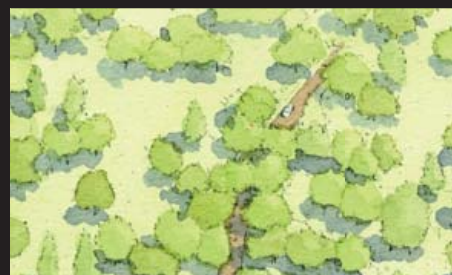
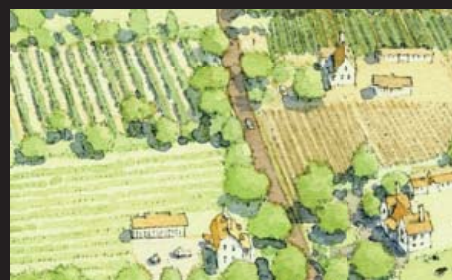


SMARTCODE

wersja polska 9.2



T1



T2



T3



T4



T5



T6

Andrés Duany • Sandy Sorlien

William Wright

Eusebio Azcue • Chester (Rick) Chellman, P.E. • Ann Daigle
Diane Dorney • Chad Emerson • Francisko Garcia • Laura Hall
Richard A. Hall, P.E. • Gustavo Sanchez Hugalde • Marina Khoury
Rachel Merson • Steve Mouzon • Elizabeth Plater-Zyberk
Daniel Slone • Peter Swift, P.E. • Michael Watkins

with contributions by

John Acken • Eliot Allen • Robert Alminana • Jeffrey K. Bounds
Renée Brutvan • Doug Farr • Susan Henderson
Lauren Koutrelakos • Maria Mercer • Nathan R. Norris
Maximo Rumis • Shannon Tracy • Allison Ude • Chris Ude
Urban Design Associates • Mary Vogel • Brian Wright

SMARTCODE

WERSJA 9.2

Przekład: Michał Domińczak

Termin „kodeks” pochodzi od „caudex”, co może oznaczać równocześnie pień drzewa i zbiór praw. Jest jednym z kilku określeń powstających wokół idei siły umiejscowionej w świętym drzewie znajdującym się w centrum pogańskiej osady. Kodeks jest zatem etymologicznie i funkcjonalnie pniem, dookoła którego organizuje się ludzkie osiedle.

Patrick Pinnell

WPROWADZENIE

Czym jest *SmartCode*?

SmartCode jest kodeksem form przestrzennych, który inkorporuje zasady inteligentnego rozwoju przestrzennego, Nowej Urbanistyki oraz ruchu Nowej Miejskości. Stanowi ujednolicone przepisy odnoszące się do rozwoju i zabudowy na wszystkich szczeblach projektowania – od planowania regionalnego, aż do oznakowania budynków. *SmartCode* bazuje raczej na profilu urbanistycznym wieś-miasto, niż na monofunkcyjnym strefowaniu (*zoning*), przez co umożliwia integrację pełnego zakresu metodyki ochrony środowiska. Ponieważ *SmartCode* przedstawia docelowe rezultaty w oparciu o sprawdzone wzorce urbanistyczne, jest konkretniejszym i efektywniejszym dokumentem niż większość konwencjonalnych przepisów.

SmartCode stanowi przykład przepisów modelowych, których celem nie jest przekonywanie i instruowanie, jak w przypadku wytycznych, ani też prezentacja pewnej ogólnikowej wizji. Zamierzeniem autorów jest, aby stały się one szczegółowym i precyzyjnym prawem miejscowym¹, zarządzanym przez gminne wydziały planowania i interpretowanym przez wybranych przedstawicieli władz samorządowych. *SmartCode* jest stworzony po to by dostosować go do warunków lokalnych, najlepiej przy szerokim współdziałaniu mieszkańców danego terenu.

Oficjalny, podstawowy tekst *SmartCode* zapisano w bezszeryfowej czcionce Arial Narrow. Komentarz wprowadzający pojawia się w czcionce **Times New Roman**. **Tekst w zielonym kolorze** wskazuje pozycje przeznaczone do dostosowania do lokalnych uwarunkowań.

Obecne przepisy a *SmartCode*

Kiedy patrzymy na nasze ulubione miasta² zauważamy, że zostały one albo szczegółowo zaplanowane, albo rozwinęły się jako zwarte, wielofunkcyjne osiedla pod wpływem położenia geograficznego oraz ograniczeń komunikacyjnych i uwarunkowań ekonomicznych swoich czasów. Jednak w ciągu minionych sześćdziesięciu lat miejsca te ewoluowały według zupełnie innych wzorców. Zaczęły „rozciągać się” w krajobrazie swobodnie i bezplanowo wzdłuż dróg i autostrad, co było możliwe dzięki upowszechnieniu samochodu, taniej ropy naftowej i tanich gruntów budowlanych oraz powszechnemu wzrostowi poziomu życia.

Tego rodzaju modele rozwoju przestrzennego są upowszechniane i utrwalane przez przepisy urbanistyczne, w których oddziela się mieszkania od miejsc pracy, sklepów i szkół. Zawierają one regulacje, które faworyzują samochód kosztem pieszego i są niezdolne, by dać skuteczny odpór „urawniłowce” przestrzennej będącej skutkiem globalizacji.

Takie działania zaowocowały banalnymi osiedlami mieszkaniowymi, strefami biznesu, galeriami handlowo-usługowymi, hipermarketami, ogromnymi parkingami i niestety „wypatroszyły” centra miast. Spowodowały rozmnożenie przydrożnych fast-foodów i billboardów, a miejski spacer i jazdę na rowerze

¹ Podkreślenie tłumacza.

² W oryginale: miasta Ameryki Północnej.

WPROWADZENIE

uczyniły niebezpiecznymi albo co najmniej nieprzyjemnymi. Doprowadziły też do całkowitego uzależnienia – nawet w najprostszych, codziennych sprawach – dzieci, starszych oraz ubogich od tych którzy mogą kierować samochodami. To wszystko spowodowało jednoczesne niszczenie zarówno miast, jak i terenów otwartych, czyli dwudziestowieczny fenomen powszechnie znany jako *sprawl*.

Forma naszej zbudowanej przestrzeni potrzebuje współczesnej korekty na miarę wyzwań XXI wieku. Lecz w większości miejsc budowanie według tradycyjnych wzorów jest obecnie nielegalne – istniejące przepisy skutecznie temu zapobiegają. Najczęściej ludzie po prostu nie mają wyboru pomiędzy *sprawlem* i tradycyjną urbanistyką. Przepisy miejscowe faworyzują *sprawl* i wyizolowane monofunkcyjne osiedla mieszkaniowe. Nie ma tu mowy o uczciwej konkurencji.

SmartCode został stworzony właśnie po to, by uporać się z tym problemem w decydującym punkcie, czyli na styku projektowania i tworzenia prawa. Jest on kodeksem opartym o formy przestrzenne, co oznacza, że obrazuje przestrzeń i zachęca do uzyskania konkretnego rezultatu materialnego – formy regionu, wspólnoty-osiedla, bloku zabudowy i/lub budynku. Przepisy bazujące na kodzie form przestrzennych są zasadniczo odmienne od konwencjonalnych regulacji, opartych przede wszystkim na określaniu funkcji i współczynników, z których żaden nie uwzględnia i nie wymaga jakichkolwiek konkretnych efektów materialnych i fizycznych³.

SmartCode jest narzędziem modelującym formę środowiska zabudowanego tak, aby tworzyć i chronić wzorce rozwoju przestrzennego, które sprzyjają wielofunkcyjności, zwartości oraz są przyjazne pieszym. Te tradycyjne wzorce przestrzenne są stymulujące, bezpieczne i ekologicznie zrównoważone. *SmartCode* wymaga różnorodnych funkcji w zasięgu pieszego dostępu z miejsc zamieszkania, dzięki czemu mieszkańcy nie muszą wszędzie dojeżdżać samochodem. Wspiera zróżnicowany układ komunikacyjny danego obszaru, aby łagodzić kongestie⁴ i jednocześnie chroni tereny otwarte, działając zarówno w skali regionu, jak i osiedla.

³ W sensie formy przestrzennej.

⁴ Neologizm oznaczający zatłoczenie układu komunikacyjnego. Od słowa *congestion* (ang.) „zatkanie, zakorkowanie”.

WPROWADZENIE

Planowanie oparte na Profilu Urbanistycznym

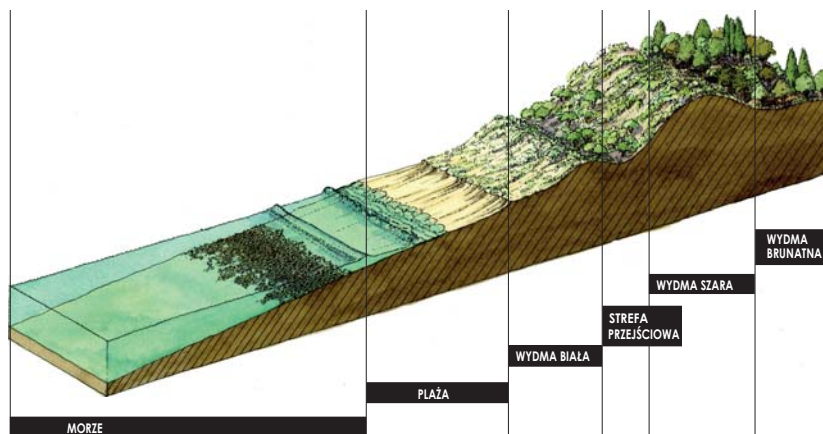
„Miasto chronią nie tylko jego prawi mieszkańcy, ale także otaczające je lasy i bagna” – Henry David Thoreau⁵

SmartCode jest kodeksem opartym o profil urbanistyczny.

Profil morfologiczny, określony po raz pierwszy przez Alexandra Von Humboldta w końcu XVIII wieku, jest przekrojem mającym na celu ukazanie sekwencji środowisk w danym regionie. Pierwotnie stosowano go do analizy naturalnych ekosystemów i pokazywania zmian cech w różnych strefach, takich jak wybrzeża, mokradła, równiny i wyżyny. Pomaga badać wiele elementów przyczyniających się do rozwoju naturalnych habitatów, gdzie określone rośliny i zwierzęta rozkwitają w symbiozie z minerałami i mikroklimatem.

Ludzkość także rozwijała się i osiedlała w różnych miejscach. Są tacy, którzy nigdy nie mogliby zamieszkać w centrum wielkiego miasta; są również tacy, którzy zmarnieliby w małej wiosce. Ludzie potrzebują systemu, który zachowuje i tworzy znaczącą możliwość wyboru miejsca zamieszkania. W końcu XX wieku projektanci związani z ruchem Nowej Miejskości zauważyli, że *sprawl* stopniowo wykorzenia przedwojenny profil środowiska zabudowanego⁶. Zaczęli więc dla potrzeb późniejszej replikacji pobierać i analizować jego materiał genetyczny. W ten sposób rozszerzyli naturalny profil morfologiczny o środowisko zabudowane, ustalając fundamenty tego, co nazwano później *SmartCode*.

Profil urbanistyczny wieś – miasto jest podzielony na sześć stref stosowanych w planach zagospodarowania przestrzennego. Tych sześć środowisk różni się poziomem i intensywnością fizycznego i społecznego charakteru, dając w efekcie dogłębny, miejsko-wiejski kontekst przestrzenny. Elementy tworzące *SmartCode* są koordynowane we wspomnianych strefach profilu urbanistycznego na wszystkich szczeblach planowania: od regionu, poprzez osiedle, aż do pojedynczej działki i budynku.



PRZYKŁAD PROFILU MORFOLOGICZNEGO

⁵ H.D. Thoreau, *Walking*, “The Atlantic Monthly, A Magazine of Literature, Art, and Politics” 1862, Vol. IX (t. LVI), Ticknor and Fields, Boston, s. 666.

⁶ W oryginale „przedwojenny amerykański”, w domyśle: pochodzący sprzed II wojny światowej.

WPROWADZENIE

Jedną z zasad planowania opartego na profilu urbanistycznym jest to, że pewne formy przestrzenne i elementy towarzyszą ściśle określonym środowiskom. Na przykład budynek wielorodzinny bardziej pasuje do otoczenia miejskiego, natomiast dworek kojarzy się raczej z otoczeniem wiejskim. Niektóre rodzaje korytarzy komunikacyjnych mają charakter miejski, niektóre wiejski. Np. znaczne odsunięcie zabudowy od linii regulacyjnej, tak typowe dla terenów podmiejskich, niszczy zamkniętą przestrzeń miejskiej ulicy – jest jakby wyjęte z miejskiego kontekstu.

Opisane rozróżnienia i reguły nie ograniczają możliwości wyboru – one je rozwijają, stanowiąc antidotum dla zglobalizowanych, „pasujących do wszystkiego” dzisiejszych form zabudowy.

Profil urbanistyczny przejawia się na dwóch płaszczyznach. Strefy i społeczności (1) *istnieją* jako charakterystyczne miejsca na profilu urbanistycznym oraz (2) *rozwijają* się wzdłuż niego wraz z upływem czasu. Tak jak miejsca, również sześć stref profilu reprezentuje rozpoznawalną charakterystykę, opartą o normatywne wzorce miejskie⁷. Ich złożoność, gęstość i intensywność również wzrasta w czasie, aż do osiągnięcia „punktu kulminacyjnego”. Taki proces wzrostu jest analogiczny do zjawiska sukcesji w środowisku naturalnym.

Najlepsza urbanistyka wymaga ciągłego, sekwencyjnego oddziaływania wielu uczestników. Kodeks pozwala, aby budynki mogły być projektowane i budowane przez lata (jeśli nie przez pokolenia), przez wiele osób⁸. Monopol pojedynczego projektanta lub grupy prowadzi do braku świeżości i wyrazistości, podobnie jak w przypadku bezbronnych monokultur występujących w świecie przyrody. Parametryczny i sukcesyjny kodeks – taki jak *SmartCode* – pozwala pozyskiwać i integrować informacje zwrotne, czyli uzyskać czwarty wymiar – wymiar czasu. Kodeks raz przyjęty pozostaje niezmienny, zapewniając rozwój i dojrzewanie miasta bez porzucenia niezbędnych podstaw ładu przestrzennego. Pozwala mieć także pewność, że lokalna społeczność nie będzie musiała szczegółowo badać wszystkich proponowanych projektów, ponieważ jej plany i zamiary zostały określone w procesie przyjmowania i tworzenia kodeksu. *SmartCode* stanowi wszechstronne, całościowe ramy dla takiego procesu.



TYPOWY PROFIL URBANISTYCZNY „WIEŚ-MIASTO” Z PODZIAŁEM NA STREFY

⁷ W oryginale „amerykańskie wzorce miejskie”.

⁸ (dosł. „wiele rąk”).

WPROWADZENIE

Podsumowanie: Co reguluje *SmartCode*

- Wykorzystuje rodzaj strefowania obejmujący i systematyzujący obszary od terenów bezludnych do wielkomiejskich obszarów zurbanizowanych.
- Wprowadza w obieg prawny i kwalifikuje modele/wzorce wspólnot-osiedli zgodne z teorią inteligentnego rozwoju przestrzennego (*smart growth*), takie jak osiedla skupione OS [CLD], osiedla tradycyjne OT [TND™], centra dzielnicowe CD [RCD] i obszary rozwoju ukierunkowane na transport publiczny TOD.
- Integruje poziomy planowania przestrzennego od szczebla regionu, poprzez skalę wspólnoty (osiedle/gmina) aż do indywidualnej działki, odnosząc się również – jeśli jest to pożądane – do elementów architektonicznych.
- Integruje przebieg interdyscyplinarnego procesu projektowego.
- Łączy metody ochrony środowiska, krajobrazu otwartego oraz jakości wód powierzchniowych i gruntowych.
- Integruje zasady podziału nieruchomości, inwestycji publicznych i transferu praw zabudowy.
- Przedstawia zestaw stref wspólny zarówno dla nowych osiedli, jak i uzupełnień na istniejących terenach zurbanizowanych.
- Jest kompatybilny ze standardami i normami: architektonicznymi, środowiskowymi, oznakowania i oświetlenia, bezpieczeństwa oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych.
- Zakłada jednolitość postępowania w istniejących i nowych obszarach miejskich.
- Kompletuje formularze służące przygotowaniu i przetwarzaniu planów zagospodarowania przestrzennego
- Wspiera, tam gdzie to tylko możliwe, efektywny proces administracyjny bez konieczności podejmowania decyzji w ramach wysłuchania publicznego.
- Wspiera określone rezultaty bardziej poprzez bodźce niż zakazy.
- Wyszczególnia standardy parametrycznie (według zakresu) tak, aby zminimalizować konieczność stosowania odstępstw.
- Generalnie zwiększa zakres wyboru w stosunku do konwencjonalnego planowaniu opartego na strefowaniu.

WPROWADZENIE

	ARTYKUŁ 2 PLANOWANIE REGIONALNE		ARTYKUŁ 3 & ARTYKUŁ 4 PLANOWANIE WSPÓLNOT-OSIEDLI		ARTYKUŁ 5 PLANOWANIE ZABUDOWY	
	A. SKALA REGIONALNA:		B. WSPÓLNOTY OSIEDLA	STREFY PROFILU URBANISTYCZNEGO	STANDARDY	
Tereny otwarte	O1	Chroniony obszar otwarty	n.d.	T1	Strefa Naturalna	
	O2	Rezerwowy obszar otwarty	n.d.	T2	Strefa Wiejska	
Nowa zabudowa	G1	Sektor ograniczonego rozwoju przestrzennego	OS	Osiedle Skupione	T2	Strefa Wiejska
					T3	Strefa Podmiejska
					T4	Strefa Miejska
	G2	Sektor kontrolowanego rozwoju przestrzennego	OS	Osiedle skupione	T2	Strefa Wiejska
					T3	Strefa Podmiejska
					T4	Strefa Miejska
					OT	Osiedle Tradycyjne
	G3	Sektor planowanego rozwoju przestrzennego	OT	Osiedle Tradycyjne	T4	Strefa Miejska
					T5	Strefa Śródmiejska
					CD	Centrum Dzielnicowe
				T5	Strefa Śródmiejska	
				T6	Strefa Wielkomiejska	
Zabudowa istniejąca	G4	Sektor rewitalizacji i uzupełnień	R-OT	Osiedle Tradycyjne	T3	Strefa Podmiejska
					T4	Strefa Miejska
					T5	Strefa Śródmiejska
					R-CD	Centrum Dzielnicowe
				T5	Strefa Śródmiejska	
				T6	Strefa Wielkomiejska	
Inne				BS	Budynki społeczne	
				SS	Strefy społeczne	
			SSF	Specjalna Strefa Funkcjonalna		

WPROWADZENIE

SMARTCODE – STRUKTURA

Artykuł 1 – zawiera ogólne instrukcje dotyczące wszystkich innych artykułów.

Artykuł 2 – ustanawia w jaki sposób plany regionalne wyznaczają sektory chronione przeznaczone dla terenów otwartych oraz sektory rozwojowe przeznaczone dla obszarów nowej zabudowy i rewitalizacji. Artykuł ten ustanawia również, które typy wspólnot-osiedli przynależą do poszczególnych sektorów.

Artykuł 3 – zawiera wymagania dla nowych wspólnot-osiedli oraz charakteryzujących je strefy profilu urbanistycznego.

Artykuł 4 – ustanawia wymagania dotyczące rewitalizacji i uzupełnień dla obszarów zurbanizowanych.

Artykuł 5 – ustanawia standardy zabudowy i zagospodarowania działek w granicach każdej strefy profilu urbanistycznego.

Artykuł 6 – zawiera wykresy i tabele, które uzupełniają inne artykuły.

Artykuł 7 – zawiera terminy i definicje uzupełniające inne artykuły.

SmartCode jest ujednoliconym dokumentem planistycznym stosowanym na trzech poziomach (skalach) użytkowania terenu. Trzy poniższe wzorce pozostają w ścisłej zależności i mogą być wzajemnie zagnieżdżone, czyli zawierać się jedno w drugim.

- A. Sektory regionalne** zawierają wyznaczone rodzaje wspólnot-osiedli (artykuł 2).
- B. Wspólnoty-osiedla** zawierają wyznaczone w odpowiednich proporcjach strefy profilu urbanistycznego (artykuły 3 i 4).
- C. Strefy profilu urbanistycznego** zawierają przypisane do nich elementy zabudowy i zagospodarowania terenu (artykuły 5 i 6).

A. Skala regionalna

„Sektor” to neutralny termin opisujący obszar geograficzny. Sześć sektorów *SmartCode* ustala lokalizacje, gdzie dozwolone są określone wzorce rozwoju. System ten odnosi się do ochrony i rozwoju w skali regionalnej. Sektory zostały wyznaczone według następującego porządku:

- **Chroniony obszar otwarty O-1 i rezerwowy obszar otwarty O-2** dla ochrony terenów otwartych.
- **Sektor ograniczonego rozwoju przestrzennego G-1, sektor kontrolowanego rozwoju przestrzennego G-2 i sektor planowanego rozwoju przestrzennego G-3** stosowane w nowych wspólnotach-osiedlach.
- **Sektor rewitalizacji i uzupełnień G-4** dla zarządzania rozwojem terenów zurbanizowanych.

B. Skala wspólnoty-osiedla

Każdy z powyższych sektorów regionalnych zawiera jedną lub więcej z trzech podstawowych rodzajów wspólnot:

- **Osiedle skupione OS [CLD]** (wioska, osada, przysiółek) – dopuszczone w sektorach G-1, G-2.
- **Osiedle tradycyjne OT [TND]** (wieś, sąsiedztwo, dzielnica) – dozwolone we sektorach G-2, G-3, G-4.

- **Centrum dzielnicowe CD [RCD]** (centrum dzielnicy, śródmieście, centrum) – dozwolone w sektorach G-3, G-4.

C. Strefy profilu urbanistycznego

Profil urbanistyczny identyfikuje i definiuje zakres siedlisk (habitatów) od najbardziej naturalnego do najbardziej miejskiego. Jeśli wtórnie podzielić jego ciągłość, to możliwe jest utworzenie kilku odmiennych kategorii stref. Kategorie te zawierają standardy wspierające różnorodność podobną do tej, która występuje w rozwijających się organicznie koloniach. Ich standardy zaś nakładają się (są parametryczne), odzwierciedlając w ten sposób kolejne ekotony ludzkich i przyrodniczych środowisk. Skutkiem tego profil urbanistyczny integruje metodykę środowiskową i planistyczną, pozwalając ekologom wartościować plany siedlisk/habitatów społecznych, a urbanistom wspierać zachowanie naturalnych ekosystemów.

T-1 Naturalna – strefa naturalna składa się z terenów zbliżonych do pierwotnego środowiska naturalnego lub powracających do takiego stanu, włączając w to obszary nieodpowiednie dla osadnictwa z powodu ukształtowania terenu, stosunków wodnych albo warunków wegetacji.

T-2 Wiejska – strefa wiejska składa się z terenów rzadko zamieszkałych znajdujących się na obszarach otwartych lub rolnych. Obejmuje ona lasy, uprawy rolne, łąki i nadające się do nawodnienia nieużytki. Typowe budynki to gospodarstwa rolne, budynki gospodarcze, domki letniskowe i zabudowa rezydencjonalna (wille, dwory).

T-3 Podmiejska – strefa podmiejska składa się ze terenów mieszkaniowych o niewielkiej gęstości zabudowy, przylegających do wyższych stref wielofunkcyjnych. Dozwolone jest tu lokalizowanie warsztatów i domowych miejsc pracy oraz wznoszenie budynków dodatkowych (oficyn). Zieleni jest kształtowana w sposób naturalny i swobodny, a odsunięcia zabudowy od linii regulacyjnych są stosunkowo znaczne. Bloki zabudowy mogą być duże, a drogi wytyczone nieregularnie, tak, aby dostosować się do warunków naturalnych.

T-4 Miejska – strefa miejska obejmuje zabudowę wielofunkcyjną z przewagą funkcji mieszkaniowej. Może ona występować w szerokim zakresie typologicznym jako domy wolnostojące, bliźniacze i szeregowe. Odsunięcia zabudowy oraz kształtowanie zieleni są zróżnicowane. Układ ulic (z krawężnikami i chodnikami) definiuje średniej wielkości kwartały.

T-5 Śródmiejska – strefa śródmiejska składa się z terenów wielofunkcyjnych o wyższej gęstości i wysokości zabudowy łączących handel, biura, zabudowę szeregową i wielorodzinną. Strefa posiada gęstą sieć uliczną z szerokimi chodnikami, równomiernym zadrzewieniem i zabudową przylegającą bezpośrednio do chodników.

T-6 Wielkomiejska – Strefa wielkomiejska obejmuje tereny najbardziej zróżnicowane funkcjonalnie, o najwyższej gęstości i wysokości zabudowy a tak-

WPROWADZENIE

że budynki publiczne o znaczeniu regionalnym. Mogą tu występować większe bloki zabudowy; ulice mają regularne zadrzewienie, a zabudowa przylega bezpośrednio do szerokich chodników. Strefę wielkomiejską wyróżnia się z zasady wyłącznie w wielkich miastach i metropoliach.

Strefa Przestrzeni Społecznej składa się z budynków społecznych i/lub przestrzeni społecznych odpowiednich dla poszczególnych stref profilu urbanistycznego.

Specjalne Strefy Funkcjonalne składają się z obszarów i budynków, które ze względu na funkcję, dyspozycję lub konfigurację układu nie mogą, albo nie powinny być przypisane do którejkolwiek z sześciu podstawowych stref profilu urbanistycznego.

Dostosowywanie struktury *SmartCode* dla potrzeb indywidualnych

Dla potrzeb dostosowania *SmartCode* do indywidualnych potrzeb, niektóre artykuły mogą zostać odrzucone, a cały kodeks przebudowany.

- Każdy kodeks indywidualny musi zawierać **Artykuł 1 (Uwagi ogólne)**, **Artykuł 6 (Standardy&Tabele)** i **Artykuł 7 (Definicje)**.
- Jeśli Plan Regionalny został już przygotowany, lub jeśli kod będzie używany wyłącznie dla potrzeb rewitalizacji i uzupełnień, to **Artykuł 2 (Plany w skali regionalnej)** może zostać pominięty.
- Jeśli plan wspólnoty-osiedla (plan miejscowy) został już opracowany, albo jeśli nie przewiduje się zabudowy na terenach zielonych, **Artykuł 3 (Plany nowych wspólnot-osiedli)** może zostać zaadoptowany lub pominięty (notabene – w przypadku rewitalizacji i uzupełnień na większych działkach wymagania Artykułu 4 są uzależnione od Artykułu 3).
- Jeśli plan rewitalizacji i uzupełnień został już opracowany, albo jeśli nie przewiduje się rewitalizacji **Artykuł 4 (Plany rewitalizacji i uzupełnień)** może zostać pominięty.
- W przypadkach gdy wszystkie plany na wszystkich poziomach zostały opracowane, **Artykuł 5 (Plany zabudowy)** staje się de facto kodeksem dla inwestorów i architektów. Ten artykuł może być używany przez deweloperów jako wytyczne dla budowanych przez nich osiedli oraz powstających później wspólnot mieszkaniowych.
- *SmartCode* skalibrowany dla potrzeb gminy powinien zawierać pewne standardy dla korytarzy komunikacyjnych oraz zastrzeżenia dla dużych terenów inwestycyjnych, nawet jeśli Artykuł 3 i/lub Artykuł 4 nie są stosowane. W takich przypadkach części Działu 3.7 i Artykułu 4 można wcielić do Artykułu 5 albo utworzyć nowy artykuł dla **korytarzy komunikacyjnych** lub **standardów przestrzeni publicznych**.
- W indywidualnych przypadkach tabele w **Artykule 6** mogą być pominięte albo zmodyfikowane.
- W **Artykule 7** definicje, które nie mają zastosowania, powinny zostać usunięte, a nowe, niezbędne terminy dodane.

- **Moduły** i związane z nimi definicje mogą być dodawane w zależności od potrzeb.

Odpowiedzialności za realizację/wdrożenie

SmartCode wymaga przygotowania planów ustalających sektory rozwojowe, wyznaczających wspólnoty-osiedla oraz ukazujących parcelację i lokalizację zabudowy.

- **Artykuł 2 – Plany regionalne** przygotowuje się w gminnych jednostkach odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne lub na ich zlecenie.
- **Artykuł 3 – Plany nowych wspólnot-osiedli** przygotowuje się na zlecenie właściciela terenu, dewelopera lub gminnej jednostki odpowiedzialnej za planowanie przestrzenne.
- **Artykuł 4 – Plany rewitalizacji i uzupełnień** przygotowuje się w gminnych jednostkach odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne lub na ich zlecenie.
- **Artykuł 5 – Plany zabudowy** przygotowuje się na zlecenie inwestora (dewelopera) lub właściciela terenu.

Kalibrowanie *SmartCode* do warunków lokalnych

- Modelowy Kodeks opisany poniżej musi być każdorazowo kalibrowany zgodnie z miejscowymi warunkami i lokalną specyfiką zabudowy. Kalibrowanie *SmartCode* powinno być przeprowadzane w ramach publicznych warsztatów planistycznych z udziałem urzędników miejskich, projektantów, architektów, urbanistów, architektów krajobrazu, planistów, inżynierów i prawników – zaznajomionych ze specyfiką *SmartCode*. [...]

Warunki stosowania

- Rysunki i wykresy znajdujące się w *SmartCode 9.2* stanowią własność Duany Plater-Zyberk & Co. (DPZ). Ich reprodukcja i użycie jest bezpłatne i może odbywać się bez ograniczeń. [...]

