

POLITECHNIKA GDAŃSKA



WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

DZIESIĄTE PODYPLOMOWE STUDIA
URBANISTYKI I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
„PROJEKTOWANIE PRZESTRZENI I ZARZĄDZANIE”
październik 2007 r - wrzesień 2008 r

WYKORZYSTANIE WZORCÓW PROJEKTOWYCH CHRISTOPHERA ALEXANDRA

NA PRZYKŁADZIE

PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**dla dzielnic: Śródmieście-Centrum, Lasowice, Osada Jana
w Tarnowskich Górach**

autor: Jaromar Łukowicz

promotor: dr hab. inż. Tomasz Parteka

Gdańsk, wrzesień 2008 r.

Streszczenie

Podstawowym problemem projektowania i zarządzania przestrzennymi strukturami osadnictwa, zabudowy oraz systemów infrastruktury, jest zagadnienie dochodzenia do efektywnego i funkcjonalnego modelu, który pozwoli godzić złożone konflikty związane z różnymi sposobami użytkowania przestrzeni i jednocześnie zaspakajać zróżnicowane, a czasami sprzeczne oczekiwania podmiotów z niej korzystających.

Koncepcja wzorców projektowych, ujęta w szerszy model „języka wzorców” stanowi reakcję na nieefektywność, nieprzyjazność dominujących w XX wieku modeli funkcjonalistycznych. Modernistyczne teorie rozwiązywania konfliktów poprzez separowanie ich przyczyn, były próbami racjonalnego ogarnięcia urbanistycznego chaosu, odziedziczonego po XIX – wiecznym rozwoju industrialnym miast. Próbowaly one zaradzić problemom przegęszczenia śródmieść, uciążliwości przemysłu, przywracały znaczenie racjonalnej kompozycji przestrzennej oraz dostępu do zieleni i przestrzeni otwartych. Ale rozwiązując jedne problemy, tworzyły jednocześnie nowe: ignorowały ludzkie potrzeby estetyczne, potrzeby utożsamienia się z otoczeniem, tworzyły struktury, których skala wymykała się percepcji ich użytkownika. Dodatkowo takie struktury wymagały budowy od podstaw i nie dawały się pogodzić z istniejącą rzeczywistością.

Christopher Alexander nie szuka kolejnej koncepcji „idealnego miasta”. Raczej dokonuje przeglądu historycznych i współczesnych rozwiązań, które w różnych miejscach świata funkcjonowały lub funkcjonują i w wielu aspektach sprawdziły się. Te istniejące i przetestowane rozwiązania, zostały wyodrębnione z większych systemów jako jednostkowe zagadnienia wg schematu: kontekst (sytuacja) – problem (istota problemu: wymagania i ich wykluczanie się) – kompromis (rozwiązanie). Metoda projektowania opartego na wzorcach, dzięki wprowadzeniu sprawdzonych rozwiązań, zwalnia projektanta z obowiązku „ponownego wynajdywania koła” i pozwala skupić się na specyfice projektu, nad którym właśnie pracuje. Modularność daje z kolei przymiot elastyczności, poprzez stosowanie wzorców, które w konkretnym przypadku będą właściwe.

Celem niniejszej pracy jest zaprezentowanie, na przykładzie 3 dzielnic miasta Tarnowskie Góry, sposobu zastosowania języka wzorców Christophera Alexandra w projekcie planu miejscowego. Istniejąca struktura podziału przestrzeni w tym mieście jest uwarunkowana granicami administracyjnymi. Nie odzwierciedla ona faktycznych związków funkcjonalnych, ani potrzeb i aspiracji mieszkańców. Drugim układem determinującym kształt miasta jest system transportowy. Również i on nie uwzględnia obecnie rozmaitych ról, który winien spełniać względem bliskiego i dalszego otoczenia. Powiązania tranzytowe mieszają się na tych samych drogach i ulicach z powiązaniem lokalnymi, co z jednej strony jest źródłem uciążliwości, a z drugiej powoduje niedrożność całego systemu.

Idea przedstawionego projektu planu miejscowego zmierza do godzenia funkcji, które są adresowane „na zewnątrz” danej jednostki urbanistycznej, z funkcjami i cechami zagospodarowania, które służą budowie przyjaznej przestrzeni, jakości zamieszkania i poczucia tożsamości mieszkańców określonej jednostki. Projekt planu miejscowego buduje struktury oparte na hierarchizacji problemów i ich rozwiązań oraz na tworzeniu podziału przestrzennego pozwalającego na integrację całego obszaru w relacjach wiążących potrzeby mieszkańców z warunkami ich zaspakajania, przy jednoczesnym separowaniu tych oddziaływań i wpływów, które będą wywoływać konflikty.

Spis treści

Zawartość opracowania

Streszczenie.....	3
Spis treści.....	5
Wstęp.....	7
1. Język wzorców Christopfera Alexandra oraz projektowanie oparte na wzorcach.....	9
1.1 Koncepcja języka wzorców.....	9
1.2 Kompozycja przestrzeni oparta na wzorcach.....	10
1.2.1 Podstawowe zagadnienia projektowe kształtowania ładu przestrzennego.....	10
1.2.2 Wzorce jako narzędzia rozwiązania zasadniczych zagadnień projektowych.....	11
1.2.3 Implementacja wzorców do budowy modelu zagospodarowania	16
2. Problemy kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta Tarnowskie Góry.....	23
2.1 Przedmiot opracowania.....	23
2.2 Uwarunkowania stanu istniejącego.....	25
2.2.1 Problemy funkcjonalno-przestrzenne na obszarze opracowania.....	25
2.2.2 Model istniejącego podziału przestrzeni miejskiej.....	27
2.3 Poszukiwanie właściwych struktur funkcjonalno-przestrzennych	30
2.3.1 Harmonizacja ogólnomiejskich funkcji centrowitwórczych z ukształtowaniem przyjaznej i identyfikowalnej przestrzeni zamieszkania.....	31
2.3.2 Obszary poza centrum ogólnomiejskim – budowanie tożsamości lokalnej; maksymalna samowystarczalność; łatwa dostępność do i z obszarów zamieszkania przy jednoczesnej izolacji od niepożądanych wpływów.....	32
3. Zastosowanie wzorców projektowych Christopfera Alexandra do skonstruowania modelu rozwiązań urbanistycznych	33
4. Studium przypadku – przykładowe zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru opracowania.....	37
4.1 Ustalenia ogólne.....	37
4.1.1 Definicje pojęć używanych przy opracowaniu projektu planu miejscowego.....	37
4.1.2 Podstawowe zapisy określające przeznaczenie i zasady zagospodarowania.....	40
4.1.2 Zapisy ogólne planu miejscowego kształtujące strukturę opartą o wzorce projektowe Alexandra.....	43
4.1.3 Ustalenia dla struktur przestrzennych zbudowanych na wzorcach Alexandra.....	48
4.2 Ustalenia szczegółowe dla terenów.....	50

Wstęp

Podstawowym problemem projektowania i zarządzania przestrzennymi strukturami osadnictwa, zabudowy oraz systemów infrastruktury, który również jest dostrzegalny w innych dziedzinach o złożonym i interdyscyplinarnym charakterze, jest zagadnienie dochodzenia do efektywnego i funkcjonalnego modelu, który pozwoli godzić złożone konflikty związane z różnymi sposobami użytkowania przestrzeni i jednocześnie zaspokajać zróżnicowane, a czasami sprzeczne oczekiwania podmiotów z niej korzystających.

Poszukiwanie uniwersalnego modelu jest głównym motorem napędzającym badania oraz próby formułowania koncepcji urbanistycznych, czy to w formie koncepcji „miast idealnych”, w których centralnym zagadnieniem był porządek geometryczny miast, budowanych na bazie „doskonałych” figur geometrycznych, czy to „miast ogrodów” odwołujących się do oczywistych preferencji estetycznych i stylu życia ludzi i społeczności lokalnych, czy to porządku funkcjonalnego, w koncepcji modernistycznego funkcjonalizmu, który rozwiązywał konflikty związane z różnymi formami użytkowania terenów poprzez konsekwentną ich izolację.

Koncepcja wzorców projektowych, ujęta w szerszy model „języka wzorców” wpisuje się w liczący już 40 lat nurt tzw. „nowej urbanistyki”, która stanowi reakcję na nieefektywność, nieprzyjazność dominujących w XX wieku modeli funkcjonalistycznych.

Modernistyczna teoria rozwiązywania konfliktów poprzez separowanie ich przyczyn, były próbą racjonalnego ogarnięcia urbanistycznego chaosu odziedziczonego po XIX – wiecznym rozwoju industrialnym miast. Próbowaly one zaradzić problemom przegęszczenia śródmieść, uciążliwości przemysłu, przywracały znaczenie racjonalnej kompozycji przestrzennej oraz dostępu do zieleni i przestrzeni otwartych. Jednak rozwiązując stare problemy, konsekwentne stosowanie teorii funkcjonalistycznej stwarzało nowe. Jednocześnie teoria ta okazała się zupełnie niedostosowana do wymogów cywilizacji postindustrialnej, charakteryzującej się upadkiem roli przemysłu, wzrostem roli usług, wzrostem zamożności obywateli, a w ślad za tymi ich mobilności i aspiracji.

Modernistyczne osiedla sprzyjały wzrostowi anonimowości ich mieszkańców oraz przez swoją powtarzalność nie zapewniały warunków utożsamienia się z otaczającą przestrzenią. Funkcjonalizm był jednym z czynników kształtujących rozległe osiedla bloków mieszkalnych (Europa, rzadziej Ameryka Północna), współczesne suburbia (amerykańskie Levittowns, housing subdivisions, commuters towns – czyli sypialnie wielkich miast w formie rozległych obszarów osiedli domków jednorodzinnych), wielkie strefy przemysłowe, rozległe centra usługowo-handlowe, centra biurowe. Taka struktura wielkich miast spowodowała lawinowy wzrost dojazdów „do pracy i z pracy”, „na zakupy i z zakupów”, do urzędu i z urzędu” – i to dojazdów realizowanych w większości prywatnymi samochodami. Jednocześnie, poprzez wyrzucenie mieszkalnictwa na peryferie, znacznie pogorszył się dostęp mieszkańców miast do usług wyższego rzędu: kultury, sztuki, nauki, szkolnictwa wyższego itp. Taki model ma doniosły wpływ na styl i jakość życia: gdzie indziej się pracuje, gdzie indziej się mieszka; dzień mieszkańca miasta jest ostro i trwale rozdzielony na czas pracy i czas prywatny, ten drugi uszczuplony dodatkowo przez konieczność wielogodzinnego dojazdu[1][2].

System kształtowania i projektowania przestrzeni z użyciem „języka wzorców” pozwala inaczej spojrzeć na przestrzeń, gdyż dostarcza efektywniejszych narzędzi jej opisu oraz pozwala odnaleźć rozwiązania prostsze i bardziej oszczędne, a przy okazji mniej uciążliwe dla środowiska i ludzi, gdyż zapewnia zestaw

elementarnych rozwiązań dla poszczególnych problemów oraz zestaw kryteriów pozwalających ocenić projektowane struktury. Model oparty na wzorcach jest czytelny, gdyż złożone problemy są w nim dezagregowane do prostych, sparametryzowanych zagadnień, a projektowane struktury budowane są z dobrze zdefiniowanych elementów o sformalizowanych wzajemnych relacjach.

1. Język wzorców Christophera Alexandra oraz projektowanie oparte na wzorcach

1.1 Koncepcja języka wzorców

Christopher Alexander¹, jak i inni reprezentanci ruchu nowej urbanistyki nie szuka kolejnej rewolucyjnej koncepcji „idealnego miasta”. Raczej dokonuje przeglądu historycznych i współczesnych rozwiązań, które w różnych miejscach świata funkcjonowały lub funkcjonują i w wielu aspektach sprawdziły się. Nowatorstwo polega na tym, że istniejące i przetestowane w praktyce rozwiązania, zostały wyodrębnione z funkcjonujących struktur i zaprezentowane w formie abstraktów o określonych powiązaniach z otoczeniem. Stanowią one podstawowe składniki opisu modelu struktury przestrzennej, zdefiniowane wg schematu: kontekst (sytuacja) – problem (istota problemu: wymagania i ich wykluczanie się) – kompromis (rozwiązanie).

Pattern Language [3] – to tytuł, wydanej w roku 1977, książki Christophera Alexandra, będącej jedną z najważniejszych pozycji tego autora. Zawiera ona 253 rozwiązania odnoszące się do problemów od skali regionu na skali pomieszczenia w budynku kończąc. Rozwiązania te stanowią konkretne „przepisy” stosowane w jasno zdefiniowanych przypadkach o podstawowym, dla procesu projektowania, charakterze. Są to elementarne cegiełki, z których można budować kompletne konstrukcje przestrzenne, uwzględniające złożony kontekst psychologiczny, społeczny, kulturowy, przyrodniczy, gospodarczy i przestrzenny. Podzielenie problemu na małe „atomowe” schematy pozwala na uniwersalne i elastyczne wykorzystanie tych elementów do rozmaitych zagadnień o różnym poziomie złożoności.

Zgodnie z sugestią autora stanowią one „słowa”, które można układać w „zdania” i szerszą „wypowiedź projektową”. „Język wzorców” stał się terminem opisującym zarówno ontologię dziedziny planowania przestrzennego, jak również metodę projektowania, w której wykorzystuje się dorobek, doświadczenie i sprawdzone rozwiązania z zakresu urbanistyki i architektury, ujęte w postaci sformalizowanych wzorów projektowych.

1 Christopher Alexander – urodzony 4 października 1936 w Wiedniu, studiował Trinity College, Cambridge University w dziedzinach chemii, fizyki, matematyki i architektury ostatecznie zdobywając tytuły inżyniera architekta i magistra matematyki, doktoryzował się na Harvard University Pracował na Harvard University, MIT i jako profesor na Berkeley University i University of California. Członek American Academy of Arts and Sciences. Posiada znaczący dorobek w rozwoju teorii architektury i transportu. Autor około 200 projektów architektoniczno-budowlanych zrealizowanych w Stanach Zjednoczonych, Japonii i Meksyku. Najważniejsze dzieła: *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction* (New York: Oxford University Press, 1977); *The Timeless Way of Building* (New York: Oxford University Press, 1979); *The Production of Houses* (New York: Oxford University Press, 1985); *A New Theory of Urban Design* (New York: Oxford University Press, 1987); *The Nature of Order* Tom 1: *The Phenomenon of Life* (Berkeley: The Center for Environmental Structure, 2002, wydany 2004 r.), Tom 2: *The Process of Creating Life* (Berkeley: The Center for Environmental Structure, 2002, wydany 2004 r.) Tom 3: *A Vision of the Living World* (Berkeley: The Center for Environmental Structure, 2002, wydany 2005 r.), Tom 4: *The Luminous Ground* (Berkeley: The Center for Environmental Structure, 2004).

Metoda projektowania opartego na wzorcach, dzięki dostarczeniu narzędzi w postaci zweryfikowanych w praktyce rozwiązań, zwalnia projektanta z obowiązku „ponownego wynajdywania koła” i pozwala skupić się na specyfice projektu, zmierzającego do osiągnięcia oczekiwanego celu, poprzez wykreowanie poszukiwanego modelu jako kompozycji dobrze zdefiniowanych elementów. Modularność zapewnia elastyczność w procesie projektowania, pozwalając wybierać swobodnie wzorce i ich wzajemne powiązania, tak aby najefektywniej przybliżyć się do założonego celu.

Z modularności wynika jeszcze dodatkowy walor, którym jest możliwość wielokrotnego wykorzystania stworzonych konstrukcji przestrzennych. W toku prac projektowych tworzy się modele, które mogą być wykorzystane w przyszłości w podobnych sytuacjach – ewentualne dostosowanie istniejącego modelu do nowych wymagań możliwe będzie poprzez wymianę paru modułów na inne, które będą stosowniejsze do rozwiązania specyficznych problemów danego projektu lub będą lepiej odpowiadały jego kontekstowi przestrzennemu i społecznemu.

Jako rekomendację tej metodologii niech służy fakt, że projektowanie oparte na wzorcach przekroczyło granice urbanistyki i planowania przestrzennego i jest stosowane w różnych dziedzinach, często bardzo od niej odległych, jak na przykład informatyka, w której stworzono swój własny system wzorców oraz zasady posługiwania się nimi[4][5].

Reasumując, idąc tropem analogii systemu wzorców Alexandra do języka, przy pomocy którego wyraża się idee projektowe:

- wskaźniki urbanistyczne, linie zabudowy, parametry techniczne są głoskami budującymi wyrazy,
- przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania, zasady obsługi w infrastrukturę transportową i techniczną stanowią, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kultury oraz inne wymogi to wyrazy służące wyrażeniu różnych stanów lub wymagań,
- wzorce projektowe są frazami, spełniającymi zasady pewnej gramatyki, łączącymi słowa w określonym porządku i w ten sposób nadającymi znaczenie poszczególnym wyrazom wg schematu: podmiot – predykat – przedmiot; w tym schemacie, język ten, na podobieństwo języka naturalnego, jest językiem samoopisującym się,
- sekwencje wzorców służą formułowaniu myśli urbanistycznej, idei tworzonego projektu – pozwalają na opisanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, zasad zapewnienia zrównoważonego rozwoju, zasad rozwiązywania, w ujęciu przestrzennym, wyzwań społecznych, gospodarczych i kulturowych.

1.2 Kompozycja przestrzeni oparta na wzorcach

Projekt struktury przestrzennej w systemie projektowym Alexandra jest kompozycją zbudowaną z obiektów należących do różnych klas wzorców. Projekt ten ma postać modelu przestrzennego zawierającego tak zdefiniowane obiekty wraz z opisanymi relacjami pomiędzy nimi, a kryterium doboru tych elementów i wzajemnych powiązań stanowi stopień realizacji założonego celu projektu.

1.2.1 Podstawowe zagadnienia projektowe kształtowania ładu przestrzennego

Podejmując się wyzwania kształtowania przestrzeni, należy wyszczególnić zagadnienia projektowe, determinujące ład przestrzenny miasta oraz jego kompozycję urbanistyczną. Ustalenie kształtu przestrzeni i jej kompozycja obejmują podział miasta na mniejsze jednostki (dla których będą określane zasady

zagospodarowania przestrzennego, struktura funkcjonalna i parametry urbanistyczne), budowę układu transportowego i jego powiązania z jednostkami strukturalnymi, wzajemne relacje obszarów zabudowy i przestrzeni otwartych, rozmieszczenie usług, miejsc wypoczynku, zieleni, obszarów chronionych. W toku inwentaryzacji i diagnozy stanu przestrzeni, każde z tych zagadnień zostanie opisane poprzez zestaw problemów zagospodarowania, w określonym kontekście przestrzennym. Zarówno dostrzeżone problemy, jak i elementy istniejącego zagospodarowania stanowią uwarunkowania realizacji celów przekształceń[6].

Cele, dla których usiłuje się świadomie kształtować przestrzeń, w najogólniejszym ujęciu dotyczą maksymalizacji gospodarczej efektywności wykorzystania przestrzeni przy minimalizacji konfliktów oraz zapewnienia oczekiwanej jakości życia mieszkańców. Cele projektowe realizują w założeniu szereg potrzeb, które związane są z:

- poczuciem tożsamości mieszkańców,
- aspiracjami kulturowymi,
- poczuciem bezpieczeństwa,
- preferencjami estetycznymi,
- percepcją jakości przestrzeni,
- indywidualnymi odczuciami uciążliwości,
- aspiracjami zawodowymi,
- dostępnością do miejsc pracy i
- poczuciem bezpieczeństwa zatrudnienia.

Z kolei zaspokojenie każdej z tych potrzeb wpływa na komfort zamieszkania, jak również przekłada się na realną wartość nieruchomości. Problemy odnoszące się do tych zagadnień można pogrupować w następujące kategorie:

- Zdefiniowanie głównych funkcji miejskich;
- Hierarchizacja przestrzeni;
- Separacja jednostki osadniczej;
- Struktura funkcjonalna;
- Struktura przestrzenna;
- System transportowy;
- System przestrzeni publicznych;
- System przestrzeni otwartych.

1.2.2 Wzorce jako narzędzia rozwiązywania zasadniczych zagadnień projektowych

„Związki frazeologiczne” użyte do opisu problematyki związanej z wyżej wymienionymi zagadnieniami będą pochodziły z zaproponowanego przez Alexandra wykazu wzorców, stanowiącego rodzaj „słownika fraz” tworzących „ontologię” opisu przestrzeni. Pochodzą one z jego książki „Pattern Language” i ze względu na istotną rolę ich układu i nazw, przywołane są w oryginalnej kolejności wraz z numeracją ustaloną w książce oraz, obok polskiego tłumaczenia, przytoczone zostało ich oryginalne angielskie nazewnictwo.

Wzorce w książce „Pattern Language” są zebrane w grupy, które nie posiadają nazw [3]. Jednak ze względu na próbę wyjaśnienia ich sensu i wzajemnych związków, przy jednoczesnym braku miejsca, aby każdy ze wzorców opisać z osobna, na potrzeby niniejszego opracowania zostały wprowadzone tytuły opisujące idee realizowaną przez każdą z grup.

