Edinburgh© (Identifier 0013808)
il. 83-84. © DPZ CoDesign
il. 85. © Leon Krier

Il. 86. © DPZ CoDesign
Il. 87. © Sandy Sorlien/Smartcode Local
Il. 88. © DPZ CoDesign
Il. 89abc. Alys Beach Design Code, 2013 [https://alysbeach.com/]
Il. 90a. Alys Beach Design Code, 2013 [https://alysbeach.com/]
Il. 90bc. © Michał Domińczak
Il. 91a. Alys Beach Design Code, 2013 [https://alysbeach.com/]
Il. 91bc. © Michał Domińczak
Il. 92a. Alys Beach Design Code, 2013 [https://alysbeach.com/]
Il. 92bc. © Michał Domińczak
Il. 93a. Alys Beach Design Code, 2013 [https://alysbeach.com/]
Il. 93bc. © Michał Domińczak
Il. 94a. Alys Beach Design Code, 2013 [https://alysbeach.com/]
Il. 94b. © Michał Domińczak
Il. 95. © Google LLC
Il. 96-98abc. © DPZ CoDesign
Il. 99. © Michał Domińczak

ROZDZIAŁ V

il. 100a. Lexicon of the New Urbanism [https://www.dpz.com/uploads/Books/Lexicon-2014.pdf]
il. 100b. *SmartCode* Version 9 and Manual, (opr. Andrés Duany, A., Sorlien, S., Wright, W. i inni), New Urban News Publications, 2008, p. A7
il. 101. City of Miami, Miami 21 Code, Miami 21 Atlas, https://codehub.gridics.com/us/fl/miami#/table-of-contents
il. 102-104. © Michał Domińczak
il. 105. *SmartCode* Version 9 and Manual, (opr. Andrés Duany, A., Sorlien, S., Wright, W. i inni), New Urban News Publications, 2008, p. A9
il. 106. *SmartCode* Version 9 and Manual, (opr. Andrés Duany, A., Sorlien, S., Wright, W. i inni), New Urban News Publications, 2008, p. A13
il. 107abc-108ab. © Michał Domińczak
il. 109. *SmartCode* Version 9 and Manual, (opr. Andrés Duany, A., Sorlien, S., Wright, W. i inni), New Urban News Publications, 2008, p. A12
il. 110abcd. © Michał Domińczak
il. 111a. CC Josh Hallett - Flickr: The Champs, BY-SA 2.0 https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=19231465
il. 111b. CC Izolatorek2223 (autor) - Praca własna, BY-SA 4.0 https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=58402926
il. 112. © Michał Domińczak
il. 113. © Artur Zaguła
il. 114-115. © Michał Domińczak
il. 116ab. © Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH
il. 117-118. © Michał Domińczak
il. 119abc-120abc. Santa Ana Renaissance Code, Transit Zoning Code, 7 June 2010, City of Santa Ana Specific development no. 84, https://www.santa-ana.org/pb/transit-zoning-code
il. 121abcde. © Michał Domińczak

il. 122a. © DPZ CoDesign

il. 122bc. © Michał Domińczak

il. 123ab. © Michał Domińczak

il. 124. The Beaufort Code, The City of Beaufort (SC) adopted June 27, 2017 [http://www.cityofbeaufort.org/DocumentCenter/View/976/The-Beaufort-Code?bidId=]

il. 125abc. © Michał Domińczak

il. 126-127. The Beaufort Code, The City of Beaufort (SC) adopted June 27, 2017 [http://www.cityofbeaufort.org/DocumentCenter/View/976/The-Beaufort-Code?bidId=]

il. 128a. © Krier Kohl Gesellschaft von Architekten mbH

il. 128bc. © Michał Domińczak

il. 129-130ab. © Michał Domińczak

il. 131. © Krier Kohl Gesellschaft von Architekten mbH

il. 132. © Michał Domińczak

il. 133a. © Michał Domińczak

il. 133b. © Artur Zaguła

il. 134. GREENVILLE, SOUTH CAROLINA Codified through Ordinance no. 2020-48, enacted May 18, 2020. (Supp. no. 11), Article 19, Sec. 19-4.3 [https://library.municode.com/sc/greenville/codes/code_of_ordinances?nodeId=COOR_CH19LAMA_ART19-4USRE_S19-4.3UECST]

il. 135. © Michał Domińczak

il. 136a. © DPZ CoDesign

il. 136b. © Michał Domińczak

il. 137. United States Patent no. US 6.574.931 B2, 06/10/2003, RESIDENTIAL DWELLING SYSTEM AND BUILDING, Assignee: Duany Plater-Zyberk & Company, Inc., Miami, FL (US)

ROZDZIAŁ VI

il. 138. © Michał Domińczak

il. 139ab. Town of Huntersville North Carolina Zoning Ordinance, Adopted November 19, 1996 As Amended Through November 30, 2017, Article 4. [https://www.huntersville.org/684/Article-4-Lot-Building-Types]

il. 140ab. COLUMBUS CITY CODES Codified through Ordinance no. 3381-2018, passed December 10, 2018. (Supp. no. 60, 1/19), Chapter 3320 [https://library.municode.com/oh/columbus/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT33ZOCO_CH3320TRNEDE]

il. 141. Haynie-Sirrine Neighborhood Master Plan, Greenville, South Carolina March 2002. [https://www.greenvillesc.gov/DocumentCenter/View/296/Haynie-Sirrine-Master-Plan-PDF?bidId=]

il. 142-144. City of Miami, Miami 21 Code, Miami 21 Atlas [https://codehub.gridics.com/us/fl/miami#/table-of-contents]

il. 145-150. © DPZ CoDesign

il. 151. „Architektura" 1984, nr 2 (418), (okładka)

il. 152-153. „Architektura" 1984, nr 2 (418), s. 34-35

il. 154-155ab. © Michał Domińczak

il. 156. © Teren sp. z o.o.

il. 157-159ab. © ALTA S.A./ MAU Mycielski Architecture&Urbanism

il. 160. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siewierz przyjęte Uchwałą nr XX/158/2000 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 25 kwietnia 2000 r. (tekst jednolity)

il. 161. Uchwała Nr XLVIII/356/10 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów

położonych w granicach miasta Siewierza KM-42, KM-43, po obu stronach drogi krajowej nr 1. Autor: TERPLAN Przedsiębiorstwo Projektowania, Studiów, Usług i Realizacji sp. z o.o.

il. 162-163ab. © ALTA S.A./MAU Mycielski Architecture&Urbanism

il. 164. © ALTA S.A./MAU Mycielski Architecture&Urbanism (aut. Joanna Pętkowska)

il. 165ab-166. © Michał Domińczak

il. 167-169. © MAU Mycielski Architecture&Urbanism

il. 170. © Hazel Borys, Emily Talen, Matthew Lambert [http://www.placemakers.com/how-we-teach/codes-study/]

il. 171ab. © DPZ CoDesign

il. 172. © Google LLC

il. 173ab-174abc. © Michał Domińczak

il. 174. © Hazel Borys, Emily Talen, Matthew Lambert [http://www.placemakers.com/how-we-teach/codes-study/]

Ilustracje we wklejkach

I. © DPZ CoDesign

II-III. © DPZ CoDesign [https://seasidefl.com/about/seaside-code]

IV-VII. © DPZ CoDesign

VIII. City of Miami, Miami 21 Code Map [https://map.gridics.com/us/fl/miami#11.67/25.7824/ -80.2293/0/45]

IX-XII. © ALTA S.A./MAU Mycielski Architecture&Urbanism

XIII. © MAU Mycielski Architecture&Urbanism

Ilustracje na początku rozdziałów

© Michał Domińczak

LISTA ILUSTRACJI ROZDZIAŁÓW

WSTĘP

Seaside (FL). Budynek Seawell przy Ruskin Place 309 (architekt – Charles Warren)

RODZIAŁ I

Seaside (FL). Altana przy Tupelo Street widziana od strony zachodniej

RODZIAŁ II

Seaside (FL). Widok pomiędzy budynkami Lyceum Gateway przy 35-55 Central Square (architekt: Daniel Solomon)

RODZIAŁ III

Celebration (FL). Fragment latarni miejskiej

RODZIAŁ IV.

Seaside (FL). Widok na budynki mieszkalne (Beachfront cottages - architekt: Scott Merrill)

RODZIAŁ V.

Rosemary Beach (FL). Widok na zabudowę wschodniej pierzei placu West Green

RODZIAŁ VI.

Alys Beach (FL). Widok od północy na zabudowę wokół zbiornika wodnego

ZAKOŃCZENIE

Celebration (FL). Widok wzdłuż Westpark Drive w kierunku południowym

Nowa Urbanistyka.
Metodyka i zasady projektowania według *SmartCode*

Podstawowym celem pracy jest przedstawienie metodyki planowania przestrzennego, która jest charakterystyczna dla nurtu ideowego zwanego we współczesnej urbanistyce *New Urbanism.* Główną jej tezą jest przekonanie o znaczącej wartości tej idei oraz skuteczności metod stosowanych przez jej zwolenników. Dotyczy to zwłaszcza sposobów tworzenia regulacji urbanistycznych, które w szczególny sposób reprezentuje tzw. *SmartCode* – oryginalna i nowatorska metoda planowania oraz opracowywania aktów planistycznych (prawa miejscowego), bazująca na tzw. kodzie form przestrzennych (*form-based code*).

W pracy przedstawiono w sposób szkicowy doktrynę, która rozpoznawana jest obecnie jako odrębny nurt we współczesnym planowaniu urbanistycznym i określana jest ogólnie mianem *New Urbanism.* Na tle historycznym opisano charakterystyczną dla tegoż nurtu ewolucję metodyki planowania i regulacji urbanistycznych, dokonano analizy procesu przekształceń, który doprowadził do powstania modelowego dokumentu, jakim jest *SmartCode.* Omówiono m.in. dzieje ruchu *Congress for the New Urbanism,* zasady kompozycji oraz sposoby optymalizacji projektowania, partycypację społeczną w planowaniu (*charrette*) oraz koncepcję profilu urbanistycznego (*transect*). Część poświęcona *SmartCode* zawiera szeroki komentarz do tekstu tego dokumentu wraz z ogólną analizą i propozycją jego wdrożenia w polskich warunkach. W książce podjęto także próbę określenia celów na najbliższą przyszłość i oceniono możliwość wdrożenia przedstawionych wcześniej metod i narzędzi planistycznych w Polsce, obrazując aktualny stan i przyszłość ruchu „nowej miejskości" w urbanistyce współczesnej. Podstawowy tekst pracy uzupełniają załączniki, w tym stanowiący jej kluczowy element, przetłumaczony na język polski, dokument *SmartCode*.

Podwaliny ideowe Nowego Urbanizmu znaleźć można w publicystyce Jane Jacobs, pracach naukowych Vincenta Scullego i Colina Rowe, postmodernistycznych manifestach braci Krierów i Roberta Venturiego i traktatach Christophera Alexandra. U źródeł Nowej Miejskości tkwi pojęcie sąsiedztwa rozumianego zarówno w sensie fizycznym (osiedle), jak i społecznym (wspólnota). Afirmacja wspólnoty (zwłaszcza tej podstawowej, jaką jest sąsiedztwo) implikuje swoisty republikanizm zarówno w organizacji życia społecznego, jak i w projektowaniu.

Idea, którą reprezentuje ruch Nowej Miejskości, zasadza się także na szacunku dla tego, co już istnieje, odkrywaniu prawdziwych wartości otoczenia – w opozycji do kultu nowości i nieustannej innowacji, który cechuje tzw. nowoczesność. Takie podejście jest otwartym sprzeciwem wobec dominującego współcześnie paradygmatu o duchu czasów przenikającym architekturę. Z tego rodzaju postawą integralnie łączy się także szacunek dla przyrody i środowiska naturalnego. Fundamentalną wartością Nowego Urbanizmu jest także bezkompromisowe dążenie do ponownego zespolenia pojęć *urbs i civitas*, zjednoczenia miasta i wspólnoty. Jedną z fundamentalnych zasad Nowej Miejskości jest afir-

macja ruchu pieszego – podporządkowanie planowania przestrzennego i reguł budowy miast potrzebom pieszych użytkowników.

Podejście do projektowania w Nowej Urbanistyce bazuje na dwóch przesłankach zasadniczych: uznaniu, że fizyczna forma środowiska zabudowanego wpływa na zachowanie i kulturę społeczeństwa (*design affects behawior*) oraz, że najlepszą, najłatwiej przyswajalną metodą regulacji rozwoju są wzorce przyjmowane jako konwencje (k o n w e n a n s e), a nie narzucane z góry przepisy.

Metodykę Nowej Urbanistyki tworzą trzy fundamentalne elementy, którymi są: określone wzorce projektowe, czyli zbiór zasad kompozycji urbanistycznej oraz reguł projektowania przestrzennego (zebrany w *Karcie i Leksykonie Nowej Urbanistyki*), proces *charrette* jako specjalny sposób projektowania grupowego z elementami partycypacji społecznej oraz kod/kodeks form przestrzennych jako metoda planowania bazująca na teorii profilu urbanistycznego (*transect*).

Opisane w pracy przykłady projektów potwierdzają tezę, że metodyka planowania Nowej Urbanistyki ma charakter otwarty i podatny na zmiany, a *SmartCode* jest modelowym narzędziem, które można swobodnie i elastycznie kształtować w zależności od potrzeb, miejsca oraz czasu. Ponadto, badania ostatnich lat wykazały niezbicie, iż Nowa Urbanistyka potrafi być skuteczna także w sensie ekonomicznym, a stosowanie jej pryncypiów w projektowaniu w zasadzie gwarantuje inwestorom sukces finansowy.

New Urbanism. Methodology and *SmartCode* Design Rules

The primary objective of this paper is to present spatial planning methodology that is characteristic to an ideological trend of contemporary urbanism, namely *New Urbanism.* Its main thesis is to emphasize great significance of this trend as well as effectiveness of the methods applied by its followers. In particular it refers to the methods of creating urban regulations which are represented by so-called *SmartCode,* i.e. an unique and innovati ve method of planning and preparing planning regulati ons (of local law) based on Form-Based Code.

This paper sketches the doctrine that is presently recognizable as a separate trend in the contemporary urban planning and is defined as *New Urbanism.* The evolution of planning and urban rules characteristic to this trend is presented in a historical context; the transformation process which led to the creation of the model document i.e. *SmartCode* is analyzed as well. This paper discusses inter alia the history of the *Congress for the New Urbanism* movement, compositi on rules and design opti mizati on methods, *charrette* design and Transect*.* The part devoted to *SmartCode* comments widely on the contents of this document as well as a general analysis and propositi on of its implementati on into Polish conditi ons. The book att empts also to defi ne objecti ves for the nearest future and evaluates the possibility of the implementati on of the methods and planning tools in Poland by presenti ng the present situati on and future of the *New Urbanism* movement in the contemporary urbanism. The primary text of the book contains appendixes, including the one that is its key element i.e. *SmartCode* translated into Polish.

The *New Urbanism* ideological foundations can be found in the texts of Jane Jacobs, academic works of Vincent Scully and Colin Rowe, post-modernist manifests of the Krier brothers and Robert Venturi as well as in Christopher Alexander's treatises. At the very root of *New Urbanism* there is the notion of neighborhood understood both in the physical sense (district) and a social one (community). The affirmation of community (the primary one especially i.e. the neighborhood) implies specific republicanism within both social life arrangement as well as design.

The idea represented by New Urbanism movement lies also in the respect to what already exists, discovery of true values of a surrounding as opposed to the cult of newness and constant innovation characteristic to the so-called modernity. Such an approach is an evident protest against the contemporary paradigm of architecture-penetrating spirit of times. This kind of attitude is closely related to the respect for nature and natural environment. Uncompromising pursuit of reintegration of *urbs and civitas,* integration of municipality and community constitutes a fundamental value of *New Urbanism.* One of the main rules of *New Urbanism* is the affirmation of pedestrian traffic, i.e. the subordination of spatial planning and town design principles to the needs of pedestrians.

The approach to design characteristic to *New Urbanism* is based on two primary premises, i.e. the recognition of physical form of developed area affects behavior and culture of a society and that the best and the most easily assimilated method of development regulation involves conventions as opposed to regulations imposed.

The methodology of *New Urbanism* is composed of three fundamental components, namely defined design models, in other words a collection of urban composition principles and spatial planning rules (collected in the *Card* and *Lexicon of New Urbanism*), the *charrette* process as a special method of group designing including social parti cipati on as well as the code of spati al forms as a planning method based on the urban planning model (Transect).

Examples of designs described in this book confirm the thesis that the *New Urbanism* planning method is open and susceptible to changes, whereas *Smart-Code* is a model tool that can be freely and flexibly shaped depending on needs, place and time. Moreover, the latest researches have proved that *New Urbanism* can be effective also economically and applying its principles in designing basically guarantees a financial success to investors.

Nuevo Urbanismo.
Metodología y principios de diseño según *SmartCode*

El objetivo básico del estudio es presentar una metodología de planificación espacial característica para la tendencia ideológica llamada *New Urbanism* en el urbanismo contemporáneo. Su principal teoría es la creencia en el valor significativo de esta idea y la eficacia de los métodos utilizados por sus seguidores. Se refiere especialmente a las formas de crear regulaciones urbanas, que están representadas de manera especial por el llamado *SmartCode* – un método original e innovador de planificar y preparar actas de planificación (legislación local), basado en el llamado *form-based code*.

El trabajo presenta de manera esquemática una doctrina que ahora se reconoce como una corriente distinta en la planificación urbana contemporánea y que generalmente se denomina *New Urbanism*. En un contexto histórico, se describe la evolución de la metodología de planificación y regulación urbana característica de esta tendencia, y se analiza el proceso de transformación que llevó a crear el documento modelo, *SmartCode.* Se describe, entre otros, la historia del movimiento *Congress for the New Urbanism,* los principios de composición y las formas de optimizar el diseño, la participación pública en la planificación (*charrette*) y el concepto de perfil urbano (*transect*). La sección dedicada a *SmartCode* contiene un amplio comentario sobre el texto del presente documento, junto con un análisis general y una propuesta para su aplicación en las condiciones de Polonia. El libro también intenta establecer objetivos para el futuro próximo y evalúa la posibilidad de aplicar los métodos e instrumentos de planificación presentados anteriormente en Polonia, presentando el estado actual y el futuro del movimiento del „nuevo urbanismo" en la planificación urbana contemporánea. El texto básico del documento se complementa con apéndices, incluido *SmartCode,* que es su elemento clave, traducido al polaco.

Los fundamentos ideológicos del *Nuevo Urbanismo* se pueden encontrar en el periodismo de Jane Jacobs, los trabajos académicos de Vincent Sculli y Colin Rowe, los manifiestos postmodernos de los hermanos Krier y Robert Venturi, y los tratados de Christopher Alexander. En el origen del *Nuevo Urbanismo* se encuentra la noción de vecindario entendida tanto en el sentido físico (urbanización) como en el sentido social (comunidad). La afirmación de la comunidad (especialmente la básica, que es el vecindario) implica una especie de republicanismo tanto en la organización de la vida social como en el diseño.

La idea que representa el movimiento del *Nuevo Urbanismo* se basa también en el respeto de lo que ya existe, descubriendo los verdaderos valores del entorno: en oposición al culto a la novedad y a la innovación constante que caracteriza a la llamada modernidad. Este enfoque es una oposición abierta al paradigma contemporáneo dominante sobre el espíritu de los tiempos que impregna la arquitectura. El respeto por la naturaleza y el medio ambiente también es parte integral de este tipo de actitud. El valor fundamental del Nuevo

Urbanismo es también una aspiración intransigente de reunir las nociones de *urbs y civitas,* para unir la ciudad y la comunidad. Uno de los principios fundamentales del *Nuevo Urbanismo* es la afirmación de zonas de peatones: la subordinación de la planificación urbana y las normas de construcción de la ciudad a las necesidades de los usuarios peatonales.

El enfoque del diseño del *Nuevo Urbanismo* se basa en dos requisitos fundamentales: el reconocimiento de que la forma física del entorno construido influye en el comportamiento y la cultura de la sociedad (*design affects behawior*) y que el mejor método, el más fácilmente asimilable, para regular el desarrollo es a través de las pautas adoptadas como convenciones (convenciones) en lugar de las normas impuestas desde arriba.

La metodología del *Nuevo Urbanismo* consta de tres elementos fundamentales: patrones específicos de diseño, es decir, un conjunto de principios de composición urbana y reglas de diseño espacial (recogidos en la *Carta* y el *Léxico del Nuevo Urbanismo*), el proceso de *charrette* como forma especial de diseño en grupo con elementos de participación social y el código/código de formas espaciales como método de planificación basado en la teoría del perfil urbano (*transect*).

Los ejemplos de proyectos descritos en el presente documento confirman la teoría de que la metodología de planificación del *Nuevo Urbanismo* es abierta y vulnerable a los cambios, y *SmartCode* es un instrumento modelo que puede configurarse de forma libre y flexible en función de las necesidades, el lugar y el tiempo. Además, los estudios realizados en los últimos años han demostrado de manera concluyente que el *Nuevo Urbanismo* también puede ser eficaz en el sentido económico, y la aplicación de sus principios en el diseño garantiza en principio el éxito financiero de los inversores.

Neuer Urbanismus. Methodik und Entwicklungsprinzipien nach *SmartCode*

Das grundlegende Ziel der Studie ist es, eine Raumplanungsmethodik vorzustellen, die charakteristsch für die ideologische Tendenz namens *New Urbanism* im zeitgenössischen Urbanismus ist. Ihre Hauptthese ist die Überzeugung von dem wesentlichen Wert dieser Idee und die Wirksamkeit der von ihren Befürwortern verwendeten Methoden. Es geht vor allem um die Art und Weise der Scha" ung von städtebaulichen Regulierung, die in besonderer Weise durch den sogenannten *SmartCode* vertreten werden – eine originelle und innovati ve Methode der Planung und Entwicklung von Planungsgesetzen (Ortsrecht), die auf dem sogenannten formbasierten Code (*Form-Based Code*) stützt.

Der Beitrag stellt skizzenhaft eine Doktrin vor, die heute als eigenständige Strömung in der zeitgenössischen Stadtplanung anerkannt ist und allgemein als *New Urbanism* bezeichnet wird. Vor einem historischen Hintergrund wird die für diesen Trend charakteristische Entwicklung der Planungsmethodik und der städtebaulichen Regulierung beschrieben und der Transformationsprozess, der zu dem Musterdokument, das heißt, *SmartCode* führte, analysiert. Er behandelt u. a. die Geschichte der Bewegung *Congress for the New Urbanism*, Gestaltungsprinzipien und Wege zur Optimierung des Entwicklungsprozesses, die Beteiligung der Öff entlichkeit an der Planung (*charrette*) und das Konzept des Stadtprofils (*Transect*). Der Abschnitt , der dem *SmartCode* gewidmet wird, enthält einen umfassenden Kommentar zum Text dieses Dokuments zusammen mit einer allgemeinen Analyse und einem Vorschlag für seine Umsetzung unter polnischen Bedingungen. Das Buch versucht auch, Ziele für die nahe Zukunft zu setzen und die Möglichkeit der Umsetzung der vorgestellten Planungsmethoden und-werkzeuge in Polen zu bewerten, was den aktuellen Stand und die Zukunft der Bewegung des „Neuen Urbanismus" in der zeitgenössischen Stadtplanung veranschaulicht. Der Grundtext der Studie wird durch Anhänge ergänzt, darunter sein Schlüsselelement – *SmartCode*, übersetzt ins Polnische.

Die ideologischen Grundlagen des *New Urbanism* finden sich in der Publizistik von Jane Jacobs, den wissenschaftlichen Arbeiten von Vincent Scully und Colin Rowe, den postmodernen Manifesten der Brüder Krier und Robert Venturi sowie den Abhandlungen von Christopher Alexander. Die Quelle des *New Urbanism* bildet der Begriff der Nachbarschaft, der sowohl im physischen Sinne (Wohnsiedlung) als auch im sozialen Sinne (Gemeinschaft) verstanden wird. Die Bejahung der Gemeinschaft (insbesondere der grundlegenden, nämlich der Nachbarschaft) impliziert eine Art vom Republikanismus sowohl in der Organisation des sozialen Lebens als auch in der Gestaltung.

Die von der New-Urbanism-Bewegung vertretene Idee basiert auch auf dem Respekt vor dem gerade Bestehenden, der Entdeckung der wahren Werte der Umgebung – im Gegensatz zum Kult der Neuheit und der ständigen Innovation, die die so genannte Moderne kennzeichnen. Dieser Ansatz ist eine offene Opposition zum vorherrschenden zeitgenössischen Paradigma, dass der Zeitge-

ist die Architektur durchdringt. Auch der Respekt vor der Natur und der Umwelt gehört zu einer solchen Einstellung. Der Grundwert des *New Urbanism* ist auch das kompromisslose Bestreben, die Begriffe *urbs* und *civitas*, d. h. die Stadt und die Gemeinschaft zu vereinen. Eines der Grundprinzipien des *New Urbanism* ist die Bejahung des Fußgängerverkehrs – die Unterordnung der Raumplanung und der städtischen Bauvorschriften unter die Bedürfnisse der Fußgänger.

Der Gestaltungsansatz des *New Urbanism* basiert auf zwei grundlegenden Voraussetzungen: der Anerkennung, dass die physische Form der bebauten Umwelt das Verhalten und die Kultur der Gesellschaft beeinflusst (*design affects behavior*), und dass die beste, am leichtesten zu erlernende Methode zur Regulierung der Entwicklung durch Muster erfolgt, die als Konventionen (Umgangsformen) übernommen werden, statt durch von oben auferlegte Regeln.

Die Methodik des *New Urbanism* besteht aus drei grundlegenden Elementen: den bestimmten Entwurfsmustern, d. h. einer Reihe von städtebaulichen Kompositionsprinzipien und räumlichen Entwurfsregeln (zusammengefasst in der *Charta* und dem *Lexikon des New Urbanism*), dem *Charrette-Prozess* als besondere Form des Gruppenentwurfs mit Elementen der sozialen Beteiligung und dem Code der räumlichen Formen als Planungsmethode, die auf der Theorie des städtebaulichen Profils (*Transect*).

Die in diesem Beitrag beschriebenen Projektbeispiele bestätigen die These, dass die Planungsmethodik des *New Urbanism* offen und veränderbar ist und dass *SmartCode* ein modellhaftes Werkzeug ist, das je nach Bedarf, unabhängig von Ort und Zeit frei und flexibel gestaltet werden kann. Darüber hinaus hat die Forschung in den letzten Jahren schlüssig gezeigt, dass der *New Urbanism* auch im ökonomischen Sinne effektiv sein kann und die Anwendung seiner Prinzipien bei der Gestaltung in der Regel den finanziellen Erfolg für Investoren garantiert.

Indeks osobowy

A

Adickes Franz 59
Anders Władysław 235, 247,
Arendt Randal 84

B

Bać Zbigniew 24
Bald Kazimierz 322
Belloc Hilaire 39
Bernhardt Richard 135
Bess Philip 32, 39
Bing Alexander 38
Bogdanowski Janusz 322
Bothwell Stephanie 78
Broggi Daniel 143
Buch Ernesto 143
Buczek Grzegorz 87, 326
Buszkiewicz Jerzy 320

C

Calthorpe Peter 22, 49, 52, 53, 55, 66, 84, 196 345
Casasco Victoria 143
Chellman Richard 78
Chesterton Gilbert 39
Christopher Alexander 36, 157, 196, 219, 354
Choynowski Piotr 33, 87
Comitta Thomas 78
Corbett Judy 66
Corbett Michael 66
Correa Jaime 196
Cozens Paul 22
Cysek Monika 25

D

Davies Daryl 65, 66, 143, 302, 353
Davies Robert 41, 44, 108, 143, 302, 353
Domińczak Michał 9, 11, 12, 33
Driehaus Richard 301
Duany Andrés 16-17, 21-22, 38, 41, 42, 49, 50, 52-53, 62, 69, 70-71, 73, 77-78, 84, 121, 126, 143, 149, 152-153, 158, 183, 191, 193-194, 196, 299, 345, 354, 363, 365
Duany Douglas 78
Durham-Jones Ellen 50
Durniewicz Tomasz 320

E

Eppli Mark 22

F

Farr Douglas 196
Ferrell Geoffrey 301
Flahault Charles 185
Florida Richard 23

G

Garde Ajay 22
Garnier Tony 91
Geddes Parick 36, 38-39, 80, 185, 188-189, 190-191, 193-194
Gibbs Robert 78
Gleaser Edward 23
Gorlin Alexander 131
Greenan Gary 78
Gutowski Bartłomiej 25, 33
Gzell Sławomir 24, 25, 33, 70, 320, 326, 363

H

Hamer David 22
Hanzl Małgorzata 25
Hegemann Walter 38
Howard Ebeneezer 36, 80
Humboldt Alexander 184, 187, 191, 193

J

Jacobs Jane 9, 36, 41, 50, 144, 259, 260
Janiak Marek 29
Jeleński Tomasz 25, 33
Johnson Philip 107

K

Katz Bruce 301
Katz Peter 21, 50, 73, 162, 301
Kelbaugh Douglas 50
Kępkowicz Agnieszka 104
Koszel Maciej 25, 33
Krier Leon 9, 23-24, 26-27, 36, 42, 45, 50, 69, 84, 91, 194, 321
Krier Robert 9, 27, 36, 256, 280, 285, 321
Kropotkin Piotr 39
Krzysztofik Sylwia 25
Kulash Walter 78
Kunstler James Howard 23

L

Langdon Peter 23
Langdon Philip 66, 70, 216, 222
Leblanc Keith 102, 136, 365
Lennertz William 143, 144
Le Play Frederic 185
Lieberman William 78
Lorens Piotr 25, 33, 71, 102, 163, 184
Lynch Kevin 84

M

Marshall Alexander 23
Martyniuk-Pęczek Justyna 25, 163
Mason Willie 143
MacKaye Benton 36, 38, 80, 190, 191
Miśta Rafał 26
Mehaffy Michael 142, 145, 354
Merill Scott 103
Moule Elizabeth 49, 52, 53, 57
Mumford Lewis 38, 190
Murrain Paul 78
Mycielski Maciej 24, 25, 29, 33, 154, 156, 184, 326, 337, 365, 368

N

Nolen John 36, 39, 90
Norquist John 27, 50, 344, 346, 353

O

Olegothrope James 115
Olmsted Frederick Law 39, 90

P

Parolek Daniel 353
Parolek Karen 353
Paszkowski Zbigniew 25, 27, 33, 184
Perry Clarence 24, 36, 84-87
Perry Guy 24
Plater-Zyberk Elizabeth 7-9, 12, 16-17, 19, 21-22, 27, 29, 41, 42, 49, 50, 52-53, 61-62, 70, 77-78, 143, 149, 163, 183,191, 193, 196, 300 345, 365
Polyzoides Stephanos 33, 52, 53, 71, 76, 78, 145
Price Steve 301

R

Raily Josep 353
Reclus Eliseé 185
Robertson Jaquline 352, 354
Rowe Colin 9, 36
Rybczyński Witold 23, 50, 344, 365

S

Sanoff Henry 145
Sargeant David 78
Sarzyński Piotr 26
Scully Vincent 9, 36, 70, 71
Sexton Richard 142
Sipiński Stanisław 320
Sitte Camilo 38, 91
Skrzypczak Eugeniusz 320
Solarek Krystyna 25
Solomon Daniel 49, 52
Sorkin Michael 23
Spikowski Robert 306, 353
Stangel Michał 25, 27, 33, 163, 184
Stein Clarence 38, 39, 90
Stern Robert 352
Steuteville Robert 21, 78, 216

T

Talen Emily 22, 38, 71, 84
Tchaieva Galina 22
Thadani Dhiru 27, 84
Thoreau Henry David 213
Till Karen 22
Trelles Louis 143

U

Unwin Raymond 36, 38, 92, 93

V

Venturi Robert 9, 36
Victoria Teófilo 143
Vidal de la Blanche Paul 185
Volk Laurie 78

W

Wright Henry 38, 39, 90
Wróblewski Wiktor 28, 163, 184
Wyant Carol 163, 301

Z

Zaguła Artur 25, 365
Zimmerman Todd 78
Zipser Wawrzyniec 25, 88

Indeks nazw i miejscowości

A

Al Dhahiyah Al Gharbiyah 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318
Alexandria (VA) 37, 49, 301, 302
Alison Island 133, 311
Al Muntazah 313, 314, 317, 318
Alys Beach (FL) 128, 134, 198, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 217
Ambler Realty Co 61
Amelia Park (FL) 117, 125
Aqua 133
Austin (TX) 143
Avalon Park (FL) 46, 69
Avenue des Champs-Élysées 252
Awhanee (CA) 10

B

Baldwin Park (FL) 249, 262
Battery Park 10
Beaufort (SC) 114, 270, 279
Bedford (NH) 70
Blue Water (FL) 291, 292
Boca Raton (FL) 62, 63, 64
Brandevoort de Veste 235, 245, 248, 281
Buffalo (NY) 175

C

Calhoun County (FL) 212, 213, 214
Calthrope Associates 353-354
Carlton Landing (OK) 108-109
Carmel (IN) 94, 243, 255, 283
CATS 302
Celebration (FL) 51-50, 95, 107, 263
Center for Applied Transect Studies 302
Charleston Place 49, 62-65
Charleston (SC) 49
Charlotte (NC) 303
Chwarzno-Wiczlino 337, 339
CIAM 10, 52, 61, 299
Citadel Broekpolder 118, 285
Columbus (OH) 303-306
Congress for the New Urbanism (CNU) 10-11, 21, 49, 50-51, 57, 70-73, 77, 135, 182-183, 195, 299, 300-302, 344, 345-346, 350, 352
Cooper, Robertson & Partners 354
Coral Gables (FL) 7, 17, 52, 55, 273, 353
Cornelius (NC) 303

D

De Oevers 96, 256
Dover, Kohl & Partners 306, 353
DPZ 7, 10, 12, 16, 22, 24, 38, 45, 50, 51, 55, 62, 64, 65, 66, 69, 70, 302, 303, 306, 307, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 353, 354, 365

E

École des Beaux-Arts 142
Euclid (OH) 61
Eufaula (OK) 108, 109

F

FBCI 21, 163, 301, 302
Federacja Małych Miast 319, 320, 321
Form Based-Code Institute 301
Fort Myers (FL) 151

G

Gaithersburg (MA) 48, 49, 117, 124, 128, 130, 286, 347, 348, 349, 351
Galveston (TX) 116, 290
Gdynia Zachód 24, 155, 324, 337, 341-342, 338-339, 340
Greenbelt (MA) 39, 40
Greenbelt Towns 40
Greenville (SC) 288, 305-306
Greenwich Village 41
Gulfport (MS) 305

H

Haynie-Sirrinie (SC) 305-306
Heemskerk 118, 285
Helmond 235, 245, 248, 281
Henningson, Durham & Richardson, Inc (HDR) 354
Heulebrug 24, 111, 112, 245, 255, 272
Huntersville (NC) 288, 303

I

INTBAU 27, 29, 302
International Network for Traditional Building 302

K

Kentlands (MA) 1117, 124, 128, 130, 286, 347, 348, 349, 351
Key West (FL) 37
Kings Farm (MA) 95, 263, 265
Knokke-Heist 111, 112, 245, 255, 257, 272
Krier-Kohl Gesellschaft von Architekten mbH 354

L

Leblanc Jones Landscape Architects, Inc. 102, 136
Lexicon of the New Urbanism 19, 21, 73, 77, 225
L'On 96, 106, 264
London Building Act 60
Londyn 50, 60, 165
Longmont (CO) 132

Ł

Łódź 29, 27, 252, 365

M

Mariemont (OH) 90
Mashpee Commons 46
MAU 24, 154, 325, 326, 338, 340
Miami 233, 307, 308, 309, 310, 311
Miami Beach (FL) 40, 116, 133
Miasteczko Wilanów 24, 324
Middle Farm (MA) 95, 254, 287
Miękowo-Owińska 319, 321
Milwaukee (WI) 50
Montgomery (AL) 310
Mt. Pleasant (SC) 96, 106, 264
Murowana Goślina 320, 322-323

N

Nantucket (MA) 89, 90
National Charrette Institute (NCI) 143, 147, 148
National Town Builders Association 302
New Town of St. Charles (MI) 110
New Urban Guild 302
Nowy Jork (NJ) 41, 166

O

Opticos Design Inc. 353
Orlando (FL) 50

P

Pass Christian 305
Pentaluma (CL) 303, 306
Pienza (Włochy) 193
Placemakers 353
Politechnika Łódzka 7, 27, 365
Poundbury 10, 50, 51, 69, 95, 254, 287, 352
Prospect (CO) 132

R

Radburn (NJ) 89, 90
Regional Planning Association of America (RPAA) 38-39, 190
Riverside (IL) 90
Rockville (MA) 95, 263, 265
Roelofarendsveen 96, 256
Rosemary Beach (FL) 47, 48, 94, 100, 103, 129, 134, 137, 243, 249, 253, 259, 265

S

Santa Ana (CA) 177, 179, 180, 260, 261
Sarasota (FL) 167, 168, 169, 170, 173
Savannah (GA) 89, 90, 115
Seaside (FL) 42, 44, 45, 46, 67, 68, 69, 108, 109, 131, 244, 300
Siewierz 325, 327, 328, 329, 331, 332, 333, 334, 336, 337
Siewierz-Jeziorna 24, 155, 324-328, 329, 331-337, 342, 343
Sky (FL) 212, 213, 214
SmartCode 7-9, 11-12, 15-21, 27, 29, 62, 70, 166, 182-184, 194-196, 198, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213-215, 217-219, 221-223, 225-232, 234, 237-242, 244, 246-247, 249-254, 257-258, 260-261, 264-271, 273-284, 286,-287, 289, 292-296, 304, 306-311, 326, 331, 335, 346, 348, 350, 356, 358, 363
South Beach 133
Spikowski Planning Associates 306, 353
Stairways to Heaven 131
St. Charles, New Town of (MI) 110
Sunny Side Gardens 39
Swołowo (Polska) 212

T

Tavernier Key (FL) 291, 292
Towarzystwo Urbanistów Polskich 338
Trasa Górna 252
Truman House 300

U

University of Maryland 300
University of Michigan 300
University of Notre Dame 300

V

Vermillion 303
Village of Westclay (IN) 94, 243, 255, 283

W

Washington (DC) 89, 90
Watercolor (FL) 94, 125, 248, 282
Wellington (FL) 69
Windsor (FL) 66, 69

Y

Yale 36

Z

Zielone Wzgórza 320-323
Zielony Krąg Tradycji i Kultury 322-324

Indeks rzeczowy

A

aleja 82, 113, 251
altana 107, 138, 244
antresola 273
architektura 9, 10, 24, 33, 35, 42, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 65, 113, 123, 131, 132, 134, 135, 137, 138, 141, 146, 147, 153, 157, 159, 164, 165, 166, 172, 194, 217, 254, 264, 296, 332, 334, 352, 353, 355, 363
arkady 261, 263, 268
Artificial Intelligence 356
Augumented Reality 356, 357

B

basen 55, 243
bezpieczeństwo 22, 56, 59, 104, 113, 114, 117, 119, 181, 255, 257, 258, 276
Big data 356
biocenoza 185, 192, 195, 289
biotop 185, 192
bliźniak 168
blok zabudowy
  kwadratowy 91, 97
  nieregularny 91, 97
  wydłużony 91, 97
bonus
  powierzchni 181
  brownfield 228, 293
bude 129, 130
budynki
prywatne 106
społeczne 135, 241, 326, 346
Buliding Information Modelling 356
bulwar 82, 113, 197, 244, 251, 252, 253, 266, 322, 345

C

carriage house 129, 130, 349, 350
CD 239, 240
centrum dzielnicowe 211, 213, 234, 239, 240, 249, 348
charrette 15, 16, 18, 20, 24, 27, 28, 29, 73, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 293, 337, 339, 357
Charter of the New Urbanism 10, 15, 33, 34, 49, 52
chodnik 119, 135, 138, 166, 253, 259, 266, 268, 274, 278, 279
chroniony obszar otwarty 196, 227
ciąg pieszy 63, 64, 65, 66, 110, 119, 120, 239, 253, 257, 284, 329
civic
  buildings 106, 107, 109, 174, 241, 242
  space 101, 102, 104, 106, 145, 241
civitas 59, 346, 363
Clustered Land Development CLD 211, 212, 213, 214
compound 202, 203, 214
comunitarianism 39
Conventional Suburban Development 88
corridor 10, 82, 86, 322
cul-de-sacs 114
cybernetyka 217, 218, 219, 356
czytelność 57, 58, 79, 91, 164, 181

D

delimitacja 81, 82, 83, 231, 234
detal architektoniczny 66, 134, 174, 176
development 9, 10, 11, 12, 70
dojazd gospodarczy 116, 254, 255, 256, 257, 283, 330
dom
  atrialny 166, 174, 206, 207
  dwumieszkaniowy 334
  jednorodzinny 89, 129, 167, 168, 271, 277, 332, 340
  miejski 129, 208, 209
  nad garażem 129, 130
  szeregowy 127, 167, 208, 209, 233, 351
  wielorodzinny 332
  wolnostojący 127, 137, 169, 204, 205, 214, 350
dominanta 79, 91, 135, 243, 336
droga
  rowerowa 253, 257
  szybkiego ruchu DSR 252
dyspozycja zabudowy 174, 175, 182, 237, 269, 303
dziedzictwo kulturowe 54, 147, 178, 229, 293, 322, 350

E

edukacja 148, 157, 268, 300, 301
efektywność energetyczna 135
ekologia 54

ekosystem 172, 185, 191, 192
ekoton 230
elewacja frontowa 130, 291, 332
esquisse 141

F

farma miejska 289
forma
  architektoniczna 127, 230, 269, 336
  przestrzenna 36, 61, 137, 190, 211
  urbanistyczna 62, 134, 163, 275, 318, 321
fotografie poglądowe 334
founders 10, 49
front
  prywatny 121, 122, 123, 174, 259, 260, 261, 264, 265, 267, 268, 274, 348
  publiczny 121, 226, 259, 260, 261, 266, 267, 268, 277, 287, 348
  zabudowy 66, 85, 121, 122, 177, 179, 180, 182, 254, 259, 266, 267, 268, 269, 287, 294, 304, 308, 334, 340
funkcja
  dopuszczalna
    bez ograniczeń 276
    z ograniczeniami 276
    na podstawie zgody 276
    na podstawie odstępstwa 276
  komercyjna 126, 127
  limitowana 127
  mieszkaniowa 126, 197, 277, 282, 283, 329
  nieograniczona 127
  ograniczona 127
  społeczna 107, 113, 126
  zabudowy 79, 171, 275, 293
  zakazana 276

G

ganek frontowy 123, 260, 262
garaż 66, 119, 129, 130, 137, 175, 254, 256, 269, 271, 273, 279, 282, 283, 326, 335, 350
gatunki roślin 172, 185, 289, 290, 334
gazebo 107
gęstość zamieszkania 118, 229, 239, 240, 291
główna przestrzeń społeczna 111, 248, 250
Green Plot Ratio GPR 290
greyfield 228

H

habitat 84, 185, 192, 193, 195, 197, 234
handel 78, 189, 288, 342
implementacja 88, 132, 148, 150, 224, 231, 239, 250, 266, 268, 274, 277, 284, 290, 296, 356, 357, 358
inclusiveness 57
infrastruktura 57, 81, 82, 99, 118, 135, 138, 154, 155, 157, 197, 215, 224, 227, 246, 251, 254, 257, 266, 269, 275, 276, 290, 335
inkrementalizm 71
interesariusze 146, 147, 148, 149, 152, 153, 154, 156, 158, 293
interes publiczny 121, 122, 227, 343
inżynieria drogowa 61, 78, 253-254, 275, 358

J

jam session 142, 145, 146, 357
jednostka
  osadnicza 70, 83, 84, 88, 237, 244
  sąsiedzka 84, 213
jezdnia 114, 118, 119, 121, 122, 135, 138, 166, 253, 254, 259, 261, 266, 268, 271, 274, 275, 278, 280, 284, 345
„jezioro i tama" 80
jurydyka 322