ARTYKUŁ 1. UWAGI OGÓLNE	s.4
1.1 ZAKRES KOMPETENCJI	
1.2 STOSOWANIE	
1.3 INTENCJE	
1.4 PROCES LEGISLACYJNY	
1.5 ZGODY I ODSTĘPSTWA	
1.6 CIĄGŁOŚĆ (Sukcesja urbanistyczna)	
ARTYKUŁ 2. PLANOWANIE W SKALI REGIONALNEJ	s.8
2.1 WYTYCZNE OGÓLNE	
2.2 PORZĄDEK OKREŚLANIA SEKTORÓW PLANISTYCZNYCH	
2.3 (O-1) CHRONIONE OBSZARY OTWARTE	
2.4 (O-2) REZERWOWE OBSZARY OTWARTE	
2.5 (G-1) SEKTOR OGRANICZONEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	
2.6 (G-2) SEKTOR KONTROLOWANEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	
2.7 (G-3) SEKTOR PLANOWANEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	
2.8 (G-4) SEKTOR REWITALIZACJI I UZUPEŁNIEŃ	
2.9 (SSF) SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE	
ARTYKUŁ 3. PLANOWANIE NOWYCH WSPÓLNOT-OSIEDLI	s.12
3.1 WYTYCZNE OGÓLNE	
3.2 PORZĄDEK PROJEKTOWANIA WSPÓLNOTY-OSIEDLA	
3.3 RODZAJE WSPÓLNOT-OSIEDLI	
3.4 STREFY PRZESTRZENI SPOŁECZNEJ	
3.5 SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE	
3.6 STANDARDY KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH	
3.7 OBLICZANIE GĘSTOŚCI ZAMIESZKANIA	
3.8 WYMAGANIA SPECJALNE	
ARTYKUŁ 4. PLANOWANIE UZUPEŁNIEŃ I REWITALIZACJI	s.21
4.1 WYTYCZNE OGÓLNE	
4.2 RODZAJE WSPÓLNOT-OSIEDLI	
4.3 STREFY PROFILU URBANISTYCZNEGO	
4.4 STREFY PRZESTRZENI SPOŁECZNEJ	
4.5 SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE	
4.6 WARUNKI ISTNIEJĄCE	
4.7 WYMAGANIA SPECJALNE	
ARTYKUŁ 5. PLANOWANIE ZABUDOWY	s.26
5.1 WYTYCZNE OGÓLNE	
5.2 WARUNKI ISTNIEJĄCE	
5.3 WYMAGANIA SPECJALNE	
5.4 STREFY PRZESTRZENI SPOŁECZNEJ	
5.5 WYMAGANIA SZCZEGÓLNE DLA STREFY NATURALNEJ T-1	
5.6 DYSPOZYCJA ZABUDOWY	
5.7 KONFIGURACJA ZABUDOWY	
5.8 FUNKCJA ZABUDOWY	

5.9 PARKOWANIE I OBLICZANIE GĘSTOŚCI ZAMIESZKANIA

5.10 STANDARDY LOKALIZACJI PARKINGÓW

5.11 STANDARDY PEJZAŻU MIEJSKIEGO

5.12 STANDARDY OZNAKOWANIA

ARTYKUŁ 6. TABELA ----- s.35

TABELA 1	OPIS STREF PROFILU URBANISTYCZNEGO
TABELA 2	ALOKACJA SEKTORÓW / WSPÓLNOT-OSIEDLI
TABELA 3A	WYMIARY PASÓW RUCHU
TABELA 3B	UKŁAD JEZDNI I STANOWISK POSTOJOWYCH
TABELA 4A	FRONTY PUBLICZNE – ZASADY OGÓLNE
TABELA 4B	FRONTY PUBLICZNE – WYMAGANIA SZCZEGÓŁOWE
TABELA 4C	UKŁAD KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH
TABELA 5	OŚWIETLENIE
TABELA 6	ZIELEŃ PUBLICZNA
TABELA 7	FRONTY PRYWATNE – ZASADY OGÓLNE
TABELA 8	KONFIGURACJA ZABUDOWY
TABELA 9	DYSPOZYCJA ZABUDOWY
TABELA 10	FUNKCJE ZABUDOWY
TABELA 11	KALKULACJA POTRZEB PARKINGOWYCH
TABELA 12	SZCZEGÓŁOWE FUNKCJE ZABUDOWY
TABELA 13	PRZESTRZEŃ SPOŁECZNA
TABELA 14	SMARTCODE – PODSUMOWANIE
TABELA 15	KOD FORM PRZESTRZENNYCH - oznaczenia graficzne
TABELA 16	STANDARDY SPECJALNYCH STREF FUNKCJONALNYCH
TABELA 17	DEFINICJE (ilustracje)

ARTYKUŁ 7. DEFINICJE ----- s.58

MODUŁY DODATKOWE [poza podstawowym tekstem *SmartCode* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

MIESZKALNICTWO DOSTĘPNE

NATURALNE ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH

OPIS RODZAJÓW MIEJSC PUBLICZNYCH

ODSZCZĘDNE PROJEKTOWANIE INFRASTRUKTURY

PLANOWANIE GENERATYWNE

PLANOWANIE STRATEGICZNE

OCHRONA PRZED HAŁASEM

REWITALIZACJA PRZEDMIEŚĆ

STANDARDY ARCHITEKTONICZNE

STANDARDY DOSTĘPNOŚCI OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIOŁOWYCH

STANDARDY OŚWIETLENIA

STANDARDY ROWEROWE

STREFY OCHRONNE DOLIN RZECZNYCH I TERENÓW PODMOKŁYCH

TYPOLOGIA MIEJSC PUBLICZNYCH

UKŁAD KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH

URBANISTYKA AGRARNA

URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA

- BUDYNKI PASYWNE
- DŁUGOŚĆ PRZEJAZDÓW
- ENERGIA WIATROWA
- ENERGIA SŁONECZNA
- KOMPOSTOWANIE I RECYKLING
- ORIENTACJA ZABUDOWY
- POWIERZCHNIA KORON DRZEW
- PRODUKCJA ŻYWNOŚCI
- PROPORCJE POWIERZCHNI I KUBATURY ZABUDOWY
- SMOG ŚWIETLNY
- ZACIENIANIE PRZESZKLEŃ
- ZARZĄDZANIE WODAMI DESZCZOWYMI

ZACHĘTY I MOTYWACJE

1.1. ZAKRES KOMPETENCJI

- 1.1.1. Przyjęcie niniejszych przepisów (zwanymi dalej kodeksem) przez jednostkę samorządu terytorialnego następuje na podstawie statutu gminy, rozdział.... oraz prawa miejscowego, sekcja.....
- 1.1.2. Kodeks został przyjęty jako jeden z instrumentów realizacji dobra publicznego oraz celów i zamierzeń zatwierdzonego strategicznego planu rozwoju. Deklaruje się, że kodeks będzie zgodny z studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego⁹, zgodnie z wymaganiami lokalnych przepisów budowlanych i urbanistycznych.'
- 1.1.3. Niniejszy kodeks został przyjęty, aby promować zdrowie, bezpieczeństwo i ogólny dobrobyt miasta/gminy/powiatu oraz jego mieszkańców, włączając w to ochronę środowiska naturalnego, gruntów rolnych, energii i zasobów naturalnych, redukcję ruchu samochodowego, efektywniejsze wykorzystanie środków publicznych, korzyści zdrowotne płynące z ruchu pieszego, ochronę dziedzictwa kulturowego, potrzeby edukacji i rekreacji, redukcję zjawiska niekontrolowanego rozwoju zabudowy (spraw) oraz poprawę jakości środowiska zbudowanego.
- 1.1.4. Kodeks został przyjęty i może być zmieniony wyłącznie w drodze głosowania komisji planowania i ciała ustawodawczego.

1.2. STOSOWANIE

- 1.2.1. Postanowienia niniejszego kodeksu są obowiązkowe, gdy określono „będzie”; zalecane, gdy określono „powinien” i fakultatywne, gdy określono „może”.
- 1.2.2. Postanowienia niniejszego kodeksu mają pierwszeństwo ponad zapisami wynikającymi z innych przepisów lokalnych, rozporządzeń, regulacji i norm z wyjątkiem lokalnych norm bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 1.2.3. Istniejące _____ z _____, lokalnych przepisów urbanistycznych oraz _____ z _____, lokalnych przepisów dotyczących parcelacji terenu („istniejące przepisy miejscowe”) będą nadal stosowane do spraw nieobjętych niniejszym kodeksem z wyjątkiem sytuacji, w których istniejące przepisy miejscowe stałyby w sprzeczności z określonymi w punkcie 1.3 intencjami kodeksu.
- 1.2.4. Stosowane w kodeksie określenia mogą być zdefiniowane w Artykule 7 „Definicje”. Artykuł ten zawiera definicje, które stanowią integralną część kodeksu. Uznaje się, że terminy niezdefiniowane w Artykule 7 powinny mieć powszechnie akceptowane znaczenie. W przypadku konfliktu między definicjami znajdującymi się w kodeksie a definicjami określonymi w istniejących przepisach, pierwszeństwo w stosowaniu mają definicje niniejszego kodeksu.
- 1.2.5. Wymiary i odległości podane w Artykule 6 „Standardy i Tablice” stanowią składową część kodeksu. Jednak towarzyszące im wykresy i ilustracje powinny być uważane za wytyczne, z wyjątkiem znajdujących się w Tablicy 15 „Kod Form Przestrzennych – oznaczenia graficzne”, które są obowiązkowe.
- 1.2.6. W przypadku niespójności, odległości liczbowe mają pierwszeństwo przed oznakowaniem graficznym.

1.3. INTENCJE

Zamiarem i celem niniejszego kodeksu jest określenie zasad realizacji oraz umożliwienie i wsparcie polityki rozwoju na następujących poziomach:

⁹Dosłownie: miejską strategią rozwoju.

1.3.1. REGION

- a. Region powinien zachować swoją naturalną strukturę i charakter tworzone przez ukształtowanie terenu, zalesienie, tereny rolne, doliny rzeczne i wybrzeża.
- b. Strategie rozwoju powinny sprzyjać przebudowie, uzupełnieniom i rewitalizacji, z zachowaniem równowagi z nowym osadnictwem.
- c. Zabudowa terenów sąsiadujących z obszarami miejskimi powinna być konstruowana według wzorca osiedla tradycyjnego na obszarze rewitalizacji (R-OT) albo centrum dzielnicowego na obszarze rewitalizacji (R-CD) i być zintegrowana z istniejącym wzorcem zabudowy miejskiej.
- d. Zabudowa terenów niesąsiadujących z obszarami miejskimi powinna być zorganizowana na wzór osiedli skupionych (OS), osiedli tradycyjnych (OT), albo centrów dzielnicowych (CD).
- e. Mieszkania dostępne (socjalne) powinny być rozproszone w regionie tak, aby dopasować je do możliwości zatrudnienia i uniknąć koncentracji ubóstwa.
- f. Korytarze transportowe powinny być planowane i rezerwowane w koordynacji z planowanym i istniejącym użytkowaniem terenu.
- g. Do definiowania i łączenia terenów zurbanizowanych powinny być stosowane „zielone korytarze”, składające się z otwartych terenów zielonych.
- h. Region powinien posiadać strukturę komunikacji publicznej, pieszej i rowerowej, będącej alternatywą dla komunikacji samochodowej.

1.3.2. WSPÓLNOTA LOKALNA

- a. Osiedla i centra dzielnicowe powinny być zwarte, wielofunkcyjne i przyjazne pieszym.
- b. Osiedla i centra dzielnicowe powinny być preferowanym wzorcem rozwoju, a dzielnice monofunkcyjne stanowić wyjątkową formę zagospodarowania.
- c. Aktywności życia codziennego powinny mieć miejsce w zasięgu spaceru z większości miejsc zamieszkania, pozwalając na niezależność osób, które nie poruszają się samochodem.
- d. Sprzężona sieć korytarzy komunikacyjnych powinna być zaprojektowana tak, aby rozprzyszczyć ruch kołowy i skrócić czas podróży samochodem.
- e. W granicach sąsiedztwa powinno zapewnić się szeroki zakres typów oraz poziomów cen mieszkań i domów, dostosowanych do potrzeb mieszkańców w różnym wieku i o zróżnicowanych dochodach.
- f. W zasięgu pieszym od przystanków komunikacji publicznej należy zapewnić odpowiednio wysoką gęstość zabudowy i użytkowania gruntów.
- g. Aktywność społeczna, instytucjonalna i gospodarcza powinna być osadzona w centrach miast, a nie izolowana w odległych monofunkcyjnych kompleksach.
- h. Szkoły powinny być tak projektowane i lokalizowane, aby dzieci mogły do nich przychodzić pieszo lub dojeżdżać na rowerze.
- i. W granicach sąsiedztw i centrów miast powinien być dostępny szeroki zakres przestrzeni otwartych włączając w to parki, skwery oraz place gier i zabaw.

1.3.3. BLOK ZABUDOWY I BUDYNEK

- a. Zabudowa i ukształtowanie zieleni powinny przyczyniać się do fizycznego zdefiniowania korytarzy komunikacyjnych jako przestrzeni społecznych.
- b. Rozwój zabudowy powinien odpowiednio adaptować ruch kołowy, szanując jednocześnie potrzeby pieszych oraz formę przestrzenną terenów publicznych.
- c. Ulice i zabudowę należy projektować tak, aby nadrzędny cel, jakim jest wzmacnianie poczucia bezpieczeństwa w środowisku miejskim nie był osiągnięty kosztem dostępności.
- d. Projektowanie architektury i zieleni powinno wyrastać z czynników lokalnych: klimatu, ukształtowania terenu, historii i praktyki budowlanej.
- e. Budynki powinny dawać ich mieszkańcom jasne poczucie położenia geograficznego i klimatu poprzez stosowanie efektywnych metod zarządzania energią.
- f. Budynki społeczne i miejsca zgromadzeń publicznych powinny być przewidziane jako miejsca wzmacniające tożsamość i wspierające poczucie samorządności wspólnoty.
- g. Budynki społeczne powinny wyróżniać się odpowiednio do ich roli – ważniejszej niż innych budynków stanowiących strukturę miasta.
- h. Ochrona i konserwacja budynków historycznych powinna być wspierana dla utwierdzenia ciągłości lokalnej społeczności.
- i. Harmonijna i uporządkowana ewolucja obszarów miejskich powinna zostać zabezpieczona poprzez stosowanie kodów form przestrzennych.

1.3.4. PROFIL URBANISTYCZNY

- a. Wspólnoty lokalne powinny zapewnić szerokie możliwości wyboru sposobu zamieszkania objawiające się w odmiennych formalnie środowiskach zewnętrznych.
- b. Znajdujący się w Tabeli 1 opis stref profilu urbanistycznego, powinien konstituować intencje kodeksu z uwzględnieniem ogólnego charakteru każdego z opisywanych tam środowisk.

1.4. PROCES LEGISLACYJNY

- 1.4.1. Dla potrzeb administracyjnego procedowania wniosków i planów dla proponowanych zamierzeń inwestycyjnych, **gmina** tworzy niniejszym zbiorczy komitet rewizyjny (ZKR) składający się z **delegatów z każdej instytucji mającej jurysdykcję nad zatwierdzeniem projektów, przedstawiciela jednostki odpowiedzialnej za rozwój przestrzenny i budownictwo oraz architekta miejskiego.**
- 1.4.2. Geograficzna lokalizacja sektorów planistycznych oraz ustanowienie standardów stref profilu urbanistycznego **zostaną** określone według ustaleń Artykułów 2,3,4 i 5, w procesie konsultacji społecznych, po zaaprobowaniu przez **ciało ustawodawcze. Po włączeniu tych decyzji do kodeksu i związanych z nim planów, projekty nie wymagające odstępstwa lub zgody, albo tylko zgody, będą procedowane administracyjnie bez publicznych konsultacji.**
- 1.4.3. Właściciel może odwołać się od decyzji zbiorczego komitetu rewizyjnego (ZKR) do **komisji planowania przestrzennego**, jak również może odwołać się od decyzji **komisji planowania przestrzennego do ciała ustawodawczego.**
- 1.4.4. W przypadku naruszenia zatwierzonego planu regulacyjnego podczas budowy, lub rozpoczęcie jakiegokolwiek budowy, rozbudowy albo innych prac budowlanych

bez zatwierzonego planu regulacyjnego lub planu zabudowy, komisja planowania przestrzennego ma prawo zażądać, aby właściciel wstrzymał, usunął i/lub zmniejszył skutki wykroczenia albo uzyskał dla niego odstępstwo.

1.5. ZGODY I ODSTĘPSTWA

- 1.5.1. Wyróżnia się dwa rodzaje odstępstw od wymagań tego Kodu: zgodę i odstępstwo. O tym, czy dany przypadek wymaga zgody, czy odstępstwa decyduje zbiorczy komitet rewizyjny (ZKR).
- 1.5.2. Zgoda to zasada pozwalająca na działanie, które nie jest zgodne z postanowieniami szczegółowymi niniejszego kodeksu, ale jest uzasadnione przez jego intencje i cele opisane w rozdziale 1.3. Zbiorczy komitet rewizyjny (ZKR) ma władzę zaaprobować lub odrzucić administracyjnie wniosek o zgodę, na zasadach przez siebie ustalonych.
- 1.5.3. Odstępstwo to każde inne niż zgoda odstępstwo od przepisów kodeksu. odstępstwa będą przyznawane wyłącznie zgodnie ze _____ Statutu, _____, jak dodano.
- 1.5.4. Prośba o zgodę lub odstępstwo nie powinna dotyczyć całego wniosku (kierując go w ten sposób na rozprawę publiczną), ale tylko tej kwestii, która wymaga specjalnego traktowania.
- 1.5.5. Następujące normy i wymagania nie podlegają zgodzie i odstępstwu:
 - a. Maksymalne wymiary pasów ruchu. (Patrz: Tabela 3a).
 - b. Wymagania odnośnie zaułków i uliczek gospodarczych.
 - c. Minimalna bazowa gęstość zamieszkania. (Patrz: Tabela 14b).
 - d. Wznoszenie budynków dodatkowych.
 - e. Minimalne wymagania parkingowe (Patrz: Tabela 10).

1.6. CIĄGŁOŚĆ (Sukcesja)

- 1.6.1. Po 20 latach od zatwierdzenia planu regulacyjnego każda strefa profilu urbanistycznego, z wyjątkiem strefy naturalnej T1 oraz wiejskiej T2, będzie automatycznie przypisywana do kolejnej, wyższej strefy, chyba że wyniku rozprawy publicznej ciało ustawodawcze postanowi inaczej.

DOSTĘPNE MODUŁY DODATKOWE DO ARTYKUŁU 1

[poza podstawowym tekstem *Smart-Code* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

WSPARCIE DLA MIESZKALNICTWA DOSTĘPNEGO
POLITYKA DOTYCZĄCA MIESZKALNICTWA DOSTĘPNEGO
PLANOWANIE STRATEGICZNE
STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIŁOWYCH
ZACHĘTY I MOTYWACJE

2.1. WYTYCZNE OGÓLNE

- 2.1.1. Niniejszy Artykuł reguluje proces przygotowywania planów w skali regionu („Plany regionalne”) określających alokację poszczególnych sektorów. Dla terenów w granicach Gminy....., które zostały wyznaczone na podstawie tego Artykułu, punkty od nr 2.5 wzwyż ustanawiają rodzaje wspólnot-osiedli dozwolonych w każdym sektorze rozwoju. Artykuły 3 i 4 regulują standardy obowiązujące w tych wspólnotach-osiedlach.
- 2.1.2. Plany regionalne integrują jak największy rzeczywisty obszar geograficzny, a ich zasięg pokrywa się z podziałami własności oraz – jeśli to tylko możliwe – z granicami jednostek samorządowych.
- 2.1.3. Sektory planistyczne zdefiniowane w Artykule 2 zawierają przestrzenie otwarte i obszary rozwoju. Obszary rozwoju są przeznaczone dla tworzenia i rozbudowy wspólnot-osiedli określonych w Artykule 3 i 4, które z kolei są zawarte z strefach profilu urbanistycznego zdefiniowanych przez elementy odpowiednie dla ich specyfiki opisane w Artykule 5 i 6.
- 2.1.4. Plany regionalne powinny być przygotowywane przez biuro planowania i/lub konsultantów pod jego nadzorem. Proces przygotowania obejmować powinien udział mieszkańców i zatwierdzenie planu przez ciało ustawodawcze.

2.2. PORZĄDEK OKREŚLANIA SEKTORÓW PLANISTYCZNYCH

Sektory należy wytyczać w następującym porządku:

- 2.2.1. Tereny projektowane jako chronione obszary otwarte (O-1) należy wyznaczać na podstawie kryteriów umieszczonych w punkcie 2.3. Kontur tego obszaru stanowi obowiązującą, nienaruszalną granicę obszarów wiejskich.
- 2.2.2. Tereny projektowane jako rezerwowe obszary otwarte (O-2) należy wyznaczać na podstawie kryteriów umieszczonych w punkcie 2.4. Granica tego obszaru stanowi obowiązującą, faktyczną granicę obszarów zurbanizowanych, która powinna być dostosowana do przygotowywanych planów nowych wspólnot-osiedli lub planów uzupełnień i rewitalizacji, zgodnie z wymogami niniejszego kodeksu.
- 2.2.3. Tereny projektowane jako sektory rewitalizacji i uzupełnień (G-4) należy wyznaczać jak opisano w punkcie 2.8. Obszary te mogą być przekształcane według zapisów Artykułu 4.
- 2.2.4. Wszystkie pozostałe tereny powinny być dostępne dla nowych form zagospodarowania, zgodnie z założeniami planów nowych wspólnot-osiedli, przedstawionymi i zatwierdzonymi według zapisów Artykułu 3. Tereny te będą przypisywane - przy zastosowaniu kryteriów zawartych w niniejszym Artykule - do następujących sektorów rozwoju: sektora ograniczonego rozwoju przestrzennego, sektora kontrolowanego rozwoju przestrzennego i sektora planowanego rozwoju przestrzennego. W granicach tych sektorów będą dozwolone zróżnicowane rodzaje wspólnot-osiedli, takie jak: OS (osiedle skupione) OT (osiedle tradycyjne) oraz CD (centrum dzielnicowe), w zakresie ustalonym w Tabeli 2.
- 2.2.5. W granicach czterech opisanych sektorów rozwoju zagospodarowywanie terenu i realizowanie zabudowy według istniejących przepisów miejscowych jest opcjonalne.
- 2.2.6. Obszary, których nie można albo nie powinno się dopasować do jednego ze wskazanych powyżej rodzajów wspólnot-osiedli, należy przydzielić do specjalnych stref funkcjonalnych. Patrz: punkt 2.9.

- 2.2.7. Powinien zostać ustalony system stopniowego transferu praw zabudowy w celu przenoszenia praw zabudowy z rezerwowych obszarów otwartych (O-2) do sektorów rozwoju, zgodnie ze schematem przedstawionym i wyjaśnionym w podpunkcie 2.4.3.

2.3. (O-1) CHRONIONE OBSZARY OTWARTE

- 2.3.1. Chroniony obszar otwarty składa się z przestrzeni otwartych, które są chronione przed zabudową bezterminowo. Chroniony obszar otwarty zawiera obszary chronione przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych, jak również tereny nabyte z przeznaczeniem dla ochrony, zarówno poprzez zakup, ustanowienie służebności lub niegdysiejszy transfer prawa zabudowy.
- 2.3.2. Chroniony obszar otwarty składa się ze zbioru następujących kategorii:
- Naturalne zbiorniki wodne.
 - Tereny podmokłe objęte ochroną.
 - Siedliska chronione.
 - Wybrzeża.
 - Nabyte tereny otwarte.
 - Służebności przyrodnicze.
 - Korytarze transportowe.
 - Obszary otaczające, przyległe do osiedli skupionych (OS).
- 2.3.3. Zasady rozwoju i zabudowy w granicach chronionych obszarów otwartych oraz wykaz wymogów z nimi związanych zostaną określone w indywidualnym opracowaniu przyjętym podczas rozprawy publicznej przez odpowiednie ciało ustawodawcze.

2.4. (O-2) REZERWOWE OBSZARY OTWARTE

- 2.4.1. Rezerwowy obszar otwarty składa się z przestrzeni otwartych, które powinny być – choć jeszcze nie są – chronione przed zabudową.
- 2.4.2. Na rezerwowe obszary otwarte składają się następujące elementy:
- Tereny zalewowe, w tym strefy zagrożenia powodziowego.
 - Stromizny.
 - Planowane tereny otwarte.
 - Planowane korytarze.
 - Planowane strefy buforowe (izolacyjne).
 - Istniejące tereny leśne.
 - Istniejące tereny rolne.
 - Istniejące punkty i otwarcia widokowe.
- 2.4.3. Rezerwowy obszar otwarty stanowi miejsce źródłowe dla transferu praw zabudowy czyli stopniowej sprzedaży tych praw w sektorach kontrolowanego i planowanego rozwoju przestrzennego. Właściciel, który nabywa prawa zabudowy może przekroczyć przydzieloną w nowych wspólnotach gęstość zamieszkania przytoczoną w punkcie 3.8 i Tabeli 14b. Na obszarach, z których przenoszone będą prawa zabudowy powinny zostać wyznaczone chronione obszary otwarte. Biuro planowania powinno prowadzić bazę danych takich transferów, odpowiednio uaktualniając okresowo plan regionu.
- 2.4.4. (Dotyczy STANDARDÓW ŁAGODZENIA SKUTKÓW KLĘSK ŻYWIŁOWYCH).

2.5. (G-1) SEKTOR OGRANICZONEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

- 2.5.1. Sektory ograniczonego rozwoju przestrzennego należy wyznaczać na terenach otwartych, które mimo swojej wartości mogą podlegać zabudowie, bądź ze względu na dotychczasowe ustalenia w prawie miejscowym lub jeśli nie ma żadnego uzasadnionego ustawowo powodu aby całkowicie zakazać takiej zabudowy.
- 2.5.2. W granicach sektorów ograniczonego rozwoju przestrzennego lokalizowanie osiedli skupionych (OS) jest dopuszczalne z mocy prawa.

2.6. (G-2) SEKTOR KONTROLOWANEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

- 2.6.1. Sektory kontrolowanego rozwoju przestrzennego wyznacza się dla tych lokalizacji, które będą w stanie utrzymać podstawowy stopień wielofunkcyjności ze względu na bliskość istniejącego lub planowanego korytarza komunikacyjnego.
- 2.6.2. W granicach sektorów kontrolowanego rozwoju przestrzennego lokalizowanie osiedli skupionych (OS) oraz osiedli tradycyjnych (OT) jest dopuszczalne z mocy prawa.
- 2.6.3. Każde osiedle tradycyjne (OT) znajdujące się na istniejącej lub projektowanej sieci kolejowej lub systemie szybkiego transportu autobusowego (BRT), może być ponownie wyznaczone w całości albo w części jako obszar rozwoju ukierunkowany na transport publiczny (TOD) i uzyskać wyższą gęstość zamieszkania zgodnie z efektywną liczbą miejsc parkingowych wg podpunktu 5.9.2d. Użycie nakładki TOD wymaga uzyskania odstępstwa.

2.7. (G-3) SEKTOR PLANOWANEGO ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

- 2.7.1. Sektory planowanego rozwoju przestrzennego wyznacza się dla tych lokalizacji, które będą w stanie utrzymać znaczny stopień wielofunkcyjności ze względu na bliskość istniejącego lub planowanego regionalnego korytarza komunikacyjnego i/lub systemu transportu publicznego.
- 2.7.2. W granicach sektorów planowanego rozwoju przestrzennego wspólnoty oparte na wzorcach centrum dzielnicowego (CD) i osiedla tradycyjnego (OT), powinny być dopuszczalne z mocy prawa.
- 2.7.3. Każde osiedle tradycyjne (OT) znajdujące się na istniejącej lub projektowanej sieci kolejowej lub systemie szybkiego transportu autobusowego (BRT) może być ponownie wyznaczone w całości albo w części jako obszar rozwoju ukierunkowany na transport publiczny (TOD) i uzyskać wyższą gęstość zamieszkania zgodnie z efektywną liczbą miejsc parkingowych według podpunktu 5.9.2d. Użycie nakładki TOD wymaga uzyskania odstępstwa.

2.8. (G-4) SEKTOR REWITALIZACJI I UZUPEŁNIEŃ

- 2.8.1. Sektory rewitalizacji i uzupełnień należy wyznaczać na obszarach już zagospodarowanych, które mają szansę zostać docelowo przekształcone, ukończone lub wzmocnione (rozbudowane) według wzorców osiedla tradycyjnego na obszarze rewitalizacji albo centrum dzielnicowego na obszarze rewitalizacji.

2.9. (SSF) SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE

- 2.9.1. Specjalne strefy funkcjonalne należy wyznaczać na obszarach, które ze względu na swoją wielkość, funkcję albo konfigurację nie będą mogły spełnić wymagań stawianych w Artykule 3 dla osiedli skupionych (OS), osiedli tradycyjnych (OT) albo centrów dzielnicowych (CD).
- 2.9.2. Warunki rozwoju dla specjalnych stref funkcjonalnych należy określić w wyniku rozprawy publicznej przed **ciałem ustawodawczym** i zarejestrować w Tabeli 16. Alternatywnie można stosować zasady **istniejących kodeksów i przepisów lokalnych**.

DOSTĘPNE MODUŁY DLA ARTYKUŁU 2

[poza podstawowym tekstem *SmartCode* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

PLANOWANIE STRATEGICZNE

STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIŁOWYCH

PRZEJŚCIA MIĘDZY RODZAJAMI MIEJSC

RYNKEK MIESZKANIOWY

RYNKI DETALICZNE

STREFY OCHRONNE DOLIN RZECZNYCH I TERENÓW PODMOKŁYCH

URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA

- PRODUKCJA ŻYWNOSCI
- ENERGIA SŁONECZNA
- KORONY DRZEW
- DŁUGOŚĆ PRZEJAZDU
- ELEKTROWNIE WIATROWE

3.1. WYTYCZNE OGÓLNE

- 3.1.1. W granicach sektorów rozwoju - wskazanych w planach ponadlokalnych – (“plan regionalny”) postanowienia Artykułu 3 oraz ogólnie całego kodeksu, będą obowiązywać z mocy prawa, na żądanie właściciela.
- 3.1.2. Przy braku planu regionalnego lub strategii rozwoju przestrzennego plany nowych wspólnot-osiedli mogą być przyjmowane w drodze uchwały ciała ustawodawczego. Plany nowych wspólnot-osiedli mogą zawierać więcej niż jedno wspólnotę-osiedle i/lub więcej niż jeden rodzaj wspólnoty-osiedla.
- 3.1.3. Jeśli zbiorczy komitet rewizyjny albo ciało ustawodawcze zatwierdzi plan nowej wspólnoty-osiedla, teren nim objęty staje się obszarem planowania wspólnoty i będzie zaznaczony jako taki na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy . W granicach obszaru planowania wspólnoty niniejszy kodeks będzie wyłączną i obowiązkową regulacją strefową, a jego zastrzeżenia będą stosowane w całości.
- 3.1.4. **Plany nowych wspólnot-osiedli przedłożone zgodnie z warunkami niniejszego kodeksu, zlokalizowane we właściwym sektorze planu regionalnego, niewymagające żadnych odstępstw, będą zatwierdzane administracyjnie przez zbiorczy komitet rewizyjny.**
- 3.1.5. Plany nowych wspólnot-osiedli mogą być przygotowywane przez właściciela terenu albo przez biuro planowania.
- 3.1.6. Plany nowych wspólnot-osiedli powinny zawierać plan regulacyjny składający się z jednej lub więcej map ukazujących następujące elementy dla każdej wspólnoty w zgodności z normami opisanymi w tym Artykule:
 - a. Strefy profilu urbanistycznego.
 - b. Strefy społeczne.
 - c. Układ komunikacyjny.
 - d. Specjalne strefy funkcjonalne, jeśli występują.
 - e. Wymagania specjalne, jeśli występują.
 - f. Wykaz zgód lub odstępstw, jeśli występują.
- 3.1.7. Plany nowych wspólnot-osiedli powinny zawierać zestaw wstępnych, przykładowych planów sytuacyjnych dla każdej strefy profilu urbanistycznego, przedstawionych w Tabeli 15 i punkcie 5.1.3a.

3.2. PORZĄDEK PROJEKTOWANIA WSPÓLNOTY (osiedla)

- 3.2.1. Miejsce dla wspólnoty-osiedla należy tworzyć stosując jedną lub kilka stref zasięgu pieszego, które powinny zostać zlokalizowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, takich jak węzły komunikacyjne, skrzyżowania, przylegające osiedla oraz warunki naturalne. Teren inwestycji (albo jakiegokolwiek wspólnoty-osiedla w jego granicach) może być mniejszy lub większy niż strefa zasięgu pieszego.
- 3.2.2. Granice stref zasięgu pieszego mogą być dopasowane tak, aby obejmować również tereny zewnętrzne lub obszary pomiędzy nimi, jednak zasięg żadnej z nich nie może przekraczać limitu powierzchni dla odpowiedniego typu wspólnoty-osiedla, wyszczególnionego w punkcie 3.3. Tak dopasowana strefa zasięgu pieszego wyznacza automatycznie granice wspólnoty-osiedla.
- 3.2.3. Strefy profilu urbanistycznego (punkt 3.4) należy rozmieszczać w granicach każdej wspólnoty-osiedla odpowiednio do jej rodzaju. Patrz: punkt 3.3 i Tabela 14a.