PODZIAŁ PAŃSTWA

- #1 Independent Regions.....Samodzielne regiony

REGIONALNA STRUKTURA OBSZARÓW MIEJSKICH I WIEJSKICH

- #2 The Distribution Of Towns.....Rozmieszczenie miast
#3 City Country Fingers.....Miejsko-wiejskie zatoki
#4 Agricultural Valey.....Doliny rolnicze
#5 Lace Of Country Streets.....Koronka dróg wiejskich
#6 Country Towns.....Małe miasteczka
#7 The Countryside.....Obszary wiejskie

GŁÓWNA STRUKTURA PRZESTRZENNA MIASTA

- #8 Mosaic of Subcultures.....Mozaika subkultur
#9 Scattered Work.....Rozproszona praca
#10 Magic of The City.....Magia miasta
#11 Local Transport Areas.....Lokalne obszary transportowe

PODZIAŁ SAMORZĄDOWY MIASTA

- #12 Community of 7000.....Wspólnota 7000
#13 Subculture Boundary.....Rubież subkultury
#14 Identifiable Neighbourhood.....Sąsiedztwo z którym można się utożsamić
#15 Neighbourhood Boundary.....Rubież sąsiedztwa

POWIĄZANIA PODSTAWOWYCH STRUKTUR I WSPÓLNOT

- #16 Web of Public Transportation.....Pajęczyna transportu publicznego
#17 Ring Roads.....Obwodnice
#18 Network Of Learning.....Sieć nauki
#19 Web of Shopping.....Sieć zakupów
#20 Mini-Buses.....Drobny transport publiczny na telefon

POLITYKA PRZESTRZENNA WSPÓLNOT SAMORZĄDOWYCH

- #21 Four Story Limit.....Limit czterokondygnacyjny
#22 Nine per cent parking.....Dziewięcioprocentowa powierzchnia parkingowa
#23 Parallel Roads.....Równoległe drogi
#24 Sacred Sites.....Święte Miejsca
#25 Acces to Water.....Dostęp do wody
#26 Life Cicle.....Cykl życia
#27 Men And Women.....Mężczyźni i kobiety

LOKALNE CENTRA

- #28 Eccentric Nucleus.....Mimośrodowe jądra
- #29 Density Rings.....Kręgi gęstości osadnictwa
- #30 Activity Nodes.....Węzły aktywności
- #31 Promenade.....Promenada
- #32 Shopping Street.....Ulica handlowa
- #33 Night Life.....Życie nocne
- #34 Interchange.....Strefa wymiany

LOKALNA PRZESTRZEŃ ŻYCIA

- #35 Household Mix.....Mieszana forma zabudowy mieszkaniowej
- #36 Degrees of Publicness.....Stopnie publicznego otwarcia
- #37 House cluster.....Strefa zamieszkania (sąsiedztwo)
- #38 Row Houses.....Zabudowa szeregową
- #39 Housing Hill.....Osiedle na wzgórzu
- #40 Old People Evrywhere.....Obecność starszego pokolenia

PRZESTRZEŃ PRACY POMIĘDZY STREFAMI MIESZKANIOWYMI

- #41 Work Community.....Zespoły zakładów
- #42 Industrial Ribbon.....Pasma przemysłowe
- #43 University As A Marketplace.....Uniwersytet Jak Bazar
- #44 Local Town Hall.....Lokalny Ratusz
- #45 Necklace Of Community Projects. .Naszyjnik Społecznych Projektów
- #46 Market of Many Shops.....Galeria handlowa
- #47 Health Center.....Ośrodek zdrowia
- #48 Housing in Between.....Zabudowa usługowa i publiczna: mieszkaniówka pomiędzy

WĘZŁY I POWIĄZANIA LOKALNEJ SIECI OSADNICZEJ

- #49 Looped Local Roads.....Okrężne drogi lokalne
- #50 T Junctions.....Skrzyżowania T
- #51 Green Streets.....Zielone ulice
- #52 Network of Paths and Cars.....Sieć ścieżek i dróg
- #53 Main Gateways.....Bramy główne
- #54 Road Crossing.....Skrzyżowania
- #55 Raised Walk.....Wyniesione chodniki
- #56 Bike Paths And Racks.....Ścieżki rowerowe i stojaki dla rowerów
- #57 Children In The Ciy.....Dzieci w mieście

PRZESTRZEŃ ŻYCIA INDYWIDUALNEGO I SPOŁECZNEGO

- #58 Carnival.....Festyny
- #59 Quiet Backs.....Ciche zaplecza

- #60 Accesible Green.....Zieleń ogólnodostępna
- #61 Small Public Squares.....Małe place ogólnodostępne (skwery)
- #62 High Places.....Dominanty i punkty widokowe
- #63 Dancing In The Street.....Taniec na ulicy
- #64 Pools And Streams.....Zbiorniki i cieki wodne
- #65 Birth Places.....Porodówki
- #66 Holy Ground.....Święta Ziemia

WSPÓLNE OTOCZENIE

- #67 Common Land.....Wspólnotowy grunt
- #68 Connected Play.....Połączone place zabaw
- #69 Public Outdoor Room.....Przestrzeń publiczna
- #70 Grave Sites.....Małe cmentarze
- #71 Still Water.....Sadzawki kąpielowe
- #72 Local Sports.....Lokalne tereny sportowe
- #73 Adventure Playground.....Plac zabaw i przygód
- #74 Animals.....Zwierzęta

MAŁE I WIELKIE RODZINY

- #75 The Family.....Rodzina
- #76 House For Small Family.....Dom dla małej rodziny
- #77 House For A Couple.....Dom dla pary
- #78 House For A Person.....Dom dla osoby
- #79 Your Own Home.....Twój własny dom

GRUPY PRACY I NAUKI

- #80 Self-governing Workshops And Offices Samorządne warsztaty i biura
- #81 Small Services Without Red Tape. „Drobne usługi bez „czerwonej linii”
- #82 Office Connections.....Powiązania biur
- #83 Master And Apprentices.....Mistrz i uczniowie – patron i aplikanci
- #84 Teen-age Society.....Społeczność nastolatków
- #85 Shopfront Schools.....Szkoły w pierzei handlowej
- #86 Children's Home.....Domy dla dzieci

LOKALNE OBSZARY ZAKUPÓW I MIEJSCA ZEBRAŃ

- #87 Individual Owned Shops.....Sklepy indywidualnych właścicieli
- #88 Street Cafe.....Uliczna kawiarnia
- #89 Corner Grocery.....Narożny sklep spożywczy
- #90 Beer Hall.....Piwiarnia
- #91 Travelers Inn.....Zajazd
- #92 Bus Stop.....Przystanek autobusowy
- #93 Food Stands.....Stoiska z jedzeniem

#94 Sleeping In Public..... ..Spanie na zewnątrz

KOMPOZYCJA ZESPOŁU ZABUDOWY

#95 Building Complex..... ..Kompleks budynków
#96 Number Of Stories..... ..Liczba pięter
#97 Shielded Parking..... ..Osłonięty parking
#98 Circulation Realms..... ..Domeny ciągów funkcjonalnych w zespole budynków
#99 Main Building..... ..Główny budynek
#100 Pedestrian Street..... ..Deptak
#101 Building Thoroughfare..... ..Pasaż w budynku
#102 Family Of Entrances..... ..Grupa widocznych wejść
#103 Small Parking Lots..... ..Małe parkingi

ZABUDOWA I JEJ OTOCZENIE

#104 Site Repair..... ..Rewitalizacja
#105 South Facing Outdoors..... ..Podwórza i dziedzińce od południa
#106 Positive Outdoor Space..... ..Przestrzeń zewnętrzna o pozytywnym (wypukłym) kształcie
#107 Wings Of Light..... ..Skrzydła światła
#108 Connected Buildings..... ..Połączone budynki
#109 Long Thin House..... ..Długi wąski budynek

FORMA ZABUDOWY I JEJ POWIĄZANIA Z OTOCZENIEM

#110 Main Entrance..... ..Główne wejście
#111 Half-Hidden Garden..... ..Nawpół ukryty ogród
#112 Entrance Transition..... ..Wejście – przejście
#113 Car Connection..... ..Powiązanie samochodowe
#114 Hierarchy Of Open Space..... ..Hierarchia otwartych przestrzeni
#115 Courtyards Which Live..... ..Dziedzińce, które żyją
#116 Cascade Of Roofs..... ..Kaskada dachów
#117 Sheltering Roof..... ..Schronienie pod dachem
#118 Roof Garden..... ..Ogród na dachu

DOSTĘP DO WNĘTRZA ZABUDOWY

#119 Arcades..... ..Arkady
#120 Paths And Goals..... ..Ścieżki i miejsca docelowe
#121 Path Shape..... ..Kształt ścieżki
#122 Building Fronts..... ..Fronty zabudowy
#123 Pedestrian Density..... ..Gęstość ruchu pieszego
#124 Activity Pockets..... ..„Kieszenie” aktywności
#125 Stair Seats..... ..Siedzenie na schodach
#126 Something Roughly In The Middle „Coś wyrazistego” w środku

1.2.3 Implementacja wzorców do budowy modelu zagospodarowania

Sens użycia wzorców projektowych leży w zdefiniowaniu elementarnych składników modelu, który dostarczy rozwiązania dla problemów kształtowania ładu przestrzennego. Ponieważ problemy dla większych jednostek osadniczych stają się złożone, należy znaleźć mechanizm ich dzielenia na zagadnienia mniejsze, które łatwiej poddają się analizie i pozwalają odnieść się do rozwiązań pożądaných. Wzorce stanowią system rozwiązań, które stanowią bazę porównawczą dla stanu istniejącego i będą definiowały cele częściowe przekształceń. Dla tak sformalizowanego opisu można stworzyć model przekształceń i jego matematyczny zapis, co pozwala dokonywać zobiektywizowanych ocen poszczególnych wariantów (np. w kontekście efektywności transportowej wariantu)[7].

W niniejszym opracowaniu nie jest możliwe szczegółowe opisanie każdego wzorca. Dlatego zostaną one przybliżone przy okazji zastosowania ich w konkretnych zagadnieniach projektowych, wymienionych w pkt 1.2.1. Nie wszystkie wzorce w konkretnej sytuacji projektowej znajdą zastosowanie. Niektóre z nich adresowane są do określonej skali (państwo, region, subregion). Jednocześnie niektóre wzorce dotyczą kilku zagadnień projektowych, budując różne struktury.

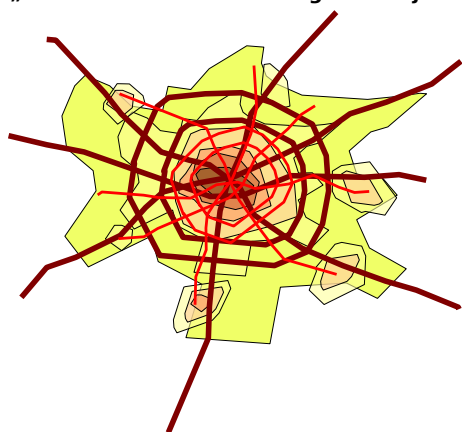
Niezależnie od powyższych ograniczeń, w tej pracy, ze względu na jej teoretyczny charakter, zachodzi konieczność dodatkowej selekcji poszczególnych rozwiązań. Chodzi tu o zaprezentowanie metody, a nie konkretną aplikację projektową. Poniżej, po kolei, omawiane są poszczególne zagadnienia projektowe i tworzony jest zestaw wzorców dostarczających rozwiązania dla nich.

ZDEFINIOWANIE GŁÓWNYCH FUNKCJI MIEJSKICH

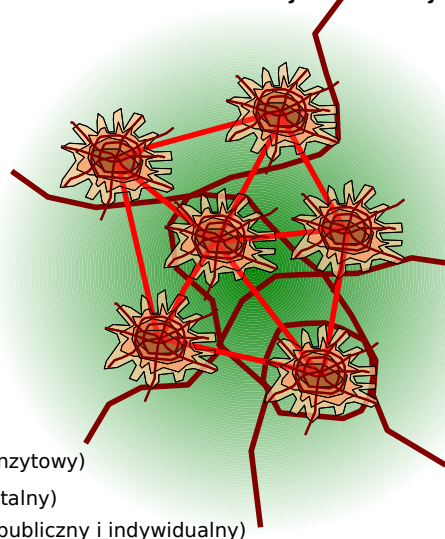
#10 Magic of The City..... ..Magia miasta




Metropolia przyciąga swoją magią i atrakcyjnymi możliwościami. Ale na mieszkanie w jej centrum mogą sobie pozwolić nieliczni. Większość ostatecznie trafia na peryferię, skąd dostęp do centrum jest iluzoryczny, koszty dojazdów znaczące, a uciążliwości takie jak w całej aglomeracji. Dodatkowo zróżnicowanie i jakość usług nie jest lepsza od niejednego małego miasteczka poza obszarem metropolitalnym.

„Blob” - scentralizowana aglomeracja



Zdecentralizowane funkcje wielkomiejskie



-  Drogi (układ podstawowy i tranzytowy)
-  Transport publiczny (metropolitalny)
-  Połączona lokalne (transport publiczny i indywidualny)

Ilustracja 1: Budowa aglomeracji (Magic Of The City)

Ten wzorec dotyczy dużych aglomeracji miejskich. Jego celem jest dekoncentracja usług wyższego rzędu, skupiających się zazwyczaj w centrum miasta rdzeniowego („City”), w punktach, które ukształtują nowe ośrodki obsługujące komórki osadnicze o wielkości do 300 tys. mieszkańców. Taki model wpłynie na poprawę

dostępności do różnych wysoko zaawansowanych usług z całego obszaru aglomeracji i będzie przeciwdziałał sytuacji, w której mieszkańcy suburbii, formalnie obywatele metropolii, ponoszący wszystkie jej uciążliwości i koszty funkcjonowania, ze względu na czas dojazdu, faktycznie są odseparowani od najwartościowszych funkcji miejskich. W ramach „komórki” dostępność do jej centrum będzie znacznie lepsza, a dobre powiązanie pomiędzy centrami, pozwoli na szybszy dojazd środkami transportu.

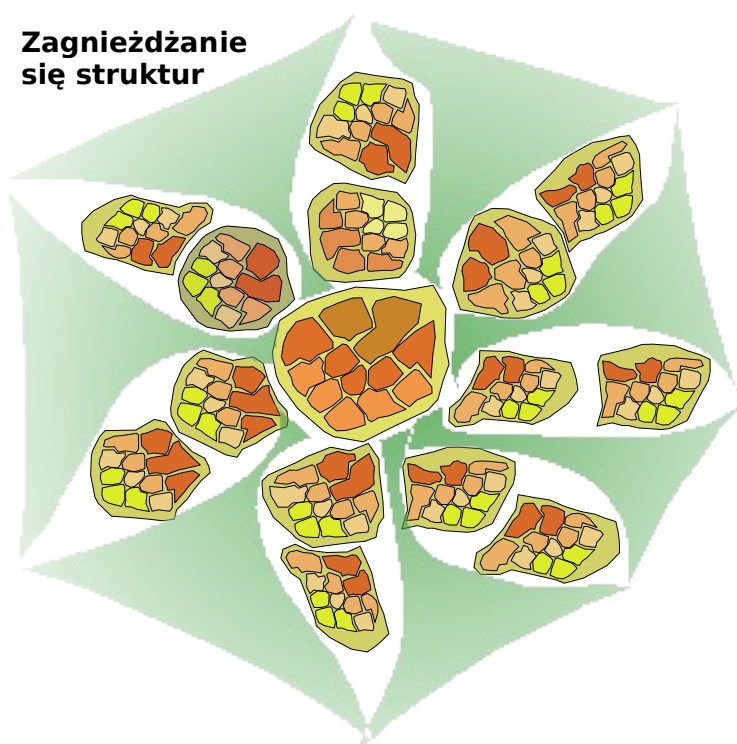
Dodatkowo taka budowa sieci osadniczej poprawia dostęp do przestrzeni otwartych, u Alexandra nazywanych wprost obszarami wiejskimi (The Countryside). Alexander uważa, że przestrzenie niezainwestowane muszą mieć charakter wiejski, gdyż tylko to zapewnia kompromis pomiędzy ochroną terenów rolnych i leśnych, a swobodnym dostępem do nich. Aby taki model był możliwy proponuje się określony system zarządzania tymi terenami oraz zespół zachęt dla właścicieli, którzy z jednej strony chronili by te tereny przed zainwestowaniem, a z drugiej na określonych przez nich warunkach, z zastrzeżeniem pełnej ochrony upraw, udostępniali go mieszkańcom miast.

Dostęp mieszkańców aglomeracji do obszarów wiejskich, dzięki sformowaniu granicy zazębiającej tereny zurbanizowane i przestrzenie otwarte (wzorzec City Country Fingers). Osadnictwo realizowane jest na wysoczyznach (wzorzec Housing Hill), a obszary rolnicze zachowywane są w dolinach (Agricultural Valley)[8].

HIERARCHIZACJA PRZESTRZENI

- #8 Mosaic of Subcultures.....Mozaika subkultur
- #12 Community of 7000.....Wspólnota 7000
- #14 Identifiable Neighbourhood.....Śądziedztwo z którym można się utożsamić
- #37 House cluster.....Strefa zamieszkania (sąsiedztwo)
- #41 Work Community.....Zespoły zakładów
- #36 Degrees of Publicness.....Stopnie publicznego otwarcia

Zagnieżdżanie się struktur



Ilustracja 2: Zagnieżdżanie struktur

Pięć pierwszych wzorców (Mozaika subkultur - Mosaic of Subcultures; Wspólnota 7000 - Community of 7000; Sąsiedztwo z którym można się utożsamić - Identifiable Neighbourhood; Strefa zamieszkania (sąsiedztwo) - House cluster; Zespoły zakładów - Work Community) stanowi podstawę do budowy zhierarchizowanej struktury miasta. Jej charakter związany jest z „zagnieżdżaniem się struktur”, czyli tworzeniem jednostek stanowiących kompozycję zbudowaną z zawierających się w nich jednostkach niższego rzędu.

Stopniowanie otwartości

Szósty wzorec hierarchizuje natomiast relację przestrzeń prywatna – przestrzeń publiczna. W każdej jednostce obszary bliższe lokalnego centrum są bardziej zdominowane przez funkcje publiczne, a bardziej od niego oddalone charakteryzują się mniejszą otwartością na rzecz prywatności.

* * *

Aby otoczenie człowieka było dla niego zrozumiałe i rozpoznawalne, skala w jakiej lokalizowane są różne problemy musi odpowiadać ich złożoności. Im bardziej zagadnienia mają charakter szczegółowy i powszedni, tym mniejszy musi być zasięg ich oddziaływania na pojedynczego mieszkańca. Każdy z mieszkańców jest w stanie ogarnąć szczegółową topografię paru sąsiednich ulic, dlatego jego otoczenie winno być domknięte w obszarze przyswajalnej przestrzeni. Ograniczenie „sąsiedztwa” musi być czytelne, aby możliwe było rozróżnienie „u nas – u nich”.

Z kolei, społeczności graniczących ze sobą sąsiedztw utworzą żywą wspólnotę, o ile jej skala nie zdusi ich tożsamości. Dopóki mieszkańcy poszczególnych sąsiedztw będą w stanie nazwać innych członków wspólnoty (czyli inne sąsiedztwa ją współtworzące), dopóty anonimowość nie jest groźna.

Společności muszą organizować świadczenie różnych usług oraz organizować pracę służb niezbędnych dla bezpiecznego i komfortowego życia. Różne typy usług wymagają dla efektywnego działania różnych zasięgów. Istotne jest, aby zarządzanie tymi świadczeniami było organizowane i kontrolowane na poziomie, który pozwala obywatelom skutecznie wpływać na ich jakość, cenę i dostępność.

Dodatkowo, ważnym elementem dla tworzenia wielopoziomowej tożsamości są związki kulturowe. Nie chodzi tu nawet o zagadnienia o charakterze etnicznym, czy też religijnym, choć również one mogą mieć wpływ na wybór miejsca osiedlenia, ale również bardziej prozaiczne sprawy, takie jak rytm dnia, życie nocne miasta, czy też odwrotnie poszanowanie ciszy nocnej, miejsce pracy i sposób zarabiania na życie. Zawsze łatwiej jest żyć z ludźmi, których się rozumie i z którymi dzieli się ten sam system wartości.

Z kolei zbyt duże i zbyt jednorodne grupy społeczne tworzą getta, które zamiast wzmacniać swoich członków, zaczynają ich ograniczać lub wręcz narzucać zuniformizowany styl życia. Ukształtowanie miasta, przestrzeni miejskiej winno pogodzić potrzebę bycia „u siebie” oraz skłonność ludzką do poznawania innych i odkrywania nowych światów.

Mozaika subkultur, Wspólnota 7000 i sąsiedztwo z którym można się utożsamić, to trzy wzorce zmierzające do ukształtowania wielopoziomowej struktury organizacji miasta o przyjaznej dla mieszkańca skali i zrozumiałym zasięgu.

Dodatkowo istnieją wzorce uszczegóławiające zasady otwarcia zagnieżdżających się struktur na wpływ życia publicznego miasta. Pozwalają one z jednej strony określić gradację dostępu publicznego i ochrony prywatności, z drugiej dają szansę na wybór przez ludzi o różnych nawykach i oczekiwaniach miejsca, w którym będą się czuli najlepiej. Są to wzorce: Stopnie publicznego otwarcia - "Degrees of Publicness" i Strefa zamieszkania (sąsiedztwo) - "House cluster".

Odrębną kwestią poruszaną przez Alexandra, jest powiązanie przestrzeni pracy i zamieszkania w jedną całość. Uważa on bowiem, że monofunkcyjne struktury o charakterze „dzielnic mieszkaniowych” i „dzielnic przemysłowych” sztucznie dzielą życie ludzkie (zarówno przestrzeń jak i czas) na sferę pracy oraz rozłączną z tę pierwszą, sferę pracy. Wg Alexandra jest to nienaturalne: dzieci winny widzieć rodziców w pracy, lub widzieć ich miejsca pracy, mieszkańcy winni mieć możliwość zjedzenia posiłku w czasie przerwy śniadaniowej w domu. Życie obejmujące zarówno zatrudnienie, jak i wypoczynek oraz czas dla rodziny, winno stanowić jedność zarówno w przestrzeni jak i w czasie. Służą temu wzorce zmierzające do lokalizacji miejsc pracy w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc zamieszkania, w odległości pieszego dojścia do nich. Również układ ciągów pieszych winien wiązać jedne i drugie. Służą temu wzorce: Rozproszona praca - "Scattered Work", Pasma przemysłowe - "Industrial Ribbon" oraz Wspólnota pracy - "Work Community".