K

kamienica 62, 127, 166, 174
  małomiasteczkowa 287, 330
  rezydencjonalna 210, 211
kaplica 44, 109
klasoużytki 232
klasycyzm 353
klasyfikacja gruntów 228
klimaks 195, 218
klucz zabudowy 126
kod
  architektoniczny 163, 326, 331, 332, 334, 335
  form przestrzennych 7, 10, 11, 15, 16, 19, 20, 28, 29, 73, 163, 164, 166, 171, 172, 173, 176, 177, 178, 181, 182, 183, 216, 217, 218, 219, 223, 224, 226, 232, 269, 296, 301, 302, 304, 330, 337, 343, 346, 348, 358
  genetyczny 218, 219

kodeks
dobrego sąsiedztwa 326, 342
urbanistyczny 18, 43, 62, 65, 66, 68, 69, 70, 85, 114, 131, 132, 164, 165, 166, 171, 172, 176, 178, 183, 199, 201, 218, 240, 288, 289, 302, 303, 305, 306, 352, 355
kodowanie 171, 218
kompozycja
architektoniczna 126
bryły 176, 274
elewacji 176, 332
przestrzenna 38, 62, 106, 226, 323, 342
urbanistyczna 16, 24, 73, 89, 91, 134, 318
komunikacja
kołowa 65, 85, 87, 254, 259
publiczna 72, 81, 84, 119, 234, 235, 238, 239, 241, 249, 310, 330
piesza 82, 88, 91
rowerowa 82
konsultacje społeczne 142, 154, 157, 307
kontrolowany rozwój przestrzenny 196
konwenans 73, 172, 300
konwencja 73, 172, 300
korytarz
ekologiczny 82
komunikacyjny 61, 69, 79, 82, 84, 117, 165, 166, 171, 172, 173, 195, 218, 226, 235, 239, 251, 253, 254, 258, 259, 260, 266, 267, 268, 269, 275, 294, 304, 338, 341
krajobraz 36, 72, 82, 171, 176, 197
księga wzorców 178, 296
kwartał
krierowski 91
zabudowy 100, 115, 118, 119, 253, 281, 285, 339, 348

L

Lake&Dam 82, 83
Leaf Area Index LAI 290
Lean Urbanism 350, 356
legibility 57, 58
Leksykon Nowej Urbanistyki (także: Leksykon, Leksynon NU) 11, 41, 51, 53, 70, 73, 77-80, 83, 85, 88-91, 93, 97-100, 104, 106, 113, 118, 119, 123, 126, 127, 132, 134, 142, 164, 171, 177, 183, 195, 211, 241, 280, 286, 299, 322, 346, 358, 388
Lexicon of the New Urbanism (także: Lexicon) 10, 19, 21, 73, 77, 225
linia
artykulacji 274
frontu zabudowy 261, 269
gzymsu 274
odsunięcia 178, 269
regulacyjna 62, 224, 253, 340
wycofania elewacji 274
wysokości nadwieszenia 274
zabudowy 62, 66, 178, 224, 267-269, 271, 275
nieprzekraczalna 178, 261, 269, 271
obowiązująca 269
logika rozmyta 356
loggia 176, 260, 264, 265

M

master plan 159, 171, 198, 212, 219, 316, 325
materiały budowlane 176
media 46, 154, 337, 354
meticulousness 57
miasteczko 10, 16, 24, 36, 38, 41, 56, 137, 198, 306, 324, 326
miasto
miasto-ogród 38, 39, 89, 90
małe 10, 36, 56, 197, 270
morfologia 28, 39, 91
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 150, 157, 224, 233, 241, 329, 330, 359
część graficzna 224, 233
tekst 224
miejska strefa profilu urbanistycznego (T4) 196, 229, 237, 282
miejskość 7, 8, 11, 15, 16, 19-24, 26, 27, 29, 33-36, 39, 41, 53, 70, 101, 190, 281, 338, 355, 363
mieszkalnictwo 22, 127
dostępne 58
mieszkanie 85, 127, 129, 237, 241, 247, 271, 273, 276, 282, 283, 322, 340
dostępne nad garażem 129, 130
missing middle 127, 340
moda 132
moduł 99, 171, 178, 196, 268, 286, 289, 290, 293, 308, 313

N

nasadzenia 334
nasłonecznienie 110, 119, 135, 181
naturalna strefa profilu urbanistycznego (T1) 194, 232, 239, 306
neoklasyczna architektura 352
New Suburbanism 70
New Urbanism 7, 8, 9, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 25, 26, 29, 33, 34, 53, 184, 344, 363
niespieszność 57
noc wózka 141
Nowa Miejskość (także: nowa miejskość) 7, 15, 34, 35, 58, 59
nowa podmiejskość 70
Nowa Urbanistyka (także: nowa urbanistyka) 7, 15, 22, 33-35, 50, 78, 80, 84, 88, 89, 91, 101, 110, 114, 134, 143, 195, 257, 268, 275, 276, 299, 300, 323, 346, 352, 358
Nowy Suburbanizm 71
Nowy Urbanizm (także: nowy urbanizm) 15, 19, 23, 26, 27, 33-36, 38, 39, 52-54, 57, 58, 71, 72, 84, 104, 106, 107, 113, 118, 119, 157, 183, 258, 300, 353, 354, 358, 363

O

obszar
  chroniony 223, 226, 228, 231, 293
  funkcjonalny 79, 230
  nowej urbanizacji 227, 228
  otwarty 80, 227, 253
    chroniony 80-82, 196, 227
    rezerwowy 196
  pieszy 84, 88, 234, 236, 359
  przekazujący 229
  przyjmujący 229
  rewitalizacji 7, 181, 226-228, 234, 294
  tymczasowo chroniony 81
  zurbanizowany 56, 80, 81-82, 88, 196, 215, 227, 228, 232, 239
ochrona
  konserwatorska 176, 178
  przyrody 244
  środowiska (naturalnego) 11, 54, 147, 171, 212, 293
  zabytków 12, 309
odsunięcie zabudowy 261, 274
oficyna 273, 349, 350
ogrodzenie 126, 279, 284, 288, 334
OS 239, 240
osiedle
  neotradycyjne 84
  skupione 211-214, 238-240
  tradycyjne 84, 85, 164, 211, 213, 237, 238, 239, 240, 244, 249, 313, 322
  wypoczynkowe 290, 352
  zrównoważone 342
OT 239, 240, 244

P

park kieszonkowy 138, 246, 249
parking-widmo 280
parkingowe
  miejsca 181, 280-283, 340
  minimum 281, 284
  parkowanie
ustąp pierwszeństwa 280
yeld 280
parter mieszkalno-użytkowy 265
partycypacja społeczna 15, 20, 52, 73, 144, 145, 148, 154, 156, 157, 159, 302, 355, 356, 359
pas
  przydrogowy 267, 268
  przyjezdniowy 267, 268
  ruchu 252-254, 257, 274
PBL 146
pedestrian pocket 84, 196, 234
pejzaż ulicy 273
percepcja budynku 112
pieszość 19, 56, 57, 72, 79, 112, 117, 119, 253, 257, 278, 344
plac
  gier i zabaw 246, 247, 249, 250
  zabaw 85, 138, 244, 246
plan
  miejscowy 19, 28, 81, 150, 157, 176, 223, 224, 226, 227, 231, 233, 240, 241, 250, 266, 267, 269, 284, 293, 302, 326, 329, 330, 337, 338, 339, 358, 359
  regulacyjny 47, 48, 65, 79, 115, 135, 144, 153, 171, 172, 178, 196, 199, 215, 234, 280, 314, 326, 328, 331, 335, 337-339
planowanie
  partycypacyjne 339
  przestrzenne 15, 16, 19, 23, 35, 50, 55, 70, 126, 135, 144, 147,149, 152, 153, 159, 176, 184, 185, 191, 192, 193, 223, 305, 306, 320, 337, 344, 353, 356, 359

regionalne 81, 83, 196
poczta 44, 107, 108, 110
podcienia 66, 134, 261, 264, 284
porcz 123, 125, 260, 262
portyk 176, 264
post-charrette 149, 150
powierzchnia
biologicznie czynna 224, 246, 250, 290, 330
terenu 250
zabudowy 59, 61, 129, 177, 182, 224
pre-charrette 149, 150
pręt 99
Problem-based Learning 146, 158
profil
doliny 184, 188, 189, 191, 193
morfologiczny 184, 185, 187, 189, 193, 194
urbanistyczny 164, 166, 184, 192, 193, 196, 219
wieś-miasto 184
zabudowy 65
programowanie ewolucyjne 356
Project-based Learning 146, 149, 158
projektowanie oddolne 157
przeddziedziniec 260, 263
przedproże 123, 260, 334
przekrój przyrodniczy 187
przepustowość 81, 114, 172, 234, 238, 251, 252
przestrzeń
grupowa 109
miejska 9, 70, 102, 163
obywatelska 102
otwarta 86, 88, 244
półpubliczna 109, 110
publiczna 9, 10, 35, 52, 56, 57, 59, 61-63, 65, 66, 72, 79, 85, 91, 102, 104, 106, 110, 112, 113, 117-119, 121-123, 134, 135, 137, 147, 150, 163, 165, 166, 171, 172, 177, 182, 215, 224, 226, 240, 241, 246, 251, 254, 268, 269, 274, 275, 277-280, 282, 284, 285, 308, 309, 312, 324, 335, 340, 341, 342, 350, 358
społeczna 20, 38, 63, 85, 101, 103, 104, 106, 111, 117, 137, 138, 145, 171, 192, 234, 236, 238, 240-242, 245-252, 305, 307, 322, 326, 329, 332, 342, 358
główna 111, 248, 250
towarzyska 106

R

ratusz 48, 103, 107, 110, 241, 249, 326
rear alley 116, 117, 255
rear lane 116, 117, 255
region 11, 49, 53, 55, 56, 79, 80, 88, 143, 164, 189, 265, 276, 312
Regional Center Development RCD 211, 213, 239
regionalizm 71
religia 54, 107
republikanizm 52, 53, 387
rewitalizacja 7, 16, 20, 27, 71, 72, 80, 148, 154-157, 178, 181, 196, 226-228, 234, 235, 240, 278, 293, 294, 309, 356, 357
rezerwowy obszar otwarty 196, 227
rozwój
metodyki 17, 77, 191
przestrzenny
inteligentny 10, 148, 149
kontrolowany 196
ograniczony 196
planowany 196
zrównoważony 57, 290, 355
różnorodność
dochodowa 58
rasowa 58
religijna 58
ruch
kołowy 79, 84, 88, 110, 114, 117, 118, 119, 137, 138, 245, 253, 254, 257, 284
pieszy 56, 57, 87, 113, 119, 250, 258, 388
rowerowy 56, 87, 253, 258
rural lofts 214

S

samorząd 61, 70, 149, 176, 232, 241, 276, 296, 301-303, 354, 359
sektor
planistyczny 196, 215, 226, 228, 230-232
rewitalizacji i uzupełnień 196, 228
rozwojowy 227, 228, 231
siatka drogowa 114
składnia 132
skwer 103, 118, 138, 234, 244, 246, 248, 250, 324, 337
slowness 57
służebność gruntowa 229, 359
smallness 57

SmartCode
aplikacja 223, 296
metodyka 20, 203, 205, 207, 209, 211, 215, 230, 278, 293,
sektor 196
smart growth 10, 22, 148, 149, 183, 276
specjalna strefa funkcjonalna 19, 135, 230
społeczna
partycypacja 144, 145, 148, 154, 156
przestrzeń 63, 101, 104, 106, 111, 145, 192, 234, 240, 244, 246, 248-251, 329, 332, 342, 358
społeczne
budynki 135, 241, 326, 346
budynki miejskie 106, 109
sposób użytkowania 226, 269, 276
sprzężenie
proste 218
zwrotne 218
standardy
architektoniczne 164, 171, 176-180, 241, 304, 308
korytarzy komunikacyjnych 171, 172, 226
parkingowe 171
pejzażu miejskiego 171, 172
urbanistyczne 171, 178, 250, 293, 296
zabudowy 171, 174, 176
zieleni 171
stanowiska postojowe 65, 99, 118, 119, 121, 137, 172, 259, 278-281, 283, 284, 308, 326, 329, 340
stosowność 194
stream&levee 82, 83
strefa
buforowa 227, 340
czasowo-funkcjonalna 278
funkcjonalna 19, 82, 85, 87, 135, 197, 215, 228, 230-232, 307, 308, 314
profilu urbanistycznego 308, 311, 324, 338, 340
naturalna 196, 239
wiejska 196, 239
podmiejska 196
miejska 196
śródmiejska 196
wielkomiejska 197, 239
przestrzeni społecznej 241
zasięgu pieszego 135, 234, 235, 236, 238, 239, 244, 250, 293, 310, 314, 338
dostosowana 235, 236
linearna 235
powiększona 234, 238
standardowa 234, 236
strefowanie 12, 59, 61, 163, 165, 198, 342, 358
struktura
miejska 61, 91, 227, 322
osadnicza 89
przestrzenna 82, 89, 113, 135, 289, 355
społeczna 71, 355
transportowa 82
urbanistyczna 79, 172, 246
ustrojowa 355
„strumień i wał przeciwpowodziowy" 80
studium
geologiczno-inżynierskie 334
uwarunkowań rozwoju przestrzennego 29, 158, 227, 293, 324, 329
styl 33, 34, 54, 71, 131, 132, 164, 332
sukcesja 195, 218, 231
super-kwartał 312-315
syntax 132
system operacyjny 77, 218, 219, 363, 364
sztuczna inteligencja 356

Ś

środowisko naturalne 12, 53, 54, 143, 185, 190, 192, 212, 387
śródmiejska strefa profilu urbanistycznego T5 266, 289, 306, 326
świątynia 91, 107, 109, 137

T

tektonika 131, 132, 274
teren
rolny 12, 72, 80, 82, 213, 233, 238-240
zielony 137, 244, 246, 249
tkanka urbanistyczna 126, 317
town house 127-129
Traditional Neighborhood Develpoment TND 84-86, 88, 164, 183, 211, 231, 322
tradycja 18, 19, 34, 42, 54, 79, 107, 121, 123, 127, 129, 145, 149, 164, 174, 177, 183, 211, 214, 218, 229, 269, 311, 320, 348, 353, 355, 363
tradycjonalizm 52, 54, 355
tradycyjny model urbanizacji TND 83, 164, 237
transect 11, 15, 18, 20, 27, 28, 73, 78, 166, 184, 193, 195, 302

transfer prawa zabudowy TDR 228, 229, 239, 284
Transit-Oriented Development TOD 87, 88
transport publiczny 56, 58, 78, 81, 88, 89, 106, 113, 213, 234, 346
Truman Show 244, 299, 300
„trzecie miejsce" 241, 242
typ zabudowy 123, 203, 205, 207, 209, 211

U

układ
  komunikacyjny 63, 85, 88, 110, 119, 234, 240, 326
  kompozycyjny
    ortogonalny 89
    radialny 89
    swobodny 89
  transportowy 112, 114, 119, 196, 266, 339
ulica
  bez wyjazdu 114
  bez wylotu 110, 114
uliczka gospodarcza 116, 117
urbanizm
  oszczędny 350, 356
  zrównoważony 354, 355
usługi 78, 89, 127, 146, 213, 229, 239, 275, 277, 279, 288, 302, 322, 324, 329, 342

V

Virtual Reality 356

W

walkability 19, 56, 112
warstwa zabudowy 121, 122, 267-269
warsztat 148
  planistyczny 16, 24, 28, 29, 142, 143, 146, 147, 148, 154, 155, 156, 158, 159
  urbanistyczny 20, 142, 145, 148, 154, 156, 157
weranda 49, 66, 123
wernakularny 353
wieże widokowe 68
włączenie społeczne 57, 344
  woda
    deszczowa 286, 289,290
woonerf 253, 258
„wschodnie wybrzeże" 39, 52
wspólnota 53, 164, 211, 215, 237, 240, 275
wspólnotowość 53, 79
współczynnik
  intensywności zabudowy 61, 177, 216, 342
  powierzchni zabudowane 177, 182
  współdzielonego parkowania 182, 281-283
wysoki parter 260, 262
wzorce 15, 36, 72, 73, 75, 77, 83, 85, 88, 89, 91, 172, 196, 211, 340

Z

zabudowa
  dyspozycja 268, 269
  dziedzińcowa 166, 269
  gęstość 184, 229, 239, 240
  intensywność 11, 59, 88, 213, 224, 232, 247, 340
  jednorodzinna 127, 229, 277, 287,315
  parametry 268, 274
  półzwarta 169, 269
  typologia 20, 42, 67, 69, 72 78, 79, 99, 100, 126, 127, 137, 144, 164, 166-170, 174, 175, 177, 179, 180, 197, 201, 203, 205, 267, 209, 211, 215, 216, 230, 232, 234, 240, 270, 275, 277, 294, 308, 312, 315, 323, 342
  warstwa 121, 267-269
  wielorodzinna 127, 138, 239, 277, 315, 330
  wolnostojąca 65, 197, 237, 269, 330
  wysokość 126, 165, 178, 181, 224, 229, 230, 237, 247, 248
zabytki 12, 147, 178, 181, 239, 309
„zachodnie wybrzeże" 52
zamknięcia widokowe 91, 92, 93, 95, 137
zarządzanie wodami deszczowymi 286
zaułek gospodarczy 116, 117, 257
zieleń
  gatunki 172, 185, 289, 290, 334
  prywatna 172, 287
  publiczna 79, 82, 100, 104, 119, 138, 171, 172, 226, 244, 246, 250, 252, 266, 274, 280, 287, 290, 311, 342, 367, 368
    aranżacja 287
    typ nasadzeń 239, 287, 288
    zróżnicowanie 287, 289
zoning 11, 59, 61, 62, 216, 288
zrozumiałość 57-59, 164
zróżnicowanie
  dachowe 66, 176, 278
  społeczne 324, 347

Załącznik A

KARTA NOWEJ URBANISTYKI

KONGRES NOWEJ URBANISTYKI widzi niedoinwestowanie obszarów śródmiejskich, chaotyczne rozpraszanie się zabudowy, narastającą segregację ekonomiczną i społeczną, pogarszający się stan środowiska naturalnego, zmniejszanie się obszarów rolnych i otwartych oraz degradację zabudowy stanowiącej społeczne dziedzictwo, jako jedno złożone wyzwanie dla budowania wspólnoty.

OPOWIADAMY SIĘ za rewaloryzacją istniejących centrów miejskich oraz samych miast w spójnych regionach metropolitarnych, za przekształceniem rozproszonej zabudowy podmiejskiej we wspólnoty sąsiedzkie tworzące różnorodne dzielnice, za ochroną środowiska naturalnego oraz zastanego dziedzictwa kulturowego.

UZNAJEMY, że rozwiązania przestrzenne same w sobie nie rozstrzygną problemów społecznych i ekonomicznych, jednakże żywotność ekonomiczna, stabilizacja społeczna ani zdrowe środowisko naturalne nie mogą obejść się bez spójnych i wspomagających je ram przestrzennych.

POSTULUJEMY restrukturyzację polityki społecznej i praktyk rozwojowych wedle następujących zasad: dzielnice powinny być zróżnicowane pod względem pełnionych funkcji oraz grup mieszkańców; wspólnoty te powinny być projektowane z myślą o pieszych, transporcie publicznym, a także ruchu samochodowym; czynnikami kształtującymi miasta powinny być przestrzenie publiczne i instytucje wspólnotowe wyraźnie określone i powszechnie dostępne; elementy miasta powinny być kształtowane przez projektowanie architektoniczne i krajobrazowe honorujące lokalną historię, klimat, ekologię oraz tradycję budowlaną.

STANOWIMY reprezentację szerokich kręgów obywatelskich, zrzeszającą liderów sektorów publicznego i prywatnego, działaczy lokalnych wspólnot i profesjonalistów z wielu dziedzin. Opowiadamy się za odtworzeniem związków pomiędzy sztuką budowania a kształtowaniem lokalnych społeczności, opartych na partycypacji obywateli w procesie planowania i projektowania.

JESTEŚMY oddani sprawie odzyskania decydowania w sprawach planowania naszych domów, kwartałów miejskich, ulic, parków, okolic i dzielnic, miasteczek i miast, regionów i środowiska naturalnego.

Domagamy się, aby polityka społeczna, praktyka deweloperska, planowanie urbanistyczne oraz projektowanie kierowały się następującymi zasadami:

Region: metropolia, duże i małe miasto

1. Regiony metropolitalne to obszary o granicach geograficznych wynikających z topografii, działów wodnych, linii brzegowych, obszarów rolniczych, parków regionalnych i zlewni rzek. Metropolia składa się z wielu ośrodków, którymi są duże i małe miasta oraz wsie, z których każdy posiada własne czytelne centrum i wyraźne granice.
2. Region metropolitalny jest podstawową jednostką ekonomiczną współczesnego świata. Współpraca rządowa, polityka społeczna, planowanie przestrzenne i strategie ekonomiczne muszą odzwierciedlać tę nową rzeczywistość.

3. Metropolia posiada niezbędne, a zarazem delikatne powiązania ze swym zapleczem rolniczym i naturalnym krajobrazem. Powiązania te mają charakter środowiskowy, gospodarczy i kulturowy. Obszary rolnicze i środowisko przyrodnicze są tak samo ważne dla metropolii, jak ogród dla domu.
4. Struktury nowej zabudowy nie powinny zacierać ani likwidować granic metropolii. Rozwój wewnątrz istniejących obszarów zurbanizowanych chroni zasoby środowiska naturalnego, zainwestowanie gospodarcze i tkankę społeczną, jednocześnie odzyskując obszary obrzeżne i opuszczone. Regiony metropolitalne powinny wdrażać strategie zachęcające do wewnętrznego rozwoju, a nie ekspansji peryferii.
5. Nowa zabudowa na odpowiednio wybranych terenach na skrajach miast powinna być zorganizowana w formie dzielnic bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą tkanką urbanistyczną. Tereny zabudowywane bez styczności z obszarami zurbanizowanymi, powinny być organizowane jako małe miasta lub miasteczka w wyraźnych granicach, projektowane z zachowaniem równowagi funkcji zamieszkania i pracy, a nie jako podmiejskie sypialnie.
6. Rozwój i przekształcanie małych i dużych miast powinno szanować ich historyczne założenia, wzory oraz granice.
7. Miasta powinny skupiać szerokie spektrum funkcji publicznych i prywatnych w celu wsparcia gospodarki regionalnej i realizacji potrzeb mieszkańców o różnych dochodach. Dostępne budownictwo mieszkaniowe powinno być tak rozmieszczone w relacji do rynku pracy, aby uniknąć skupisk ubóstwa.
8. Przestrzenna organizacja regionu powinna być wspomagana alternatywnymi rozwiązaniami transportowymi. Transport publiczny, ruch pieszy i rowerowy powinny maksymalizować dostępność i mobilność w regionie, redukując uzależnienie od samochodu.
9. Dochody i zasoby mogą być dzielone pomiędzy gminy i ośrodki wewnątrz regionów w sposób skoordynowany, tak, aby uniknąć destruktywnej konkurencji o dochody podatkowe, a także w celu racjonalnej koordynacji transportu, rekreacji, usług, mieszkalnictwa i instytucji komunalnych.

Dzielnica, strefa i korytarz

1. Dzielnica, strefa i korytarz to najistotniejsze elementy rozwoju i przekształcania metropolii. Stanowią one czytelne obszary zachęcające mieszkańców do brania odpowiedzialności za ich utrzymanie i rozwój.
2. Dzielnice powinny być zwarte, przyjazne pieszym, o mieszanych funkcjach. Strefy, które z reguły są monofunkcyjne, w miarę możliwości powinny być projektowane według zasad właściwych dla dzielnic. Korytarze są w regionie łącznikami między dzielnicami i strefami; są to zarówno drogi główne i linie kolejowe, jak rzeki i pasma zieleni.
3. Wiele czynności dnia codziennego powinno odbywać się w zasięgu ruchu pieszego, dając niezależność tym, którzy nie używają samochodu, tj. osobom starszym i młodzieży. Należy projektować połączone siatki ulic, zachęcające do chodzenia pieszo, w celu redukcji liczby i długości podróży samochodem, oraz oszczędzenia energii.
4. Szeroki wachlarz typów i cen mieszkań dostępnych w jednej dzielnicy umożliwi ludziom różnego wieku, pochodzenia i dochodów nawiązywanie codziennych kontaktów wzmacniających więzi osobiste i obywatelskie, istotne dla prawdziwej społeczności lokalnej.
5. Właściwie zaprojektowane korytarze tranzytowe mogą pomóc w organizacji struktury metropolitalnej i rewitalizacji obszarów śródmiejskich. Drogi szybkiego ruchu nie powinny jednak odciągnąć inwestycji od istniejących śródmieść.
6. Intensywność i dobór funkcji zabudowy terenów powinny umożliwiać pieszy dostęp do sąsiadujących z dworcami i przystankami transportu publicznego tak, aby stał się on atrakcyjną alternatywą dla samochodu.

7. Funkcje publiczne, administracyjne i komercyjne powinny być zintegrowane z dzielnicami i strefami, a nie izolowane w odległych, monofunkcyjnych kompleksach. Szkoły powinny być rozmieszczone tak, aby umożliwić dzieciom dostęp pieszy lub rowerowy.
8. Równowagę ekonomiczną oraz harmonijny rozwój dzielnic, stref i korytarzy można polepszyć stosując wyraziste wytyczne dla projektowania urbanistycznego, służące ukierunkowaniu zmian w przewidywalny sposób.
9. Różnorodne tereny zieleni, od ogródków jordanowskich i skwerów do boisk i ogrodów publicznych, powinny stanowić wyposażenie dzielnic. Przestrzenie chronione i otwarte powinny być wykorzystywane do wyodrębniania, ale także do łączenia poszczególnych dzielnic i stref.

Kwartał, ulica, budynek

1. Podstawowym zadaniem projektowania krajobrazu i architektury miasta jest wyraźne zdefiniowanie ulic i przestrzeni publicznych jako miejsc wspólnego użytkowania.
2. Poszczególne projekty architektoniczne powinny wpasowywać się w otoczenie. Jest to zasada o charakterze ponadstylowym.
3. Rewitalizacja przestrzeni miejskich jest uzależniona od bezpieczeństwa. Projektowanie ulic i budynków powinno prowadzić do tworzenia bezpiecznego środowiska, lecz nie kosztem dostępu i otwartości.
4. Rozwój współczesnej metropolii musi odpowiednio uwzględniać ruch samochodowy, z jednoczesnym poszanowaniem ruchu pieszego i przestrzeni publicznych.
5. Ulice i place mają być bezpieczne, wygodne i ciekawe dla pieszych. Właściwie ukształtowane, stymulują one ruch pieszy i umożliwiają kontakty sąsiedzkie, sprzyjając tym samym integracji i ochronie lokalnych społeczności.
6. Projektowanie architektury i krajobrazu powinno wyrastać z lokalnego klimatu, topografii, historii i tradycji budowlanej.
7. Budynki publiczne i miejsca zgromadzeń wymagają najważniejszych lokalizacji, w celu umocnienia tożsamości wspólnoty oraz kultury demokratycznej. Wymagają też szczególnej formy, gdyż rola ich jest inna od pozostałych budowli i miejsc tworzących tkankę miasta.
8. Każdy budynek powinien pozwolić mieszkańcom odczuć charakter miejsca, klimat i czas. Wykorzystanie naturalnych metod chłodzenia i ogrzewania może sprzyjać lepszemu wykorzystaniu zasobów środowiska naturalnego.
9. Ochrona i renowacja budowli historycznych, dzielnic i krajobrazu potwierdza ciągłość i ewolucję społeczności miejskiej.

Informacje: Congress for the New Urbanism;
140 S. Dearborn St. Suite 310, Chicago, IL 60603; tel. 312 551-7300; www.cnu.org

* Pojęcia te należy doprecyzować:
dzielnica (ang. “neighborhood”): zróżnicowana jednostka mieszkaniowa małych i dużych miast; strefa (ang. “district”): obszar o jednej funkcji: np. przemysł, lotnisko, uniwersytet itd.; korytarz (ang. “corridor”): arteria infrastrukturalna lub naturalna (środowiskowa).

Copyright 2001 by Congress for the New Urbanism. All rights reserved. May not be reproduced without written permission.

Tłumaczyli: arch. Maciej M. Mycielski i arch. Grzegorz A. Buczek, współpraca arch. Piotr Choynowski; Warszawa, „Urbanista” 2005, czerwiec, aktualizacja: „Krytyka Architektury” 2014, październik.
(Translated by architects-urbanists Maciej M. Mycielski and Grzegorz A. Buczek, with co-operation of Piotr Choynowski, Warsaw, „Urbanista” 2005, June, re-edited: „Krytyka Architektury” 2014, October)

Załącznik B

Warsztaty Charrette, Gniezno 2017

Źródło: http://mau.com.pl/warsztatygniezno/

DZIEŃ 1 – PONIEDZIAŁEK, OTWARCIE WARSZTATÓW

10:00-12.00 – spacer studyjny po terenie parowozowni oraz terenach inwestycyjnych. Obowiązuje mailowa rejestracja – liczba miejsc ograniczona.
Informacja dla mediów: po spacerze będzie możliwość zadania pytań organizatorom warsztatów.

17.00-19.00 – **KONFERENCJA OTWARCIA**: **Jak zagospodarować tereny inwestycyjne PKP w Gnieźnie?**
Celem spotkania jest publiczne przybliżenie mieszkańcom i uczestnikom warsztatu tematyki i problematyki projektu, umożliwiając merytoryczne wprowadzenie w projekt, określenie celu i oczekiwań wobec warsztatu. Podczas sesji syntetycznie podsumowane zostaną główne czynniki, które potencjalnie mogą ukierunkować rozwój parowozowni oraz terenów parowozowni. Program:
1. Przywitanie.
2. Prezentacja: Potencjał i wyzwania terenów pokolejowych.
3. Oczekiwania społeczne – moderowana dyskusja.
Wprowadzenie do procesu warsztatowego.
Oczekiwani: decydenci, radni, mieszkańcy, inni zainteresowani.

DZIEŃ 2 – WTOREK: SESJE EKSPERCKIE

9:00-10.45 – **Sesja 1: Zagadnienia budynków parowozowni:** Jakie uwarunkowania konserwatorskie i techniczne determinują możliwe przekształcenia budynków parowozowni na nowe funkcje? – Prezentacja, dyskusja, wnioski. Oczekiwani: decydenci i zainteresowani zagadnieniami dotyczącymi budynków parowozowni.

11.00-13.00 – **Sesja 2: Potencjalne scenariusze programowe i rynkowe:** w jakim kierunku i na jakich terenach powinien nastąpić rynkowo uzasadniony rozwój projektu? – Prezentacja, dyskusja, wnioski.
Oczekiwani: decydenci i zainteresowani zagadnieniami rynkowymi.

14.00-15.30 – **Sesja 3: Zagadnienia komunikacyjne i planistyczne:** Jakie powinny być główne założenia obsługi komunikacyjnej terenu? Jakie są oczekiwania i możliwości powiązań pieszych, komunikacji publicznej, parkowania, założeń komunikacyjno-funkcjonalnych węzła przesiadkowego? Prezentacja, dyskusja, wnioski. Oczekiwani: decydenci i zainteresowani zagadnieniami rynkowymi.

DZIEŃ 3 – ŚRODA 7 CZERWCA: WSTĘPNE KONCEPCJE

Cały dzień: Prace warsztatowe na podstawie wniosków z poprzednich dni.

17.00-19.00 – **PUBLICZNA PREZENTACJA:** Wstępne Koncepcje

Prezentacja podsumuje wnioski z sesji eksperckich. Zostaną też przedstawione pierwsze ukierunkowane koncepcje dla parowozowni i terenów inwestycyjnych do dyskusji i ewaluacji z decydentami i mieszkańcami. Prezentacja, dyskusja, wystawa rysunków.

Oczekiwani: decydenci, radni, mieszkańcy, inni zainteresowani.

DZIEŃ 4 – CZWARTEK 8 CZERWCA: EWALUACJA

10.00-13.00 – **Punkt konsultacyjny dla zainteresowanych w Sali warsztatowej MOK.**

Od 14.00 – Prace warsztatowe, przygotowania do prezentacji finalnej koncepcji.

DZIEŃ 5 – PIĄTEK 9 CZERWCA: FINAŁ

Cały dzień: Prace warsztatowe, przygotowania do finalnej koncepcji.

15:00-17.00 – **PREZENTACJA KOŃCOWA:** Finalna Koncepcja

Podczas prezentacji omówione zostaną wyniki warsztatów oraz warsztatowa koncepcja.

Prezentacja, Sesja Q&A, wystawa rysunków, zakończenie warsztatów

Oczekiwani: decydenci, radni, mieszkańcy, inni zainteresowani.

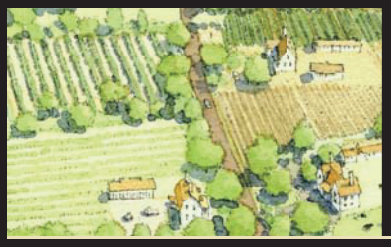
Załącznik C

Skróty nazw stanów wchodzących w skład Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej

Skrót	Stan
AL	**Alabama**
AK	**Alaska**
AR	**Arkansas**
AZ	**Arizona**
CA	**Kalifornia**
CO	**Kolorado**
CT	**Connecticut**
DE	**Delaware**
FL	**Floryda**
GA	**Georgia**
HI	**Hawaje**
IA	**Iowa**
ID	**Idaho**
IL	**Illinois**
IN	**Indiana**
KS	**Kansas**
KY	**Kentucky**
LA	**Luizjana**
MA	**Massachusett**
MD	**Maryland**
ME	**Maine**
MI	**Michigan**
MN	**Minnesota**
MO	**Missouri**
MS	**Mississippi**
MT	**Montana**
NC	**Karolina Północna**
ND	**Dakota Północna**
NE	**Nebraska**
NH	**New Hampshire**
NJ	**New Jersey**
NM	**Nowy Meksyk**
NY	**Nowy York**
NV	**Nevada**
OH	**Ohio**
OK	**Oklahoma**
OR	**Oregon**
PA	**Pensylwania**
RI	**Rhode Island**
SC	**Karolina Południowa**
SD	**Dakota Południowa**
TN	**Tennessee**
TX	**Teksas**
UT	**Utah**
VT	**Vermont**
VA	**Wirginia**
WA	**Waszyngton**
WI	**Wisconsin**
WV	**Wirginia Zachodnia**
WY	**Wyoming**

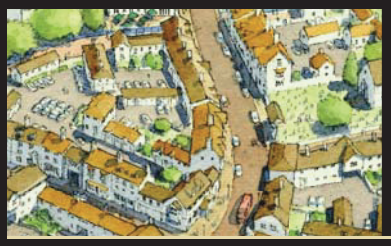
Załącznik D

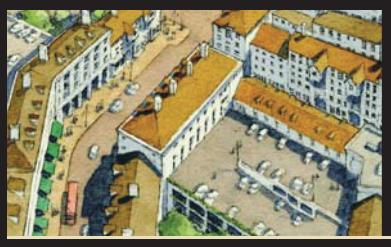
T1


T2

T3

T4


T5


T6

SmartCode

v 9.2

Andrés Duany • Sandy Sorlien
William Wright

Eusebio Azcue • Chester (Rick) Chellman, P.E. • Ann Daigle
Diane Dorney • Chad Emerson • Francisko Garcia • Laura Hall
Richard A. Hall, P.E. • Gustavo Sanchez Hugalde • Marina Khoury
Rachel Merson • Steve Mouzon • Elizabeth Plater-Zyberk
Daniel Slone • Peter Swift, P.E. • Michael Watkins

with contributions by

John Acken • Eliot Allen • Robert Alminana • Jeffrey K. Bounds
Renée Brutvan • Doug Farr • Susan Henderson
Lauren Koutrelakos • Maria Mercer • Nathan R. Norris
Maximo Rumis • Shannon Tracy • Allison Ude • Chris Ude
Urban Design Associates • Mary Vogel • Brian Wright

SmartCode

Wersja 9.2

Przekład: Michał Domińczak

Termin „kodeks" pochodzi od „caudex", co może oznaczać równocześnie pień drzewa i zbiór praw. Jest jednym z kilku określeń powstających wokół idei siły umiejscowionej w świętym drzewie znajdującym się w centrum pogańskiej osady. Kodeks jest zatem etymologicznie i funkcjonalnie pniem, dookoła którego organizuje się ludzkie osiedle.

Patrick Pinnell

Czym jest *SmartCode*?

SmartCode jest kodeksem form przestrzennych, który inkorporuje zasady inteligentnego rozwoju przestrzennego, Nowej Urbanistyki oraz ruchu Nowej Miejskości. Stanowi ujednolicone przepisy odnoszące się do rozwoju i zabudowy na wszystkich szczeblach projektowania – od planowania regionalnego, aż do oznakowania budynków. *SmartCode* bazuje raczej na profilu urbanistycznym wieś-miasto, niż na monofunkcyjnym strefowaniu (*zoning*), przez co umożliwia integrację pełnego zakresu metodyki ochrony środowiska. Ponieważ *SmartCode* przedstawia docelowe rezultaty w oparciu o sprawdzone wzorce urbanistyczne, jest konkretniejszym i efektywniejszym dokumentem niż większość konwencjonalnych przepisów.

SmartCode stanowi przykład przepisów modelowych, których celem nie jest przekonywanie i instruowanie, jak w przypadku wytycznych, ani też prezentacja pewnej ogólnikowej wizji. Zamierzeniem autorów jest, aby stały się one szczegółowym i precyzyjnym prawem miejscowym[1], zarządzanym przez gminne wydziały planowania i interpretowanym przez wybranych przedstawicieli władz samorządowych. *SmartCode* jest stworzony po to by dostosować go do warunków lokalnych, najlepiej przy szerokim współudziale mieszkańców danego terenu.

Oficjalny, podstawowy tekst *SmartCode* zapisano w bezszeryfowej czcionce Arial Narrow. Komentarz wprowadzający pojawia się w czcionce **Times New Roman**. **Tekst w zielonym kolorze** wskazuje pozycje przeznaczone do dostosowania do lokalnych uwarunkowań.

Obecne przepisy a *SmartCode*

Kiedy patrzymy na nasze ulubione miasta[2] zauważamy, że zostały one albo szczegółowo zaplanowane, albo rozwinęły się jako zwarte, wielofunkcyjne osiedla pod wpływem położenia geograficznego oraz ograniczeń komunikacyjnych i uwarunkowań ekonomicznych swoich czasów. Jednak w ciągu minionych sześćdziesięciu lat miejsca te ewoluowały według zupełnie innych wzorców. Zaczęły „rozciągać się" w krajobrazie swobodnie i bezplanowo wzdłuż dróg i autostrad, co było możliwe dzięki upowszechnieniu samochodu, taniej ropy naftowej i tanich gruntów budowlanych oraz powszechnemu wzrostowi poziomu życia.

Tego rodzaju modele rozwoju przestrzennego są upowszechniane i utrwalane przez przepisy urbanistyczne, w których oddziela się mieszkania od miejsc pracy, sklepów i szkół. Zawierają one regulacje, które faworyzują samochód kosztem pieszego i są niezdolne, by dać skuteczny odpór „urawniłowce" przestrzennej będącej skutkiem globalizacji.

Takie działania zaowocowały banalnymi osiedlami mieszkaniowymi, strefami biznesu, galeriami handlowo-usługowymi, hipermarketami, ogromnymi parkingami i niestety „wypatroszyły" centra miast. Spowodowały rozmnożenie przydrożnych fast-foodów i bilbordów, a miejski spacer i jazdę na rowerze

[1] Podkreślenie tłumacza.
[2] W oryginale: miasta Ameryki Północnej.

uczyniły niebezpiecznymi albo co najmniej nieprzyjemnymi. Doprowadziły też do całkowitego uzależnienia – nawet w najprostszych, codziennych sprawach – dzieci, starszych oraz ubogich od tych którzy mogą kierować samochodami. To wszystko spowodowało jednoczesne niszczenie zarówno miast, jak i terenów otwartych, czyli dwudziestowieczny fenomen powszechnie znany jako *sprawl.*

Forma naszej zbudowanej przestrzeni potrzebuje współczesnej korekty na miarę wyzwań XXI wieku. Lecz w większości miejsc budowanie według tradycyjnych wzorów jest obecnie nielegalne – istniejące przepisy skutecznie temu zapobiegają. Najczęściej ludzie po prostu nie mają wyboru pomiędzy *sprawlem* i tradycyjną urbanistyką. Przepisy miejscowe faworyzują *sprawl* i wyizolowane monofunkcyjne osiedla mieszkaniowe. Nie ma tu mowy o uczciwej konkurencji.

SmartCode został stworzony właśnie po to, by uporać się z tym problemem w decydującym punkcie, czyli na styku projektowania i tworzenia prawa. Jest on kodeksem opartym o formy przestrzenne, co oznacza, że obrazuje przestrzeń i zachęca do uzyskania konkretnego rezultatu materialnego – formy regionu, wspólnoty-osiedla, bloku zabudowy i/lub budynku. Przepisy bazujące na kodzie form przestrzennych są zasadniczo odmienne od konwencjonalnych regulacji, opartych przede wszystkim na określaniu funkcji i współczynników, z których żaden nie uwzględnia i nie wymaga jakichkolwiek konkretnych efektów materialnych i fizycznych[3].

SmartCode jest narzędziem modelującym formę środowiska zabudowanego tak, aby tworzyć i chronić wzorce rozwoju przestrzennego, które sprzyjają wielofunkcyjności, zwartości oraz są przyjazne pieszym. Te tradycyjne wzorce przestrzenne są stymulujące, bezpieczne i ekologicznie zrównoważone. *SmartCode* wymaga różnorodnych funkcji w zasięgu pieszego dostępu z miejsc zamieszkania, dzięki czemu mieszkańcy nie muszą wszędzie dojeżdżać samochodem. Wspiera zróżnicowany układ komunikacyjny danego obszaru, aby łagodzić kongestię[4] i jednocześnie chroni tereny otwarte, działając zarówno w skali regionu, jak i osiedla.

[3] W sensie formy przestrzennej.

[4] Neologizm oznaczający zatłoczenie układu komunikacyjnego. Od słowa *congestion* (ang.) „zatkanie, zakorkowanie".

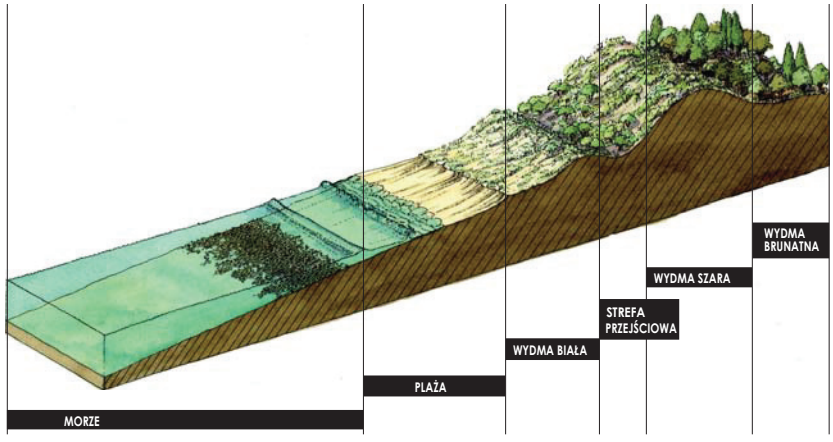
Planowanie oparte na Profilu Urbanistycznym

„Miasto chronią nie tylko jego prawi mieszkańcy, ale także otaczające je lasy i bagna” – Henry David Thoreau[5]

SmartCode jest kodeksem opartym o profil urbanistyczny.
Profil morfologiczny, określony po raz pierwszy przez Alexandra Von Humboldta w końcu XVIII wieku, jest przekrojem mającym na celu ukazanie sekwencji środowisk w danym regionie. Pierwotnie stosowano go do analizy naturalnych ekosystemów i pokazywania zmian cech w różnych strefach, takich jak wybrzeża, mokradła, równiny i wyżyny. Pomaga badać wiele elementów przyczyniających się do rozwoju naturalnych habitatów, gdzie określone rośliny i zwierzęta rozkwitają w symbiozie z minerałami i mikroklimatem.

Ludzkość także rozwijała się i osiedlała w różnych miejscach. Są tacy, którzy nigdy nie mogliby zamieszkać w centrum wielkiego miasta; są również tacy, którzy zmarnieliby w małej wiosce. Ludzie potrzebują systemu, który zachowuje i tworzy znaczącą możliwość wyboru miejsca zamieszkania. W końcu XX wieku projektanci związani z ruchem Nowej Miejskości zauważyli, że *sprawl* stopniowo wykorzenia przedwojenny profil środowiska zabudowanego[6]. Zaczęli więc dla potrzeb późniejszej replikacji pobierać i analizować jego materiał genetyczny. W ten sposób rozszerzyli naturalny profil morfologiczny o środowisko zabudowane, ustalając fundamenty tego, co nazwano później *SmartCode*.