- 3.2.4. Strefy przestrzeni społecznej należy wyznaczać według warunków punktu 3.5.
- 3.2.5. Specjalne strefy funkcjonalne – jeśli występują, należy wyznaczać według warunków punktu 3.6.
- 3.2.6. Układ komunikacyjny należy planować według wytycznych punktu 3.7.
- 3.2.7. Gęstość zamieszkania należy obliczać według wytycznych punktu 3.8.
- 3.2.8. Pozostałości terenu, które znalazły się poza dostosowaną strefą zasięgu pieszego należy przypisać do stref profilu urbanistycznego lub przestrzeni społecznych na podstawie zgody albo określić jako specjalną strefę funkcjonalną poprzez udzielenie odstępstwa.

3.3. RODZAJE WSPÓLNOT

3.3.1. Osiedle skupione (OS)

- a. Osiedla skupione (OS) są dopuszczalne w sektorach ograniczonego rozwoju przestrzennego G-1 i sektorach kontrolowanego rozwoju przestrzennego G-2.
- b. Osiedle skupione liczy od 12 do 32 ha powierzchni i jest wyznaczane przez standardową strefę zasięgu pieszego.
- c. Osiedle skupione zawiera strefy profilu urbanistycznego zgodnie z alokacją przedstawioną w Tabeli 2 i Tabeli 14a. Minimum 50% powierzchni takiego osiedla należy trwale przydzielać do strefy naturalnej (T1) i/lub strefy wiejskiej (T2).

3.3.2. Osiedle tradycyjne (OT)

- a. Osiedla tradycyjne (OT) są dopuszczalne w sektorach kontrolowanego rozwoju przestrzennego G-2, sektorach planowanego rozwoju przestrzennego G-3 oraz sektorach rewitalizacji i uzupełnień G-4.
- b. W sektorach kontrolowanego rozwoju przestrzennego G-2 i sektorach planowanego rozwoju przestrzennego G-3 osiedle tradycyjne liczy od 32 do 64 hektarów powierzchni i jest wyznaczane przez standardową lub linearną strefę zasięgu pieszego. Wymagania odnośnie powierzchni osiedla tradycyjnego w sektorach rewitalizacji i uzupełnień G-4 określa Artykuł 4.
- c. Osiedle tradycyjne zawiera strefy profilu urbanistycznego zgodnie z alokacją przedstawioną w Tabeli 2 i Tabeli 14a.
- d. Większe tereny inwestycyjne należy projektować i zagospodarowywać jako układ wielu wspólnot-osiedli, z których każda podlega wymaganiom odpowiedniej dla swojego rodzaju strefy profilu urbanistycznego (jak wskazano w Tabeli 2 i Tabeli 14a). Zachęca się przy tym do jednoczesnego planowania terenów przyległych.
- e. W strefie miejskiej (T-4) należy stosować połączenie co najmniej trzech rodzajów dyspozycji zabudowy (żaden stanowiący nie mniej niż 20%) wybranych z możliwości opisanych w Tabeli 9.

3.3.3. Centrum dzielnicowe (CD)

- a. Centra dzielnicowe (CD) są dopuszczalne w sektorach planowanego rozwoju przestrzennego G-3 oraz sektorach rewitalizacji i uzupełnień G-4.
- b. W sektorach planowanego rozwoju przestrzennego G-3 centrum dzielnicowe liczy od 32 do 260 ha powierzchni i jest wyznaczane przez linearną lub powiększoną strefę zasięgu pieszego. Wymagania odnośnie powierzchni centrum dzielnicowego w sektorach rewitalizacji i uzupełnień G-4 określa Artykuł 4.

- c. Centrum dzielnicowe zawiera strefy profilu urbanistycznego zgodnie z alokacją przedstawioną w Tabeli 2 i Tabeli 14a.
- d. Na większych terenach inwestycyjnych do centrum dzielnicowego może przylegać (bez stref buforowych) jedno lub więcej osiedli tradycyjnych, z których każde powinno podlegać wymaganiom odpowiedniej dla swojego rodzaju strefy profilu urbanistycznego, jak wskazano w Tabelach 2 i 14a. Zachęca się przy tym do jednoczesnego planowania terenów przyległych.

3.3.4. OBSZAR ROZWOJU OPARTY NA KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ (TOD)

- a. Każde osiedle tradycyjne lub centrum dzielnicowe znajdujące się na istniejącej lub projektowanej sieci kolejowej albo systemie szybkiego transportu autobusowego (BRT), może być ponownie wyznaczone w całości lub w części jako obszar rozwoju oparty na komunikacji publicznej (TOD) i uzyskać większą gęstość zamieszkania zgodnie z efektywną liczbą miejsc parkingowych według podpunktu 5.9.2d.
- b. Użycie nakładki TOD wymaga uzyskania odstępstwa.

3.4. STREFY PROFILU URBANISTYCZNEGO

- 3.4.1. Strefy profilu urbanistycznego należy wyznaczać i odwzorowywać w każdym planie nowej wspólnoty-osiedla w stosunku procentowym określonym w Tabelach 2 i 14a.
- 3.4.2. Strefa profilu urbanistycznego może zawierać każdy z elementów przypisanych dla jej oznaczenia (T) w niniejszym Kodeksie, zgodnie z jego celami i zamiarami opisanymi w Tabeli 1 oraz standardami zebranymi w Tabeli 14.

3.5. STREFY PRZESTRZENI SPOŁECZNEJ

3.5.1. ZASADY OGÓLNE

- a. W każdej wspólnocie-osiedlu wymagane jest utworzenie stref przestrzeni społecznej przeznaczonych dla użytku publicznego. W planach nowych wspólnot-osiedli należy je opisywać jako przestrzeń społeczne (PS) i budynki społeczne (BS).
- b. Przestrzeniami społecznymi są miejsca publiczne, trwale określone jako przestrzeń otwarte.
- c. Strefy zabudowy społecznej (BS) to miejsca wyznaczone dla budynków zarządzanych na ogół przez organizacje non-profit, przeznaczonych dla celów kultury, edukacji, kultu religijnego, władzy i administracji, komunikacji publicznej i parkingów komunalnych lub dla innych funkcji zatwierdzonych przez **ciało ustawodawcze**.
- d. Utworzenie strefy społecznej jest możliwe poprzez uzyskanie zgody, jeśli strefa ta nie zajmuje więcej niż 20% powierzchni strefy zasięgu pieszego. W przeciwnym przypadku jej powstanie wymaga utworzenia specjalnej strefy funkcjonalnej. Patrz punkt 3.6.
- e. Zasady lokalizacji parkingów dla potrzeb obsługi stref społecznych należy określać w zgodzie. Parkingi takie mogą pozostać nieutwardzone, jeśli ich powierzchnia będzie wyrównana, zagęszczona i architektonicznie zagospodarowana.

3.5.2 STREFY SPOŁECZNE WŁAŚCIWE DLA STREF T1 & T2

- a. Budynki i przestrzeń społeczne w granicach strefy naturalnej T1 oraz strefy wiejskiej T2 są dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu zgody.

3.5.3. PRZESTRZENIE SPOŁECZNE (PS) WŁAŚCIWE DLA STREF T3-T6

- a. Przynajmniej 5% powierzchni zurbanizowanego obszaru każdej strefy zasięgu pieszego należy wyznaczyć jako przestrzeń społeczną.
- b. Przestrzenie społeczne należy projektować według ogólnych zasad opisanych w Tabeli 13, zatwierdzać poprzez wydanie zgody i rozdzielać między strefy profilu urbanistycznego według reguł zawartych w Tabeli 14e.
- c. Części strefy naturalnej T1, które występują na obszarze objętym projektem zagospodarowania przestrzennego, stają się częścią przestrzeni społecznej i **powinny** zostać dostosowane do typologii opisanej w Tabeli 13a lub 13b.
- d. Każda strefa zasięgu pieszego musi zawierać **przynajmniej jedną główną przestrzeń społeczną**. Przestrzeń ta **powinna** znajdować się w granicach **max. 240 metrów** od geograficznego centrum każdej takiej strefy, o ile pozwalają na to warunki topograficzne, istniejący układ komunikacyjny albo inne okoliczności. Główną przestrzeń społeczną należy dostosować do jednego z typów wyszczególnionych w Tabeli 13b, 13c, albo 13d.
- e. W zasięgu do 240 metrów od każdej działki o funkcjach mieszkalnych należy zapewnić **przestrzeń społeczną zaprojektowaną i wyposażoną jako plac gier i zabaw** oraz dostosowaną do wymagań zapisanych w Tabeli 13e.
- f. Minimum 50% obwodu każdej przestrzeni społecznej (z wyjątkiem placu gier i zabaw) musi przylegać do korytarzy komunikacyjnych.
- g. Lokalizowanie przestrzeni społecznych w granicach specjalnych stref funkcjonalnych może być dozwolone na podstawie zgody.
- h. Lokalizowanie parków w strefach T4, T5 i T6 może być dozwolone na podstawie zgody.

3.5.4. BUDYNKI SPOŁECZNE (BS) WŁAŚCIWE DLA STREF T3-T6

- a. We wszystkich strefach zasięgu pieszego należy **zobowiązać** każdego właściciela-inwestora **pragnącego** zbudować lub zorganizować **miejsce spotkań lub jakiegokolwiek rodzaj tzw. „trzeciego miejsca”**, do zrobienia tego w **bliskości głównej przestrzeni społecznej**. Przynależne do takich obiektów fronty publiczne należy zaopatrzyć w odpowiedni, zadaszony przystanek komunikacji publicznej.
- b. Jedną z działek przeznaczonych na potrzeby zabudowy społecznej należy **zarezerwować dla szkoły podstawowej**. Powierzchnia takiej działki powinna wynosić **min. 4.000 m² na każde 100 gospodarstw domowych przewidzianych w planie wspólnoty-osiedla, lecz nie mniej niż 12 000 m²**. Miejsca **przeznaczone na szkołę** może znajdować się w obszarze każdej strefy profilu urbanistycznego. **Jakiegokolwiek boiska sportowe** powinny znajdować się **poza strefą zasięgu pieszego**.
- c. Wewnątrz każdej strefy zasięgu pieszego jedną z działek przeznaczonych dla potrzeb zabudowy społecznej należy **zarezerwować dla potrzeb opieki nad dziećmi**. Właściciel, wspólnota właścicieli nieruchomości lub inne ciało społeczne może zorganizować, ufundować i zbudować odpowiedni budynek, jeśli pojawią się potrzeby w tym zakresie.
- d. **Miejsca przeznaczone dla potrzeb zabudowy społecznej nie mogą zajmować więcej niż 20% obszaru każdej strefy zasięgu pieszego.**

- e. Miejsca przeznaczone dla potrzeb zabudowy społecznej należy lokalizować wewnątrz lub w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni społecznych, ewentualnie na zakończeniu osi widokowej ważnego korytarza komunikacyjnego,
- f. Budynek społeczne nie podlegają normom Artykułu 5. Szczegółowe wymogi projektowe należy określić w zgodzie
- g. W granicach specjalnych stref funkcjonalnych wznoszenie budynków społecznych może być dopuszczalne wyłącznie na podstawie zgody.

3.6. SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE

- 3.6.1. Specjalne strefy funkcjonalne należy wyznaczać dla obszarów, które ze względu na ich faktyczny rozmiar, funkcję, lub konfigurację nie są w stanie spełnić wymagań odnośnie jakiegokolwiek strefy profilu urbanistycznego (lub kombinacji takich stref). Warunki zabudowy dla specjalnych stref funkcjonalnych są określane przez **ciało ustawodawcze** podczas rozprawy publicznej i zapisywane w Tabeli 16.

3.7. STANDARDY KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH

3.7.1. ZASADY OGÓLNE

- a. Korytarze komunikacyjne służą komunikacji kołowej i pieszej oraz umożliwiają dostęp do działek i przestrzeni otwartych.
- b. Korytarze komunikacyjne składają się zasadniczo z pasów ruchu i frontów publicznych.
- c. Korytarze komunikacyjne należy projektować z uwzględnieniem formy przestrzeni miejskiej oraz prędkości projektowanej przewidzianej dla strefy profilu urbanistycznego, przez którą przechodzą te korytarze. Fronty publiczne, przylegające do korytarzy komunikacyjnych przechodzących między strefami profilu urbanistycznego, należy odpowiednio do nich dostosować lub – alternatywnie – wybraną strefę profilu urbanistycznego można kontynuować wzdłuż korytarza komunikacyjnego do głębokości jednej działki, zachowując wybrany rodzaj frontu publicznego na całej długości jego śladu.
- d. W granicach stref o najbardziej wiejskim charakterze (T1 i T2) komfort pieszych stanowi drugorzędne uwarunkowanie przy projektowaniu korytarzy komunikacyjnych. Konflikty między potrzebami ruchu kołowego i pieszego zasadniczo należy rozstrzygać na korzyść tego pierwszego. W granicach stref profilu o bardziej miejskim charakterze (od T3 do T6), komfort pieszych ma podstawowe znaczenie przy wyznaczaniu korytarza komunikacyjnego. Konflikty pomiędzy ruchem kołowym i pieszym generalnie należy rozstrzygać na korzyść ruchu pieszego.
- e. Układ korytarzy komunikacyjnych należy projektować tak, aby zdefiniowane przez niego bloki zabudowy nie przewyższały rozmiarów przepisanych w Tabeli 14c. Obwód bloku należy mierzyć jako sumę frontowych granic działek. Długość obwodu bloku zabudowy położonego przy granicach terenu inwestycji podlega zatwierdzeniu w formie zgody.
- f. Wszystkie korytarze komunikacyjne należy kończyć przy innych korytarzach, tworząc w ten sposób spójną sieć. Wewnętrzne korytarze komunikacyjne należy łączyć tam, gdzie to tylko możliwe z korytarzami istniejącymi

cymi. Stosowanie ulic bez wylotu powinno podlegać zatwierdzeniu przez wydanie zgody i być możliwe wyłącznie dla potrzeb dostosowania planu do szczególnych warunków terenowych.

- g. Działki powinny przylegać do korytarza komunikacyjnego, przy czym w granicach każdej strefy profilu urbanistycznego do 20% wszystkich działek może przylegać do pasażu pieszego.
- h. **Korytarze komunikacyjne wzdłuż wyznaczonej siatki „B” mogą być zwolnione z jednego albo więcej wymagań odnośnie frontów publicznych lub prywatnych, przez wydanie zgody. Patrz Tabela 7.**
- i. Normy dla ścieżek pieszych i ścieżek rowerowych należy zatwierdzać w formie zgody.
- j. Normy dla korytarzy komunikacyjnych w granicach specjalnych stref funkcjonalnych należy określać na zasadzie odstępstwa.

3.7.2. PASY RUCHU KOŁOWEGO

- a. Korytarze komunikacyjne mogą zawierać pasy ruchu kołowego o różnej szerokości, przeznaczone dla poruszania się i parkowania pojazdów kołowych, włączając w to rowery. Normy dla pasów ruchu należy wyznaczać według zapisów Tabeli 3A.
- b. Sieć komunikacji rowerowej (składająca się ze ścieżek rowerowych, tras rowerowych i pasów rowerowych) powinna być tworzona zgodnie z zapisami Artykułu 7 „Definicje” i alokowana zgodnie ze specyfikacją opisaną w Tabeli 14d. Trasy rowerowe powinny być wyraźnie oznaczone za pomocą znaków poziomych. Lokalną, położoną na obszarze wspólnoty-osiedla sieć komunikacji rowerowej, należy włączać do istniejącej lub projektowanej sieci regionalnej, gdziekolwiek to tylko możliwe.

3.7.3. FRONTY PUBLICZNE

- a. Wymagania ogólne dla wszystkich stref T1, T2, T3, T4, T5, T6:
 - i. typ frontu publicznego współtworzy charakter strefy profilu urbanistycznego, określając rodzaj chodników, krawężników, (czyli połączenia jezdnii i chodnika), infrastruktury rowerowej, zieleni i zadrzewienia ulicy,
 - ii. fronty publiczne należy projektować według Tabeli 4A i Tabeli 4B oraz alokować wewnątrz stref profilu urbanistycznego zgodnie ze specyfikacją Tabeli 14d,
 - iii. rodzaje nasadzeń zieleni oraz oświetlenia w przestrzeni publicznej w granicach frontów publicznych należy określać, jak pokazano w Tabelach 4A, 4B, 5 i 6. Rozstaw roślin i latarni może być dostosowany poprzez wydanie zgody, jeśli wymagają tego szczególne warunki miejscowe.
- b. Wymagania dla stref T1, T2, T3:
 - i. fronty publiczne powinny zawierać grupowane w sposób naturalny drzewa oraz elementy poszycia różnych gatunków,
 - ii. wprowadzaną w obszar frontów publicznych zieleni należy tworzyć przede wszystkim z gatunków rodzimych wymagających minimalnego nawadniania, użyźniania i utrzymania. Trawniki są dozwolone tylko po wydaniu zgody.
- c. Wymagania dla stref T4, T5, T6:
 - i. wprowadzaną w obszar frontów publicznych zieleni, należy tworzyć przede wszystkim z wytrzymałych gatunków odpornych na zagęszczenie gleby.

- d. Wymagania dla strefy T4:
 - i. front publiczny powinien zawierać drzewa jednego lub różnych gatunków (sadzone w regularnych szpalerach), których korona po osiągnięciu dojrzałości nie będzie zasłaniała przynajmniej pierwszej kondygnacji zabudowy.
- e. wymagania dla stref T5, T6:
 - i. front publiczny powinien zawierać drzewa jednego lub różnych gatunków (sadzone w regularnych szpalerach), których korona po osiągnięciu dojrzałości nie będzie zasłaniała co najmniej pierwszej kondygnacji zabudowy. Przy frontach handlowych rozstaw drzew może być nieregularny, tak by uniknąć zasłaniania wystaw sklepowych,
 - ii. ulice, które w liniach regulacyjnych mają mniej niż 12 metrów szerokości, są wyłączone z wymagań dotyczących zadrzewień.

3.8. OBLICZANIE GĘSTOŚCI ZAMIESZKANIA

- 3.8.1. Wszystkie obszary objęte planem nowej wspólnoty-osiedla, które nie są częścią chronionego obszaru otwartego O-1, tworzą łącznie powierzchnię terenu netto. Powierzchnię tę należy rozdzielać pomiędzy różne strefy profilu urbanistycznego według parametrów wyszczególnionych w Tabeli 14a.
- 3.8.2. Gęstość zamieszkania należy określać jako liczbę jednostek mieszkalnych przypadających na jednostkę (hektar) powierzchni terenu netto, zgodnie ze specyfikacją dla każdej strefy profilu urbanistycznego zamieszczoną w Tabeli 14b. Dla celów obliczenia gęstości zamieszkania przyjmuje się powierzchnię strefy profilu urbanistycznego (w tym również korytarze komunikacyjne) z wyłączeniem terenów przeznaczonych na strefy społeczne.
Dziesięć procent (10%) powierzchni należy przeznaczyć dla potrzeb mieszkań dostępnych.
- 3.8.3. Bazowa gęstość zamieszkania w każdej wspólnocie-osiedlu może być zwiększona do wartości określonej dla każdej strefy profilu urbanistycznego w Tabeli 14b, poprzez transfer (przeniesienie) prawa zabudowy (TDR) Piętnaście procent (15%) zwiększenia liczby lokali mieszkalnych uzyskane w tej formie należy przeznaczyć dla potrzeb budowy mieszkań.
- 3.8.4. W zakresie rozpiętości procentowej wskazanej w Tabeli 14b dla tzw. innych funkcji, jednostki mieszkalne wyszczególnione w Tabeli 14b mogą być wymieniane na inne funkcje wyłącznie na następujących zasadach:
 - a. Dla funkcji zakwaterowania: 2 pokoje sypialne za jednostkę mieszkalną (mieszkanie).
 - b. Dla biur lub handlu detalicznego: 100 m² za jednostkę mieszkalną (mieszkanie).
 - c. Liczba jednostek podlegających wymianie podlega każdorazowo zatwierdzeniu poprzez wydanie zgody.
- 3.8.5. Mieszkalnictwo i inne funkcje w każdej strefie profilu urbanistycznego będą podlegać przyszłemu uszczegółowieniu w skali pojedynczych budynków, zgodnie ze wskazaniami Tabeli 10, Tabeli 11 oraz punktu 5.9.

3.9. WYMAGANIA SPECJALNE

- 3.9.1. Plan nowej wspólnoty-osiedla może wyznaczyć następujące wymagania specjalne:
 - a. Zróżnicowanie układu korytarzy komunikacyjnych na siatkę „A” i siatkę „B”. Budynek położony wzdłuż ulic siatki „A” powinny odpowiadać najwyższym standardom niniejszego kodeksu, aby wspierać aktywność pieszych użytkowników. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż ulic siatki „B” może bez szczególnych wymagań uzyskać zgodę dopuszczającą jej orientowanie na komunikację samochodową. Fronty wyznaczone wzdłuż ulic siatki „B” nie powinny przekroczyć 30% sumarycznej długości frontów wewnątrz strefy zasięgu pieszego.

- b. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów handlowych, wymagające albo zalecające, aby wzdłuż budynku na całej długości jego frontu prywatnego znajdowała się witryna sklepowa dostępna z poziomu chodnika. Witryna ta powinna mieć co najmniej 70% przeziernego przeszklenia i być zacieniana przez wybrany rodzaj zasłony zachodzącej na chodnik, jak ogólnie zilustrowano w Tabeli 7 i wyszczególniono w Artykule 5. Przyziemie powinno być przeznaczone wyłącznie dla funkcji handlu detalicznego do głębokości drugiej warstwy zabudowy działki. (Tabela 17d).
- c. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów arkadowych (arkada - balkon podparty) wymagające lub zalecające, aby budynek zapewniał stałe przekrycie ponad chodnikiem oparte na wspornikach lub kolumnach. Wskazania dla frontu arkadowego mogą bądź połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.
- d. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów podcieniowych, wymagające lub zalecające, aby budynek zachodzący ponad chodnik tworzył od frontu podcienia. Wskazania dla frontu podcieniowego mogą bądź połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.
- e. Wskazania dotyczące koordynacji frontów zabudowy, wymagające, aby front publiczny (Tabela 4A) i front prywatny (Tabela 7) były skoordynowane w formie spójnej, obejmującej zieleń i nawierzchnie, koncepcji przestrzennej.
- f. Wskazania – zatwierdzone przez zbiorczy komitet rewizyjny – dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych lokalizacji dominant perspektywicznych, wymagające lub zalecające, aby budynki-dominanty miały artykulację architektoniczną w typie i charakterze odpowiednim dla swojego położenia.
- g. Wskazania dotyczące pasaży wewnątrzblokowych, wymagające aby między budynkami rezerwować przejście dla pieszych o szerokości min. 2,5 metra.
- h. Wskazania dla wartościowych budynków nakazujące, aby takie budynki i obiekty mogły być przebudowywane lub burzone wyłącznie zgodnie z [miejskimi normami ochrony zabytków](#).

DOSTĘPNE MODUŁY DODATKOWE DLA ARTYKUŁU 3

[poza podstawowym tekstem *SmartCode* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

[NATURALNE ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH](#)

[OPIS RODZAJÓW MIEJSC PUBLICZNYCH](#)

[PLANOWANIE GENERATYWNE](#)

[POLITYKA MIESZKANIOWA \(Mieszkania Dostępne\)](#)

[RYNKI DETALICZNE](#)

[RYNEK MIESZKANIOWY](#)

[STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIOŁOWYCH](#)

[STANDARDY OŚWIETLENIA](#)

[STANDARDY ROWEROWE](#)

[STREFY OCHRONNE DOLIN RZECZNYCH I TERENÓW PODMOKŁYCH](#)

[UKŁAD KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH](#)

[URBANISTYKA AGRARNA](#)

[URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA](#)

- [BUDYNKI PASYWNE](#)
- [DŁUGOŚCI PRZEJAZDÓW](#)

gmina

UKŁAD KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH

URBANISTYKA AGRARNA

URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA

- BUDYNKI PASYWNE
- DŁUGOŚCI PRZEJAZDÓW
- ELEKTROWNIE WIATROWE
- ENERGIA SŁONECZNA
- KOMPOSTOWANIE I RECYKLING
- KORONY DRZEW
- ORIENTACJA ZABUDOWY
- PRODUKCJA ŻYWNOŚCI
- SMOG ŚWIETLNY
- STOSUNEK POWIERZCHNI DO KUBATURY ZABUDOWY
- ZACIENIANIE PRZESZKLEŃ
- ZARZĄDZANIE WODAMI DESZCZOWYMI

4.1. WYTYCZNE OGÓLNE

- 4.1.1. W granicach sektora rewitalizacji i uzupełnień G-4 (Artykuł 2) lub innych obszarów wyznaczonych do uzupełnień i rewitalizacji, biuro planowania przygotowuje albo zleci przygotowanie w swoim imieniu planów uzupełnień i rewitalizacji dla kierowania przyszłym rozwojem tych obszarów. Plany uzupełnień i rewitalizacji należy przygotowywać w procesie konsultacji publicznych i zatwierdzać przez **ciało ustawodawcze**.
- 4.1.2. Plany uzupełnień i rewitalizacji określą minimalny rozmiar i powierzchnię strefy zasięgu pieszego adekwatnie do rodzaju wspólnot-osiedli opisanych w punkcie 4.2. **Biuro planowania** określi rodzaj wspólnoty-osiedla, opierając się na istniejących warunkach i zamierzonym w obszarze planu kierunku rozwoju.
- 4.1.3. Plany uzupełnień i rewitalizacji powinny składać się z jednej lub więcej map ukazujących następujące elementy:
- Zarys(y) stref(y) zasięgu pieszego i granice wspólnot-osiedli.
 - Strefy profilu urbanistycznego i strefy przestrzeni społecznej w granicach każdej strefy zasięgu pieszego, wyznaczone według analizy istniejących warunków i przyszłych potrzeb.
 - Istniejącą lub planowaną sieć korytarzy komunikacyjnych (Tabela 3A, Tabela 3B, Tabela 4A, Tabela 4B i Tabela 4C).
 - Specjalne strefy funkcjonalne (punkt 4.5).
 - Wymagania specjalne (punkt 4.7).
 - Wykaz zgód lub odstępstw.
- 4.1.4. Na obszarach objętych zatwierdzonym planem uzupełnień i rewitalizacji niniejszy kodeks staje się wyłączną i obowiązkową regulacją. Właściciele nieruchomości znajdujących się w granicach tego planu mogą przedkładać szczegółowe plany zabudowy według zasad Artykułu 5, zgodnie z innymi warunkami niniejszego kodeksu. Plany zabudowy niewymagające żadnych odstępstw należy zatwierdzić administracyjnie przez zbiorczy komitet rewizyjny.
- 4.1.5. Właściciel działki albo przylegających do siebie działek liczących łącznie 4 lub więcej hektarów, znajdujących się na obszarze objętym planem uzupełnień i rewitalizacji może przygotowywać plan obszaru specjalnego. Po konsultacji z biurem planowania oraz w uzgodnieniu nim, plan obszaru specjalnego może wyznaczyć nowe strefy profilu urbanistycznego, strefy społeczne, korytarze komunikacyjne, specjalne strefy funkcjonalne i/lub wymagania specjalne zgodnie z niniejszym kodeksem, z zachowaniem odpowiedniego połączenia z przylegającymi terenami. Plany obszarów specjalnych mogą być zatwierdzone poprzez wydanie zgody.
- 4.1.6. Właściciel działki albo przylegających do siebie działek liczących łącznie 12 lub więcej hektarów, a znajdujących się zarówno na obszarze objętym planem uzupełnień i rewitalizacji, jak i poza nim, może wystąpić z inicjatywą przygotowania planu nowej wspólnoty-osiedla. Plany nowych wspólnot-osiedli w sektorze G-4 lub na innych terenach przeznaczonych do uzupełnień i rewitalizacji powinny określać minimalny rozmiar i powierzchnię strefy zasięgu pieszego odpowiednio do rodzaju wspólnot-osiedli opisanych w punkcie 4.2, nawet jeśli zachodzi ona na przylegające działki. Zarówno obszar planu, jak i terenu inwestycji **powinny** łączyć się płynnie i stopniowo z otaczającą przestrzenią miejską.

4.2. RODZAJE WSPÓLNOT (osiedli)

4.2.1. Plan uzupełnień i rewitalizacji musi obejmować jedną lub więcej z opisanych poniżej wspólnot-osiedli, przy czym nie stosuje się w tym przypadku podziałów procentowych opisanych w Tabeli 14a.

4.2.2. Osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji (R-OT)

- a. Osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji **powinno** być wyznaczone dla obszarów o przeważającym charakterze mieszkaniowym, które posiadają zdefiniowane centrum lub korytarz wielofunkcyjny. Osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji należy projektować jako minimum jedną kompletną standardową strefę zasięgu pieszego (która może być formą sieciowej strefy zasięgu pieszego) zorganizowaną dookoła jednego lub wielu istniejących czy planowanych powszechnych miejsc przeznaczenia
- b. Krawędzie osiedla tradycyjnego na obszarze rewitalizacji powinny płynnie łączyć się z przyległymi sąsiedztwami i/lub centrami bez stref buforowych.

4.2.3. Centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji (R-CD)

- a. Centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji **powinno** być przypisane do centrów, które zawierają ważne funkcje biurowe i handlowe, jak również stanowią siedzibę władz administracyjnych i innych instytucji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym. Centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji należy wyznaczać jako co najmniej jedną, kompletną powiększoną lub linearną strefę zasięgu pieszego (mogąca stanowić sieciową strefę zasięgu pieszego) skupioną wokół ważnego centrum lub korytarza wielofunkcyjnego.
- b. Krawędzie centrum dzielnicowego na obszarze rewitalizacji powinny płynnie łączyć się z przyległymi sąsiedztwami bez stref buforowych.

4.2.4. Rewitalizowany obszar rozwoju oparty na komunikacji publicznej (TOD)

- a. Każde osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji R-OT i centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji R-CD znajdujące się na istniejącej lub projektowanej sieci kolejowej albo systemie szybkiego transportu autobusowego (BRT) może być ponownie wyznaczone w całości lub w części jako obszar rozwoju oparty na komunikacji publicznej (TOD) i uzyskać większą gęstość zamieszkania zgodnie ze wskaźnikiem efektywnej liczby miejsc parkingowych według podpunktu 5.9.2d.
- b. Użycie nakładki TOD wymaga uzyskania odstępstwa.

4.3. STREFY PROFILU URBANISTYCZNEGO

4.3.1. Strefy profilu urbanistycznego w planach uzupełnień i rewitalizacji powinny być dostosowywane przy zastosowaniu wyników badań warunków i okoliczności lokalnych (istniejących oraz zamierzonych), zidentyfikowanych w procesie konsultacji społecznych i podlegać zatwierdzeniu przez **ciało ustawodawcze**. Przyjęte wielkości (powierzchnie, odległości, udział procentowy etc.) będą zapisane wg zasad znajdujących się w Tabelach 14 i 15.