SEPARACJA JEDNOSTKI OSADNICZEJ

- #13 Subculture Boundary.....Rubież subkultury
- #15 Neighbourhood Boundary.....Rubież sąsiedztwa
- #17 Ring Roads.....Obwodnice
- #42 Industrial Ribbon.....Pasma przemysłowe
- #53 Main Gateways.....Bramy główne

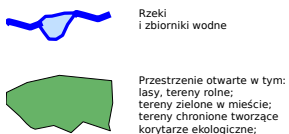
Separacja jednostek osadniczych i elementy zagospodarowania kreujące rubieże

Elementy struktury sieci osadniczej

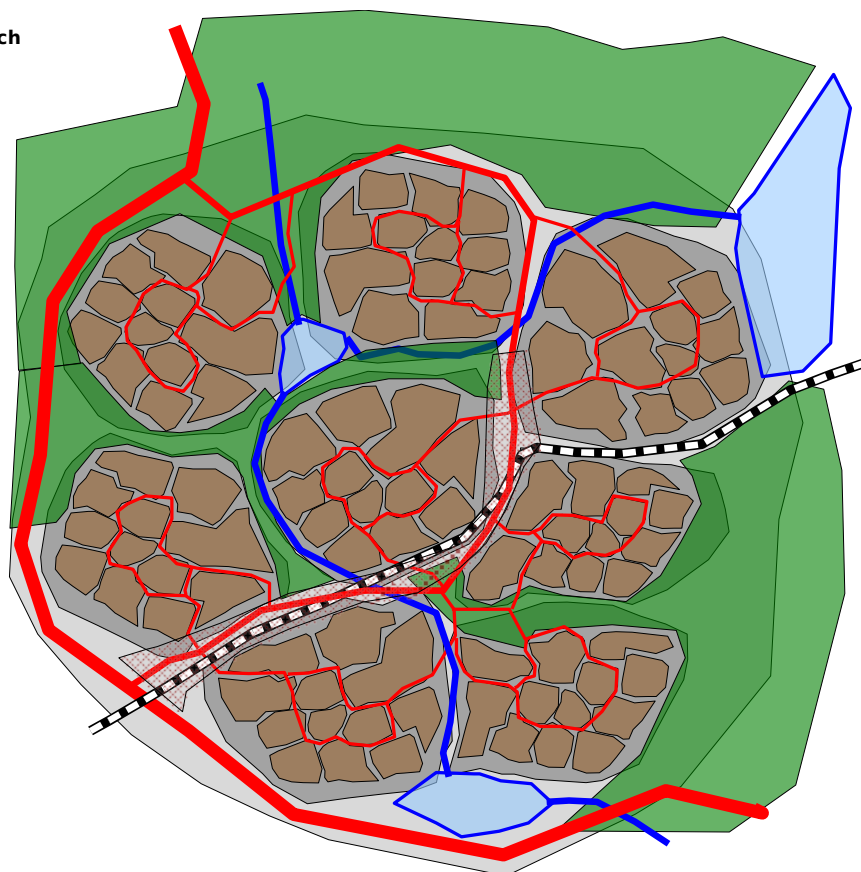
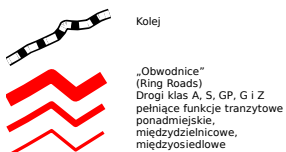


Elementy zagospodarowania tworzące sieci osadniczej

Barier naturalne



Barier infrastrukturalne



Ilustracja 3: Separacja jednostek osadniczych

Zagnieżdżające się struktury mają stanowić przestrzeń, z którą można się identyfikować. A to znaczy, że musi ona być zdefiniowana przestrzennie. Musi istnieć oczywista granica, aby można było stwierdzić „u nas” lub „u nich”. Jednostki osadnicze, aby stanowiły miejsca kształtujących się społeczności lokalnych, muszą chronić lokalny styl życia, pewną wspólną kulturę, a nawet kanony „wychowania”. Zacieranie się granic pomiędzy społecznościami reprezentującymi różne wartości kulturowe lub wręcz cywilizacyjne prowadzi do konfliktu bardziej uciążliwego niż konflikt funkcjonalny.

Alexander proponuje rozwiązania, które będą sprzyjać budowie tożsamości ale zapobiegać szczelnej hermetyzacji. Kształtowane jednostki osadnicze winny być oddzielone raczej „błonami półprzepuszczalnymi” na podobieństwo biologicznych komórek, niż murami i hermetycznymi przegrodami. Tłumacząc słowo „boundary” proponuję historyczne pojęcie „rubież”, a więc pas wolny od osadnictwa pomiędzy „opolami”. Nie jest to przestrzeń nieprzenikalna, ale czytelnie separuje jedną jednostkę od innej.

Rubieże winny być miejscem spotkań i wymiany. Ale również ich kształt nie powinien zostawiać wątpliwości, gdzie kończy się jedna jednostka, a zaczyna inna. Funkcję rubieży można więc powiązać z barierami naturalnymi (rzeki, cieki wodne, pasma zielenie), strefami o odmiennych funkcjach (pasma przemysłowe – przy czym należy pamiętać o tym aby nie przekroczyć skali, która zaprzeczy wzorcowi

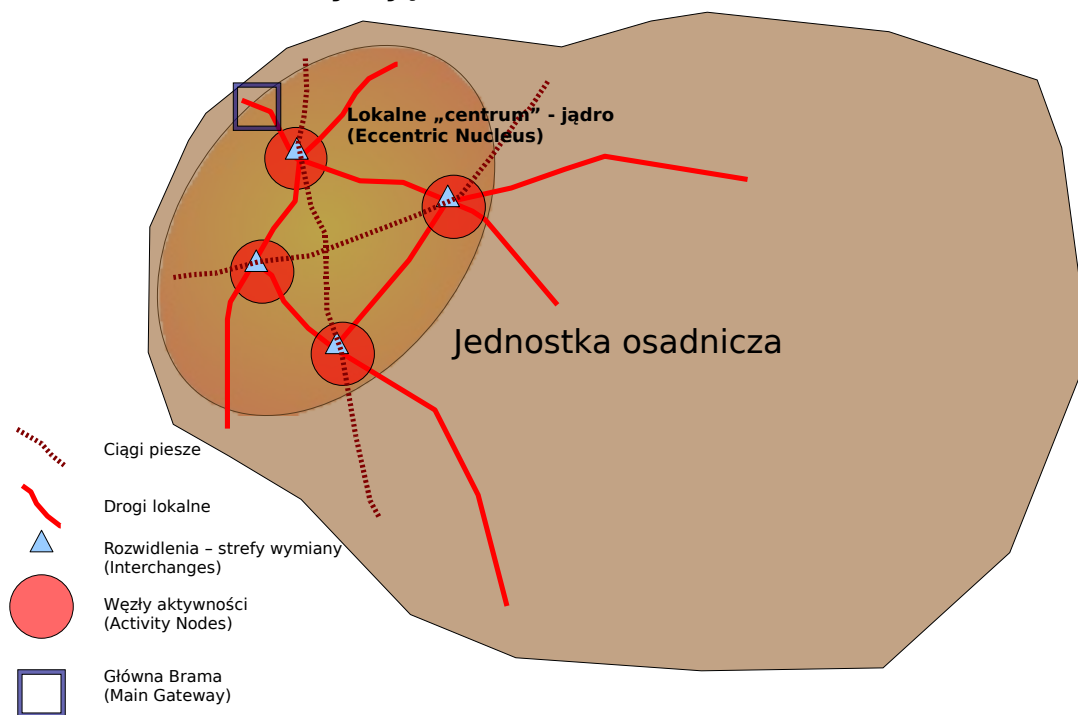
rozproszonej pracy – Alexander oferuje tu precyzyjne opisy kształtu i skali takich struktur), układami transportowymi o funkcjach ponadlokalnych (obwodnice).

Do jednostek (zespołów osadniczych, okręgów sąsiedzkich) winny prowadzić czytelne bramy, tworzące wyraźne przejście w rubieży jednostki osadniczej.

MODEL PRZESTRZENNY

#28	Eccentric Nucleus.....	Mimośrodowe jądra
#34	Interchange.....	Rozwidlenie – strefa wymiany
#30	Activity Nodes.....	Węzły aktywności
#29	Density Rings.....	Kręgi gęstości osadnictwa
#37	House cluster.....	Strefa zamieszkania (sąsiedztwo)
#38	Row Houses.....	Zabudowa szeregową
#39	Housing Hill.....	Osiedle na wzgórzu

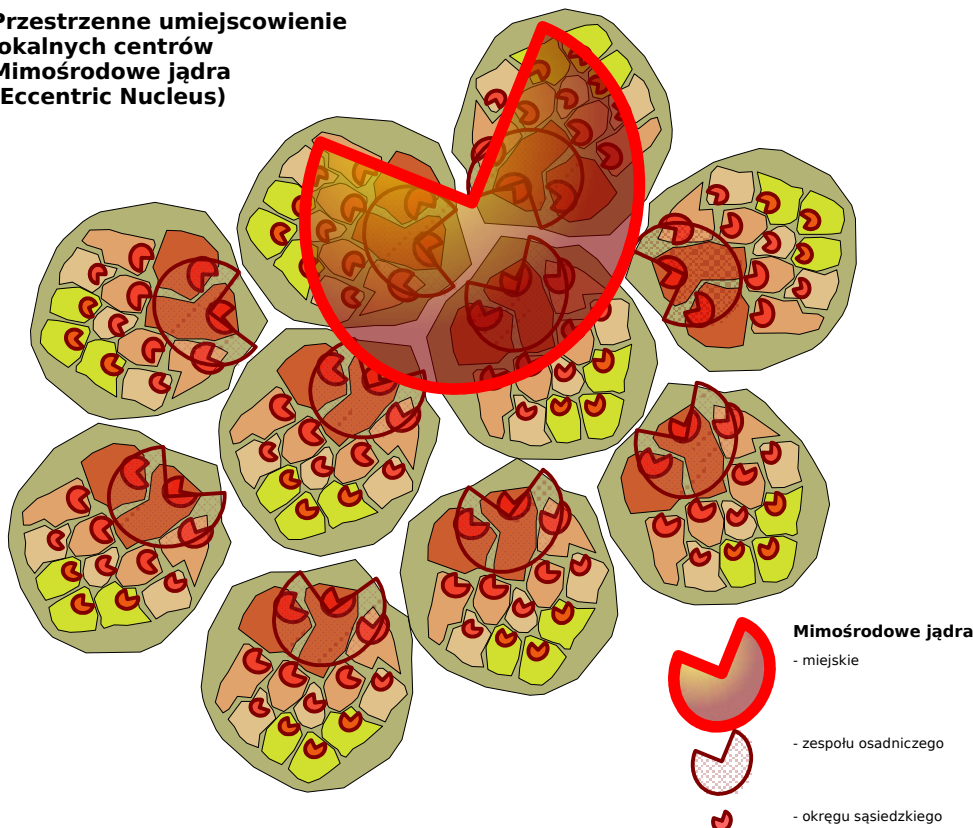
Struktura przestrzenna okręgu sąsiedzkiego z ukształtowanym centrum (mimośrodowym jądrem)



Ilustracja 4: Model przestrzenny – okręg sąsiedzki

Osadnictwo winno rozwijać się wokół świadomie zdefiniowanych „zarodków krystalizacji”. Te miejsca odgrywają również ważną rolę w kształtowaniu tożsamości i życia jednostek osadniczych. Stanowią one „strefy wymiany” (znaczenie słowa interchange jest podwójne: rozwidlenie dróg i wymiana – odzwierciedla to historyczne tendencje do lokalizowania osadnictwa na skrzyżowaniach szlaków). Wokół takich przestrzeni publicznych kształtują się węzły aktywności, a te z kolei otaczają kręgi osadnictwa o coraz mniejszej gęstości.

**Przestrzenne umiejscowienie
lokalnych centrów
Mimośrodowe jądra
(Eccentric Nucleus)**



Ilustracja 5: Model przestrzenny – umiejscowienie lokalnych centrów

Obszar strefy wymiany, węzła aktywności i najbliższych kręgów o wysokiej intensywności zainwestowania tworzy jądro jednostki. Jądro jednostki o określonym poziomie zarządzania przesunięte jest mimośrodowo ku jej rubieży, w kierunku jądra jednostki wyższego poziomu zarządzania (mimośrodowe jądro).

SYSTEM TRANSPORTOWY

- #16 Web of Public Transportation.....Pajęczyna transportu publicznego
- #34 Interchange.....Rozwidlenie – strefa wymiany
- #31 Promenade.....Promenada
- #11 Local Transport Areas.....Lokalne obszary transportowe
- #17 Ring Roads.....Obwodnice
- #20 Mini-Buses.....Drobny transport publiczny na telefon
- #22 Nine per cent parking.....Dziewięcioprocentowa powierzchnia parkingowa
- #97 Shielded parking.....Osłonięty parking
- #103 Small Parking Lots.....Małe parkingi
- #23 Parallel Roads.....Równoległe drogi
- #49 Looped Local Roads.....Okrężne drogi lokalne
- #50 T Junctions.....Skrzyżowania „T”
- #51 Green Streets.....Zielone ulice
- #52 Network of Paths and Cars.....Sieć ścieżek i dróg

Gdy są zdefiniowane węzły, rolą transportu jest je połączyć fizycznie. Tak buduje się szkielet systemu transportowego Pajęczyna transportu publicznego - "Web Of Public Transportation", łączącego strefy wymiany (Rozwidlenia – strefy wymiany - „Interchanges”) i zbudowane wokół nich węzły aktywności.

Alexander podkreślając wagę systemu transportowego poświęca wiele miejsca metodom, mającym ograniczyć jego uciążliwość lub wręcz zapobiec dominacji w strukturze przestrzennej. Chodzi tu również, aby transport kołowy, nie kreował zmotoryzowanego stylu życia. Stąd też nacisk na ruch pieszy, rowerowy (a nawet na inne formy, co brzmi oryginalnie, takie jak ruch konny – „Network of Paths and Cars” - Sieć ścieżek i dróg). Stąd też liczne rozwiązania ograniczające dominację samochodu oraz zniechęcające do przejeżdżania przez jednostki osadnicze (ślepe ulice, skrzyżowania T, okrężne drogi lokalne, zielone ulice).

Również świadomie wprowadzone ograniczenia dla tworzenia powierzchni parkingowych lub ich bezpośredniej lokalizacji w strefach zamieszkania (Dziewięcioprocentowa powierzchnia parkingowa - "Nine per cent parking", Osłonięty parking - „Shielded parking”, małe parkingi - „Small Parking Lots”). I na koniec nacisk na transport publiczny i to ten dotyczący „ostatniego kilometra”: „Mini-Buses” - Drobny transport publiczny na telefon.

MODEL FUNKCJONALNY

- #35 Household Mix.....Mieszana forma zabudowy mieszkaniowej
- #9 Scattered Work.....Rozproszona praca
- #42 Industrial Ribbon.....Pasmo przemysłowe
- #19 Web of Shopping.....Sieć zakupów
- #32 Shopping Street.....Ulica handlowa
- #46 Market of Many Shops.....Galeria handlowa
- #47 Health Center.....Ośrodek zdrowia
- #48 Housing in Between.....Zabudowa usługowa i publiczna: „mieszkaniówka pomiędzy”

Jak mantra we wszystkich wzorcach przewija się potrzeba różnicowania i wzajemnego przeplatania się różnych form użytkowania terenu oraz funkcji, które służą mieszkańcom i kształtują ich życie we wszystkich aspektach. Wzajemne uciążliwości winny być łagodzone przez ograniczanie skali lub świadome kształtowanie przestrzeni publicznej, terenów zielonych, które pełnić będą rolę izolacyjną, ekranującą uciążliwości. Należy unikać tworzenia gigantycznych, monofunkcyjnych i oddalonych od siebie o wiele kilometrów stref przemysłowych, mieszkaniowych i usługowych.

Jednostka osadnicza tworzy mikrokosmos: tu się mieszka, pracuje, uczy, wypoczywa, leczy, spotyka, dyskutuje i decyduje o wspólnych sprawach. Oczywiście nie można ignorować ekonomii i zasad efektywności zarządzania usługami. Ale nie można też iść na łatwiznę. Truizmem jest stwierdzenie, że potrzebny jest optymalny kompromis. Jednak najważniejsza jest świadoma i odważna decyzja projektowa.

PRZESTRZENIE PUBLICZNE

- #28 Eccentric Nucleus.....Mimośrodowe jądra
- #30 Activity Nodes.....Węzły aktywności
- #31 Promenade.....Promenada
- #34 Interchange.....Rozwidlenie, Strefa wymiany
- #51 Green Streets.....Zielone ulice
- #46 Market of Many Shops.....Galeria handlowa
- #36 Degrees of Publicness.....Stopnie publicznego otwarcia
- #25 Acces to Water.....Dostęp do wody

Aby mieszkańcy tworzy społeczność, muszą się znać, muszą ze sobą utrzymywać kontakty i wymieniać poglądy. A więc muszą się spotykać. Temu służą różne struktury ułatwiające spotkania, tworzące preteksty do różnych form współuczestnictwa w życiu publicznych lub wspólnego spędzania czasu. Temu służą właśnie przestrzenie publiczne, które związane są różnymi formami zagospodarowania oraz różnymi funkcjami miejskimi.

2. Problemy kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta Tarnowskie Góry

2.1 Przedmiot opracowania

Obszar opracowania obejmuje znaczny fragment Śródmieścia Tarnowskich Gór, obejmujący obszar osadnictwa XVI-wiecznego, oraz jego ekspansji, aż do przełomu wieku XIX i XX oraz dwie dzielnice stanowiące niegdyś osobne miejscowości, które zostały włączone do Tarnowskich Gór w XIX i XX wieku: Lasowice i Osada Jana. Fragment Śródmieścia z obszaru opracowania składa się z trzonu dawnego miasta, które rozwinęło się w XVI wieku w związku z odkryciem w okolicach rud srebra, cynku i ołowiu oraz obszarów stopniowo włączanych do niego w związku z rozwojem demograficznym pierwotnego miasta.

Miasto to pierwotnie należało do księstwa opolsko-raciborskiego, stanowiącego lenno ówczesnego Królestwa Czeskiego, wchodzącego w skład rozległych posiadłości habsburskich. Po wojnie austriacko-pruskiej w latach 1740 – 1742 Tarnowskie Góry wraz z większością Śląska włączone zostały do Królestwa Prus.

Odkrycie złóż srebra, cynku i ołowiu jeszcze za czasów księcia opolsko-raciborskiego Jana Dobrego, przyczyniło się do przyznania przywilejów górniczych, a następnie praw miejskich. Przemysł górniczy stanowił siłę napędową rozwoju miasta aż do początku XX wieku, kiedy złoża ulegają wyczerpaniu. Tradycje górnicze wpłynęły między innymi na lokalizację w Tarnowskich Górach pierwszej w państwie pruskim szkoły górniczej, zasilającej później kadrami cały górnos Śląski przemysł wydobywczy.

W połowie XIX wieku do Tarnowskich Gór doprowadzono, jedną z pierwszych w Prusach linię kolejową, łączącą miasto z Opolem. Z czasem powstają kolejne połączenia, które czynią z Tarnowskich Gór gigantyczny węzeł kolejowy (obecnie największa stacja towarowa w Polsce obejmująca szeroki pas towarowisk o długości kilkunastu kilometrów, pomiędzy Tarnowskimi Górami a Miasteczkiem Śląskim). Również z XIX wieku pochodzą linie kolei wąskotorowej.

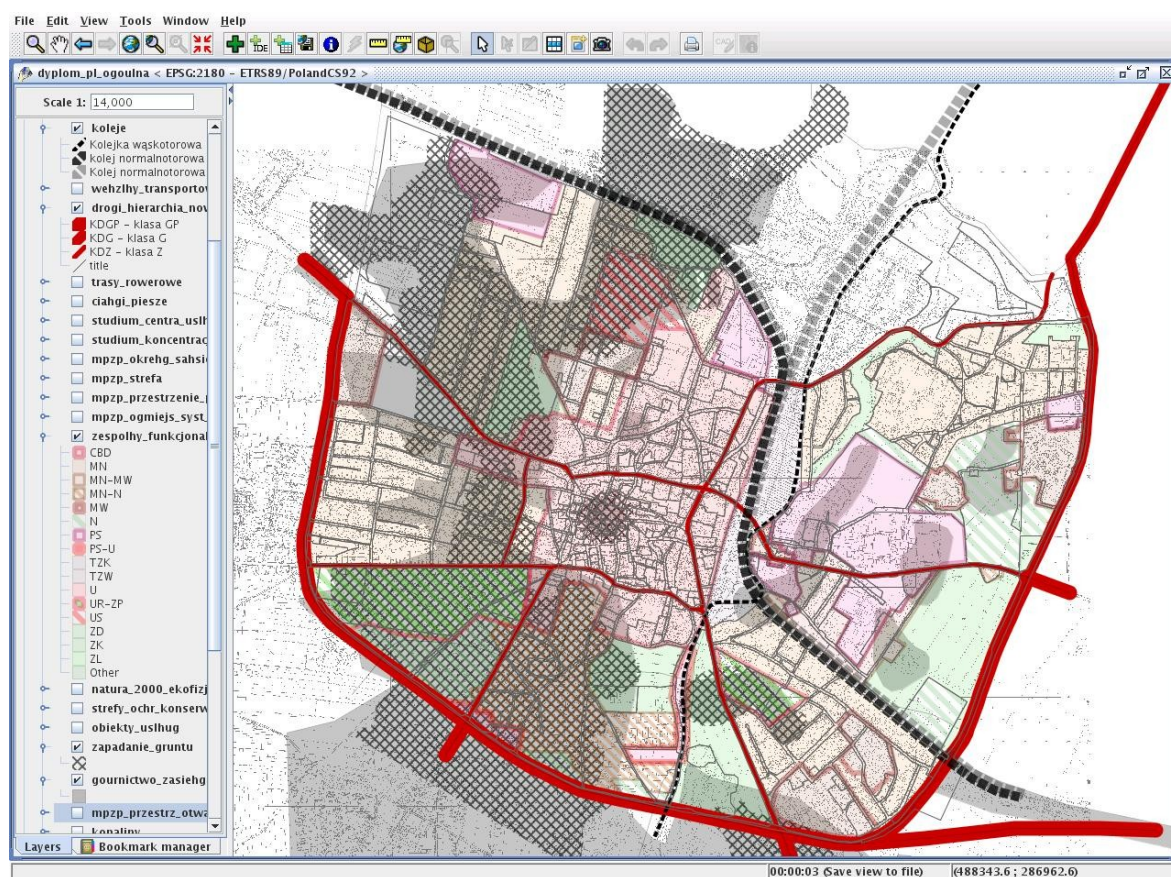
Historyczne uwarunkowania ukształtowały trwale strukturę przestrzenną miasta. W środku miasta krzyżowały się drogi z Siewierza (dawniej z Rzeczypospolitej obojga narodów) do Opola, z Bytomia i Katowic do Poznania. W XIX wieku od wschodu i północy, obszar pierwotnego miasta otoczyły tereny linii kolejowych. Rozwijające się miasto ekspandowało na zachód, południe i wschód, okalając miejscowość Stare Tarnowice, oraz przekraczając na wschodzie linie kolejowe. Wszystkie te obszary zawierają się w granicach administracyjnych dzisiejszej dzielnicy Śródmieście. Pozostałe dzielnice (Lasowice, Osada Jana oraz inne spoza

obszaru opracowania: Stare Tarnowice, Repty Śląskie, Sowice, Bobrowniki Śląskie, Strzybnica i etc.) stanowią włączone do wspólnej gminy odrębne miejscowości.

Kierunki rozwoju osadnictwa oraz silny wpływ kształtujących się tras komunikacyjnych istotnie podzieliły pierwotnie spójne miasto. Dopiero w okresie powojennym wybudowany został wiadukt w ciągu ulicy Nakielskiej bezkolizyjnie łączący południowe Lasowice i wschodni fragment Śródmieścia z jego główną częścią. W latach 90 XX wieku wybudowano obwodnicę Śródmieścia w istotny sposób odciążając tereny zwartej zabudowy miejskiej od ruchu tranzytowego.