Profil urbanistyczny wieś – miasto jest podzielony na sześć stref stosowanych w planach zagospodarowania przestrzennego. Tych sześć środowisk różni się poziomem i intensywnością fizycznego i społecznego charakteru, dając w efekcie dogłębny, miejsko-wiejski kontekst przestrzenny. Elementy tworzące *SmartCode* są koordynowane we wspomnianych strefach profilu urbanistycznego na wszystkich szczeblach planowania: od regionu, poprzez osiedle, aż do pojedynczej działki i budynku.



Przykład profilu morfologicznego

[5] H.D. Thoreau, *Walking*, “The Atlantic Monthly, A Magazine of Literature, Art, and Politics” 1862, Vol. IX (t. LVI), Ticknor and Fields, Boston, s. 666.

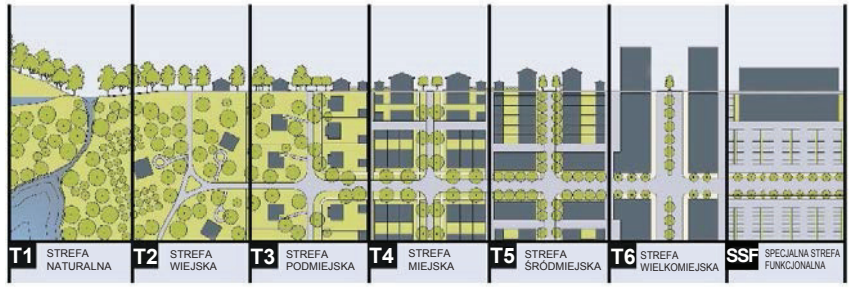
[6] W oryginale „przedwojenny amerykański”, w domyśle: pochodzący sprzed II wojny światowej.

Jedną z zasad planowania opartego na profilu urbanistycznym jest to, że pewne formy przestrzenne i elementy towarzyszą ściśle określonym środowiskom. Na przykład budynek wielorodzinny bardziej pasuje do otoczenia miejskiego, natomiast dworek kojarzy się raczej z otoczeniem wiejskim. Niektóre rodzaje korytarzy komunikacyjnych mają charakter miejski, niektóre wiejski. Np. znaczne odsunięcie zabudowy od linii regulacyjnej, tak typowe dla terenów podmiejskich, niszczy zamkniętą przestrzeń miejskiej ulicy – jest jakby wyjęte z miejskiego kontekstu.

Opisane rozróżnienia i reguły nie ograniczają możliwości wyboru – one je rozwijają, stanowiąc antidotum dla zglobalizowanych, „pasujących do wszystkiego" dzisiejszych form zabudowy.

Profil urbanistyczny przejawia się na dwóch płaszczyznach. Strefy i społeczności (1) *istnieją* jako charakterystyczne miejsca na profilu urbanistycznym oraz (2) *rozwijają* się wzdłuż niego wraz z upływem czasu. Tak jak miejsca, również sześć stref profilu reprezentuje rozpoznawalną charakterystykę, opartą o normatywne wzorce miejskie[7]. Ich złożoność, gęstość i intensywność również wzrasta w czasie, aż do osiągnięcia „punktu kulminacyjnego". Taki proces wzrostu jest analogiczny do zjawiska sukcesji w środowisku naturalnym.

Najlepsza urbanistyka wymaga ciągłego, sekwencyjnego oddziaływania wielu uczestników. Kodeks pozwala, aby budynki mogły być projektowane i budowane przez lata (jeśli nie przez pokolenia), przez wiele osób[8]. Monopol pojedynczego projektanta lub grupy prowadzi do braku świeżości i wyrazistości, podobnie jak w przypadku bezbronnych monokultur występujących w świecie przyrody. Parametryczny i sukcesyjny kodeks – taki jak *SmartCode* – pozwala pozyskiwać i integrować informacje zwrotne, czyli uzyskać czwarty wymiar – wymiar czasu. Kodeks raz przyjęty pozostaje niezmienny, zapewniając rozwój i dojrzewanie miasta bez porzucenia niezbędnych podstaw ładu przestrzennego. Pozwala mieć także pewność, że lokalna społeczność nie będzie musiała szczegółowo badać wszystkich proponowanych projektów, ponieważ jej plany i zamiary zostały określone w procesie przyjmowania i tworzenia kodeksu. *SmartCode* stanowi wszechstronne, całościowe ramy dla takiego procesu.



Typowy profil urbanistyczny „wieś-miasto" z podziałem na strefy

[7] W oryginale „amerykańskie wzorce miejskie".
[8] (dosł. „wiele rąk").

Podsumowanie: Co reguluje *SmartCode*

- Wykorzystuje rodzaj strefowania obejmujący i systematyzujący obszary od terenów bezludnych do wielkomiejskich obszarów zurbanizowanych.
- Wprowadza w obieg prawny i kwalifikuje modele/wzorce wspólnot-osiedli zgodne z teorią inteligentnego rozwoju przestrzennego (*smart growth*), takie jak osiedla skupione OS [CLD], osiedla tradycyjne OT [TND™], centra dzielnicowe CD [RCD] i obszary rozwoju ukierunkowane na transport publiczny TOD.
- Integruje poziomy planowania przestrzennego od szczebla regionu, poprzez skalę wspólnoty (osiedle/gmina) aż do indywidualnej działki, odnosząc się również – jeśli jest to pożądane – do elementów architektonicznych.
- Integruje przebieg interdyscyplinarnego procesu projektowego.
- Łączy metody ochrony środowiska, krajobrazu otwartego oraz jakości wód powierzchniowych i gruntowych.
- Integruje zasady podziału nieruchomości, inwestycji publicznych i transferu praw zabudowy.
- Przedstawia zestaw stref wspólny zarówno dla nowych osiedli, jak i uzupełnień na istniejących terenach zurbanizowanych.
- Jest kompatybilny ze standardami i normami: architektonicznymi, środowiskowymi, oznakowania i oświetlenia, bezpieczeństwa oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych.
- Zakłada jednolitość postępowania w istniejących i nowych obszarach miejskich.
- Kompletuje formularze służące przygotowaniu i przetwarzaniu planów zagospodarowania przestrzennego
- Wspiera, tam gdzie to tylko możliwe, efektywny proces administracyjny bez konieczności podejmowania decyzji w ramach wysłuchania publicznego.
- Wspiera określone rezultaty bardziej poprzez bodźce niż zakazy.
- Wyszczególnia standardy parametrycznie (według zakresu) tak, aby zminimalizować konieczność stosowania odstępstw.
- Generalnie zwiększa zakres wyboru w stosunku do konwencjonalnego planowaniu opartego na strefowaniu.

	ARTYKUŁ 2 PLANOWANIE REGIONALNE	ARTYKUŁ 3 & ARTYKUŁ 4 PLANOWANIE WSPÓLNOT-OSIEDLI		ARTYKUŁ 5 PLANOWANIE ZABUDOWY
	A. SKALA REGIONALNA:	B. WSPÓLNOTY OSIEDLA	STREFY PROFILU URBANISTYCZNEGO	STANDARDY
Tereny otwarte	O1 Chroniony obszar otwarty	n.d.	T1 Strefa Naturalna T2 Strefa Wiejska	
	O2 Rezerwowy obszar otwarty	n.d		
Nowa zabudowa	G1 Sektor ograniczonego rozwoju przestrzennego	OS Osiedle Skupione	T2 Strefa Wiejska T3 Strefa Podmiejska T4 Strefa Miejska	Dyspozycja zabudowy
	G2 Sektor kontrolowanego rozwoju przestrzennego	OS Osiedle skupione	T2 Strefa Wiejska T3 Strefa Podmiejska T4 Strefa Miejska	Konfiguracja zabudowy
		OT Osiedle Tradycyjne	T3 Strefa Podmiejska T4 Strefa Miejska T5 Strefa Śródmiejska	Funkcja zabudowy
	G3 Sektor planowanego rozwoju przestrzennego	OT Osiedle Tradycyjne	T3 Strefa Podmiejska T4 Strefa Miejska T5 Strefa Śródmiejska	Gęstość zabudowy
		CD Centrum Dzielnicowe	T4 Strefa Miejska T5 Strefa Śródmiejska T6 Strefa Wielkomiejska	Standardy parkingowe
Zabudowa istniejąca	G4 Sektor rewitalizacji i uzupełnień	R-OT Osiedle Tradycyjne	T3 Strefa Podmiejska T4 Strefa Miejska T5 Strefa Śródmiejska	Standardy pejzażu (zieleni)
		R-CD Centrum Dzielnicowe	T4 Strefa Miejska T5 Strefa Śródmiejska T6 Strefa Wielkomiejska	Standardy oznakowania
Inne			BS Budynki społeczne SS Strefy społeczne	Odstępstwa i Zgody
		SSF Specjalna Strefa Funkcjonalna		

SMARTCODE – STRUKTURA

Artykuł 1 – zawiera ogólne instrukcje dotyczące wszystkich innych artykułów.
Artykuł 2 – ustanawia w jaki sposób plany regionalne wyznaczają sektory chronione przeznaczone dla terenów otwartych oraz sektory rozwojowe przeznaczone dla obszarów nowej zabudowy i rewaloryzacji. Artykuł ten ustanawia również, które typy wspólnot-osiedli przynależą do poszczególnych sektorów.
Artykuł 3 – zawiera wymagania dla nowych wspólnot-osiedli oraz charakteryzujących je stref profilu urbanistycznego.
Artykuł 4 – ustanawia wymagania dotyczące rewitalizacji i uzupełnień dla obszarów zurbanizowanych.
Artykuł 5 – ustanawia standardy zabudowy i zagospodarowania działek w granicach każdej strefy profilu urbanistycznego.
Artykuł 6 – zawiera wykresy i tabele, które uzupełniają inne artykuły.
Artykuł 7 – zawiera terminy i definicje uzupełniające inne artykuły.

SmartCode jest ujednoliconym dokumentem planistycznym stosowanym na trzech poziomach (skalach) użytkowania terenu. Trzy poniższe wzorce pozostają w ścisłej zależności i mogą być wzajemnie zagnieżdżone, czyli zawierać się jedne w drugich.

A. Sektory regionalne zawierają wyznaczone rodzaje wspólnot-osiedli (artykuł 2).
B. Wspólnoty-osiedla zawierają wyznaczone w odpowiednich proporcjach strefy profilu urbanistycznego (artykuły 3 i 4).
C. Strefy profilu urbanistycznego zawierają przypisane do nich elementy zabudowy i zagospodarowania terenu (artykuły 5 i 6).

A. Skala regionalna

„Sektor" to neutralny termin opisujący obszar geograficzny. Sześć sektorów *SmartCode* ustala lokalizacje, gdzie dozwolone są określone wzorce rozwoju. System ten odnosi się do ochrony i rozwoju w skali regionalnej. Sektory zostały wyznaczone według następującego porządku:

- **Chroniony obszar otwarty O-1** i **rezerwowy obszar otwarty O-2** dla ochrony terenów otwartych.
- **Sektor ograniczonego rozwoju przestrzennego G-1, sektor kontrolowanego rozwoju przestrzennego G-2** i **sektor planowanego rozwoju przestrzennego G-3** stosowane w nowych wspólnotach-osiedlach.
- **Sektor rewitalizacji i uzupełnień G-4** dla zarządzania rozwojem terenów zurbanizowanych.

B. Skala wspólnoty-osiedla

Każdy z powyższych sektorów regionalnych zawiera jedną lub więcej z trzech podstawowych rodzajów wspólnot:

- **Osiedle skupione OS [CLD]** (wioska, osada, przysiółek) – dopuszczone w sektorach G-1, G-2.
- **Osiedle tradycyjne OT [TND] (**wieś, sąsiedztwo, dzielnica) – dozwolone we sektorach G-2, G-3, G-4.

- **Centrum dzielnicowe CD [RCD]** (centrum dzielnicy, śródmieście, centrum) – dozwolone w sektorach G-3, G-4.

C. Strefy profilu urbanistycznego

Profil urbanistyczny identyfikuje i definiuje zakres siedlisk (habitatów) od najbardziej naturalnego do najbardziej miejskiego. Jeśli wtórnie podzielić jego ciągłość, to możliwe jest utworzenie kilku odmiennych kategorii stref. Kategorie te zawierają standardy wspierające różnorodność podobną do tej, która występuje w rozwijających się organicznie koloniach. Ich standardy zaś nakładają się (są parametryczne), odzwierciedlając w ten sposób kolejne ekotony ludzkich i przyrodniczych środowisk. Skutkiem tego profil urbanistyczny integruje metodykę środowiskową i planistyczną, pozwalając ekologom wartościować plany siedlisk/habitatów społecznych, a urbanistom wspierać zachowanie naturalnych ekosystemów.

T-1 Naturalna – strefa naturalna składa się z terenów zbliżonych do pierwotnego środowiska naturalnego lub powracających do takiego stanu, włączając w to obszary nieodpowiednie dla osadnictwa z powodu ukształtowania terenu, stosunków wodnych albo warunków wegetacji.

T-2 Wiejska – strefa wiejska składa się z terenów rzadko zamieszkałych znajdujących się na obszarach otwartych lub rolnych. Obejmuje ona lasy, uprawy rolne, łąki i nadające się do nawodnienia nieużytki. Typowe budynki to gospodarstwa rolne, budynki gospodarcze, domki letniskowe i zabudowa rezydencjonalna (wille, dwory).

T-3 Podmiejska – strefa podmiejska składa się ze terenów mieszkaniowych o niewielkiej gęstości zabudowy, przylegających do wyższych stref wielofunkcyjnych. Dozwolone jest tu lokalizowanie warsztatów i domowych miejsc pracy oraz wznoszenie budynków dodatkowych (oficyn). Zieleń jest kształtowana w sposób naturalny i swobodny, a odsunięcia zabudowy od linii regulacyjnych są stosunkowo znaczne. Bloki zabudowy mogą być duże, a drogi wytyczane nieregularnie, tak, aby dostosować się do warunków naturalnych.

T-4 Miejska – strefa miejska obejmuje zabudowę wielofunkcyjną z przewagą funkcji mieszkaniowej. Może ona występować w szerokim zakresie typologicznym jako domy wolnostojące, bliźniacze i szeregowe. Odsunięcia zabudowy oraz kształtowanie zieleni są zróżnicowane. Układ ulic (z krawężnikami i chodnikami) definiuje średniej wielkości kwartały.

T-5 Śródmiejska – strefa śródmiejska składa się z terenów wielofunkcyjnych o wyższej gęstości i wysokości zabudowy łączących handel, biura, zabudowę szeregową i wielorodzinną. Strefa posiada gęstą sieć uliczną z szerokimi chodnikami, równomiernym zadrzewieniem i zabudową przylegającą bezpośrednio do chodników.

T-6 Wielkomiejska – Strefa wielkomiejska obejmuje tereny najbardziej zróżnicowane funkcjonalnie, o najwyższej gęstości i wysokości zabudowy a tak-

że budynki publiczne o znaczeniu regionalnym. Mogą tu występować większe bloki zabudowy; ulice mają regularne zadrzewienie, a zabudowa przylega bezpośrednio do szerokich chodników. Strefę wielkomiejską wyróżnia się z zasady wyłącznie w wielkich miastach i metropoliach.

Strefa Przestrzeni Społecznej składa się z budynków społecznych i/lub przestrzeni społecznych odpowiednich dla poszczególnych stref profilu urbanistycznego.

Specjalne Strefy Funkcjonalne składają się z obszarów i budynków, które ze względu na funkcję, dyspozycję lub konfigurację układu nie mogą, albo nie powinny być przypisane do którejkolwiek z sześciu podstawowych stref profilu urbanistycznego.

Dostosowywanie struktury *SmartCode* dla potrzeb indywidualnych

Dla potrzeb dostosowania *SmartCode* do indywidualnych potrzeb, niektóre artykuły mogą zostać odrzucone, a cały kodeks przebudowany.

- Każdy kodeks indywidualny musi zawierać **Artykuł 1 (Uwagi ogólne), Artykuł 6 (Standardy&Tabele)** i **Artykuł 7 (Definicje)**.
- Jeśli Plan Regionalny został już przygotowany, lub jeśli kod będzie używany wyłącznie dla potrzeb rewitalizacji i uzupełnień, to **Artykuł 2 (Plany w skali regionalnej)** może zostać pominięty.
- Jeśli plan wspólnoty-osiedla (plan miejscowy) został już opracowany, albo jeśli nie przewiduje się zabudowy na terenach zielonych, **Artykuł 3 (Plany nowych wspólnot-osiedli)** może zostać zaadoptowany lub pominięty (notabene – w przypadku rewitalizacji i uzupełnień na większych działkach wymagania Artykułu 4 są uzależnione od Artykułu 3).
- Jeśli plan rewitalizacji i uzupełnień został już opracowany, albo jeśli nie przewiduje się rewitalizacji **Artykuł 4 (Plany rewitalizacji i uzupełnień)** może zostać pominięty.
- W przypadkach gdy wszystkie plany na wszystkich poziomach zostały opracowane, **Artykuł 5 (Plany zabudowy)** staje się de facto kodeksem dla inwestorów i architektów. Ten artykuł może być używany przez deweloperów jako wytyczne dla budowanych przez nich osiedli oraz powstających później wspólnot mieszkaniowych.
- *SmartCode* skalibrowany dla potrzeb gminy powinien zawierać pewne standardy dla korytarzy komunikacyjnych oraz zastrzeżenia dla dużych terenów inwestycyjnych, nawet jeśli Artykuł 3 i/lub Artykuł 4 nie są stosowane. W takich przypadkach części Działu 3.7 i Artykułu 4 można wcielić do Artykułu 5 albo utworzyć nowy artykuł dla **korytarzy komunikacyjnych** lub **standardów przestrzeni publicznych.**
- W indywidualnych przypadkach tabele w **Artykule 6** mogą być pominięte albo zmodyfikowane.
- W **Artykule 7** definicje, które nie mają zastosowania, powinny zostać usunięte, a nowe, niezbędne terminy dodane.

- **Moduły** i związane z nimi definicje mogą być dodawane w zależności od potrzeb.

Odpowiedzialności za realizację/wdrożenie

SmartCode wymaga przygotowania planów ustalających sektory rozwojowe, wyznaczających wspólnoty-osiedla oraz ukazujących parcelację i lokalizację zabudowy.

- **Artykuł 2** – **Plany regionalne** przygotowuje się w gminnych jednostkach odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne lub na ich zlecenie.
- **Artykuł 3 – Plany nowych wspólnot-osiedli** przygotowuje się na zlecenie właściciela terenu, dewelopera lub gminnej jednostki odpowiedzialnej za planowanie przestrzenne.
- **Artykuł 4** – **Plany rewitalizacji i uzupełnień** przygotowuje się w gminnych jednostkach odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne lub na ich zlecenie.
- **Artykuł 5** – **Plany zabudowy** przygotowuje się na zlecenie inwestora (dewelopera) lub właściciela terenu.

Kalibrowanie *SmartCode* do warunków lokalnych

- Modelowy Kodeks opisany poniżej musi być każdorazowo kalibrowany zgodnie z miejscowymi warunkami i lokalną specyfiką zabudowy. Kalibrowanie *SmartCode* powinno być przeprowadzane w ramach publicznych warsztatów planistycznych z udziałem urzędników miejskich, projektantów, architektów, urbanistów, architektów krajobrazu, planistów, inżynierów i prawników – zaznajomionych ze specyfiką *SmartCode.* […]

Warunki stosowania

- Rysunki i wykresy znajdujące się w *SmartCode 9.2* stanowią własność Duany Plater-Zyberk & Co. (DPZ). Ich reprodukcja i użycie jest bezpłatne i może odbywać się bez ograniczeń. […]

ARTYKUŁ 1. UWAGI OGÓLNE
1.1 ZAKRES KOMPETENCJI
1.2 STOSOWANIE
1.3 INTENCJE
1.4 PROCES LEGISLACYJNY
1.5 ZGODY I ODSTĘPSTWA
1.6 CIĄGŁOŚĆ (Sukcesja urbanistyczna)

ARTYKUŁ 2. PLANOWANIE W SKALI REGIONALNEJ
2.1 WYTYCZNE OGÓLNE
2.2 PORZĄDEK OKREŚLANIA SEKTORÓW PLANISTYCZNYCH
2.3 (O-1) CHRONIONE OBSZARY OTWARTE
2.4 (O-2) REZERWOWE OBSZARY OTWARTE
2.5 (G-1) SEKTOR OGRANICZONEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
2.6 (G-2) SEKTOR KONTROLOWANEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
2.7 (G-3) SEKTOR PLANOWANEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
2.8 (G-4) SEKTOR REWITALIZACJI I UZUPEŁNIEŃ
2.9 (SSF) SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE

ARTYKUŁ 3. PLANOWANIE NOWYCH WSPÓLNOT-OSIEDLI
3.1 WYTYCZNE OGÓLNE
3.2 PORZĄDEK PROJEKTOWANIA WSPÓLNOTY-OSIEDLA
3.3 RODZAJE WSPÓLNOT-OSIEDLI
3.4 STREFY PRZESTRZENI SPOŁECZNEJ
3.5 SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE
3.6 STANDARDY KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH
3.7 OBLICZANIE GĘSTOŚCI ZAMIESZKANIA
3.8 WYMAGANIA SPECJALNE

ARTYKUŁ 4. PLANOWANIE UZUPEŁNIEŃ i REWITALIZACJI
4.1 WYTYCZNE OGÓLNE
4.2 RODZAJE WSPÓLNOT-OSIEDLI
4.3 STREFY PROFILU URBANISTYCZNEGO
4.4 STREFY PRZESTRZENI SPOŁECZNEJ
4.5 SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE
4.6 WARUNKI ISTNIEJĄCE
4.7 WYMAGANIA SPECJALNE

ARTYKUŁ 5. PLANOWANIE ZABUDOWY
5.1 WYTYCZNE OGÓLNE
5.2 WARUNKI ISTNIEJĄCE
5.3 WYMAGANIA SPECJALNE
5.4 STREFY PRZESTRZENI SPOŁECZNEJ
5.5 WYMAGANIA SZCZEGÓLNE DLA STREFY NATURALNEJ T-1
5.6 DYSPOZYCJA ZABUDOWY
5.7 KONFIGURACJA ZABUDOWY
5.8 FUNKCJA ZABUDOWY

5.9 PARKOWANIE I OBLICZANIE GĘSTOŚCI ZAMIESZKANIA
5.10 STANDARDY LOKALIZACJI PARKINGÓW
5.11 STANDARDY PEJZAŻU MIEJSKIEGO
5.12 STANDARDY OZNAKOWANIA

ARTYKUŁ 6

TABELA 1 OPIS STREF PROFILU URBANISTYCZNEGO
TABELA 2 ALOKACJA SEKTORÓW / WSPÓLNOT-OSIEDLI
TABELA 3A WYMIARY PASÓW RUCHU
TABELA 3B UKŁAD JEZDNI I STANOWISK POSTOJOWYCH
TABELA 4A FRONTY PUBLICZNE – ZASADY OGÓLNE
TABELA 4B FRONTY PUBLICZNE – WYMAGANIA SZCZEGÓŁOWE
TABELA 4C UKŁAD KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH
TABELA 5 OŚWIETLENIE
TABELA 6 ZIELEŃ PUBLICZNA
TABELA 7 FRONTY PRYWATNE – ZASADY OGÓLNE
TABELA 8 KONFIGURACJA ZABUDOWY
TABELA 9 DYSPOZYCJA ZABUDOWY
TABELA 10 FUNKCJE ZABUDOWY
TABELA 11 KALKULACJA POTRZEB PARKINGOWYCH
TABELA 12 SZCZEGÓŁOWE FUNKCJE ZABUDOWY
TABELA 13 PRZESTRZEŃ SPOŁECZNA
TABELA 14 SMARTCODE – PODSUMOWANIE
TABELA 15 KOD FORM PRZESTRZENNYCH - oznaczenia graficzne
TABELA 16 STANDARDY SPECJALNYCH STREF FUNKCJONALNYCH
TABELA 17 DEFINICJE (ilustracje)

ARTYKUŁ 7. DEFINICJE

MODUŁY DODATKOWE [poza podstawowym tekstem *SmartCode* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

MIESZKALNICTWO DOSTĘPNE
NATURALNE ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH
OPIS RODZAJÓW MIEJSC PUBLICZNYCH
ODSZCZĘDNE PROJEKTOWANIE INFRASTRUKTURY
PLANOWANIE GENERATYWNE
PLANOWANIE STRATEGICZNE
OCHRONA PRZED HAŁASEM
REWITALIZACJA PRZEDMIEŚĆ
STANDARDY ARCHITEKTONICZNE
STANDARDY DOSTĘPNOŚCI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH
STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIOŁOWYCH
STANDARDY OŚWIETELENIA
STANDARDY ROWEROWE

STREFY OCHRONNE DOLIN RZECZNYCH I TERENÓW PODMOKŁYCH
TYPOLOGIA MIEJSC PUBLICZNYCH
UKŁAD KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH
URBANISTYKA AGRARNA
URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA
- BUDYNKI PASYWNE
- DŁUGOŚĆ PRZEJAZDÓW
- ENERGIA WIATROWA
- ENERGIA SŁONECZNA
- KOMPOSTOWANIE i RECYKLING
- ORIENTACJA ZABUDOWY
- POWIERZCHNIA KORON DRZEW
- PRODUKCJA ŻYWNOŚCI
- PROPORCJE POWIERZCHNI I KUBATURY ZABUDOWY
- SMOG ŚWIETLNY
- ZACIENIANIE PRZESZKLEŃ
- ZARZĄDZANIE WODAMI DESZCZOWYMI

ZACHĘTY I MOTYWACJE

1.1. ZAKRES KOMPETENCJI

1.1.1. Przyjęcie niniejszych przepisów (zwanych dalej kodeksem) przez jednostkę samorządu terytorialnego następuje na podstawie statutu gminy, rozdział…. oraz prawa miejscowego, sekcja…..

1.1.2. Kodeks został przyjęty jako jeden z instrumentów realizacji dobra publicznego oraz celów i zamierzeń zatwierdzonego strategicznego planu rozwoju. Deklaruje się, że kodeks będzie zgodny z studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego[9], zgodnie z wymaganiami lokalnych przepisów budowlanych i urbanistycznych.'

1.1.3. Niniejszy kodeks został przyjęty, aby promować zdrowie, bezpieczeństwo i ogólny dobrobyt miasta/gminy/powiatu oraz jego mieszkańców, włączając w to ochronę środowiska naturalnego, gruntów rolnych, energii i zasobów naturalnych, redukcję ruchu samochodowego, efektywniejsze wykorzystanie środków publicznych, korzyści zdrowotne płynące z ruchu pieszego, ochronę dziedzictwa kulturowego, potrzeby edukacji i rekreacji, redukcję zjawiska niekontrolowanego rozwoju zabudowy (*sprawl*) oraz poprawę jakości środowiska zbudowanego.

1.1.4. Kodeks został przyjęty i może być zmieniony wyłącznie w drodze głosowania komisji planowania i ciała ustawodawczego.

1.2. STOSOWANIE

1.2.1. Postanowienia niniejszego kodeksu są obowiązkowe, gdy określono „będzie"; zalecane, gdy określono „powinien" i fakultatywne, gdy określono „może".

1.2.2. Postanowienia niniejszego kodeksu mają pierwszeństwo ponad zapisami wynikającymi z innych przepisów lokalnych, rozporządzeń, regulacji i norm z wyjątkiem lokalnych norm bezpieczeństwa i higieny pracy.

1.2.3. Istniejące _____ z _____, lokalnych przepisów urbanistycznych oraz _____ z _____, lokalnych przepisów dotyczących parcelacji terenu („istniejące przepisy miejscowe") będą nadal stosowane do spraw nieobjętych niniejszym kodeksem z wyjątkiem sytuacji, w których istniejące przepisy miejscowe stałyby w sprzeczności z określonymi w punkcie 1.3 intencjami kodeksu.

1.2.4. Stosowane w kodeksie określenia mogą być zdefiniowane w Artykule 7 „Definicje". Artykuł ten zawiera definicje, które stanowią integralną część kodeksu. Uznaje się, że terminy niezdefiniowane w Artykule 7 powinny mieć powszechnie akceptowane znaczenie. W przypadku konfliktu między definicjami znajdującymi się w kodeksie a definicjami określonymi w istniejących przepisach, pierwszeństwo w stosowaniu mają definicje niniejszego kodeksu.

1.2.5. Wymiary i odległości podane w Artykule 6 „Standardy i Tablice" stanowią składową część kodeksu. Jednak towarzyszące im wykresy i ilustracje powinny być uważane za wytyczne, z wyjątkiem znajdujących się w Tablicy 15 „Kod Form Przestrzennych – oznaczenia graficzne", które są obowiązkowe.

1.2.6. W przypadku niespójności, odległości liczbowe mają pierwszeństwo przed oznakowaniem graficznym.

1.3. INTENCJE

Zamiarem i celem niniejszego kodeksu jest określenie zasad realizacji oraz umożliwienie i wsparcie polityki rozwoju na następujących poziomach:

[9] Dosłownie: miejską strategią rozwoju.

1.3.1. Region

a. Region powinien zachować swoją naturalną strukturę i charakter tworzone przez ukształtowanie terenu, zalesienie, tereny rolne, doliny rzeczne i wybrzeża.
b. Strategie rozwoju powinny sprzyjać przebudowie, uzupełnieniom i rewitalizacji, z zachowaniem równowagi z nowym osadnictwem.
c. Zabudowa terenów sąsiadujących z obszarami miejskimi powinna być konstruowana według wzorca osiedla tradycyjnego na obszarze rewitalizacji (R-OT) albo centrum dzielnicowego na obszarze rewitalizacji (R-CD) i być zintegrowana z istniejącym wzorcem zabudowy miejskiej.
d. Zabudowa terenów niesąsiadujących z obszarami miejskimi powinna być zorganizowana na wzór osiedli skupionych (OS), osiedli tradycyjnych (OT), albo centrów dzielnicowych (CD).
e. Mieszkania dostępne (socjalne) powinny być rozproszone w regionie tak, aby dopasować je do możliwości zatrudnienia i uniknąć koncentracji ubóstwa.
f. Korytarze transportowe powinny być planowane i rezerwowane w koordynacji z planowanym i istniejącym użytkowaniem terenu.
g. Do definiowania i łączenia terenów zurbanizowanych powinny być stosowane „zielone korytarze", składające się z otwartych terenów zielonych.
h. Region powinien posiadać strukturę komunikacji publicznej, pieszej i rowerowej, będącej alternatywą dla komunikacji samochodowej.

1.3.2. Wspólnota Lokalna

a. Osiedla i centra dzielnicowe powinny być zwarte, wielofunkcyjne i przyjazne pieszym.
b. Osiedla i centra dzielnicowe powinny być preferowanym wzorcem rozwoju, a dzielnice monofunkcyjne stanowić wyjątkową formę zagospodarowania.
c. Aktywności życia codziennego powinny mieć miejsce w zasięgu spaceru z większości miejsc zamieszkania, pozwalając na niezależność osób, które nie poruszają się samochodem.
d. Sprzężona sieć korytarzy komunikacyjnych powinna być zaprojektowana tak, aby rozproszyć ruch kołowy i skrócić czas podróży samochodem.
e. W granicach sąsiedztwa powinno zapewnić się szeroki zakres typów oraz poziomów cen mieszkań i domów, dostosowanych do potrzeb mieszkańców w różnym wieku i o zróżnicowanych dochodach.
f. W zasięgu pieszym od przystanków komunikacji publicznej należy zapewnić odpowiednio wysoką gęstość zabudowy i użytkowania gruntów.
g. Aktywność społeczna, instytucjonalna i gospodarcza powinna być osadzona w centrach miast, a nie izolowana w odległych monofunkcyjnych kompleksach.
h. Szkoły powinny być tak projektowane i lokalizowane, aby dzieci mogły do nich przychodzić pieszo lub dojeżdżać na rowerze.
i. W granicach sąsiedztw i centrów miast powinien być dostępny szeroki zakres przestrzeni otwartych włączając w to parki, skwery oraz place gier i zabaw.

1.3.3. Blok Zabudowy I Budynek

a. Zabudowa i ukształtowanie zieleni powinny przyczyniać się do fizycznego zdefiniowania korytarzy komunikacyjnych jako przestrzeni społecznych.
b. Rozwój zabudowy powinien odpowiednio adaptować ruch kołowy, szanując jednocześnie potrzeby pieszych oraz formę przestrzenną terenów publicznych.
c. Ulice i zabudowę należy projektować tak, aby nadrzędny cel, jakim jest wzmacnianie poczucia bezpieczeństwa w środowisku miejskim nie był osiągany kosztem dostępności.
d. Projektowanie architektury i zieleni powinno wyrastać z czynników lokalnych: klimatu, ukształtowania terenu, historii i praktyki budowlanej.
e. Budynki powinny dawać ich mieszkańcom jasne poczucie położenia geograficznego i klimatu poprzez stosowanie efektywnych metod zarządzania energią.
f. Budynki społeczne i miejsca zgromadzeń publicznych powinny być przewidziane jako miejsca wzmacniające tożsamość i wspierające poczucie samorządności wspólnoty.
g. Budynki społeczne powinny wyróżniać się odpowiednio do ich roli – ważniejszej niż innych budynków stanowiących strukturę miasta.
h. Ochrona i konserwacja budynków historycznych powinna być wspierana dla utwierdzenia ciągłości lokalnej społeczności.
i. Harmonijna i uporządkowana ewolucja obszarów miejskich powinna zostać zabezpieczona poprzez stosowanie kodów form przestrzennych.

1.3.4. Profil Urbanistyczny

a. Wspólnoty lokalne powinny zapewnić szerokie możliwości wyboru sposobu zamieszkania objawiające się w odmiennych formalnie środowiskach zewnętrznych.
b. Znajdujący się w Tabeli 1 opis stref profilu urbanistycznego, powinien konstytuować intencje kodeksu z uwzględnieniem ogólnego charakteru każdego z opisywanych tam środowisk.

1.4. PROCES LEGISLACYJNY

1.4.1. Dla potrzeb administracyjnego procedowania wniosków i planów dla proponowanych zamierzeń inwestycyjnych, gmina …… tworzy niniejszym zbiorczy komitet rewizyjny (ZKR) składający się z delegatów z każdej instytucji mającej jurysdykcję nad zatwierdzeniem projektów, przedstawiciela jednostki odpowiedzialnej za rozwój przestrzenny i budownictwo oraz architekta miejskiego.

1.4.2. Geograficzna lokalizacja sektorów planistycznych oraz ustanowienie standardów stref profilu urbanistycznego zostaną określone według ustaleń Artykułów 2,3,4 i 5, w procesie konsultacji społecznych, po zaaprobowaniu przez ciało ustawodawcze. Po włączeniu tych decyzji do kodeksu i związanych z nim planów, projekty nie wymagające odstępstwa lub zgody, albo tylko zgody, będą procedowane administracyjnie bez publicznych konsultacji.

1.4.3. Właściciel może odwołać się od decyzji zbiorczego komitetu rewizyjnego (ZKR) do komisji planowania przestrzennego, jak również może odwołać się od decyzji komisji planowania przestrzennego do ciała ustawodawczego.

1.4.4. W przypadku naruszenia zatwierdzonego planu regulacyjnego podczas budowy, lub rozpoczęcie jakiejkolwiek budowy, rozbudowy albo innych prac budowlanych

bez zatwierdzonego planu regulacyjnego lub planu zabudowy, komisja planowania przestrzennego ma prawo zażądać, aby właściciel wstrzymał, usunął i/lub zmniejszył skutki wykroczenia albo uzyskał dla niego odstępstwo.

1.5. ZGODY I ODSTĘPSTWA

1.5.1. Wyróżnia się dwa rodzaje odstępstw od wymagań tego Kodu: zgodę i odstępstwo. O tym, czy dany przypadek wymaga zgody, czy odstępstwa decyduje zbiorczy komitet rewizyjny (ZKR).

1.5.2. Zgoda to zasada pozwalająca na działanie, które nie jest zgodne z postanowieniami szczegółowymi niniejszego kodeksu, ale jest uzasadnione przez jego intencje i cele opisane w rozdziale 1.3. Zbiorczy komitet rewizyjny (ZKR) ma władzę zaaprobować lub odrzucić administracyjnie wniosek o zgodę, na zasadach przez siebie ustalonych.

1.5.3. Odstępstwo to każde inne niż zgoda odstąpienie od przepisów kodeksu. odstępstwa będą przyznawane wyłącznie zgodnie ze _____Statutu, _____, jak dodano.

1.5.4. Prośba o zgodę lub odstępstwo nie powinna dotyczyć całego wniosku (kierując go w ten sposób na rozprawę publiczną), ale tylko tej kwestii, która wymaga specjalnego traktowania.

1.5.5. Następujące normy i wymagania nie podlegają zgodzie i odstępstwu:

a. Maksymalne wymiary pasów ruchu. (Patrz: Tabela 3a).
b. Wymagania odnośnie zaułków i uliczek gospodarczych.
c. Minimalna bazowa gęstość zamieszkania. (Patrz: Tabela 14b).
d. Wznoszenie budynków dodatkowych.
e. Minimalne wymagania parkingowe (Patrz: Tabela 10).

1.6. CIĄGŁOŚĆ (Sukcesja)

1.6.1. Po 20 latach od zatwierdzenia planu regulacyjnego każda strefa profilu urbanistycznego, z wyjątkiem strefy naturalnej T1 oraz wiejskiej T2, będzie automatycznie przypisywana do kolejnej, wyższej strefy, chyba że wyniku rozprawy publicznej ciało ustawodawcze postanowi inaczej.

DOSTĘPNE MODUŁY DODATKOWE DO ARTYKUŁU 1

[poza podstawowym tekstem *Smart-Code* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

WSPARCIE DLA MIESZKALNICTWA DOSTĘPNEGO
POLITYKA DOTYCZĄCA MIESZKLANICTWA DOSTĘPNEGO
PLANOWANIE STRATEGICZNE
STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIOŁOWYCH
ZACHĘTY I MOTYWACJE

2.1. WYTYCZNE OGÓLNE

2.1.1. Niniejszy Artykuł reguluje proces przygotowywania planów w skali regionu („Plany regionalne") określających alokację poszczególnych sektorów. Dla terenów w granicach Gminy…… , które zostały wyznaczone na podstawie tego Artykułu, punkty od nr 2.5 wzwyż ustanawiają rodzaje wspólnot-osiedli dozwolonych w każdym sektorze rozwoju. Artykuły 3 i 4 regulują standardy obowiązujące w tych wspólnotach-osiedlach.

2.1.2. Plany regionalne integrują jak największy rzeczywisty obszar geograficzny, a ich zasięg pokrywa się z podziałami własności oraz – jeśli to tylko możliwe – z granicami jednostek samorządowych.

2.1.3. Sektory planistyczne zdefiniowane w Artykule 2 zawierają przestrzenie otwarte i obszary rozwoju. Obszary rozwoju są przeznaczone dla tworzenia i rozbudowy wspólnot-osiedli określonych w Artykule 3 i 4, które z kolei są zawarte z strefach profilu urbanistycznego zdefiniowanych przez elementy odpowiednie dla ich specyfiki opisane w Artykule 5 i 6.

2.1.4. Plany regionalne powinny być przygotowywane przez biuro planowania i/lub konsultantów pod jego nadzorem. Proces przygotowania obejmować powinien udział mieszkańców i zatwierdzenie planu przez ciało ustawodawcze.

2.2 PORZĄDEK OKREŚLANIA SEKTORÓW PLANISTYCZNYCH

Sektory należy wytyczać w następującym porządku:

2.2.1. Tereny projektowane jako chronione obszary otwarte (O-1) należy wyznaczać na podstawie kryteriów umieszczonych w punkcie 2.3. Kontur tego obszaru stanowi obowiązującą, nienaruszalną granicę obszarów wiejskich.

2.2.2. Tereny projektowane jako rezerwowe obszary otwarte (O-2) należy wyznaczać na podstawie kryteriów umieszczonych w punkcie 2.4. Granica tego obszaru stanowi obowiązującą, faktyczną granicę obszarów zurbanizowanych, która powinna być dostosowana do przygotowywanych planów nowych wspólnot-osiedli lub planów uzupełnień i rewitalizacji, zgodnie z wymogami niniejszego kodeksu.

2.2.3. Tereny projektowane jako sektory rewitalizacji i uzupełnień (G-4) należy wyznaczać jak opisano w punkcie 2.8. Obszary te mogą być przekształcane według zapisów Artykułu 4.

2.2.4. Wszystkie pozostałe tereny powinny być dostępne dla nowych form zagospodarowania, zgodnie z założeniami planów nowych wspólnot-osiedli, przedstawionymi i zatwierdzonymi według zapisów Artykułu 3. Tereny te będą przypisywane - przy zastosowaniu kryteriów zawartych w niniejszym Artykule - do następujących sektorów rozwoju: sektora ograniczonego rozwoju przestrzennego, sektora kontrolowanego rozwoju przestrzennego i sektora planowanego rozwoju przestrzennego. W granicach tych sektorów będą dozwolone zróżnicowane rodzaje wspólnot-osiedli, takie jak: OS (osiedle skupione) OT (osiedle tradycyjne) oraz CD (centrum dzielnicowe), w zakresie ustalonym w Tabeli 2.

2.2.5. W granicach czterech opisanych sektorów rozwoju zagospodarowywanie terenu i realizowanie zabudowy według istniejących przepisów miejscowych jest opcjonalne.

2.2.6. Obszary, których nie można albo nie powinno się dopasować do jednego ze wskazanych powyżej rodzajów wspólnot-osiedli, należy przydzielić do specjalnych stref funkcjonalnych. Patrz: punkt 2.9.

2.2.7. Powinien zostać ustalony system stopniowego transferu praw zabudowy w celu przenoszenia praw zabudowy z rezerwowych obszarów otwartych (O-2) do sektorów rozwoju, zgodnie ze schematem przedstawionym i wyjaśnionym w podpunkcie 2.4.3.

2.3. (O-1) CHRONIONE OBSZARY OTWARTE

2.3.1. Chroniony obszar otwarty składa się z przestrzeni otwartych, które są chronione przed zabudową bezterminowo. Chroniony obszar otwarty zawiera obszary chronione przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych, jak również tereny nabyte z przeznaczeniem dla ochrony, zarówno poprzez zakup, ustanowienie służebności lub niegdysiejszy transfer prawa zabudowy.

2.3.2. Chroniony obszar otwarty składa się ze zbioru następujących kategorii:

a. Naturalne zbiorniki wodne.
b. Tereny podmokłe objęte ochroną.
c. Siedliska chronione.
d. Wybrzeża.
e. Nabyte tereny otwarte.
f. Służebności przyrodnicze.
g. Korytarze transportowe.
h. Obszary otaczające, przyległe do osiedli skupionych (OS).

2.3.3. Zasady rozwoju i zabudowy w granicach chronionych obszarów otwartych oraz wykaz wymogów z nimi związanych zostaną określone w indywidualnym opracowaniu przyjętym podczas rozprawy publicznej przez odpowiednie ciało ustawodawcze.

2.4. (O-2) REZERWOWE OBSZARY OTWARTE

2.4.1. Rezerwowy obszar otwarty składa się z przestrzeni otwartych, które powinny być – choć jeszcze nie są – chronione przed zabudową.

2.4.2. Na rezerwowe obszary otwarte składają się następujące elementy:

a. Tereny zalewowe, w tym strefy zagrożenia powodziowego.
b. Stromizny.
c. Planowane tereny otwarte.
d. Planowane korytarze.
e. Planowane strefy buforowe (izolacyjne).
f. Istniejące tereny leśne.
g. Istniejące tereny rolne.
h. Istniejące punkty i otwarcia widokowe.

2.4.3. Rezerwowy obszar otwarty stanowi miejsce źródłowe dla transferu praw zabudowy czyli stopniowej sprzedaży tych praw w sektorach kontrolowanego i planowanego rozwoju przestrzennego. Właściciel, który nabywa prawa zabudowy może przekroczyć przydzieloną w nowych wspólnotach gęstość zamieszkania przytoczoną w punkcie 3.8 i Tabeli 14b. Na obszarach, z których przenoszone będą prawa zabudowy powinny zostać wyznaczone chronione obszary otwarte. Biuro planowania powinno prowadzić bazę danych takich transferów, odpowiednio uaktualniając okresowo plan regionu.