4.3.2. Strefy profilu urbanistycznego powinny zawierać elementy wskazane przez Artykuł 3, 5, 6.

4.4. STREFY SPOŁECZNE

4.4.1. Wymogi ogólne

- a. Plany uzupełnień i rewitalizacji powinny wyznaczyć strefy przestrzeni społecznych (PS) i strefy zabudowy społecznej (BS).
- b. Strefa społeczna – jeśli nie zajmuje więcej niż 20% strefy zasięgu pieszego – może być dozwolona po wydaniu zgody. W przeciwnym przypadku podlega wydzieleniu jako specjalna strefa funkcjonalna. Patrz: punkt 4.5.
- c. Warunki parkowania pojazdów w strefach społecznych należy określać w zgodzie.

4.4.2. Strefy przestrzeni społecznych (PS)

- a. Przestrzeń społeczne należy projektować według ogólnych zasad opisanych w Tabeli 13. Ich rodzaj powinien być zdeterminowany przez otaczające albo przyległe strefy profilu urbanistycznego, uzgodniony w procesie konsultacji społecznych i zatwierdzony przez **ciało ustawodawcze**.

4.4.3. Strefy zabudowy społecznej (BS)

- a. Budynki społeczne są dopuszczalne w każdej strefie profilu urbanistycznego na podstawie odstępstwa, a w strefach zabudowy społecznej, wydzielonych w planach uzupełnień i rewitalizacji, na podstawie zgody.
- b. Budynki społeczne nie podlegają normom Artykułu 5. Szczegółowe wymogi projektowe należy określić w zgodzie.

4.5. SPECJALNE STREFY FUNKCJONALNE

- 4.5.1. W trakcie przygotowywania planu uzupełnień i rewitalizacji na obszarach, które ze względu na ich faktyczny rozmiar, funkcję, lub konfigurację nie są w stanie spełnić wymagań odnośnie jakiegokolwiek strefy profilu urbanistycznego (lub kombinacji takich stref) biuro planowania wyznacza specjalne strefy funkcjonalne. Warunki zagospodarowania i zabudowy dla specjalnych stref funkcjonalnych należy określić podczas rozprawy publicznej (wysłuchania publicznego) przed ciałem ustawodawczym i zapisać w Tabeli 16.

4.6. WARUNKI ISTNIEJĄCE

- 4.6.1. Istniejące budynki wraz z przynależną im infrastrukturą, które nie odpowiadają założeniom i wymaganiom niniejszego kodeksu, mogą utrzymać swoją funkcję i zachować formę zewnętrzną, aż do momentu gdy zostanie dokonana znacząca zmiana lub zostanie złożony wniosek wykonanie takiej zmiany. Wówczas zbiorczy komitet rewizyjny określi, które warunki tego punktu będą miały zastosowanie dla takiego obiektu.
- 4.6.2. **Istniejące budynki, które kiedykolwiek uzyskały potwierdzenie odbioru technicznego, nie wymagają dostosowania do aktualnego kodeksu budowlanego (przepisów budowlanych), a w przypadku remontu, przebudowy i renowacji mogą spełniać wymagania przepisów obowiązujących w momencie, w którym uzyskały pozwolenie na użytkowanie (lub dokonano odbioru technicznego).**
- 4.6.3. Wszelkie zmiany budynków istniejących są dozwolone z mocy prawa, jeśli skutkują zwiększeniem poziomu spełnienia wymagań wynikających z niniejszego kodeksu.

gmina

- 4.6.4 Jeśli na przyległych działkach istnieje zabudowa, zbiorczy komitet rewizyjny może wymagać, aby wysokość i lokalizacja proponowanych nowych budynków została dostosowana raczej do zabudowy sąsiadującej, niż do wymagań niniejszego kodeksu.
- 4.6.5 Każda rozbudowa lub przebudowa budynku wskazanego przez lokalną organizację ochrony dziedzictwa kulturowego jako budynek wartościowy, a także każdego budynku wpisanego (lub potencjalnie możliwego do wpisania) do stanowego, lokalnego lub narodowego rejestru zabytków, będzie podlegała zatwierdzeniu przez lokalną organizację ochrony dziedzictwa kulturowego.
- 4.6.6. Rehabilitacja lub konserwacja zabudowy istniejącej nie będzie wymagała:
- (a) zwiększenia liczby miejsc parkingowych,
 - (b) zwiększania projektowanej ilości odprowadzanych wód deszczowych.

Istniejące wymogi dotyczące liczby miejsc parkingowych, które przekraczają wymagania wynikające z niniejszego kodeksu, mogą być zredukowane według algorytmu z Tabeli 10 i 11.

4.7. WYMAGANIA SPECJALNE

- 4.7.1. Plan uzupełnień i rewitalizacji może wyznaczyć następujące wymagania specjalne:
- a. Zróżnicowanie układu korytarzy komunikacyjnych na siatkę „A” i siatkę „B”. Budynki położone wzdłuż ulic siatki „A” powinny odpowiadać najwyższemu standardom niniejszego kodeksu, aby wspierać aktywność pieszych użytkowników. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż ulic siatki „B” może bez szczególnych wymagań uzyskać zgodę dopuszczającą większe podporządkowanie wymogom indywidualnej komunikacji samochodowej. fronty wyznaczone wzdłuż ulic siatki „B” nie powinny przekroczyć 30% sumarycznej długości frontów wewnątrz strefy zasięgu pieszego.
 - b. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów handlowych, wymagające albo zalecające, aby wzdłuż budynku na całej długości jego frontu prywatnego znajdowała się witryna sklepowa dostępna z poziomu chodnika. Witryna ta powinna mieć co najmniej 70% przeziernego przeszklenia i być zacieniana przez wybrany rodzaj zasłony zachodzącej na chodnik, jak ogólnie zilustrowano w Tabeli 7 i wyszczególniono w Artykule 5. Przyziemie powinno być przeznaczone wyłącznie dla funkcji handlu detalicznego do głębokości drugiej warstwy zabudowy działki. (Tabela 17d).
 - c. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów arkadowych (arkada-balkon podparty) wymagające lub zalecające, aby budynek zapewniał stałe przekrycie ponad chodnikiem oparte na wspornikach lub kolumnach. Wskazania dla frontu arkadowego mogą być połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.
 - d. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów podcieniowych, wymagające lub zalecające, aby budynek zachodzący ponad chodnik tworzył od frontu podcienia. Wskazania dla frontu podcieniowego mogą być połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.
 - e. Wskazania dotyczące koordynacji frontów, wymagające aby zarówno front publiczny (Tabela 4A) jak i front prywatny (Tabela 7) zostały skoordynowane w formie spójnej koncepcji przestrzennej, obejmującej zieleni i nawierzchnie utwardzone.

- f. Wskazania – zatwierdzone przez zbiorczy komitet rewizyjny – dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych lokalizacji dominant perspektywicznych, wymagające lub zalecające, aby budynki-dominanty miały artykulację architektoniczną w typie i charakterze odpowiednim dla swojego położenia.
- g. Wskazania dotyczące pasaży wewnątrzblokowych, wymagające aby między budynkami rezerwować przejście dla pieszych o szerokości min. 2,5 metra.
- h. Wskazania dla budynków wartościowych, nakazujące aby takie budynki i obiekty mogły być przebudowywane lub burzone wyłącznie zgodnie z miejscowymi normami ochrony zabytków.

DOSTĘPNE MODUŁY DLA ARTYKUŁU 4

[poza podstawowym tekstem *SmartCode* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

Dostępne moduły dla Artykułu 4

NATURALNE ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH

OPIS RODZAJÓW MIEJSC PUBLICZNYCH

PLANOWANIE GENERATYWNE

POLITYKA MIESZKANIOWA (Mieszkania Dostępne)

RYNKI DETALICZNE

RYNEK MIESZKANIOWY

STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIŁOWYCH

STANDARDY OŚWIETLENIA

STANDARDY ROWEROWE

STREFY OCHRONNE DOLIN RZECZNYCH I TERENÓW PODMOKŁYCH

UKŁAD KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH

URBANISTYKA AGRARNA

URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA

- BUDYNKI PASYWNE
- DŁUGOŚCI PRZEJAZDÓW
- ELEKTROWNIE WIATROWE
- ENERGIA SŁONECZNA
- KOMPOSTOWANIE I RECYKLING
- KORONY DRZEW
- ORIENTACJA ZABUDOWY
- PRODUKCJA ŻYWNOŚCI
- SMOG ŚWIETLNY
- STOSUNEK POWIERZCHNI DO KUBATURY ZABUDOWY
- ZACIENIANIE PRZESZKLEŃ
- ZARZĄDZANIE WODAMI DESZCZOWYMI

5.1. WYTYCZNE OGÓLNE

- 5.1.1. Sposób zagospodarowania działek budowlanych oraz wznoszenia zabudowy na obszarze objętym planem nowej wspólnoty/osiedla lub planem uzupełnień i rewitalizacji, przygotowanym według niniejszego kodeksu i zatwierdzonym przez **ciało ustawodawcze**, podlegają wymogom niniejszego artykułu.
- 5.1.2. Właściciele i developerzy mogą w własnym zakresie przygotowywać lub zlecać przygotowanie planów i projektów wymaganych przez niniejszy artykuł. W takim przypadku plany te wymagają administracyjnego zatwierdzenia **przez zbiorczy komitet rewizyjny**.
- 5.1.3. Plany zabudowy i zagospodarowania terenu przedłożone według wymogów niniejszego artykułu powinny zawierać następujące informacje i zapisy zgodne z normami w nim wyszczególnionymi.
 - a. Dla wstępnego zatwierdzenia:
 - Dyspozycję zabudowy,
 - Konfigurację zabudowy,
 - Funkcje zabudowy,
 - Zasady obsługi parkingowej.
 - b. Dla ostatecznego zatwierdzenia dodatkowo:
 - Standardy zieleni publicznej,
 - Standardy oznakowania i reklam,
 - Wymagania specjalne (jeśli są niezbędne),
 - **Standardy łagodzenia ryzyka klęsk żywiołowych,**
 - **Zasady naturalnego odprowadzania i zagospodarowywania wód deszczowych.**
- 5.1.4. Specjalne strefy funkcjonalne, dla których nie określono warunków w niniejszym kodeksie, będą zarządzane w oparciu o istniejące plany strefowe.

5.2. WARUNKI ISTNIEJĄCE

- 5.2.1. Istniejące budynki wraz z przynależną im infrastrukturą, które nie odpowiadają założeniom i wymaganiom niniejszego kodeksu, mogą utrzymać swoją funkcję i zachować formę zewnętrzną do momentu, gdy zostanie złożony wniosek o dokonanie w nich znaczącej zmiany. Wówczas zbiorczy komitet rewizyjny określi, które warunki tego punktu będą miały zastosowanie dla takiego obiektu.
- 5.2.2. **Istniejące budynki, które kiedykolwiek uzyskały potwierdzenie odbioru technicznego, nie wymagają dostosowania do aktualnego kodeksu budowlanego (przepisów budowlanych), a w przypadku remontu, przebudowy i renowacji mogą spełniać wymagania przepisów obowiązujących w momencie, w którym uzyskały pozwolenie na użytkowanie lub gdy dokonano odbioru technicznego.**
- 5.2.3. Wszelkie zmiany budynków istniejących są dozwolone z mocy prawa, jeśli skutkują zwiększeniem poziomu dostosowania do wymogów niniejszego kodeksu.
- 5.2.4. Jeśli na przyległych działkach istnieje zabudowa, **zbiorczy komitet rewizyjny** może wymagać, aby wysokość i lokalizacja proponowanych nowych budynków została dostosowana raczej do zabudowy sąsiadującej, niż do wymagań niniejszego kodeksu.
- 5.2.5. Każda rozbudowa lub przebudowa budynku wskazanego przez **lokalną organizację ochrony dziedzictwa kulturowego** jako budynek wartościowy, wpisanego

(lub potencjalnie możliwego do wpisania) do stanowego, lokalnego lub narodowego rejestru zabytków będzie podlegała zatwierdzeniu przez lokalną organizację ochrony dziedzictwa kulturowego.

5.2.6. Rehabilitacja lub konserwacja zabudowy istniejącej nie będzie wymagała:

- a. Zwiększenia liczby miejsc parkingowych.
- b. Zwiększenia projektowanej ilości odprowadzanych wód deszczowych.

Istniejące wymogi dotyczące liczby miejsc parkingowych, które przekraczają wymagania wynikające z niniejszego Kodeksu, mogą być zredukowane według algorytmu z Tabeli 10 i 11.

5.3. WYMAGANIA SPECJALNE

5.3.1. W zakresie i rozumieniu wymagań specjalnych przewidzianych w planach regulacyjnych, planach nowych wspólnot/osiedli lub planach uzupełnień i rewitalizacji, należy stosować następujące standardy:

- a. Budynki położone wzdłuż ulic siatki „A” powinny odpowiadać najwyższemu standardom niniejszego kodeksu, aby wspierać aktywność pieszych użytkowników. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż ulic siatki „B” może bez szczególnych wymagań uzyskać Zgodę dopuszczającą większą orientację na komunikację samochodową.
- b. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów handlowych, wymagające albo zalecające, aby wzdłuż budynku na całej długości jego frontu prywatnego znajdowała się witryna sklepowa dostępna z poziomu chodnika. Witryna ta powinna być przezierna na co najmniej 70% powierzchni i zacieniana przez wybrany rodzaj zasłony zachodzącej na chodnik, jak ogólnie zilustrowano w Tabeli 7. Przyziemie powinno być przeznaczone wyłącznie dla funkcji handlu detalicznego do głębokości drugiej warstwy zabudowy działki. (Tabela 17d).
- c. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów arkadowych (arkada-balkon podparty) wymagające lub zalecające, aby budynek zapewniał stałe przekrycie ponad chodnikiem oparte na wspornikach lub kolumnach (jak ogólnie zilustrowano w Tabeli 7). Wskazania dla frontu arkadowego mogą być połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.
- d. Wskazania dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych frontów podcieniowych, wymagające lub zalecające, aby budynek zachodzący ponad chodnik tworzył od frontu podcienia (jak ogólnie zilustrowano w Tabeli 7 i Tabeli 8). Wskazania dla frontu podcieniowego mogą być połączone z wymaganiami dla frontu handlowego.
- e. Wskazania dotyczące koordynacji frontów, wymagające aby zarówno front publiczny (Tabela 4A) jak i front prywatny (Tabela 7) zostały skoordynowane w formie spójnej koncepcji przestrzennej, obejmującej zieleni i nawierzchnie.
- f. Wskazania – zatwierdzone przez zbiorczy komitet rewizyjny (zbiorczy komitet rewizyjny) – dotyczące obowiązkowych i/lub zalecanych lokalizacji dominant perspektywicznych, wymagające lub zalecające, aby budynki-dominanty miały artykulację architektoniczną w typie i charakterze odpowiednim dla swojego położenia.

- g. Wskazania dotyczące pasaży wewnątrzblokowych wymagające, aby między budynkami rezerwować przejście dla pieszych o szerokości min. 2,5 metra.
- h. Wskazania dla wartościowych budynków, nakazujące, aby takie budynki i obiekty mogły być przebudowywane lub burzone wyłącznie zgodnie z **miejskimi normami ochrony zabytków**.

5.4. STREFY SPOŁECZNE

5.4.1. Wymogi ogólne

- a. Strefy społeczne wyznacza się w planach wspólnot/osiedli jako przestrzenie społeczne (PS) i budynki społeczne (BS).
- b. Warunki parkowania pojazdów w strefach społecznych należy określać w zgodzie.

5.4.2. Strefy przestrzeni społecznych (PS)

- a. Przestrzenie społeczne należy projektować wg ogólnych zasad opisanych w Tabeli 13.

5.4.3. Strefy zabudowy społecznej (BS)

- a. Budynki społeczne nie podlegają normom Artykułu 5. Szczegółowe wymogi projektowe należy określić w zgodzie.

5.5. WYMAGANIA SZCZEGÓLNE DLA STREFY NATURALNEJ T1

- 5.5.1. Zabudowa w strefie naturalnej T-1 jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu odstępstwa. Pozwolenie na budowę w strefie T-1 oraz odpowiednie standardy do Artykułu 5 należy ustanowić wspólnie jako odstępstwo podczas rozprawy publicznej przed **Ciałem Ustawodawczym**.

5.6. DYSPOZYCJA ZABUDOWY

5.6.1. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-2**

- a. Dyspozycja Zabudowy jest określana w zgodzie.

5.6.2. Wymagania szczegółowe dla wszystkich stref (**T-3, T-4, T-5, T-6**)

- a. Nowe działki należy wytyczać zgodnie z wymogami Tabeli 14f i Tabeli 15.
- b. Dyspozycję zabudowy należy kształtować wg typologii i wymogów Tabeli 9 i 14i.
- c. Zabudowę należy sytuować w relacjach do granic działek zgodnie z zasadami zawartymi w Tabelach 14g, 14h i 15.
- d. Na każdej działce można sytuować jeden budynek główny od frontu oraz jedną oficynę w tylnej części, zgodnie z wymogami Tabeli 17 pkt c.
- e. Zabudowana powierzchnia działki nie może przekroczyć wartości wskazanych w Tabelach 14f i 15.
- f. Fasady budynków należy sytuować równolegle do głównej linii frontu zabudowy (w przypadku, gdy linia ta przebiega po krzywej - do jej stycznej) w przepisany odsunięciu, na odcinku nie mniejszym niż opisany w Tabelach 14g i 15.
- g. Odsunięcia głównych budynków od frontowej linii zabudowy należy stosować według Tabeli 14g i 15. W przypadku uzupełnień zabudowy. Odsunięcia powinny zostać dostosowane do układu zabudowy na działkach przyległych. Niezależnie od tego w każdym przypadku odsunięcie może być określone na warunkach zgody.

- h. Tylne odsunięcia dla oficyn powinny wynosić minimum 3,6 m mierzonych od osi zaulku lub uliczki gospodarczej. W przypadku braku uliczki gospodarczej lub zaulku, tylne odsunięcie należy stosować, jak wskazano w Tabelach 14h i 15.
 - i. W przypadku nachylenia terenu przekraczającego 10%, dopuszczalna jest zmiana wymagań dotyczących odsunień poprzez wydanie zgody.
- 5.6.3. Wymagania szczegółowe dla strefy T-6
- a. Główne wejście do budynków należy lokalizować bezpośrednio we frontowej linii zabudowy.

5.7. KONFIGURACJA ZABUDOWY

- 5.7.1. Wymagania ogólne dla wszystkich stref (T-2, T-3, T-4, T-5, T-6)
- a. Fronty prywatne należy dostosowywać i kształtować zgodnie z zasadami Tabeli 7 i 14j.
 - b. Budynki narożne posiadają dwa fronty prywatne (jak pokazano w Tabeli 17). Zasady i reguły dla pierwszej warstwy zabudowy działki dotyczą obu frontów, zasady i reguły dla drugiej i trzeciej warstwy – wyłącznie frontu głównego.
 - c. Wszystkie fasady powinny być oszklone przezroczystym materiałem na powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni elewacji w poziomie przyziemia.
 - d. Wysokość zabudowy, linie gzymsu (wycofania elewacji) i wysokości nadwieszenia, należy podporządkować regułom zamieszczonym w Tabelach 8 i 14j.
 - e. Kondygnacja w budynku nie może przekraczać 4,25 metra wysokości mierzonej od poziomu wykończonej podłogi do poziomu wykończonego sufitu, z wyjątkiem pierwszej kondygnacji budynku handlowego, której wysokość powinna mieć od 3,3 do 7,5 metra. Jeśli wysokość kondygnacji przekracza 4,25 metra lub 7,5 metra w przyziemiu, należy ją liczyć jako dwie (2) kondygnacje. Antresole zajmujące więcej niż 33% powierzchni podłogi należy liczyć jako dodatkową, oddzielną kondygnację.
 - f. W obiektach parkingowych lub garażach każdy poziom nadziemny liczy się jak pojedyncza kondygnacja, bez względu na jego związek z kondygnacjami mieszkalnymi.
 - g. Limitów wysokości nie stosuje się do poddaszy i suterenu, masztów, dzwonic, wież zegarowych, kominów, zbiorników wodnych oraz maszynowni dźwigów, z wyjątkiem **poddaszy, które nie powinny przekraczać 4,25 metra wysokości**.
- 5.7.2. Wymagania szczegółowe dla stref T-2, T-3, T-4, T-5
- a. Żadna część frontu prywatnego nie może wkraczać w przestrzeń chodnika.
 - b. Otwarte ganki i portyki mogą wkraczać w pierwszą warstwę zabudowy działki do 50% jej głębokości. (Tabela 17d).
- 5.7.3. Wymagania szczegółowe dla strefy T-3
- a. Żadna część frontu prywatnego nie może wkraczać w przestrzeń chodnika
 - b. Otwarte ganki i portyki mogą wkraczać w pierwszą warstwę zabudowy działki do 50% jej głębokości. (Tabela 17d).
 - c. Balkony i okna wykuszowe (wykusze) mogą wkraczać w pierwszą warstwę zabudowy działki do 25% jej głębokości, z wyjątkiem balkonów umieszczonych ponad gankami i portykami, do których stosuje się pkt b.

- 5.7.4. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-4**
- a. Balkony, otwarte ganki i portyki oraz okna wykuszowe (wykusze) mogą wkraczać w pierwszą warstwę zabudowy działki do 50% jej głębokości. (Tabela 17d).
- 5.7.5 Wymagania szczegółowe dla stref **T-5, T-6**
- a. Markizy, podcienia i arkady mogą wkraczać w przestrzeń chodnika nie dalej niż 60 cm od krawężnika, ale na całej szerokości muszą pozostawić ponad nim prześwit równy co najmniej 2,4 metra.
 - b. Maksymalną wysokość nadwieszony nad chodnikiem części budynku z podcieniami (linię nadwieszenia) należy wyznaczać według Tabeli 8.
 - c. Schody zewnętrzne, świetliki piwniczne, balkony, okna wykuszowe (wykusze) oraz tarasy mogą wkraczać w pierwszą warstwę zabudowy działki do 100% jej głębokości. (Tabela 17d).
 - d. Strefy załadunku i miejsca obsługi technicznej mogą być lokalizowane na frontach wyłącznie po uzyskaniu zgody.
 - e. W przypadku braku fasady wzdłuż jakiegokolwiek części frontowej linii zabudowy, należy stosować ogrodzenie pełne sytuowane w jednej płaszczyźnie z fasadą budynku.
 - f. Ogrodzenie pełne powinno mieć od 100 do 250 cm wysokości. Może być ono zastąpione (w drodze zgody) żywopłotem albo płotem sztachetowym. Otwarcia (bramy, furtki) w takim ogrodzeniu nie mogą przekraczać szerokości koniecznej dla wjazdu samochodu i wejścia dla pieszych.
 - g. W przypadku występowania funkcji mieszkalnej lub hotelowej na pierwszej kondygnacji budynku poziom posadzki przyziemia należy sytuować co najmniej 60 cm powyżej poziomu chodnika.

5.8. FUNKCJA ZABUDOWY

- 5.8.1. Wymagania ogólne dla wszystkich stref (**T-2, T-3, T-4, T-5, T-6**)
- a. W każdej strefie profilu urbanistycznego funkcje zabudowy należy dostosować do wskazań Tabeli 10, 12 i 14l. Funkcje, których tam nie wymieniono, wymagają zatwierdzenia w drodze zgody lub odstępstwa zgodnie ze specyfikacją Tabeli 12.
- 5.8.2. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3**
- a. Zezwala się na umieszczanie w dodatkowych budynkach funkcji pomocniczych: **ograniczonej funkcji hotelowej albo ograniczonej funkcji biurowej**. Patrz Tabela 10.
- 5.8.3. Wymagania szczegółowe dla stref **T-4, T-5**
- a. Zezwala się na umieszczanie w dodatkowych budynkach funkcji pomocniczych: **częściowo ograniczonej funkcji hotelowej albo częściowo ograniczonej funkcji biurowej**. Patrz Tabela 10.
- 5.8.4. Wymagania szczegółowe dla stref **T-5, T-6**
- a. Zezwala się na umieszczanie funkcji handlowej na pierwszej kondygnacji (w przyziemiu) budynku.
 - b. Umieszczanie funkcji produkcyjnej na pierwszej kondygnacji (w przyziemiu) budynku jest dopuszczalne po uzyskaniu zgody.

5.9. PARKOWANIE I OBLICZENIE GĘSTOŚCI ZAMIESZKANIA

5.9.1. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3**

- a. Osiągalną gęstość zamieszkania należy określać przez realną do uzyskania na działce liczbę miejsc parkingowych, dostosowaną do rodzajów dopuszczalnych funkcji zgodnie z Tabelą 10 i 11.

5.9.2. Wymagania szczegółowe dla stref **T-4, T-5, T-6**

- a. Osiągalną gęstość zamieszkania należy określać, sumując następujące miejsca do parkowania:
 - (1) Stanowiska postojowe w granicach działki,
 - (2) Stanowiska postojowe wzdłuż pasa drogowego przylegającego do frontu działki,
 - (3) Stanowiska postojowe pozyskane drogą kupna lub dzierżawy z miejskiej rezerwy parkingowej, jeśli są dostępne w granicach strefy zasięgu pieszego.
- b. Dla określenia efektywnej liczby miejsc parkingowych wyliczona liczba stanowisk postojowych może być zmieniona „in plus” według współczynnika podziału miejsc parkingowych z Tabeli 11. Współczynnik podziału miejsc parkingowych można stosować dla każdych dwóch funkcji w granicach każdej pary przylegających bloków zabudowy.
- c. Przewidywana dla projektowanej funkcji gęstość zamieszkania może być określana w oparciu o efektywną liczbę miejsc parkingowych według Tabeli 10.
- d. W granicach terenu na który nakłada się wzorzec rozwoju oparty na transporcie publicznym (TOD), efektywna liczba miejsc parkingowych może być zwiększona o 30%.
- e. Całkowita gęstość zamieszkania w granicach każdej strefy profilu urbanistycznego nie może przekroczyć wartości określonej przez zatwierdzony plan regulacyjny, przygotowany na podstawie Artykułu 3 lub Artykułu 4 niniejszego Kodeksu.
- f. Przy obliczaniu gęstości zamieszkania nie bierze się pod uwagę mieszkań dodatkowych.
- g. Budynki maskujące o głębokości mniejszej niż 9 metrów i wysokości nie wyższej niż dwie kondygnacje, są zwolnione z wymagań dotyczących miejsc parkingowych.

5.10. STANDARDY LOKALIZACJI PARKINGÓW

5.10.1. Wymagania ogólne dla wszystkich stref (**T-2, T-3, T-4, T-5, T-6**)

- a. Dostęp do parkingów należy zapewnić poprzez uliczki lub zaułki gospodarcze, jeśli takowe przewidziano w planie regulacyjnym.
- b. Otwarte parkingi naziemne należy osłaniać od frontu zabudową lub ogrodzeniem pełnym.
- c. Po uzyskaniu zgody otwarte parkingi naziemne mogą być lokalizowane bezpośrednio od frontu w zabudowie wzdłuż ulic siatki B, z wyjątkiem działek narożnych przy skrzyżowaniu z ulicami siatki A.

5.10.2. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3**

- a. Otwarte parkingi naziemne należy lokalizować w drugiej i trzeciej warstwie zabudowy działki, z wyjątkiem podjazdów, miejsc wysiadania i wsiada-

nia oraz nieutwardzonych miejsc postojowych, które mogą być położone w pierwszej warstwie zabudowy działki (Tabela 17d).

- b. Garaże należy lokalizować w trzeciej warstwie zabudowy działki. Wyjątkiem są garaże posiadające wjazd z boku lub z tyłu, które po uzyskaniu zgody mogą być wznoszone w pierwszej albo drugiej warstwie zabudowy działki.

5.10.3. Wymagania szczegółowe dla stref **T-3, T-4**

- a. Podjazdy od frontu, znajdujące się w pierwszej warstwie zabudowy działki, nie mogą mieć więcej niż 3 metry szerokości. (Tabela 3B f).

5.10.4. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-4**

- a. Wszystkie parkingi naziemne, garaże i inne obiekty parkingowe należy lokalizować w drugiej albo trzeciej warstwie zabudowy działki. (Tabela 17d).

5.10.5. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-5, T-6**

- a. Wszystkie parkingi naziemne, garaże i inne obiekty parkingowe należy lokalizować w drugiej albo trzeciej warstwie zabudowy działki. (Tabela 17d).
- b. Frontowe wjazdy na parkingi naziemne oraz do garaży i obiektów parkingowych nie mogą być szersze niż 7,0 metra (Tabela 3B f).
- c. Wyjścia ze wszystkich parkingów naziemnych, garaży i obiektów parkingowych należy kierować bezpośrednio w stronę frontowej linii zabudowy (tj. nie bezpośrednio do budynku), z wyjątkiem poziomów podziemnych, z których wyjście może prowadzić bezpośrednio do budynku.
- d. Obiekty parkingowe zlokalizowane na siatce A muszą mieć od frontu budynki maskujące, zasłaniające pierwszą i drugą kondygnację takiego obiektu.
- e. Na każde 10 miejsc parkingowych należy zapewnić min. 1 stojak dla rowerów zlokalizowany w obszarze frontu publicznego lub budynku prywatnego.

5.11. STANDARDY PEJZAŻU MIEJSKIEGO

5.11.1. Wymagania ogólne dla wszystkich stref (**T-2, T-3, T-4, T-5, T-6**)

- a. Liczba nieprzepuszczalnych nawierzchni utwardzonych należy powiązać ze współczynnikiem powierzchni zabudowy działki, zgodnie ze wskazaniem Tabeli 14f.

5.11.2. Wymagania szczegółowe dla stref **T-2, T-3, T-4**

- a. Pierwsza warstwa zabudowy działki może nie być utwardzona (z wyjątkiem podjazdów), zgodnie ze specyfikacją punktów 5.10.2 i 5.10.3 (Tabela 17d).

5.11.3. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-3**

- a. W granicach pierwszej warstwy zabudowy działki, na każde 9,0 metrów długości frontowej linii zabudowy lub jej części, powinny być sadzone minimum 2 drzewa (Tabela 17d).
- b. Drzewa mogą być jednego lub wielu gatunków, zgodnie ze specyfikacją Tabeli 6.
- c. Drzewa należy sadzić w naturalnych zgrupowaniach.
- d. Zakładanie trawników jest dozwolone po uzyskaniu zgody.

5.11.4. Wymagania szczegółowe dla strefy **T-4**

- a. W granicach pierwszej warstwy zabudowy działki, na każde 9,0 metrów długości frontowej linii zabudowy lub jej części, powinno być sadzone minimum 1 drzewo (Tabela 17d).

- b. Drzewa powinny być w gatunku dostosowanym do wymogów zadrzewienia w miejscach publicznych lub zgodnego ze specyfikacją Tabeli 6.
 - c. Zakładanie trawników jest dozwolone z mocy prawa.
- 5.11.5. Wymagania szczegółowe dla stref T-5, T-6
- a. Nie wymaga się zadrzewienia w pierwszej warstwie zabudowy działki.
 - b. Pierwsza warstwa zabudowy działki może zostać utwardzona w sposób odpowiadający nawierzchni przylegających chodników frontu publicznego.