Jedną pierwotny układ uliczny, ukształtowany w czasach przed motoryzacją, stanowi ciągle główną ramę komunikacyjną powiązań wewnątrz miejskich, tworząc dzisiaj istotne bariery w kształtowaniu spójnych jednostek osadniczych.

Drugim istotnym problemem rozwojowym miasta stanowią skutki historycznej działalności górniczej. Zakończenie eksploatacji złóż na początku XX wieku, nie zakończyło postępującego zapadania się gruntów i szkód górniczych. Dodatkowo, ze względu na zmiany przynależności państwowej i zmiany ustrojowe, została zerwana ciągłość nadzoru górniczego oraz ewidencji systemu kopalnianego – dlatego układ historycznych sztolni, szybów i szybków jest słabo udokumentowany i fragmentaryczny. Wprowadza to istotne ograniczenia w planowaniu rozwoju przestrzennego miasta.



Ilustracja 6: Obszar opracowania - uwarunkowania

2.2 Uwarunkowania stanu istniejącego

2.2.1 Problemy funkcjonalno-przestrzenne na obszarze opracowania

CENTRUM MIASTA: KONFLIKT INTERESU OGÓLNOGOSPODARSTWA Z LOKALNYM

Centrum miasta, czyli rdzeń śródmieścia skupia najbardziej zaawansowane formy jego życia kulturalnego, społecznego i politycznego, jak również przyciąga ważne usługi, w tym handel i usługi wyższego rzędu oraz przedstawicielstwa najważniejszych podmiotów gospodarczych. Pełni ono więc rolę i koncentruje funkcje istotne z punktu widzenia całego miasta.

Z drugiej strony, tradycyjne ścisłe śródmieście stanowi obszar, na którym mieszkają zwykli ludzie, w swoich lub wynajmowanych mieszkaniach, domach, razem ze swoimi rodzinami. Z ich punktu widzenia specjalna rola śródmieścia jest źródłem zarówno korzyści, jak i uciążliwości. Właściciele nieruchomości jako korzyść muszą obiektywnie uznać wpływ lokalizacji w centrum na wartość ich własności.

Koncentracja funkcji miejskich pociąga za sobą uciążliwości związane z ruchem ulicznym, hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, ale również z problemami parkingowymi, z utrudnionym dostępem komunikacyjnym.

Strefy centralne miast takich jak Tarnowskie Góry, stanowią na tyle duże skupisko gęstej zabudowy mieszkaniowej, że również tu następują zjawiska znane z osiedli bloków mieszkalnych, związane z anonimowością mieszkańców, utratą poczucia związku z zamieszkiwanym sąsiedztwem. Jakość architektoniczna oraz charakter kulturowy starych śródmieści mogą łagodzić nieco te zjawiska. Z kolei codzienne przewijanie się tłumów ludności z zewnątrz, pojawiających się w celu załatwienia sprawunków, rzeszy napływających i odpływających codziennie pracowników sklepów, usług, biur i instytucji, może powodować, że mieszkańcy będą tracić poczucie, że „przebywają u siebie”.

Najważniejsze ulice (klasy Z), o charakterze średnicowym dochodzą do centrum gwiazdźście, a w samym centrum wpisują się sieć ulic lokalnych i dojazdowych starego miasta (układ nieregularny, ale mający pewne cechy sieci prostokątnej, typowej dla tkanki miejskiej z blokami zabudowy).

Ulice zbiorcze i związane z nimi linie komunikacyjne transportu zbiorowego zbiegają się w centrum, co sprzyja funkcjom ogólnomiejskim, które są tu lokalizowane. Jednak obecnie układ tranzytowy nie jest konsekwentnie rozdzielony względem układu lokalnego, co wpływa na uciążliwość oraz dzieli ten obszar na nielogiczne fragmenty – bariery powstają tam, gdzie winno się tworzyć osie funkcjonalne stref usługowych i stref zamieszkania, poprzez kreowanie przestrzeni publicznych oraz ciągów pieszych.

ZEWNĘTRZNY KRĄG ŚRÓDMIEŚCIA – UCIAŻLIWOŚĆ CENTRUM, WYPOSAŻENIE PERYFERII

Wokół ścisłego centrum Tarnowskich Gór rozlokowane są rozległe osiedla mieszkaniowe, zarówno w zabudowie wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej (willowej). Pochodzą one sprzed I wojny światowej, z okresu międzywojennego oraz powojennego. Część z nich ma wysokie walory estetyczne.

Południowe fragmenty śródmieścia stanowią obszary zabudowy rozproszonej lub obszary niezabudowane – wiąże się to głównie z występowaniem szkód górniczych.

Głównym problemem tego obszaru jest uciążliwość generowana przez centrum. Głównie dotyczy to ulic klasy zbiorczej, pełniących rolę dróg średnicowych, a które równocześnie stanowią zwykłe ulice miejskie obsługujące sąsiadującą z nimi gęstą zabudowę. Są to ulice: Opolska, Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Sienkiewicza, Gliwicka i Dodatkowo żadna z nich nie posiada parametrów odpowiednich do roli, którą pełni w układzie i, poza może ulicą Wyszyńskiego, żadnej z nich do takich parametrów nie da się dostosować.

Obwodnica śródmieścia Tarnowskie Góry częściowo wyprowadziła z tych obszarów ruch przelotowy (Katowice – Poznań, Opole – Siewierz) jednak gros ruchu drogowego stanowi ruch lokalny, który nadal się odbywa po tych ulicach.

Obecny układ drogowy powoduje na tym obszarze podobne problemy przestrzenne jak w ścisłym centrum. Jest on słabo (właściwie tylko formalnie) zhierarchizowany i nie jest on rozdzielony względem układu lokalnego. Podobnie jak w centrum, obszar pocięty jest na nielogiczne fragmenty a układ drogowy tworzy bariery w miejscach pożądanym osi funkcjonalnych. Przykładem jest odseparowanie przez ulicę Wyszyńskiego całego praktycznie Śródmieścia od Parku Miejskiego.

TERENY EKSTENSYWNEGO ZAGOSPODAROWANIA POŁUDNIOWEGO FRAGMENTU ŚRÓDMIEŚCIA – OBSZARY SZKÓD GÓRNICZYCH

Na południe od Parku Miejskiego, od ciągu ulic Łomnickiego, Rudnej i Lipowej położone są obszary o ekstensywnej zabudowie.

Głównym problemem tego obszaru są szkody górnicze uniemożliwiające bezpieczne inwestowanie. Obecnie na tym obszarze występuje zabudowa rozproszona, drobna działalność gospodarcza, nieużytki i tereny ogrodów działkowych o różnym statusie.

LASOWICE I FRAGMENT ŚRÓDMIEŚCIA NA WSCHÓD OD TERENÓW DWORCA KOLEJOWEGO – STYK OBSZARÓW PRZEMYSŁOWYCH I MIESZKANIOWYCH

Lasowice stanowią niejednorodny zlepek różnych funkcji i sposobów zagospodarowania. Są tu rozległe tereny przemysłowe, znajdujące się najbliżej centrum i najlepiej z nim powiązane, fragmenty zabudowy dawnej miejscowości Lasowice tworzącej kiedyś niezależną strukturę przestrzenną, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pochodzącej z różnych okresów i dwa osiedla mieszkaniowe zabudowane w formie wielorodzinnych bloków mieszkalnych. Różna geneza układów przestrzennych, jak również pozostałości kształtowania się struktur urbanistycznych w odmiennych warunkach historycznych i ekonomicznych, niekontynuowanych później w żadnej formie, tworzy obszar, w którym występują zarówno wartościowe i interesujące przykłady lokalnych rozwiązań urbanistycznych, jednak w skali dzielnicy nie tworzą one konsekwentnej całości, sprawiając wrażenie chaosu i przestrzennego bałaganu.

Dodatkowo pomiędzy Lasowicami a Osadą Jana znajduje się fragment obszaru miasta zaliczony do dzielnicy Śródmieście mimo, że funkcjonalnie nie jest on ze Śródmieściem związany. Obszar ten przypomina przemysłowy fragment Lasowic z inkluzjami zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.

Północny fragment Lasowic znalazł się poza obszarem opracowania, jednak będzie on również brany pod uwagę przy decyzjach delimitacji jednostek urbanistycznych oraz analizy układu transportowego.

W zakresie zagadnień transportowych można dostrzec bardzo podobne problemy jak w przypadku zewnętrznego kręgu śródmieścia. System transportowy jest słabo zhierarchizowany i rolę układu średnicowego miasta mieszają się z układem lokalnym. Dwie najważniejsze ulice: Nakielska i Częstochowska pełnią zarówno funkcje podstawowych tras dostępu do śródmieścia zarówno z Lasowic oraz spoza miasta, jak i funkcje obsługi lokalnej zabudowy.

Północny fragment Lasowic (już poza obszarem opracowania), pod każdym względem spójny z rejonem ulic 1 Maja i Siewierskiej, odseparowany jest wzajemnie przez ulicę Częstochowską. Podobną barierę tworzy ulica Nakielska.

OSADA JANA – DZIELNICA MIESZKANIOWA

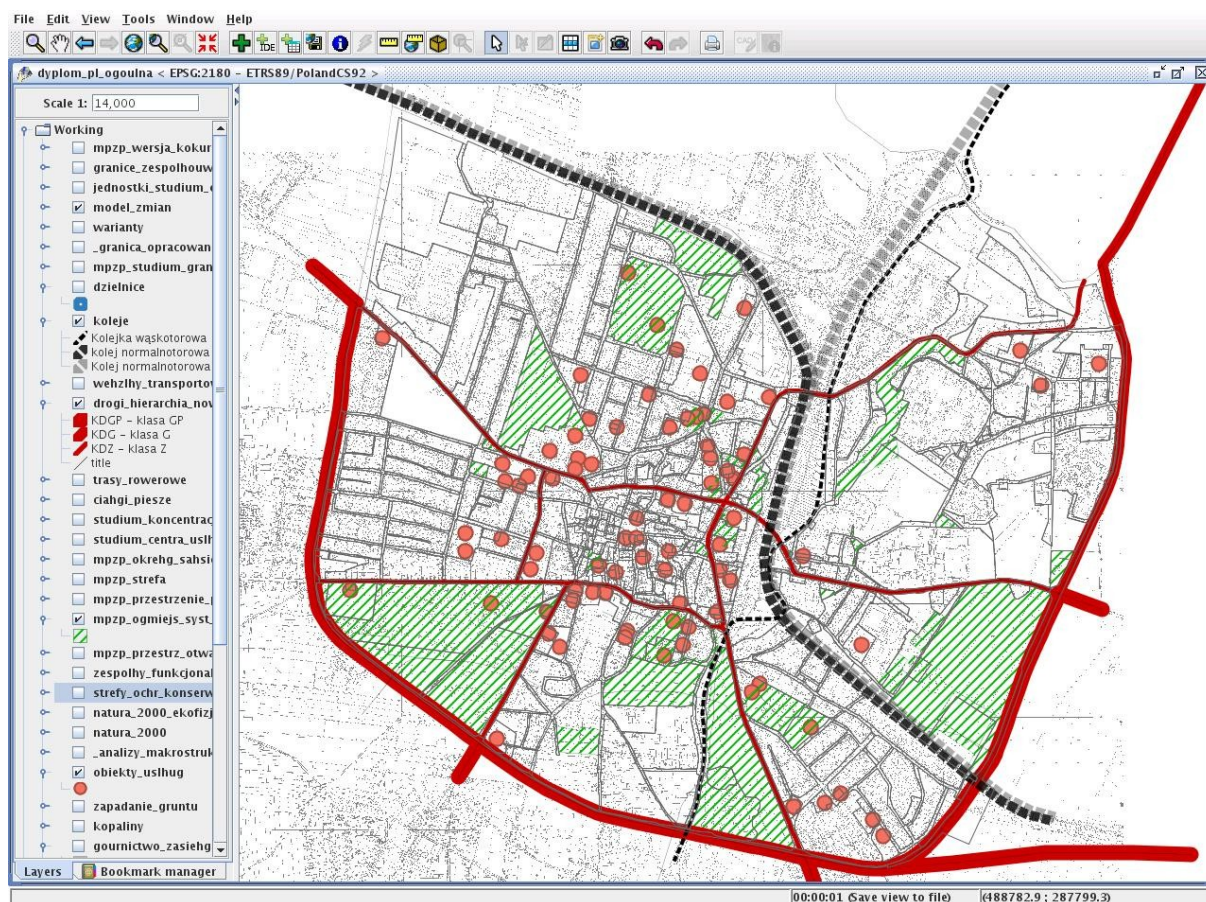
Dzielnica ta stanowi obszar bardzo dobrze zdefiniowany przestrzennie, a jednocześnie wyjątkowo spójny wewnętrznie. Pomimo różnych form zabudowy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie bloków mieszkalnych, w tym zabudowa wysoka) dzielnica ta ma charakter zdecydowanie monofunkcyjny. Pewne odstępstwo od tego jednolitego charakteru stanowi szpital O.O. Kamilianów, połączony przestrzennie założeniem nowoczesnego kościoła parafialnego p.w. Matki Bożej Uzdrawienie Chorych.

Na obszarach zabudowy mieszkaniowej zlokalizowany jest bogaty program usług podstawowych odpowiednich dla potrzeb tego typu dzielnicy.

Cała dzielnica ma jasno określone granice: od północnego wschodu są to tereny kolejowe linii Chorzów Batory – Tczew, w tym odcinka Tarnowskie Góry – Radzionków, od wschodu i południa obwodnica Śródmieścia, od zachodu ulica Bytomska.

Również system transportowy jest dobrze zhierarchizowany. Ulica Bytomska pełniąc rolę głównego powiązania tego obszaru z centrum miasta, stanowiąca element układu ulic średnicowych, jest wyraźnie odseparowana od lokalnego układu drogowego, a tereny zabudowy mieszkaniowej mają zapewniony niezależny dostęp za pośrednictwem ulic dojazdowych.

Jedynym zagadnieniem wartym rozważenia jest fakt, że ulica Bytomska odgradza Osadę Jana od przestrzeni otwartych zlokalizowanych pomiędzy tą ulicą a terenami kolei wąskotorowej.



Ilustracja 7: Uwarunkowania – schemat dostępu do usług i terenów zielonych

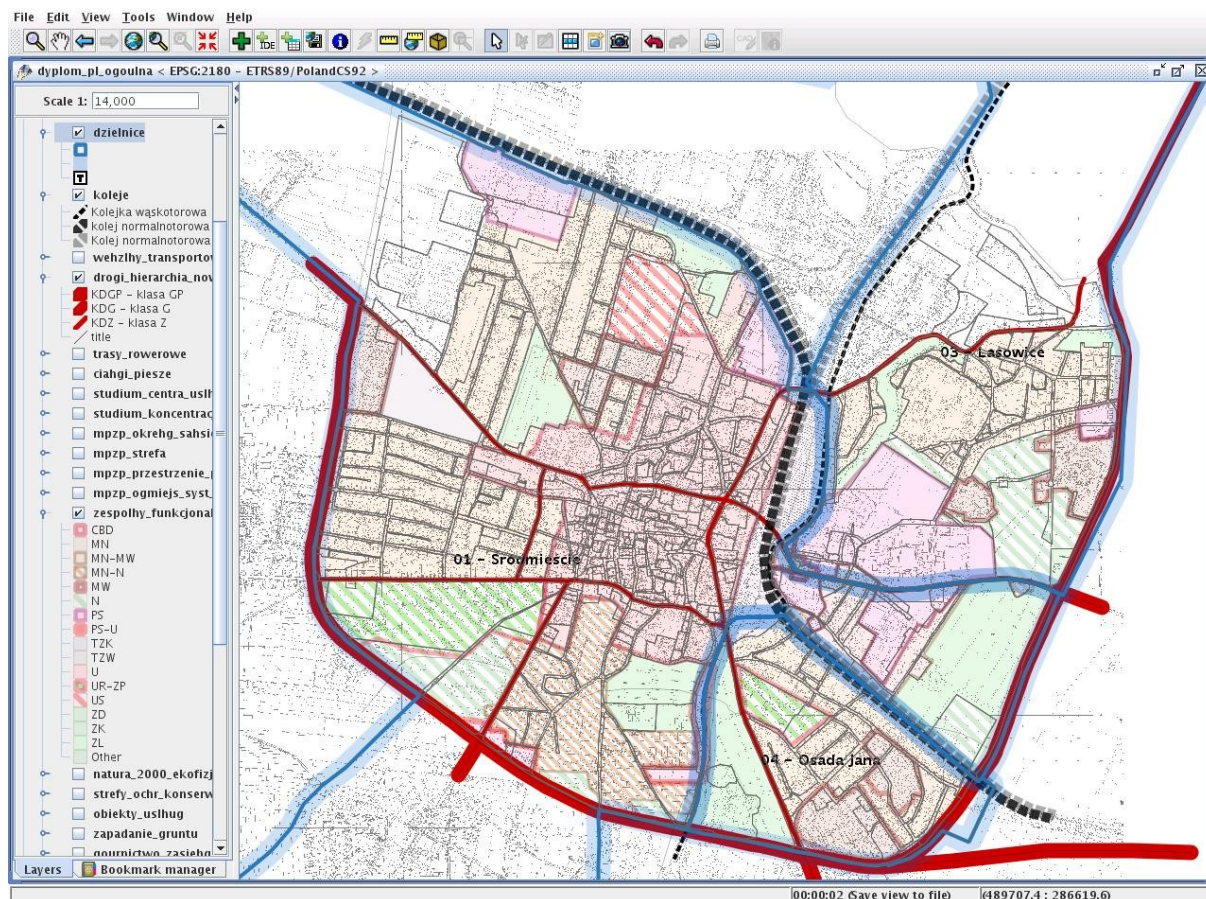
2.2.2 Model istniejącego podziału przestrzeni miejskiej

Obecnie struktura podziału przestrzeni miejskiej ma charakter administracyjny. Nie odzwierciedla ona faktycznych związków funkcjonalnych, ani potrzeb i aspiracji mieszkańców. W tej sytuacji trudno jest świadomie dbać o zagadnienia jakości życia oraz budowania wspólnoty obywatelskiej. Również kwestie kształtowania ładu przestrzennego oraz jego związku z oczekiwaniami mieszkańców są trudne do zdefiniowania.

Model opisujący istniejącą strukturę przestrzenną wygląda mniej więcej tak:

1. Otoczenie - Poziom 0 - Subregion, Poziom -1 - Region, Poziom -2 - Kraj
2. Poziom I - Miasto

- 1) Poziom II - Dzielnica
 - a) Centralna
 - Brak poziomu III
 - Poziom IV - Ulica
 - b) Mieszkalna
 - Poziom III - Osiedle
 - Poziom IV - Ulica
 - c) Przemysłowa
 - Brak poziomu III
 - Poziom IV - Ulica
- 2) Brak poziomu II
 - a) Wyspecjalizowane obszary usług
 - Poziom III - centrum usługowe (hipermarket, kompleks usługowy)
 - Parkingi - nieukształtowana sieć uliczna

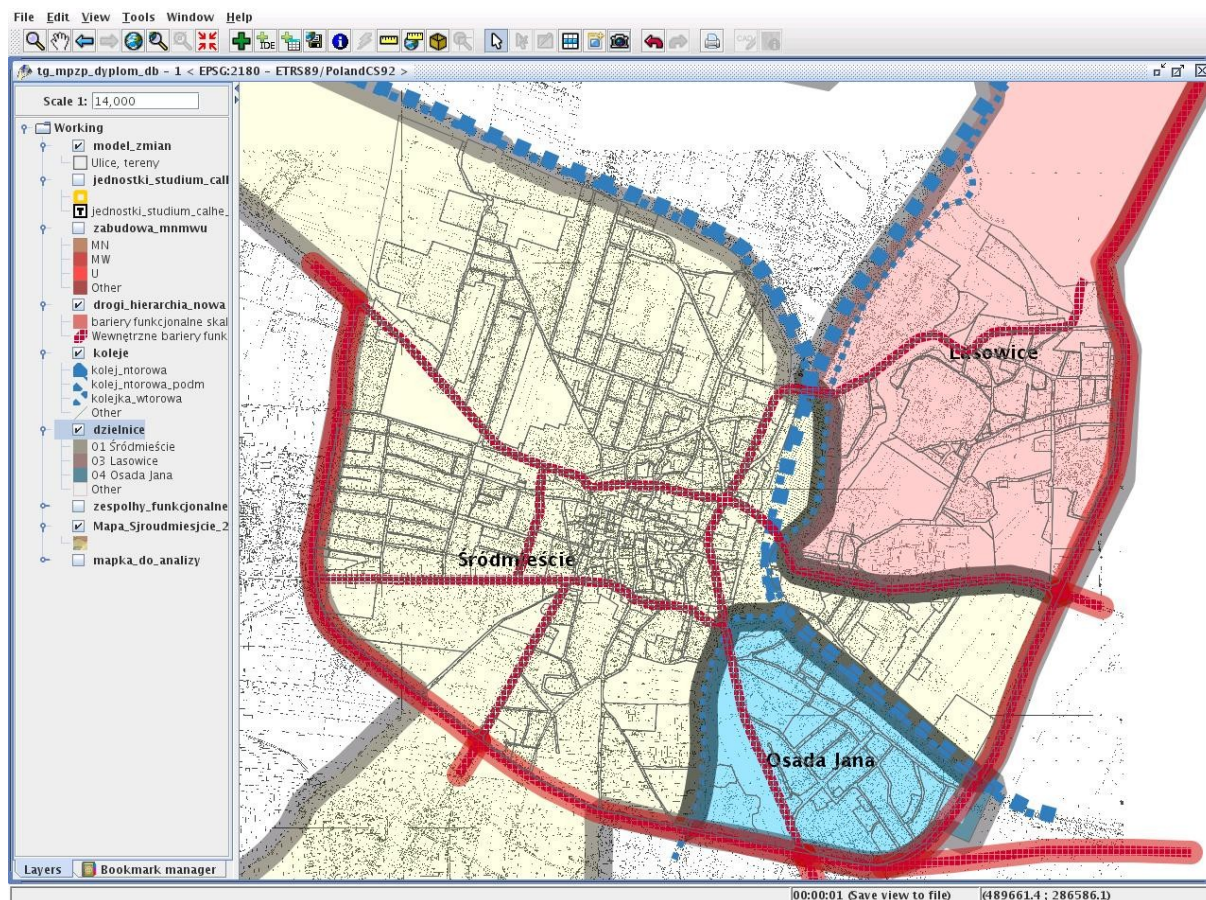


Ilustracja 8: Podział administracyjny na tle struktury przestrzennej

Powyższy model potwierdza, że istniejące dzielnice, nie stanowią spójnych jednostek osadniczych i należy je traktować wyłącznie jako formalny podział administracyjny, uwarunkowany historycznymi przesłankami.