2.4.4. (Dotyczy STANDARDÓW ŁAGODZENIA SKUTKÓW KLĘSK ŻYWIOŁOWYCH).

2.5. (G-1) SEKTOR OGRANICZONEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

2.5.1. Sektory ograniczonego rozwoju przestrzennego należy wyznaczać na terenach otwartych, które mimo swojej wartości mogą podlegać zabudowie, bądź ze względu na dotychczasowe ustalenia w prawie miejscowym lub jeśli nie ma żadnego uzasadnionego ustawowo powodu aby całkowicie zakazać takiej zabudowy.

2.5.2. W granicach sektorów ograniczonego rozwoju przestrzennego lokalizowanie osiedli skupionych (OS) jest dopuszczalne z mocy prawa.

2.6. (G-2) SEKTOR KONTROLOWANEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

2.6.1. Sektory kontrolowanego rozwoju przestrzennego wyznacza się dla tych lokalizacji, które będą w stanie utrzymać podstawowy stopień wielofunkcyjności ze względu na bliskość istniejącego lub planowanego korytarza komunikacyjnego.

2.6.2. W granicach sektorów kontrolowanego rozwoju przestrzennego lokalizowanie osiedli skupionych (OS) oraz osiedli tradycyjnych (OT) jest dopuszczalne z mocy prawa.

2.6.3. Każde osiedle tradycyjne (OT) znajdujące się na istniejącej lub projektowanej sieci kolejowej lub systemie szybkiego transportu autobusowego (BRT), może być ponownie wyznaczone w całości albo w części jako obszar rozwoju ukierunkowany na transport publiczny (TOD) i uzyskać wyższą gęstość zamieszkania zgodnie z efektywną liczbą miejsc parkingowych wg podpunktu 5.9.2d. Użycie nakładki TOD wymaga uzyskania odstępstwa.

2.7. (G-3) SEKTOR PLANOWANEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

2.7.1. Sektory planowanego rozwoju przestrzennego wyznacza się dla tych lokalizacji, które będą w stanie utrzymać znaczny stopień wielofunkcyjności ze względu na bliskość istniejącego lub planowanego regionalnego korytarza komunikacyjnego i/lub systemu transportu publicznego.

2.7.2. W granicach sektorów planowanego rozwoju przestrzennego wspólnoty oparte na wzorcach centrum dzielnicowego (CD) i osiedla tradycyjnego (OT), powinny być dopuszczalne z mocy prawa.

2.7.3. Każde osiedle tradycyjne (OT) znajdujące się na istniejącej lub projektowanej sieci kolejowej lub systemie szybkiego transportu autobusowego (BRT) może być ponownie wyznaczone w całości albo w części jako obszar rozwoju ukierunkowany na transport publiczny (TOD) i uzyskać wyższą gęstość zamieszkania zgodnie z efektywną liczbą miejsc parkingowych według podpunktu 5.9.2d. Użycie nakładki TOD wymaga uzyskania odstępstwa.

2.8. (G-4) SEKTOR REWITALIZACJI I UZUPEŁNIEŃ

2.8.1. Sektory rewitalizacji i uzupełnień należy wyznaczać na obszarach już zagospodarowanych, które mają szanse zostać docelowo przekształcone, ukończone lub wzmocnione (rozbudowane) według wzorców osiedla tradycyjnego na obszarze rewitalizacji albo centrum dzielnicowego na obszarze rewitalizacji.

2.9. (SSF) SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE

2.9.1. Specjalne strefy funkcjonalne należy wyznaczać na obszarach, które ze względu na swoją wielkość, funkcję albo konfigurację nie będą mogły spełnić wymagań stawianych w Artykule 3 dla osiedli skupionych (OS), osiedli tradycyjnych (OT) albo centrów dzielnicowych (CD).

2.9.2. Warunki rozwoju dla specjalnych stref funkcjonalnych należy określić w wyniku rozprawy publicznej przed ciałem ustawodawczym i zarejestrować w Tabeli 16. Alternatywnie można stosować zasady istniejących kodeksów i przepisów lokalnych.

DOSTĘPNE MODUŁY DLA ARTYKUŁU 2

[poza podstawowym tekstem *SmartCode* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

PLANOWANIE STRATEGICZNE
STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIOŁOWYCH
PRZEJŚCIA MIĘDZY RODZAJAMI MIEJSC
RYNKEK MIESZKANIOWY
RYNKI DETALICZNE
STREFY OCHRONNE DOLIN RZECZNYCH I TERENÓW PODMOKŁYCH
URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA
- PRODUKCJA ŻYWNOŚCI
- ENERGIA SŁONECZNA
- KORONY DRZEW
- DŁUGOŚĆ PRZEJAZDU
- ELEKTROWNIE WIATROWE

3.1. WYTYCZNE OGÓLNE

3.1.1. W granicach sektorów rozwoju - wskazanych w planach ponadlokalnych – ("plan regionalny") postanowienia Artykułu 3 oraz ogólnie całego kodeksu, będą obowiązywać z mocy prawa, na żądanie właściciela.

3.1.2. Przy braku planu regionalnego lub strategii rozwoju przestrzennego plany nowych wspólnot-osiedli mogą być przyjmowane w drodze uchwały ciała ustawodawczego. Plany nowych wspólnot-osiedli mogą zawierać więcej niż jedno wspólnotę-osiedle i/lub więcej niż jeden rodzaj wspólnoty-osiedla.

3.1.3 Jeśli zbiorczy komitet rewizyjny albo ciało ustawodawcze zatwierdzi plan nowej wspólnoty-osiedla, teren nim objęty staje się obszarem planowania wspólnoty i będzie zaznaczony jako taki na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy . W granicach obszaru planowania wspólnoty niniejszy kodeks będzie wyłączną i obowiązkową regulacją strefową, a jego zastrzeżenia będą stosowane w całości.

3.1.4. Plany nowych wspólnot-osiedli przedłożone zgodnie z warunkami niniejszego kodeksu, zlokalizowane we właściwym sektorze planu regionalnego, niewymagające żadnych odstępstw, będą zatwierdzane administracyjnie przez zbiorczy komitet rewizyjny.

3.1.5. Plany nowych wspólnot-osiedli mogą być przygotowywane przez właściciela terenu albo przez biuro planowania.

3.1.6. Plany nowych wspólnot-osiedli powinny zawierać plan regulacyjny składający się z jednej lub więcej map ukazujących następujące elementy dla każdej wspólnoty w zgodności z normami opisanymi w tym Artykule:
a. Strefy profilu urbanistycznego.
b. Strefy społeczne.
c. Układ komunikacyjny.
d. Specjalne strefy funkcjonalne, jeśli występują.
e. Wymagania specjalne, jeśli występują.
f. Wykaz zgód lub odstępstw, jeśli występują.

3.1.7. Plany nowych wspólnot-osiedli powinny zawierać zestaw wstępnych, przykładowych planów sytuacyjnych dla każdej strefy profilu urbanistycznego, przedstawionych w Tabeli 15 i punkcie 5.1.3a.

3.2. PORZĄDEK PROJEKTOWANIA WSPÓLNOTY (osiedla)

3.2.1. Miejsce dla wspólnoty-osiedla należy tworzyć stosując jedną lub kilka stref zasięgu pieszego, które powinny zostać lokalizowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, takich jak węzły komunikacyjne, skrzyżowania, przylegające osiedla oraz warunki naturalne. Teren inwestycji (albo jakiejkolwiek wspólnoty-osiedla w jego granicach) może być mniejszy lub większy niż strefa zasięgu pieszego.

3.2.2. Granice stref zasięgu pieszego mogą być dopasowane tak, aby obejmować również tereny zewnętrzne lub obszary pomiędzy nimi, jednak zasięg żadnej z nich nie może przekraczać limitu powierzchni dla odpowiedniego typu wspólnoty-osiedla, wyszczególnionego w punkcie 3.3. Tak dopasowana strefa zasięgu pieszego wyznacza automatycznie granice wspólnoty-osiedla.

3.2.3. Strefy profilu urbanistycznego (punkt 3.4) należy rozmieszczać w granicach każdej wspólnoty-osiedla odpowiednio do jej rodzaju. Patrz: punkt 3.3 i Tabela14a.

3.2.4. Strefy przestrzeni społecznej należy wyznaczać według warunków punktu 3.5.
3.2.5. Specjalne strefy funkcjonalne – jeśli występują, należy wyznaczać według warunków punktu 3.6.
3.2.6. Układ komunikacyjny należy planować według wytycznych punktu 3.7.
3.2.7. Gęstość zamieszkania należy obliczać według wytycznych punktu 3.8.
3.2.8. Pozostałości terenu, które znalazły się poza dostosowaną strefą zasięgu pieszego należy przypisać do stref profilu urbanistycznego lub przestrzeni społecznych na podstawie zgody albo określić jako specjalną strefę funkcjonalną poprzez udzielenie odstępstwa.

3.3. RODZAJE WSPÓLNOT

3.3.1. Osiedle skupione (OS)

a. Osiedla skupione (OS) są dopuszczalne w sektorach ograniczonego rozwoju przestrzennego G-1 i sektorach kontrolowanego rozwoju przestrzennego G-2.
b. Osiedle skupione liczy od 12 do 32 ha powierzchni i jest wyznaczane przez standardową strefę zasięgu pieszego.
c. Osiedle skupione zawiera strefy profilu urbanistycznego zgodnie z alokacją przedstawioną w Tabeli 2 i Tabeli 14a. Minimum 50% powierzchni takiego osiedla należy trwale przydzielać do strefy naturalnej (T1) i/lub strefy wiejskiej (T2).

3.3.2. Osiedle tradycyjne (OT)

a. Osiedla tradycyjne (OT) są dopuszczalne w sektorach kontrolowanego rozwoju przestrzennego G-2, sektorach planowanego rozwoju przestrzennego G-3 oraz sektorach rewitalizacji i uzupełnień G-4.
b. W sektorach kontrolowanego rozwoju przestrzennego G-2 i sektorach planowanego rozwoju przestrzennego G-3 osiedle tradycyjne liczy od 32 do 64 hektarów powierzchni i jest wyznaczane przez standardową lub linearną strefę zasięgu pieszego. Wymagania odnośnie powierzchni osiedla tradycyjnego w sektorach rewitalizacji i uzupełnień G-4 określa Artykuł 4.
c. Osiedle tradycyjne zawiera strefy profilu urbanistycznego zgodnie z alokacją przedstawioną w Tabeli 2 i Tabeli 14a.
d. Większe tereny inwestycyjne należy projektować i zagospodarowywać jako układ wielu wspólnot-osiedli, z których każda podlega wymaganiom odpowiedniej dla swojego rodzaju strefy profilu urbanistycznego (jak wskazano w Tabeli 2 i Tabeli 14a).Zachęca się przy tym do jednoczesnego planowania terenów przyległych.
e. W strefie miejskiej (T-4) należy stosować połączenie co najmniej trzech rodzajów dyspozycji zabudowy (żaden stanowiący nie mniej niż 20%) wybranych z możliwości opisanych w Tabeli 9.

3.3.3. Centrum dzielnicowe (CD)

a. Centra dzielnicowe (CD) są dopuszczalne w sektorach planowanego rozwoju przestrzennego G-3 oraz sektorach rewitalizacji i uzupełnień G-4.
b. W sektorach planowanego rozwoju przestrzennego G-3 centrum dzielnicowe liczy od 32 do 260 ha powierzchni i jest wyznaczane przez linearną lub powiększoną strefę zasięgu pieszego. Wymagania odnośnie powierzchni centrum dzielnicowego w sektorach rewitalizacji i uzupełnień G-4 określa Artykuł 4.

c. Centrum dzielnicowe zawiera strefy profilu urbanistycznego zgodnie z alokacją przedstawioną w Tabeli 2 i Tabeli 14a.
d. Na większych terenach inwestycyjnych do centrum dzielnicowego może przylegać (bez stref buforowych) jedno lub więcej osiedli tradycyjnych, z których każde powinno podlegać wymaganiom odpowiedniej dla swojego rodzaju strefy profilu urbanistycznego, jak wskazano w Tabelach 2 i 14a. Zachęca się przy tym do jednoczesnego planowania terenów przyległych.

3.3.4. OBSZAR ROZWOJU OPARTY NA KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ (TOD)

a. Każde osiedle tradycyjne lub centrum dzielnicowe znajdujące się na istniejącej lub projektowanej sieci kolejowej albo systemie szybkiego transportu autobusowego (BRT), może być ponownie wyznaczone w całości lub w części jako obszar rozwoju oparty na komunikacji publicznej (TOD) i uzyskać większą gęstość zamieszkania zgodnie z efektywną liczbą miejsc parkingowych według podpunktu 5.9.2d.
b. Użycie nakładki TOD wymaga uzyskania odstępstwa.

3.4. STREFY PROFILU URBANISTYCZNEGO

3.4.1. Strefy profilu urbanistycznego należy wyznaczać i odwzorowywać w każdym planie nowej wspólnoty-osiedla w stosunku procentowym określonym w Tabelach 2 i 14a.

3.4.2. Strefa profilu urbanistycznego może zawierać każdy z elementów przypisanych dla jej oznaczenia (T) w niniejszym Kodeksie, zgodnie z jego celami i zamiarami opisanymi w Tabeli 1 oraz standardami zebranymi w Tabeli 14.

3.5. STREFY PRZESTRZENI SPOŁECZNEJ

3.5.1. Zasady ogólne

a. W każdej wspólnocie-osiedlu wymagane jest utworzenie stref przestrzeni społecznej przeznaczonych dla użytku publicznego. W planach nowych wspólnot-osiedli należy je opisywać jako przestrzenie społeczne (PS) i budynki społeczne (BS).
b. Przestrzeniami społecznymi są miejsca publiczne, trwale określone jako przestrzenie otwarte.
c. Strefy zabudowy społecznej (BS) to miejsca wyznaczone dla budynków zarządzanych na ogół przez organizacje non-profit, przeznaczonych dla celów kultury, edukacji, kultu religijnego, władzy i administracji, komunikacji publicznej i parkingów komunalnych lub dla innych funkcji zatwierdzonych przez ciało ustawodawcze.
d. Utworzenie strefy społecznej jest możliwe poprzez uzyskanie zgody, jeśli strefa ta nie zajmuje więcej niż 20% powierzchni strefy zasięgu pieszego. W przeciwnym przypadku jej powstanie wymaga utworzenia specjalnej strefy funkcjonalnej. Patrz punkt 3.6.
e. Zasady lokalizacji parkingów dla potrzeb obsługi stref społecznych należy określać w zgodzie. Parkingi takie mogą pozostać nieutwardzone, jeśli ich powierzchnia będzie wyrównana, zagęszczona i architektoniczne zagospodarowana.

3.5.2 Strefy Społeczne właściwe dla Stref T1 & T2

a. Budynki i przestrzenie społeczne w granicach strefy naturalnej T1 oraz strefy wiejskiej T2 są dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu zgody.

3.5.3. Przestrzenie społeczne (PS) właściwe dla Stref T3-T6

a. Przynajmniej 5% powierzchni zurbanizowanego obszaru każdej strefy zasięgu pieszego należy wyznaczyć jako przestrzeń społeczną.
b. Przestrzenie społeczne należy projektować według ogólnych zasad opisanych w Tabeli 13, zatwierdzać poprzez wydanie zgody i rozdzielać między strefy profilu urbanistycznego według reguł zawartych w Tabeli 14e.
c. Części strefy naturalnej T1, które występują na obszarze objętym projektem zagospodarowania przestrzennego, stają się częścią przestrzeni społecznej i powinny zostać dostosowane do typologii opisanej w Tabeli 13a lub 13b.
d. Każda strefa zasięgu pieszego musi zawierać przynajmniej jedną główną przestrzeń społeczną. Przestrzeń ta powinna znajdować się w granicach max. 240 metrów od geograficznego centrum każdej takiej strefy, o ile pozwalają na to warunki topograficzne, istniejący układ komunikacyjny albo inne okoliczności. Główną przestrzeń społeczną należy dostosować do jednego z typów wyszczególnionych w Tabeli 13b, 13c, albo 13d.
e. W zasięgu do 240 metrów od każdej działki o funkcjach mieszkalnych należy zapewnić przestrzeń społeczną zaprojektowaną i wyposażoną jako plac gier i zabaw oraz dostosowaną do wymagań zapisanych w Tabeli 13e.
f. Minimum 50% obwodu każdej przestrzeni społecznej (z wyjątkiem placu gier i zabaw) musi przylegać do korytarzy komunikacyjnych.
g. Lokalizowanie przestrzeni społecznych w granicach specjalnych stref funkcjonalnych może być dozwolone na podstawie zgody.
h. Lokalizowanie parków w strefach T4, T5 i T6 może być dozwolone na podstawie zgody.

3.5.4. Budynki Społeczne (BS) właściwe dla stref T3-T6

a. We wszystkich strefach zasięgu pieszego należy zobowiązać każdego właściciela-inwestora pragnącego zbudować lub zorganizować miejsce spotkań lub jakikolwiek rodzaj tzw. „trzeciego miejsca", do zrobienia tego w bliskości głównej przestrzeni społecznej. Przynależne do takich obiektów fronty publiczne należy zaopatrzyć w odpowiedni, zadaszony przystanek komunikacji publicznej.
b. Jedną z działek przeznaczonych na potrzeby zabudowy społecznej należy zarezerwować dla szkoły podstawowej. Powierzchnia takiej działki powinna wynosić min. 4.000 m^2 na każde 100 gospodarstw domowych przewidzianych w planie wspólnoty-osiedla, lecz nie mniej niż 12 000 m^2. Miejsce przeznaczone na szkołę może znajdować się w obszarze każdej strefy profilu urbanistycznego. Jakiekolwiek boiska sportowe powinny znajdować się poza strefą zasięgu pieszego.
c. Wewnątrz każdej strefy zasięgu pieszego jedną z działek przeznaczonych dla potrzeb zabudowy społecznej należy zarezerwować dla potrzeb opieki nad dziećmi. Właściciel, wspólnota właścicieli nieruchomości lub inne ciało społeczne może zorganizować, ufundować i zbudować odpowiedni budynek, jeśli pojawią się potrzeby w tym zakresie.
d. Miejsca przeznaczone dla potrzeb zabudowy społecznej nie mogą zajmować więcej niż 20% obszaru każdej strefy zasięgu pieszego.

e. Miejsca przeznaczone dla potrzeb zabudowy społecznej należy lokalizować wewnątrz lub w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni społecznych, ewentualnie na zakończeniu osi widokowej ważnego korytarza komunikacyjnego,
f. Budynki społeczne nie podlegają normom Artykułu 5. Szczegółowe wymogi projektowe należy określić w zgodzie
g. W granicach specjalnych stref funkcjonalnych wznoszenie budynków społecznych może być dopuszczalne wyłącznie na podstawie zgody.

3.6. SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE

3.6.1. Specjalne strefy funkcjonalne należy wyznaczać dla obszarów, które ze względu na ich faktyczny rozmiar, funkcję, lub konfigurację nie są w stanie spełnić wymagań odnośnie jakiejkolwiek strefy profilu urbanistycznego (lub kombinacji takich stref). Warunki zabudowy dla specjalnych stref funkcjonalnych są określane przez ciało ustawodawcze podczas rozprawy publicznej i zapisywane w Tabeli 16.

3.7. STANDARDY KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH

3.7.1. **Zasady Ogólne**

a. Korytarze komunikacyjne służą komunikacji kołowej i pieszej oraz umożliwiają dostęp do działek i przestrzeni otwartych.
b. Korytarze komunikacyjne składają się zasadniczo z pasów ruchu i frontów publicznych.
c. Korytarze komunikacyjne należy projektować z uwzględnieniem formy przestrzeni miejskiej oraz prędkości projektowanej przewidzianej dla strefy profilu urbanistycznego, przez którą przechodzą te korytarze. Fronty publiczne, przylegające do korytarzy komunikacyjnych przechodzących między strefami profilu urbanistycznego, należy odpowiednio do nich dostosować lub – alternatywnie – wybraną strefę profilu urbanistycznego można kontynuować wzdłuż korytarza komunikacyjnego do głębokości jednej działki, zachowując wybrany rodzaj frontu publicznego na całej długości jego śladu.
d. W granicach stref o najbardziej wiejskim charakterze (T1 i T2) komfort pieszych stanowi drugorzędne uwarunkowanie przy projektowaniu korytarzy komunikacyjnych. Konflikty między potrzebami ruchu kołowego i pieszego zasadniczo należy rozstrzygać na korzyść tego pierwszego. W granicach stref profilu o bardziej miejskim charakterze (od T3 do T6), komfort pieszych ma podstawowe znaczenie przy wyznaczaniu korytarza komunikacyjnego. Konflikty pomiędzy ruchem kołowym i pieszym generalnie należy rozstrzygać na korzyść ruchu pieszego.
e. Układ korytarzy komunikacyjnych należy projektować tak, aby zdefiniowane przez niego bloki zabudowy nie przewyższały rozmiarów przepisanych w Tabeli14c. Obwód bloku należy mierzyć jako sumę frontowych granic działek. Długość obwodu bloku zabudowy położonego przy granicach terenu inwestycji podlega zatwierdzeniu w formie zgody.
f. Wszystkie korytarze komunikacyjne należy kończyć przy innych korytarzach, tworząc w ten sposób spójną sieć. Wewnętrzne korytarze komunikacyjne należy łączyć tam, gdzie to tylko możliwe z korytarzami istnieją-

cymi. Stosowanie ulic bez wylotu powinno podlegać zatwierdzeniu przez wydanie zgody i być możliwe wyłącznie dla potrzeb dostosowania planu do szczególnych warunków terenowych.

g. Działki powinny przylegać do korytarza komunikacyjnego, przy czym w granicach każdej strefy profilu urbanistycznego do 20% wszystkich działek może przylegać do pasażu pieszego.
h. Korytarze komunikacyjne wzdłuż wyznaczonej siatki „B" mogą być zwolnione z jednego albo więcej wymagań odnośnie frontów publicznych lub prywatnych, przez wydanie zgody. Patrz Tabela 7.
i. Normy dla ścieżek pieszych i ścieżek rowerowych należy zatwierdzać w formie zgody.
j. Normy dla korytarzy komunikacyjnych w granicach specjalnych stref funkcjonalnych należy określać na zasadzie odstępstwa.

3.7.2. Pasy ruchu kołowego

a. Korytarze komunikacyjne mogą zawierać pasy ruchu kołowego o różnej szerokości, przeznaczone dla poruszania się i parkowania pojazdów kołowych, włączając w to rowery. Normy dla pasów ruchu należy wyznaczać według zapisów Tabeli 3A.
b. Sieć komunikacji rowerowej (składająca się ze ścieżek rowerowych, tras rowerowych i pasów rowerowych) powinna być tworzona zgodnie z zapisami Artykułu 7 „Definicje" i alokowana zgodnie ze specyfikacją opisaną w Tabeli 14d. Trasy rowerowe powinny być wyraźnie oznaczone za pomocą znaków poziomych. Lokalną, położoną na obszarze wspólnoty-osiedla sieć komunikacji rowerowej, należy włączać do istniejącej lub projektowanej sieci regionalnej, gdziekolwiek to tylko możliwe.

3.7.3. Fronty publiczne

a. Wymagania ogólne dla wszystkich stref T1, T2, T3, T4, T5, T6:
   i. typ frontu publicznego współtworzy charakter strefy profilu urbanistycznego, określając rodzaj chodników, krawężników, (czyli połączenia jezdni i chodnika), infrastruktury rowerowej, zieleni i zadrzewienia ulicy,
   ii. fronty publiczne należy projektować według Tabeli 4A i Tabeli 4B oraz alokować wewnątrz stref profilu urbanistycznego zgodnie ze specyfikacją Tabeli 14d,
   iii. rodzaje nasadzeń zieleni oraz oświetlenia w przestrzenie publicznej w granicach frontów publicznych należy określać, jak pokazano w Tabelach 4A, 4B, 5 i 6. Rozstaw roślin i latarni może być dostosowany poprzez wydanie zgody, jeśli wymagają tego szczególne warunki miejscowe.
b. Wymagania dla stref T1, T2, T3:
   i. fronty publiczne powinny zawierać grupowane w sposób naturalny drzewa oraz elementy poszycia różnych gatunków,
   ii. wprowadzaną w obszar frontów publicznych zieleń należy tworzyć przede wszystkim z gatunków rodzimych wymagających minimalnego nawadniania, użyźniania i utrzymania. Trawniki są dozwolone tylko po wydaniu zgody.
c. Wymagania dla stref T4, T5, T6:
   i. wprowadzaną w obszar frontów publicznych zieleń, należy tworzyć przede wszystkim z wytrzymałych gatunków odpornych na zagęszczenie gleby.

d. Wymagania dla strefy T4:
   i. front publiczny powinien zawierać drzewa jednego lub różnych gatunków (sadzone w regularnych szpalerach), których korona po osiągnięciu dojrzałości nie będzie zasłaniała przynajmniej pierwszej kondygnacji zabudowy.
e. wymagania dla stref T5, T6:
   i. front publiczny powinien zawierać drzewa jednego lub różnych gatunków (sadzone w regularnych szpalerach), których korona po osiągnięciu dojrzałości nie będzie zasłaniała co najmniej pierwszej kondygnacji zabudowy. Przy frontach handlowych rozstaw drzew może być nieregularny, tak by uniknąć zasłaniania wystaw sklepowych,
   ii. ulice, które w liniach regulacyjnych mają mniej niż 12 metrów szerokości, są wyłączone z wymagań dotyczących zadrzewień.

3.8. OBLICZANIE GĘSTOŚCI ZAMIESZKANIA

3.8.1. Wszystkie obszary objęte planem nowej wspólnoty-osiedla, które nie są częścią chronionego obszaru otwartego O-1, tworzą łącznie powierzchnię terenu netto. Powierzchnię tę należy rozdzielać pomiędzy różne strefy profilu urbanistycznego według parametrów wyszczególnionych w Tabeli 14a.

3.8.2. Gęstość zamieszkania należy określać jako liczbę jednostek mieszkalnych przypadających na jednostkę (hektar) powierzchni terenu netto, zgodnie ze specyfikacją dla każdej strefy profilu urbanistycznego zamieszczoną w Tabeli 14b. Dla celów obliczenia gęstości zamieszkania przyjmuje się powierzchnię strefy profilu urbanistycznego (w tym również korytarze komunikacyjne) z wyłączeniem terenów przeznaczonych na strefy społeczne.
Dziesięć procent (10%) powierzchni należy przeznaczyć dla potrzeb mieszkań dostępnych.

3.8.3. Bazowa gęstość zamieszkania w każdej wspólnocie-osiedlu może być zwiększona do wartości określonej dla każdej strefy profilu urbanistycznego w Tabeli 14b, poprzez transfer (przeniesienie) prawa zabudowy (TDR) Piętnaście procent (15%) zwiększenia liczby lokali mieszkalnych uzyskane w tej formie należy przeznaczyć dla potrzeb budowy mieszkań.

3.8.4. W zakresie rozpiętości procentowej wskazanej w Tabeli 14b dla tzw. innych funkcji, jednostki mieszkalne wyszczególnione w Tabeli 14b mogą być wymieniane na inne funkcje wyłącznie na następujących zasadach:
a. Dla funkcji zakwaterowania: 2 pokoje sypialne za jednostkę mieszkalną (mieszkanie).
b. Dla biur lub handlu detalicznego: 100 m^2 za jednostkę mieszkalną (mieszkanie).
c. Liczba jednostek podlegających wymianie podlega każdorazowo zatwierdzeniu poprzez wydanie zgody.

3.8.5. Mieszkalnictwo i inne funkcje w każdej strefie profilu urbanistycznego będą podlegać przyszłemu uszczegółowieniu w skali pojedynczych budynków, zgodnie ze wskazaniami Tabeli 10, Tabeli 11 oraz punktu 5.9.

3.9. WYMAGANIA SPECJALNE

3.9.1. Plan nowej wspólnoty-osiedla może wyznaczyć następujące wymagania specjalne:
a. Zróżnicowanie układu korytarzy komunikacyjnych na siatkę „A” i siatkę „B”. Budynki położone wzdłuż ulic siatki „A” powinny odpowiadać najwyższym standardom niniejszego kodeksu, aby wspierać aktywność pieszych użytkowników. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż ulic siatki „B” może bez szczególnych wymagań uzyskać zgodę dopuszczającej jej zorientowanie na komunikację samochodową. Fronty wyznaczone wzdłuż ulic siatki „B” nie powinny przekroczyć 30% sumarycznej długości frontów wewnątrz strefy zasięgu pieszego.

b. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów handlowych, wymagające albo zalecające, aby wzdłuż budynku na całej długości jego frontu prywatnego znajdowała się witryna sklepowa dostępna z poziomu chodnika. Witryna ta powinna mieć co najmniej 70% przeziernego przeszklenia i być zacieniana przez wybrany rodzaj zasłony zachodzącej na chodnik, jak ogólnie zilustrowano w Tabeli 7 i wyszczególniono w Artykule 5. Przyziemie powinno być przeznaczone wyłącznie dla funkcji handlu detalicznego do głębokości drugiej warstwy zabudowy działki. (Tabela 17d).
c. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów arkadowych (arkada - balkon podparty) wymagające lub zalecające, aby budynek zapewniał stałe przekrycie ponad chodnikiem oparte na wspornikach lub kolumnach. Wskazania dla frontu arkadowego mogą bądź połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.
d. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów podcieniowych, wymagające lub zalecające, aby budynek zachodzący ponad chodnik tworzył od frontu podcienia. Wskazania dla frontu podcieniowego mogą bądź połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.
e. Wskazania dotyczące koordynacji frontów zabudowy, wymagające, aby front publiczny (Tabela 4A) i front prywatny (Tabela 7) były skoordynowane w formie spójnej, obejmującej zieleń i nawierzchnie, koncepcji przestrzennej.
f. Wskazania – zatwierdzone przez zbiorczy komitet rewizyjny – dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych lokalizacji dominant perspektywicznych, wymagające lub zalecające, aby budynki-dominanty miały artykulację architektoniczną w typie i charakterze odpowiednim dla swojego położenia.
g. Wskazania dotyczące pasaży wewnątrzblokowych, wymagające aby między budynkami rezerwować przejście dla pieszych o szerokości min. 2,5 metra.
h. Wskazania dla wartościowych budynków nakazujące, aby takie budynki i obiekty mogły być przebudowywane lub burzone wyłącznie zgodnie z miejskimi normami ochrony zabytków.

DOSTĘPNE MODUŁY DODATKOWE DLA ARTYKUŁU 3

[poza podstawowym tekstem *SmartCode* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

NATURALNE ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH
OPIS RODZAJÓW MIEJSC PUBLICZNYCH
PLANOWANIE GENERATYWNE
POLITYKA MIESZKANIOWA (Mieszkania Dostępne)
RYNKI DETALICZNE
RYNEK MIESZKANIOWY
STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIOŁOWYCH
STANDARDY OŚWIETELENIA
STANDARDY ROWEROWE
STREFY OCHRONNE DOLIN RZECZNYCH I TERENÓW PODMOKŁYCH
UKŁAD KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH
URBANISTYKA AGRARNA
URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA

- BUDYNKI PASYWNE
- DŁUGOŚCI PRZEJAZDÓW

gmina

UKŁAD KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH
URBANISTYKA AGRARNA
URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA

- BUDYNKI PASYWNE
- DŁUGOŚCI PRZEJAZDÓW
- ELEKTROWNIE WIATROWE
- ENERGIA SŁONECZNA
- KOMPOSTOWANIE i RECYKLING
- KORONY DRZEW
- ORIENTACJA ZABUDOWY
- PRODUKCJA ŻYWNOŚCI
- SMOG ŚWIETLNY
- STOSUNEK POWIERZCHNI DO KUBATURY ZABUDOWY
- ZACIENIANIE PRZESZKLEŃ
- ZARZĄDZANIE WODAMI DESZCZOWYMI

4.1. WYTYCZNE OGÓLNE

4.1.1. W granicach sektora rewitalizacji i uzupełnień G-4 (Artykuł 2) lub innych obszarów wyznaczonych do uzupełnień i rewitalizacji, biuro planowania przygotuje albo zleci przygotowanie w swoim imieniu planów uzupełnień i rewitalizacji dla kierowania przyszłym rozwojem tych obszarów. Plany uzupełnień i rewitalizacji należy przygotowywać w procesie konsultacji publicznych i zatwierdzać przez ciało ustawodawcze.

4.1.2. Plany uzupełnień i rewitalizacji określą minimalny rozmiar i powierzchnię strefy zasięgu pieszego adekwatnie do rodzaju wspólnot-osiedli opisanych w punkcie 4.2. Biuro planowania określi rodzaj wspólnoty-osiedla, opierając się na istniejących warunkach i zamierzonym w obszarze planu kierunku rozwoju.

4.1.3. Plany uzupełnień i rewitalizacji powinny składać się z jednej lub więcej map ukazujących następujące elementy:

a. Zarys(y) stref(y) zasięgu pieszego i granice wspólnot-osiedli.
b. Strefy profilu urbanistycznego i strefy przestrzeni społecznej w granicach każdej strefy zasięgu pieszego, wyznaczone według analizy istniejących warunków i przyszłych potrzeb.
c. Istniejącą lub planowaną sieć korytarzy komunikacyjnych (Tabela 3A, Tabela 3B, Tabela 4A, Tabela 4B i Tabela 4C).
d. Specjalne strefy funkcjonalne (punkt 4.5).
e. Wymagania specjalne (punkt 4.7).
f. Wykaz zgód lub odstępstw.

4.1.4. Na obszarach objętych zatwierdzonym planem uzupełnień i rewitalizacji niniejszy kodeks staje się wyłączną i obowiązkową regulacją. Właściciele nieruchomości znajdujących się w granicach tego planu mogą przedkładać szczegółowe plany zabudowy według zasad Artykułu 5, zgodnie z innymi warunkami niniejszego kodeksu. Plany zabudowy niewymagające żadnych odstępstw należy zatwierdzić administracyjnie przez zbiorczy komitet rewizyjny.

4.1.5. Właściciel działki albo przylegających do siebie działek liczących łącznie 4 lub więcej hektarów, znajdujących się na obszarze objętym planem uzupełnień i rewitalizacji może przygotowywać plan obszaru specjalnego. Po konsultacji z biurem planowania oraz w uzgodnieniu nim, plan obszaru specjalnego może wyznaczyć nowe strefy profilu urbanistycznego, strefy społeczne, korytarze komunikacyjne, specjalne strefy funkcjonalne i/lub wymagania specjalne zgodnie z niniejszym kodeksem, z zachowaniem odpowiedniego połączenia z przylegającymi terenami. Plany obszarów specjalnych mogą być zatwierdzone poprzez wydanie zgody.

4.1.6. Właściciel działki albo przylegających do siebie działek liczących łącznie 12 lub więcej hektarów, a znajdujących się zarówno na obszarze objętym planem uzupełnień i rewitalizacji, jak i poza nim, może wystąpić z inicjatywą przygotowywania planu nowej wspólnoty-osiedla. Plany nowych wspólnot-osiedli w sektorze G-4 lub na innych terenach przeznaczonych do uzupełnień i rewitalizacji powinny określać minimalny rozmiar i powierzchnię strefy zasięgu pieszego odpowiednio do rodzaju wspólnot-osiedli opisanych w punkcie 4.2, nawet jeśli zachodzi ona na przylegające działki. Zarówno obszar planu, jak i terenu inwestycji powinny łączyć się płynnie i stopniowo z otaczającą przestrzenią miejską.

4.2. RODZAJE WSPÓLNOT (osiedli)

4.2.1. Plan uzupełnień i rewitalizacji musi obejmować jedną lub więcej z opisanych poniżej wspólnot-osiedli, przy czym nie stosuje się w tym przypadku podziałów procentowych opisanych w Tabeli 14a.

4.2.2. **Osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji (R-OT)**

a. Osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji powinno być wyznaczone dla obszarów o przeważającym charakterze mieszkaniowym, które posiadają zdefiniowane centrum lub korytarz wielofunkcyjny. Osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji należy projektować jako minimum jedną kompletną standardową strefę zasięgu pieszego (która może być formą sieciowej strefy zasięgu pieszego) zorganizowaną dookoła jednego lub wielu istniejących czy planowanych powszechnych miejsc przeznaczenia

b. Krawędzie osiedla tradycyjnego na obszarze rewitalizacji powinny płynnie łączyć się z przyległymi sąsiedztwami i/lub centrami bez stref buforowych.

4.2.3. **Centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji (R-CD)**

a. Centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji powinno być przypisane do centrów, które zawierają ważne funkcje biurowe i handlowe, jak również stanowią siedzibę władz administracyjnych i innych instytucji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym. Centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji należy wyznaczać jako co najmniej jedną, kompletną powiększoną lub linearną strefę zasięgu pieszego (mogąca stanowić sieciową strefę zasięgu pieszego) skupioną wokół ważnego centrum lub korytarza wielofunkcyjnego.

b. Krawędzie centrum dzielnicowego na obszarze rewitalizacji powinny płynnie łączyć się z przyległymi sąsiedztwami bez stref buforowych.

4.2.4. **Rewitalizowany obszar rozwoju oparty na komunikacji publicznej (TOD)**

a. Każde osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji R-OT i centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji R-CD znajdujące się na istniejącej lub projektowanej sieci kolejowej albo systemie szybkiego transportu autobusowego (BRT) może być ponownie wyznaczone w całości lub w części jako obszar rozwoju oparty na komunikacji publicznej (TOD) i uzyskać większą gęstość zamieszkania zgodnie ze wskaźnikiem efektywnej liczby miejsc parkingowych według podpunktu 5.9.2d.

b. Użycie nakładki TOD wymaga uzyskania odstępstwa.

4.3. STREFY PROFILU URBANISTYCZNEGO

4.3.1. Strefy profilu urbanistycznego w planach uzupełnień i rewitalizacji powinny być dostosowywane przy zastosowaniu wyników badań warunków i okoliczności lokalnych (istniejących oraz zamierzonych), zidentyfikowanych w procesie konsultacji społecznych i podlegać zatwierdzeniu przez ciało ustawodawcze. Przyjęte wielkości (powierzchnie, odległości, udział procentowy etc.) będą zapisane wg zasad znajdujących się w Tabelach 14 i 15.

4.3.2. Strefy profilu urbanistycznego powinny zawierać elementy wskazane przez Artykuł 3, 5, 6.

4.4. STREFY SPOŁECZNE

4.4.1. Wymogi ogólne

a. Plany uzupełnień i rewitalizacji powinny wyznaczyć strefy przestrzeni społecznych (PS) i strefy zabudowy społecznej (BS).
b. Strefa społeczna – jeśli nie zajmuje więcej niż 20% strefy zasięgu pieszego – może być dozwolona po wydaniu zgody. W przeciwnym przypadku podlega wydzieleniu jako specjalna strefa funkcjonalna. Patrz: punkt 4.5.
c. Warunki parkowania pojazdów w strefach społecznych należy określać w zgodzie.

4.4.2. Strefy przestrzeni społecznych (PS)

a. Przestrzenie społeczne należy projektować według ogólnych zasad opisanych w Tabeli 13. Ich rodzaj powinien być zdeterminowany przez otaczające albo przyległe strefy profilu urbanistycznego, uzgodniony w procesie konsultacji społecznych i zatwierdzony przez ciało ustawodawcze.

4.4.3. Strefy zabudowy społecznej (BS)

a. Budynki społeczne są dopuszczalne w każdej strefie profilu urbanistycznego na podstawie odstępstwa, a w strefach zabudowy społecznej, wydzielonych w planach uzupełnień i rewitalizacji, na podstawie zgody.
b. Budynki społeczne nie podlegają normom Artykułu 5. Szczegółowe wymogi projektowe należy określić w zgodzie.

4.5. SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE

4.5.1. W trakcie przygotowywania planu uzupełnień i rewitalizacji na obszarach, które ze względu na ich faktyczny rozmiar, funkcję, lub konfigurację nie są w stanie spełnić wymagań odnośnie jakiejkolwiek strefy profilu urbanistycznego (lub kombinacji takich stref) biuro planowania wyznacza specjalne strefy funkcjonalne. Warunki zagospodarowania i zabudowy dla specjalnych stref funkcjonalnych należy określić podczas rozprawy publicznej (wysłuchania publicznego) przed ciałem ustawodawczym i zapisać w Tabeli 16.

4.6. WARUNKI ISTNIEJĄCE

4.6.1. Istniejące budynki wraz z przynależną im infrastrukturą, które nie odpowiadają założeniom i wymaganiom niniejszego kodeksu, mogą utrzymać swoją funkcję i zachować formę zewnętrzną, aż do momentu gdy zostanie dokonana znacząca zmiana lub zostanie złożony wniosek wykonanie takiej zmiany. Wówczas zbiorczy komitet rewizyjny określi, które warunki tego punktu będą miały zastosowanie dla takiego obiektu.

4.6.2. Istniejące budynki, które kiedykolwiek uzyskały potwierdzenie odbioru technicznego, nie wymagają dostosowania do aktualnego kodeksu budowlanego (przepisów budowlanych), a w przypadku remontu, przebudowy i renowacji mogą spełniać wymagania przepisów obowiązujących w momencie, w którym uzyskały pozwolenie na użytkowanie (lub dokonano odbioru technicznego).

4.6.3. Wszelkie zmiany budynków istniejących są dozwolone z mocy prawa, jeśli skutkują zwiększeniem poziomu spełnienia wymagań wynikających z niniejszego kodeksu.

4.6.4 Jeśli na przyległych działkach istnieje zabudowa, zbiorczy komitet rewizyjny może wymagać, aby wysokość i lokalizacja proponowanych nowych budynków została dostosowana raczej do zabudowy sąsiadującej, niż do wymagań niniejszego kodeksu.

4.6.5 Każda rozbudowa lub przebudowa budynku wskazanego przez lokalną organizację ochrony dziedzictwa kulturowego jako budynek wartościowy, a także każdego budynku wpisanego (lub potencjalnie możliwego do wpisania) do stanowego, lokalnego lub narodowego rejestru zabytków, będzie podlegała zatwierdzeniu przez lokalną organizację ochrony dziedzictwa kulturowego.

4.6.6. Rehabilitacja lub konserwacja zabudowy istniejącej nie będzie wymagała:
(a) zwiększenia liczby miejsc parkingowych,
(b) zwiększania projektowanej ilości odprowadzanych wód deszczowych.

Istniejące wymogi dotyczące liczby miejsc parkingowych, które przekraczają wymagania wynikające z niniejszego kodeksu, mogą być zredukowane według algorytmu z Tabeli 10 i 11.

4.7. WYMAGANIA SPECJALNE

4.7.1. Plan uzupełnień i rewitalizacji może wyznaczyć następujące wymagania specjalne:

a. Zróżnicowanie układu korytarzy komunikacyjnych na siatkę „A" i siatkę „B". Budynki położone wzdłuż ulic siatki „A" powinny odpowiadać najwyższym standardom niniejszego kodeksu, aby wspierać aktywność pieszych użytkowników. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż ulic siatki „B" może bez szczególnych wymagań uzyskać zgodę dopuszczającą większe podporządkowanie wymogom indywidualnej komunikacji samochodowej. fronty wyznaczone wzdłuż ulic siatki „B" nie powinny przekroczyć 30% sumarycznej długości frontów wewnątrz strefy zasięgu pieszego.

b. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów handlowych, wymagające albo zalecające, aby wzdłuż budynku na całej długości jego frontu prywatnego znajdowała się witryna sklepowa dostępna z poziomu chodnika. Witryna ta powinna mieć co najmniej 70% przeziernego przeszklenia i być zacieniana przez wybrany rodzaj zasłony zachodzącej na chodnik, jak ogólnie zilustrowano w Tabeli 7 i wyszczególniono w Artykule 5. Przyziemie powinno być przeznaczone wyłącznie dla funkcji handlu detalicznego do głębokości drugiej warstwy zabudowy działki. (Tabela 17d).

c. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów arkadowych (arkada-balkon podparty) wymagające lub zalecające, aby budynek zapewniał stałe przekrycie ponad chodnikiem oparte na wspornikach lub kolumnach. Wskazania dla frontu arkadowego mogą bądź połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.

d. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów podcieniowych, wymagające lub zalecające, aby budynek zachodzący ponad chodnik tworzył od frontu podcienia. Wskazania dla frontu podcieniowego mogą bądź połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.

e. Wskazania dotyczące koordynacji frontów, wymagające aby zarówno front publiczny (Tabela 4A) jak i front prywatny (Tabela 7) zostały skoordynowane w formie spójnej koncepcji przestrzennej, obejmującej zieleń i nawierzchnie utwardzone.

f. Wskazania – zatwierdzone przez zbiorczy komitet rewizyjny – dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych lokalizacji dominant perspektywicznych, wymagające lub zalecające, aby budynki-dominanty miały artykulację architektoniczną w typie i charakterze odpowiednim dla swojego położenia.
g. Wskazania dotyczące pasaży wewnątrzblokowych, wymagające aby między budynkami rezerwować przejście dla pieszych o szerokości min. 2,5 metra.
h. Wskazania dla budynków wartościowych, nakazujące aby takie budynki i obiekty mogły być przebudowywane lub burzone wyłącznie zgodnie z miejskimi normami ochrony zabytków.