5.12. STANDARDY OZNAKOWANIA

- 5.12.1. Wymagania ogólne dla wszystkich stref (T-2, T-3, T-4, T-5, T-6)
- a. Nie wolno stosować innego oznakowania oprócz wyszczególnionego w poniższym punkcie.
 - b. Numer policyjny (wysokości nie większej niż 30 cm) należy umieszczać na budynku w sąsiedztwie wejścia głównego lub przy skrzynce pocztowej.
- 5.12.2. Wymagania szczegółowe dla stref T-2, T-3
- a. Oznakowanie (w tym reklamy) nie może być podświetlane.
- 5.12.3. Wymagania szczegółowe dla stref T-4, T-5, T-6
- a. Oznakowanie (w tym reklamy) należy podświetlać od zewnątrz, z wyjątkiem oznakowania umieszczonego w witrynach sklepowych, które może mieć formę neonów.
- 5.12.4. Wymagania szczegółowe dla stref T-2, T-3, T-4
- a. Na każdą prowadzoną działalność gospodarczą może przypadać jeden trwale zainstalowany szyld umieszczony prostopadle do fasady w granicach pierwszej warstwy zabudowy. Znak taki nie może przekraczać 0,4 m² powierzchni i powinien znajdować się co najmniej 2,4 metra powyżej poziomu chodnika.
- 5.12.5. Wymagania szczegółowe dla stref T-5, T-6
- a. Na każde oddzielne wejście związane z działalnością gospodarczą może przypadać jeden trwale zainstalowany szyld nieprzekraczający 0,55 m² powierzchni, który powinien być umieszczony prostopadle do fasady i znajdować się co najmniej 2,4 metra powyżej poziomu chodnika.
 - b. Na fasadzie każdego budynku można zainstalować pojedynczą, zewnętrzną reklamę, pod warunkiem, że w żadnym miejscu nie przekroczy ona 90 cm wysokości.

DOSTĘPNE MODUŁY DO ARTYKUŁU 5 [poza podstawowym tekstem *SmartCode* – nie objęte niniejszym opracowaniem]

STANDARDY ARCHITEKTONICZNE

STANDARDY ROWEROWE

STANDARDY ŁAGODZENIA RYZYKA KLĘSK ŻYWIŁOWYCH

NATURALNE ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH

ORIENTACJA ZABUDOWY

PLANOWANIE GENERATYWNE

POZIOMY HAŁASU

REWITALIZACJA PRZEDMIEŚĆ

RYNEK MIESZKANIOWY

gmina

RYNKI DETALICZNE

STANDARDY DOSTĘPNOŚCI DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH (VISITABILITY)





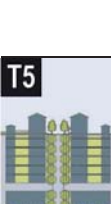
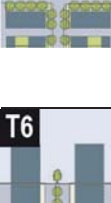
STANDARDY OŚWIETLENIA

STREFY OCHRONNE DOLIN RZECZNYCH I TERENÓW PODMOKŁYCH

URBANISTYKA ZRÓWNOWAŻONA

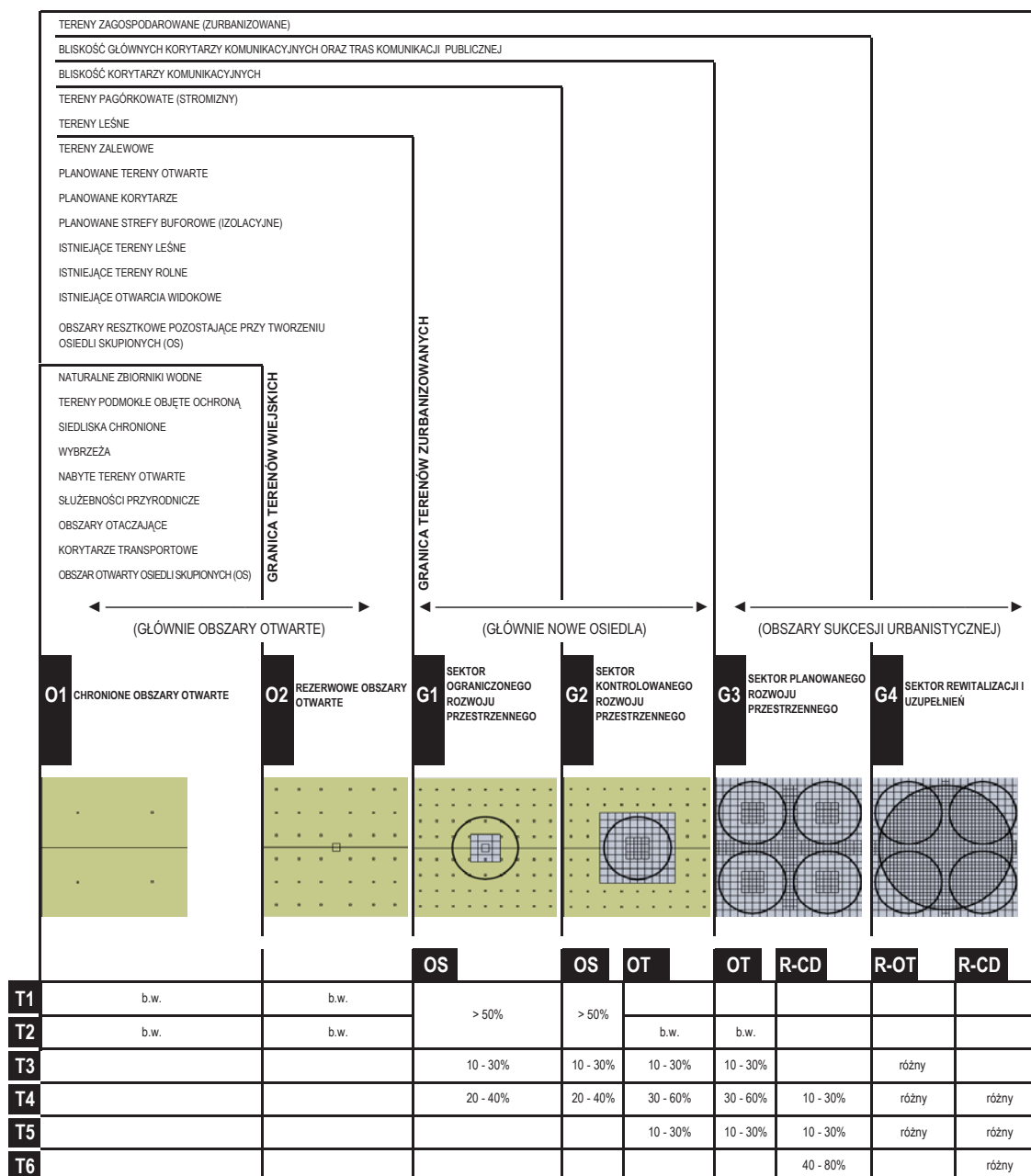
- BUDYNKI PASYWNE
- ENERGIA SŁONECZNA
- ELEKTROWNIE WIATROWE
- KOMPOSTOWANIE & RECYKLING
- PRODUKCJA ŻYWNOŚCI
- STOSUNEK POWIERZCHNI DO KUBATURY ZABUDOWY
- ZACIENIANIE PRZESZKLEŃ
- ZARZĄDZANIE WODAMI DESZCZOWYMI

TABELA 1. Opis stref profilu urbanistycznego. Tabela zawiera opis cech poszczególnych stref profilu urbanistycznego

	<p>T-1 NATURALNA T-1 Strefa naturalna składa się z terenów zbliżonych do pierwotnego środowiska naturalnego lub powracających do takiego stanu, włączając w to obszary nieodpowiednie dla osadnictwa z powodu ukształtowania terenu, stosunków wodnych albo warunków wegetacji</p>	<p>Charakter ogólny: Usytuowanie zabudowy: Rodzaj frontu zabudowy: Typowa wysokość zabudowy: Typ przestrzeni społecznej:</p>	<p>Krajobraz naturalny z częściowym użytkami rolnymi Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Parki, Korytarze zielone</p>
	<p>T-2 WIEJSKA T-2 Strefa wiejska składa się z terenów rzadko zamieszkałych znajdujących się na obszarach otwartych lub rolnych. Obejmuje ona lasy, uprawy rolne, łąki i możliwe do nawadniania nieużytki. Typowe budynki to gospodarstwa rolne, budynki gospodarcze, wille i domki letniskowe</p>	<p>Charakter ogólny: Usytuowanie zabudowy: Rodzaj frontu zabudowy: Typowa wysokość zabudowy: Typ przestrzeni społecznej:</p>	<p>Głównie użytki rolne, tereny leśne i podmokłe oraz zabudowa rozproszona Zróżnicowane odsunięcia budynków od linii frontu Nie dotyczy 1-2 kondygnacje Parki, Korytarze zielone</p>
	<p>T-3 PODMIEJSKA T-3 Strefa podmiejska składa się z terenów mieszkaniowych o niewielkiej gęstości zabudowy, przylegających do wyższych stref wielofunkcyjnych. Dozwolone jest lokalizowanie warsztatów i domowych miejsc pracy oraz wznoszenie budynków dodatkowych (oficyn). Zieleni jest kształtowana w sposób naturalny, a odsunięcia zabudowy od linii regulacyjnych są dość znaczne. Bloki zabudowy mogą być duże, a drogi wycyzane nieregularne, tak aby dostosować ich przebieg do warunków naturalnych</p>	<p>Charakter ogólny: Usytuowanie zabudowy: Rodzaj frontu zabudowy: Typowa wysokość zabudowy: Typ przestrzeni społecznej:</p>	<p>Wolnostojąca zabudowa jednorodzinna otoczona zielenią; sporadyczny ruch pieszy Duże i zróżnicowane odsunięcia budynków od linii frontu i granic bocznych Ganki/werandy, ploty, swobodnie kształtowana zieleni 1-2 kondygnacje, sporadycznie 3 kondygnacje Parki, korytarze zielone</p>
	<p>T-4 MIEJSKA T-4 Strefa miejska obejmuje zabudowę wielofunkcyjną z przewagą funkcji mieszkaniowej. Może ona występować w szerokim zakresie typologicznym jako domy wolnostojące, bliźniacze i szeregowe. Odsunięcia zabudowy oraz kształtowanie zieleni są zróżnicowane. Układ ulic (z krawężnikami i chodnikami) definiuje średniej wielkości bloki</p>	<p>Charakter ogólny: Usytuowanie zabudowy: Rodzaj frontu zabudowy: Typowa wysokość zabudowy: Typ przestrzeni społecznej:</p>	<p>Połączenie wolnostojącej i zwartej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z rozproszoną funkcją komercyjną; równowaga między zielenią a zabudową; obecność ruchu pieszego Małe i średnie odsunięcia budynków od linii frontu i granic bocznych Ganki/werandy, ploty, przedproża 2-3 kondygnacje, sporadycznie wyższe budynki wielofunkcyjne Place, tereny zielone</p>
	<p>T-5 ŚRÓDMIEJSKA T-5 Strefa śródmiejska składa się z terenów wielofunkcyjnych o wyższej gęstości i wysokości zabudowy łączących handel, biura, zabudowę szeregową i wielorodzinną. Strefa posiada gęstą sieć uliczną z szerokimi chodnikami, równomiernym zadrzewieniem i zabudową przylegającą bezpośrednio do chodników</p>	<p>Charakter ogólny: Usytuowanie zabudowy: Rodzaj frontu zabudowy: Typowa wysokość zabudowy: Typ przestrzeni społecznej:</p>	<p>Sklepy łączone z zabudową wielorodzinną, biurami, miejscami pracy i budynkami miejskimi (publicznymi); w przeważającej mierze zabudowa zwarta; drzewa i zieleni w przestrzeni ulic; znaczna intensywność ruchu pieszego Niewielkie lub zerowe odsunięcia budynków od granic działki; zabudowa zorientowana w kierunku ulic definiująca zwarte pierzeje Wysokie parterowe, witrażowe sklepowe, arkady 3-5 kondygnacje z dopuszczalnymi odchyleniami Parki, place i skwery, zieleni uliczna między pasami ruchu</p>
	<p>T-6 WIELKOMIEJSKA T-6 Strefa wielkomiejska obejmuje tereny najbardziej zróżnicowane funkcjonalnie o najwyższej gęstości i wysokości zabudowy, a także budynki publiczne o znaczeniu regionalnym. Mogą tu występować większe bloki zabudowy; ulice mają regularne zadrzewienie, a zabudowa przylega bezpośrednio do szerokich chodników. Strefę wielkomiejską wyróżnia się z zasady wyłącznie w wielkich miastach i metropoliach</p>	<p>Charakter ogólny: Usytuowanie zabudowy: Rodzaj frontu zabudowy: Typowa wysokość zabudowy: Typ przestrzeni społecznej:</p>	<p>Zabudowa wielofunkcyjna o średniej i wysokiej intensywności; funkcje rozrywkowe, publiczne i kulturalne; zabudowa zwarta tworząca ciągłe pierzeje; drzewa i zieleni w przestrzeni ulic; najwyższa intensywność ruchu pieszego Niewielkie lub zerowe odsunięcia budynków; zabudowa zorientowana w kierunku ulic, definiująca zwarte pierzeje Wysokie parterowe, przedproża, przeddziedzińce, witrażowe sklepowe, arkady i podcienia 4 i więcej kondygnacji z dopuszczalną niższą zabudową Parki, place i skwery, zieleni uliczna między pasami ruchu</p>

gmina

TABELA 2. Alokacja Sektorów/Wspólnot-Osiedli. Tabela definiuje geografie terenu (włączając zarówno elementy natury, jak i infrastruktury) oraz określa obszary, które są odpowiednie (lub nieodpowiednie) dla rozwoju przestrzennego i zabudowy. Określone rodzaje wspólnot o różnej intensywności zagospodarowania są dopuszczalne w zależności od położenia w Sektorach Rozwojowych. W tabeli wyznaczono również zalecane proporcje między strefami profi lu urbanistycznego w granicach poszczególnych typów wspólnot¹



¹ Udział poszczególnych stref uzależniony od stanu istniejącego.

Tabela 3A. Wymiary pasów ruchu (jezdni) i stanowisk postojowych. Tabela przypisuje szerokości pasów ruchu (jezdni) do poszczególnych stref profilu urbanistycznego. Determinantą jest średnie dobowe natężenie ruchu. Najbardziej typowe układy przedstawiono w tabeli 3B. Wymagania specjalne dla tras, na których odbywa się ruch samochodów ciężarowych i autobusów, powinny zostać określone na podstawie odstępstwa

PĘDKOŚĆ PROJEKTOWANA	SZEROKOŚĆ PASA RUCHU	T1	T2	T3	T4	T5	T6
< 30 km/h	2,4 m	■	■	■	□		
30-40 km/h	2,7 m	■	■	■	■	□	□
40-55 km/h	3,0 m	■	■	■	■	■	■
40-55 km/h	3,3 m	■	■			■	■
> 55 km/h	3,6 m	■	■			■	■

PĘDKOŚĆ PROJEKTOWANA	SZEROKOŚĆ PASA POSTOJOWEGO	T1	T2	T3	T4	T5	T6
30-40 km/h	(parkowanie skośne) 5,5 m					■	■
30-40 km/h	(parkowanie równoległe) 2,1 m				■		
40-55 km/h	(parkowanie równoległe) 2,4 m			■	■	■	■
> 55 km/h	(parkowanie równoległe) 2,7 m					■	■

PĘDKOŚĆ PROJEKTOWANA	RZECZYWISTY PROMIĘŃ SKRĘTU	T1	T2	T3	T4	T5	T6
< 30 km/h	od 1,5 do 3,0 m			■	■	■	■
30-40 km/h	3,0 do 4,5 m	■	■	■	■	■	■
40-55 km/h	od 4,5 do 6,0 m	■	■	■	■	■	■
> 55 km/h	od 6,0 do 9,0 m	■	■			□	□

■ Z mocy prawa

□ Za zgodą

gmina

TABELA 3B. Układ jezdni i stanowisk postojowych. Wymiary oraz promienie skreću pasów ruchu (jezdni), które są przypisane do różnych typów Korytarzy Komunikacyjnych, determinuje prędkość projektowana

	Ruch jednokierunkowy		Ruch dwukierunkowy		
a. BRAK MOŻLIWOŚCI PARKOWANIA	T1 T2 T3 	T1 T2 T3 	T1 T2 	T1 T2 	T1 T2
Średnie dobowe natężenie ruchu	300	600	2 500	22 000	36 000
Czas przejścia pieszego	3 s	5 s	5 s	9 s	13 s
Prędkość projektowana	30-50 km/h	< 30 km/h	30-40 km/h	40-50 km/h	> 55 km/h
b. PARKOWANIE NAPRZEMIENNE	T3 T4 		T3 T4 		
Średnie dobowe natężenie ruchu	1 000		1 000		
Czas przejścia pieszego	5 s		7 s		
Prędkość projektowana	< 40 km/h		< 30 km/h		
c. PARKOWANIE JEDNOSTRONNE, RÓWNOLEGLE	T3 T4 	T3 T4 T5 	T4 T5 	T4 T5 T6 	T5 T6
Średnie dobowe natężenie ruchu	5 000	18 000	16 000	15 000	32 000
Czas przejścia pieszego	5 s	8 s	8 s	11 s	13 s
Prędkość projektowana	30-50 km/h	40-50 km/h	40-50 km/h	40-50 km/h	> 55 km/h
d. PARKOWANIE OBUSTRONNE, RÓWNOLEGLE	T4 	T4 T5 T6 	T4 T5 T6 	T5 T6 	T5 T6
Średnie dobowe natężenie ruchu	8 000	20 000	15 000	22 000	32 000
Czas przejścia pieszego	7 s	10 s	10 s	13 s	15 s
Prędkość projektowana	< 30 km/h	40-50 km/h	40-50 km/h	40-50 km/h	> 55 km/h
e. PARKOWANIE OBUSTRONNE, SKOŚNE (45°)	T5 T6 	T5 T6 	T5 T6 	T5 T6 	T5 T6
Średnie dobowe natężenie ruchu	18 000	20 000	15 000	22 000	31 000
Czas przejścia pieszego	15 s	17 s	17 s	20 s	23 s
Prędkość projektowana	< 30 km/h	30-40 km/h	30-40 km/h	40-50 km/h	40-50 km/h
f. WJAZDY NA PARKINGI			T5 T6 	T5 T6 	
Średnie dobowe natężenie ruchu			-	-	
Czas przejścia pieszego			3 s	6 s	
Prędkość projektowana			n.d.	n.d.	

TABELA 4A. Fronty Publiczne – zasady ogólne. Front publiczny to przestrzeń pomiędzy granicą działki (linią regulacyjną ulicy), a krawędzią pasa ruchu kołowego (jezdnią)

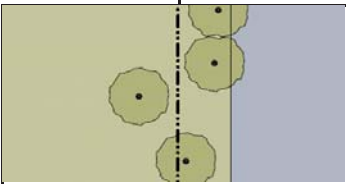
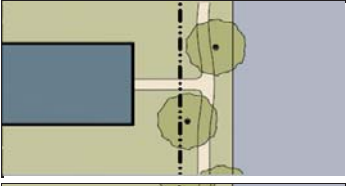
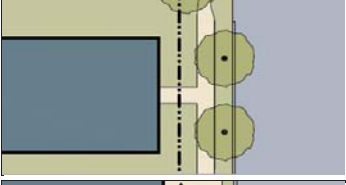
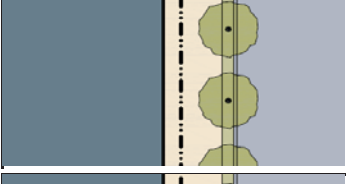
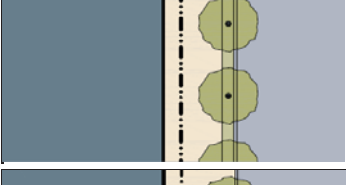
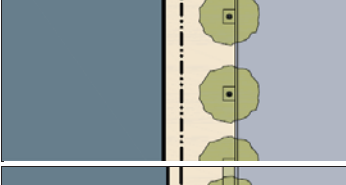

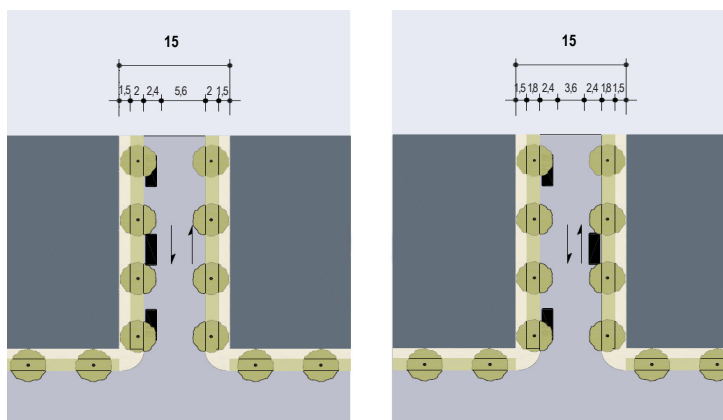
PLAN	
	DZIAŁKA ▶ ◀ KORYTARZ KOMUNIKACYJNY FRONT PRYWATNY ▶ ◀ FRONT PUBLICZNY
<p>a. (DSR) Drogi szybkiego ruchu: W obszarze frontu publicznego znajdują się otwarte rowy odwadniające i odprowadzające wody deszczowe bezpośrednio do gruntu oraz ścieżki rowerowe; nie przewiduje się tu możliwości parkowania. Zieleni tworzona jest z zachowanych fragmentów środowiska naturalnego lub zróżnicowanych gatunków grupowanych swobodnie. Budynek są chronione przed uciążliwością ruchu ekranami ziemnymi lub odsunięciem na znaczną odległość od krawędzi jezdni.</p>	 <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T1</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T2</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T3</div> </div>
<p>b. (DR) Drogi: W obszarze frontu publicznego znajdują się otwarte rowy odwadniające, odprowadzające wody deszczowe bezpośrednio do gruntu oraz ścieżki rowerowe lub piesze; możliwy jest krótki (naprzemienny) postój pojazdów po obu stronach jezdni. Zieleni tworzona jest ze zróżnicowanych gatunków grupowanych swobodnie.</p>	 <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T1</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T2</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T3</div> </div>
<p>c. (UL) Ulice: W obszarze frontu publicznego stosuje się wyniesione krawężniki z odprowadzaniem wód deszczowych do kanalizacji poprzez wpusty uliczne oraz chodniki oddzielone od jezdni ciągłymi lub przerywanymi pasami zieleni, z miejscami postojowymi po jednej lub obu stronach pasów ruchu. Zieleni składa się z sadzonych w regularnych rzędach drzew jednego lub różnych gatunków, z wyjątkiem ulic mających szerokość mniejszą niż 12 metrów w liniach rozgraniczających, które są zwolnione z wymagań dotyczących zadrzewienia.</p>	 <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T3</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T4</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T5</div> </div>
<p>d. (UO) Ulice Oddzielające W obszarze frontu publicznego stosuje się wyniesione krawężniki z odprowadzaniem wód deszczowych do kanalizacji poprzez wpusty uliczne, a także szerokie chodniki albo utwardzone ścieżki piesze wzdłuż przylegającego nabrzeża lub korytarza zielonego. Są one oddzielone od jezdni ciągłymi lub przerywanymi pasami zieleni. Zieleni składa się z sadzonych w regularnych rzędach drzew jednego lub różnych gatunków.</p>	 <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T3</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T4</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T5</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T6</div> </div>
<p>e. (AL) Aleje: W obszarze frontu publicznego stosuje się wyniesione krawężniki z odprowadzaniem wód deszczowych do kanalizacji poprzez wpusty uliczne oraz szerokie chodniki oddzielone od jezdni wąskimi, ciągłymi pasami zieleni, z miejscami postojowymi po obu stronach pasów ruchu. Zieleni składa się z sadzonych w regularnych rzędach drzew jednego gatunku.</p>	 <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T3</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T4</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T5</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T6</div> </div>
<p>f. (UH) Ulice handlowe: W obszarze frontu publicznego stosuje się wyniesione krawężniki z odprowadzaniem wód deszczowych do kanalizacji poprzez wpusty uliczne oraz bardzo szerokie chodniki oddzielone od jezdni pojedynczymi drzewami, z miejscami postojowymi po obu stronach pasów ruchu. Zieleni składa się z drzew jednego gatunku, sadzonych tam, gdzie to możliwe, tak aby nie zasłaniać wejść do sklepów, w regularnych rzędach.</p>	 <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T5</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T6</div> </div>
<p>g. (BL) Bulwary: W obszarze frontu publicznego stosuje się wyniesione krawężniki z odprowadzaniem wód deszczowych do kanalizacji poprzez wpusty uliczne oraz - po każdej stronie - chodniki odseparowane od jezdni pasami zieleni. Po obu stronach znajdują się oddzielne ulice dojazdowe. Zieleni składa się z sadzonych w regularnych, podwójnych rzędach drzew jednego gatunku.</p>	 <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T3</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T4</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T5</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">T6</div> </div>

TABELA 4C: Układ korytarzy komunikacyjnych. Opisane korytarze komunikacyjne są złożone z elementów, które pojawiają się w tabelach 3A i 3B, obejmując również fronty publiczne wyszczególnione w tabeli 4A. Kod opisuje typ korytarza komunikacyjnego, następnie jego szerokość w liniach rozgraniczających oraz szerokość chodników, a w kilku przypadkach także szczególne wymagania związane z wydajnością transportową

KLUCZ	
Typ korytarza komunik.	UL - 17 - 6 - PR
Szerokość w liniach rozgr.	
Całkowita szerokość jezdni	
Transport rowerowy	
TYPY KORYTARZY KOMUNIKACYJNYCH	
Droga szybkiego ruchu	DSR
Bulwar	BL
Aleja	AL
Ulica Handlowa	UH
Ulica Oddzielająca	UO
Ulica	UL
Droga	DR
Zaulek Gospodarczy	ZG
Uliczka Gospodarcza	UG
Trasa Rowerowa	T-R
Ścieżka Rowerowa	S-R
Pas Rowerowy	P-R
Ścieżka	S
Pasaż	P
Trasa Transportu Publicznego	TTP



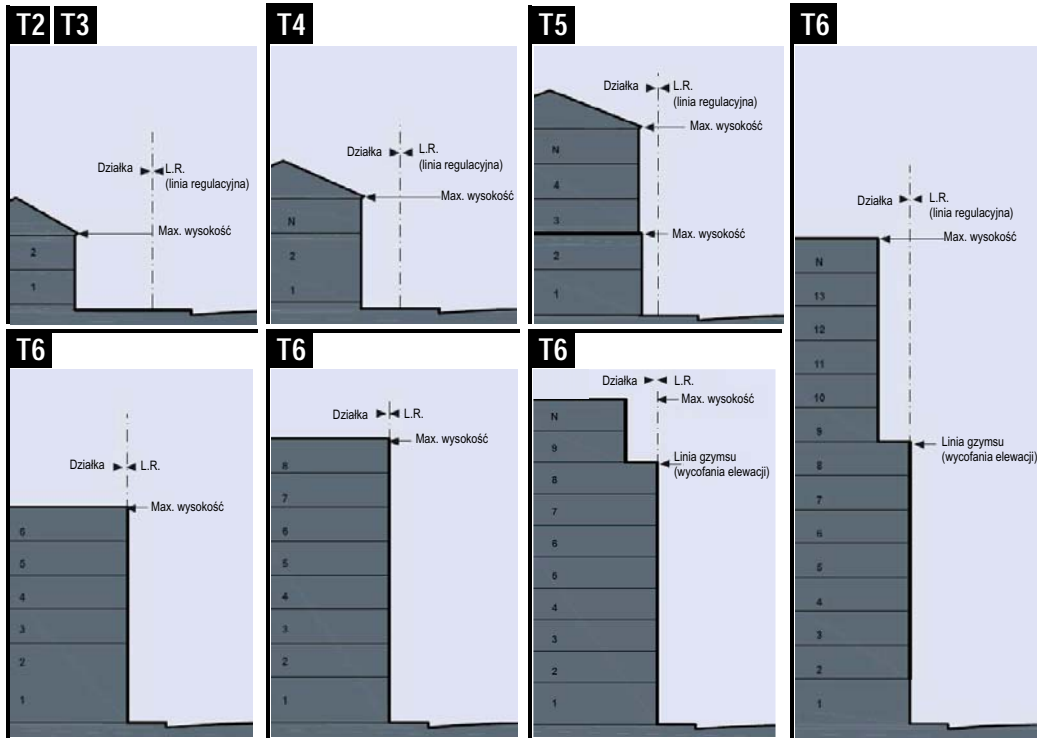
	UL-15-8	UL-15-8,4
Typ korytarza komunikacyjnego	Ulica	Ulica
Stefa profilu urbanistycznego	T4, T5, T6	T4, T5, T6
Stefa profilu Szerokość w liniach rozgraniczających	15 m	15 m
Całkowita szerokość jezdni	8 m	8,4 m
Rodzaj ruchu	Uspokojony	Pierwszeństwo parkowania
Prędkość projektowana	30 km/h	30 km/h
Czas przekroczenia pieszego	7,4 s	7,4 s
Pasy ruchu	2	2
Parkowanie	Jednostronne (2,4 m) wydzielone malowaniem	Dwustronne (2,4 m) nieoznakowane
Promień krawężnika	3 m	3 m
Typ chodnika	1,5 m wydzielony	1,5 m wydzielony
Typ pasa zieleni	2,1 m pas ciągły	1,8 m pas ciągły
Rodzaj krawężnika	Krawężnik wyniesiony (tradycyjny)	Krawężnik wyniesiony (tradycyjny)
Rodzaj zieleni, odległość roślin	Drzewa (-9 m)	Drzewa (-9 m)
Transport rowerowy	Trasa rowerowa	Trasa rowerowa

gmina

TABELA 7. Fronty Prywatne – zasady ogólne. Front prywatny to przestrzeń pomiędzy fasadą (frontową ścianą budynku) a granicą działki (linią regulacyjną ulicy)

	PRZEKRÓJ		PLAN		
	DZIAŁKA FRONT PRYWATNY	ULICA FRONT PUBLICZNY	DZIAŁKA FRONT PRYWATNY	ULICA FRONT PUBLICZNY	
<p>a. Przedogródek: Front prywatny wypełniony zielenią, w którym fasada jest znacząco cofnięta od linii frontu zabudowy. Powstały w ten sposób ogródek frontowy pozostaje nieogrodzony stanowiąc wizualną ciągłość z przyległymi podwórkami. Duże odsunięcie budynków daje w efekcie strefę buforową od strony ulic o większej prędkości ruchu.</p>					T2 T3
<p>b. Ganek (Porcz): Front prywatny wypełniony zielenią, w którym fasada z gankiem lub werandą (mogącą wykraczać przed linią frontową) jest cofnięta od linii frontu zabudowy. Przestrzeń ulicy definiuje ogrodzenie usytuowane w linii frontu zabudowy. Ganki i werandy nie powinny mieć mniej niż 2,4 metra głębokości.</p>					T3 T4
<p>c. Przedproże i Piwnica (Suterena użytkowa): Front prywatny, w którym fasada jest oddzielona od linii frontu zabudowy wyniesionym tarasem lub zewnętrznym, zagłębionym wejściem do piwnicy. Taki rodzaj frontu skutecznie separuje funkcje mieszkalne od ciągów pieszych oraz chroni prywatność podwórza. Przedproża są odpowiednie dla potrzeb ogródków gastronomicznych.</p>					T4 T5
<p>d. Przeddziedziniec: Front prywatny w którym części boczne budynku są zbliżone do linii frontu zabudowy, a jej część centralna wycofana. Taki rodzaj frontu prywatnego jest odpowiedni dla potrzeb wsiadania do pojazdów i wysiadania z nich. Przeddziedziniec powinien być projektowany w powiązaniu z innymi typami frontów prywatnych. Korony drzew w jego obrębie mogą wystawać ponad chodnik.</p>					T4 T5 T6
<p>e. Wysoki parter: Front prywatny, w którym fasada jest usytuowana blisko linii frontu zabudowy, a przyziemie budynku jest wyniesione ponad poziom chodnika dla zachowania prywatności użytkowników. Wejście do budynku odbywa się poprzez taras i schody zewnętrzne. Taki rodzaj frontu prywatnego jest zalecany w budynkach, w których na parterze znajdują się pomieszczenia mieszkalne.</p>					T4 T5 T6
<p>f. Witryna sklepowa: Front prywatny, typowy dla funkcji handlowej, w którym fasada jest usytuowana blisko linii frontu zabudowy, a wejście do budynku znajduje się na poziomie chodnika. Jest przeszklona na znacznej powierzchni przyziemia oraz wyposażona w markizy wystające ponad przylegający chodnik (nie bliżej niż 60 cm od krawężnika jezdni).</p>					T4 T5 T6
<p>g. Arkady (balkon podparty): Front prywatny, typowy dla funkcji handlowej, w którym część fasady zbliżona do linii frontu zabudowy ma zadaszenie na wspornikach lub lekkich kolumnach wystające ponad przylegający chodnik. Arkady nie powinny mieć mniej niż 3 metry głębokości i wystawać ponad chodnik dalej niż 60 cm od krawężnika jezdni.</p>					T4 T5 T6
<p>h. Podcienia: Kolumnada, która podtrzymuje wystającą ponad chodnik mieszkalną część budynku, podczas gdy część fasady na poziomie przyziemia jest wycofana lub pozostaje w linii frontu zabudowy. Taki rodzaj frontu prywatnego jest typowy dla funkcji handlowej. Podcienia nie powinny być płytsze niż 3,6 metra i wystawać ponad chodnik dalej niż 60 cm od krawężnika jezdni. (Patrz: Tabela 8).</p>					T5 T6

TABELA 8. Konfiguracja zabudowy. Tabela opisuje konfiguracje zabudowy o różnej wysokości w poszczególnych strefach profilu urbanistycznego. Współczynniki liczbowe muszą podlegać modyfikacji (kalibracji), tak aby dostosować wysokości zabudowy do warunków miejscowych. Linie gzymsu oraz linie artykulacji należy określać w wyższych budynkach, zgodnie z rysunkami. N = maksymalna wysokość (liczba kondygnacji) zgodnie ze specyfikacją znajdującą się w Tabeli 14k



Linia gzymsu (wycofania elewacji) / Linia wysokości nadwieszenia. Diagram poniżej przedstawia fronty z podcieniami. Diagramy powyżej stosuje się do pozostałych typów frontu publicznego.