Dodatkowo dzielnice oraz obszary, które mogłyby kreować zwarte zespoły osadnicze podzielone są licznymi barierami, głównie o charakterze transportowym. W historycznym śródmieściu ciekawe ciągi i wnętrza urbanistyczne, które mogłyby tworzyć system przestrzeni publicznych stanowią arterie transportowe głównej ramy komunikacyjnej miasta. Ciągi transportowe oddzielają również obszary zabudowy od terenów zielonych i rekreacyjnych, co zmniejsza szansę na wprężenie tych obszarów do systemu kształtującego przestrzeń o wysokiej jakości i przyjaznej mieszkańcom.

Decyzja projektowa dotyczyć będzie więc w kwestii, w których przypadkach należy pogodzić się z istniejącym stanem rzeczy, a których należy system ten głęboko przekształcić oraz jak łagodzić niedogodności, w przypadku, gdy istniejące bariery zostaną utrzymane.



Ilustracja 9: Podział administracyjny a bariery funkcjonalne i przestrzenne

2.3 **Poszukiwanie właściwych struktur funkcjonalno-przestrzennych**

Obszar opracowania, obejmujący fragment dzielnicy Śródmieście, fragment dzielnicy Lasowice oraz dzielnicę Osada Jana, zawiera tereny o znacznym potencjale użytkowym i o wysokich wartościach historycznych oraz estetycznych – choć wartości te nie są równomiernie rozłożone. Na te cechy pozytywne nakłada się szereg problemów, omówionych w poprzednich punktach, których rozwiązanie nie będzie następowało samoistnie.

Kształtowanie struktur przestrzennych winno zmierzać do godzenia tych funkcji, które są adresowane „na zewnątrz” danej jednostki urbanistycznej, niezależnie od jej poziomu, z funkcjami i cechami zagospodarowania, które służą budowie przyjaznej przestrzeni, jakości zamieszkania i poczucia tożsamości mieszkańców tej jednostki.

Budowa takich struktur winna być oparta na hierarchizacji problemów i ich rozwiązań oraz na tworzeniu podziału przestrzennego pozwalającego na integrację całego obszaru w ściśle określonych relacjach wynikających z wiązania potrzeb mieszkańców z warunkami ich zaspakajania, przy jednoczesnym separowaniu tych oddziaływań i wpływów, które będą kłócić się z budowanym porządkiem funkcjonalnym i łaodem przestrzennym na terenie określonej jednostki urbanistycznej.

Przy próbie sformułowania takiej metody należy określić zasady, wg których będzie tworzona hierarchia struktur przestrzennych:

- zasada 1: poszczególne poziomy organizacji przestrzeni miasta respektują skalę i zasięg, pozwalające na dokładne rozpoznanie otoczenia przez jej mieszkańców, przeciwdziałające wzajemnej anonimowości współobywateli oraz umożliwiające kształtowanie ładu przestrzennego sprzyjającego identyfikacji mieszkańców z własnym osiedlem, czy też dzielnicą,
- zasada 2: jak najwięcej funkcji realizowanych jest na jak najniższym poziomie podziału przestrzeni,
- zasada 3: wzajemna dostępność funkcji (zamieszkanie, praca, usługi, wypoczynek) realizowana jest poprzez zmniejszanie odległości i usuwanie barier między nimi,
- zasada 4: w ślad za zasadą nr 3, system transportowy obejmuje nie tylko powiązania ruchu kołowego, ale również sprzyja wykorzystaniu innych środków transportu – przede wszystkim jednak tworzy dogodne warunki dla ruchu pieszego,
- zasada 5: niezbędna infrastruktura transportowa jest tak rozmieszczana na obszarach poszczególnych jednostek urbanistycznych, aby nie dominowała nad pozostałymi funkcjami,
- zasada 6: lokalizacja poszczególnych funkcji, w tym systemów obsługi transportowej, jest projektowana w taki sposób, aby z jednej strony umożliwić do nich dogodny dostęp a z drugiej separować ich negatywne oddziaływanie i uniknąć dezintegracji przez nie jednostek osadniczych – w skrócie: to z czego korzysta się na określonym poziomie podziału przestrzeni wspólnie, jest w przestrzeni wspólnej, to z czego korzysta się lokalnie jest w przestrzeni zdefiniowanej lokalnie, izolowanej od przestrzeni wspólnej,
- zasada 7: dostęp do funkcji jest realizowany na żądanie korzystających, a nie poprzez niekontrolowaną penetrację funkcji na obszary zamieszkania potencjalnych klientów – odwrócenie kontroli na rzecz klienta: „nie dzwoń do mnie, to ja zadzwonię do ciebie”,
- zasada 8: oddzielenie tego co jest stałe od tego co się zmienia.

Kształtowanie struktury obszarów miejskich ma służyć przede wszystkim zapewnieniu wysokiej jakości życia, rozumianej nie tylko jako jakość zamieszkania, ale jako suma wartości związanych z mieszkaniem, pracą, nauką, korzystaniem z usług podstawowych i wyższego rzędu, w tym z dóbr kultury, spędzaniem wolnego czasu, w tym rozrywką i wypoczynkiem.

Zagadnienia pracy, nauki, usług podstawowych i wypoczynku winny być traktowane, jako problemy, które w pierwszym rzędzie winny być zaspakajane lokalnie, na takim poziomie, na którym ich zaspokojenie może być efektywne.

Dlatego przy kreowaniu struktury przestrzennej kluczowym będzie wyznaczenie zasięgu obszarów organizacji przestrzeni dla każdego z tych poziomów, wyznaczenia przestrzeni wspólnych oraz separacji ich obsługi.

Jednym z najważniejszych problemów strukturalizacji przestrzeni jest hierarchizacja systemów transportowych. Należy separować ruch ponadlokalny od obszarów jednostek osadniczych określonego poziomu, tak aby lokalny system transportowy uwzględniał konieczność tworzenia miejscowych osi funkcjonalnych, z możliwością kreowania na nich przestrzeni publicznych.

Drugim zagadnieniem jest tworzenie przestrzeni jednostek osadniczych z tożsamością, z którą mieszkańcy będą się identyfikować. Istotne jest również tutaj przeciwdziałanie anonimowości mieszkańców, gdyż łatwiej identyfikować się z osiedlem, dzielnicą, gdy istnieje pewna więź wspólnotowa, a sentyment do miejsca wiąże się z przyjaznymi relacjami w stosunku do współobywateli. Ten problem wiąże się ze skalą tak wyodrębnionych jednostek osadniczych, aby te czynniki społeczne mogły zaistnieć. Ważne jest również zdefiniowanie czytelnych granic takich jednostek, aby łatwiej było mieszkańcom, na własny użytek określić, co rozumieją, gdy mówią „jestem u siebie”. Skala jest tym istotniejsza, że jednoznaczne definiowanie takich rozróżnień dla zbyt dużych obszarów grozi uformowaniem się gett, z całą patologią takich rozwiązań.

2.3.1 Harmonizacja ogólnomiejskich funkcji centrotwórczych z ukształtowaniem przyjaznej i identyfikowalnej przestrzeni zamieszkania

Ukształtowanie centrum i jego powiązań otoczeniem miejskim oraz zewnętrznym:

1. obszar śródmieścia, równomiernie dostępny w układzie wewnętrznym z każdego punktu miasta (sprzyja temu położenie w środku ciężkości zurbanizowanego obszaru miasta wyznaczonego przebiegiem obwodnicy śródmiejskiej) – układ dróg linii kolejowych oraz linii komunikacyjnych transportu zbiorowego winien zostać czytelnie zhierarchizowany w celu oddzielenia go od systemów lokalnych – poprawi to dostępność do centrum, a jednocześnie zmniejszy jego uciążliwość względem zabudowy dzielnic i osiedli mieszkaniowych;
2. obszar dostępny w układzie zewnętrznym, spoza miasta (lokalizacja dworca kolejowego, przecinanie się tras średnicowych powiązanych z drogami tranzytowymi, ewentualnie powiązanie z lotniskiem poprzez układ dróg i transport publiczny);
3. obszar posiadający wysokie walory architektoniczne (w tym historyczne), stanowiący całość układ urbanistyczny wraz z ukształtowanymi przestrzeniami publicznymi i wnętrzami urbanistycznymi;
4. koncentracja szeregu funkcji odpowiadających swym charakterem do przestrzeni miejskiej, związanych z administracją, usługami podstawowymi i wyższego rzędu, charakteryzującymi wysoką jakością lub specjalizacją, w tym funkcji ponadlokalnych;
5. wzajemne powiązanie powyższych cech tworzące przestrzeń przyjazną dla ludzi, miejsce, w którym można zaspokoić potrzeby podstawowe i wyższego rzędu, atrakcyjne do spędzania wolnego czasu i wzajemnych spotkań mieszkańców, korzystania z dóbr kultury, usług rozrywki i rekreacji, a z racji nagromadzenia wartości kulturowych (historycznych bądź współczesnych) kreujące tożsamość miasta.

2.3.2 Obszary poza centrum ogólnomiejskim – budowanie tożsamości lokalnej; maksymalna samowystarczalność; łatwa dostępność do i z obszarów zamieszkania przy jednoczesnej izolacji od niepożądanych wpływów

Kształtowanie struktury obszarów poza ścisłym centrum jest nakierowane w większym stopniu na samych mieszkańców, niż na funkcje zewnętrzne. Dlatego tutaj należy się skoncentrować głównie na jakości życia, w tym na dostępie do funkcji ogólnomiejskich, stanowiących z tej perspektywy funkcje zewnętrzne.

Natomiast zagadnienia pracy, nauki, usług podstawowych i wypoczynku winny na terenie jednostki zostać sformułowane przestrzennie poprzez wskazanie lokalnego centrum oraz systemu przestrzeni publicznej.

Również niezbędne będzie określenie zasięgu jednostek osadniczych poszczególnych poziomów, w tym wyznaczenia przestrzeni wspólnych oraz separacji ich obsługi.

W zakresie hierarchizacja systemów transportowych, na obszarze opracowania trudno szukać innych rozwiązań niż wytyczenie nowych dróg o klasie zbiorczej i obniżenie klasy dotychczasowych dróg średnicowych w celu nadania im charakteru lokalnego, uczynienia z nich osi funkcjonalnych jednostek osadniczych, z możliwością kreowania na nich przestrzeni publicznych. Równocześnie nowe drogi zbiorcze staną się czytelnymi granicami oddzielającymi jednostki osadnicze.

Tworzenie tożsamości przestrzeni, zostanie oparte o istniejący zasoby wartości kulturowych i krajobrazowych. Służyć temu będzie definiowanie centrów i systemów przestrzeni publicznych w oparciu o historyczne układy urbanistyczne i tradycyjne obszary usług lokalnych.

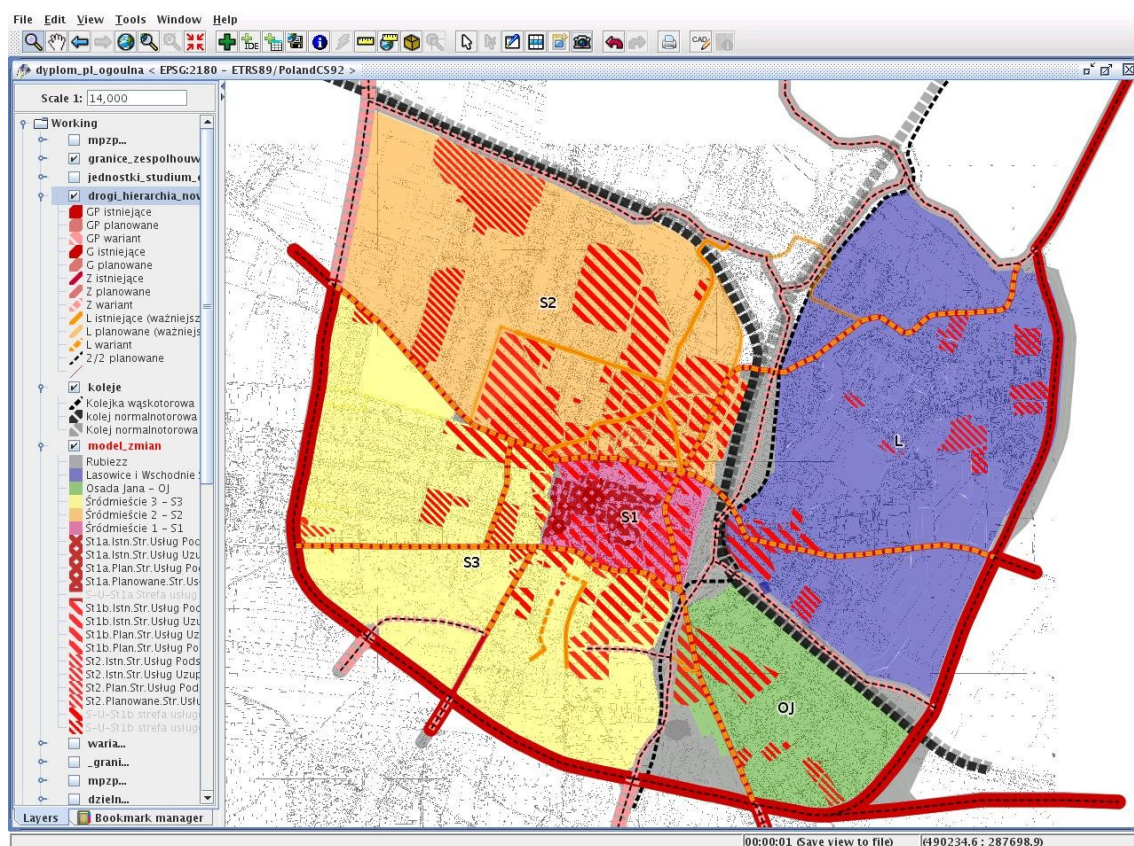
Problem istniejących zakładów przemysłowych wymaga rozwiązań bardziej zaawansowanych. Ścisłe separowanie funkcji przemysłowych i mieszkaniowych, abstrahując od ich uciążliwości nie jest właściwe. Wyrzucanie funkcji przemysłowych do izolowanych dzielnic przemysłowych zwiększa odległości dojazdów do pracy oraz niszczy integralność życia: jedno życie w domu, jedno życie w pracy – żadne życie nie jest kompletne.

Zakłady przemysłowe dają pracę. W miarę przekształceń gospodarczych i technologicznych będą coraz mniej uciążliwe, będą się kurczyć, ustępując powierzchni coraz powszechniejszym usługom. Należy zmierzać raczej w kierunku zmniejszenia ich uciążliwości, ewentualnie izolować, gdy to konieczne, poprzez zieleń, zabudowę usługową, tereny rekreacyjne oraz co jest bardzo ważne, poprawiać ich estetykę.

3. Zastosowanie wzorców projektowych Christophera Alexandra do skonstruowania modelu rozwiązań urbanistycznych

MODEL PLANOWANY

1. Otoczenie - Poziom 0 - Subregion, Poziom -1 - Region, Poziom -2 - Kraj
2. Poziom I - Miasto
 - 1) Rubieże zespołów osadniczych (Subculture Boundary)
 - a) Główna rama transportowa miasta (Ring Roads)
 - Park and Ride
 - Obszary recepcji i dostępu do usług ogólnomiejskich
 - Parkingi
 - Zieleń parkowa
 - Tereny kolejowe
 - Dworzec miejski
 - Przystanki
 - Główne bramy do zespołów osadniczych z parkingami i dostępem do stref usług zespołów osadniczych
 - b) Pasma przemysłowe - zespoły większych zakładów przemysłowych (Work Communities, Industrial Ribbon)
 - c) Korytarze ekologiczne (City Country Fingers)

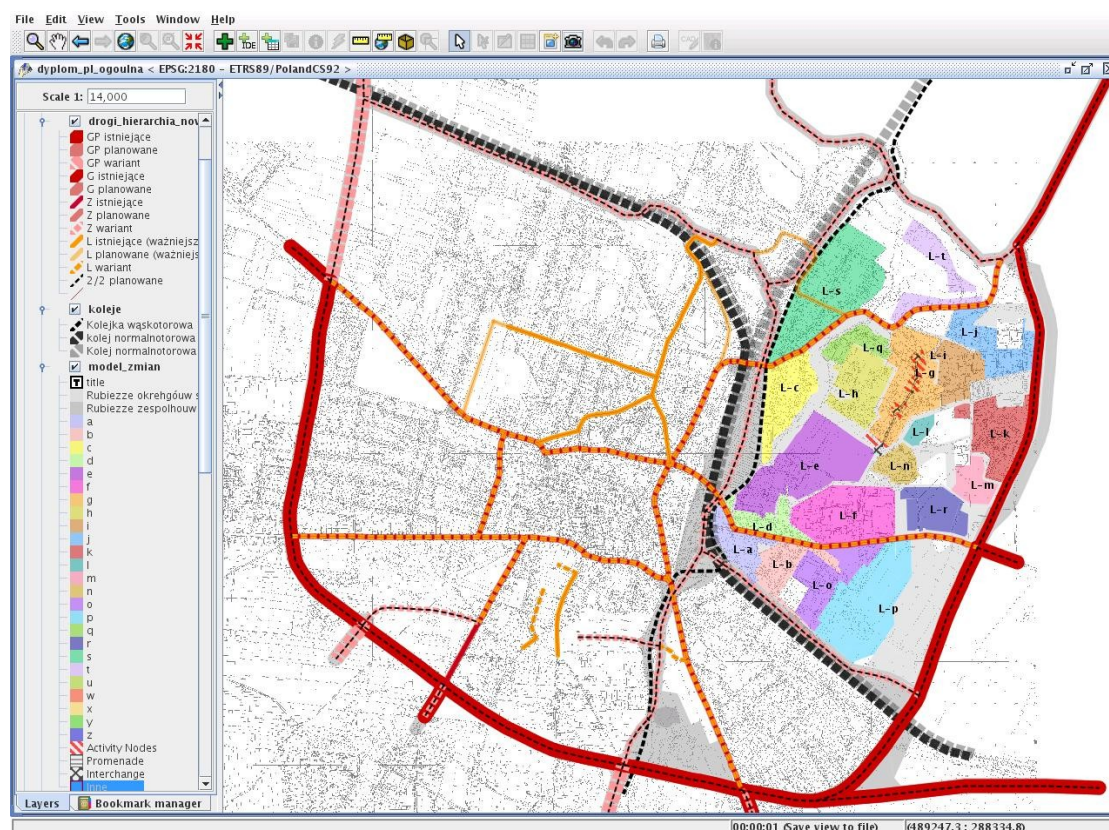


Ilustracja 10: Koncepcja reorganizacji jednostek osadniczych. Likwidacja barier funkcjonalne i przestrzenne – nowy układ transportowych

2) Poziom II - Zespół osadniczy (Community of 7000, Mosaic of Subcultures)

a) Rubieże okęgów sąsiedzkich (Neighbourhood Boundary)

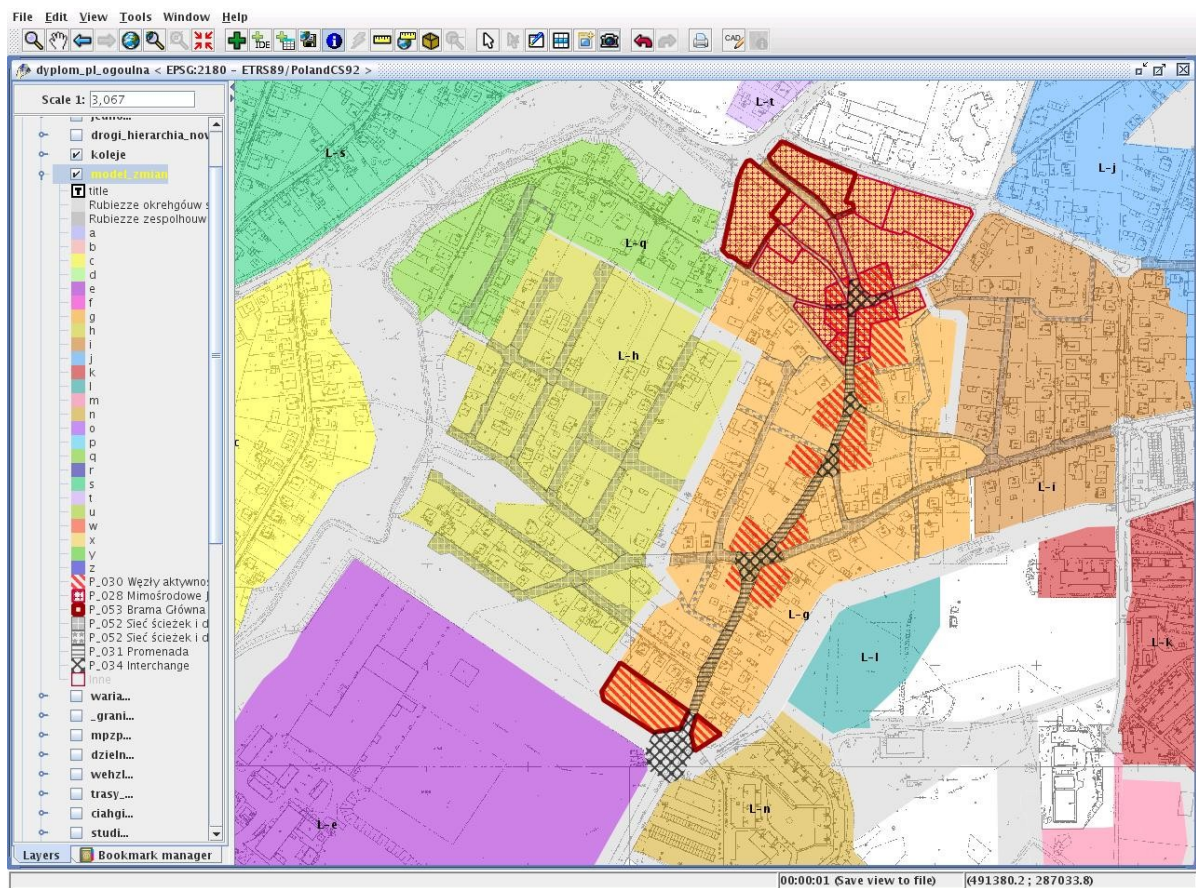
- Główna rama transportowa zespołu osadniczego (Local Major Roads)
 - Aleje, reprezentacyjne ciągi komunikacyjne zespołu osadniczego (Green Streets)
 - Główne bramy do okęgów sąsiedzkich (Main Gateways) z parkingami
 - Obszary recepcji i usług ogólnomiejskich
- Strefy usługowe (zarówno ogólnomiejskie, jak i zespołów osadniczych – Eccentric Nucleus, Interchange, Activity Nodes)
- Przestrzenie publiczne zespołu osadniczego (Interchange, Activity Nodes, Promenade)
- Pasma rzemieślniczo-produkcyjne - zespoły zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych (Work Community, Industrial Ribbon)
- Korytarze ekologiczne (City Country Fingers, Accesible Green, Acces To Water)