DOSTĘPNE MODUŁY DLA ARTYKUŁU 4

[poza podstawowym tekstem *SmartCode* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

Dostępne moduły dla Artykułu 4
NATURALNE ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH
OPIS RODZAJÓW MIEJSC PUBLICZNYCH
PLANOWANIE GENERATYWNE
POLITYKA MIESZKANIOWA (Mieszkania Dostępne)
RYNKI DETALICZNE
RYNEK MIESZKANIOWY
STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIOŁOWYCH
STANDARDY OŚWIETELENIA
STANDARDY ROWEROWE
STREFY OCHRONNE DOLIN RZECZNYCH I TERENÓW PODMOKŁYCH
UKŁAD KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH
URBANISTYKA AGRARNA
URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA

- BUDYNKI PASYWNE
- DŁUGOŚCI PRZEJAZDÓW
- ELEKTROWNIE WIATROWE
- ENERGIA SŁONECZNA
- KOMPOSTOWANIE i RECYKLING
- KORONY DRZEW
- ORIENTACJA ZABUDOWY
- PRODUKCJA ŻYWNOŚCI
- SMOG ŚWIETLNY
- STOSUNEK POWIERZCHNI DO KUBATURY ZABUDOWY
- ZACIENIANIE PRZESZKLEŃ
- ZARZĄDZANIE WODAMI DESZCZOWYMI

5.1. WYTYCZNE OGÓLNE

5.1.1. Sposób zagospodarowania działek budowlanych oraz wznoszenia zabudowy na obszarze objętym planem nowej wspólnoty/osiedla lub planem uzupełnień i rewitalizacji, przygotowanym według niniejszego kodeksu i zatwierdzonym przez ciało ustawodawcze, podlegają wymogom niniejszego artykułu.

5.1.2. Właściciele i developerzy mogą we własnym zakresie przygotowywać lub zlecać przygotowanie planów i projektów wymaganych przez niniejszy artykuł. W takim przypadku plany te wymagają administracyjnego zatwierdzenia przez zbiorczy komitet rewizyjny.

5.1.3. Plany zabudowy i zagospodarowania terenu przedłożone według wymogów niniejszego artykułu powinny zawierać następujące informacje i zapisy zgodne z normami w nim wyszczególnionymi.

a. Dla wstępnego zatwierdzenia:
   - Dyspozycję zabudowy,
   - Konfigurację zabudowy,
   - Funkcje zabudowy,
   - Zasady obsługi parkingowej.

b. Dla ostatecznego zatwierdzenia dodatkowo:
   - Standardy zieleni publicznej,
   - Standardy oznakowania i reklam,
   - Wymagania specjalne (jeśli są niezbędne),
   - Standardy łagodzenia ryzyka klęsk żywiołowych,
   - Zasady naturalnego odprowadzania i zagospodarowywania wód deszczowych.

5.1.4. Specjalne strefy funkcjonalne, dla których nie określono warunków w niniejszym kodeksie, będą zarządzanie w oparciu o istniejące plany strefowe.

5.2. WARUNKI ISTNIEJĄCE

5.2.1. Istniejące budynki wraz z przynależną im infrastrukturą, które nie odpowiadają założeniom i wymaganiom niniejszego kodeksu, mogą utrzymać swoją funkcję i zachować formę zewnętrzną do momentu, gdy zostanie złożony wniosek o dokonanie w nich znaczącej zmiany. Wówczas zbiorczy komitet rewizyjny określi, które warunki tego punktu będą miały zastosowanie dla takiego obiektu.

5.2.2. Istniejące budynki, które kiedykolwiek uzyskały potwierdzenie odbioru technicznego, nie wymagają dostosowania do aktualnego kodeksu budowlanego (przepisów budowlanych), a w przypadku remontu, przebudowy i renowacji mogą spełniać wymagania przepisów obowiązujących w momencie, w którym uzyskały pozwolenie na użytkowanie lub gdy dokonano odbioru technicznego.

5.2.3. Wszelkie zmiany budynków istniejących są dozwolone z mocy prawa, jeśli skutkują zwiększeniem poziomu dostosowania do wymogów niniejszego kodeksu.

5.2.4. Jeśli na przyległych działkach istnieje zabudowa, zbiorczy komitet rewizyjny może wymagać, aby wysokość i lokalizacja proponowanych nowych budynków została dostosowana raczej do zabudowy sąsiadującej, niż do wymagań niniejszego kodeksu.

5.2.5. Każda rozbudowa lub przebudowa budynku wskazanego przez lokalną organizację ochrony dziedzictwa kulturowego jako budynek wartościowy, wpisanego

(lub potencjalnie możliwego do wpisania) do stanowego, lokalnego lub narodowego rejestru zabytków będzie podlegała zatwierdzeniu przez lokalną organizację ochrony dziedzictwa kulturowego.

5.2.6. Rehabilitacja lub konserwacja zabudowy istniejącej nie będzie wymagała:
   a. Zwiększenia liczby miejsc parkingowych.
   b. Zwiększania projektowanej ilości odprowadzanych wód deszczowych.

Istniejące wymogi dotyczące liczby miejsc parkingowych, które przekraczają wymagania wynikające z niniejszego Kodeksu, mogą być zredukowane według algorytmu z Tabeli 10 i 11.

5.3. WYMAGANIA SPECJALNE

5.3.1. W zakresie i rozumieniu wymagań specjalnych przewidzianych w planach regulacyjnych, planach nowych wspólnot/osiedli lub planach uzupełnień i rewitalizacji, należy stosować następujące standardy:
   a. Budynki położone wzdłuż ulic siatki „A" powinny odpowiadać najwyższym standardom niniejszego kodeksu, aby wspierać aktywność pieszych użytkowników. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż ulic siatki „B" może bez szczególnych wymagań uzyskać Zgodę dopuszczającej większą orientację na komunikację samochodową.
   b. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów handlowych, wymagające albo zalecające, aby wzdłuż budynku na całej długości jego frontu prywatnego znajdowała się witryna sklepowa dostępna z poziomu chodnika. Witryna ta powinna być przezierna na co najmniej 70% powierzchni i zacieniana przez wybrany rodzaj zasłony zachodzącej na chodnik, jak ogólnie zilustrowano w Tabeli 7. Przyziemie powinno być przeznaczone wyłącznie dla funkcji handlu detalicznego do głębokości drugiej warstwy zabudowy działki. (Tabela 17d).
   c. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów arkadowych (arkada-balkon podparty) wymagające lub zalecające, aby budynek zapewniał stałe przekrycie ponad chodnikiem oparte na wspornikach lub kolumnach (jak ogólnie zilustrowano w Tabeli 7). Wskazania dla frontu arkadowego mogą być połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.
   d. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów podcieniowych, wymagające lub zalecające, aby budynek zachodzący ponad chodnik tworzył od frontu podcienia (jak ogólnie zilustrowano w Tabeli 7 i Tabeli 8). Wskazania dla frontu podcieniowego mogą być połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.
   e. Wskazania dotyczące koordynacji frontów, wymagające aby zarówno front publiczny (Tabela 4A) jak i front prywatny (Tabela 7) zostały skoordynowane w formie spójnej koncepcji przestrzennej, obejmującej zieleń i nawierzchnie.
   f. Wskazania – zatwierdzone przez zbiorczy komitet rewizyjny (zbiorczy komitet rewizyjny) – dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych lokalizacji dominant perspektywicznych, wymagające lub zalecające, aby budynki-dominanty miały artykulację architektoniczną w typie i charakterze odpowiednim dla swojego położenia.

g. Wskazania dotyczące pasaży wewnątrzblokowych wymagające, aby między budynkami rezerwować przejście dla pieszych o szerokości min. 2,5 metra.
h. Wskazania dla wartościowych budynków, nakazujące, aby takie budynki i obiekty mogły być przebudowywane lub burzone wyłącznie zgodnie z miejskimi normami ochrony zabytków.

5.4. STREFY SPOŁECZNE

5.4.1. Wymogi ogólne
a. Strefy społeczne wyznacza się w planach wspólnot/osiedli jako przestrzenie społeczne (PS) i budynki społeczne (BS).
b. Warunki parkowania pojazdów w strefach społecznych należy określać w zgodzie.

5.4.2. Strefy przestrzeni społecznych (PS)
a. Przestrzenie społeczne należy projektować wg ogólnych zasad opisanych w Tabeli 13.

5.4.3. Strefy zabudowy społecznej (BS)
a. Budynki społeczne nie podlegają normom Artykułu 5. Szczegółowe wymogi projektowe należy określić w zgodzie.

5.5. WYMAGANIA SZCZEGÓLNE DLA STREFY NATURALNEJ T1

5.5.1. Zabudowa w strefie naturalnej T-1 jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu odstępstwa. Pozwolenie na budowę w strefie T-1 oraz odpowiednie standardy do Artykułu 5 należy ustanowić wspólnie jako odstępstwo podczas rozprawy publicznej przed Ciałem Ustawodawczym.

5.6. DYSPOZYCJA ZABUDOWY

5.6.1. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-2**
a. Dyspozycja Zabudowy jest określana w zgodzie.

5.6.2. Wymagania szczegółowe dla wszystkich stref (**T-3, T-4, T-5, T-6**)
a. Nowe działki należy wytyczać zgodnie z wymogami Tabeli 14f i Tabeli 15.
b. Dyspozycję zabudowy należy kształtować wg typologii i wymogów Tabeli 9 i 14i.
c. Zabudowę należy sytuować w relacjach do granic działek zgodnie z zasadami zawartymi w Tabelach 14g, 14h i 15.
d. Na każdej działce można sytuować jeden budynek główny od frontu oraz jedną oficynę w tylnej części, zgodnie z wymogami Tabeli 17 pkt c.
e. Zabudowana powierzchnia działki nie może przekroczyć wartości wskazanych w Tabelach 14f i 15.
f. Fasady budynków należy sytuować równolegle do głównej linii frontu zabudowy (w przypadku, gdy linia ta przebiega po krzywej - do jej stycznej) w przepisanym odsunięciu, na odcinku nie mniejszym niż opisany w Tabelach 14g i 15.
g. Odsunięcia głównych budynków od frontowej linii zabudowy należy stosować według Tabeli 14g i 15. W przypadku uzupełnień zabudowy. Odsunięcia powinny zostać dostosowane do układu zabudowy na działkach przyległych. Niezależnie od tego w każdym przypadku odsunięcie może być określone na warunkach zgody.

h. Tylne odsunięcia dla oficyn powinny wynosić minimum 3,6 m mierzonych od osi zaułku lub uliczki gospodarczej. W przypadku braku uliczki gospodarczej lub zaułku, tylne odsunięcie należy stosować, jak wskazano w Tabelach 14h i 15.
i. W przypadku nachylenia terenu przekraczającego 10%, dopuszczalna jest zmiana wymagań dotyczących odsunięć poprzez wydanie zgody.

5.6.3. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-6**
a. Główne wejście do budynków należy lokalizować bezpośrednio we frontowej linii zabudowy.

5.7. KONFIGURACJA ZABUDOWY

5.7.1. Wymagania ogólne dla wszystkich stref (**T-2, T-3, T-4, T-5, T-6**)
a. Fronty prywatne należy dostosowywać i kształtować zgodnie z zasadami Tabeli 7 i 14j.
b. Budynki narożne posiadają dwa fronty prywatne (jak pokazano w Tabeli 17). Zasady i reguły dla pierwszej warstwy zabudowy działki dotyczą obu frontów, zasady i reguły dla drugiej i trzeciej warstwy – wyłącznie frontu głównego.
c. Wszystkie fasady powinny być oszklone przezroczystym materiałem na powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni elewacji w poziomie przyziemia.
d. Wysokość zabudowy, linie gzymsu (wycofania elewacji) i wysokości nadwieszenia, należy podporządkować regułom zamieszczonym w Tabelach 8 i 14j.
e. Kondygnacja w budynku nie może przekraczać 4,25 metra wysokości mierzonej od poziomu wykończonej podłogi do poziomu wykończonego sufitu, z wyjątkiem pierwszej kondygnacji budynku handlowego, której wysokość powinna mieć od 3,3 do 7,5 metra. Jeśli wysokość kondygnacji przekracza 4,25 metra lub 7,5 metra w przyziemiu, należy ją liczyć jako dwie (2) kondygnacje. Antresole zajmujące więcej niż 33% powierzchni podłogi należy liczyć jako dodatkową, oddzielną kondygnację.
f. W obiektach parkingowych lub garażach każdy poziom nadziemny liczy się jak pojedyncza kondygnacja, bez względu na jego związek z kondygnacjami mieszkalnymi.
g. Limitów wysokości nie stosuje się do poddaszy i suteren, masztów, dzwonnic, wież zegarowych, kominów, zbiorników wodnych oraz maszynowni dźwigów, z wyjątkiem poddaszy, które nie powinny przekraczać 4,25 metra wysokości.

5.7.2. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3, T-4, T-5**
a. Żadna część frontu prywatnego nie może wkraczać w przestrzeń chodnika.
b. Otwarte ganki i portyki mogą wkraczać w pierwszą warstwę zabudowy działki do 50% jej głębokości. (Tabela 17d).

5.7.3. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-3**
a. Żadna część frontu prywatnego nie może wkraczać w przestrzeń chodnika
b. Otwarte ganki i portyki mogą wkraczać w pierwszą warstwę zabudowy działki do 50% jej głębokości. (Tabela 17d).
c. Balkony i okna wykuszowe (wykusze) mogą wkraczać w pierwszą warstwę zabudowy działki do 25% jej głębokości, z wyjątkiem balkonów umieszczonych ponad gankami i portykami, do których stosuje się pkt b.

5.7.4. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-4**

a. Balkony, otwarte ganki i portyki oraz okna wykuszowe (wykusze) mogą wkraczać w pierwszą warstwę zabudowy działki do 50% jej głębokości. (Tabela 17d).

5.7.5 Wymagania szczegółowe dla stref **T-5, T-6**

a. Markizy, podcienia i arkady mogą wkraczać w przestrzeń chodnika nie dalej niż 60 cm od krawężnika, ale na całej szerokości muszą pozostawić ponad nim prześwit równy co najmniej 2,4 metra.
b. Maksymalną wysokość nadwieszonej nad chodnikiem części budynku z podcieniami (linię nadwieszenia) należy wyznaczać według Tabeli 8.
c. Schody zewnętrzne, świetliki piwniczne, balkony, okna wykuszowe (wykusze) oraz tarasy mogą wkraczać w pierwszą warstwę zabudowy działki do 100% jej głębokości. (Tabela 17d).
d. Strefy załadunku i miejsca obsługi technicznej mogą być lokalizowane na frontach wyłącznie po uzyskaniu zgody.
e. W przypadku braku fasady wzdłuż jakiejkolwiek części frontowej linii zabudowy, należy stosować ogrodzenie pełne sytuowane w jednej płaszczyźnie z fasadą budynku.
f. Ogrodzenie pełne powinno mieć od 100 do 250 cm wysokości. Może być ono zastąpione (w drodze zgody) żywopłotem albo płotem sztachetowym. Otwarcia (bramy, furtki) w takim ogrodzeniu nie mogą przekraczać szerokości koniecznej dla wjazdu samochodu i wejścia dla pieszych.
g. W przypadku występowania funkcji mieszkalnej lub hotelowej na pierwszej kondygnacji budynku poziom posadzki przyziemia należy sytuować co najmniej 60 cm powyżej poziomu chodnika.

5.8. FUNKCJA ZABUDOWY

5.8.1. Wymagania ogólne dla wszystkich stref (**T-2, T-3, T-4, T-5, T-6**)

a. W każdej strefie profilu urbanistycznego funkcje zabudowy należy dostosować do wskazań Tabeli 10, 12 i 14l. Funkcje, których tam nie wymieniono, wymagają zatwierdzenia w drodze zgody lub odstępstwa zgodnie ze specyfikacją Tabeli 12.

5.8.2. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3**

a. Zezwala się na umieszczanie w dodatkowych budynkach funkcji pomocniczych: ograniczonej funkcji hotelowej albo ograniczonej funkcji biurowej. Patrz Tabela 10.

5.8.3. Wymagania szczegółowe dla stref **T-4, T-5**

a. Zezwala się na umieszczanie w dodatkowych budynkach funkcji pomocniczych: częściowo ograniczonej funkcji hotelowej albo częściowo ograniczonej funkcji biurowej. Patrz Tabela 10.

5.8.4. Wymagania szczegółowe dla stref **T-5, T-6**

a. Zezwala się na umieszczanie funkcji handlowej na pierwszej kondygnacji (w przyziemiu) budynku.
b. Umieszczanie funkcji produkcyjnej na pierwszej kondygnacji (w przyziemiu) budynku jest dopuszczalne po uzyskaniu zgody.

5.9. PARKOWANIE I OBLICZENIE GĘSTOŚCI ZAMIESZKANIA

5.9.1. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3**

a. Osiągalną gęstość zamieszkania należy określać przez realną do uzyskania na działce liczba miejsc parkingowych, dostosowaną do rodzajów dopuszczalnych funkcji zgodnie z Tabelą 10 i 11.

5.9.2. Wymagania szczegółowe dla stref **T-4, T-5, T-6**

a. Osiągalną gęstość zamieszkania należy określać, sumując następujące miejsca do parkowania:
   (1) Stanowiska postojowe w granicach działki,
   (2) Stanowiska postojowe wzdłuż pasa drogowego przylegającego do frontu działki,
   (3) Stanowiska postojowe pozyskane drogą kupna lub dzierżawy z miejskiej rezerwy parkingowej, jeśli są dostępne w granicach strefy zasięgu pieszego.

b. Dla określenia efektywnej liczby miejsc parkingowych wyliczona liczba stanowisk postojowych może być zmieniona „in plus" według współczynnika podziału miejsc parkingowych z Tabeli 11. Współczynnik podziału miejsc parkingowych można stosować dla każdych dwóch funkcji w granicach każdej pary przylegających bloków zabudowy.

c. Przewidywana dla projektowanej funkcji gęstość zamieszkania może być określana w oparciu o efektywną liczbę miejsc parkingowych według Tabeli 10.

d. W granicach terenu na który nakłada się wzorzec rozwoju oparty na transporcie publicznym (TOD), efektywna liczba miejsc parkingowych może być zwiększona o 30%.

e. Całkowita gęstość zamieszkania w granicach każdej strefy profilu urbanistycznego nie może przekroczyć wartości określonej przez zatwierdzony plan regulacyjny, przygotowany na podstawie Artykułu 3 lub Artykułu 4 niniejszego Kodeksu.

f. Przy obliczaniu gęstości zamieszkania nie bierze się pod uwagę mieszkań dodatkowych.

g. Budynki maskujące o głębokości mniejszej niż 9 metrów i wysokości nie wyższej niż dwie kondygnacje, są zwolnione z wymagań dotyczących miejsc parkingowych.

5.10. STANDARDY LOKALIZACJI PARKINGÓW

5.10.1. Wymagania ogólne dla wszystkich stref (**T-2, T-3, T-4, T-5, T-6**)

a. Dostęp do parkingów należy zapewnić poprzez uliczki lub zaułki gospodarcze, jeśli takowe przewidziano w planie regulacyjnym.

b. Otwarte parkingi naziemne należy osłaniać od frontu zabudową lub ogrodzeniem pełnym.

c. Po uzyskaniu zgody otwarte parkingi naziemne mogą być lokalizowane bezpośrednio od frontu w zabudowie wzdłuż ulic siatki B, z wyjątkiem działek narożnych przy skrzyżowaniu z ulicami siatki A.

5.10.2. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3**

a. Otwarte parkingi naziemne należy lokalizować w drugiej i trzeciej warstwie zabudowy działki, z wyjątkiem podjazdów, miejsc wysiadania i wsiada-

nia oraz nieutwardzonych miejsc postojowych, które mogą być położone w pierwszej warstwie zabudowy działki (Tabela 17d).

b. Garaże należy lokalizować w trzeciej warstwie zabudowy działki. Wyjątkiem są garaże posiadające wjazd z boku lub z tyłu, które po uzyskaniu zgody mogą być wznoszone w pierwszej albo drugiej warstwie zabudowy działki.

5.10.3. Wymagania szczegółowe dla stref **T-3, T-4**

a. Podjazdy od frontu, znajdujące się w pierwszej warstwie zabudowy działki, nie mogą mieć więcej niż 3 metry szerokości. (Tabela 3B f).

5.10.4. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-4**

a. Wszystkie parkingi naziemne, garaże i inne obiekty parkingowe należy lokalizować w drugiej albo trzeciej warstwie zabudowy działki. (Tabela 17d).

5.10.5. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-5, T-6**

a. Wszystkie parkingi naziemne, garaże i inne obiekty parkingowe należy lokalizować w drugiej albo trzeciej warstwie zabudowy działki. (Tabela 17d).

b. Frontowe wjazdy na parkingi naziemne oraz do garaży i obiektów parkingowych nie mogą być szersze niż 7,0 metra (Tabela 3B f).

c. Wyjścia ze wszystkich parkingów naziemnych, garaży i obiektów parkingowych należy kierować bezpośrednio w stronę frontowej linii zabudowy (tj. nie bezpośrednio do budynku), z wyjątkiem poziomów podziemnych, z których wyjście może prowadzić bezpośrednio do budynku.

d. Obiekty parkingowe zlokalizowane na siatce A muszą mieć od frontu budynki maskujące, zasłaniające pierwszą i drugą kondygnację takiego obiektu.

e. Na każde 10 miejsc parkingowych należy zapewnić min. 1 stojak dla rowerów zlokalizowany w obszarze frontu publicznego lub budynku prywatnego.

5.11. STANDARDY PEJZAŻU MIEJSKIEGO

5.11.1. Wymagania ogólne dla wszystkich stref (**T-2, T-3, T-4, T-5, T-6**)

a. Liczba nieprzepuszczalnych nawierzchni utwardzonych należy powiązać ze współczynnikiem powierzchni zabudowy działki, zgodnie ze wskazaniami Tabeli 14f.

5.11.2. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3, T-4**

a. Pierwsza warstwa zabudowy działki może nie być utwardzona (z wyjątkiem podjazdów), zgodnie ze specyfikacją punktów 5.10.2 i 5.10.3 (Tabela 17d).

5.11.3. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-3**

a. W granicach pierwszej warstwy zabudowy działki, na każde 9,0 metrów długości frontowej linii zabudowy lub jej części, powinny być sadzone minimum 2 drzewa (Tabela17d).

b. Drzewa mogą być jednego lub wielu gatunków, zgodnie ze specyfikacją Tabeli 6.

c. Drzewa należy sadzić w naturalnych zgrupowaniach.

d. Zakładanie trawników jest dozwolone po uzyskaniu zgody.

5.11.4. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-4**

a. W granicach pierwszej warstwy zabudowy działki, na każde 9,0 metrów długości frontowej linii zabudowy lub jej części, powinno być sadzone minimum 1 drzewo (Tabela17d).

b. Drzewa powinny być w gatunku dostosowanym do wymogów zadrzewienia w miejscach publicznych lub zgodnego ze specyfikacją Tabeli 6.
c. Zakładanie trawników jest dozwolone z mocy prawa.

5.11.5. Wymagania szczegółowe dla stref **T-5, T-6**
a. Nie wymaga się zadrzewienia w pierwszej warstwie zabudowy działki.
b. Pierwsza warstwa zabudowy działki może zostać utwardzona w sposób odpowiadający nawierzchni przylegających chodników frontu publicznego.

5.12. STANDARDY OZNAKOWANIA

5.12.1. Wymagania ogólne dla wszystkich stref (**T-2, T-3, T-4, T-5, T-6**)
a. Nie wolno stosować innego oznakowania oprócz wyszczególnionego w poniższym punkcie.
b. Numer policyjny (wysokości nie większej niż 30 cm) należy umieszczać na budynku w sąsiedztwie wejścia głównego lub przy skrzynce pocztowej.

5.12.2. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3**
a. Oznakowanie (w tym reklamy) nie może być podświetlane.

5.12.3. Wymagania szczegółowe dla stref **T-4, T-5, T-6**
a. Oznakowanie (w tym reklamy) należy podświetlać od zewnątrz, z wyjątkiem oznakowania umieszczonego w witrynach sklepowych, które może mieć formę neonów.

5.12.4. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3, T-4**
a. Na każdą prowadzoną działalność gospodarczą może przypadać jeden trwale zainstalowany szyld umieszczony prostopadle do fasady w granicach pierwszej warstwy zabudowy. Znak taki nie może przekraczać 0,4 m^2 powierzchni i powinien znajdować się co najmniej 2,4 metra powyżej poziomu chodnika.

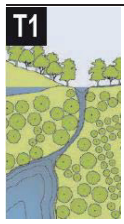
5.12.5. Wymagania szczegółowe dla stref **T-5, T-6**
a. Na każde oddzielne wejście związane z działalnością gospodarczą może przypadać jeden trwale zainstalowany szyld nieprzekraczający 0,55 m^2 powierzchni, który powinien być umieszczony prostopadle do fasady i znajdować się co najmniej 2,4 metra powyżej poziomu chodnika.
b. Na fasadzie każdego budynku można zainstalować pojedynczą, zewnętrzną reklamę, pod warunkiem, że w żadnym miejscu nie przekroczy ona 90 cm wysokości.

DOSTĘPNE MODUŁY DO ARTYKUŁU 5 [poza podstawowym tekstem *SmartCode* − nie objęte niniejszym opracowaniem]
STANDARDY ARCHITEKTONICZNE
STANDARDY ROWEROWE
STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIOŁOWYCH
NATURALNE ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH
ORIENTACJA ZABUDOWY
PLANOWANIE GENERATYWNE
POZIOMY HAŁASU
REWITALIZACJA PRZEDMIEŚĆ
RYNEK MIESZKANIOWY

RYNKI DETALICZNE
STANDARDY DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH (VISITABILITY)
STANDARDY OŚWIETELENIA
STREFY OCHRONNE DOLIN RZECZNYCH I TERENÓW PODMOKŁYCH
URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA

- BUDYNKI PASYWNE
- ENERGIA SŁONECZNA
- ELEKTROWNIE WIATROWE
- KOMPOSTOWANIE & RECYKLING
- PRODUKCJA ŻYWNOŚCI
- STOSUNEK POWIERZCHNI DO KUBATURY ZABUDOWY
- ZACIENIANIE PRZESZKLEŃ
- ZARZĄDZANIE WODAMI DESZCZOWYMI

TABELA 1. Opis stref profilu urbanistycznego. Tabela zawiera opis cech poszczególnych stref profilu urbanistycznego



T-1 NATURALNA

T-1 Strefa naturalna składa się z terenów zbliżonych do pierwotnego środowiska naturalnego lub powracających do takiego stanu, włączając w to obszary nieodpowiednie dla osadnictwa z powodu ukształtowania terenu, stosunków wodnych albo warunków wegetacji

Charakter ogólny:	Krajobraz naturalny z częściowym użytkami rolnymi
Usytuowanie zabudowy:	Nie dotyczy
Rodzaj frontu zabudowy:	Nie dotyczy
Typowa wysokość zabudowy:	Nie dotyczy
Typ przestrzeni społecznej:	Parki, Korytarze zielone

T-2 WIEJSKA

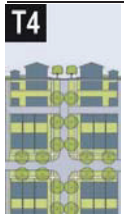
T-2 Strefa wiejska składa się z terenów rzadko zamieszkałych znajdujących się na obszarach otwartych lub rolnych. Obejmuje ona lasy, uprawy rolne, łąki i możliwe do nawadniania nieużytki. Typowe budynki to gospodarstwa rolne, budynki gospodarcze, wille i domki letniskowe

Charakter ogólny:	Głównie użytki rolne, tereny leśne i podmokłe oraz zabudowa rozproszona
Usytuowanie zabudowy:	Zróżnicowane odsunięcia budynków od linii frontu
Rodzaj frontu zabudowy:	Nie dotyczy
Typowa wysokość zabudowy:	1-2 kondygnacje
Typ przestrzeni społecznej:	Parki, Korytarze zielone

T-3 PODMIEJSKA

T-3 Strefa podmiejska składa się ze terenów mieszkaniowych o niewielkiej gęstości zabudowy, przylegających do wyższych stref wielofunkcyjnych. Dozwolone jest lokalizowanie warsztatów i domowych miejsc pracy oraz wznoszenie budynków dodatkowych (oficyn). Zieleń jest kształtowana w sposób naturalny, a odsunięcia zabudowy od linii regulacyjnych są dość znaczne. Bloki zabudowy mogą być duże, a drogi wytyczane nieregularne, tak aby dostosować ich przebieg do warunków naturalnych

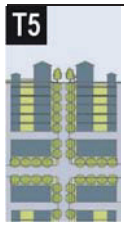
Charakter ogólny:	Wolnostojąca zabudowa jednorodzinna otoczona zielenią; sporadyczny ruch pieszy
Usytuowanie zabudowy:	Duże i zróżnicowane odsunięcia budynków od linii frontu i granic bocznych
Rodzaj frontu zabudowy:	Ganki/werandy, płoty, swobodnie kształtowana zieleń
Typowa wysokość zabudowy:	1-2 kondygnacje, sporadycznie 3 kondygnacje
Typ przestrzeni społecznej:	Parki, korytarze zielone



T-4 MIEJSKA

T-4 Strefa miejska obejmuje zabudowę wielofunkcyjną z przewagą funkcji mieszkaniowej. Może ona występować w szerokim zakresie typologicznym jako domy wolnostojące, bliźniacze i szeregowe. Odsunięcia zabudowy oraz kształtowanie zieleni są zróżnicowane. Układ ulic (z krawężnikami i chodnikami) definiuje średniej wielkości bloki

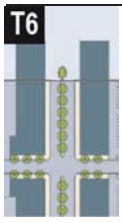
Charakter ogólny:	Połączenie wolnostojącej i zwartej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z rozproszoną funkcją komercyjną; równowaga miedzy zielenią a zabudową; obecność ruchu pieszego
Usytuowanie zabudowy:	Małe i średnie odsunięcia budynków od linii frontu i granic bocznych
Rodzaj frontu zabudowy:	Ganki/werandy, płoty, przedproża
Typowa wysokość zabudowy:	2-3 kondygnacje, sporadycznie wyższe budynki wielofunkcyjne
Typ przestrzeni społecznej:	Place, tereny zielone



T-5 ŚRÓDMIEJSKA

T-5 Strefa śródmiejska składa się z terenów wielofunkcyjnych o wyższej gęstości i wysokości zabudowy łączących handel, biura, zabudowę szeregową i wielorodzinną. Strefa posiada gęstą sieć uliczną z szerokimi chodnikami, równomiernym zadrzewieniem i zabudową przylegającą bezpośrednio do chodników

Charakter ogólny:	Sklepy łączone z zabudową wielorodzinną, biurami, miejscami pracy i budynkami miejskimi (publicznymi); w przeważającej mierze zabudowa zwarta; drzewa i zieleń w przestrzeni ulic; znaczna intensywność ruchu pieszego
Usytuowanie zabudowy:	Niewielkie lub zerowe odsunięcia budynków od granic działki; zabudowa zorientowana w kierunku ulic definiująca zwarte pierzeje
Rodzaj frontu zabudowy:	Wysokie partery, witryny sklepowe, arkady
Typowa wysokość zabudowy:	3-5 kondygnacje z dopuszczalnymi odchyleniami
Typ przestrzeni społecznej:	Parki, place i skwery, zieleń uliczna między pasami ruchu

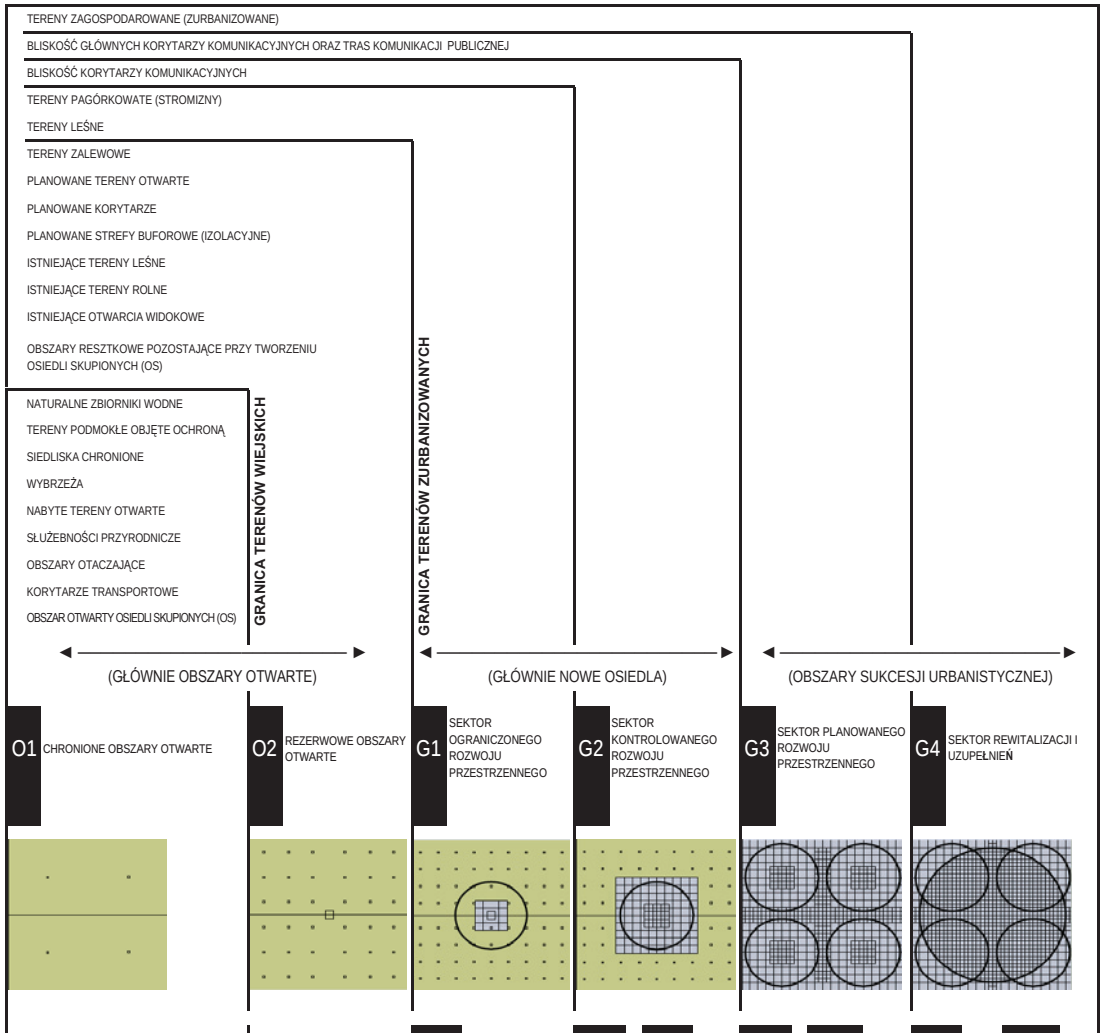


T-6 WIELKOMIEJSKA

T-6 Strefa wielkomiejska obejmuje tereny najbardziej zróżnicowane funkcjonalnie o najwyższej gęstości i wysokości zabudowy, a także budynki publiczne o znaczeniu regionalnym. Mogą tu występować większe bloki zabudowy; ulice mają regularne zadrzewienie, a zabudowa przylega bezpośrednio do szerokich chodników. Strefę wielkomiejską wyróżnia się z zasady wyłącznie w wielkich miastach i metropoliach

Charakter ogólny:	Zabudowa wielofunkcyjna o średniej i wysokiej intensywności; funkcje rozrywkowe, publiczne i kulturalne; zabudowa zwarta tworząca ciągłe pierzeje; drzewa i zieleń w przestrzeni ulic; najwyższa intensywność ruchu pieszego
Usytuowanie zabudowy:	Niewielkie lub zerowe odsunięcia budynków; zabudowa zorientowana w kierunku ulic, definiująca zwarte pierzeje
Rodzaj frontu zabudowy:	Wysokie partery, przedproża, przeddziedzińce, witryny sklepowe, arkady i podcienia
Typowa wysokość zabudowy:	4 i więcej kondygnacji z dopuszczalną niższą zabudową
Typ przestrzeni społecznej:	Parki, place i skwery, zieleń uliczna między pasami ruchu

TABELA 2. Alokacja Sektorów/Wspólnot-Osiedli. Tabela definiuje geografię terenu (włączając zarówno elementy natury, jak i infrastruktury) oraz określa obszary, które są odpowiednie (lub nieodpowiednie) dla rozwoju przestrzennego i zabudowy. Określone rodzaje wspólnot o różnej intensywności zagospodarowania są dopuszczalne w zależności od położenia w Sektorach Rozwojowych. W tabeli wyznaczono również zalecane proporcje między strefami profi lu urbanistycznego w granicach poszczególnych typów wspólnot[1]



	O1	O2	G1	G2	G3	G4		
			OS	OS	OT	OT	R-CD	R-OT	R-CD
T1	b.w.	b.w.	> 50%	> 50%					
T2	b.w.	b.w.			b.w.	b.w.			
T3			10 - 30%	10 - 30%	10 - 30%	10 - 30%		różny	
T4			20 - 40%	20 - 40%	30 - 60%	30 - 60%	10 - 30%	różny	różny
T5					10 - 30%	10 - 30%	10 - 30%	różny	różny
T6							40 - 80%		różny

[1] Udział poszczególnych stref uzależniony od stanu istniejącego.

Tabela 3A. Wymiary pasów ruchu (jezdni) i stanowisk postojowych. Tabela przypisuje szerokości pasów ruchu (jezdni) do poszczególnych stref profilu urbanistycznego. Determinantą jest średnie dobowe natężenie ruchu. Najbardziej typowe układy przedstawiono w tabeli 3B. Wymagania specjalne dla tras, na których odbywa się ruch samochodów ciężarowych i autobusów, powinny zostać określone na podstawie odstępstwa

PRĘDKOŚĆ PROJEKTOWANA	SZEROKOŚĆ PASA RUCHU	T1	T2	T3	T4	T5	T6
< 30 km/h	2,4 m	■	■	■	□		
30-40 km/h	2,7 m	■	■	■	■	□	□
40-55 km/h	3,0 m	■	■	■	■	■	■
40-55 km/h	3,3 m	■	■			■	■
> 55 km/h	3,6 m	■	■			■	■

PRĘDKOŚĆ PROJEKTOWANA	SZEROKOŚĆ PASA POSTOJOWEGO						
30-40 km/h	(parkowanie skośne) 5,5 m					■	■
30-40 km/h	(parkowanie równoległe) 2,1 m				■		
40-55 km/h	(parkowanie równoległe) 2,4 m			■	■	■	■
> 55 km/h	(parkowanie równoległe) 2,7 m					■	■

PRĘDKOŚĆ PROJEKTOWANA	RZECZYWISTY PROMIEŃ SKRĘTU						(patrz tabela 17b)
< 30 km/h	od 1,5 do 3,0 m			■	■	■	■
30-40 km/h	3,0 do 4,5 m	■	■	■	■	■	■
40-55 km/h	od 4,5 do 6,0 m	■	■	■	■	■	■
> 55 km/h	od 6,0 do 9,0 m	■	■			□	□

■ Z mocy prawa

□ Za zgodą

TABELA 3B. Układ jezdni i stanowisk postojowych. Wymiary oraz promienie skrętu pasów ruchu (jezdni), które są przypisane do różnych typów Korytarzy Komunikacyjnych, determinuje prędkość projektowana

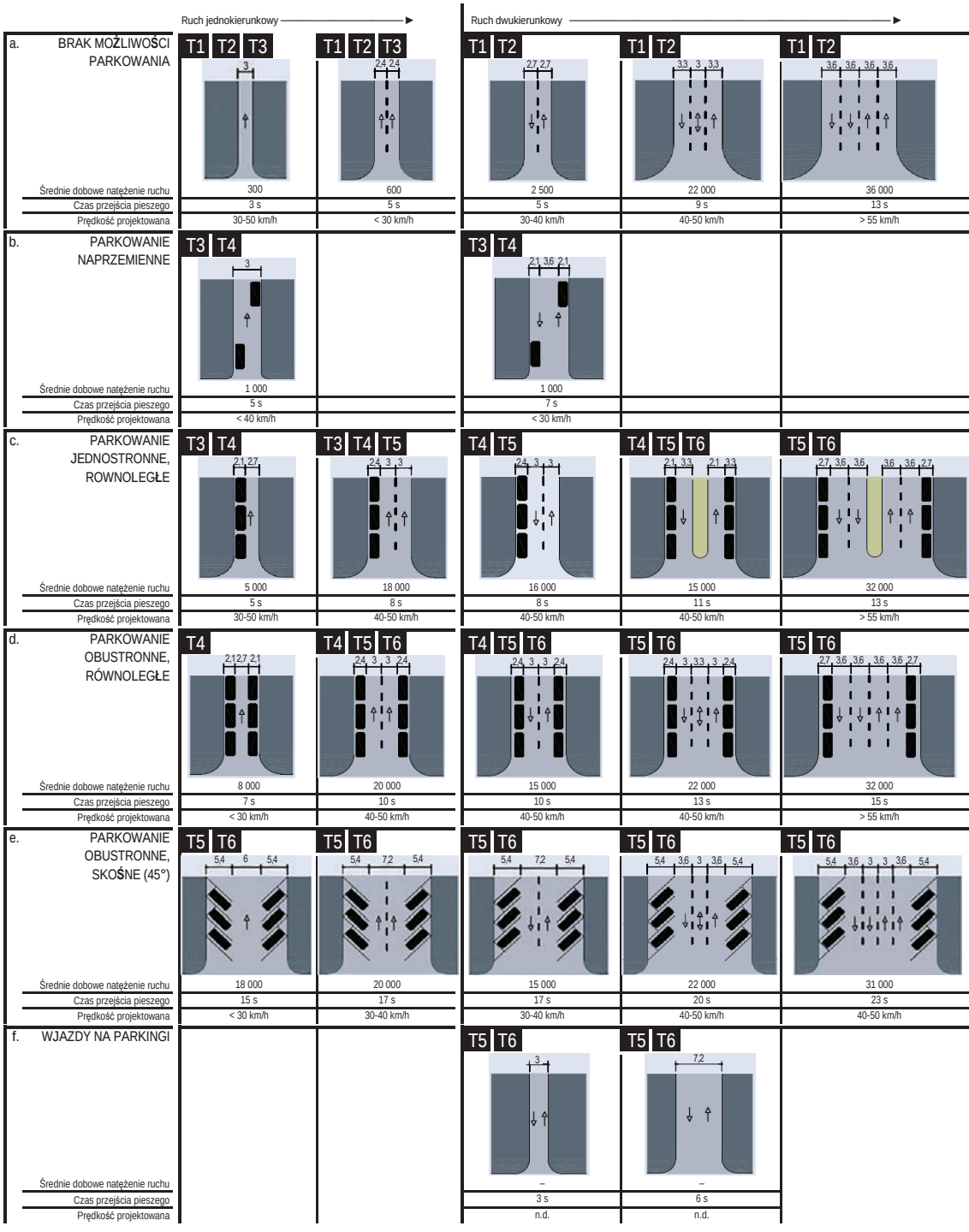
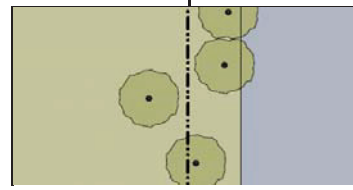


TABELA 4A. Fronty Publiczne – zasady ogólne. Front publiczny to przestrzeń pomiędzy granicą działki (linią regulacyjną ulicy), a krawędzią pasa ruchu kołowego (jezdnią)

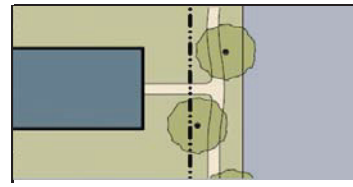
PLAN

DZIAŁKA ► ◄ KORYTARZ KOMUNIKACYJNY
FRONT PRYWATNY ► ◄ FRONT PUBLICZNY

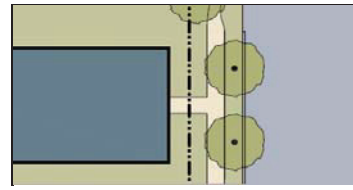
a. (DSR) Drogi szybkiego ruchu: W obszarze frontu publicznego znajdują się otwarte rowy odwadniające i odprowadzające wody deszczowe bezpośrednio do gruntu oraz ścieżki rowerowe; nie przewiduje się tu możliwości parkowania. Zieleń tworzona jest z zachowanych fragmentów środowiska naturalnego lub zróżnicowanych gatunków grupowanych swobodnie. Budynki są chronione przed uciążliwością ruchu ekranami ziemnymi lub odsunięciem na znaczną odległość od krawędzi jezdni.