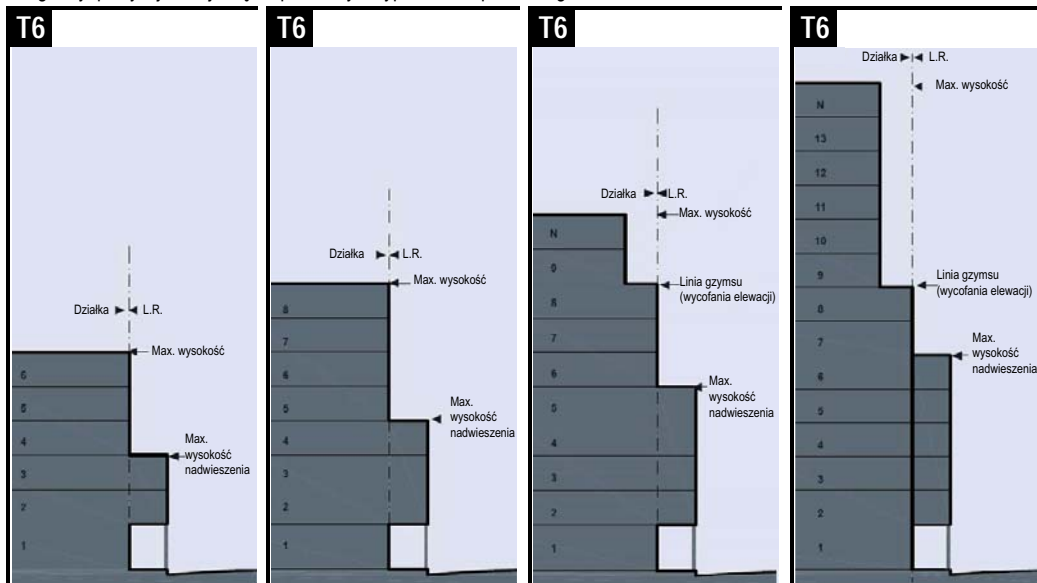


TABELA 9. Dyspozycja zabudowy. Tabela opisuje przybliżoną lokalizację budynku względem granic działki budowlanej, ustanawiając podstawowe typy zabudowy odpowiednie dla każdej strefy profilu urbanistycznego


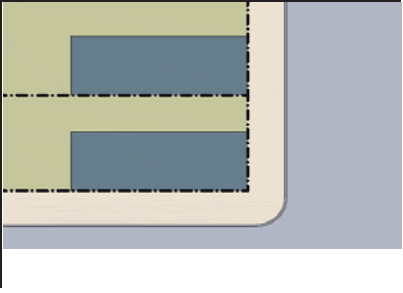
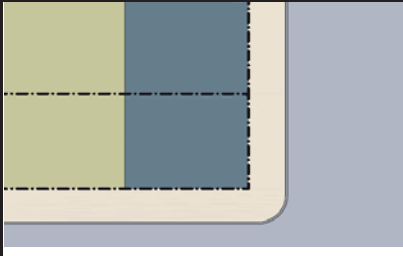
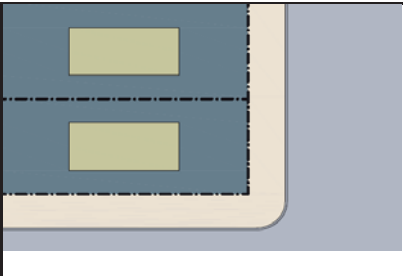

<p>a. Zabudowa wolnostojąca: Przykładowe rodzaje: <i>domek jednorodzinny, dom wolnostojący, willa, dwór, willa miejska</i>. W tym przypadku budynek znajduje się w centrum działki i jest odsunięty od wszystkich jej granic. Zabudowa wolnostojąca stanowi najmniej miejski rodzaj zabudowy, jako że ogródek odsuwa budynek od frontu, podczas gdy występowanie odstępów między budynkami osłabia możliwość przestrzennej definicji korytarza komunikacyjnego. Ogródek frontowy ma z założenia stanowić wizualną ciągłość z ogrodami przyległych budynków. Prywatność podwórza w głębi działki mogą zapewnić ogrodzenia i właściwie umieszczone oficyny i/lub przybudówki.</p>		<p>T2 T3 T4</p>
<p>b. Zabudowa półzwarta Przykładowe rodzaje: <i>dom z Charleston, dom bliźniaczy, dom w granicy działki, "bliźniak"</i>. W tym przypadku budynek znajduje się w jednej z bocznych granic działki i jest odsunięty od drugiej z nich. Niewielkie odsunięcie zabudowy od frontu pozwala na zdefiniowanie bardziej miejskiej przestrzeni. Jeśli przylegający budynek zwrócony jest w stronę sąsiada pełną ścianą boczną, to podwórze może mieć charakter całkowicie prywatny. Taki rodzaj dyspozycji zabudowy pozwala również na planowanie orientacji budynku w zależności od warunków klimatycznych, takich jak nasłonecznienie lub siła i kierunek wiatru. Jeśli budynek w zabudowie pół-zwartej styka się takim samym budynkiem na działce sąsiedniej, to taki obiekt nazywa się bliźniakiem albo domem bliźniaczym. W tym rodzaju dyspozycji zabudowy koszty energii – a niekiedy również uciążliwości związane z hałasem – są zmniejszane przez wspólne użytkowanie ściany działowej między budynkami.</p>		<p>T4 T5</p>
<p>c. Zabudowa zwarta: Przykładowe rodzaje: <i>kamienica, dom szeregowy, segment, "mieszkanie nad sklepem" budynek wielorodzinny, wielofunkcyjny blok zabudowy</i>. W tym przypadku budynek zajmuje pełną szerokość frontu zabudowy, pozostawiając tył działki jako pojedyncze podwórze. Zabudowa zwarta stanowi szczególnie miejski rodzaj zabudowy, jako że tworzące ciągłość fasady określają przestrzeń publiczną korytarza komunikacyjnego. Tyłne elewacje mogą być łączone i kształtowane wg potrzeb użytkowych. Przy funkcji mieszkaniowej zabudowa zwarta określana jest jako zabudowa szeregową. Przy występującej funkcji handlowej tyłne podwórza mogą dostarczyć znacznej powierzchni parkingowej.</p>		<p>T4 T5 T6</p>
<p>d. Zabudowa Dziedzińcowa [Atrialna]: Przykładowe rodzaje: <i>dom atrialny, kamienica czynszowa</i>. W tym przypadku budynek zajmuje działkę w jej granicach, definiując jednocześnie prywatny dziedziniec wewnętrzny (jeden lub kilka). Zabudowa dziedzińcowa stanowi najbardziej miejski rodzaj zabudowy, jako że pozwala skutecznie chronić ze wszystkich stron przestrzeń prywatną, zdecydowanie określając przy tym przestrzeń publiczną korytarza komunikacyjnego. Ze względu na jej zdolność akomodacji trudnych do pogodzenia rodzajów działalności ("maskowanie" ze wszystkich stron), jest polecana dla warsztatów, pracowni, funkcji hotelowych i szkół. Wysoki poziom bezpieczeństwa jaki zapewnia taka zabudowa (stanowiąca zamkniętą, ogrodzoną całość), czyni ją szczególnie przydatną na terenach o podwyższonym ryzyku przestępczości.</p>		<p>T5 T6</p>
<p>e. Zabudowa specjalna: Kategoria ta obejmuje budynki, których nie można w prosty sposób sklasyfikować, np. te przeznaczone dla potrzeb produkcji i transportu często zniekształcane ze względu na wymogi technologiczne. Do kategorii tej mogą być zaliczone budynki społeczne, których forma może wyrażać szczególne aspiracje znajdujących się w nich instytucji.</p>		<p>SSF</p>

TABELA 10. Funkcje Zabudowy. Tabela klasyfikuje sposób użytkowania budynków w obrębie różnych stref profilu urbanistycznego. Wymagania parkingowe są powiązane z intensywnością występowania danej funkcji. Dla funkcji specjalnych, których występowanie określa zgoda, warunki określono w Tabeli 12

	T2 T3	T4	T5 T6
a. MIESZKANIOWA	<p>Ograniczona Liczba mieszkań na każdej działce jest ograniczona do jednego lokalu w budynku głównym i jednego lokalu w dodatkowym budynku mieszkalnym. Na każdy z nich powinno przypadać min. 2,0 stanowiska postojowego. Wszystkie mieszkania powinny należeć do jednego właściciela. <u>Powierzchnia użytkowa dodatkowej jednostki mieszkalnej nie może przekraczać 40 m²</u> (z wyłączeniem parkingu).</p>	<p>Częściowo ograniczona Liczba mieszkań na każdej działce jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny. Liczba ta może być zmniejszona wg współczynnik współdzielonego parkowania.</p>	<p>Bez ograniczeń Liczba mieszkań na każdej działce jest ograniczona wymogiem zapewnienia jedynie min. 1,0 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny. Liczba ta może być zmniejszona wg współczynnik współdzielonego parkowania.</p>
b. HOTELOWA	<p>Ograniczona <u>Liczba pokoi hotelowych na działce nie powinna przekraczać 5</u> i jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 1,0 stanowiska postojowego na każdy z nich (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej). Wszystkie pokoje hotelowe powinny należeć do jednego właściciela. Usługi gastronomiczne mogą być świadczone wyłącznie w godzinach przedpołudniowych. Maksymalny okres pobytu nie powinien przekraczać 10 dni.</p>	<p>Częściowo ograniczona <u>Liczba pokoi hotelowych na działce nie powinna przekraczać 12</u> i jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 1,0 stanowiska postojowego na każdy z nich (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej). Wszystkie pokoje hotelowe powinny należeć do jednego właściciela. Usługi gastronomiczne mogą być świadczone wyłącznie w godzinach przedpołudniowych. Maksymalny okres pobytu nie powinien przekraczać 10 dni.</p>	<p>Bez ograniczeń Liczba pokoi hotelowych na działce jest ograniczona wymogiem zapewnienia jedynie min. 1,0 stanowiska postojowego na każdy z nich. Powierzchnia przeznaczona na usługi, które mogą być świadczone przez całą dobę, powinna być zapewniona wraz z niezbędną liczbą stanowisk postojowych wg wymogów dla funkcji handlowej</p>
c. BIUROWA	<p>Ograniczona Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji biurowej może występować wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej w budynku głównym lub oficynie i jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 3,0 stanowisk postojowych na każde 40 m² powierzchni netto biura (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej).</p>	<p>Częściowo ograniczona Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji biurowej może występować wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej w budynku głównym i/lub oficynie i jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 3,0 stanowisk postojowych na każde 40 m² powierzchni netto biura (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej).</p>	<p>Bez ograniczeń Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji biurowej jest ograniczona wymogiem zapewnienia jedynie min. 2,0 stanowisk postojowych na każde 40 m² powierzchni netto biura.</p>
d. HANDLOWO-USŁUGOWA	<p>Ograniczona Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji handlowo-usługowej może występować wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej w <u>nie więcej niż jednym budynku na 300 lokali mieszkalnych, który musi być zlokalizowany w narożniku kwartału zabudowy</u>. Całkowita powierzchnia przeznaczona dla ww. funkcji jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 4,0 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni netto (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej). <u>Sposób użytkowania należy ograniczyć do sklepu wielobranżowego lub lokalu gastronomicznego o max. 20 miejscach konsumpcyjnych.</u></p>	<p>Częściowo ograniczona Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji handlowo-usługowej może występować wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej w <u>nie więcej niż jednym budynku w kwartale zabudowy, który musi być zlokalizowany w jego narożniku</u>. Całkowita powierzchnia przeznaczona dla ww. funkcji jest ograniczona wymogiem zapewnienia min. 4,0 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni netto (ponad wymogi dla funkcji mieszkaniowej). <u>Sposób użytkowania należy ograniczyć do sklepu wielobranżowego lub lokalu gastronomicznego o max. 40 miejscach konsumpcyjnych</u></p>	<p>Bez ograniczeń Powierzchnia użytkowa przeznaczona dla funkcji handlowo-usługowej jest ograniczona wymogiem zapewnienia jedynie min. 3,0 stanowisk postojowych na każde 100 m² powierzchni netto. <u>Lokale handlowo-usługowe o powierzchni użytkowej mniejszej niż 140 m² są wyłączone z wymagań parkingowych</u></p>
e. SPOŁECZNA (PUBLICZNA)	Patrz: Tabela 12	Patrz: Tabela 12	Patrz: Tabela 12
f. INNA	Patrz: Tabela 12	Patrz: Tabela 12	Patrz: Tabela 12

gmina

TABELA 11. Kalkulacja potrzeb parkingowych. Współczynnik podziału miejsc parkingowych dla dwóch funkcji, po podzieleniu sumy wymienionych w poniższej tabeli ilości miejsc parkingowych, daje efektywną liczbę miejsc parkingowych wymaganą dla funkcji wspólnie użytkujących parking. I odwrotnie, jeśli współczynnik podziału miejsc parkingowych jest używany jako mnożnik, wskazuje on dozwolony poziom zabudowy na danym terenie, biorąc pod uwagę liczbę dostępnych tam miejsc parkingowych

WYMAGANIA PARKINGOWE – liczba stanowisk postojowych (patrz: Tabela 10)					
	T2	T3	T4	T5	T6
MIESZKANIOWA	2,0 / lokal mieszkalny		1,5 / lokal mieszkalny	1,0 / lokal mieszkalny	
HOTELOWA	1,0 / pokój hotelowy		1,0 / pokój hotelowy	1,0 / pokój hotelowy	
BIUROWA	3,0 / 100 m ² ¹		3,0 / 100 m ²	2,0 / 100 m ²	
HANDEL	4,0 / 100 m ²		4,0 / 100 m ²	3,0 / 100 m ²	
SPOŁECZNA (użyteczność publiczna)	Ustalenia na podstawie zgody				
INNA	Ustalenia na podstawie zgody				

WSPÓLCZYNNIK PODZIAŁU MIEJSC PARKINGOWYCH			
Funkcja		Funkcja	
MIESZKANIOWA			MIESZKANIOWA
HOTELOWA			HOTELOWA
BIUROWA		1	BIUROWA
HANDEL	1,1	1,1	HANDEL
	1,4	1,4	
	1,7	1,7	
	1,2	1,2	
	1,3	1,3	
	1,2	1,2	
	1	1	

¹ W oryginale dla biur i handlu w każdej strefie w tabeli występuje wartość 1000 stóp kwadratowych (93 m²)

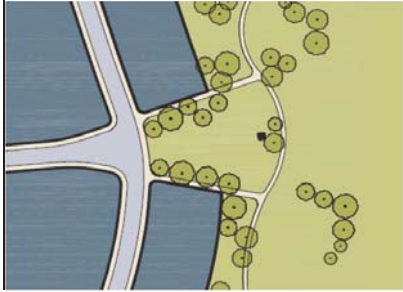
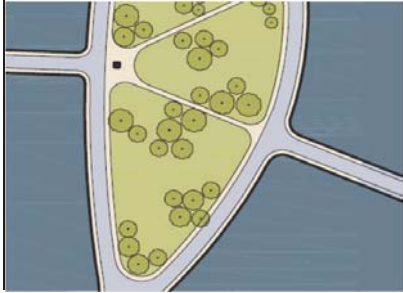
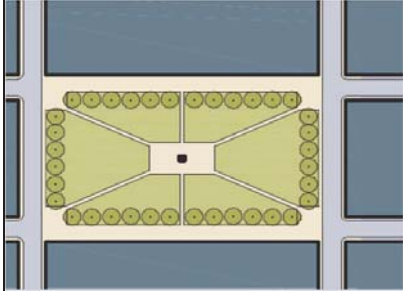
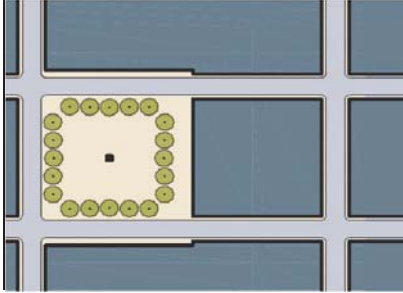
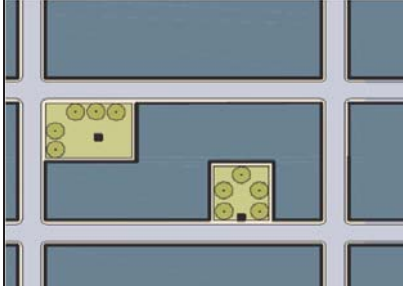
TABELA 12. Szczegółowe funkcje zabudowy. Tabela rozszerza ogólną klasyfikację z Tabeli 10, tak aby szczegółowe sposoby użytkowania budynków rozdysponować w obrębie różnych stref profilu urbanistycznego. Tabela 12 powinna zostać dostosowana do charakteru i potrzeb środowiska lokalnego.

a. MIESZKANIOWA	T1	T2	T3	T4	T5	T6	SSF
Kwartał wielofunkcyjny					■	■	
Budynek mieszkalno-usługowy				■	■	■	
Blok mieszkalny				■	■	■	
„Mieszkanie + miejsce pracy”			■	■	■	■	□
Zabudowa szeregowa				■	■		
Zabudowa bliźniacza				■	■		
Zabudowa dzielnicowa				■	■		
Zabudowa półwarta			■	■	■		
Domek jednorodzinny			■	■	■		
Dom jednorodzinny		■	■	■			
Willa		■					
Dodatkowy budynek mieszkalny		■	■	■	■		
b. HOTELOWA							
Hotel (bez limitu pokoi)					■	■	□
Pensjonat (do 12 pokoi)		□		■	■	■	
Bed&Breakfast (do 5 pokoi)		□	■	■	■	■	
Hostel			□	□	□	□	□
Schronisko tymczasowe (np. w szkole)				■	■	■	■
c. BIUROWA							
Budynek biurowy				■	■	■	□
„Miejsce pracy + mieszkanie”			■	■	■	■	□
d. HANDLOWO-USŁUGOWA							
Targowisko		■	■	■	■	■	■
Pawilon handlowy				■	■	■	□
Galeria sztuki				■	■	■	□
Restauracja				■	■	■	□
Kiosk				■	■	■	□
Sprzedaż obwoźna (wózek)					□	□	□
Sprzedaż alkoholu					□	□	□
Usługi erotyczne						□	□
e. SPOŁECZNA (PUBLICZNA)							
Wiata przystankowa			■	■	■	■	■
Centrum konferencyjne (małe)						□	■
Centrum konferencyjne (duże)					□	■	■
Centrum wystawiennicze						□	■
Fontanna lub mała architektura		■	■	■	■	■	■
Biblioteka				■	■	■	■
Teatr				■	■	■	■
Kino				■	■	■	■
Muzeum					□	■	■
Amfiteatr		□	■	■	■	■	■
Parking naziemny (budynek)					■	■	■
Dworzec						□	■
Plac gier i zabaw		■	■	■	■	■	■
Stadion sportowy						□	■
Parking naziemny (terenowy)				□	□	□	■
Obiekty kultu religijnego		■	■	■	■	■	■
f. INNA: ROLNICZA							
Spichlerz/elevator	■	■					□
Hodowla zwierząt	□	□					□
Szklarnia	■	■	□				□
Stadnina	■	■	□				□
Hodowla psów	■	■	□	□	□	□	□
f. INNA: OBSŁUGA TRANSPORTU							
Stacja paliw		□			□	□	■
Warsztat samochodowy							■
Obsługa i naprawa TIR							■
Obiekty „Drive-Through”					□	□	■
Miejsce obsługi podróżnych	■	■					□
Stragan przydrożny	■	■					□
Bilbord						□	□
Centrum handlowe (hipermarket)							□
Galeria handlowa							□
f. INNA: UŻYTECZNOŚĆ PUBLICZNA							
Straż pożarna			■	■	■	■	■
Posterunek policji				■	■	■	■
Cmentarz		■	□	□			■
Dom pogrzebowy				■	■	■	■
Szpital					□	□	■
Klinika/przychodnia medyczna				□	■	■	■
f. INNA: EDUKACJA							
Szkoła wyższa/pomaturalna					□	□	■
Szkoła średnia				□	□	□	■
Szkoła zawodowa					□	□	■
Szkoła podstawowa			□	■	■	■	■
Przedszkole/żłobek		■	■	■	■	■	□
f. INNA: PRZEMYSŁOWA							
Przemysł ciężki							■
Przemysł lekki						□	■
Centrum logistyczne							■
Laboratorium badawcze						□	■
Ujęcie wody							■
Oczyszczalnia ścieków/sortownia śmieci							■
Stacja transformatorowa	□	□	□	□	□	□	■
Nadajnik sieci bezprzewodowej	□	□					■
Krematorium							■
Market budowlany						□	■
Magazyny							■
Komórki/magazyny na wynajem							■

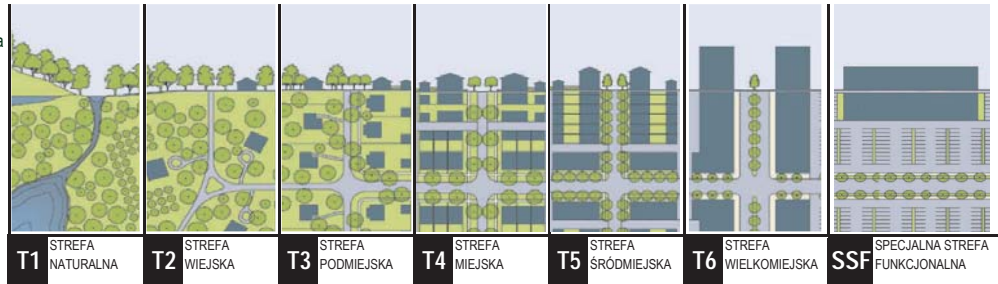
■ Z mocy prawa
□ Za zgodą

gmina

TABELA 13. Przestrzeń społeczna

<p>a. Park: Fragment środowiska naturalnego dostępny dla swobodnej, niezorganizowanej rekreacji. Park może być niezależny od frontów otaczającej zabudowy. Jego pejzaż składa się z naturalistycznie planowanych łąk, terenów leśnych, zbiorników wodnych, ścieżek i szlaków pieszych oraz otwartych, zadaszonych schronień. Parki mogą być liniowe, formowane zgodnie z układem naturalnych korytarzy przyrodniczych. <u>Powierzchnia parku powinna wynosić min. 3,2 ha.</u> Większe parki mogą być zatwierdzone jako specjalne strefy funkcjonalne we wszystkich strefach profilu urbanistycznego, po wydaniu zgody.</p>		<p>T1 T2 T3</p>
<p>b. Teren zielony: Przestrzeń otwarta dostępna dla swobodnej, niezorganizowanej rekreacji. Teren zielony może być definiowany przestrzennie bardziej przez układ zieleni niż fronty otaczającej zabudowy. Jego pejzaż składa się z naturalistycznie grupowanych trawników i zadrzewień. <u>Powierzchnia terenu zielonego powinna wynosić od 0,2 do 3,2 ha.</u></p>		<p>T3 T4 T5</p>
<p>c. Skwer: Przestrzeń otwarta dostępna dla swobodnej, niezorganizowanej rekreacji oraz realizowania potrzeb społecznych. Skwer jest definiowany przestrzennie przez fronty otaczającej zabudowy. Jego pejzaż składa się z regularnie grupowanych ścieżek, trawników i zadrzewień. Skwery <u>należy lokalizować przy skrzyżowaniu ważnych korytarzy komunikacyjnych.</u> <u>Powierzchnia skweru powinna wynosić od 0,2 do 2,0 ha.</u></p>		<p>T4 T5 T6</p>
<p>d. Plac: Przestrzeń otwarta dostępna dla potrzeb społecznych oraz aktywności komercyjnej. Przestrzeń placów należy definiować przez fronty otaczającej zabudowy. Jego pejzaż składa się przede wszystkim z terenów utwardzonych – drzewa są fakultatywne. Placę należy lokalizować przy skrzyżowaniu ważnych ulic. <u>Powierzchnia placu powinna wynosić od 0,2 do 0,8 ha.</u></p>		<p>T5 T6</p>
<p>e. Plac gier i zabaw [„ogródek jordanowski”]: Przestrzeń otwarta zaprojektowana i wyposażona dla potrzeb rekreacji dzieci i młodzieży. Plac gier i zabaw <u>powinien</u> być ogrodzony i może zawierać otwarte, zadaszone schronienie. Placę gier i zabaw należy umieszczać równomiernie na terenach mieszkaniowych. Mogą się one znajdować w granicach bloku zabudowy, jak również w obrębie parków i terenów zielonych. <u>Nie ogranicza się minimalnych i maksymalnych rozmiarów placu gier i zabaw.</u></p>		<p>T1 T2 T3 T4 T5 T6</p>

UWAGA: Wszystkie wymagania z niniejszej tabeli podlegają dostosowaniu (kalibracji) do uwarunkowań lokalnych!



a. ROZDZIAŁ STREF PROFILU URBANISTYCZNEGO w Strefach Zasięgu Pieszego (dotyczy wyłącznie Artykułu 3)

patrz: Tabela 16

OS	b.w.	> 50%	10-30%	20-40%	Niedozwolona	Niedozwolona
OT	b.w.	b.w.	10-30%	30-60%	10-30%	Niedozwolona
CD	b.w.	b.w.	Niedozwolona	10-30%	10-30%	40-80%

b. BAZOWA GĘSTOŚĆ ZAMIESZKANIA (patrz: pkt. 3.4)

Z mocy prawa	Nie dotyczy	- 1 j.m. / 8 ha	5 j.m. / ha brutto	10 j.m. / ha brutto	15 j.m. / ha brutto	30 j.m. / ha brutto
Transfer prawa zabudowy	Wymaga odstępstwa	Wymaga odstępstwa	15 j.m. / ha brutto	30 j.m. / ha brutto	60 j.m. / ha brutto	240 j.m. / ha brutto
Inne funkcje	Wymaga odstępstwa	Wymaga odstępstwa	10-20%	20-30%	30-50%	50-70%

c. WYMIARY BLOKU ZABUDOWY (KWARTAL)

Obwód	b.w.	b.w.	Max. 900 m	Max. 750 m	Max. 600 m	Max. 600 m *
-------	------	------	------------	------------	------------	--------------

d. KORYTARZE KOMUNIKACYJNE (patrz: Tabela 3 i 4)

* Max. 900 m w przypadku występowania garażu wielopiętrowego

DSR	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony
BL	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony
AL	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony
UH	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony
UO	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony
UL	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony
GR	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony
Uliczki gospodarcze (UG)	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony
Zaułki gospodarcze (ZG)	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Wymagane	Wymagane	Wymagane
Ścieżki piesze (S)	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony
Pasaże piesze (P)	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony
Ścieżki rowerowe (S-R)	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony*	Niedozwolony	Niedozwolony
Pasy rowerowe (P-R)	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony
Trasy rowerowe (T-R)	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony

e. PRZESTRZEN SPÓLEczNA (patrz: Tabela 13)

* Max. 900 m w przypadku występowania garażu wielopiętrowego

Park	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Wymaga zgody	Wymaga zgody	Wymaga zgody
Teren zielony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony
Skwer	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony
Plac	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony
Plac gier i zabaw	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony

f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Szerokość działki	Nie dotyczy	Określona w zgodzie	22-36,0 m	5,5-29,0 m.	5,5-55,0 m	5,5-210,0 m
Powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy	Określona w zgodzie	Max. 60%	Max. 70%	Max. 80%	Max. 90%

g. LINIE ZABUDOWY - BUDYNEK GŁÓWNY (patrz: Tabela 15)

(g.1) frontowa (I)	Nie dotyczy	Min. 15,0 m	Min. 7,2 m	1,8-5,5 m	0,6-3,6 m	0,6-3,6 m
(g.2) frontowa (II)	Nie dotyczy	Min. 15,0 m	Min. 3,6 m	1,8-5,5 m	0,6-3,6 m	0,6-3,6 m
(g.3) boczna	Nie dotyczy	Min. 30,0 m	Min. 3,6 m	Min. 0,0 m	Max. 7,2 m	Max. 7,2 m
(g.4) tylna	Nie dotyczy	Min. 30,0 m	Min. 3,6 m	Min. 0,9 m	Min. 0,9 m	Min. 0,0 m
% długości elewacji w linii zabudowy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Min. 40%	Min. 60%	Min. 80%	Min. 80%

h. LINIE ZABUDOWY - OFICYNA (patrz: Tabela 15)

(h.1) frontowa	Nie dotyczy	(g.1) + 6,0 m	(g.1) + 6,0 m	(g.1) + 6,0 m	Max. 12,0 m od tylnej granicy działki	Nie dotyczy
(h.2) boczna	Nie dotyczy	0,9 m lub 1,8 m	0,9 m lub 1,8 m	0,0 m lub 0,9 m	Min. 0,0 m lub 0,6 m na działkach narożnych	Nie dotyczy
(h.3) tylna	Nie dotyczy	Min. 0,9 m	Min. 0,9 m	Min. 0,9 m	Max. 0,9 m	Nie dotyczy

i. DYSPOZYCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 9)

Wolnostojąca	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony
Półzwarta	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony
Zwarta	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony
Dzielnicowa	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony

j. FRONTY PRYWATNE (patrz: Tabela 7)

Przedogródek	Nie dotyczy	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony
Ganek (porcz)	Nie dotyczy	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony	Niedozwolony
Przedproże	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Niedozwolony
Przeddziedziniec	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony
Wysoki parter	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony
Witryna sklepowa	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony
Arkady	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony
Podcienia	Nie dotyczy	Niedozwolony	Niedozwolony	Dozwolony	Dozwolony	Dozwolony

k. KONFIGURACJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 8)

Budynek główny	Nie dotyczy	Max. 2 kondygnacje	Max. 2 kondygnacje	2-3 kondygnacje	Od 2. do 5. kondygnacji	Od 2. do 8. kondygnacji
Ofycyna	Nie dotyczy	Max. 2 kondygnacje	Max. 2 kondygnacje	Max. 2 kondygnacje	Max. 2 kondygnacje	Nie dotyczy

l. FUNKCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 10 i 12)

Mieszaniowa	Nie dotyczy	Ograniczona	Ograniczona	Częściowo ograniczona	Bez ograniczeń	Bez ograniczeń
Hotełowa	Nie dotyczy	Ograniczona	Ograniczona	Częściowo ograniczona	Bez ograniczeń	Bez ograniczeń
Biurowa	Nie dotyczy	Ograniczona	Ograniczona	Częściowo ograniczona	Bez ograniczeń	Bez ograniczeń
Handlowo-usługowa	Nie dotyczy	Ograniczona	Ograniczona	Częściowo ograniczona	Bez ograniczeń	Bez ograniczeń

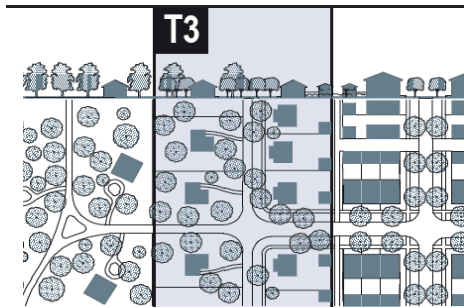
Artykuł 5
Artykuły 2, 3, 4

DYSPOZYCJA

KONFIGURACJA

FUNKCJA

gmina



Patrz: Tabela 1

I. FUNKCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 10 i 12)

Mieszaniowa	Ograniczona
Hotelowa	Ograniczona
Biurowa	Ograniczona
Handlowo-usługowa	Ograniczona

k. KONFIGURACJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 8)

Budynek główny	Max. 2 kondygnacje
Oficyna	Max. 2 kondygnacje

f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Szerokość działki	22,0-36,0 m
Powierzchnia zabudowy	Max. 60%

i. DYSPOZYCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 9)

Wolnostojąca	Dozwolona
Półzwarta	Niedozwolona
Zwarta	Niedozwolona
Dziedzińcowa	Niedozwolona

g. LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY (patrz: Tabela 15)

(g. 1) frontowa (I)	Min. 7,2 m
(g. 2) frontowa (II)	Min. 3,6 m
(g. 3) boczna	Min. 3,6 m
(g. 4) tylna	Min. 3,6 m *
% długości elewacji w linii zabudowy	Min. 40%

h. LINIE ZABUDOWY – OFICYNA (patrz: Tabela 15)

(h. 1) frontowa	(g.1) + 6,0 m
(h. 2) boczna	0,9 m lub 1,8 m
(h. 3) tylna	Min. 0,9 m

j. FRONTY PRYWATNE (patrz: Tabela 7)

Przedgródek	Dozwolony
Ganek (porcz)	Dozwolony
Przedproże	Niedozwolone
Przeddziedziniec	Niedozwolony
Wysoki parter	Niedozwolony
Witryna sklepowa	Niedozwolona
Arkady	Niedozwolone
Podcienia	Niedozwolone

Wartości odnoszą się do podsumowania z Tabeli 14

WYMAGANIA PARKINGOWE

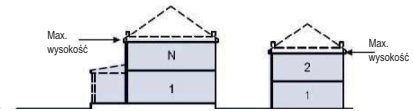
Patrz: Tabela 10 i 11

* lub: min. 4,5 m od osi uliczki gospodarczej

„N” oznacza każdą kondygnację powyżej pokazanych na rysunku, aż do osiągnięcia przepisanego maksimum i odnosi się do wartości minimalnych i maksymalnych.