Ilustracja 11: Koncepcja reorganizacji jednostek osadniczych. OKRĘGI SĄSIEDZKIE: jednostki - granice podziału - rubieże

b) Poziom III - Okręgi sąsiedzkie lub Okręgi monofunkcyjne (Identifiable Neighbourhood, Scattered Work)

- Rubieże grup zabudowy
 - Okrężne drogi lokalne (Network of Paths and Cars, Looped Local Roads, Parallel Roads)
 - Główne ciągi piesze i rowerowe (Network of Paths and Cars, Promenade, Bike Paths And Racks)
 - Ulice handlowe (Shopping Street, Promenade)
 - Parkingi przy bramach sąsiedztwa (Main Gateways,)
 - Przestrzeń publiczna sąsiedztwa (Small Public Squares, Bus Stop, Common Land, Public Outdoor Room, Connected Play, Adventure Playground)



Ilustracja 12: Lasowice obszar centralny. OKRĘGI SĄSIEDZKIE: zastosowanie wzorców projektowych Christophera Alexandra: bramy główne do okręgów; jądro (mimośrodowe jądro); rozwidlenia i strefy wymiany; węzły aktywności; promenady; system ciągów pieszych i dróg lokalnych oraz dojazdowych

- Poziom IV Strefa
 - Centrum usługowe okręgu (Eccentric Nucleus, Interchange, Activity Nodes, Housing In Between)
 - Zespół małych zakładów (Work Community)
 - Strefa zamieszkania (Household Mix,)

4. Studium przypadku - przykładowe zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru opracowania

4.1 Ustalenia ogólne

4.1.1 Definicje pojęć używanych przy opracowaniu projektu planu miejscowego

Próba sformułowania ustaleń planu miejscowego stosującego wzorce projektowe Alexandra wymaga sformułowania słownika pojęć wiążącego stosowany język planistyczny z językiem wzorców. Stanowić to będzie odwzorowanie jednego systemu na drugi. Poniżej prezentowany jest słownik, który będzie użyty w uchwale zatwierdzający plan miejscowy implementujący strukturę wzorców Alexandra:

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm)
- 2) „rozporządzeniu” - należy przez to rozumieć rozporządzenie z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku, Nr 164, poz. 1587 z późn. zm.),
- 3) „planie miejscowym” - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1;
- 4) „teren” - należy przez to rozumieć, zgodnie z ustawą, wydzielony liniami rozgraniczającymi teren o określonym w planie sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania.
- 5) „jednostce urbanistycznej” - należy przez to rozumieć obszar wydzielony w granicach planu miejscowego, tworzący wraz z innymi jednostkami uporządkowaną strukturę zagospodarowania: od rozwiązań ogólnych dla całego obszaru planu miejscowego do rozwiązań szczegółowych na poziomie grup terenów; do jednostek urbanistycznych w tym znaczeniu zalicza się dalej opisane: zespoły osadnicze, okręgi sąsiedzkie i strefy funkcjonalne;
- 6) „granicy jednostki” - należy przez to rozumieć krzywą domkniętą, wewnątrz której znajduje się cały obszar danej jednostki i wyłącznie tej jednostki.
- 7) „rubieży”² - należy przez to rozumieć wydzielony pas pomiędzy granicami dwóch jednostek urbanistycznych, który nie przynależy do żadnej z nich, lecz do jednostki wyższego poziomu.

2 Rubież, w przeszłości bezludny obszar pomiędzy dwoma krajami, bez określonej przynależności politycznej. Obecnie pojęcie rubieży oznacza słabo zaludniony i zagospodarowany pas przygraniczny.

- 8) „funkcji” - należy przez to rozumieć jednorodny sposób użytkowania terenu, określający jego rolę w strukturze przestrzennej jednostki urbanistycznej;
- 9) „przeznaczeniu terenu” - należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym docelowy sposób użytkowania terenu, jako zestaw funkcji i związanych z nimi form zagospodarowania terenu,
- 10) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to przeznaczenie terenu determinujące sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, które analogicznie nazywane będzie zagospodarowaniem podstawowym,
- 11) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć określony w planie sposób użytkowania terenu, który można realizować w ramach zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikających z przeznaczenia podstawowego;
- 12) „funkcjach wyłączonych” - należy przez to rozumieć te funkcje, zawarte w ogólnej definicji wskazanego dla danego terenu typu przeznaczenia, których lokalizację na tym terenie plan miejscowy w sposób szczególny zakazuje;
- 13) „przeznaczeniu uzupełniającym” - należy przez to rozumieć zestaw funkcji uzupełniających oraz sposób zagospodarowania związany z lokalizacją obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury, służących zapewnieniu warunków użytkowych obiektów zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, w szczególności w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
 - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów; zabudowy i zagospodarowania podstawowego,
 o ile zagospodarowanie związane z tymi funkcjami nie narusza zasad zagospodarowania właściwego dla przeznaczenia podstawowego;
- 14) „funkcji specjalnej” - należy przez to rozumieć, funkcję wprowadzającą na fragmencie terenu lub dla grupy terenów dodatkowy sposób użytkowania, nie powiązany ściśle z określoną formą zagospodarowania, ale nadający temu obszarowi specjalną rolę w strukturze przestrzennej obszaru planu miejscowego.
- 15) „elementach zagospodarowania przestrzennego” - należy przez to rozumieć zabudowę, drogi, ulice i place, tereny zielone oraz przestrzenie otwarte;
- 16) „elementach kompozycji urbanistycznej” - należy przez to rozumieć elementy kształtujące wnętrza urbanistyczne, takie jak pierzeje, dominanty, domknięcia, osie widokowe,
- 17) „strukturze zabudowy” – należy przez to rozumieć sposób usytuowania zabudowy na działce budowlanej oraz wzajemnego usytuowania budynków na sąsiednich działkach.
 - a) zabudowa rozproszona
 - b) zabudowa wolnostojąca
 - c) zabudowa bliźniacza
 - d) zabudowa szeregowa
 - zabudowa atrialna
 - zabudowa zwarta - bloki zabudowy
- 18) „strukturze zagospodarowania” – należy przez to rozumieć strukturę, która zbiór elementów zagospodarowania przestrzennego wiąże w charakterystyczne dla określonych funkcji struktury zabudowy, układy transportowe, w tym siatki ulic wraz z przestrzeniami publicznymi i terenami zielonymi:
 - a) tkanka miejska – strukturę urbanistyczną opartą na zabudowie zwartej, składającą się ulic i placów oraz bloków zabudowy o wyrównanej wysokości z równomiernie rozłożonymi wewnętrznymi przestrzeniami (dziedzińcami).
 - b) przestrzeń soliterów
- 19) „typie zagospodarowania” - należy przez to rozumieć kategorię zagospodarowania, która jest charakterystyczna dla danego typu użytkowania; kategorie te obejmują: zagospodarowanie produkcyjno-składowe, usług, usług publicznych, specjalizowane (kolejowe, związaną z infrastrukturą techniczną itp.) - typ zagospodarowania w odróżnieniu od przeznaczenia może mieć trwały charakter i adaptacja na nowe funkcje musi je uwzględniać; elementem, który może determinować typ zagospodarowania jest typ zabudowy.
- 20) „typie zabudowy” - należy przez to rozumieć kategorię, która jest wyodrębniona według formy związanej z użytkowaniem, dla którego została ona zaprojektowana i zrealizowana; kategoria ta obejmuje: zabudowę mieszkaniową, usługową, usług publicznych, produkcyjną, składową, specjalizowaną - typ zabudowy, związany z określonym zagospodarowaniem, w odróżnieniu od przeznaczenia, może mieć trwały charakter i adaptacja na nowe funkcje musi je uwzględniać (np. zabudowa przemysłowa adaptowana na cele mieszkaniowe, tzw. lofty, pozostanie typu przemysłowego, pomimo, że w planie przeznaczona będzie na inną funkcję);
- 21) „zabudowie mieszkaniowej” - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny, budynek zamieszkania zbiorowego lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 22) „charakterze zabudowy” - należy przez to rozumieć kategorię, która jest wyodrębniona według formy związanej z okresem powstania lub obszarem lokalizacji; kategorie te obejmują: zabudowę śródmiejską (historyczną, współczesną), zabudowę podmiejską, zabudowę,
- 23) „zabudowie śródmiejskiej” - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w planie miejscowym centrum miasta lub dzielnicy miasta,
- 24) „zabudowie jednorodzinnej” – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,

- 25) „zabudowie zagrodowej” - należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych,
- 26) „powierzchni terenu biologicznie czynnej” — należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 27) „gabarycie obiektu budowlanego” – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne, odpowiednio: budynku, budowli lub obiektu małej architektury; w przypadku budynku gabaryt opisuje wysokość, szerokość frontu, głębokość;
- 28) „wysokości budynku” – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 29) „szerokości frontu budynku” – należy przez to rozumieć szerokość budynku, mierzoną równolegle do osi ulicy, między najbardziej wysuniętymi na zewnątrz elementami elewacji bocznych;
- 30) „głębokości budynku” – należy przez to rozumieć prostopadły do osi ulicy wymiar budynku, mierzony między najbardziej wysuniętymi na zewnątrz elementami elewacji frontowej i tylnej (lub ogrodowej);
- 31) „elewacji” – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku wraz ze wszystkim elementami z nią związanymi; w przypadku położenia budynku przy ulicy, drodze (ulicach, drogach) elewacje, w zależności od położenia względem osi ulicy (drogi) określa się jako:
 - a) „elewację frontową” – elewacja położona od strony ulicy, która tworzy względem osi jezdni najmniejszy kąt – w przypadku budynków narożnych lub położonych w sąsiedztwie skrzyżowań ulic, budynek może posiadać więcej niż jedną elewację frontową;
 - b) „elewacje boczne” - elewacje, z których każda sąsiaduje z elewacją frontową;
 - c) „elewacje tylne” - położone względem ulicy po przeciwnej stronie budynku;
- 32) „kształcie elewacji” – należy przez to rozumieć geometrię zewnętrznej powierzchni ściany budynku wraz ze wszystkim elementami z nią związanymi (ryzality, wnęki, wykusze, balkony, pilastry i gzymsy) oraz ich rozmieszczeniem;
- 33) „kształcie dachu” - należy przez to rozumieć geometrię zewnętrznej powierzchni przekrycia budynku, opisaną poprzez typ dachu (dwuspadowy, czterospadowy, pulpitowy, mansardowy, naczółkowy, półszczytowy, namiotowy, wieżowy, kopulasty, hełmowy, pogrążony), parametry geometryczne (kąt nachylenia połaci, kierunek kalenicy), pokrycie dachu oraz elementy z nim związane: np. lukarny, okna dachowe itp.
- 34) „bryle budynku” – kształt powierzchni geometrycznej bryły zamykającej budynek, opisanej jako kompozycja brył wypukłych (ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, oficyny i inne), wraz z kształtem elewacji i kształtem dachu;
- 35) „formie budynku” – kompozycja elementów i detali architektonicznych powiązanych w określonym porządku, takich jak: bryła budynku, rytm otworów okiennych pilastrów, gzymsów, proporcje otworów okiennych i drzwiowych oraz kolorystyka,
- 36) „poziomie terenu” — należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku niebędącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub pomieszczeń technicznych,
- 37) „pomieszczeniu mieszkalnym” - rozumie się przez to pokoje w mieszkaniach, a także sypialnie i po mieszczenia do pobytu dziennego w budynku zamieszkania zbiorowego,
- 38) „pomieszczeniu pomocniczym” — należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowywania posiłków, z wyjątkiem kuchni zakładów żywienia zbiorowego, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności,
- 39) „pomieszczeniu technicznym” — należy przez to rozumieć pomieszczenie przeznaczone dla urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku,
- 40) „pomieszczeniu gospodarczym” — należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, służące do przechowywania przedmiotów lub produktów żywnościowych użytkowników budynku, materiałów lub sprzętu związanego z obsługą budynku, a także opału lub odpadów stałych,
- 41) „mieszkaniu” - należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego,
- 42) „lokalu użytkowym” - rozumie się przez to część budynku zawierającą jedno pomieszczenie lub ich zespół, wydzieloną stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, a także gospodarczym,
- 43) „budynku mieszkalnym” — rozumie się przez to budynek przeznaczony na mieszkania, mający postać:
 - a) budynku wielorodzinnego, zawierającego 2 lub więcej mieszkań,
 - b) budynku jednorodzinnego,
- 44) „budynku mieszkalnym jednorodzinnym” – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 45) „budynku zamieszkania zbiorowego” — należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe,

schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny,

- 46) „budynku użyteczności publicznej” — należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynek biurowy i socjalny,
- 47) „budynku rekreacji indywidualnej — należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku,
- 48) „budynku gospodarczym” — należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych.

4.1.2 Podstawowe zapisy określające przeznaczenie i zasady zagospodarowania

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Niezależnie więc od przyjętej metody projektowej, dla podstawowych zagadnień planu określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosowane wymagane przepisami określenia i symbole³:

- 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami literowymi i graficznymi
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej
 - a) M – tereny zabudowy mieszkaniowej
 - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - 2) Tereny zabudowy usługowej
 - a) U – tereny zabudowy usługowej
 - b) US – tereny sportu i rekreacji
 - c) UO – tereny usług oświaty
 - d) UZ – tereny usług ochrony zdrowia
 - e) UP – tereny innych usług publicznych
 - f) UKR – obiekty kultu religijnego
 - g) UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych powyżej 400 m².
 - h) UC2 – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych powyżej 2000 m².
 - i) UK – tereny związane z obsługą transportu
 - 3) Tereny użytkowane rolniczo
 - a) R – tereny rolnicze
 - b) RU - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybnych
 - c) RM - Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
 - 4) Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej
 - a) P - Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - b) PG - Obszary i tereny górnicze
 - 5) Z – Tereny zieleni i wód
 - a) ZN - Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody
 - b) ZL – Lasy
 - c) ZP - Tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje

3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- d) ZE – Inne ogólnodostępne tereny zielone, nie będące lasami i nie objęte formami ochrony przyrody (zieleni naturalna)
- e) ZI – tereny zieleni niedostępnej publicznie, utrzymywanej w określonej formie dla wyspecjalizowanych funkcji – zieleni izolacyjna, zieleni stabilizująca skarpy itp.
- f) ZD - Tereny ogrodów działkowych
- g) ZC – Cmentarze
- h) ZZ - Obszary zagrożone powodzią
- i) WM - Tereny wód powierzchniowych morskich
- j) WS - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora. Stawy. strumienie, kanały)
- 6) K – Tereny komunikacji
 - a) KD – Tereny dróg publicznych
 - b) KDD – drogi klasy D (dojazdowe)
 - c) KDL – drogi klasy L (lokalne)
 - d) KDZ – drogi klasy Z (zbiorcze)
 - e) KDG – drogi klasy G (główne)
 - f) KDGP – drogi klasy GP (główne przyspieszone)
 - g) KDS – drogi klasy S (ekspresowe)
 - h) KDA – drogi klasy A (autostrady)
 - i) KP – tereny parkingów
 - j) KDw - Tereny dróg wewnętrznych
 - k) KX – inne ciągi komunikacyjne, nie stanowiące dróg publicznych,
 - KXp – piesze,
 - KXr – rowerowe,
 - l) KW - Tereny komunikacji wodnej, szlaki wodne
 - m) KK – Tereny kolejowe (mogą być powiązane z funkcją specjalną f-TZ – tereny zamknięte, wyłączone z ustaleń planu miejscowego zgodnie z
- 7) I – Tereny infrastruktury technicznej
 - a) IE – Elektroenergetyka
 - b) IG – Gazownictwo
 - c) IW – Wodociągi
 - d) IK – Kanalizacja
 - e) IT – Telekomunikacja
 - f) IO - Gospodarowanie odpadami
 - g) IC – Ciepłownictwo

Ustawa określa również zagadnienia, dla których nie określono słownika pojęć i wykazu oznaczeń, które jednak wymagają określenia w nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, przepisów o ochronie przyrody i innych przepisów odrębnych. Dla tych zagadnień, konieczne jest przyjęcie szeregu definicji, zgodnie z przyjętymi w kraju zasadami sztuki projektowania:

Ustala się następujące kategorie struktury zabudowy:

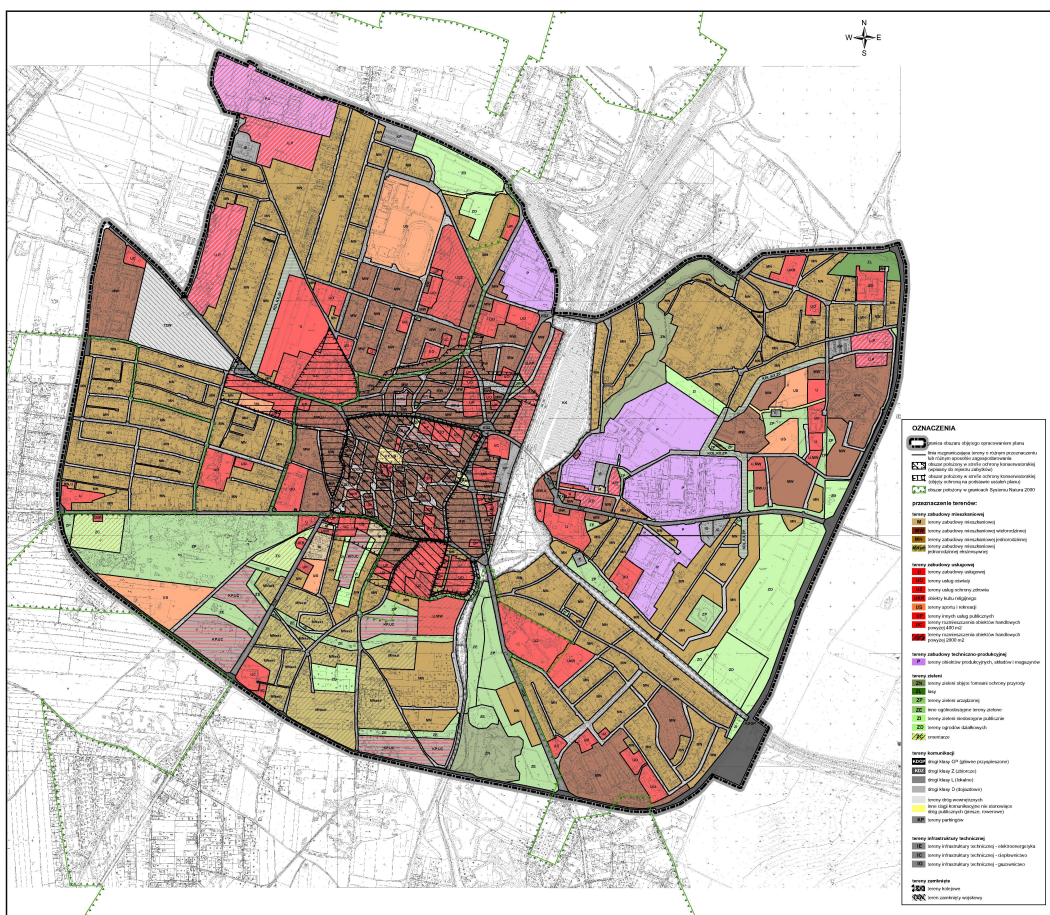
- 1) zabudowa rozproszona – zabudowa, która zlokalizowana jest na pojedynczych, nie sąsiadujących ze sobą działkach (np. zabudowa zagrodowa)
- 2) zabudowa wolnostojąca
- 3) zabudowa bliźniacza
- 4) zabudowa szeregowa
 - a) zabudowa atrialna
 - b) zabudowa zwarta - bloki zabudowy.
- 5) obiekty otwarte, sportowe, parkowe, zagospodarowanie małą architekturą

Ustala się poziomy zarządzania i organizacji przestrzeni

- 1) ponadmiejski – St0,
- 2) miejski – St1
 - a) wyższy St1a,
 - b) niższy St1b,
- 3) wspólnotowy: zespół osadniczy (wspólnota) – St2,
- 4) sąsiedzki: okręg sąsiedzki (sąsiedztwo) – St3.

Ustala się następujące funkcje specjalne (fs):

- 1) obszar stanowiący przestrzeń publiczną (fs-pp),
 - 2) obszar koncentracji usług publicznych (fs-up),
 - 3) obszar koncentracji usług komercyjnych (fs-uc),
 - 4) obszar ogólnodostępny (fs-dp),
 - 5) obszar niedostępny publicznie (fs-np),
 - 6) węzeł integracyjny (fs-kwi),
 - 7) węzeł wymiany (fs-kww),
 - 8) parking strategiczny (fs-kps),
 - 9) P+R – park and ride (fs-p+r),
 - 10) tereny zamknięte (fs-tz),
 - 11) trasa rowerowa (fs-kxr),
 - 12) ciąg pieszy (fs-kxp).
1. Przyjmuje się system parkingów strategicznych dla obsługi miasta (kp):
 - 1) Parkingi centralne pierwszorzędne (kp-c1);
 - 2) Parkingi centralne drugorzędne (kp-c2);
 - 3) Parkingi centralne trzeciorzędne (kp-c3);
 - 4) Obwodowe parkingi Śródmieścia (kp-os);
 - 5) Parkingi peryferyjne (kp-ex);
 - 6) Parkingi wspólnotowe: zespół osadniczy (wspólnota);
 - 7) Parkingi sąsiedzkie: okręg sąsiedzki (sąsiedztwo);
 - 8) Parkingi lokalne (bezpośrednia obsługa sąsiadującej zabudowy) wewnętrzne (parkingi w granicach nieruchomości);
 - 9) Parkingi wewnętrzne (parkingi w granicach nieruchomości).
 2. Powiązania wielofunkcyjne parkingów:
 - 1) P+R – parking lub węzeł integracyjny włączony w system „park and ride” - rozwiązanie służące ograniczeniu indywidualnego ruchu samochodów osobowych;
 - 2) IntU – system powiązania węzłów z usługami.