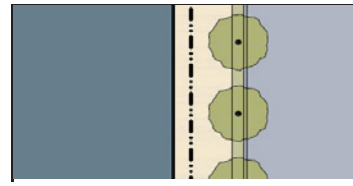
b. (DR) Drogi: W obszarze frontu publicznego znajdują się otwarte rowy odwadniające, odprowadzające wody deszczowe bezpośrednio do gruntu oraz ścieżki rowerowe lub piesze; możliwy jest krótki (naprzemienny) postój pojazdów po obu stronach jezdni. Zieleń tworzona jest ze zróżnicowanych gatunków grupowanych swobodnie.



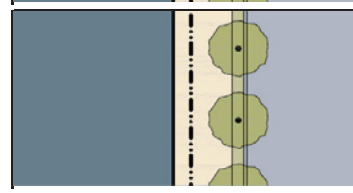
c. (UL) Ulice: W obszarze frontu publicznego stosuje się wyniesione krawężniki z odprowadzaniem wód deszczowych do kanalizacji poprzez wpusty uliczne oraz chodniki oddzielone od jezdni ciągłymi lub przerywanymi pasami zieleni, z miejscami postojowymi po jednej lub obu stronach pasów ruchu. Zieleń składa się z sadzonych w regularnych rzędach drzew jednego lub różnych gatunków, z wyjątkiem ulic mających szerokość mniejszą niż 12 metrów w liniach rozgraniczających, które są zwolnione z wymagań dotyczących zadrzewienia.



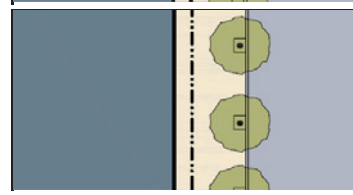
d. (UO) Ulice Oddzielające W obszarze frontu publicznego stosuje się wyniesione krawężniki z odprowadzaniem wód deszczowych do kanalizacji poprzez wpusty uliczne, a także szerokie chodniki albo utwardzone ścieżki piesze wzdłuż przylegającego nabrzeża lub korytarza zielonego. Są one oddzielone od jezdni ciągłymi lub przerywanymi pasami zieleni. Zieleń składa się z sadzonych w regularnych rzędach drzew jednego lub różnych gatunków.



e. (AL) Aleje: W obszarze frontu publicznego stosuje się wyniesione krawężniki z odprowadzaniem wód deszczowych do kanalizacji poprzez wpusty uliczne oraz szerokie chodniki oddzielone od jezdni wąskimi, ciągłymi pasami zieleni, z miejscami postojowymi po obu stronach pasów ruchu. Zieleń składa się z sadzonych w regularnych rzędach drzew jednego gatunku.



f. (UH) Ulice handlowe: W obszarze frontu publicznego stosuje się wyniesione krawężniki z odprowadzaniem wód deszczowych do kanalizacji poprzez wpusty uliczne oraz bardzo szerokie chodniki oddzielone od jezdni pojedynczymi drzewami, z miejscami postojowymi po obu stronach pasów ruchu. Zieleń składa się z drzew jednego gatunku, sadzonych tam, gdzie to możliwe, tak aby nie zasłaniać wejść do sklepów, w regularnych rzędach.



g. (BL) Bulwary: W obszarze frontu publicznego stosuje się wyniesione krawężniki z odprowadzaniem wód deszczowych do kanalizacji poprzez wpusty uliczne oraz - po każdej stronie – chodniki odseparowane od jezdni pasami zieleni. Po obu stronach znajdują się oddzielne ulice dojazdowe. Zieleń składa się z sadzonych w regularnych, podwójnych rzędach drzew jednego gatunku.

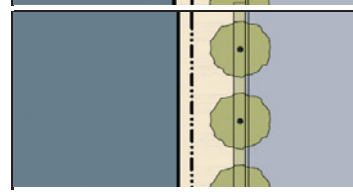


TABELA 4B. Fronty Publiczne – wymagania szczegółowe. Tabela przedstawia zasady kształtowania i wymiary elementów tworzących Front Publiczny, takich jak: krawężniki, ciągi piesze, pasy zieleni, w odniesieniu do poszczególnych rodzajów korytarzy komunikacyjnych w obrębie stref profilu urbanistycznego. Zestawienie (4B, rząd a.) przedstawia wszystkie elementy charakterystyczne dla danego typu ulicy. Uzupełnieniem Kodeksu powinny być – dobrane podczas procesu kalibracji – lokalnie gatunki roślin

WIEJSKIE I I I I I I I I I I I I I I **ST**REFY PROFILU URBANISTYCZ**NEGO** I I I I I I I I I I I MIEJSKE

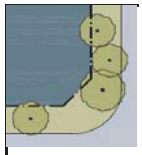
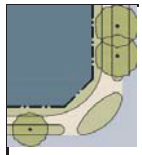
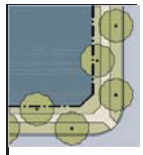
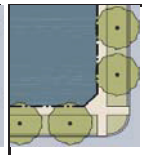
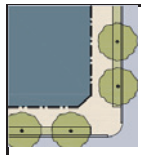
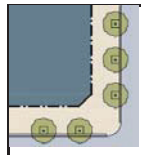
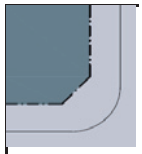
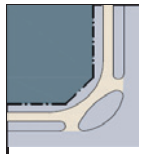
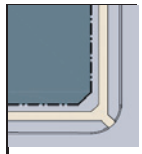
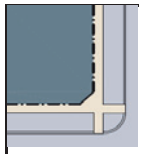
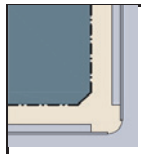
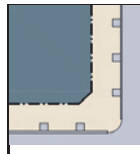
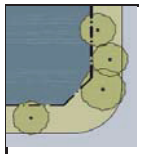
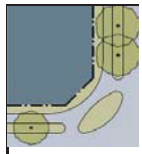
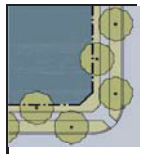
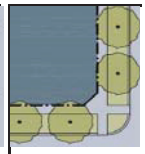
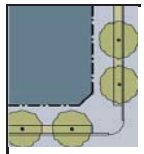
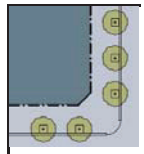
STREFA PROFILU URBANISTYCZNEGO	T1 T2 T3	T1 T2 T3	T3 T4	T4 T5	T5 T6	T5 T6
Typ frontu publicznego	**DSR** & **DR**	**DR** & **UL**	**UL-UO-AL**	**UL-UO**-AL-**BL**	**UH-UO**-AL-**BL**	**UH-UO**-AL-**BL**
a. Rozmieszczenie: Podstawowe zmienne to: typ i wymiary krawężników, ciągów pieszych, pasów zieleni i pejzażu miejskiego						
Całkowita szerokość	4,8-7,2 m	3,6-7,2 m	3,6-5,4 m	3,6-5,4 m	5,4-7,2 m	5,4-9,0 m
b. Krawężnik: uszczegółowienie krawędzi jezdni z włączeniem sposobu odprowadzania wód opadowych						
Rodzaj odwodnienia	Rów otwarty	Rów otwarty	Odpływ przy krawężniku	Odpływ przy krawężniku	Odpływ przy krawężniku	Odpływ przy krawężniku
Promień	3,0-9,0 m	3,0-9,0 m	1,5-6,0 m	1,5-6,0 m	1,5-6,0 m	1,5-6,0 m
c. Ruch pieszy: Część utwardzenie przeznaczona wyłącznie dla ruchu pieszego						
Typ	Ścieżka (opcjonalnie)	Ścieżka	Chodnik	Chodnik	Chodnik	Chodnik
Szerokość	b.w.	1,2-2,4 m	1,2-2,4 m	1,2-2,4 m	3,6-6,0 m	3,6-9,0 m
d. Pas zieleni: Przestrzeń w której lokalizowana są drzew oraz pozostałe elementy pejzażu miejskiego (zieleń, oświetlenie, etc.)						
Nasadzenia drzew	Grupowe	Grupowe	Regularne	Regularne	Regularne	Wynikowe
Gatunki	Różnorodne	Różnorodne	Naprzemienne	Pojedyncze	Pojedyncze	Pojedyncze
Typ przestrzeni zielonej	Obszar	Obszar	Pas wydzielony	Pas wydzielony	Pas wydzielony	Punkty
Szerokość	2,4-4,8 m	2,4-4,8 m	2,4-3,6 m	2,4-3,6 m	1,2-1,8 m	1,2-1,8 m
e. Zieleń przyuliczna: rekomendowane gatunki zieleni. (patrz Tabela 6)						
f. Oświetlenie: rekomendowane typy oświetlenia. (patrz Tabela 5)						

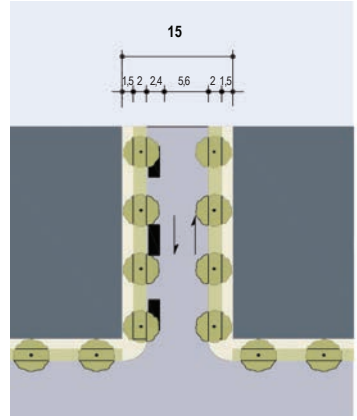
TABELA 4C: Układ korytarzy komunikacyjnych. Opisane korytarze komunikacyjne są złożone z elementów, które pojawiają się w tabelach 3A i 3B, obejmując również fronty publiczne wyszczególnione w tabeli 4A. Kod opisuje typ korytarza komunikacyjnego, następnie jego szerokość w liniach rozgraniczających oraz szerokość chodników, a w kilku przypadkach także szczególne wymagania związane z wydajnością transportową

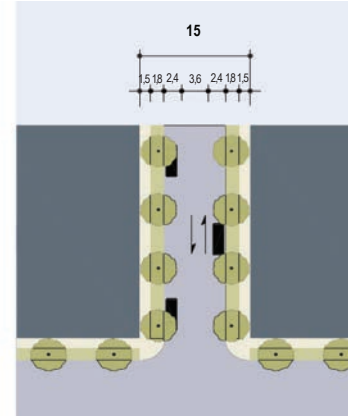
KLUCZ **UL – 17 – 6 – PR**

- Typ korytarza komunik.
- Szerokość w liniach rozgr.
- Całkowita szerokość jezdni
- Transport rowerowy

TYPY KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH

Droga szybkiego ruchu	DSR
Bulwar	BL
Aleja	AL
Ulica Handlowa	UH
Ulica Oddzielająca	UO
Ulica	UL
Droga	DR
Zaułek Gospodarczy	ZG
Uliczka Gospodarcza	UG
Trasa Rowerowa	T-R
Ścieżka Rowerowa	S-R
Pas Rowerowy	P-R
Ścieżka	Ś
Pasaż	P
Trasa Transportu Publicznego	TTP





	UL-15-8	UL-15-8,4
Typ korytarza komunikacyjnego	Ulica	Ulica
Stefa profilu urbanistycznego	T4, T5, T6	T4, T5, T6
Stefa profilSzerokość w liniach rozgraniczających	15 m	15 m
Całkowita szerokość jezdni	8 m	8,4 m
Rodzaj ruchu	Uspokojony	Pierwszeństwo parkowania
Prędkość projektowana	30 km/h	30 km/h
Czas przekroczenia pieszego	7,4 s	7,4 s
Pasy ruchu	2	2
Parkowanie	Jednostronne (2,4 m) wydzielone malowaniem	Dwustronne (2,4 m) nieoznakowane
Promień krawężnika	3 m	3 m
Typ chodnika	1,5 m wydzielony	1,5 m wydzielony
Typ pasa zieleni	2,1 m pas ciągły	1,8 m pas ciągły
Rodzaj krawężnika	Krawężnik wyniesiony (tradycyjny)	Krawężnik wyniesiony (tradycyjny)
Rodzaj zieleni, odległość roślin	Drzewa (~9 m)	Drzewa (~9 m)
Transport rowerowy	Trasa rowerowa	Trasa rowerowa

TABELA 5. Oświetlenie. Oświetlenie uliczne zmienia się wzdłuż profilu urbanistycznego pod względem natężenia/jasności, jak również rodzaju instalacji. Tabela pokazuje 5 najbardziej rozpowszechnionych typów oświetlenia. Zestaw latarń ulicznych odpowiednich do opisanych typów oświetlenia powinien być zatwierdzany przez dostawce usług (np. przedsiębiorstwo usług komunalnych) i włączony w postaci spisu na tej stronie

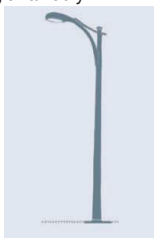
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	SSF	Specyfikacja
„głowa kobry” 	■						■	
„fajka”	■	■	■					
„post”		■	■	■				
„kolumna”			■	■				
„podwójna kolumna”					■	■		

TABELA 6. Zieleń publiczna. Tabela określa 6 najbardziej rozpowszechnionych kształtów (pokrojów) drzew oraz odpowiedniość ich stosowania w poszczególnych strefach profilu urbanistycznego. Jednostka odpowiadająca za planowanie powinna wybierać gatunki odpowiednie dla miejscowego bioregionu

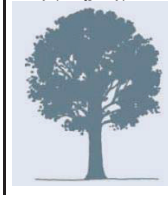
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	SSF	Specyfikacja
Kolumnowy	■	■	■	■	■	■		
Owalny	■	■	■	■	■	■		
Kulisty (okrągławy) 	■	■	■	■	■	■		
Stożkowaty	■	■	■	■				
Parasolowaty	■	■	■	■				
Zwisający	■	■	■	■				

TABELA 7. Fronty Prywatne – zasady ogólne. Front prywatny to przestrzeń pomiędzy fasadą (frontową ścianą budynku) a granicą działki (linią regulacyjną ulicy)

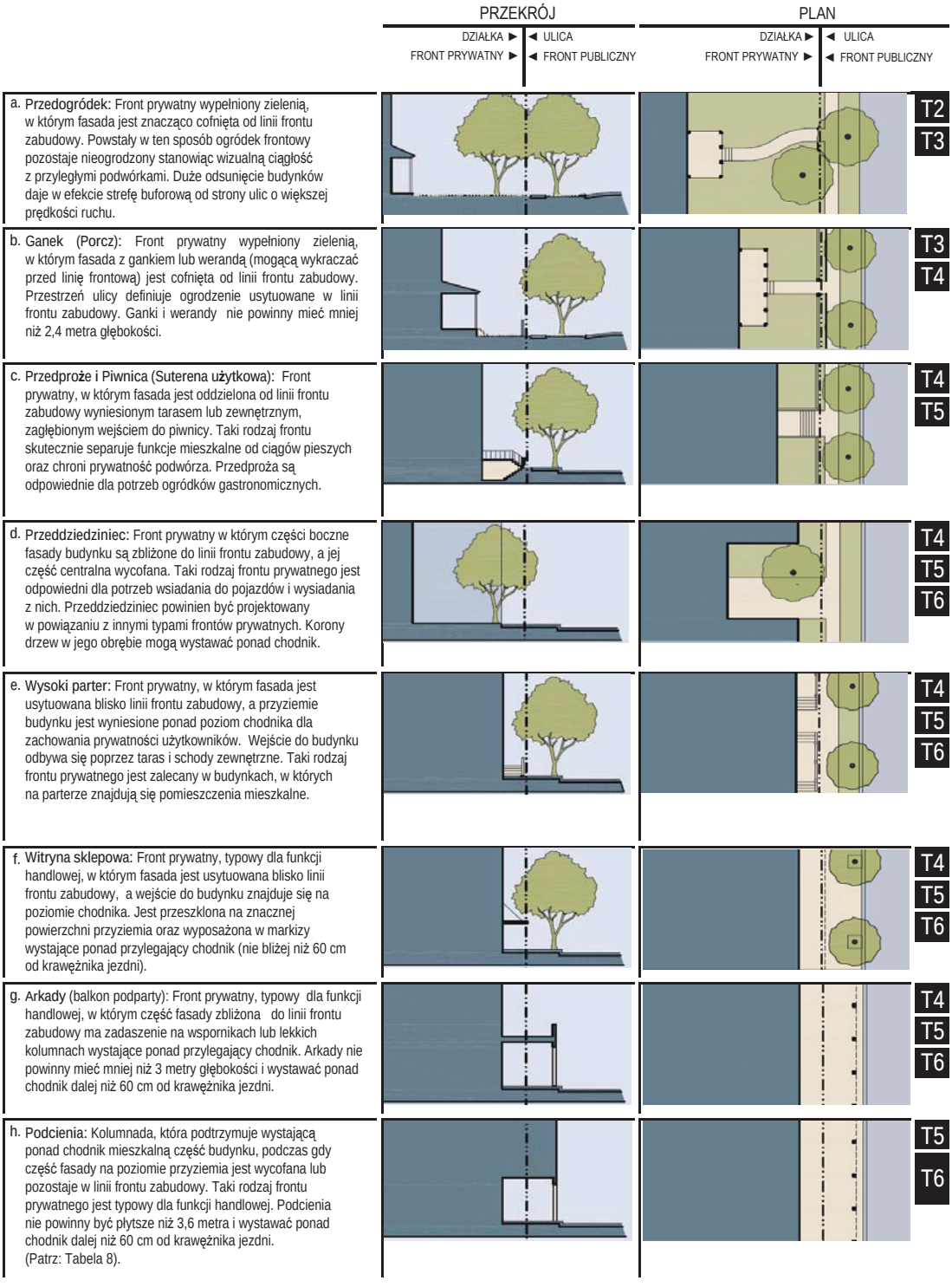
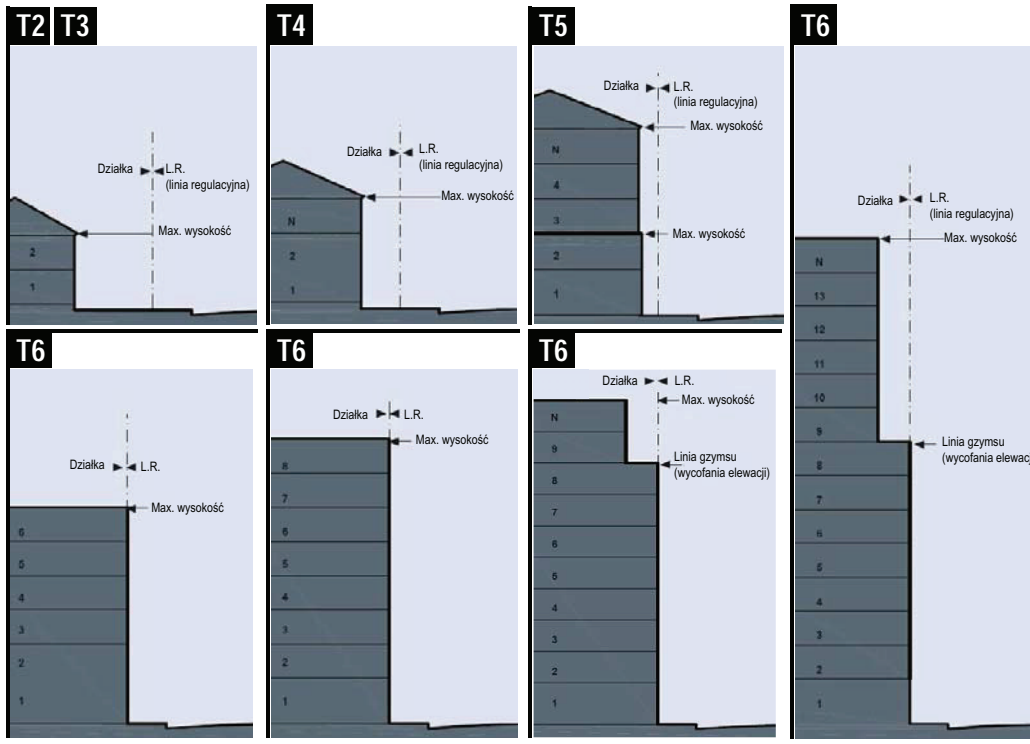


TABELA 8. Konfiguracja zabudowy. Tabela opisuje konfiguracje zabudowy o różnej wysokości w poszczególnych strefach profilu urbanistycznego. Współczynniki liczbowe muszą podlegać modyfikacji (kalibracji), tak aby dostosować wysokości zabudowy do warunków miejscowych. Linie gzymsu oraz linie artykulacji należy określać w wyższych budynkach, zgodnie z rysunkami. N = maksymalna wysokość (liczba kondygnacji) zgodnie ze specyfikacją znajdującą się w Tabeli 14k



Linia gzymsu (wycofania elewacji) / Linia wysokości nadwieszenia. Diagram poniżej przedstawia fronty z podcieniami. Diagramy powyżej stosuje się do pozostałych typów frontu publicznego.

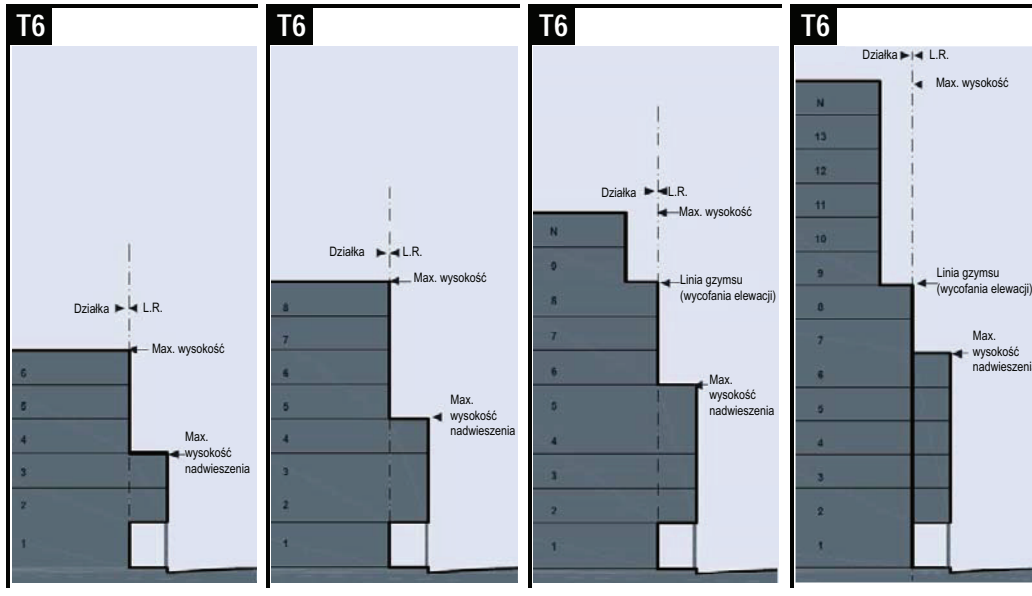
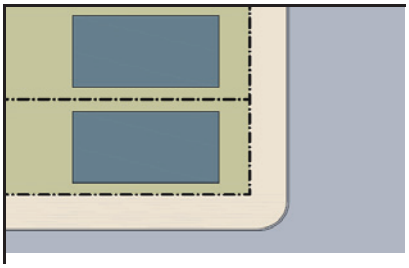
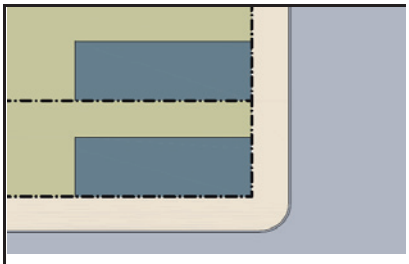


TABELA 9. Dyspozycja zabudowy. Tabela opisuje przybliżoną lokalizację budynku względem granic działki budowlanej, ustanawiając podstawowe typy zabudowy odpowiednie dla każdej strefy profilu urbanistycznego

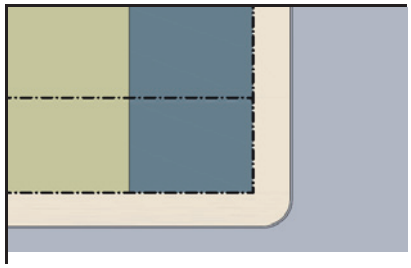
a. Zabudowa wolnostojąca: Przykładowe rodzaje: *domek jednorodzinny, dom wolnostojący, willa, dwór, willa miejska*. W tym przypadku budynek znajduje się w centrum działki i jest odsunięty od wszystkich jej granic. Zabudowa wolnostojąca stanowi najmniej miejski rodzaj zabudowy, jako że ogródek odsuwa budynek od frontu, podczas gdy występowanie odstępów między budynkami osłabia możliwość przestrzennej definicji korytarza komunikacyjnego. Ogródek frontowy ma z założenia stanowić wizualną ciągłość z ogrodami przyległych budynków. Prywatność podwórza w głębi działki mogą zapewnić ogrodzenia i właściwie umieszczone oficyny i/lub przybudówki.



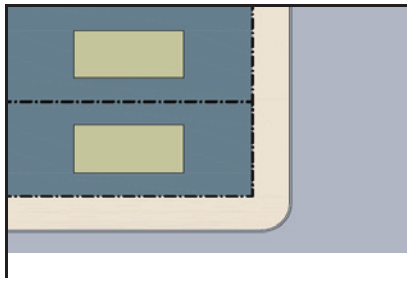
b. Zabudowa półzwarta Przykładowe rodzaje: *dom z Charleston, dom bliźniaczy, dom w granicy działki, "bliźniak"*. W tym przypadku budynek znajduje się w jednej z bocznych granic działki i jest odsunięty od drugiej z nich. Niewielkie odsunięcie zabudowy od frontu pozwala na zdefiniowanie bardziej miejskiej przestrzeni. Jeśli przylegający budynek zwrócony jest w stronę sąsiada pełną ścianą boczną, to podwórze może mieć charakter całkowicie prywatny. Taki rodzaj dyspozycji zabudowy pozwala również na planowanie orientacji budynku w zależności od warunków klimatycznych, takich jak nasłonecznienie lub siła i kierunek wiatru. Jeśli budynek w zabudowie pół-zwartej styka się takim samym budynkiem na działce sąsiedniej, to taki obiekt nazywa się bliźniakiem albo domem bliźniaczym. W tym rodzaju dyspozycji zabudowy koszty energii – a niekiedy również uciążliwości związane z hałasem – są zmniejszane przez wspólne użytkowanie ściany działowej między budynkami.



c. Zabudowa zwarta: Przykładowe rodzaje: *kamienica, dom szeregowy, segment, "mieszkanie nad sklepem" budynek wielorodzinny, wielofunkcyjny blok zabudowy.* W tym przypadku budynek zajmuje pełną szerokość frontu zabudowy, pozostawiając tył działki jako pojedyncze podwórze. Zabudowa zwarta stanowi szczególnie miejski rodzaj zabudowy, jako że tworzące ciągłość fasady określają przestrzeń publiczną korytarza komunikacyjnego. Tylne elewacje mogą być łączone i kształtowane wg potrzeb użytkowych. Przy funkcji mieszkaniowej zabudowa zwarta określana jest jako zabudowa szeregowa. Przy występującej funkcji handlowej tylne podwórza mogą dostarczyć znacznej powierzchni parkingowej.



d. Zabudowa Dziedzińcowa [Atrialna]: Przykładowe rodzaje: *dom atrialny, kamienica czynszowa.* W tym przypadku budynek zajmuje działkę w jej granicach, definiując jednocześnie prywatny dziedziniec wewnętrzny (jeden lub kilka). Zabudowa dziedzińcowa stanowi najbardziej miejski rodzaj zabudowy, jako że pozwala skutecznie chronić ze wszystkich stron przestrzeń prywatną, zdecydowanie określając przy tym przestrzeń publiczną korytarza komunikacyjnego. Ze względu na jej zdolność akomodacji trudnych do pogodzenia rodzajów działalności ("maskowanie" ze wszystkich stron), jest polecana dla warsztatów, pracowni, funkcji hotelowych i szkół. Wysoki poziom bezpieczeństwa jaki zapewnia taka zabudowa (stanowiąca zamkniętą, ogrodzoną całość), czyni ją szczególnie przydatną na terenach o podwyższonym ryzyku przestępczości.



e. Zabudowa specjalna: Kategoria ta obejmuje budynki, których nie można w prosty sposób sklasyfikować, np. te przeznaczone dla potrzeb produkcji i transportu często zniekształcane ze względu na wymogi technologiczne. Do kategorii tej mogą być zaliczone budynki społeczne, których forma może wyrażać szczególne aspiracje znajdujących się w nich instytucji.

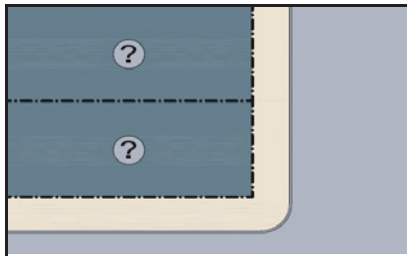


TABELA 10. Funkcje Zabudowy. Tabela klasyfikuje sposób użytkowania budynków w obrębie różnych stref profilu urbanistycznego. Wymagania parkingowe są powiązane z intensywnością występowania danej funkcji. Dla funkcji specjalnych, których występowanie określa zgoda, warunki określono w Tabeli 12

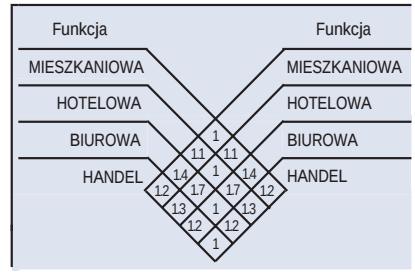
	T2 T3	T4	T5 T6
a. MIESZKANIOWA	**Ograniczona** Liczba mieszkań na każdej działce jest ograniczona do jednego lokalu w budynku głównym i jednego lokalu w dodatkowym budynku mieszkalnym. Na każdy z nich powinno przypadać min. 2,0 stanowiska postojowego. Wszystkie mieszkania powinny należeć do jednego waściciela. Powierzchnia użytkowa dodatkowej jednostki mieszkalnej nie może przekraczać 40 m^2 (z wyłączeniem parkingu).	**Częściowo ograniczona** Liczba mieszkań na każdej działce jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny. Liczba ta może być zmniejszona wg współczynnik współdzielonego parkowania.	**Bez ograniczeń** Liczba mieszkań na każdej działce jest ograniczona wymogiem zapewnienia jedynie min. 1,0 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny. Liczba ta może być zmniejszona wg współczynnik współdzielonego parkowania.
b. HOTELOWA	**Ograniczona** Liczba pokoi hotelowych na działce nie powinna przekraczać 5 i jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 1,0 stanowiska postojowego na każdy z nich (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej). Wszystkie pokoje hotelowe powinny należeć do jednego właściciela. Usługi gastronomiczne mogą być świadczone wyłącznie w godzinach przedpołudniowych. Maksymalny okres pobytu nie powinien przekraczać 10 dni.	**Częściowo ograniczona** Liczba pokoi hotelowych na działce nie powinna przekraczać 12 i jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 1,0 stanowiska postojowego na każdy z nich (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej). Wszystkie pokoje hotelowe powinny należeć do jednego właściciela. Usługi gastronomiczne mogą być świadczone wyłącznie w godzinach przedpołudniowych. Maksymalny okres pobytu nie powinien przekraczać 10 dni.	**Bez ograniczeń** Liczba pokoi hotelowych na działce jest ograniczona wymogiem zapewnienia jedynie min. 1,0 stanowiska postojowego na każdy z nich. Powierzchnia przeznaczona na usługi, które mogą być świadczone przez całą dobę, powinna być zapewniona wraz z niezbędną liczbą stanowisk postojowych wg wymogów dla funkcji handlowej
c. BIUROWA	**Ograniczona** Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji biurowej może występować wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej w budynku głównym lub oficynie i jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 3,0 stanowisk postojowych na każde 40 m^2 powierzchni netto biura (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej).	**Częściowo ograniczona** Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji biurowej może występować wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej w budynku głównym i/lub oficynie i jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 3,0 stanowisk postojowych na każde 40 m^2 powierzchni netto biura (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej).	**Bez ograniczeń** Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji biurowej jest ograniczona wymogiem zapewnienia jedynie min. 2,0 stanowisk postojowych na każde 40 m^2 powierzchni netto biura.
d. HANDLOWO-USŁUGOWA	**Ograniczona** Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji handlowo-usługowej może występować wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej w nie więcej niż jednym budynku na 300 lokali mieszkalnych, który musi być zlokalizowany w narożniku kwartału zabudowy. Całkowita powierzchnia przeznaczona dla ww. funkcji jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 4,0 stanowisk postojo-wych na każde 100 m^2 powierzchni netto (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej). Sposób użytkowania należy ograniczyć do sklepu wielobranżowego lub lokalu gastronomicznego o max. 20 miejscach konsumpcyjnych.	**Częściowo ograniczona** Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji handlowo-usługowej może występować wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej w nie więcej niż jednym budynku w kwartale zabudowy, który musi być zlokalizowany w jego narożniku. Całkowita powierzchnia przeznaczona dla ww. funkcji jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 4,0 stanowisk postojowych na każde 100 m^2 powierzchni netto (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej). Sposób użytkowania należy ograniczyć do sklepu wielobranżowego lub lokalu gastronomicznego o max. 40 miejscach konsumpcyjnych	**Bez ograniczeń** Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji handlowo-usługowej jest ograniczona wymogiem zapewnienia jedynie min. 3,0 stanowisk postojowych na każde 100 m^2 powierzchni netto. Lokale handlowo-usługowe o powierzchni użytkowej mniejszej niż 140 m^2 są wyłączone z wymagań parkingowych
e. SPOŁECZNA (PUBLICZNA)	Patrz: Tabela 12	Patrz: Tabela 12	Patrz: Tabela 12
f. INNA	Patrz: Tabela12	Patrz: Tabela 12	Patrz: Tabela 12

TABELA 11. Kalkulacja potrzeb parkingowych. Współczynnik podziału miejsc parkingowych dla dwóch funkcji, po podzieleniu sumy wymienionych w poniższej tabeli ilości miejsc parkingowych, daje efektywną liczbę miejsc parkingowych wymaganą dla funkcji wspólnie użytkujących parking. I odwrotnie, jeśli współczynnik podziału miejsc parkingowych jest używany jako mnożnik, wskazuje on dozwolony poziom zabudowy na danym terenie, biorąc pod uwagę liczbę dostępnych tam miejsc parkingowych

WYMAGANIA PARKINGOWE – liczba stanowisk postojowych (patrz: Tabela 10)

	T2 T3	T4	T5 T6
MIESZKANIOWA	2,0 / lokal mieszkalny	1.5 / lokal mieszkalny	1,0 / lokal mieszkalny
HOTELOWA	1,0 / pokój hotelowy	1.0 / pokój hotelowy	1,0 / pokój hotelowy
BIUROWA	3,0 / 100 m² [1]	3,0 / 100 m²	2,0 / 100 m²
HANDEL	4,0 / 100 m²	4,0 / 100 m²	3,0 / 100 m²
SPOŁECZNA (użyteczność publiczna)	Ustalenia na podstawie zgody		
INNA	Ustalenia na podstawie zgody		

WSPÓŁCZYNNIK PODZIAŁU MIEJSC PARKINGOWYCH



[1] W oryginale dla biur i handlu w każdej strefie w tabeli występuje wartość 1000 stóp kwadratowych (93 m²)

TABELA 12. Szczegółowe funkcje zabudowy. Tabela rozszerza ogólną klasyfikację z Tabeli 10, tak aby szczegółowe sposoby użytkowania budynków rozdysponować w obrębie różnych stref profilu urbanistycznego. Tabela 12 powinna zostać dostosowana do charakteru i potrzeb środowiska lokalnego.

a. MIESZKANIOWA	T1	T2	T3	T4	T5	T6	SSF
Kwartał wielofunkcyjny					■	■	
Budynek mieszkalno-usługowy				■	■	■	
Blok mieszkalny				■	■	■	
„Mieszkanie + miejsce pracy”			■	■	■	■	□
Zabudowa szeregowa				■	■		
Zabudowa bliźniacza				■	■		
Zabudowa dziedzińcowa				■	■		
Zabudowa półzwarta			■	■	■		
Domek jednorodzinny			■	■			
Dom jednorodzinny		■	■	■			
Willa		■					
Dodatkowy budynek mieszkalny		■	■	■	■		

b. HOTELOWA							
Hotel (bez limitu pokoi)					■	■	□
Pensjonat (do 12 pokoi)		□		■	■	■	
Bed&Breakfast (do 5 pokoi)		□	■	■	■	■	
Hostel			□	□	□	□	□
Schronisko tymczasowe (np. w szkole)				■	■	■	■

c. BIUROWA							
Budynek biurowy				■	■	■	□
„Miejsce pracy + mieszkanie”			■	■	■	■	□

d. HANDLOWO-USŁUGOWA							
Targowisko		■	■	■	■	■	■
Pawilon handlowy				■	■	■	□
Galeria sztuki				■	■	■	□
Restauracja				■	■	■	□
Kiosk				■	■	■	□
Sprzedaż obwoźna (wózek)					□	□	□
Sprzedaż alkoholu					□	□	□
Usługi erotyczne						□	□

e. SPOŁECZNA (PUBLICZNA)							
Wiata przystankowa			■	■	■	■	■
Centrum konferencyjne (małe)						□	■
Centrum konferencyjne (duże)					□	■	■
Centrum wystawiennicze						□	■
Fontanna lub mała architektura		■	■	■	■	■	■
Biblioteka				■	■	■	■
Teatr					■	■	■
Kino					■	■	■
Muzeum					□	■	■
Amfiteatr		□	■		■	■	■
Parking naziemny (budynek)					■	■	■
Dworzec					□	□	■
Plac gier i zabaw		■	■	■	■	■	■
Stadion sportowy						□	■
Parking naziemny (terenowy)				□	□	□	■
Obiekty kultu religijnego		■	■	■	■	■	■

f. INNA: ROLNICZA	T1	T2	T3	T4	T5	T6	SSF
Spichlerz/elewator	■	■					□
Hodowla zwierząt	□	□					□
Szklarnia	■	■	□				□
Stadnina	■	■	□				□
Hodowla psów	■	■	□	□	□	□	□

f. INNA: OBSŁUGA TRANSPORTU							
Stacja paliw		□			□	□	■
Warsztat samochodowy							■
Obsługa i naprawa TIR							■
Obiekty „Drive-Through”					□	□	■
Miejsce obsługi podróżnych	■	■					□
Stragan przydrożny	■	■					□
Bilbord						□	□
Centrum handlowe (hipermarket)							□
Galeria handlowa							□

f. INNA: UŻYTECZNOŚĆ PUBLICZNA							
Straż pożarna			■	■	■	■	■
Posterunek policji				■	■	■	■
Cmentarz		■	□	□			■
Dom pogrzebowy				■	■	■	■
Szpital					□	□	■
Klinika/przychodnia medyczna				□	■	■	■

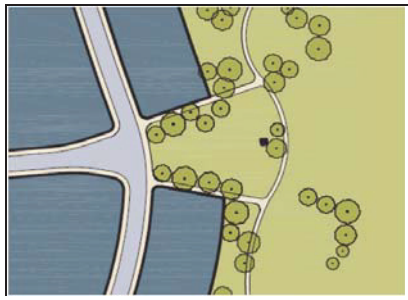
f. INNA: EDUKACJA							
Szkoła wyższa/pomaturalna					□	□	■
Szkoła średnia				□	□	□	■
Szkoła zawodowa					□	□	■
Szkoła podstawowa			□	■	■	■	■
Przedszkole/żłobek		■	■	■	■	■	□

f. INNA: PRZEMYSŁOWA							
Przemysł ciężki							■
Przemysł lekki						□	■
Centrum logistyczne							■
Laboratorium badawcze						□	■
Ujęcie wody							■
Oczyszczalnia ścieków/sortownia śmieci							■
Stacja transformatorowa	□	□	□	□	□	□	■
Nadajnik sieci bezprzewodowej	□	□					■
Krematorium							■
Market budowlany						□	■
Magazyny							■
Komórki/magazyny na wynajem							■

■ Z mocy prawa
□ Za zgodą

TABELA 13. Przestrzeń społeczna

a. **Park:** Fragment środowiska naturalnego dostępny dla swobodnej, niezorganizowanej rekreacji. Park może być niezależny od frontów otaczającej zabudowy. Jego pejzaż składa się z naturalistycznie planowanych łąk, terenów leśnych, zbiorników wodnych, ścieżek i szlaków pieszych oraz otwartych, zadaszonych schronień. Parki mogą być liniowe, formowane zgodnie z układem naturalnych korytarzy przyrodniczych. Powierzchnia parku powinna wynosić min. 3,2 ha. Większe parki mogą być zatwierdzane jako specjalne strefy funkcjonalne we wszystkich strefach profilu urbanistycznego, po wydaniu zgody.

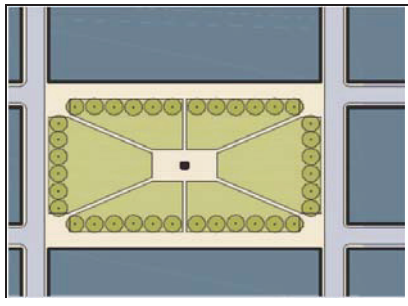


T1 T2 T3

b. **Teren zielony:** Przestrzeń otwarta dostępna dla swobodnej, niezorganizowanej rekreacji. Teren zielony może być definiowany przestrzennie bardziej przez układ zieleni niż fronty otaczającej zabudowy. Jego pejzaż składa się z naturalistycznie grupowanych trawników i zadrzewień. Powierzchnia terenu zielonego powinna wynosić od 0,2 do 3,2 ha.

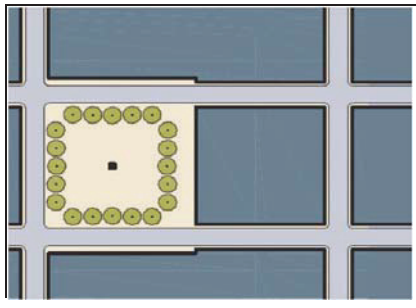
T3 T4 T5

c. **Skwer:** Przestrzeń otwarta dostępna dla swobodnej, niezorganizowanej rekreacji oraz realizowania potrzeb społecznych. Skwer jest definiowany przestrzennie przez fronty otaczającej zabudowy. Jego pejzaż składa się z regularnie grupowanych ścieżek, trawników i zadrzewień. Skwery należy lokalizować przy skrzyżowaniu ważnych korytarzy komunikacyjnych. Powierzchnia skweru powinna wynosić od 0,2 do 2,0 ha.



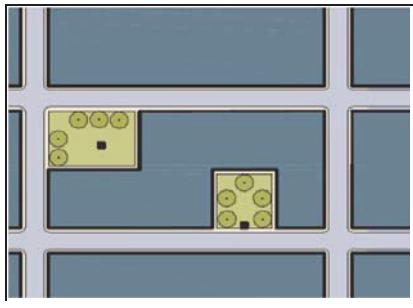
T4 T5 T6

d. **Plac:** Przestrzeń otwarta dostępna dla potrzeb społecznych oraz aktywności komercyjnej. Przestrzeń placów należy definiować przez fronty otaczającej zabudowy. Jego pejzaż składa się przede wszystkim z terenów utwardzonych – drzewa są fakultatywne. Place należy lokalizować przy skrzyżowaniu ważnych ulic. Powierzchnia placu powinna wynosić od 0,2 do 0,8 ha.



T5 T6

e. **Plac gier i zabaw [„ogródek jordanowski”]:** Przestrzeń otwarta zaprojektowana i wyposażona dla potrzeb rekreacji dzieci i młodzieży. Plac gier i zabaw powinien być ogrodzony i może zawierać otwarte, zadaszone schronienie. Place gier i zabaw należy umieszczać równomiernie na terenach mieszkaniowych. Mogą się one znajdować w granicach bloku zabudowy, jak również w obrębie parków i terenów zielonych. Nie ogranicza się minimalnych i maksymalnych rozmiarów placu gier i zabaw.