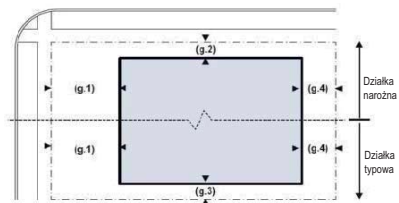
KONFIGURACJA ZABUDOWY

1. Wysokość zabudowy powinna być określana poprzez podanie liczby kondygnacji, z wyłączeniem poddaszy i suterenu.
2. Wysokość kondygnacji w budynku nie może przekraczać 4,25 m w świetle (od poziomu wykończonej podłogi do poziomu wykończonego sufitu), z wyjątkiem pierwszej kondygnacji budynku handlowo-usługowego, której wysokość powinna mieć odpowiednio od 3,3 do 7,5 m.
3. Wysokość zabudowy powinna być mierzona do gzymsu lub okapu wg zasad Tabeli 8.



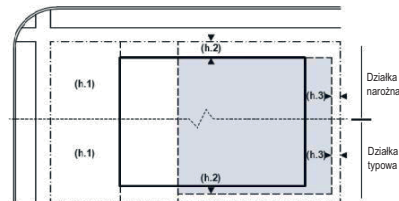
LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY

1. Elewacje budynków głównych powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.
2. Fasady frontowe powinny być lokalizowane w frontowej linii zabudowy na długości nie mniejszej niż określona w tabeli.



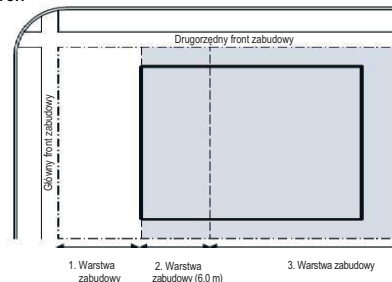
LINIE ZABUDOWY – OFICYNA

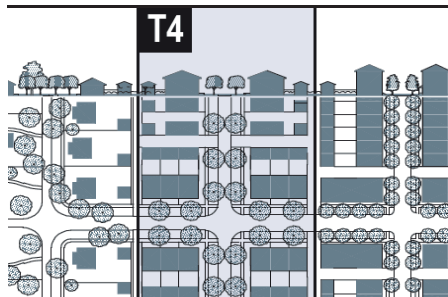
1. Elewacje oficyn powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.



LOKALIZACJA STANOWISK POSTOJOWYCH

1. Nziemne, niezadaszone parkingi terenowe mogą być lokalizowane wyłącznie w drugiej i trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
2. Zadaszone parkingi i garaże nziemne mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d). Garaże z wjazdem z boku lub z tyłu mogą być lokalizowane w pierwszej lub drugiej warstwie zabudowy po uzyskaniu zgody.
3. Śmietniki i kontenery na śmieci powinny być lokalizowane w trzeciej warstwie zabudowy.





Patrz: Tabela 1

I. FUNKCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 10 i 12)

Mieszaniowa	Częściowo ograniczona
Hotelowa	Częściowo ograniczona
Biurowa	Częściowo ograniczona
Handlowo-usługowa	Częściowo ograniczona

k. KONFIGURACJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 8)

Budynek główny	2-3 kondygnacje
Oficyna	Max. 2 kondygnacje

f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Szerokość działki	5,5-29,0 m
Powierzchnia zabudowy	Max. 70%

i. DYSPOZYCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 9)

Wolnostojąca	Dozwolona
Półzwarta	Dozwolona
Zwarta	Dozwolona
Dziedzińcowa	Niedozwolona

g. LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY (patrz: Tabela 15)

(g. 1) frontowa (I)	1,8-5,4 m
(g. 2) frontowa (II)	1,8-5,4 m
(g. 3) boczna	min. 0,0 m
(g. 4) tylna	Min. 0,9 m*
% długości elewacji w linii zabudowy	Min. 60%

h. LINIE ZABUDOWY – OFICyna (patrz: Tabela 15)

(h. 1) frontowa	(g. 1) + 6,0 m
(h. 2) boczna	0,0 m lub 0,9 m
(h. 3) tylna	0,9 m

j. FRONTY PRYWATNE (patrz: Tabela 7)

Przedogródek	Niedozwolony
Ganek (poręcz)	Dozwolony
Przedproże	Dozwolony
Przeddziedziniec	Dozwolony
Wysoki parter	Dozwolony
Witryna sklepowa	Dozwolony
Arkady	Dozwolony
Podcienia	Niedozwolony

Wartości odnoszą się do podsumowania z Tabeli 14

WYMAGANIA PARKINGOWE

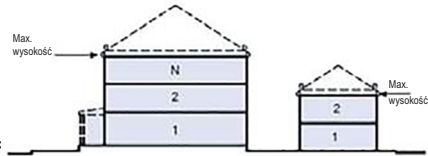
Patrz: Tabela 10 i 11

* lub: min. 4,5 m od osi uliczki gospodarczej

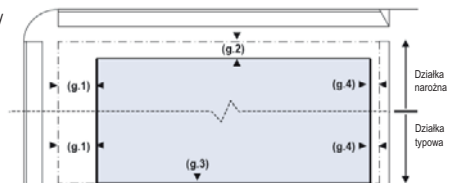
„N” oznacza każdą kondygnację powyżej pokazanych na rysunku, aż do osiągnięcia przepisanego maksimum i odnosi się do wartości minimalnych i maksymalnych.

KONFIGURACJA ZABUDOWY

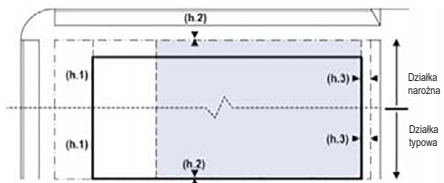
- Wysokość zabudowy powinna być określana poprzez podanie liczby kondygnacji, z wyłączeniem poddaszy i suteren.
- Wysokość kondygnacji w budynku nie może przekraczać 4,25 m w świetle (od poziomu wykończonej podłogi do poziomu wykończonego sufitu), z wyjątkiem pierwszej kondygnacji budynku handlowo-usługowego, której wysokość powinna nie odpowiednio od 3,3 do 7,5 m.
- Wysokość zabudowy powinna być mierzona do gzymsu lub okapu wg zasad Tabeli 8.

**LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY**

- Elewacje budynków głównych powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.
- Fasady frontowe powinny być lokalizowane we frontowej linii zabudowy na długości nie mniejszej niż określona w tabeli.

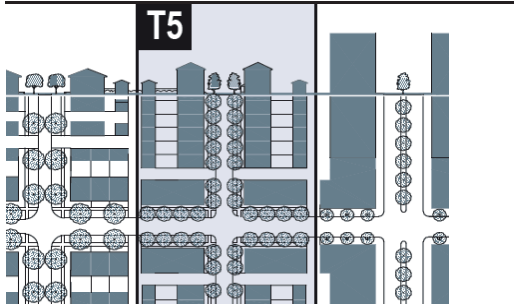
**LINIE ZABUDOWY OFICyna**

- Elewacje oficyn powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.

**LOKALIZACJA STANOWISK POSTOJOWYCH**

- Naziemne, niezadaszone parkingi terenowe mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
- Zadaszone parkingi i garaże naziemne mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
- Śmietniki i kontenery na śmieci powinny być lokalizowane w trzeciej warstwie zabudowy.





Patrz: Tabela 1

I. FUNKCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 10 i 12)

Mieszaniowa	Bez ograniczeń
Hotelowa	Bez ograniczeń
Biurowa	Bez ograniczeń
Handlowo-usługowa	Bez ograniczeń

k. KONFIGURACJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 8)

Principal Building	Od 2. do 5. kondygnacji
Outbuilding	Max. 2 kondygnacje

f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ (patrz Tabela 14f)

Lot Width	5,5-55,0 m
Lot Coverage	Max. 80%

i. DYSPOZYCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 9)

Edgeyard	Niedozwolona
Sideyard	Dozwolona
Rearyard	Dozwolona
Courtyard	Dozwolona

g. LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY (patrz: Tabela 15)

(g. 1) Frontowa (I)	0,6-3,6 m
(g. 2) Frontowa (II)	0,6-3,6 m
(g. 3) Boczna	Max. 7,2 m
(g. 4) Tylna	Min. 0,9 m *
% długości elewacji w linii zabudowy	Min. 80%

h. LINIE ZABUDOWY – OFICYNA (patrz: Tabela 15)

(h.1) Frontowa	Max. 12,0 m od tylnej granicy działki
(h.2) Boczna	Od 0,0 m (min. 0,6 m na dz. narożnych)
(h.3) Tylna	Max. 0,9 m

j. FRONTY PRYWATNE (patrz: Tabela 7)

Przedogródek	Niedozwolony
Ganek (porcz)	Niedozwolony
Przedproże	Dozwolone
Przeddziedziniec	Dozwolony
Wysoki parter	Dozwolony
Witryna sklepowa	Dozwolona
Arkady	Dozwolone
Podcienia	Dozwolone

Wartości odnoszą się do podsumowania z Tabeli 14

WYMAGANIA PARKINGOWE

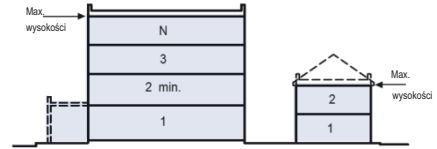
Patrz: Tabela 10 i 11

* lub: min. 4,5 m od osi ulicznej gospodarczej

„N” oznacza każdą kondygnację powyżej pokazanych na rysunku, aż do osiągnięcia przepisanego maksimum i odnosi się do wartości minimalnych i maksymalnych.

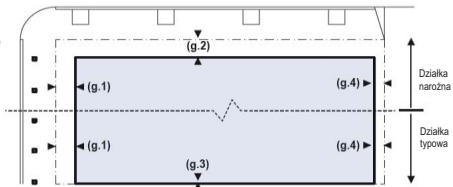
KONFIGURACJA ZABUDOWY

1. Wysokość zabudowy powinna być określana poprzez podanie liczby kondygnacji, z wyłączeniem poddaszy i suterenu.
2. Wysokość kondygnacji w budynku nie może przekraczać 4,25 m w świetle (od poziomu wykończonej podłogi do poziomu wykończonego sufitu), z wyjątkiem pierwszej kondygnacji budynku handlowo-usługowego, której wysokość powinna mieć odpowiednio od 3,3 do 7,5 m.
3. Wysokość zabudowy powinna być mierzona do gzymsu lub okapu według zasad Tabeli 8.
4. Linie artykulacji powinny być wyznaczane jak pokazano w Tabeli 8.



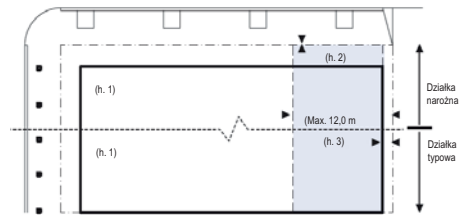
LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY

1. Elewacje budynków głównych powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.
2. Fasady frontowe powinny być lokalizowane we frontowej linii.



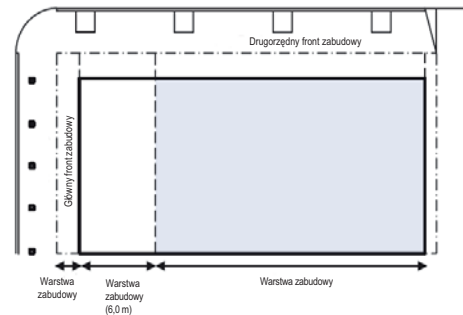
LINIE ZABUDOWY – OFICYNA

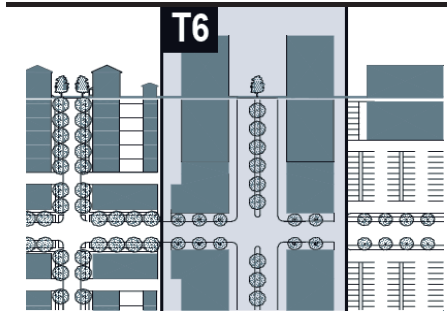
1. Elewacje oficyn powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.



LOKALIZACJA STANOWISK POSTOJOWYCH

1. Naziemne, niezadaszone parkingi terenowe mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
2. Zadaszone parkingi i garaże naziemne mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
3. Śmietniki i kontenery na śmieci powinny być lokalizowane w trzeciej warstwie zabudowy.





(patrz: Tabela 1)

I. FUNKCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 10 i 12)

Mieszkaniowa	Bez ograniczeń
Hotelowa	Bez ograniczeń
Biurowa	Bez ograniczeń
Handlowo-usługowa	Bez ograniczeń

k. KONFIGURACJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 8)

Budynek główny	od 2. do 8. kondygnacji
Oficyna	Nie dotyczy

f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Szerokość działki	5,5-210,0 m
Powierzchnia zabudowy	90% max.

i. DYSPOZYCJA ZABUDOWY (patrz: Tabela 9)

Wolnostojąca	Niedozwolona
Półzwarta	Niedozwolona
Zwarta	Dozwolona
Dziedzińcowa	Dozwolona

g. LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY (patrz: Tabela 15)

(g. 1) frontowa (I)	0,6- 3,6 m
(g. 2) frontowa (II)	0,6- 3,6 m
(g. 3) boczna	Max. 7,2 m
(g. 4) tylna	Min. 0,0 m *
% długości elewacji w linii zabudowy	Min. 80%

h. LINIE ZABUDOWY – OFICYNA (patrz: Tabela 15)

(h. 1) frontowa	Nie dotyczy
(h. 2) boczna	Nie dotyczy
(h. 3) tylna	Nie dotyczy

j. FRONTY PRYWATNE (patrz: Tabela 7)

Przedogródek	Niedozwolony
Ganek (porcz)	Niedozwolony
Przedproże	Niedozwolony
Przeddziedziniec	Dozwolony
Wysoki parter	Dozwolony
Witryna sklepowa	Dozwolony
Arkady	Dozwolony
Podcienia	Dozwolony

Wartości odnoszą się do podsumowania z Tabeli 14

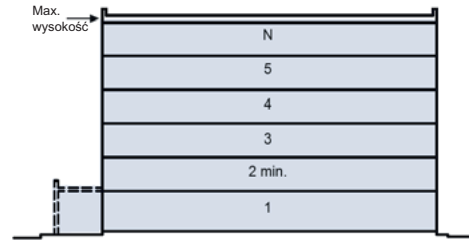
WYMAGANIA PARKINGOWE

Patrz: Tabela 10 i 11

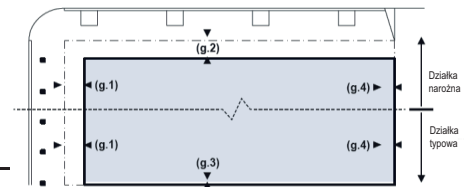
*„N” oznacza każdą kondygnację powyżej pokazanych na rysunku, aż do osiągnięcia przepisanego maksimum i odnosi się do wartości minimalnych i maksymalnych.

KONFIGURACJA ZABUDOWY

1. Wysokość zabudowy powinna być określana poprzez podanie liczby kondygnacji, z wyłączeniem poddaszy i suterenu.
2. Wysokość kondygnacji w budynku nie może przekraczać 4,25 m w świetle (od poziomu wykończonej podłogi do poziomu wykończonego sufitu), z wyjątkiem pierwszej kondygnacji budynku handlowo-usługowego, której wysokość powinna mieć odpowiednio od 3,3 do 7,5 m.
3. Wysokość zabudowy powinna być mierzona do gzymsu lub okapu wg zasad Tabeli 8.
4. Odległość odsunięcia elewacji oraz linii wysokości nadwieszenia i gzymsu (wycofania elewacji) powinny być wyznaczone jak pokazano w Tabeli 8.

**LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY**

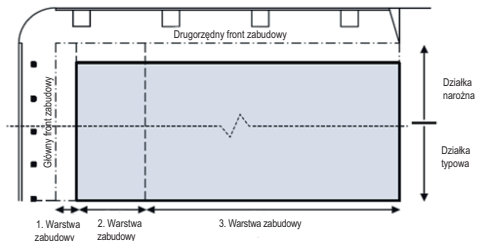
1. Elewacje budynków głównych powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.
2. Fasady frontowe powinny być lokalizowane we frontowej linii zabudowy na długości nie mniejszej niż określona w tabeli.

**LINIE ZABUDOWY – OFICYNA**

1. Elewacje oficyn powinny być odsunięte od granic działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.

LOKALIZACJA STANOWISK POSTOJOWYCH

1. Nziemne, niezadaszone parkingi terenowe mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
2. Zadaszone parkingi i garaże nziemne mogą być lokalizowane wyłącznie w trzeciej warstwie zabudowy, jak pokazano na rysunku (patrz: Tabela 17d).
3. Śmietniki i kontenery na śmieci powinny być lokalizowane w trzeciej warstwie zabudowy.



gmina

TABELA 16. Standardy specjalnych stref funkcjonalnych

Dane w każdej z kolumn (SSF 1, SSF 2, etc.) należy uzupełnić dla każdej ze stref według stanu istniejącego lub projektowanego. Specjalne strefy funkcjonalne, które nie zostały zdefiniowane w oparciu o niniejszy kodeks powinny być regulowane wg zasad obowiązujących dokumentów planistycznych

	SSF1	SSF2	SSF3	SSF4	SSF5	SSF6	SSF7
a. ROZDZIAŁ STREF PROFILU URBANISTYCZNEGO w strefach zasięgu pieszego							
OS	X						
OT	X						
CD	X						
b. BAZOWA GĘSTOŚĆ ZAMIESZKANIA							
Z mocy prawa	X						
Transfer prawa zabudowy	X						
Inne funkcje	X						
c. WYMIARY BLOKU ZABUDOWY (KWARTAŁ)							
Obwód	X						
d. KORYTARZE KOMUNIKACYJNE							
DSR	X						
BL	X						
AL	X						
UH	X						
UO	X						
UL	X						
DR	X						
Uliczki gospodarcze (UG)	X						
Zaulki gospodarcze (ZG)	X						
Ścieżki piesze (S)	X						
Pasaże piesze (P)	X						
Ścieżki rowerowe (S-R)	X						
Pasy rowerowe (P-R)	X						
Trasy rowerowe (T-R)	X						
e. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ							
Park	X						
Teren zielony	X						
Skwer	X						
Plac	X						
Plac gier i zabaw	X						
f. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ							
Szerokość działki	X						
Powierzchnia zabudowy	X						
g. LINIE ZABUDOWY – BUDYNEK GŁÓWNY							
frontowa	X						
boczna	X						
tylna	X						
h. DYSPOZYCJA ZABUDOWY							
Wolnostojąca	X						
Półzwarta	X						
Zwarta	X						
Dziedzincowa	X						
i. FRONTY PRYWATNE							
Przedogródek	X						
Ganek (porcz)	X						
Przedproże	X						
Przeddziedziniec	X						
Wysoki parter	X						
Witryna sklepowa	X						
Galeria	X						
Arkady	X						
Podcienia	X						
j. KONFIGURACJA ZABUDOWY							
Budynek główny	X						
Oficyna	X						
k. FUNKCJA ZABUDOWY							
Mieszaniowa	X						
Hotelowa	X						
Biurowa	X						
Handlowo-usługowa	X						

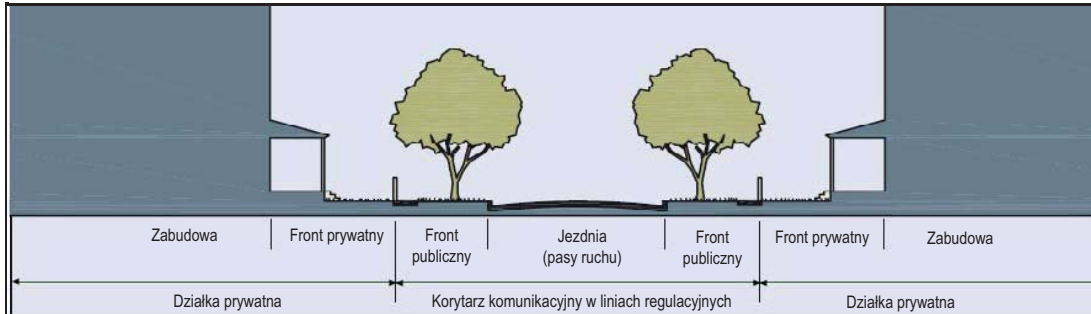
DYSPOZYCJA

KONFIGURACJA

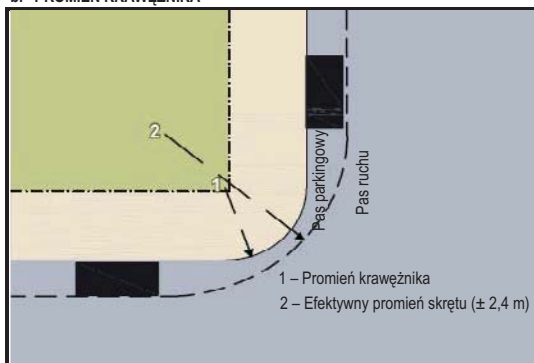
FUNKCJA

TABELA 17. DEFINICJE (ILUSTRACJE)

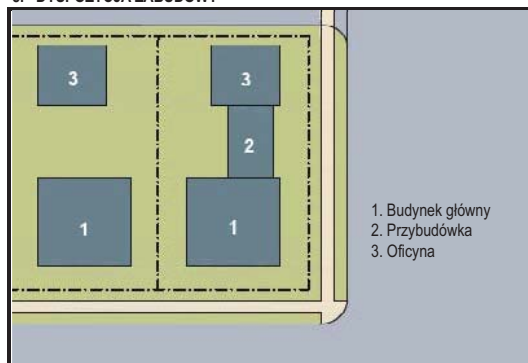
a. KORYTARZ KOMUNIKACYJNY & FRONT ZABUDOWY



b. PROMIEN KRAWĘŻNIKA



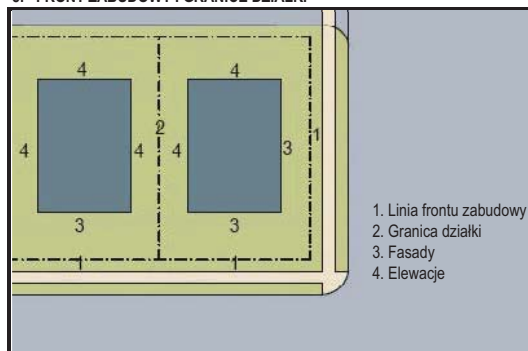
c. DYSPOZYCJA ZABUDOWY



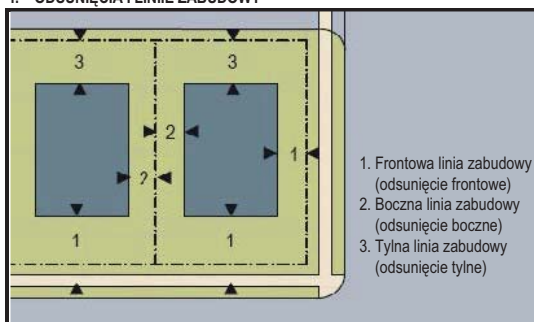
d. WARSTWY ZABUDOWY DZIAŁKI



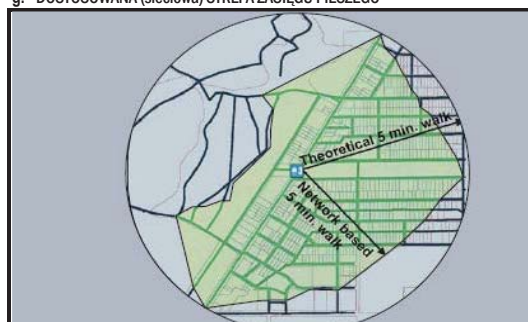
e. FRONT ZABUDOWY I GRANICE DZIAŁKI



f. ODSUNIĘCIA I LINIE ZABUDOWY



g. DOSTOSOWANA (sieciowa) STREFA ZASIĘGU PIESZEGO



DEFINICJE

Poniżej zdefiniowano określenia stosowane w niniejszym kodeksie, w tym sformułowania, których znaczenie nie jest jednoznaczne. Jeśli jakkolwiek termin nie został zdefiniowany w tym paragrafie, poprawną definicję powinien określić zbiorczy komitet rewizyjny lub inny organ odpowiedzialny za planowanie przestrzenne.

W ramce na szarym tle umieszczono wybrane definicje występujące w polskich przepisach urbanistycznych i budowlanych. Podkreślenia w tekście pochodzą od autora tłumaczenia.

Aleja (AL): korytarz komunikacyjny o wysokim natężeniu ruchu i małej lub umiarkowanej prędkości projektowej, służący jako krótkodystansowe połączenie między centrami dzielnic miejskich, zaopatrzone z reguły w pas rozdzielający obsadzony zielenią.

Arkady: rodzaj (typ) frontu prywatnego typowy dla funkcji handlu detalicznego i usług, gdzie zasadnicza część fasady jest zbliżona do linii frontu zabudowy oraz posiada zadaszenie na wspornikach lub lekkich kolumnach wysunięte ponad chodnik. Zobacz: Tabela 7.

Bazowa gęstość zamieszkania: liczba jednostek mieszkalnych (mieszkań) przypadająca na jednostkę powierzchni [hektar lub akr] przed dostosowaniem obszaru dla innych funkcji i/lub transferem prawa zabudowy. Zobacz: **gęstość zamieszkania**.

„Bed & Breakfast”: Rodzaj obiektu hotelowego znajdującego się w budynku zamieszkiwanym przez właściciela, oferującego od **1 do 5 pokoi** noclegowych oraz serwującego śniadania na miejscu.

Biura: pomieszczenia przeznaczone do prowadzenia ogólnej działalności gospodarczej z wyłączeniem handlu, rzemiosła i drobnej wytwórczości. Zobacz: Tabela 10.

Biznes domowy: rodzaj działalności gospodarczej (innej niż handlowa) prowadzonej w granicach budynku głównego, albo w jego przybudówce. Miejsce wykonywania pracy nie powinno być widoczne od frontu. Dozwolona działalność gospodarcza jest definiowana jako ograniczona funkcja biurowa. Zobacz: Tabela 10.

Blok zabudowy: obszar ograniczony przez korytarze komunikacyjne obejmujący zespół działek budowlanych wraz z przypisanymi do nich przejściami, zaułkami i uliczkami gospodarczymi.

Budynek główny: najważniejszy budynek na działce, zwykle umiejscowiony w jej frontowej części. Zobacz: Tabela 17.

Budynek maskujący: budynek zaprojektowany w celu zamaskowania lub osłonięcia parkingu naziemnego albo obiektu parkingowego od strony ulicy.

Budynek specjalny: budynek, który nie podlega klasyfikacji jako mieszkalny, handlowy albo hotelowy. Zobacz: Tabela 9.