Ilustracja 13: Schemat przeznaczenia terenów na obszarze opracowania

4.1.2 Zapisy ogólnego planu miejscowego kształtujące strukturę opartą o wzorce projektowe Alexandra

Przy zachowaniu formalnej poprawności dokumentu planu miejscowego wzorce projektowe Alexandra można wdrożyć kształtując hierarchiczny podział przestrzeni oraz system delimitacji i powiązań pomiędzy tak ukształtowanymi jednostkami przestrzennymi. Aby elastycznie kształtować strukturę przestrzenną było możliwe, niezbędne jest zdefiniowanie jednostki elementarnej, czyli niepodzielnego z punktu widzenia struktury planu obszaru, dla którego będą formułowane ustalenia wymagane ustawą. Tak zdefiniowane elementy stanowią cegiełki, z której będzie budowana struktura przestrzenna planu. Jest tu zastosowana relacja „ma”, czyli relacje tzw. kompozycji (agregacji) lub asocjacji, w której struktura złożona zbudowana jest z mniejszych struktur: różnego typu (kompozycja); tego samego typu (asocjacja):

1. Podstawową jednostką planistyczną, wyodrębnioną na obszarze opracowania w celu określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania jest „teren”⁴. Dla terenu określa się:
 - 1) wszystkie ustalenia niezbędne do określenia dopuszczalnych sposobów użytkowania terenu i zlokalizowanych na nim nieruchomości,
 - 2) wymagania związane z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, w tym warunki techniczne, niezbędne do sporządzenia projektu budowlanego zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 3) ustalenia wymagane przepisami odrębnymi określające dopuszczalne sposoby użytkowania terenu, formy zagospodarowania oraz zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

4 Ustalenia dla terenu stanowią komplet przepisów ostatecznie ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla celów inwestycji i użytkowania

- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i systemami infrastruktury technicznej niezbędne do uzyskania wymaganych prawem budowlanym oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych i zarządców,
 - 5) ustalenia, niezbędne do stwierdzenia zgodności projektu budowlanego z planem miejscowym zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
2. Tereny grupowane⁵ są według kryteriów spójności przestrzennej, jednorodności wybranych cech opisujących przeznaczenie, kompozycję przestrzenną i zagospodarowanie oraz charakteru społecznego, kulturowego i estetycznego, w jednostki urbanistyczne⁶, organizujące obszar planu na trzech poziomach, odpowiadających zasięgowi organizowania się społeczności lokalnych, usług publicznych i funkcji⁷ – są to, licząc od poziomu najwyższego:
- 1) obszar opracowania;
 - 2) zespół osadniczy;
 - 3) okręg (sąsiedzki lub monofunkcyjny);
 - 4) strefa funkcjonalna.

Relacje typu „ma” pozwalają na tworzenie bardzo zróżnicowanych struktur o różnym charakterze. Sposób ich kształtowania będzie zmierzał do zbudowania modeli przestrzennych zgodnych z ideami języka wzorców. Poniżej zapisane są zasady, wg których budowane będą struktury przestrzenne w obszarze opracowania.

OBSZAR OPRACOWANIA

Obszar opracowania stanowi objęty planem miejscowym fragment miasta jako całości, dla którego plan wprowadza ustalenia, o charakterze ogólnomiejskim:

- 1) zapewniające kompleksowe rozwiązania problemów zabudowy miast, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 2) określające podział miasta w obszarze opracowania na zespoły osadnicze oraz rubieże zespołów osadniczych stanowiące obszary ogólnomiejskie;
- 3) wyznaczające rolę poszczególnych zespołów osadniczych w strukturze miasta,
- 4) wyznaczające ogólnomiejskie centra usługowe oraz system ogólnomiejskich przestrzeni publicznych, w powiązaniu z systemem usług publicznych;
- 5) ustalające ogólnomiejski system obszarów chronionych, wiążący przestrzennie i funkcjonalnie obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody oraz na podstawie przepisów odrębnych z obszarami ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w celu ochrony zasobów środowiska na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym na podstawie niniejszego planu miejscowego;

- 5 Ustalenia dla terenu wynikają z celów polityki przestrzennej, zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz przepisów odrębnych – grupowanie terenu pozwala stworzyć wspólny mianownik dla regulacji szczegółowych wyłożyć intencję legislacyjną oraz sformułować podstawę merytoryczną dla wprowadzonych w kartach terenów przepisów, niejednokrotnie ograniczających prawa własności oraz stanowią warstwę ułatwiającą interpretację zapisów
- 6 Nomenklatura tych jednostek nie używa pojęć dzielnica, osiedle, choć byłyby to określenia najbardziej stosowne, ze względu na cel stawiany przy projektowaniu tego podziału – chodzi o wykształcenie jednostek, z którymi mieszkańcy będą się identyfikować, które będą tworzyć spójną całość, nie tylko pod względem przestrzennym, ale również pod względem funkcjonalnym (czy to dzięki komplementarności, czy to poprzez jednorodność subkultury), estetycznym i społecznym. Nowe pojęcia zostały zdefiniowane ze względu na to, że określenia „dzielnica” i „osiedle” zostały już zarezerwowane już dla istniejących jednostek podziału administracyjnego lub stosowane są w kontekście nazw geograficznych formalnie uznanych jednostek osadniczych lub części miasta.
- 7 Hierarchizacja obszarów ma realizować wzorce:
 - (2) The Distribution of Towns – w tym przypadku chodzi o rozmieszczenie (rozkład) jednostek osadniczych wewnątrz miasta;
 - (3) City Country Fingers – wyznaczenie klinów i korytarzy ekologicznych (rozumienie „fingers” będzie nieco inne, nie chodzi tu o obszary wiejskie jak u Alexandra, ale publiczne obszary otwarte, zieleni ekologiczne – należy tu również ustalić kwestie zarządzania i utrzymania)
 - (4) Agricultural Valleys – jw. dla dolin, cieków wodnych itp.
 - (8) Mosaic of Subcultures – najistotniejszy wzorec kształtowania przestrzeni w mieście – subkultury będą tu rozumiane jako style życia i kształtowania zagospodarowania. Wyznaczają one okręgi sąsiedzkie – w miarę niewielkie jednostki, tak aby zachować spójność całego zespołu osadniczego. Wzorec ten jest kompromisem pomiędzy równomiernym i całkowitym przemieszaniem stylów, które de facto prowadzi do jego przeciwieństwa, czyli do jednorodności (homogeniczności przestrzeni), a tworzeniem się dużych jednorodnych i izolowanych obszarów o diametralnie różnych stylach życia i zagospodarowania (ghetto). Subkultura (okręg sąsiedzki) tworzy w miarę jednorodną i uporządkowaną (nieeklektyczną całość), ale jej mała skala pozwala na wymianę i wspólne funkcjonowanie tego obszaru w ramach wyższej jednostki, będąc składową wspomnianą w nazwie mozaiki. Tworzy się wartość dodana wynikająca z wymiany doświadczeń pomiędzy mieszkańcami różnych obszarów, w przeciwieństwie do izolowanych gett, oraz anonimowych, wielkich obszarów homogenicznych. Dodatkowo granice stref winny być tak ukształtowane aby z jednej strony czytelnie oddziaływały strefy, a jednocześnie stanowiły przestrzeń kontaktu i wymiany pomiędzy strefami i zachęcały do wzajemnej penetracji.
 - (9) Scattered Work – praca rozproszona: wykluczenie wielkich monofunkcyjnych dzielnic; na ile to jest możliwe przybliżenie miejsca pracy do domu (20-30 min. dojazdu pieszego). W przypadku uciążliwych przedsięwzięć izolacja konfliktowych funkcji winna mieć charakter jednostkowy, a nie systemowy – uciążliwy zakład nie jest lokalizowany w dużej grupie z innymi uciążliwymi obiektami, ale lokalizowany jest samodzielnie w jednego z okręgów. Takie okręgi mogą być przemieszane w ramach całego zespołu, aby były łatwo dostępne w ruchu pieszym ze stref mieszkaniowych. Oczywiście uciążliwość winna być ograniczona do granic zakładu i nie przekraczać granic okręgu.
 - (10) Magic of City – wzorec ten odnosi się do obszarów metropolitalnych i zakłada powielanie CBD, dla każdego obszaru zamieszkanego przez 300.000 mieszkańców. Ale, per analogia, można przenieść go na tworzenie centrów życia miejskiego na poziomie miasta, dzielnicy (zespołu osadniczego) – czyli zaaranżowanie multisatelitarnego systemu centrów, przybliżającego mieszkańcom usługi o charakterze miejskim
 - (11) Local Transport Areas

- 6) ustalające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla form ochrony o charakterze powierzchniowym, których granice lub strefy ochrony wykraczają poza linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) uwzględniające obszary występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż, jak również potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 8) uwzględniające potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;
- 9) ustalające strukturę ogólnomiejskiego systemu transportowego, w tym w szczególności ogólnomiejskie węzły integracyjne;
- 10) ustalający kształt ogólnomiejskich systemów infrastruktury technicznej;

ZESPÓŁ OSADNICZY

1. Zespoły osadnicze, stanowią najwyższy poziom podziału miasta.
2. Zespół osadniczy⁸ stanowi obszar wyznaczony w planie miejscowym w celu efektywnego zarządzania przestrzenią i racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, którego struktura zapewnia:
 - 1) optymalne bilansowanie obszarów zabudowy mieszkaniowej oraz obszarów przeznaczonych na usługi podstawowe i wyższe, na realizację aktywności gospodarczej mieszkańców oraz zaspakajanie potrzeb wypoczynku i rekreacji;
 - 2) kompletny zestaw usług podstawowych oraz funkcji rekreacyjnych, sportowych;
 - 3) minimalizację potrzeb transportowych poprzez dobry dostęp do usług i miejsc pracy, w miarę możliwości lokalizowanych w granicach zespołu, znajdujących się w zasięgu ruchu pieszego i rowerowego;
 - 4) dogodnie powiązania transportowe z otoczeniem, przy jednoczesnym separowaniu transportu zewnętrznego i tranzytowego od lokalnej przestrzeni transportowej, na której preferowany będzie ruch pieszego i rowerowego.
3. Do wyodrębnienia zespołu osadniczego stosuje się następujące kryteria:
 - 1) jego wielkość opisują następujące wielkości:
 - a) 5000 – 10.000 mieszkańców (optimum: 7000);
 - b) powierzchnia obszaru od 40 do 160 ha;
 - c) odległość pomiędzy krańcami obszaru po najdłuższej osi (średnicy, przekątnej) obszaru, od 700 m do 1500 m.
 - 2) jego obszar wyposażony jest w komplet usług podstawowych oraz szereg usług wyższego rzędu, tworzących zespół funkcji miastotwórczych,
 - 3) zespół ma charakter wielofunkcyjny (multifunkcyjny), łączący obszary mieszkaniowe, usługowe oraz produkcyjne, w celu uzyskania optymalnej samowystarczalności zespołu oraz powiązania miejsc zamieszkania z miejscami pracy i zaspakajania potrzeb bytowych, w zasięgu ruchu pieszego lub rowerowego.
4. Dla zespołu osadniczego plan miejscowy wprowadza ustalenia dotyczące:
 - 1) zasad powiązań funkcjonalnych zabudowy i systemów infrastruktury transportowej oraz technicznej zapewniających spójność przestrzenną zespołu, przy różnorodnym przeznaczeniu terenów,
 - 2) zestawu i rozmieszczenia funkcji niezbędnych dla realizacji wyznaczonej roli zespołu osadniczego w strukturze miasta oraz uzyskania samodzielności funkcjonalnej zespołu na poziomie funkcji podstawowych;
 - 3) podziału zespołu na okręgi sąsiedzkie oraz rubieże okręgów sąsiedzkich stanowiące obszary wspólne zespołu osadniczego;
 - 4) ról okręgów sąsiedzkich w zakresie kształtowania ładu przestrzennego;
 - 5) kształtu wspólnych przestrzeni publicznych zespołu osadniczego, lokalizowanych na rubieżach okręgów sąsiedzkich,
 - 6) powiązań funkcjonalnych okręgów sąsiedzkich w strukturze zespołu osadniczego,
 - 7) zasady obsługi zespołu osadniczego poprzez systemy transportu i infrastruktury technicznej, w tym powiązanie z układami zewnętrznymi oraz rozwiązania integrujące w ramach zespołu;

OKRĘG

1. Okręgi⁹ tworzą drugi poziom podziału miasta.
2. Celem tworzenia okręgów jest tworzenie warunków do ujednolicenia typów zagospodarowania w ramach jednostki, tak aby uzyskać jednorodną i uporządkowaną kompozycję przestrzenną, służącą jakości życia mieszkańców i zapewniającą warunki realizacji ich aktywności.
3. Dodatkowym celem tworzenia okręgu jest separacja użytkowników wzajemnie konfliktowych ze względu na oddziaływanie.
4. Okręgi, ze względu na charakter, stanowią:

⁸ zespół osadniczy - (wspólnota 7000) odpowiada z grubsza dzielnicę miasta, małej miejscowości, osadzie

⁹ okręg (sąsiedztwo – fragment zespołu osadniczego), np. osiedle, ośrodek usługowy, dzielnica przemysłowa,

- 1) okręgi sąsiedzkie, gdy na obszarze sąsiedztwa przeważa zagospodarowanie związane z funkcjami mieszkaniowymi i towarzyszącymi, w sposób bezkonfliktowy powiązane z funkcjami usługowymi i produkcyjnymi – stanowią one podstawowy i zalecany sposób organizowania bezpośredniego otoczenia miejsc zamieszkania;
- 2) okręgi monofunkcyjne, gdy specjalizowane formy zagospodarowania (funkcje usługowe, produkcyjne, magazynowe, składowe), ze względu na skalę lub oddziaływanie, nie da się bezkonfliktowo zlokalizować w okręgu sąsiedzkim – wydzielenie takiego okręgu ma charakter nadzwyczajny i musi być uzasadnione uwarunkowaniami historycznymi lub też związanymi z wielkością obiektów lub charakterem oddziaływań.

OKRĘG SĄSIEDZKI

1. Okręg sąsiedzki¹⁰ stanowi fragment zespołu osadniczego, zawierający się w czytelnych granicach przestrzennych, w celu:
 - 1) stworzenia warunków ukształtowania się wspólnoty sąsiedzkiej, sprzyjających identyfikacji mieszkańców z zamieszkiwanym obszarem,
 - 2) umożliwienia lokalizacji akceptowanego przez mieszkańców zestawu powiązanych ze sobą funkcji, służących realizacji aktywności mieszkańców jednostki i zgodnych z preferowanym przez nich stylem życia.
2. Do wyodrębnienia okręgu sąsiedzkiego stosuje się następujące kryteria:
 - 1) wielkość okręgu sąsiedzkiego opisują następujące wielkości:
 - a) 250 – 500 mieszkańców (optimum: 350);
 - b) powierzchnia obszaru od 2 do 7 ha;
 - c) odległość pomiędzy krańcami obszaru po najdłuższej osi (średnicy, przekątnej) obszaru, od 150 m do 300 m.
 - 2) obszar wyposażony jest w zestaw usług podstawowych pozwalających zaspokajać bieżące potrzeby życiowe,
 - 3) okręg sąsiedzki jest spójny pod względem funkcjonalnym, tzn. że występują na nim funkcje powiązane: tereny mieszkaniowe, usługowe, rekreacyjne, zieleni, komunikacji, a jednocześnie dopuszcza się funkcje produkcyjne, składowe i magazynowe pod warunkiem zachowania wymogów ochrony środowiska oraz ochrony ludzi przed niekorzystnym oddziaływaniem obiektów zlokalizowanych na tych terenach.
3. Dla okręgu sąsiedzkiego wprowadza się ustalenia dotyczące:
 - 1) charakteru zabudowy i zagospodarowania, wyróżniającego jednostkę w strukturze przestrzennej zespołu osadniczego, będącego celem ochrony i kształtowania ładów przestrzennego oraz kreującego tożsamość jednostki;
 - 2) określenia elementów zagospodarowania przestrzennego, kształtujących czytelne bramy i granice okręgu sąsiedzkiego, w tym również zapewniających selekcję dostępu do jednostki w celu separacji transportu wewnętrznego od zewnętrznego;
 - 3) wyznaczenia stref funkcjonalnych służących ukształtowaniu spójnej wewnętrznie struktury w celu integracji okręgu sąsiedzkiego i realizacji jego potrzeb;
 - 4) wyznaczenie sposobu powiązania stref funkcjonalnych, poprzez ukształtowanie przestrzeni publicznych oraz zdefiniowanie układu dróg, parkingów, ciągów pieszych i tras rowerowych, zapewniających dominację na obszarze jednostki ruchu pieszego i rowerowego.

OKRĘG MONOFUNKCYJNY

1. Okręg monofunkcyjny¹¹ stanowi fragment zespołu osadniczego, odseparowany od pozostałych okręgów sąsiedzkich terenami zieleni izolacyjnej lub drogami, w celu:
 - 1) stworzenia warunków dla lokalizacji większych zakładów usługowych, produkcyjnych lub magazynów i składów, zapewniając ograniczenie ich uciążliwości dla reszty zespołu osadniczego;
 - 2) zapewnienia dobrej dostępności do zlokalizowanych w okręgu monofunkcyjnym miejsc pracy z obszaru całego zespołu osadniczego, z preferencją dla ruchu pieszego i rowerowego.
2. Do wyodrębnienia okręgu monofunkcyjnego stosuje się następujące kryteria:
 - 1) wielkość okręgu opisują następujące wielkości:
 - a) preferowana powierzchnia obszaru jak dla okręgu sąsiedzkiego, z możliwością zwiększenia do 25 ha;
 - b) preferowana odległość pomiędzy krańcami obszaru po najdłuższej osi (średnicy, przekątnej) obszaru, jak dla okręgu sąsiedzkiego, z możliwością zwiększenia do 600 m.
 - 2) monofunkcyjny charakter okręgu pozwala na łączenie na jednym obszarze usług, produkcji, magazynów i składów z zachowaniem przepisów odrębnych.
3. Dla okręgu monofunkcyjnego wprowadza się ustalenia dotyczące:
 - 1) charakteru zabudowy i zagospodarowania, dostosowaną do zagospodarowania sąsiednich okręgów w ramach zespołu osadniczego;

¹⁰ okręg sąsiedzki – fragment zespołu osadniczego w której dominują strefy mieszkaniowe, np. osiedle, mała osada, mała wieś

¹¹ okręg monofunkcyjny – fragment zespołu osadniczego w której dominują strefy usługowe lub przemysłowe

- 2) określenia elementów zagospodarowania przestrzennego, kształtujących czytelne bramy i granice okręgu monofunkcyjnego, w tym również elementy separujące cechy niekorzystne dla ładu przestrzennego sąsiadujących okręgów,
- 3) powiązań transportowych ograniczających uciążliwość dla sąsiadujących okręgów sąsiedzkich i całego zespołu osadniczego, zapewniających odrębne ciągi dla intensywnego ruchu związanego z zaopatrzeniem i wywozem produktów oraz dla dostępu pracowników z obszaru zespołu osadniczego, z uwzględnieniem ruchu pieszego i rowerowego;
- 4) utworzenia stref funkcjonalnych w celu lokalizacji funkcji uzupełniających, umożliwiających pracownikom zatrudnionym na obszarze okręgu zaspakajanie bieżących potrzeb życiowych i wypoczynku w przerwach pracy;
- 5) wyznaczenie sposobu powiązania stref funkcjonalnych, poprzez ukształtowanie przestrzeni publicznych oraz zdefiniowanie układu dróg, parkingów, ciągów pieszych i tras rowerowych, zapewniających dominację na obszarze jednostki ruchu pieszego i rowerowego.

STREFA FUNKCJONALNA

1. Strefę funkcjonalną stanowi grupa terenów, na których realizowane będą wspólne rozwiązania przestrzenne i działania zapewniające lokalizację istotnych dla okręgu sąsiedzkiego funkcji i usług, implikujących określone formy zagospodarowania.
2. Strefa funkcjonalna może być związana z jednostkami urbanistycznymi wyższego poziomu i być lokalizowana na rubieżach okręgów sąsiedzkich, stanowiących wspólną przestrzeń zespołów osadniczych oraz na rubieżach zespołów urbanistycznych, stanowiących wspólną przestrzeń miejską.
3. Strefy funkcjonalne służą kształtowaniu struktury wewnętrznej okręgów sąsiedzkich i monofunkcyjnych oraz w szczególnych przypadkach przestrzeni wspólnych zespołów osadniczych i miasta.
4. Strefa funkcjonalna wyznacza, przy zachowaniu spójności zagospodarowania jednostki, z którą jest związana, obszary o różnych formach kompozycji układów urbanistycznych służących określonym funkcjom wymienionym w .
5. Celem wyodrębnienia strefy funkcjonalnej jest kształtowanie:
 - 1) przestrzeni publicznych,
 - 2) lokalnego ośrodka usługowego,
 - 3) stref zamieszkania,
 - 4) lokalnych obszarów rekreacyjnych,
 - 5) obszarów tworzących lokalne miejsca pracy.
6. Strefa funkcjonalna stanowi również obszar właściwy dla scaleń i podziałów nieruchomości, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń lub rekultywacji;
7. Ustalenia dla strefy funkcjonalnej dotyczą szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) kompozycji przestrzennej i struktury urbanistycznej;
 - 2) kształtu i wyposażenia przestrzeni publicznych, w tym wyznaczenia wnętrz urbanistycznych, pierzei, domknięć i dominant kompozycyjnych,
 - 3) wspólnych zasad zagospodarowania terenów;
 - 4) oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak również szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, w zakresie, w jakim wpływają one kształtowanie ładu przestrzennego w strefie.