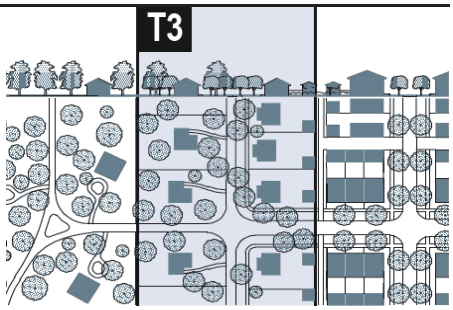
T1 T2 T3 T4 T5 T6

UWAGA: Wszystkie wymagania z niniejszej tabeli podlegają dostosowaniu (kalibracji) do uwarunkowań lokalnych!

	T1 STREFA NATURALNA	T2 STREFA WIEJSKA	T3 STREFA PODMIEJSKA	T4 STREFA MIEJSKA	T5 STREFA ŚRÓDMIEJSKA	T6 STREFA WIELKOMIEJSKA	SSF SPECJALNA STREFA FUNKCJONALNA	
a. **ROZDZIAŁ STREF PROFILU URBANISTYCZNEGO w Strefach Zasięgu Pieszego (dotyczy wyłącznie Artykułu 3)**							patrz: Tabela 16	
OS	b.w.	> 50%	10-30%	20-40%	Niedozwolona	Niedozwolona		
OT	b.w.	b.w.	10-30%	30-60%	10-30%	Niedozwolona		
CD	b.w.	b.w.	Niedozwolona	10-30%	10-30%	40-80%		
b. **BAZOWA GĘSTOSC ZAMIESZKANIA (patrz: pkt. 3.4)**								
Z mocy prawa	Nie dotyczy	~ 1 j.m. / 8 ha	5 j.m. / ha brutto	10 j.m. / ha brutto	15 j.m. / ha brutto	30 j.m. / ha brutto		
Transfer prawa zabudowy	Wymaga odstępstwa	Wymaga odstępstwa	15 j.m. / ha brutto	30 j.m. / ha brutto	60 j.m. / ha brutto	240 j.m. / ha brutto		
Inne funkcje	Wymaga odstępstwa	Wymaga odstępstwa	10-20%	20-30%	30-50%	50-70%		
c. **WYMIARY BLOKU ZABUDOWY (KWARTAŁ)**								
Obwód	b.w.	b.w.	Max. 900 m	Max. 750 m	Max. 600 m	Max. 600 m *		
d. KORYTARZE KOMUNIKACYJNE (patrz: Tabela 3 i 4)						* Max. 900 m w przypadku występowania garażu wielopoziomowego		
DSR	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony		
BL	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
AL	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
UH	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
UO	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
UL	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony		
GR	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony		
Uliczki gospodarcze (UG)	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony		
Zaułki gospodarcze (ZG	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Wymagane	Wymagane	Wymagane		
Ścieżki piesze (S)	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony		
Pasaże piesze (P)	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
Ścieżki rowerowe (S-R)	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony*	Niedozwolony	Niedozwolony		
Pasy rowerowe (P-R)	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony		
Trasy rowerowe (T-R)	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
e. **PRZESTRZEŃ SPOŁECZNA (patrz: Tabela 13)**						* Max. 900 m w przypadku występowania garażu wielopoziomowego		
Park	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Wymaga zgody	Wymaga zgody	Wymaga zgody		
Teren zielony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony		
Skwer	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
Plac	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
Plac gier i zabaw	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
f. **ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ**								DYSPOZYCJA
Szerokość działki	Nie dotyczy	Określona w zgodzie	22-36,0 m	5,5-29,0 m.	5,5-55,0 m	5,5-210,0 m		
Powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy	Określona w zgodzie	Max. 60%	Max. 70%	Max. 80%	Max. 90%		
g. **LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY (patrz: Tabela 15)**								
(g.1) frontowa (I)	Nie dotyczy	Min. 15,0 m	Min. 7,2 m	1,8-5,5 m	0,6- 3,6 m	0,6-3,6 m		
(g.2) frontowa (II)	Nie dotyczy	Min. 15,0 m	Min. 3,6 m	1,8-5,5 m	0,6-3,6 m	0,6-3,6 m		
(g.3) boczna	Nie dotyczy	Min. 30,0 m	Min. 3,6 m	Min. 0,0 m	Max. 7,2 m	Max. 7,2 m		
(g.4) tylna	Nie dotyczy	Min. 30,0 m	Min. 3,6 m	Min. 0,9 m	Min. 0,9 m	Min. 0,0 m		
% długości elewacji w linii zabudowy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Min. 40%	Min. 60%	Min. 80%	Min. 80%		
h. LINIE ZABUDOWY – OFICYNA (patrz: Tabela 15)								
(h.1) frontowa	Nie dotyczy	(g.1) + 6,0 m	(g.1) + 6,0 m	(g.1) + 6,0 m	Max. 12,0 m od tylnej granicy działki	Nie dotyczy		
(h.2) boczna	Nie dotyczy	0,9 m lub 1,8 m	0,9 m lub 1,8 m	0,0 m lub 0,9 m	Min. 0,0 m lub 0,6 m na działkach narożnych	Nie dotyczy		
(h.3) tylna	Nie dotyczy	Min. 0,9 m	Min. 0,9 m	Min. 0,9 m	Max. 0,9 m	Nie dotyczy		
i. DYSPOZYCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 9)								
Wolnostojąca	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony		
Półzwarta	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony		
Zwarta	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
Dziedzińcowa	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
j. FRONTY PRYWATNE (patrz: Tabela 7)								KONFIGURACJA
Przedogródek	Nie dotyczy	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony		
Ganek (porcz)	Nie dotyczy	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony		
Przedproże	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony		
Przeddziedziniec	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
Wysoki parter	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
Witryna sklepowa	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
Arkady	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
Podcienia	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony		
k. KONFIGURACJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 8)								
Budynek główny	Nie dotyczy	Max. 2 kondygnacje	Max. 2 kondygnacje	2 – 3 kondygnacje	Od 2. do 5. kondygnacji	Od 2. do 8. kondygnacji		
Oficyna	Nie dotyczy	Max. 2 kondygnacje	Max. 2 kondygnacje	Max. 2 kondygnacje	Max. 2 kondygnacje	Nie dotyczy		
l. FUNKCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 10 i 12)								FUNKCJA
Mieszkaniowa	Nie dotyczy	Ograniczona	Ograniczona	Częściowo ograniczona	Bez ograniczeń	Bez ograniczeń		
Hotelowa	Nie dotyczy	Ograniczona	Ograniczona	Częściowo ograniczona	Bez ograniczeń	Bez ograniczeń		
Biurowa	Nie dotyczy	Ograniczona	Ograniczona	Częściowo ograniczona	Bez ograniczeń	Bez ograniczeń		
Handlowo-usługowa	Nie dotyczy	Ograniczona	Ograniczona	Częściowo ograniczona	Bez ograniczeń	Bez ograniczeń		

Artykuł 5

Artykuły 2, 3, 4



Patrz: Tabela 1

I. FUNKCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 10 i 12)

Mieszkaniowa	Ograniczona
Hotelowa	Ograniczona
Biurowa	Ograniczona
Handlowo-usługowa	Ograniczona

k. KONFIGURACJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 8)

Budynek główny	Max. 2 kondygnacje
Oficyna	Max. 2 kondygnacje

f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Szerokość działki	22,0-36,0 m
Powierzchnia zabudowy	Max. 60%

i. DYSPOZYCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 9)

Wolnostojąca	Dozwolona
Półzwarta	Niedozwolona
Zwarta	Niedozwolona
Dziedzińcowa	Niedozwolona

g. LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY (patrz: Tabela 15)

(g. 1) frontowa (I)	Min. 7,2 m
(g. 2) frontowa (II)	Min. 3,6 m
(g. 3) boczna	Min. 3,6 m
(g. 4) tylna	Min. 3,6 m *
% długości elewacji w linii zabudowy	Min. 40%

h. LINIE ZABUDOWY – OFICYNA (patrz: Tabela 15)

(h. 1) frontowa	(g.1) + 6,0 m
(h. 2) boczna	0,9 m lub 1,8 m
(h. 3) tylna	Min. 0,9 m

j. FRONTY PRYWATNE (patrz: Tabela 7)

Przedogródek	Dozwolony
Ganek (porcz)	Dozwolony
Przedproże	Niedozwolone
Przeddziedziniec	Niedozwolony
Wysoki parter	Niedozwolony
Witryna sklepowa	Niedozwolona
Arkady	Niedozwolone
Podcienia	Niedozwolone

Wartości odnoszą się do podsumowania z Tabeli 14

WYMAGANIA PARKINGOWE

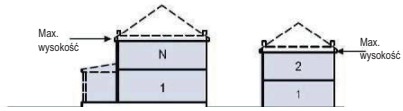
Patrz: Tabela 10 i 11

* lub: min. 4,5 m od osi uliczki gospodarczej

„N" oznacza każdą kondygnację powyżej pokazanych na rysunku, aż do osiągnięcia przepisanego maksimum i odnosi się do wartości minimalnych i maksymalnych.

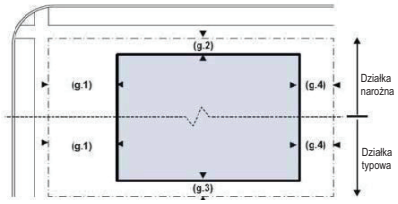
KONFIGURACJA ZABUDOWY

1. Wysokość zabudowy powinna być określana poprzez podanie liczby kondygnacji, z wyłączeniem poddaszy i suteren.
2. Wysokość kondygnacji w budynku nie może przekraczać 4,25 m w świetle (od poziomu wykończonej podłogi do poziomu wykończonego sufitu), z wyjątkiem pierwszej kondygnacji budynku handlowo-usługowego, której wysokość powinna mieć odpowiednio od 3,3 do 7,5 m.
3. Wysokość zabudowy powinna być mierzona do gzymsu lub okapu wg zasad Tabeli 8.



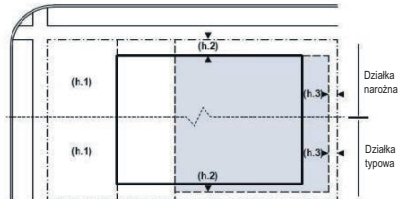
LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY

1. Elewacje budynków głównych powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.
2. Fasady frontowe powinny być lokalizowane we frontowej linii zabudowy na długości nie mniejszej niż określona w tabeli.



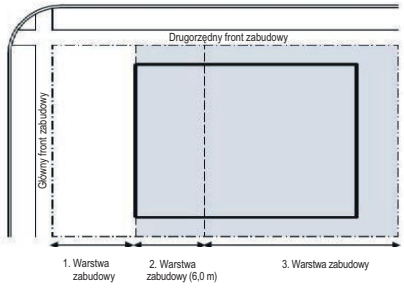
LINIE ZABUDOWY – OFICYNA

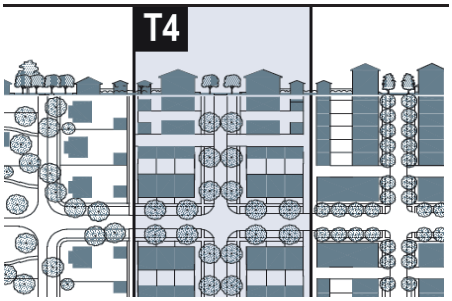
1. Elewacje oficyn powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.



LOKALIZACJA STANOWISK POSTOJOWYCH

1. Naziemne, niezadaszone parkingi terenowe mogą być lokalizowane wyłącznie w drugiej i trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
2. Zadaszone parkingi i garaże naziemne mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d) Garaże z wjazdem z boku lub z tyłu mogą być lokalizowane w pierwszej lub drugiej warstwie zabudowy po uzyskaniu zgody.
3. Śmietniki i kontenery na śmieci powinny być lokalizowane w trzeciej warstwie zabudowy.





Patrz: Tabela 1

I. FUNKCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 10 i 12)

Mieszkaniowa	Częściowo ograniczona
Hotelowa	Częściowo ograniczona
Biurowa	Częściowo ograniczona
Handlowo-usługowa	Częściowo ograniczona

k. KONFIGURACJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 8)

Budynek główny	2-3 kondygnacje
Oficyna	Max. 2 kondygnacje

f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Szerokość działki	5,5-29,0 m
Powierzchnia zabudowy	Max. 70%

i. DYSPOZYCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 9)

Wolnostojąca	Dozwolona
Półzwarta	Dozwolona
Zwarta	Dozwolona
Dziedzińcowa	Niedozwolona

g. LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY (patrz: Tabela 15)

(g. 1) frontowa (I)	1,8-5,4 m
(g. 2) frontowa (II)	1,8-5,4 m
(g. 3) boczna	min. 0,0 m
(g. 4) tylna	Min. 0,9 m*
% długości elewacji w linii zabudowy	Min. 60%

h. LINIE ZABUDOWY – OFICYNA (patrz: Tabela 15)

(h. 1) frontowa	(g.1) + 6,0 m
(h. 2) boczna	0,0 m lub 0,9 m
(h. 3) tylna	0,9 m

j. FRONTY PRYWATNE (patrz: Tabela 7)

Przedogródek	Niedozwolony
Ganek (porcz)	Dozwolony
Przedproże	Dozwolony
Przeddziedziniec	Dozwolony
Wysoki parter	Dozwolony
Witryna sklepowa	Dozwolony
Arkady	Dozwolony
Podcienia	Niedozwolony

Wartości odnoszą się do podsumowania z Tabeli 14

WYMAGANIA PARKINGOWE

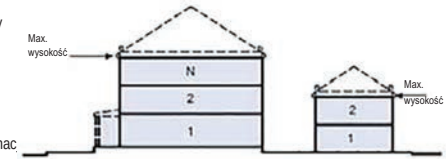
Patrz: Tabela 10 i 11

* lub: min. 4,5 m od osi uliczki gospodarczej

„N" oznacza każdą kondygnację powyżej pokazanych na rysunku, aż do osiągnięcia przepisanego maksimum i odnosi się do wartości minimalnych i maksymalnych.

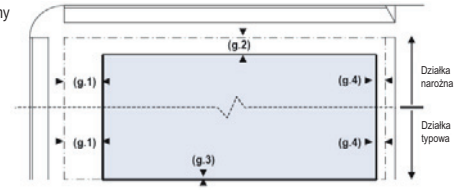
KONFIGURACJA ZABUDOWY

1. Wysokość zabudowy powinna być określana poprzez podanie liczby kondygnacji, z wyłączeniem poddaszy i suteren.
2. Wysokość kondygnacji w budynku nie może przekraczać 4,25 m w świetle (od poziomu wykończonej podłogi do poziomu wykończonego sufitu), z wyjątkiem pierwszej kondygnac budynku handlowo-usługowego, której wysoko powinna nie odpowiednio od 3,3 do 7,5 m.
3. Wysokość zabudowy powinna być mierzona do gzymsu lub okapu wg zasad Tabeli 8.



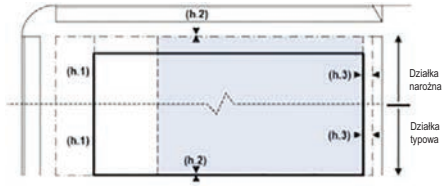
LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY

1. Elewacje budynków głównych powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.
2. Fasady frontowe powinny być lokalizowane we frontowej linii zabudowy na długości nie mniejszej niż określona w tabeli.



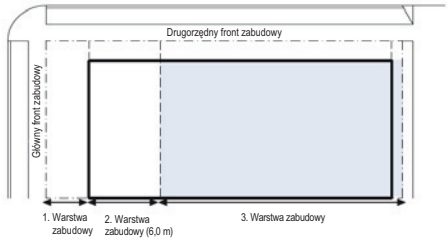
LINIE ZABUDOWY OFICYNA

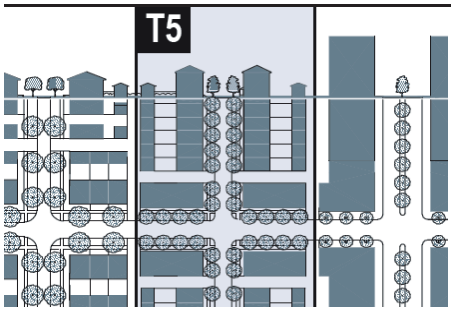
1. Elewacje oficyn powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.



LOKALIZACJA STANOWISK POSTOJOWYCH

1. Naziemne, niezadaszone parkingi terenowe mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
2. Zadaszone parkingi i garaże naziemne mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
3. Śmietniki i kontenery na śmieci powinny być lokalizowane w trzeciej warstwie zabudowy.





Patrz: Tabela 1

l. FUNKCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 10 i 12)

Mieszkaniowa	Bez ograniczeń
Hotelowa	Bez ograniczeń
Biurowa	Bez ograniczeń
Handlowo-usługowa	Bez ograniczeń

k. KONFIGURACJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 8)

Principal Building	Od 2. do 5. kondygnacji
Outbuilding	Max. 2 kondygnacje

f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ (patrz Tabela 14f)

Lot Width	5,5-55,0 m
Lot Coverage	Max. 80%

i. DYSPOZYCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 9)

Edgeyard	Niedozwolona
Sideyard	Dozwolona
Rearyard	Dozwolona
Courtyard	Dozwolona

g. LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY (patrz: Tabela 15)

(g. 1) Frontowa (I)	0,6-3,6 m
(g. 2) Frontowa (II)	0,6-3,6 m
(g. 3) Boczna	Max. 7,2 m
(g. 4) Tylna	Min. 0,9 m *
% długości elewacji w linii zabudowy	Min. 80%

h. LINIE ZABUDOWY – OFICYNA (patrz: Tabela 15)

(h.1) Frontowa	Max. 12,0 m od tylnej granicy działki
(h.2) Boczna	Od 0,0 m (min. 0,6 m na dz. narożnych)
(h.3) Tylna	Max. 0,9 m

j. FRONTY PRYWATNE (patrz: Tabela 7)

Przedogródek	Niedozwolony
Ganek (porcz)	Niedozwolony
Przedproże	Dozwolone
Przeddziedziniec	Dozwolony
Wysoki parter	Dozwolony
Witryna sklepowa	Dozwolona
Arkady	Dozwolone
Podcienia	Dozwolone

Wartości odnoszą się do podsumowania z Tabeli 14

WYMAGANIA PARKINGOWE

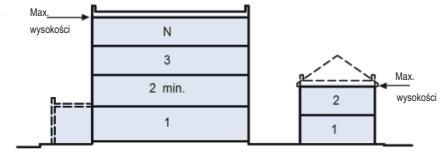
Patrz: Tabela 10 i 11

* lub: min. 4,5 m od osi uliczki gospodarczej

„N" oznacza każdą kondygnację powyżej pokazanych na rysunku, aż do osiągnięcia przepisanego maksimum i odnosi się do wartości minimalnych i maksymalnych.

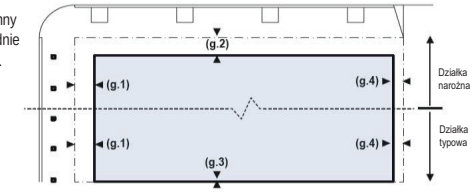
KONFIGURACJA ZABUDOWY

1. Wysokość zabudowy powinna być określana poprzez podanie liczby kondygnacji, z wyłączeniem poddaszy i suteren.
2. Wysokość kondygnacji w budynku nie może przekraczać 4,25 m w świetle (od poziomu wykończonej podłogi do poziomu wykończonego sufitu), z wyjątkiem pierwszej kondygnacji budynku handlowo-usługowego, której wysokość powinna mieć odpowiednio od 3,3 do 7,5 m.
3. Wysokość zabudowy powinna być mierzona do gzymsu lub okapu według zasad Tabeli 8 .
4. Linie artykulacji powinny być wyznaczane jak pokazano w Tabeli 8.



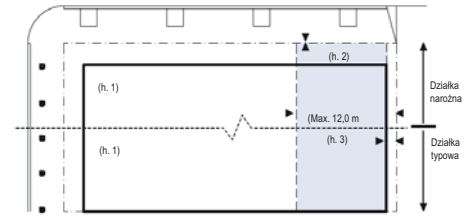
LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY

1. Elewacje budynków głównych powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.
2. Fasady frontowe powinny być lokalizowane we frontowej linii.



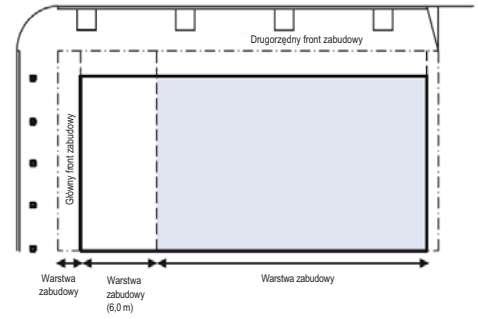
LINIE ZABUDOWY – OFICYNA

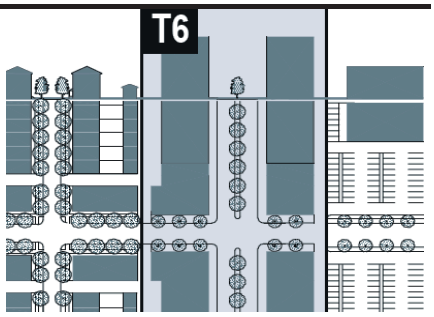
1. Elewacje oficyn powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.



LOKALIZACJA STANOWISK POSTOJOWYCH

1. Naziemne, niezadaszone parkingi terenowe mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d) .
2. Zadaszone parkingi i garaże naziemne mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
3. Śmietniki i kontenery na śmieci powinny być lokalizowane w trzeciej warstwie zabudowy.





(patrz: Tabela 1)

I. FUNKCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 10 i 12)

Mieszkaniowa	Bez ograniczeń
Hotelowa	Bez ograniczeń
Biurowa	Bez ograniczeń
Handlowo-usługowa	Bez ograniczeń

k. KONFIGURACJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 8)

Budynek główny	od 2. do 8. kondygnacji
Oficyna	Nie dotyczy

f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Szerokość działki	5,5-210,0 m
Powierzchnia zabudowy	90% max.

i. DYSPOZYCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 9)

Wolnostojąca	Niedozwolona
Półzwarta	Niedozwolona
Zwarta	Dozwolona
Dziedzińcowa	Dozwolona

g. LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY (patrz: Tabela 15)

(g. 1) frontowa (I)	0,6- 3,6 m
(g. 2) frontowa (II)	0,6- 3,6 m
(g. 3) boczna	Max. 7,2 m
(g. 4) tylna	Min. 0,0 m *
% długości elewacji w linii zabudowy	Min. 80%

h. LINIE ZABUDOWY – OFICYNA (patrz: Tabela 15)

(h. 1) frontowa	Nie dotyczy
(h. 2) boczna	Nie dotyczy
(h. 3) tylna	Nie dotyczy

j. FRONTY PRYWATNE (patrz: Tabela 7)

Przedogródek	Niedozwolony
Ganek (porcz)	Niedozwolony
Przedproże	Niedozwolony
Przeddziedziniec	Dozwolony
Wysoki parter	Dozwolony
Witryna sklepowa	Dozwolony
Arkady	Dozwolony
Podcienia	Dozwolony

Wartości odnoszą się do podsumowania z Tabeli 14

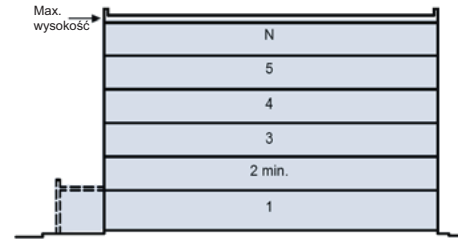
WYMAGANIA PARKINGOWE

Patrz: Tabela 10 i 11

*„N" oznacza każdą kondygnację powyżej pokazanych na rysunku, aż do osiągnięcia przepisanego maksimum i odnosi się do wartości minimalnych i maksymalnych.

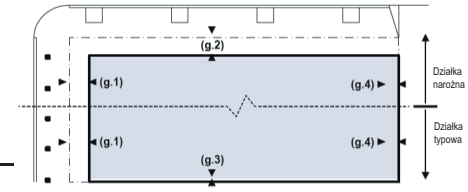
KONFIGURACJA ZABUDOWY

1. Wysokość zabudowy powinna być określana poprzez podanie liczby kondygnacji, z wyłączeniem poddaszy i suteren.
2. Wysokość kondygnacji w budynku nie może przekraczać 4,25 m w świetle (od poziomu wykończonej podłogi do poziomu wykończonego sufitu), z wyjątkiem pierwszej kondygnacji budynku handlowo-usługowego, której wysokość powinna mieć odpowiednio od 3,3 do 7,5 m.
3. Wysokość zabudowy powinna być mierzona do gzymsu lub okapu wg zasad Tabeli 8.
4. Odległość odsunięcia elewacji oraz linie wysokości nadwieszenia i gzymsu (wycofania elewacji) powinny być wyznaczane jak pokazano w Tabeli 8.



LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY

1. Elewacje budynków głównych powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.
2. Fasady frontowe powinny być lokalizowane we frontowej linii zabudowy na długości nie mniejszej niż określona w tabeli.



LINIE ZABUDOWY – OFICYNA

1. Elewacje oficyn powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.

LOKALIZACJA STANOWISK POSTOJOWYCH

1. Naziemne, niezadaszone parkingi terenowe mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
2. Zadaszone parkingi i garaże naziemne mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
3. Śmietniki i kontenery na śmieci powinny być lokalizowane w trzeciej warstwie zabudowy.

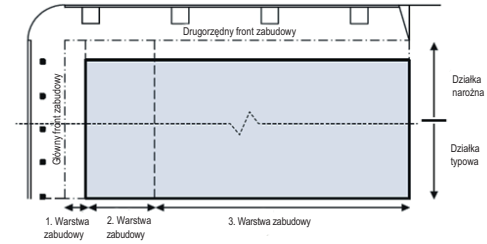


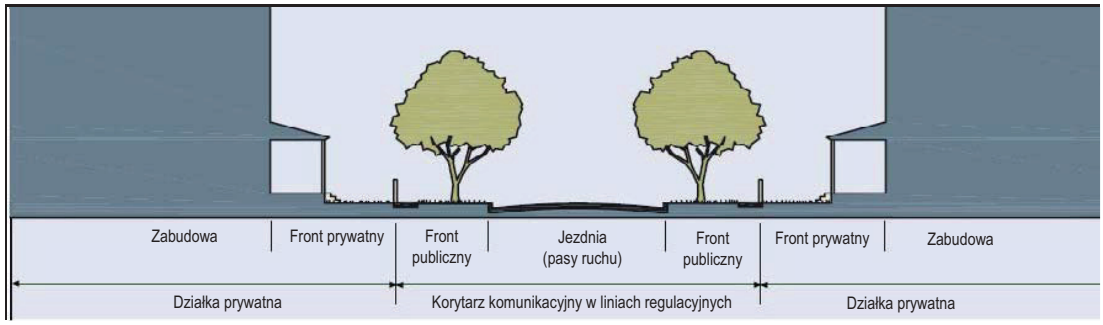
TABELA 16. Standardy specjalnych stref funkcjonalnych

Dane w każdej z kolumn (SSF 1, SSF 2, etc.) należy uzupełnić dla każdej ze stref według stanu istniejącego lub projektowanego. Specjalne strefy funkcjonalne, które nie zostały zdefiniowane w oparciu o niniejszy kodeks powinny być regulowane wg zasad obowiązujących dokumentów planistycznych

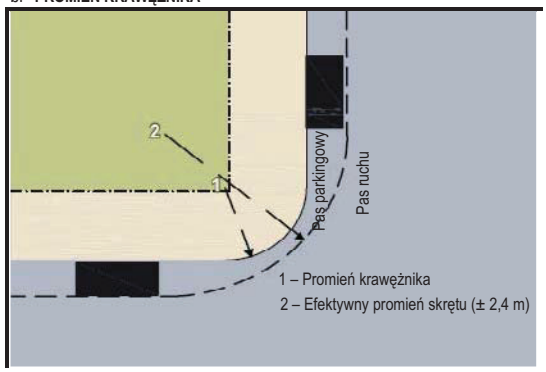
	SSF1	SSF2	SSF3	SSF4	SSF5	SSF6	SSF7	
a. ROZDZIAŁ STREF PROFILU URBANISTYCZNEGO w strefach zasięgu pieszego								
OS	X							
OT	X							
CD	X							
b. BAZOWA GĘSTOŚĆ ZAMIESZKANIA								
Z mocy prawa	X							
Transfer prawa zabudowy	X							
Inne funkcje	X							
c. WYMIARY BLOKU ZABUDOWY (KWARTAŁ)								
Obwód	X							
d. KORYTARZE KOMUNIKACYJNE								
DSR	X							
BL	X							
AL.	X							
UH	X							
UO	X							
UL	X							
DR	X							
Uliczki gospodarcze (UG)	X							
Zaułki gospodarcze (ZG)	X							
Ścieżki piesze (Ś)	X							
Pasaże piesze (P)	X							
Ścieżki rowerowe (S-R)	X							
Pasy rowerowe (P-R)	X							
Trasy rowerowe (T-R)	X							
e. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ								
Park	X							
Teren zielony	X							
Skwer	X							
Plac	X							
Plac gier i zabaw	X							
f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ								
Szerokość działki	X							DYSPOZYCJA
Powierzchnia zabudowy	X							
g. LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY								
frontowa	X							
boczna	X							
tylna	X							
h. DYSPOZYCJA ZABUDOWY								
Wolnostojąca	X							
Półzwarta	X							
Zwarta	X							
Dziedzińcowa	X							
i. FRONTY PRYWATNE								
Przedogródek	X							KONFIGURACJA
Ganek (porcz)	X							
Przedproże	X							
Przeddziedziniec	X							
Wysoki parter	X							
Witryna sklepowa	X							
Galeria	X							
Arkady	X							
Podcienia	X							
j. KONFIGURACJA ZABUDOWY								
Budynek główny	X							
Oficyna	X							
k. FUNKCJA ZABUDOWY								
Mieszkaniowa	X							FUNKCJA
Hotelowa	X							
Biurowa	X							
Handlowo-usługowa	X							

TABELA 17. DEFINICJE (ILUSTRACJE)

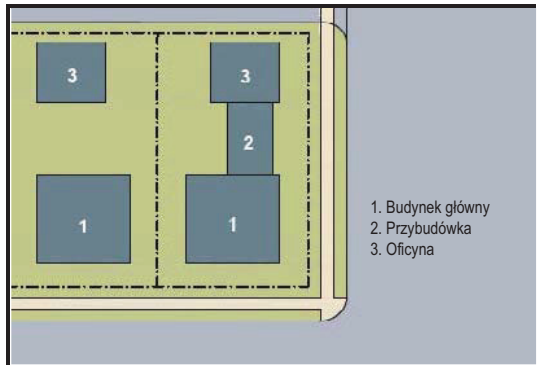
a. **KORYTARZ KOMUNIKACYJNY & FRONT ZABUDOWY**



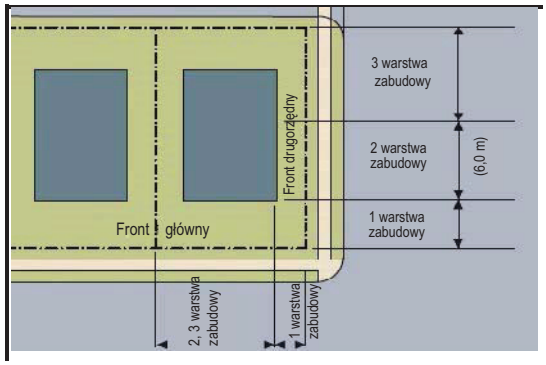
b. **PROMIEŃ KRAWĘŻNIKA**



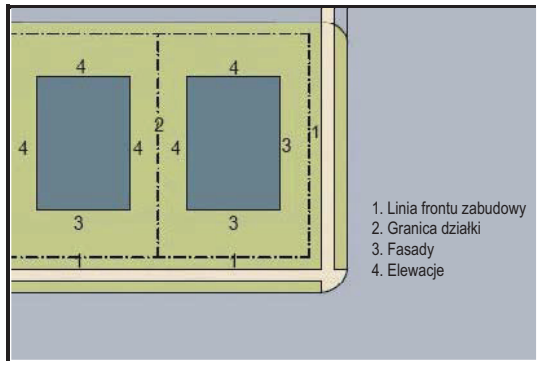
c. **DYSPOZYCJA ZABUDOWY**



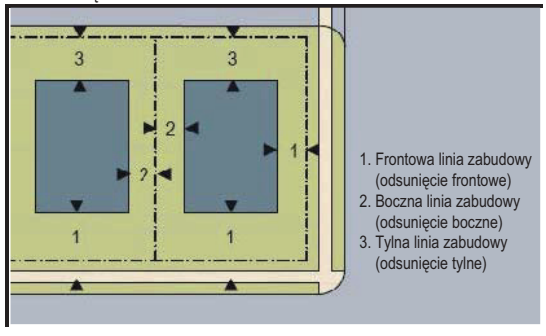
d. **WARSTWY ZABUDOWY DZIAŁKI**



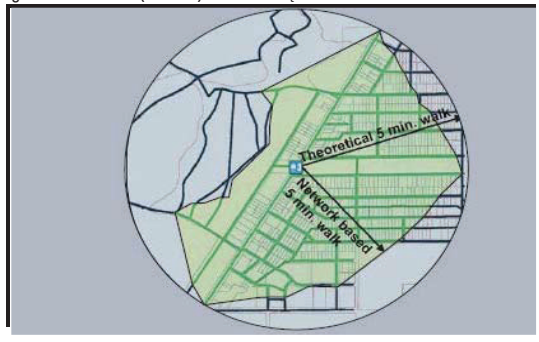
e. **FRONT ZABUDOWY I GRANICE DZIAŁKI**



f. **ODSUNIĘCIA I LINIIE ZABUDOWY**



g. **DOSTOSOWANA (sieciowa) STREFA ZASIĘGU PIESZEGO**



DEFINICJE

Poniżej zdefiniowano określenia stosowane w niniejszym kodeksie, w tym sformułowania, których znaczenie nie jest jednoznaczne. Jeśli jakikolwiek termin nie został zdefiniowany w tym paragrafie, poprawną definicję powinien określić zbiorczy komitet rewizyjny lub inny organ odpowiedzialny za planowanie przestrzenne.

W ramce na szarym tle umieszczono wybrane definicje występujące w polskich przepisach urbanistycznych i budowlanych. Podkreślenia w tekście pochodzą od autora tłumaczenia.

Aleja (AL): korytarz komunikacyjny o wysokim natężeniu ruchu i małej lub umiarkowanej prędkości projektowej, służący jako krótkodystansowe połączenie między centrami dzielnic miejskich, zaopatrzony z reguły w pas rozdzielający obsadzony zielenią.

Arkady: rodzaj (typ) frontu prywatnego typowy dla funkcji handlu detalicznego i usług, gdzie zasadnicza część fasady jest zbliżona do linii frontu zabudowy oraz posiada zadaszenie na wspornikach lub lekkich kolumnach wysunięte ponad chodnik. Zobacz: Tabela 7.

Bazowa gęstość zamieszkania: liczba jednostek mieszkalnych (mieszkań) przypadająca na jednostkę powierzchni [hektar lub akr] przed dostosowaniem obszaru dla innych funkcji i/lub transferem prawa zabudowy. Zobacz: **gęstość zamieszkania**.

„Bed & Breakfast": Rodzaj obiektu hotelowego znajdującego się w budynku zamieszkiwanym przez właściciela, oferującego od 1 do 5 pokoi noclegowych oraz serwującego śniadania na miejscu.

Biura: pomieszczenia przeznaczone do prowadzenia ogólnej działalności gospodarczej z wyłączeniem handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości. Zobacz: Tabela 10.

Biznes domowy: rodzaj działalności gospodarczej (innej niż handlowa) prowadzonej w granicach budynku głównego, albo w jego przybudówce. Miejsce wykonywania pracy nie powinno być widoczne od frontu. Dozwolona działalność gospodarcza jest definiowana jako ograniczona funkcja biurowa. Zobacz: Tabela 10.

Blok zabudowy: obszar ograniczony przez korytarze komunikacyjne obejmujący zespół działek budowlanych wraz z przypisanymi do nich przejściami, zaułkami i uliczkami gospodarczymi.

Budynek główny: najważniejszy budynek na działce, zwykle umiejscowiony w jej frontowej części. Zobacz: Tabela 17.

Budynek maskujący: budynek zaprojektowany w celu zamaskowania lub osłonięcia parkingu naziemnego albo obiektu parkingowego od strony ulicy.

Budynek specjalny: budynek, który nie podlega klasyfikacji jako mieszkalny, handlowy albo hotelowy. Zobacz: Tabela 9.

Budynek społeczny (BS) [*civic building*]: budynek zarządzany przez organizacje non-profit, przeznaczony dla potrzeb sztuki, kultury, edukacji, rekreacji, administracji (samorządowej), komunikacji publicznej lub parkingów komunalnych albo dla innych funkcji zatwierdzonych przez lokalne ciało ustawodawcze. Również: zabudowa społeczna.

Bulwar (BL): korytarz komunikacyjny o dużym natężenia ruchu i umiarkowanej prędkości projektowej, przecinający obszar zurbanizowany. Bulwary są zwykle otoczone zabudową i zaopatrzone w wydzielone zjazdy (jezdnie pomocnicze), separujące chodniki od jezdni głównej.

BRT [*Bus Rapid Transit*]: Zobacz: **system szybkiego transportu autobusowego**.

Centrum projektowania i rozwoju przestrzennego [*Development and Design Center*]: część zespołu biura planowania tworzona w celu doradzania w kwestiach związanych ze stosowaniem i wdrażaniem niniejszego kodeksu, a także wspierania procesu projektowania nowych wspólnot-osiedli oraz nowej zabudowy według zasad *SmartCode*.

Centrum dzielnicowe (CD) [*RCD*]: Rodzaj (typ) wspólnoty-osiedla wyznaczony przez powiększoną lub linearną strefę zasięgu pieszego, która może przylegać do jednej lub kilku standardowych stref zasięgu pieszego, każdej kształtowanej indywidualnie jako osiedle tradycyjne (OT). Centrum dzielnicowe przybiera postać wielofunkcyjnego centrum o wysokiej gęstości zabudowy, połączonego z innymi centrami komunikacją publiczną. Zobacz: Tabela 2 i 14a. (wariant: centrum, ścisłe centrum).

Centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji (R-CD) [Infill RCD]: Rodzaj (typ) wspólnoty-osiedla w granicach obszaru zurbanizowanego, post-handlowego albo poprzemysłowego, która bazuje na wydłużonej albo linearnej strefie zasięgu pieszego i składa się ze stref T-4, T-5, i/lub T-6. W sektorach rewitalizacji i uzupełnień (G-4) tworzenie centrów dzielnicowych R-CD jest dozwolone z mocy prawa i uregulowane przez Artykuł 4. Zobacz: pkt. 4.2.3 (wariant: ścisłe centrum, *downtown*).

Chodnik: utwardzona część frontu publicznego przeznaczona wyłącznie dla użytku pieszych.

Dodatkowy budynek mieszkalny: oficyna zawierająca dodatkową jednostkę mieszkalną.

Dodatkowa jednostka mieszkalna [inaczej: mieszkanie dodatkowe]: Mieszkanie o powierzchni nie większej niż 40 m^2 połączone poprzez urządzenia techniczne i formę własności z budynkiem głównym. Mieszkanie dodatkowe może znajdować się również w oficynie. Zobacz: Tabela 10 i 17.

Dominanta perspektywiczna: obiekt/miejsce zlokalizowane na zakończeniu osi widokowej korytarza komunikacyjnego. Budynek lokalizowany jako dominanta perspektywiczna w miejscu wyznaczonym w planie regulacyjnym powinien być zaprojektowany z uwzględnieniem osi widokowej korytarza komunikacyjnego.

Domek jednorodzinny [mały dom jednorodzinny]: rodzaj (typ) zabudowy wolnostojącej. Jednorodzinny budynek mieszkalny położony na standardowej, niewielkiej działce, którą często współdzieli ze znajdującym się w podwórzu budynkiem dodatkowym.

Dom jednorodzinny: rodzaj (typ) zabudowy wolnostojącej. Zwykle jednorodzinny budynek mieszkalny położony na dużej, zdecydowanie większej od przeciętnej, działce, którą często współdzieli ze znajdującym się w podwórzu budynkiem dodatkowym.

> **budynek mieszkalny jednorodzinny** – (…) budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku [Ustawa prawo budowlane, Art.3, pkt. 2a)]
>
> **zabudowa jednorodzinna** – (…) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
>
> [Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 3, ust. 2)]

Dom miejski: zobacz: **zabudowa zwarta**. (inaczej: dom szeregowy).

Dom szeregowy: jednorodzinny budynek mieszkalny, który dzieli ściany boczne z innymi budynkami tego samego typu i zajmuje pełną szerokość działki w linii frontu zabudowy. Zobacz: zabudowa zwarta (inaczej: dom miejski, kamienica).

Dostosowana strefa zasięgu pieszego: strefa zasięgu pieszego, która została dostosowana do warunków lokalnych według wskazań pkt. 3.2, tworząca granice pojedynczej wspólnoty-osiedla.

Drobna wytwórczość [rzemiosło]: określenie funkcji obejmującej pomieszczenia przeznaczone dla wytwarzania, gromadzenia i/lub naprawy wyrobów rzemieślniczych przy użyciu niewielkich, montowanych do stołów roboczych, urządzeń elektrycznych lub narzędzi rzemieślniczych, z możliwością prowadzenia sprzedaży detalicznej tych wyrobów.

Droga (DR): Lokalny, wiejski i podmiejski korytarz komunikacyjny o małym oraz umiarkowanym natężeniu ruchu i prędkości projektowanej, typowy dla stref profilu urbanistycznego o charakterze bardziej wiejskim (T-1, T-2, T-3) Zobacz: Tabela 3A.

> **droga** – budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno-użytkową, przeznaczona do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowana w pasie drogowym.
> [Ustawa o drogach publicznych, Art.4, pkt. 2)]

Droga dojazdowa: zewnętrzny pas lub pasy ruchu kołowego stanowiące część korytarza komunikacyjnego, przeznaczone dla spowolnionego ruchu kołowego i oddzielone od środkowych pasów ruchu dla wyższych prędkości jazdy przez obsadzoną zielenią medianę (pas dzielący).

Droga szybkiego ruchu (DSR): wiejski i podmiejski korytarz komunikacyjny charakteryzujący się wysoką prędkością projektowaną i dużym natężeniem ruchu. Ten rodzaj korytarza komunikacyjnego jest typowy dla stref profilu urbanistycznego o charakterze bardziej wiejskim (T-1, T-2 i T-3).

Drugorzędny front zabudowy: front prywatny na działce narożnej, który nie jest frontem głównym. Jeśli jego forma oddziałuje w jakikolwiek sposób na przestrzeń publiczną, regulowana jest wyłącznie jego pierwsza warstwa zabudowy działki). Zobacz: Tabela 17.

Dyspozycja: sposób rozmieszczenia zabudowy na działce. Zobacz: Tabela 9 i 17.

Działka: obszar, na którym znajduje się budynek lub budynki o ujednoliconej formie. Wielkość działki wyznacza się według jej szerokości, co pozwala kontrolować strukturę (gęstość) tkanki miejskiej (np. wielkość bloków zabudowy).

> **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.
> [Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Art.2, pkt. 12)]

Efektywna liczba miejsc parkingowych: liczba miejsc parkingowych potrzebna dla funkcji mieszanych, obliczona z uwzględnieniem współczynnika współdzielonego parkowania. Zobacz: Tabela 11.

Elewacja: zewnętrzna ściana budynku nieprzebiegająca wzdłuż linii zabudowy. Zobacz: **fasada**.

Fasada: zewnętrzna ściana budynku usytuowana wzdłuż linii frontowej [inaczej: elewacja frontowa]. Zobacz: **elewacja**.

Front prywatny: frontowa część działki (pierwsza warstwa zabudowy działki) będąca własnością prywatną, znajdująca się między linią frontu zabudowy, a fasadą budynku głównego. Zobacz: Tabela 7 i Tabela 17.