Ustala się następujące typy stref funkcjonalnych, o wspólnym oznaczeniu „S”, przyporządkowanych określonej randze (0°, 1°, 2°, 3°), dla których stosuje się następujące symbole

- 1) S-U – centrum usługowe (wszystkie rangi: 0° – 3°) – obszar zapewniający obsługę mieszkańców jednostek urbanistycznych określonego poziomu, poprzez koncentrację i powiązanie aktywności usługowej, grupujący tereny:
 - a) usługowe (f-UP, f-UC),
 - b) komunikacyjne realizujące funkcje specjalne (f-PP, f-DP),
 - c) komunikacyjne parkingowe,
 - d) tereny usługowo-mieszkaniowe,
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) S-D – strefa dostępu-recepcji (wszystkie rangi: 0° – 3°) – obszar zapewniający kontrolowany dostęp do jednostek urbanistycznych określonego poziomu, poprzez separowanie ruchu zewnętrznego od wewnętrznego, grupujący tereny:
 - a) komunikacyjne, szczególnie w rejonie skrzyżowań lub styku tras różnych środków transportu,
 - b) komunikacyjne parkingowe, realizujące funkcje specjalne (f-Int, f-DP),

- c) jako uzupełniające: usługowe oraz produkcyjne, magazynowe i składowe – dopuszczone, o ile lokowane są tam podmioty współkorzystające, utrzymujące lub zarządzające parkingami,
- d) zieleni izolacyjnej,
- e) dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej;
- 3) S-M – strefa mieszkaniowa (ranga: 3°) – wielofunkcyjny obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej grupujący tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej,
 - b) usługowe lub mieszkaniowo-usługowe,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) zieleni urządzonej (w rejonach rubieży jednostek urbanistycznych oraz na stykach funkcji mieszkaniowej z pozostałymi funkcjami,
 - e) komunikacyjne o niskiej klasie technicznej (L, D), w tym realizujące funkcje specjalne (f-PP, f-DP),
 - f) dopuszcza się tereny usługowe oraz produkcyjne, magazynowe i składowe, jako lokalne baseny pracy, o łącznej wielkości nie przekraczającej 20% powierzchni całej jednostki urbanistycznej oraz oddziaływaniach zamykających się w granicach zakładów, pod warunkiem obsługi transportowej izolowanej od lokalnego układu drogowego,
- 4) S-R – strefa rekreacji i wypoczynku (wszystkie rangi: 0° – 3°) – obszar zapewniający obsługę mieszkańców jednostek urbanistycznych określonego poziomu, poprzez koncentrację i powiązanie aktywności usługowej, grupujący tereny:
 - a) usług sportu i rekreacji
 - b) różnych form zieleni
 - c) dopuszcza się tereny usług turystyki
- 5) S-PU – strefa produkcyjno-usługowa (ranga: 1° i 2°) – obszar wyodrębnionych funkcji wytwórczych zlokalizowany w sposób minimalizujący uciążliwość dla sąsiadujących stref mieszkaniowych, ale pozostających z nimi w bliskiej relacji miejsce pracy – miejsce zamieszkania. W przypadku większych zakładów strefa ta wypełnia cały okręg monofunkcyjny, dla mniejszych stanowi część okręgu sąsiedzkiego.
- 6) S-US – strefa usług specjalistycznych (ranga: 0° i 1°) – obszar zapewniający obsługę mieszkańców jednostek urbanistycznych określonego poziomu, poprzez koncentrację usług specjalistycznych (szpitale, sanatoria, kompleksy hotelowe i inne obiekty zorganizowanej turystyki itp.), obejmujących tereny:
 - a) usług ochrony zdrowia
 - b) usług turystyki.

4.1.3 Ustalenia dla struktur przestrzennych zbudowanych na wzorcach Alexandra

POZIOMY OŚRODKÓW USŁUGOWYCH

1. Na obszarze planu miejscowego ustala się hierarchię 3 poziomów ośrodków usługowych i wyznacza się ich obszary obsługi tożsame z jednostkami urbanistycznymi, o których mowa w :
 - 1) ogólnomiejski ośrodek usługowy, zlokalizowany w Śródmieściu – celem jego wyznaczenia jest koncentracja funkcji miejskich i ponadlokalnych, świadczonych z racji statusu Tarnowskich Gór, jako miasta powiatowego, w tym usług podstawowych, a w szczególności usług wyższego rzędu.
 - 2) dzielnicowe ośrodki usługowe realizujące usługi podstawowe o zasięgu zespołu osadniczego,
 - 3) osiedlowe ośrodki usługowe koncentrujące usługi podstawowe o zasięgu okręgu sąsiedzkiego.
2. Na obszarze sporządzanego planu wyznacza się 2 poziomy podziału przestrzennego, powiązany ze strukturą ośrodków usługowych:
 - 1) zespoły osadnicze, stanowiące najwyższy poziom podziału miasta, zbudowane wokół ośrodków ogólnomiejskiego i dzielnicowych.
 - 2) okręgi sąsiedzkie tworzące drugi poziom podziału, zbudowane wokół ośrodków osiedlowych.
3. W ramach okręgów, wspólnych przestrzeni zespołów osadniczych i miasta, wyznaczane są strefy funkcjonalne służące kształtowaniu struktury wewnętrznej okręgów oraz w szczególnych przypadkach zespołów osadniczych i miasta jako całości.
4. Zespół osadniczy związany ze Śródmieściem, koncentruje funkcje ogólnomiejskie tworząc miejski ośrodek usługowy;

5. W granicach okręgów sąsiedzkich poza Śródmieściem, dopuszcza się lokalizację funkcji nie związanych z charakterem strefy, a związanych z realizacją usług specjalistycznych i innych funkcji, których lokalizacja w Śródmieściu nie jest uzasadniona.

DELIMITACJA ZESPOŁÓW OSADNICZYCH

Wyznacza się 3 zespoły osadnicze

- 1) Śródmieście obejmujące tereny na zachód od torów kolejowych stacji Tarnowskie Góry oraz torów kolei wąskotorowej w kierunku Rept Śląskich do granicy opracowania;
- 2) Lasowice – Śródmieście Wschód – ograniczony od zachodu torami kolejowymi stacji Tarnowskie Góry, od wschodu obwodnicą, obejmujący: fragmenty dzielnicy Lasowice na południe od ul. Częstochowskiej do ulicy Nakielskiej oraz Śródmieścia – Śródmieście Wschód od ul. Nakielskiej do linii kolejowej Chorzów Batory – Tczew;
- 3) Osada Jana – ograniczona: linią kolejową Chorzów Batory – Tczew, obwodnicą, linią kolei wąskotorowej oraz od północy torowiskiem stacji Tarnowskie Góry.

PRZYKŁADOWE USTALENIA DLA ZESPOŁU OSADNICZEGO LASOWICE – ŚRÓDMIEŚCIE WSCHÓD

Zespół osadniczy Lasowice – Śródmieście Wschód obejmuje fragment dzielnicy Lasowice – jednostki 3.1 i 3.2 oraz fragment dzielnicy Śródmieście – jednostka 1.5 Śródmieście Wschód - o powierzchnia około 200 ha – dla którego plan miejscowy wprowadza ustalenia:

- 1) w zakresie roli zespołu osadniczego w strukturze miasta
 - a) Funkcje istniejące wymagające ochrony:
 - Centrum pracy - na obszarze skoncentrowane są funkcje związane z działalnością gospodarczą: przemysł, składy, usługi tworzące około ... miejsc pracy
 - Bezpośrednie zaplecze mieszkaniowe miasta – obszar na północ od terenów przemysłowych do ulicy Częstochowskiej oraz na wschód do obwodnicy miasta.
 - obszar lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury (GPZ) – w ramach obszaru
 - b) Funkcje istniejące wymagające rozwoju
 - rozszerzenie stref mieszkaniowych na wschód od strefy przemysłowej do obwodnicy miasta oraz pomiędzy ul. Nakielską, Cegielnianą, torowiskiem kolejowym ... i obwodnicą miasta.
 - strefa przemysłowa – rozwój w kierunku intensyfikacji zagospodarowania, przy jednoczesnym selekcjonowaniu typów produkcji wprowadzających dobry standard zagospodarowania oraz nieuciążliwych dla otaczających stref.
 - c) Zapobieganie niekorzystnym tendencjom przekształcania się Zespołu:
 - przeciwdziałanie lokalizacji uciążliwej produkcji,
 - przeciwdziałanie lokalizacji typów produkcji wprowadzających niskostandardowe i ekstensywne zagospodarowanie;
 - d) Pożądane nowe funkcje:
 - Miejsce lokalizacji komplementarnego centrum usługowego,
 - Miejsce lokalizacji ogólnomiejskiego węzła integracyjnego obsługującego Śródmieście.

Ustalenia szczegółowe dla zespołu osadniczego Lasowice – Śródmieście Wschód wprowadzone są na kartach terenów zabudowy oznaczonych

- 1) kartach terenów zabudowy oznaczonych
 - od L.A.001 do L.A.033
 - ...
- 2) kartach terenów drogowych oznaczonych
 - L.0.001.KDZ, L.0.002.KDL, ...
 - L.A.003 do L.A.009 ,
 - ...

Symbol terenu: L.A.001.MW,U

Zespół osadniczy: Lasowice **Okręg sąsiedzki:** A **Karta terenu nr:** 001 **prz.podst:** MW
Strefa funkcjonalna: S-M - strefa mieszkaniowa
Powierzchnia terenu: 5 840 m²

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.
Funkcje wyłączone: tereny rozmieszczenia obiektów handlowych powyżej 400 m², tereny rozmieszczenia obiektów handlowych powyżej 2000 m².

Dopuszczalne formy zagospodarowania terenu:

Struktura zabudowy: zabudowa wolnostojąca, zabudowa szeregowa.
Usługi w formie samodzielnego budynku lub lokalu w budynku mieszkalnym.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:
pierzeja wzdłuż drogi L.A.009.KDD w formie zabudowy lub zieleni,
pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu z terenami kolejowymi.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Na terenie nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na podstawie ustaleń niniejszego planu: na terenie znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych. Obowiązuje ochrona w zakresie historycznych cech: bryły budynku, kształtu dachu i formy architektonicznej. Dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się zakaz umieszczania na elewacji frontowej budynku reklam o powierzchni ponad 1,5 m².

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Zasady podziału geodezyjnego

Dopuszczalna wielkość działek budowlanych:

nie mniej niż: 1800 m²,

każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Dopuszcza się wydzielenie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Charakter zabudowy

OKREŚLENIE LINII ZABUDOWY

Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy:

nie mniej niż: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi L.A.001.KDZ oraz jak na rysunku planu,

nie mniej niż 20,0 m od osi skrajnego toru.

Ustaleń dotyczących linii zabudowy nie stosuje się do: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI LUB TERENU

nie więcej niż: 25%.

UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

nie mniej niż: 30%.

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

nie więcej niż: 0,8.

GABARYTY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I USŁUGOWYCH

Szerokość elewacji frontowej:

nie mniej niż: 20,0 m,

nie więcej niż: 32,0 m.

Wysokość zabudowy:

w metrach: nie mniej niż: 9,0 m,

w metrach: nie więcej niż: 15,0 m,

w kondygnacjach: nie mniej niż: 2,5,

w kondygnacjach: nie więcej niż: 3,5,

Kształt bryły budynku:

kształt rzutu (plan) budynku: prostokąt,

położenie elewacji frontowej względem osi ulicy (drogi) równoległa do drogi L.A.009.KDD.

GEOMETRIA, PARAMETRY I POKRYCIE DACHU

Kształt dachu: wielospadowy, naczółkowy.

Parametry geometrii dachu:

nachylenie: 30° – 45°,

kierunek kalenicy: dla nowej zabudowy - kalenica główna równoległa do drogi L.A.009.KDD.

Pokrycie dachu: dachówka.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na terenie nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Prace budowlane w odległości 3,0 m od granicy terenów kolejowych wymagają zgody zarządcy terenów kolejowych.

Dopuszcza się zabudowę na granicy działki budowlanej, w tym na granicy z drogą L.A.009.KDD.

Zasady obsługi transportowej terenu.

Powiązanie terenu z układem transportowym:

- ranga powiązania: teren powiązany jest z lokalnym (osiedlowym) układem transportowym,

- wjazd na teren z drogi L.A.009.KDD.

Komunikacja wewnętrzna: dopuszcza się drogi wewnętrzne i ciągi piesze.

Place manewrowe w obrębie terenu: dopuszcza się.

Przestrzenne zasady tworzenia terenów parkingowych i miejsc postojowych w granicach terenu:

nie mniej niż: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

nie mniej niż: 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

Zasady obsługi terenu przez infrastrukturę techniczną

Elektroenergetyka: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia zgodnie z warunkami gestora sieci.

Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu.

Odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej.

Odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów budowlanych do gruntu; ze zgrupowań miejsc postojowych liczących ponad 3 stanowiska - do systemu miejskiego po uprzednim podczyszczeniu w piaskowniku i separatorze związków ropopochodnych.

Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego.

Zaopatrzenie w ciepło:

Utylizacja odpadów stałych: wywóz na wysypisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanych przedsiębiorstw.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Nie ustala się.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

5%.

Symbol terenu: L.A.003.ZP

Zespół osadniczy: Lasowice Okręg sąsiedzki: A Karta terenu nr: 003 prz.podst: ZP
Strefa funkcjonalna: S-M - strefa mieszkaniowa
Powierzchnia terenu: 336 m²

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.
Przeznaczenie dopuszczalne: tereny infrastruktury technicznej.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania: zieleni.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Na terenie nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Teren przestrzeni publicznej.
Dopuszcza się obiekty małej architektury.
Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam (poza słupami ogłoszeniowymi).
Sytuowanie zieleni w przestrzeni publicznej winno zapewniać zachowanie widoczności i warunków bezpieczeństwa ruchu.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Zasady podziału geodezyjnego

Nie ustala się.

Zasady zagospodarowania terenu

UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

nie mniej niż: 50%.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na terenie nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Nie ustala się.

Zasady obsługi transportowej terenu.

Powiązanie terenu z układem transportowym:

- ranga powiązania: teren powiązany jest z ponadlokalnym układem transportowym,
- dostępność terenu z drogi L.0.002.KDL.

Zasady obsługi terenu przez infrastrukturę techniczną.

Elektroenergetyka: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia zgodnie z warunkami gestora sieci.

Utylizacja odpadów stałych: wywóz na wysypisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanych przedsiębiorstw.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Nie ustala się.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

5%.

Symbol terenu: L.A.004.MN

Zespół osadniczy: Lasowice Okręg sąsiedzki: A Karta terenu nr: 004 prz.podst: MN
Strefa funkcjonalna: S-M - strefa mieszkaniowa
Powierzchnia terenu: 1 468 m²

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa.

Dopuszczalne formy zagospodarowania terenu:

Struktura zabudowy: zabudowa wolnostojąca.

W parterach budynków dopuszcza się usługi nieuciążliwe nie kolidujące z funkcją mieszkaniową i nie wymagające obsługi transportem ciężkim. Powierzchnia zabudowy przeznaczona na funkcję usługową nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:
pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu z terenami kolejowymi.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Na terenie nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie..

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Nie dotyczy.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Zasady podziału geodezyjnego

Zakaz wtórnego podziału na działki budowlane.

Dopuszcza się wydzielenie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Charakter zabudowy

OKREŚLENIE LINII ZABUDOWY

Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy:

nie mniej niż: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi L.0.002.KDL,

nie mniej niż 7,0 m od granicy terenu kolejowego.

Ustaleń dotyczących linii zabudowy nie stosuje się do: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI LUB TERENU

nie więcej niż: 25%.

UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

nie mniej niż: 30%.

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

nie więcej niż: 0,75.

GABARYTY ZABUDOWY

Wysokość zabudowy

w metrach: nie więcej niż: 12,0 m,

w kondygnacjach: nie więcej niż: 2,5.

GEOMETRIA, PARAMETRY I POKRYCIE DACHU

Kształt dachu: dwuspadowy, wielospadowy.
Parametry geometrii dachu:
nachylenie głównych połaci 30° – 45°.
Pokrycie dachu: dachówka, blachodachówką.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na terenie nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Prace budowlane w odległości 3,0 m od granicy terenów kolejowych wymagają zgody zarządcy terenów kolejowych.

Zasady obsługi transportowej terenu.

Powiązanie terenu z układem transportowym:

- ranga powiązania: teren powiązany jest z ponadlokalnym układem transportowym,
- wjazd na teren z drogi L.0.002.KDL.

Przestrzenne zasady tworzenia terenów parkingowych i miejsc postojowych w granicach terenu:

- nie mniej niż: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- nie mniej niż: 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

Zasady obsługi terenu przez infrastrukturę techniczną.

Elektroenergetyka: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia zgodnie z warunkami gestora sieci.

Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu.

Odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej.

Odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów budowlanych do gruntu; ze zgrupowań miejsc postojowych liczących ponad 3 stanowiska - do systemu miejskiego po uprzednim podczyszczeniu w piaskowniku i separatorze związków ropopochodnych.

Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego.

Zaopatrzenie w ciepło:

Utylizacja odpadów stałych: wywóz na wysypisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanych przedsiębiorstw.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Nie ustala się.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

5%.

Symbol terenu: L.A.003.ZP

Zespół osadniczy: Lasowice Okręg sąsiedzki: A Karta terenu nr: 003 prz.podst: ZP
Strefa funkcjonalna: S-M - strefa mieszkaniowa
Powierzchnia terenu: 336 m²

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.
Przeznaczenie dopuszczalne: tereny infrastruktury technicznej.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania: zieleni.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Na terenie nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Teren przestrzeni publicznej.
Dopuszcza się obiekty małej architektury.
Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam (poza słupami ogłoszeniowymi).
Sytuowanie zieleni w przestrzeni publicznej winno zapewniać zachowanie widoczności i warunków bezpieczeństwa ruchu.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Zasady podziału geodezyjnego

Nie ustala się.

Zasady zagospodarowania terenu

UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

nie mniej niż: 50%.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na terenie nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Nie ustala się.

Zasady obsługi transportowej terenu.

Powiązanie terenu z układem transportowym:

- ranga powiązania: teren powiązany jest z ponadlokalnym układem transportowym,
- dostępność terenu z drogi L.0.002.KDL.

Zasady obsługi terenu przez infrastrukturę techniczną.

Elektroenergetyka: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia zgodnie z warunkami gestora sieci.

Utylizacja odpadów stałych: wywóz na wysypisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanych przedsiębiorstw.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Nie ustala się.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

5%.

Symbol terenu: L.A.004.MN

Zespół osadniczy: Lasowice Okręg sąsiedzki: A Karta terenu nr: 004 prz.podst: MN
Strefa funkcjonalna: S-M - strefa mieszkaniowa
Powierzchnia terenu: 1 468 m²

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa.

Dopuszczalne formy zagospodarowania terenu:

Struktura zabudowy: zabudowa wolnostojąca.

W parterach budynków dopuszcza się usługi nieuciążliwe nie kolidujące z funkcją mieszkaniową i nie wymagające obsługi transportem ciężkim. Powierzchnia zabudowy przeznaczona na funkcję usługową nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:
pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu z terenami kolejowymi.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Na terenie nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie..

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Nie dotyczy.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Zasady podziału geodezyjnego

Zakaz wtórnego podziału na działki budowlane.

Dopuszcza się wydzielenie działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Charakter zabudowy

OKREŚLENIE LINII ZABUDOWY

Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy:

nie mniej niż: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi L.0.002.KDL,

nie mniej niż 7,0 m od granicy terenu kolejowego.

Ustaleń dotyczących linii zabudowy nie stosuje się do: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI LUB TERENU

nie więcej niż: 25%.

UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

nie mniej niż: 30%.

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

nie więcej niż: 0,75.

GABARYTY ZABUDOWY

Wysokość zabudowy

w metrach: nie więcej niż: 12,0 m,

w kondygnacjach: nie więcej niż: 2,5.

GEOMETRIA, PARAMETRY I POKRYCIE DACHU

Kształt dachu: dwuspadowy, wielospadowy.
Parametry geometrii dachu:
nachylenie głównych połaci 30° – 45°.
Pokrycie dachu: dachówka, blachodachówką.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na terenie nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Prace budowlane w odległości 3,0 m od granicy terenów kolejowych wymagają zgody zarządcy terenów kolejowych.

Zasady obsługi transportowej terenu.

Powiązanie terenu z układem transportowym:

- ranga powiązania: teren powiązany jest z ponadlokalnym układem transportowym,
- wjazd na teren z drogi L.0.002.KDL.

Przestrzenne zasady tworzenia terenów parkingowych i miejsc postojowych w granicach terenu:

- nie mniej niż: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- nie mniej niż: 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

Zasady obsługi terenu przez infrastrukturę techniczną.

Elektroenergetyka: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia zgodnie z warunkami gestora sieci.

Zaopatrzenie w wodę: z wodociągu.

Odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej.

Odprowadzenie wód opadowych: z dachów obiektów budowlanych do gruntu; ze zgrupowań miejsc postojowych liczących ponad 3 stanowiska - do systemu miejskiego po uprzednim podczyszczeniu w piaskowniku i separatorze związków ropopochodnych.

Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego.

Zaopatrzenie w ciepło:

Utylizacja odpadów stałych: wywóz na wysypisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanych przedsiębiorstw.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Nie ustala się.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy.

5%.

Indeks ilustracji

Ilustracja 1: Budowa aglomeracji (Magic Of The City).....	16
Ilustracja 2: Zagęszczenie struktur.....	17
Ilustracja 3: Separacja jednostek osadniczych.....	19
Ilustracja 4: Model przestrzenny – okręg sąsiedzki.....	20
Ilustracja 5: Model przestrzenny – umiejscowienie lokalnych centrów.....	21
Ilustracja 6: Obszar opracowania - uwarunkowania	24
Ilustracja 7: Uwarunkowania – schemat dostępu do usług i terenów zielonych.....	27
Ilustracja 8: Podział administracyjny na tle struktury przestrzennej.....	28
Ilustracja 9: Podział administracyjny a bariery funkcjonalne i przestrzenne.....	29
Ilustracja 10: Koncepcja reorganizacji jednostek osadniczych. Likwidacja barier funkcjonalne i przestrzenne – nowy układ transportowych.....	34
Ilustracja 11: Koncepcja reorganizacji jednostek osadniczych. OKRĘGI SĄSIEDZKIE: jednostki - granice podziału - rubieże.....	35
Ilustracja 12: Lasowice obszar centralny. OKRĘGI SĄSIEDZKIE: zastosowanie wzorców projektowych Christophera Alexandra: bramy główne do okręgów; jądro (mimośrodowe jądro); rozwidlenia i strefy wymiany; węzły aktywności; promenady; system ciągów pieszych i dróg lokalnych oraz dojazdowych.....	36
Ilustracja 13: Schemat przeznaczenia terenów na obszarze opracowania.....	43
Ilustracja 14: Lasowice rejon ul. Nakielskiej – rysunek planu miejscowego wraz z formularzem karty terenu.....	50

Bibliografia

- 1: SOLUTIONS, Introduction to SOLUTIONS, London SOLUTIONS The Martin Centre Univ. of Cambridge, 2005,
- 2: Hugh Barton, Local design for social sustainability, London SOLUTIONS The Martin Centre Univ. of Cambridge, 2005,
- 3: Alexander Christopher, A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction, New York Oxford University Press, 1977
- 4: Gamma, Helm, Johnson & Vllissides, Addison-Wesley, Design Patterns, 1995
- 5: Bruce Eckel, Thinking in Patterns, <http://www.Mindview.net>, 2003,
- 6: Hugh Barton, Assessing local urban form (paper), London SOLUTIONS The Martin Centre Univ. of Cambridge, 2005,
- 7: Stephen Marshall, Urban Pattern Specification, London Institute of Community Studie, 2005,
- 8: Hugh Barton, Local design archetypes, London SOLUTIONS The Martin Centre Univ. of Cambridge, 2004,