Front publiczny: obszar znajdujący się pomiędzy krawędzią pasa ruchu kołowego (krawężnikiem jezdni) i linią frontu zabudowy. Zobacz: Tabela 4A i Tabela 4B.

Front handlowy: rodzaj frontu zabudowy wyznaczonego w planie regulacyjnym, który wymaga albo zaleca usytuowanie frontu sklepowego, zachęcający do umieszczania funkcji handlowej w przyziemiu budynków. Zobacz: **wymagania specjalne**.

Front sklepowy: rodzaj (typ) frontu prywatnego typowy dla funkcji handlu detalicznego i usług, ze znacznym udziałem przeszkleń i markiz, gdzie zasadnicza część fasady jest zbliżona do linii frontu zabudowy oraz posiada wejście na poziomie chodnika. Zobacz: Tabela 7.

Front zabudowy: obszar położony między fasadą budynku a pasem ruchu kołowego (jezdnią), obejmujący zarówno elementy zbudowane, jak i nasadzenia zieleni. Front zabudowy dzieli się na **front prywatny** i **front publiczny**. Zobacz: Tabela 4A i Tabela 7.

Funkcja: sposób lub sposoby użytkowania działki i znajdującego się na niej budynku, klasyfikowane według intensywności użytkowania jako funkcja ograniczona, częściowo ograniczona albo bez ograniczeń. Zobacz: Tabela 10 i 12.

Ganek: rodzaj (typ) front prywatnego wypełnionego zielenią, w którym fasada z gankiem lub werandą (mogącą wykraczać przed linię frontową) jest cofnięta od linii frontu zabudowy. Inaczej: **porcz**.

Gęstość zamieszkania: liczba jednostek mieszkalnych (mieszkań) przypadających na jednostkę powierzchni terenu.

Główna przestrzeń społeczna: podstawowe miejsce zgromadzeń lokalnej społeczności (wspólnoty-osiedla). główna przestrzeń społeczna jest często – choć nie zawsze - związana z ważnym budynkiem społecznym.

Główny front zabudowy: rodzaj frontu prywatnego wyróżniany na działkach narożnych, na którym umieszczone jest wejście główne do budynku. Jest to front określający numer policyjny (adres), dla którego stosuje przepisy dotyczące minimalnej szerokość działki. UWAGA: Przepisy kodeksu dotyczące miejsc parkingowych w poszczególnych warstwach zabudowy działki dotyczą tylko frontu głównego. Na działkach narożnych przepisy odnoszące się do pierwszej warstwy zagospodarowania dotyczą obu frontów zabudowy. Zobacz: **front zabudowy**.

Granica działki: linia, która wyznacza prawne i geometryczne granice działki.

Granica terenów wiejskich: zasięg potencjalnego, możliwego rozwoju obszarów miejskich (zurbanizowanych), określony przez istniejące determinanty geograficzne. Granica terenów wiejskich jest stała. Porównaj: **zurbanizowany**.

Granica obszaru urbanizacji: zasięg potencjalnego rozwoju przestrzennego miasta, który określa się według przewidywanych potrzeb demografi cznych regionu. Granice obszaru urbanizacji mogą być dostosowywane co pewien czas do zmieniających się warunków. Porównaj: **zurbanizowany, tereny rozwojowe**.

> **obszar urbanizacji** – obszar zurbanizowany (...) oraz obszar nowej urbanizacji.
> [projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.2, pkt.4)]

Handlowy: cecha charakteryzująca nieruchomości i pomieszczenia przewidziane do detalicznej sprzedaży towarów przemysłowych i żywności. Zobacz: Tabela 10 i 12.

Komercyjny: termin definiujący łącznie: miejsca pracy, biura, handel i funkcje hotelowe.

Kondygnacja: poziom mieszkalny (użytkowy) w granicach budynku, z wyłączeniem poddasza i sutereny. Zobacz: Tabela 8.

> **kondygnacja** – (…) pozioma część budynku, zawarta pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie, a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne.
>
> [Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 3, ust. 16)].

Konfiguracja: cecha zabudowy definiowana przez kompozycję elementów budynku, rodzaj frontu prywatnego i wysokość zabudowy.

Korytarz [*corridor*]: Linearna struktura geograficzna obejmująca układ transportowy i/lub zielony korytarz. Tak zdefiniowany korytarz może pełnić funkcję linearnej strefy profilu urbanistycznego.

Korytarz komunikacyjny: droga przeznaczona dla ruchu kołowego i pieszego oraz dla zapewnienia dostępu do działek i przestrzeni otwartych. Korytarze komunikacyjne składają się z pasów ruchu kołowego (jezdni) oraz frontów publicznych. Zobacz: Tabela 3A, 3B i 17a.

> **pas drogowy** – wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. [Ustawa o drogach publicznych, Art.4, pkt. 1)]

Krawężnik: krawędź jezdni, która może być podniesiona albo opuszczona (przy rowie przydrożnym). Zwykle stanowi część systemu odprowadzania wód opadowych. Zobacz: Tabela 4A i 4B.

Linearna strefa zasięgu pieszego: rodzaj strefy zasięgu pieszego rozciągającej się wzdłuż korytarza wielofunkcyjnego (np. ulicy głównej). Strefa ta obejmuje obszar o szerokości ~400 m [1/4 mili] z każdej strony ww. korytarza oraz o długości równej jego zabudowanej, wielofunkcyjnej części. W rezultacie strefa ta tworzy powierzchnię o kształcie zbliżonym do wrzeciona. Linearną strefę zasięgu pieszego można wykorzystywać do konstruowania osiedli tradycyjnych oraz centrów dzielnicowych. (inaczej: rozciągnięta strefa zasięgu pieszego).

Linia artykulacji: linia określona na pewnym poziomie budynku dla ponad połowy szerokości jego fasady, wyrażona przez zmianę materiału albo przez niewielkie wysunięcie, takie jak gzyms lub balkon (inaczej: linia przekształcenia elewacji). Zobacz: Tabela 8.

Linia gzymsu [inaczej: linia wycofania elewacji]: linia wyznaczona na pełnej szerokości fasady, powyżej której znajduje się wycofanie części budynku na taką odległość, że wysokość do tej linii (a nie całkowita wysokość budynku) realnie definiuje przylegającą przestrzeń publiczną (wariant: **linia wysokości nadwieszenia**). Zobacz: Tabela 8.

Linia frontu zabudowy [inaczej: linia regulacyjna]: linia wydzielająca front publiczny (z reguły frontowa granica działki). Fasady zwrócone w kierunku linii frontu zabudowy definiują przestrzeń publiczną i dlatego podlegają bardziej szczegółowemu uregulowaniu niż elewacje, które są zwrócone w kierunku innych granic działki. Zobacz: Tabela 17.

Linia wysokości nadwieszenia: linia określona na pewnym poziomie budynku dla ponad połowy szerokości fasady, regulująca maksymalną wysokość wysunięcia budynku zawierającego podcienia. Zobacz: Tabela 8.

Mapa strefowa: mapa (lub mapy) będąca integralną częścią lokalnych przepisów urbanistycznych (prawa miejscowego), określająca granice poszczególnych stref zabudowy. Zobacz: **plan regulacyjny**.

Miejska rezerwa parkingowa: każdy obiekt parkingowy albo parking naziemny znajdujący się w odległości do 400 metrów od osiedla, które obsługuje. Zobacz: sekcja 5.9.2. Kodeksu

Miejskość [*urbanism*]: ogólny termin oznaczający cechy zwartego, wielofunkcyjnego osiedla obejmujące formę zabudowy oraz jego środowiskowe, funkcjonalne, ekonomiczne i społeczno-kulturowe aspekty.

Mieszkanie: wydzielony zespół pomieszczeń mieszkalnych znajdujący się w budynku, w którym są inne podobne jednostki i/lub funkcje, przeznaczony na wynajem lub na sprzedaż.

> **mieszkanie** – zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.
>
> [Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 3, ust. 9)]

Mieszkanie dodatkowe: zobacz: **dodatkowa jednostka mieszkalna**.

Mieszkanie dostępne: zabudowa mieszkaniowa, na którą składają się mieszkania i domy przeznaczone na wynajem lub sprzedaż, w których czynsz (uwzględniając koszty mediów) lub rata kredytu hipotecznego, nie przekracza więcej niż 30% łącznych dochodów rodziny zarabiającej nie więcej niż 80% średniej dla gminy lub powiatu. (Inna definicja: Mieszkania i domy na wynajem lub sprzedaż, których zakup lub najem znajduje się w granicach możliwości ekonomicznych początkującego nauczyciela miejscowej szkoły podstawowej).

> **społeczne budownictwo czynszowe** – budownictwo mieszkaniowe w przypadku którego spełniane są łącznie następujące warunki:
> a) dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej,
> b) na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami Krajowego Zasobu Nieruchomości lub publicznymi,
> c) jest realizowane przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.
>
> [Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości, Art.5, ust.1, pkt. 5)]

Miejsce pracy + **mieszkanie**: określenie obiektu wielofunkcyjnego łączącego funkcje komercyjne i mieszkalne. Z reguły jest to budynek o charakterze komercyjnym, który może zapewnić warunki do mieszkania i prowadzenia drobnego handlu. Intencją takiego rozwiązania jest obiekt służący przede wszystkim jako miejsce pracy z incydentalnym udziałem funkcji mieszkalnej o podstawowym standardzie. Porównaj: mieszkanie + miejsce pracy.

Mieszkanie + miejsce pracy: określenie obiektu wielofunkcyjnego łączący funkcje mieszkalne i handlowe/biurowe, przy czym funkcja niemieszkalna może być zlokalizowana w jego dowolnym miejscu. Intencją stosowania „mieszkania + miejsca pracy" jest to, aby przedsiębiorca mieszkał w tym samym obiekcie, w którym prowadzi działalność handlową lub produkcyjną. Porównaj: miejsce pracy + mieszkanie.

Mieszkaniowy: cecha charakteryzująca nieruchomości i pomieszczenia przewidziane do długoterminowego zamieszkania przez człowieka.

Obiekt noclegowy: nieruchomość przeznaczona do świadczenia usługi wynajmu na 24-godziny lub weekendy. Zobacz: Tabela 10 i Tabela 12.

Obiekt parkingowy: budynek zawierający jedną lub więcej kondygnacji parkingowych powyżej poziomu terenu.

Oblicze bloku zabudowy: ogół (zespół) wszystkich fasad z jednej strony bloku zabudowy.

Obszar otrzymujący prawa zabudowy: obszar przeznaczony dla rozwoju przestrzennego, na którym można zagęścić zabudowę poprzez zakup praw zabudowy z obszaru przekazującego prawa zabudowy. Patrz: **transfer prawa zabudowy**.

Obszar przekazujący prawa zabudowy: obszar poprzednio przydzielony do strefy zabudowy w granicach wyznaczonego rezerwowego obszaru otwartego (O-2), z którego prawo do zabudowy może być przeniesione do dowolnego sektora rozwoju przestrzennego lub sektora uzupełnień i rewitalizacji. Patrz: **transfer prawa zabudowy.**

Obszar rozwoju opartego na komunikacji publicznej (TOD) [*Transit Oriented Development*]: obszar, który powstaje poprzez objęcie całości lub części osiedla tradycyjnego (OT) lub centrum dzielnicowego (CD), ewentualnie przez oznaczenie w planie regionalnym. Jego utworzenie pozwala na zwiększenie gęstości zamieszkania w celu wesparcia rozwoju sieci komunikacji publicznej, a zwłaszcza transportu kolejowego i systemu szybkiego transportu autobusowego (BRT), w sposób przytoczony w punkcie 5.9.2d.

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią: obszar wyznaczany przez Federalną Agencję Zarządzania Kryzysowego (FEMA), który może obejmować strefy, gdzie budowanie jest zabronione, ograniczone lub uzależnione od wzrostu rzędnej wysokościowej zwierciadła wody powodziowej.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska (…),
d) pas techniczny [w rozumieniu ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej].

[Ustawa prawo wodne, Art.16, ust. 34)]

Odstępstwo: zasada pozwalająca na praktykę, która nie jest zgodna ani z postanowieniami szczegółowymi, ani intencjami niniejszego kodeksu (pkt. 1.3). Zgoda na odstępstwo jest zwykle wydawana przez organ odwoławczy podczas wysłuchania publicznego Zobacz: sekcja 1.5 Kodeksu.

Oficyna: drugi, obok budynku głównego, budynek na działce, zwykle położony w jej tylnej części, niekiedy łączący się z budynkiem głównym poprzez przybudówkę.

Odsunięcie [odsunięcie zabudowy]: obszar działki mierzony od jej granicy do fasady lub elewacji budynku pozbawiony stałych naniesień z wyjątkiem wysunięć wyszczególnionych w sekcji 5.7. (Wariant: obowiązująca linia zabudowy.) Zobacz: Tabela 14 g.

Odsunięcie elewacji: odległość fasady lub elewacji od granicy działki, która dotyczy wyłącznie określonej części kondygnacji naziemnych. Zobacz: Tabela 8.

Ogrodzenie pełne: wolnostojąca ściana zbudowana wzdłuż linii frontu zabudowy lub we wspólnej płaszczyźnie z fasadą. Może maskować parking od strony korytarza komunikacyjnego, zapewniać prywatność do strony podwórza i/lub być narzędziem wspomagającym definiowanie przestrzeni publicznej. (inaczej: ekran akustyczny.) Zobacz: pkt. 5.7.5f.

Osiedle skupione (OS) [*CLD*]: rodzaj (typ) wspólnoty-osiedla wyznaczonej przez strefę zasięgu pieszego, która jest zorientowana ku powszechnemu miejscu przeznaczenia, takiemu jak sklep wielobranżowy, sala zgromadzeń, budynek szkoły albo kościół. Osiedle skupione przybiera postać małej, samodzielnej osady w otwartym terenie wiejskim. Zobacz: Tabela 2 i Tabela 14a. (inaczej: wioska, klaster osadniczy).

Osiedle tradycyjne (OT) [*TND*]: rodzaj (typ) wspólnoty-osiedla wyznaczonej przez strefę zasięgu pieszego ukierunkowaną ku powszechnemu miejscu przeznaczenia zawierającemu centrum wielofunkcyjne albo korytarz. Występuje w formie średniej wielkości osiedla zlokalizowanego w pobliżu trasy komunikacyjnej. Zobacz: Tabela 2 i Tabela 14a. (inaczej: wieś, sąsiedztwo, dzielnica).

Osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji (R-OT) [*Infill TND*]: rodzaj (typ) wspólnoty-osiedla w granicach obszaru zurbanizowanego, post-handlowego, albo poprzemysłowego, która bazuje na Standardowej strefi e zasięgu pieszego i składa się ze stref T-3, T-4, i/lub T-5. W sektorach rewitalizacji i uzupełnień (G-4) Tworzenie osiedla R-OT jest dozwolone z mocy prawa i uregulowane przez Artykuł 4. Zobacz: pkt. 4.2.2 Kodeksu, „inaczej: sąsiedztwo, dzielnica".

Park: rodzaj (typ) przestrzeni społecznej obejmujący fragment środowiska naturalnego, dostępny dla swobodnej, niezorganizowanej rekreacji. Zobacz: Tabela 13.

Pas rowerowy (P-R): pas ruchu dla rowerów wytyczony w granicach korytarza komunikacyjnego o umiarkowanej prędkości projektowej, wyznaczony poprzez malowanie poziome w obrębie jezdni.

Pas zieleni: część frontu publicznego zawierająca zarówno pojedyncze, jak i grupowe nasadzenia drzew.

Pierwszeństwo parkowania [*yeld*]: cecha charakteryzująca korytarze komunikacyjne, mające nominalnie ruch dwukierunkowy, ale w praktyce tylko jeden rzeczywisty pas ruchu z powodu możliwości obustronnego parkowania samochodów, co wymaga spowolnienia ruchu i współpracy kierowców. Cecha ta charakteryzuje również parkingi wzdłuż tak zdefiniowanego korytarza komunikacyjnego.

Piwnica/suterena użytkowa [*lightwell*]: Rodzaj (typ) frontu prywatnego, w którym od frontu zaprojektowano zagłębienie lub wejście do budynku poniżej poziomu terenu, tak aby umożliwić dostęp światła dziennego do pomieszczeń piwnicznych. Zobacz: Tabela 7.

Plac: rodzaj (typ) przestrzeni społecznej przeznaczonej dla potrzeb społecznych oraz działalności komercyjnej, zlokalizowany w bardziej miejskich strefach profilu urbanistycznego, przeważnie utwardzony i przestrzennie zdefiniowany przez fronty otaczającej zabudowy.

Plan regulacyjny: mapa strefowa (albo zestaw takich map) ukazująca strefy profilu urbanistycznego, strefy społeczne, a także – jeśli występują – specjalne strefy funkcjonalne i wymagania specjalne, wykonana dla wszystkich obszarów będących (lub potencjalnie mogących być) przedmiotem regulacji przez *SmartCode*.

Podcień: rodzaj (typ) front prywatnego stosowany dla funkcji handlu i usług, gdzie zasadniczą część fasady tworzy kolumnada wraz z podtrzymywaną przez nią użytkowaną częścią budynku, która wystaje ponad chodnik. Dolna część fasady, na poziomie chodnika, pozostaje w linii regulacyjnej ulicy

Poddasze: wewnętrzna część budynku znajdująca się w obrębie struktury dachu dwu- lub wielospadowego.

Podjazd: droga kołowa w granicach działki, często prowadząca do garażu. Zobacz: sekcja 5.10, Tabela 3B, pkt. f).

Porcz: zobacz **ganek**.

Powierzchnia terenu netto: całość terenu nadającego się do zabudowy (włączając korytarze komunikacyjne), który znajduje się w granicach określonego miejsca, z wyłączeniem obszarów przewidywanych jako strefy publiczne.

Powiększona strefa zasięgu pieszego: strefa zasięgu pieszego o promieniu około 800 metrów [1/2 mili – 2640 stóp], stosowana w przypadku gdy jako powszechne miejsce przeznaczenia planowany jest przystanek komunikacji publicznej (kolejowy lub autobusowy). Powiększona strefa zasięgu pieszego reprezentuje w przybliżeniu zasięg dziesięciominutowego spokojnego spaceru dorosłego człowieka. Powiększoną strefę zasięgu pieszego stosuje się dla konstruowania centrum dzielnicowego. Zobacz: **strefa zasięgu pieszego**.

Powszechne miejsce przeznaczenia: obszar skupiający aktywność danej wspólnoty-osiedla, który definiuje z reguły centrum strefy zasięgu pieszego. Może zawierać (bez ograniczeń ilości) jeden lub więcej następujących obiektów: przestrzeń społeczną, budynek społeczny, obiekt handlowo-usługowy lub przystanek komunikacji publicznej. Powszechne miejsce przeznaczenia może spełniać rolę społecznego centrum sąsiedztwa.

Prędkość projektowana: szybkość z jaką można poruszać się bezpiecznie korytarzem komunikacyjnym bez uwzględniania ograniczeń wynikających z oznakowania drogowego. Wyróżnia się cztery zakresy szybkości: bardzo niska: (poniżej 35 km/h); niska: (35-40 km/h); umiarkowana: (40-55 km/h); wysoka: (powyżej 55 km/h). Pożądana prędkość projektowa wyznacza szerokość pasów ruchu. Zobacz: Tabela 3A.

> **prędkość projektowa** – parametr techniczno-ekonomiczny, któremu są przyporządkowane graniczne wartości elementów drogi, proporcje między nimi oraz zakres wyposażenia drogi. Prędkość projektowa nie jest związana z prędkością dopuszczalną, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.
>
> **prędkość miarodajna** – parametr odwzorowujący prędkość samochodów osobowych w ruchu swobodnym na drodze, służący do ustalania wartości elementów drogi, które ze względu na bezpieczeństwo ruchu powinny być dostosowane do tej prędkości.
>
> [Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, § 3, pkt. 5) i 6)]

Profil urbanistyczny [*transect*]: przekrój poprzeczny środowiska naturalnego ukazujący zasięg różnych rodzajów siedlisk. Profil urbanistyczny wieś-miasto prowadzony przez środowisko życia człowieka, stosowany w szablonie *SmartCode*, jest podzielony na sześć stref profilu urbanistycznego. Określają one charakter danego miejsca według gęstości i intensywności użytkowania terenów oraz ich specyficznej formy przestrzeni miejskiej.

Promień skrętu: zakrzywiona krawędź korytarza komunikacyjnego na skrzyżowaniu, mierzona przy wewnętrznej krawędzi jezdni. Im mniejszy promień skrętu, tym mniejsza odległość do przejścia przez pieszych na skrzyżowaniu i tym wolniej musi poruszać się skręcający pojazd. Zobacz: Tabela 3B i Tabela 17.

Przeddziedziniec: rodzaj (typ) frontu prywatnego, w którym boczne części fasady są zbliżone do linii frontu zabudowy, podczas gdy jej część centralna jest cofnięta. Zobacz: Tabela 7.

Przedogródek: rodzaj (typ) zazielenionego frontu prywatnego, w którym fasada jest cofnięta od linii regulacyjnej. Przedogródek wizualnie stanowi ciągłość z przyległymi podwórkami. Zobacz: Tabela 7.

Przedproże [*dooryard*]: rodzaj (typ) frontu prywatnego charakteryzujący się niewielkim odsunięciem zabudowy oraz patiem lub wyniesionym tarasem przed budynkiem, które zwykle oddzielone są od ulicy niewysokim murkiem znajdującym się w linii regulacyjnej. Zobacz: Tabela 7.

Przejście (P): otwarty lub zadaszony łącznik pieszy przechodzący między budynkami, prowadzony w celu skrócenia drogi przez długie bloki zabudowy i połączenia miejsc parkingowych położonych na tyłach działek z ich frontami.

Przestrzeń otwarta: teren wyłączony z zabudowy (może być przeznaczony na przestrzeń społeczną).

Przestrzeń społeczna (PS): przestrzeń zewnętrzna przeznaczona do użytku publicznego. Przestrzenie społeczne są definiowane przez kombinację pewnych stałych czynników, włączając w to związki pomiędzy funkcją, wielkością, ukształtowaniem zieleni i przylegającymi budynkami. Zobacz: Tabela 13.

> **obszar przestrzeni publicznej** – (...) obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
>
> [Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Art.2, ust. 6)]
>
> **obszar przestrzeni publicznej** – powszechnie dostępny dla ruchu pieszego lub kołowego obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, w szczególności: park, las stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego położony w granicach administracyjnych miasta, zieleniec, ogród jordanowski, plac, skwer, promenada, bulwar, molo, pomost.
>
> [projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.2, pkt. 28)]

Przybudówka: parterowa budowla łącząca budynek główny z oficyną. Zobacz: Tabela 17.

Rezydencja (zabudowa rezydencjonalna): typ zabudowy wolnostojącej. Zwykle budynek jednorodzinny na bardzo dużej działce o charakterze wiejskim, często uzupełniony o jeden lub więcej budynków dodatkowych. (inaczej: rezydencja wiejska, dwór, willa).

Rzeczywisty promień skrętu: wewnętrzny promień skrętu uwzględniający zaparkowane wzdłuż ulicy pojazdy. Zobacz: Tabela 17.

Rów przydrożny: nieznaczne, nieutwardzone w sposób sztuczny obniżenie terenu w formie płytkiego rowu, służące odprowadzaniu wód deszczowych.

Sala spotkań: budynek dostępny dla zebrań publicznych (w tym konferencji), posiadający przynajmniej jedno pomieszczenie o powierzchni odpowiadającej ekwiwalentowi minimum 0,93 m^2 [10 stóp kwadratowych] na każdy istniejący lub planowany lokal mieszkalny znajdujący się w granicach strefy zasięgu pieszego, w której położony jest ww. budynek.

Sektor planistyczny: neutralny termin oznaczający obszar geograficzny. *SmartCode* wyróżnia sześć sektorów planistycznych, które wyznaczają prawne granice dla przestrzeni otwartych i obszarów zabudowy.

Sektor rozwoju: określenie sektorów planistycznych w *SmartCode*, w których zabudowa i nowe zagospodarowanie jest dozwolone z mocy prawa. Trzy z nich przeznaczone są dla potrzeb organizacji nowych wspólnot-osiedli, a jeden dla obszarów rewitalizacji. Zobacz: Artykuł 2.

Sieciowa strefa zasięgu pieszego: strefa zasięgu pieszego dostosowana do przeciętnego czasu przejścia wzdłuż istniejących korytarzy komunikacyjnych. Ten rodzaj strefy może być stosowany do konstruowania planów rewitalizacji. Inaczej: **dostosowana strefa zasięgu pieszego**. Zobacz: Tabela 17.

Siatka A: układ korytarzy komunikacyjnych, które na podstawie istniejących uwarunkowań ruchu pieszego, albo ich przyszłego znaczenia dla komunikacji pieszej, powinny spełniać najwyższe standardy przestrzeni publicznej przewidziane przez Kodeks. Inaczej: **podstawowa siatka komunikacyjna**.

Siatka B: układ korytarzy komunikacyjnych, które ze względu na funkcję, położenie lub brak istniejących uwarunkowań wynikających z potrzeb komunikacji pieszej, mogą spełniać niższe standardy przestrzeni publicznej niż przewidziane dla Siatki A. Inaczej: **drugorzędna siatka komunikacyjna**.

Skwer: rodzaj (typ) przestrzeni społecznej przeznaczonej dla swobodnej i niezorganizowanej rekreacji oraz potrzeb społecznych, zdefiniowany przestrzennie przez fronty otaczającej zabudowy i składający się z regularnie rozmieszczonych ścieżek, trawników i zadrzewień. Zobacz: Tabela13.

Specjalna strefa funkcjonalna (SSF): obszar, który ze względu na swoją szczególną funkcję, przeznaczenie albo konfigurację nie może (albo nie powinien) być przypisany do żadnego z typów wspólnot-osiedli lub stref profilu urbanistycznego wyszczególnionych przez *SmartCode*. Specjalne strefy funkcjonalne mogą być wyznaczone i uregulowane zarówno w skali lokalnej (wspólnoty) jak i w skali regionalnej.

Społeczny/Obywatelski [*civic*]: termin definiujący organizacje działające na zasadzie non-profit, zajmujące się sztuką, kulturą, edukacją, rekreacją, administracją (samorządem), komunikacją publiczną oraz parkingami komunalnymi.

Standardowa strefa zasięgu pieszego: rodzaj strefy zasięgu pieszego, której obszar znajduje się przeciętnie w promieniu 400 metrów [1/4 mili albo 1320 stóp] od jej centrum, czyli mniej więcej w zasięgu pięciominutowego, spokojnego spaceru dorosłego człowieka. Zobacz: **strefa zasięgu pieszego**.

Strefa profilu urbanistycznego (T-strefa): Jeden z obszarów na mapie strefowej regulowanych przez *SmartCode* i odnoszących się do profilu urbanistycznego. Strefy profilu urbanistycznego są podobne pod względem administracyjnym do stref funkcjonalnych, które są stosowane w konwencjonalnych dokumentach planistycznych. Różnica polega na tym, że oprócz wymagań odnośnie funkcji zabudowy, gęstości, wysokości oraz linii zabudowy określa się również inne elementy planowanych jednostek osadniczych, włączając w to wymogi dotyczące działek i budynków prywatnych oraz frontów publicznych. Zobacz: Tabela 1.

Strefa społeczna (SS): oznaczenie dla miejsc publicznych przeznaczonych dla budynków i przestrzeni społecznych.

Strefa zasięgu pieszego: obszar skupiony wokół powszechnego miejsca przeznaczenia. Jej wielkość jest związana z przeciętnymi długościami spacerów określonymi dla odpowiedniej wspólnoty-osiedla. Strefy zasięgu pieszego są stosowane do konstruowania jednostek osadniczych. Zobacz: **standardowa, powiększona, linearna** albo **dostosowana** (sieciowa) **strefa zasięgu pieszego**. (inaczej: trasa, którą można pokonać pieszo, obszar w zasięgu spacerowym, izochrona).

System szybkiego transportu autobusowego: system komunikacji autobusowej z przyznanym pierwszeństwem przejazdu lub z wydzielonym pasem ruchu (bus-pas) na długości przynajmniej 70% trasy, który umożliwia przejazd szybszy niż regularne linie autobusowe.

Szerokość działki: długość głównej linii frontu zabudowy działki

Szpaler: regularny i wyrównany rząd drzew sadzonych zwykle wzdłuż korytarza komunikacyjnego lub ścieżki pieszej.

Ścieżka piesza (Ś): droga dla pieszych przechodząca przez park lub tereny wiejskie, która jest zagospodarowana w sposób naturalny i najlepiej jeśli połączona bezpośrednio z układem chodników przyulicznych.

Ścieżka rowerowa (S-R): Niezależna, samodzielna droga rowerowa przeznaczona wyłącznie dla ruchu rowerowego.

Teren post-handlowy [*greyfield*]: teren wykorzystywany pierwotnie jako parking lub pod obiekty handlu wielkopowierzchniowego. Typowe przykłady terenów post-handlowych to dawne hipermarkety oraz centra i galerie handlowe.

Teren poprzemysłowy [*brownfield*]: teren, na którym jako działalność podstawową prowadzono pierwotnie produkcję przemysłowa, możliwy do ponownego zagospodarowania.

> **obszar wymagający przekształcenia urbanistycznego** – obszar poprzemysłowy, powojskowy albo pokolejowy, na którym występująca koncentracja negatywnych zjawisk przestrzennych i technicznych, w szczególności przejawiających się niedostosowaniem struktury własnościowej, infrastruktury technicznej, społecznej i systemu transportowego do planowanej funkcji obszaru, a także złym stanem technicznym znacznej części obiektów i urządzeń budowlanych, wymaga podjęcia zorganizowanych działań planistyczno-inwestycyjnych mających na celu przeciwdziałanie tym zjawiskom (…).
>
> [projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.2, pkt. 28)]

Tereny rozwojowe: tereny (sektory) inne niż znajdujące się w chronionym obszarze otwartym (sektor O-1). Porównaj: **zurbanizowany**.

> **obszary nowej urbanizacji** wyznacza się na obszarach spełniających w najwyższym stopniu kryteria określone dla obszarów zurbanizowanych oraz posiadających najmniej ograniczeń, do których należą:
>
> **1**) niekorzystne dla rozwoju obszaru urbanizacji naturalne cechy terenu, w szczególności nośność gruntu, poziom wód gruntowych, rzeźba terenu, warunki klimatyczne, użytki rolne klas I-III, udokumentowane złoża kopalin i innych zasobów naturalnych oraz wynikające z nich zagrożenia.
>
> **2**) ograniczenia związane z udokumentowanym oddziaływaniem istniejących, rozmieszczonych lub realizowanych inwestycji, w tym wynikające z działalności górniczej oraz uciążliwości akustyczne.
>
> **3**) ograniczenia związane z wymogami środowiska, przyrody, krajobrazu, zabytkami i dobrami kultury oraz koniecznością ochrony istniejących elementów zagospodarowania.
>
> **4**) niemożność ukształtowania systemu transportowego odpowiadającego wymaganiom funkcji obszaru, w szczególności niemożność zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkim terenom inwestycji.
>
> [projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.70, § 1]

Teren zielony: rodzaj przestrzeni społecznej przeznaczonej dla swobodnej, niezorganizowanej rekreacji, który jest zdefiniowany przestrzennie raczej przez elementy krajobrazowe, niż fronty zabudowy. Zobacz: Tabela 13.

Transfer prawa zabudowy [*Transfer of Development Rights*]: metoda relokacji istniejących uprawnień zabudowy i zagospodarowania terenu z obszarów podlegających ochronie (jak przestrzenie otwarte), do obszarów przeznaczonych dla bardziej intensywnej urbanizacji.

Trasa rowerowa (T-R): droga rowerowa prowadzona na jezdni współdzielonej między ruch rowerowy i ruch kołowy o niewielkiej prędkości.

T-strefa: zobacz **strefa profilu urbanistycznego.**

„Trzecie miejsce": szczególny rodzaj przestrzeni społecznej służącej nawiązywaniu i podtrzymywaniu codziennych kontaktów lokalnej społeczności. Są to miejsca między „domem a pracą" takie jak: kawiarnie, bary, puby, osiedlowe sklepy, salony fryzjerskie.

Ulica (UL): lokalny, miejski korytarz komunikacyjny o niewielkiej przepustowości i prędkości projektowanej. Zobacz: Tabela 3B i 4B.

> **ulica** – droga na terenie zabudowy lub przeznaczonym do zabudowy zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której ciągu może być zlokalizowane torowisko tramwajowe.
> [Ustawa o drogach publicznych, Art.4, pkt. 3)]

Ulica oddzielająca (UO): korytarz komunikacyjny wzdłuż granicy między obszarem zurbanizowanym a terenem naturalnym, prowadzony zwykle wzdłuż nadbrzeża, parku lub korytarza zielonego. Jedna z jej stron ma charakter miejski (z chodnikami i zabudową), podczas gdy druga ma formę drogi z naturalnymi nasadzeniami zieleni o charakterze wiejskim.

Uliczka gospodarcza (UG): droga kołowa zlokalizowana na tyłach działek, umożliwiająca dostęp do miejsc handlowo-usługowych, parkingów oraz oficyn, objęta prawem służebności użytkowania. Uliczki gospodarcze mogą być utwardzone według norm właściwych dla podjazdów. Ich krajobraz składa się ze żwirowego lub zielonego pobocza; nie posiadają podwyższanych krawężników, a odprowadzanie wody deszczowej następuje bezpośrednio do gruntu.

Uskok elewacji: odsunięcie części budynku na określoną odległość, na ściśle określonej wysokości powyżej terenu. Zobacz: Tabela 8. [określany w dwójnasób: przez poziom i odległość].

Warstwa zabudowy działki: wskazany zakres głębokości działki, w granicach którego dozwolone jest sytuowanie pewnych ściśle określonych elementów. Zobacz: Tabela 17.

Wejście główne: główny pkt. dostępu pieszych do budynku.

Wielofunkcyjność: określenie oznaczające występowanie różnorodnych funkcji w granicach jednego lub kilku budynków. Funkcje te mogą nakładać się albo graniczyć ze sobą lub ewentualnie znajdować się w sąsiedztwie, którego zasięg określony jest przez zgodę.

Wioska: zobacz: **osiedle skupione (OS)**, (inaczej: klaster, osada).

Wspólnota-osiedle: kategoria planistyczna definiująca formę, gęstość i zasięg osadnictwa. Według niniejszego Kodu zostały określone trzy rodzaje wspólnot-osiedli: **osiedle skupione (OS), osiedle tradycyjne (OT) i centrum dzielnicowe (CD)**. Warianty osiedla tradycyjnego i centrum dzielnicowego na terenach rewitalizowanych (Artykuł 4) nazywają się odpowiednio: osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji (R-OT) i centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji (R-CD). Typ osiedla opartego na komunikacji publicznej" (TOD) może być tworzony jako rodzaj nakładki na OT albo CD. Inaczej: Jednostka osadnicza.

Wymagania specjalne: postanowienia pkt. 3.9, 4.7 i 5.3 niniejszego kodeksu i/lub związane z nimi odpowiednie oznaczenia na planie regulacyjnym lub innej mapie opisującej te warunki/zastrzeżenia.

Wysoki parter [*stoop*]: Rodzaj (typ) frontu prywatnego, w którym fasada jest usytuowana blisko linii regulacyjnej, a pierwsza kondygnacja – z zewnętrznym schodami i niewielkim tarasem przy wejściu – jest wyniesiona ponad poziom chodnika dla zachowania prywatności. Zobacz: Tabela 7.

Wysunięcie/Wkroczenie [czasownik]: przekroczenie przez jakikolwiek element budynku pionowej lub poziomej płaszczyzny w linii regulacyjnej, skutkujący wyjściem w przestrzeń frontu publicznego, odsunięcia, albo powyżej limitu wysokości.

Wysunięcie [rzeczownik]: każdy konstrukcyjny element budynku, który przekracza pionową lub poziomą płaszczyznę w linii regulacyjnej wychodząc w przestrzeń frontu publicznego, odsunięcia lub powyżej limitu wysokości.

Współczynnik współdzielonego parkowania: współczynnik obejmujący liczbę miejsc postojowych dostępnych dla więcej niż jednej funkcji. Zobacz: Tabela 11.

Zabudowa atrialna: rodzaj zabudowy, w której budynek zajmuje działkę w jej granicach, definiując jednocześnie co najmniej jedno prywatne patio wewnętrzne. Zobacz: Tabela 9.

Zabudowa półzwarta: rodzaj zabudowy, w której budynek zajmuje część działki i przylega bezpośrednio do jednej z granic bocznych działki sąsiedniej, z pozostawieniem odsunięcia z przeciwnej strony. Ten rodzaj zabudowy może występować jako budynek pojedynczy lub bliźniak, zależnie od tego czy styka się on z budynkiem na działce sąsiedniej. Zobacz: Tabela 9.

Zabudowa społeczna: inaczej **budynek społeczny**.

Zabudowa wolnostojąca: budynki, który zajmują centralną część działki z pozostawieniem odsunięcia ze wszystkich stron. Zobacz: Tabela 9.

Zabudowa zwarta: budynki, które zajmują pełną szerokość frontowej linii zabudowy, z pozostawieniem tylnej części działki jako pojedynczego dziedzińca. Zobacz: Tabela 9. (Wariant: dom szeregowy, dom miejski, kamienica).

Zajazd: rodzaj zamieszkanego przez właściciela obiektu noclegowego, oferującego od 6 do 12 pokoi noclegowych, w którym można na miejscu serwować śniadania dla gości. Zobacz: Tabela 10.

Zaułek gospodarczy (ZG): droga kołowa zlokalizowana na tyłach działek, umożliwiająca dostęp techniczny do miejsc handlowo-usługowych, parkingów oraz oficyn, objęta prawem służebności użytkowania. Zaułki gospodarcze powinny być całkowicie utwardzone, powinny także posiadać systemy kanalizacji deszczowej z odpływem w środku drogi lub wzdłuż jej krawężników.

Zbiorczy komitet rewizyjny [*Consolidated Review Committee*]: ciało przedstawicielskie, zwykle stanowiące część biura planowania. Zbiorczy komitet rewizyjny jest tworzony z reprezentantów różnych jednostek sprawujących jurysdykcję nad przyjęciem i akceptacją projektów (nadzorujących postępowanie administracyjne), jak również przedstawicieli centrum projektowania i rozwoju. Zobacz: pkt. 1.4.3 Kodeksu.

Zgoda: zasada pozwalająca na praktykę, która nie jest zgodna z postanowieniami szczegółowymi kodu, ale jest uzasadniona przez jego cele nadrzędne określone w sekcji 1.3 Kodeksu. Zgoda jest zwykle przyznawana w drodze administracyjnej przez zbiorczy komitet rewizyjny. Zobacz: sekcja 1.5 Kodeksu.

> **Zgoda i odstępstwo** – w tym rozumieniu noszą pewne cechy podobieństwa do proponowanej w polskich przepisach zgody urbanistycznej. Jest jednak zasadnicza różnica między nimi – w amerykańskim systemie przedmiot podlegający procedurze wydania zgody lub odstępstwa jest ściśle określony i przewidywalny.

Zielone tereny otwarte: obszar składający się z terenów otwartych, zalesionych lub rolnych, które uprzednio nie podlegały zabudowie.

Zielony korytarz: pasmo przestrzeni otwartej mogące zawierać ścieżki rowerowe i piesze, które obejmuje w przeważającej części tereny środowiska naturalnego.

„Z mocy prawa": cecha charakteryzująca każdą propozycję (lub jej część) w planie regulacyjnym albo planie zabudowy (Artykuł 3, Artykuł 4, albo Artykuł 5), zgodną ze *SmartCode*, która jest dozwolona i pod względem administracyjnym może być wdrażana bez konieczności wysłuchania publicznego. Zobacz: **zgoda i odstępstwo**.

Znacząca zmiana: zmiana w budynku (przebudowa, nadbudowa lub rozbudowa) polegająca na wykonaniu robót budowlanych o wartości wyższej niż 50% kosztu wartości odtworzeniowej budynku.

Zurbanizowany: w znaczeniu ogólnym: „zabudowany". W rozumieniu *SmartCode* oznacza obszar zabudowany na poziomie równym lub wyższym gęstości zamieszkania przewidzianej w strefie T-3 (Podmiejskiej) profilu urbanistycznego.

> **obszary zurbanizowane** – (…) zwarty układ przestrzenny, na który składają się:
> **1**) obszary o skupionej zabudowie, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną i sieć drogową;
> **2**) tereny infrastruktury społecznej, technicznej, systemu transportowego, usług infrastrukturalnych i innych elementów zagospodarowania przestrzennego służących obsłudze terenów zabudowanych;
> **3**) zabudowane obszary chronionych zasobów dziedzictwa kulturowego i historycznego;
> **4**) obszary wymagające przekształcenia urbanistycznego, o ile są powiązane przestrzennie z obszarami o skupionej zabudowie.
> [projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.42, § 2]
>
> **obszary o skupionej zabudowie** – (…) tereny, na których występują zgrupowania budynków, z wyłączeniem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, o wysokim stopniu zagęszczenia, o ile powierzchnia terenów na których są usytuowane wraz z powierzchnią terenów obsługującej je sieci komunikacyjnej wynosi co najmniej 70% całkowitej powierzchni obszaru wyznaczonego przez obrys prowadzony w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnie położonych budynków lub granice zewnętrzne działek, na których budynki są położone, jeżeli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m.
> [projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.42, § 3]

DEFINICJE NIETŁUMACZONE

***Enfront**:* słowo, które – według autorów *SmartCode* – oznacza: 'lokalizować jakiś element wzdłuż frontu zabudowy', tłumaczone jest jako „przylegać do", „być skierowanym ku".

Infill: słowo, które – według autorów *SmartCode* – jako rzeczownik oznacza: „nową zabudowę na obszarach uprzednio zagospodarowanych obejmujących przeważnie tereny post-handlowe i poprzemysłowe oraz niezabudowane tereny w granicach obszarów zurbanizowanych." Jako rzeczownik tłumaczona jest także jako „zabudowa uzupełniająca", „uzupełnienia i rewitalizacja", „zabudowa uzupełniająca na terenach rewitalizowanych". Jako czasownik oznacza proces zagospodarowywania terenów poprzemysłowych, post-handlowych i innych terenów niezabudowanych w granicach obszarów zurbanizowanych, czyli uzupełniania obszarów zurbanizowanych.

Michał Domińczak (ur. 1973)
Architekt i urbanista specjalizujący się w historii prawa budowlanego i przepisów urbanistycznych oraz rewitalizacji i konserwacji zabytków. Od ponad 20 lat czynny członek Izby Architektów RP oraz Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa. Autor i współautor wielu różnorodnych projektów konserwatorskich, architektonicznych i urbanistycznych, takich jak np. rekonstrukcja wczesnośredniowiecznego grodziska w Tumie pod Łęczycą, infrastruktura specjalna dla jednostki wojskowej GROM czy rewitalizacja obszarowa Łodzi.

W latach 2003-2005 Architekt Miasta Zgierza – w 2003 roku doprowadził do powstania tam pierwszego w Polsce parku kulturowego „Miasto Tkaczy". W latach 2005-2007 Miejski Konserwator Zabytków w Łodzi. Od 1998 roku pracownik naukowy Politechniki Łódzkiej – wykładowca w Instytucie Architektury i Urbanistyki, Kolegium Gospodarki Przestrzennej oraz International Faculty of Engineering.
W latach 2013-2014 stypendysta polsko-amerykańskiej Komisji Fulbrighta w School of Architecture University of Miami.

New Urbanism jest (...) w pewnym sensie Nowym Urbanizmem (bo promuje nową organizację i styl życia miejskiego), ale przede wszystkim jest Nową Urbanistyką, ponieważ określa nowe zasady planowania przestrzennego. Tak więc Nowy Urbanizm (...) jest ogólnie opisanym celem, ideą nadrzędną, której służy Nowa Urbanistyka – metoda osiągnięcia tegoż celu.

SmartCode, czyli kod form przestrzennych jest zarówno kodem, jak i kodeksem. Jest kodem, bo według intencji twórców ma stanowić umowny system umożliwiający przetworzenie informacji (tu: idei przestrzeni miejskiej) oraz jej odczytanie (realizację) przez osoby/instytucje rozpoznające ten system. Jest również kodeksem, bo stanowi usystematyzowany zbiór przepisów i zasad postępowania stworzony dla potrzeb planowania miast.

fragment Zakończenia

NOWA
URBANISTYKA
Metodyka i zasady projektowania według SmartCode

ISBN 978-83-66287-65-5