Budynek społeczny (BS) [civic building]: budynek zarządzany przez organizacje non-profit, przeznaczony dla potrzeb sztuki, kultury, edukacji, rekreacji, administracji (samorządowej), komunikacji publicznej lub parkingów komunalnych albo dla innych funkcji zatwierdzonych przez lokalne ciało ustawodawcze. Również: **zabudowa społeczna**.

Bulwar (BL): korytarz komunikacyjny o dużym natężeniu ruchu i umiarkowanej prędkości projektowej, przecinający obszar zurbanizowany. Bulwary są zwykle otoczone zabudową i zaopatrzone w wydzielone zjazdy (jezdnie pomocnicze), separujące chodniki od jezdni głównej.

BRT [Bus Rapid Transit]: Zobacz: **system szybkiego transportu autobusowego**.

Centrum projektowania i rozwoju przestrzennego [Development and Design Center]: część zespołu biura planowania tworzona w celu doradzania w kwestiach związanych ze stosowaniem i wdrażaniem niniejszego kodeksu, a także wspierania procesu projektowania nowych wspólnot-osiadli oraz nowej zabudowy według zasad *SmartCode*.

Centrum dzielnicowe (CD) [RCD]: Rodzaj (typ) wspólnoty-osiedla wyznaczony przez powiększoną lub liniarną strefę zasięgu pieszego, która może przylegać do jednej lub kilku standardowych stref zasięgu pieszego, każdej kształtowanej indywidualnie jako osiedle tradycyjne (OT). Centrum dzielnicowe przybiera postać wielofunkcyjnego centrum o wysokiej gęstości zabudowy, połączonego z innymi centrami komunikacją publiczną. Zobacz: Tabela 2 i 14a. (wariant: centrum, ściśle centrum).

Centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji (R-CD) [Infill RCD]: Rodzaj (typ) wspólnoty-osiedla w granicach obszaru zurbanizowanego, post-handlowego albo przemysłowego, która bazuje na wydłużonej albo liniarnej strefie zasięgu pieszego i składa się ze stref T-4, T-5, i/lub T-6. W sektorach rewitalizacji i uzupełnień (G-4) tworzenie centrów dzielnicowych R-CD jest dozwolone z mocy prawa i uregulowane przez Artykuł 4. Zobacz: pkt. 4.2.3 (wariant: ściśle centrum, *downtown*).

Chodnik: utwardzona część frontu publicznego przeznaczona wyłącznie dla użytku pieszych.

Dodatkowy budynek mieszkalny: oficyna zawierająca dodatkową jednostkę mieszkalną.

Dodatkowa jednostka mieszkalna [inaczej: mieszkanie dodatkowe]: Mieszkanie o powierzchni nie większej niż 40 m² połączone poprzez urządzenia techniczne i formę własności z budynkiem głównym. Mieszkanie dodatkowe może znajdować się również w oficynie. Zobacz: Tabela 10 i 17.

Dominanta perspektywiczna: obiekt/miejsce zlokalizowane na zakończeniu osi widokowej korytarza komunikacyjnego. Budynek lokalizowany jako dominanta perspektywiczna w miejscu wyznaczonym w planie regulacyjnym powinien być zaprojektowany z uwzględnieniem osi widokowej korytarza komunikacyjnego.

Dom jednorodzinny [mały dom jednorodzinny]: rodzaj (typ) zabudowy wolnostojącej. Jednorodzinny budynek mieszkalny położony na standardowej, niewielkiej działce, którą często współdzielili ze znajdującym się w podwórzu budynkiem dodatkowym.

Dom jednorodzinny: rodzaj (typ) zabudowy wolnostojącej. Zwykle jednorodzinny budynek mieszkalny położony na dużej, zdecydowanie większej od przeciętnej, działce, którą często współdzielili ze znajdującym się w podwórzu budynkiem dodatkowym.

budynek mieszkalny jednorodzinny – (...) budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku [Ustawa prawo budowlane, Art.3, pkt. 2a)]

zabudowa jednorodzinna – (...) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,

[Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 3, ust. 2)]

Dom miejski: zobacz: **zabudowa zwarta**. (inaczej: dom szeregowy).

Dom szeregowy: jednorodzinny budynek mieszkalny, który dzieli ściany boczne z innymi budynkami tego samego typu i zajmuje pełną szerokość działki w linii frontu zabudowy. Zobacz: zabudowa zwarta (inaczej: dom miejski, kamienica).

Dostosowana strefa zasięgu pieszego: strefa zasięgu pieszego, która została dostosowana do warunków lokalnych według wskazań pkt. 3.2, tworząca granice pojedynczej wspólnoty-osiedla.

Drobna wytwórczość [rzemiosło]: określenie funkcji obejmującej pomieszczenia przeznaczone dla wytwarzania, gromadzenia i/lub naprawy wyrobów rzemieślniczych przy użyciu niewielkich, montowanych do stołów roboczych, urządzeń elektrycznych lub narzędzi rzemieślniczych, z możliwością prowadzenia sprzedaży detalicznej tych wyrobów.

Droga (DR): Lokalny, wiejski i podmiejski korytarz komunikacyjny o małym oraz umiarkowanym natężeniu ruchu i prędkości projektowanej, typowy dla stref profilu urbanistycznego o charakterze bardziej wiejskim (T-1, T-2, T-3) Zobacz: Tabela 3A.

droga – budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno-użytkową, przeznaczona do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowana w pasie drogowym.

[Ustawa o drogach publicznych, Art.4, pkt. 2]]

Droga dojazdowa: zewnętrzny pas lub pasy ruchu kołowego stanowiące część korytarza komunikacyjnego, przeznaczone dla spowolnionego ruchu kołowego i oddzielone od środkowych pasów ruchu dla wyższych prędkości jazdy przez obsadzoną zielenią medianę (pas dzielący).

Droga szybkiego ruchu (DSR): wiejski i podmiejski korytarz komunikacyjny charakteryzujący się wysoką prędkością projektowaną i dużym natężeniem ruchu. Ten rodzaj korytarza komunikacyjnego jest typowy dla stref profilu urbanistycznego o charakterze bardziej wiejskim (T-1, T-2 i T-3).

Drogorzędny front zabudowy: front prywatny na działce narożnej, który nie jest frontem głównym. Jeśli jego forma oddziałuje w jakikolwiek sposób na przestrzeń publiczną, regulowana jest wyłącznie jego pierwsza warstwa zabudowy działki). Zobacz: Tabela 17.

Dyspozycja: sposób rozmieszczenia zabudowy na działce. Zobacz: Tabela 9 i 17.

Działka: obszar, na którym znajduje się budynek lub budynki o ujednoliconej formie. Wielkość działki wyznacza się według jej szerokości, co pozwala kontrolować strukturę (gęstość) tkanki miejskiej (np. wielkość bloków zabudowy).

działka budowlana – nieruchomości gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

[Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Art.2, pkt. 12]]

Efektywna liczba miejsc parkingowych: liczba miejsc parkingowych potrzebna dla funkcji mieszkaniowych, obliczona z uwzględnieniem współczynnika współdzielonego parkowania. Zobacz: Tabela 11.

Elewacja: zewnętrzna ściana budynku nieprzebiegająca wzdłuż linii zabudowy. Zobacz: **fasada**.

Fasada: zewnętrzna ściana budynku usytuowana wzdłuż linii frontowej [inaczej: elewacja frontowa]. Zobacz: **elewacja**.

Front prywatny: frontowa część działki (pierwsza warstwa zabudowy działki) będąca własnością prywatną, znajdująca się między linią frontu zabudowy, a fasadą budynku głównego. Zobacz: Tabela 7 i Tabela 17.

Front publiczny: obszar znajdujący się pomiędzy krawędzią pasa ruchu kołowego (krawężnikiem jezdni) i linią frontu zabudowy. Zobacz: Tabela 4A i Tabela 4B.

Front handlowy: rodzaj frontu zabudowy wyznaczonego w planie regulacyjnym, który wymaga albo zaleca usytuowanie frontu sklepowego, zachęcający do umieszczania funkcji handlowej w przyziemiu budynków. Zobacz: **wymagania specjalne**.

Front sklepowy: rodzaj (typ) frontu prywatnego typowy dla funkcji handlu detalicznego i usług, ze znacznym udziałem przeszkleń i markiz, gdzie zasadniczą część fasady jest zbliżona do linii frontu zabudowy oraz posiada wejście na poziomie chodnika. Zobacz: Tabela 7.

Front zabudowy: obszar położony między fasadą budynku a pasem ruchu kołowego (jezdnią), obejmujący zarówno elementy zbudowane, jak i nasadzenia zieleni. Front zabudowy dzieli się na **front prywatny** i **front publiczny**. Zobacz: Tabela 4A i Tabela 7.

Funkcja: sposób lub sposoby użytkowania działki i znajdującego się na niej budynku, klasyfikowane według intensywności użytkowania jako funkcja ograniczona, częściowo ograniczona albo bez ograniczeń. Zobacz: Tabela 10 i 12.

Ganek: rodzaj (typ) front prywatnego wypełnionego zielenią, w którym fasada z gankiem lub werandą (mogącą wykraczać przed linię frontową) jest cofnięta od linii frontu zabudowy. Inaczej: **porcz**.

Gęstość zamieszkania: liczba jednostek mieszkalnych (mieszkań) przypadających na jednostkę powierzchni terenu.

Główna przestrzeń społeczna: podstawowe miejsce zgromadzeń lokalnej społeczności (wspólnoty-osiedla). główna przestrzeń społeczna jest często – choć nie zawsze - związana z ważnym budynkiem społecznym.

Główny front zabudowy: rodzaj frontu prywatnego wyróżniany na działkach narożnych, na którym umieszczone jest wejście główne do budynku. Jest to front określający numer policyjny (adres), dla którego stosuje przepisy dotyczące minimalnej szerokości działki. UWAGA: Przepisy kodeksu dotyczące miejsc parkingowych w poszczególnych warstwach zabudowy działki dotyczą tylko frontu głównego. Na działkach narożnych przepisy odnoszące się do pierwszej warstwy zagospodarowania dotyczą obu frontów zabudowy. Zobacz: **front zabudowy**.

Granica działki: linia, która wyznacza prawne i geometryczne granice działki.

Granica terenów wiejskich: zasięg potencjalnego, możliwego rozwoju obszarów wiejskich (zurbanizowanych), określony przez istniejące determinanty geograficzne. Granica terenów wiejskich jest stała. Porównaj: **zurbanizowany**.

Granica obszaru urbanizacji: zasięg potencjalnego rozwoju przestrzennego miasta, który określa się według przewidywanych potrzeb demograficznych regionu. Granice obszaru urbanizacji mogą być dostosowywane co pewien czas do zmieniających się warunków. Porównaj: **zurbanizowany**, **tereny rozwojowe**.

obszar urbanizacji – obszar zurbanizowany (...) oraz obszar nowej urbanizacji.

[projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.2, pkt.4]]

Handlowy: cecha charakteryzująca nieruchomości i pomieszczenia przewidziane do detalicznej sprzedaży towarów przemysłowych i żywności. Zobacz: Tabela 10 i 12.

Komercyjny: termin definiujący łącznie: miejsca pracy, biura, handel i funkcje hotelowe.

Kondygnacja: poziom mieszkalny (użytkowy) w granicach budynku, z wyłączeniem poddasza i suterenu. Zobacz: Tabela 8.

kondygnacja – (...) pozioma część budynku, zawarta pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie, a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne.

[Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 3, ust. 16].

Konfiguracja: cecha zabudowy definiowana przez kompozycję elementów budynku, rodzaj frontu prywatnego i wysokość zabudowy.

Korytarz [*corridor*]: Linearna struktura geograficzna obejmująca układ transportowy i/lub zielony korytarz. Tak zdefiniowany korytarz może pełnić funkcję linearnej strefy profilu urbanistycznego.

Korytarz komunikacyjny: droga przeznaczona dla ruchu kołowego i pieszego oraz dla zapewnienia dostępu do działek i przestrzeni otwartych. Korytarze komunikacyjne składają się z pasów ruchu kołowego (jezdni) oraz frontów publicznych. Zobacz: Tabela 3A, 3B i 17a.

pas drogowy – wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. [Ustawa o drogach publicznych, Art.4, pkt. 1)]

Krawężnik: krawędź jezdni, która może być podniesiona albo opuszczona (przy rowie przydrożnym). Zwykle stanowi część systemu odprowadzania wód opadowych. Zobacz: Tabela 4A i 4B.

Linearna strefa zasięgu pieszego: rodzaj strefy zasięgu pieszego rozciągającej się wzdłuż korytarza wielofunkcyjnego (np. ulicy głównej). Strefa ta obejmuje obszar o szerokości ~400 m [1/4 mili] z każdej strony ww. korytarza oraz o długości równej jego zabudowanej, wielofunkcyjnej części. W rezultacie strefa ta tworzy powierzchnię o kształcie zbliżonym do wrzeciona. Linearną strefę zasięgu pieszego można wykorzystywać do konstruowania osiedli tradycyjnych oraz centrów dzielnicowych. (inaczej: rozciągnięta strefa zasięgu pieszego).

Linia artykulacji: linia określona na pewnym poziomie budynku dla ponad połowy szerokości jego fasady, wyrażona przez zmianę materiału albo przez niewielkie wysunięcie, takie jak gzyms lub balkon (inaczej: linia przekształcenia elewacji). Zobacz: Tabela 8.

Linia gzymsu [inaczej: linia wycofania elewacji]: linia wyznaczona na pełnej szerokości fasady, powyżej której znajduje się wycofanie części budynku na taką odległość, że wysokość do tej linii (a nie całkowita wysokość budynku) realnie definiuje przylegającą przestrzeń publiczną (wariant: linia wysokości nadwieszenia). Zobacz: Tabela 8.

Linia frontu zabudowy [inaczej: linia regulacyjna]: linia wydzielająca front publiczny (z reguły frontowa granica działki). Fasady zwrócone w kierunku linii frontu zabudowy definiują przestrzeń publiczną i dlatego podlegają bardziej szczegółowemu uregulowaniu niż elewacje, które są zwrócone w kierunku innych granic działki. Zobacz: Tabela 17.

Linia wysokości nadwieszenia: linia określona na pewnym poziomie budynku dla ponad połowy szerokości fasady, regulująca maksymalną wysokość wysunięcia budynku zawierającego podcienia. Zobacz: Tabela 8.

Mapa strefowa: mapa (lub mapy) będąca integralną częścią lokalnych przepisów urbanistycznych (prawa miejscowego), określająca granice poszczególnych stref zabudowy. Zobacz: **plan regulacyjny**.

Miejska rezerwa parkingowa: każdy obiekt parkingowy albo parking naziemny znajdujący się w odległości do 400 metrów od osiedla, które obsługuje. Zobacz: sekcja 5.9.2. Kodeksu

Miejskość [*urbanism*]: ogólny termin oznaczający cechy zwartej, wielofunkcyjnej osiedla obejmujące formę zabudowy oraz jego środowiskowe, funkcjonalne, ekonomiczne i społeczno-kulturowe aspekty.

Mieszkanie: wydzielony zespół pomieszczeń mieszkalnych znajdujący się w budynku, w którym są inne podobne jednostki i/lub funkcje, przeznaczony na wynajem lub na sprzedaż.

mieszkanie – zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiającą stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.

[Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 3, ust. 9]]

Mieszkanie dodatkowe: zobacz: **dodatkowa jednostka mieszkalna**.

Mieszkanie dostępne: zabudowa mieszkaniowa, na którą składają się mieszkania i domy przeznaczone na wynajem lub sprzedaż, w których czynsz (uwzględniając koszty mediów) lub rata kredytu hipotecznego, nie przekracza więcej niż 30% łącznych dochodów rodziny zarabiającej nie więcej niż 80% średniej dla gminy lub powiatu. (Inna definicja: **Mieszkania i domy na wynajem lub sprzedaż, których zakup lub najem znajduje się w granicach możliwości ekonomicznych początkującego nauczyciela miejscowej szkoły podstawowej**).

społeczne budownictwo czynszowe – budownictwo mieszkaniowe w przypadku którego spełniane są łącznie następujące warunki:

- a) dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej,
- b) na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami Krajowego Zasobu Nieruchomości lub publicznymi,
- c) jest realizowane przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.

[Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości, Art.5, ust.1, pkt. 5]]

Miejsce pracy + mieszkanie: określenie obiektu wielofunkcyjnego łączącego funkcje komercyjne i mieszkalne. Z reguły jest to budynek o charakterze komercyjnym, który może zapewnić warunki do mieszkania i prowadzenia drobnego handlu. Intencją takiego rozwiązania jest obiekt służący przede wszystkim jako miejsce pracy z incydentalnym udziałem funkcji mieszkalnej o podstawowym standardzie. Porównaj: mieszkanie + miejsce pracy.

Mieszkanie + miejsce pracy: określenie obiektu wielofunkcyjnego łączący funkcje mieszkalne i handlowe/biurowe, przy czym funkcja niemieszkalna może być zlokalizowana w jego dowolnym miejscu. Intencją stosowania „mieszkania + miejsca pracy” jest to, aby przedsiębiorca mieszkał w tym samym obiekcie, w którym prowadzi działalność handlową lub produkcyjną. Porównaj: miejsce pracy + mieszkanie.

Mieszkaniowy: cecha charakteryzująca nieruchomości i pomieszczenia przewidziane do długoterminowego zamieszkania przez człowieka.

Obiekt noclegowy: nieruchomość przeznaczona do świadczenia usługi wynajmu na 24-godziny lub weekendy. Zobacz: Tabela 10 i Tabela 12.

Obiekt parkingowy: budynek zawierający jedną lub więcej kondygnacji parkingowych powyżej poziomu terenu.

Oblicze bloku zabudowy: ogół (zespół) wszystkich fasad z jednej strony bloku zabudowy.

Obszar otrzymujący prawa zabudowy: obszar przeznaczony dla rozwoju przestrzennego, na którym można zająć zabudowę poprzez zakup praw zabudowy z obszaru przekazującego prawa zabudowy. Patrz: **transfer prawa zabudowy**.

Obszar przekazujący prawa zabudowy: obszar poprzednio przydzielony do strefy zabudowy w granicach wyznaczonego rezerwowego obszaru otwartego (O-2), z którego prawo do zabudowy może być przeniesione do dowolnego sektora rozwoju przestrzennego lub sektora uzupełnień i rewitalizacji. Patrz: **transfer prawa zabudowy**.

Obszar rozwoju opartego na komunikacji publicznej (TOD) [Transit Oriented Development]: obszar, który powstaje poprzez objęcie całości lub części osiedla tradycyjnego (OT) lub centrum dzielnicowego (CD), ewentualnie przez oznaczenie w planie regionalnym. Jego utworzenie pozwala na zwiększenie gęstości zamieszkania w celu wsparcia rozwoju sieci komunikacji publicznej, a zwłaszcza transportu kolejowego i systemu szybkiego transportu autobusowego (BRT), w sposób przytoczony w punkcie 5.9.2d.

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią: obszar wyznaczany przez Federalną Agencję Zarządzania Kryzysowego (FEMA), który może obejmować strefy, gdzie budowanie jest zabronione, ograniczone lub uzależnione od wzrostu rzędnej wysokościowej zwierciadła wody powodziowej.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska (...),
- d) pas techniczny [w rozumieniu ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej].

[Ustawa prawo wodne, Art.16, ust. 34)]

Odstępstwo: zasada pozwalająca na praktykę, która nie jest zgodna ani z postanowieniami szczegółowymi, ani intencjami niniejszego kodeksu (pkt. 1.3). Zgoda na odstępstwo jest zwykle wydawana przez organ odwoławczy podczas wysłuchania publicznego. Zobacz: sekcja 1.5 Kodeksu.

Oficina: drugi, obok budynku głównego, budynek na działce, zwykle położony w jej tylnej części, niekiedy łączący się z budynkiem głównym poprzez przybudówkę.

Odsunięcie [odsunięcie zabudowy]: obszar działki mierzony od jej granicy do fasady lub elewacji budynku pozbawiony stałych naniesień z wyjątkiem wysunięć wyszczególnionych w sekcji 5.7. (Wariant: obowiązująca linia zabudowy.) Zobacz: Tabela 14 g.

Odsunięcie elewacji: odległość fasady lub elewacji od granicy działki, która dotyczy wyłącznie określonej części kondygnacji naziemnych. Zobacz: Tabela 8.

Ogrodenie pełne: wolnostojąca ściana zbudowana wzdłuż linii frontu zabudowy lub we wspólnej płaszczyźnie z fasadą. Może maskować parking od strony korytarza komunikacyjnego, zapewniać prywatność do strony podwórza i/lub być narzędziem wspomagającym definiowanie przestrzeni publicznej. (inaczej: ekran akustyczny.) Zobacz: pkt. 5.7.5f.

Osiedle skupione (OS) [CLD]: rodzaj (typ) wspólnoty-osiedla wyznaczonej przez strefę zasięgu pieszego, która jest zorientowana ku powszechnemu miejscu przeznaczenia, takiemu jak sklep wielobranżowy, sala zgromadzeń, budynek szkoły albo kościół. Osiedle skupione przybiera postać małej, samodzielnej osady w otwartym terenie wiejskim. Zobacz: Tabela 2 i Tabela 14a. (inaczej: wioska, klaster osadniczy).

Osiedle tradycyjne (OT) [TND]: rodzaj (typ) wspólnoty-osiedla wyznaczonej przez strefę zasięgu pieszego ukierunkowaną ku powszechnemu miejscu przeznaczenia zawierającemu centrum wielofunkcyjne albo korytarz. Występuje w formie średniej wielkości osiedla zlokalizowanego w pobliżu trasy komunikacyjnej. Zobacz: Tabela 2 i Tabela 14a. (inaczej: wieś, sąsiedztwo, dzielnica).

Osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji (R-OT) [Infill TND]: rodzaj (typ) wspólnoty-osiedla w granicach obszaru zurbanizowanego, post-handlowego, albo poprzemysłowego, która bazuje na Standardowej strefie e zasięgu pieszego i składa się ze stref T-3, T-4, i/lub T-5. W sektorach rewitalizacji i uzupełnień (G-4) Tworzenie osiedla R-OT jest dozwolone z mocy prawa i uregulowane przez Artykuł 4. Zobacz: pkt. 4.2.2 Kodeksu, „inaczej: sąsiedztwo, dzielnica”.

Park: rodzaj (typ) przestrzeni społecznej obejmujący fragment środowiska naturalnego, dostępny dla swobodnej, niezorganizowanej rekreacji. Zobacz: Tabela 13.

Pas rowerowy (P-R): pas ruchu dla rowerów wytyczony w granicach korytarza komunikacyjnego o umiarkowanej prędkości projektowej, wyznaczony poprzez malowanie poziome w obrębie jezdni.

Pas zieleni: część frontu publicznego zawierająca zarówno pojedyncze, jak i grupowe nasadzenia drzew.

Pierwszeństwo parkowania [yield]: cecha charakteryzująca korytarze komunikacyjne, mające nominalnie ruch dwukierunkowy, ale w praktyce tylko jeden rzeczywisty pas ruchu z powodu możliwości obustronnego parkowania samochodów, co wymaga spowolnienia ruchu i współpracy kierowców. Cecha ta charakteryzuje również parkingi wzdłuż tak zdefiniowanego korytarza komunikacyjnego.

Piwnica/suterena użytkowa [lightwell]: Rodzaj (typ) frontu prywatnego, w którym od frontu zaprojektowano zagłębienie lub wejście do budynku poniżej poziomu terenu, tak aby umożliwić dostęp światła dziennego do pomieszczeń piwnicznych. Zobacz: Tabela 7.

Plac: rodzaj (typ) przestrzeni społecznej przeznaczonej dla potrzeb społecznych oraz działalności komercyjnej, zlokalizowany w bardziej miejskich strefach profilu urbanistycznego, przeważnie utwardzony i przestrzennie zdefiniowany przez fronty otaczającej zabudowy.

Plan regulacyjny: mapa strefowa (albo zestaw takich map) ukazująca strefy profilu urbanistycznego, strefy społeczne, a także – jeśli występują – specjalne strefy funkcjonalne i wymagania specjalne, wykonana dla wszystkich obszarów będących (lub potencjalnie mogących być) przedmiotem regulacji przez *SmartCode*.

Podcień: rodzaj (typ) front prywatnego stosowany dla funkcji handlu i usług, gdzie zasadniczą część fasady tworzy kolumnada wraz z podtrzymywaną przez nią użytkowaną częścią budynku, która wystaje ponad chodnik. Dolna część fasady, na poziomie chodnika, pozostaje w linii regulacyjnej ulicy

Poddasze: wewnętrzna część budynku znajdująca się w obrębie struktury dachu dwu- lub wielospadowego.

Podjazd: droga kołowa w granicach działki, często prowadząca do garażu. Zobacz: sekcja 5.10, Tabela 3B, pkt. f).

Porcz: zobacz **ganek**.

Powierzchnia terenu netto: całość terenu nadającego się do zabudowy (włączając korytarze komunikacyjne), który znajduje się w granicach określonego miejsca, z wyłączeniem obszarów przewidywanych jako strefy publiczne.

Powiększona strefa zasięgu pieszego: strefa zasięgu pieszego o promieniu około 800 metrów [1/2 mili – 2640 stóp], stosowana w przypadku gdy jako powszechne miejsce przeznaczenia planowany jest przystanek komunikacji publicznej (kolejowy lub autobusowy). Powiększona strefa zasięgu pieszego reprezentuje w przybliżeniu zasięg dziesięciminutowego spokojnego spaceru dorosłego człowieka. Powiększoną strefę zasięgu pieszego stosuje się dla konstruowania centrum dzielnicowego. Zobacz: **strefa zasięgu pieszego**.

Powszechne miejsce przeznaczenia: obszar skupiający aktywność danej wspólnoty-osiedla, który definiuje z reguły centrum strefy zasięgu pieszego. Może zawierać (bez ograniczeń ilości) jeden lub więcej następujących obiektów: przestrzeń społeczną, budynek społeczny, obiekt handlowo-usługowy lub przystanek komunikacji publicznej. Powszechne miejsce przeznaczenia może spełniać rolę społecznego centrum sąsiedztwa.

Prędkość projektowana: szybkość z jaką można poruszać się bezpiecznie korytarzem komunikacyjnym bez uwzględniania ograniczeń wynikających z oznakowania drogowego. Wyróżnia się cztery zakresy szybkości: bardzo niska: (poniżej 35 km/h); niska: (35-40 km/h); umiarkowana: (40-55 km/h); wysoka: (powyżej 55 km/h). Pożądana prędkość projektowa wyznacza szerokość pasów ruchu. Zobacz: Tabela 3A.

prędkość projektowa – parametr techniczno-ekonomiczny, któremu są przyporządkowane graniczne wartości elementów drogi, proporcje między nimi oraz zakres wyposażenia drogi. Prędkość projektowa nie jest związana z prędkością dopuszczalną, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

prędkość miarodajna – parametr odwzorowujący prędkość samochodów osobowych w ruchu swobodnym na drodze, służący do ustalania wartości elementów drogi, które ze względu na bezpieczeństwo ruchu powinny być dostosowane do tej prędkości.

[Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, § 3, pkt. 5) i 6)]

Profil urbanistyczny [transect]: przekrój poprzeczny środowiska naturalnego ukazujący zasięg różnych rodzajów siedlisk. Profil urbanistyczny wieś-miasto prowadzony przez środowisko życia człowieka, stosowany w szablonie *SmartCode*, jest podzielony na sześć stref profilu urbanistycznego. Określają one charakter danego miejsca według gęstości i intensywności użytkowania terenów oraz ich specyficznej formy przestrzeni miejskiej.

Promień skrętu: zakrzywiona krawędź korytarza komunikacyjnego na skrzyżowaniu, mierzona przy wewnętrznej krawędzi jezdni. Im mniejszy promień skrętu, tym mniejsza odległość do przejścia przez pieszycy na skrzyżowaniu i tym wolniej musi poruszać się skręcający pojazd. Zobacz: Tabela 3B i Tabela 17.

Przeddziedziniec: rodzaj (typ) frontu prywatnego, w którym boczne części fasady są zbliżone do linii frontu zabudowy, podczas gdy jej część centralna jest cofnięta. Zobacz: Tabela 7.

Przedogródek: rodzaj (typ) zazielenionego frontu prywatnego, w którym fasada jest cofnięta od linii regulacyjnej. Przedogródek wizualnie stanowi ciągłość z przyległymi podwórkami. Zobacz: Tabela 7.

Przedproże [dooryard]: rodzaj (typ) frontu prywatnego charakteryzujący się niewielkim odsunięciem zabudowy oraz patiem lub wyniesionym tarasem przed budynkiem, które zwykle oddzielone są od ulicy niewysokim murkiem znajdującym się w linii regulacyjnej. Zobacz: Tabela 7.

Przejście (P): otwarty lub zadaszony łącznik pieszy przechodzący między budynkami, prowadzony w celu skrócenia drogi przez długie bloki zabudowy i połączenia miejsc parkingowych położonych na tyłach działek z ich frontami.

Przeździeń otwarta: teren wyłączony z zabudowy (może być przeznaczony na przestrzeń społeczną).

Przeździeń społeczna (PS): przestrzeń zewnętrzna przeznaczona do użytku publicznego. Przestrzenie społeczne są definiowane przez kombinację pewnych stałych czynników, włączając w to związki pomiędzy funkcją, wielkością, ukształtowaniem zieleni i przylegającymi budynkami. Zobacz: Tabela 13.

obszar przestrzeni publicznej – (...) obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

[Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Art.2, ust. 6]]

obszar przestrzeni publicznej – powszechnie dostępny dla ruchu pieszego lub kołowego obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, w szczególności: park, las stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego położony w granicach administracyjnych miasta, zieleniec, ogród jordanowski, plac, skwer, promenada, bulwar, molo, pomost.

[projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.2, pkt. 28]]

Przybudówka: parterowa budowla łącząca budynek główny z oficyną. Zobacz: Tabela 17.

Rezydencja (zabudowa rezydencjonalna): typ zabudowy wolnostojącej. Zwykle budynek jednorodzinny na bardzo dużej działce o charakterze wiejskim, często uzupełniony o jeden lub więcej budynków dodatkowych. (inaczej: rezydencja wiejska, dwór, willa).

Rzeczywisty promień skrętu: wewnętrzny promień skrętu uwzględniający zaparkowane wzdłuż ulicy pojazdy. Zobacz: Tabela 17.

Rów przydrożny: nieznaczące, nieutwardzone w sposób sztuczny obniżenie terenu w formie płytkiego rowu, służące odprowadzaniu wód deszczowych.

Sala spotkań: budynek dostępny dla zebrań publicznych (w tym konferencji), posiadający przynajmniej jedno pomieszczenie o powierzchni odpowiadającej ekwiwalentowi minimum 0,93 m² [10 stóp kwadratowych] na każdy istniejący lub planowany lokal mieszkalny znajdujący się w granicach strefy zasięgu pieszego, w której położony jest ww. budynek.

Sektor planistyczny: neutralny termin oznaczający obszar geograficzny. *SmartCode* wyróżnia sześć sektorów planistycznych, które wyznaczają prawne granice dla przestrzeni otwartych i obszarów zabudowy.

Sektor rozwoju: określenie sektorów planistycznych w *SmartCode*, w których zabudowa i nowe zagospodarowanie jest dozwolone z mocy prawa. Trzy z nich przeznaczone są dla potrzeb organizacji nowych wspólnot-osiedli, a jeden dla obszarów rewitalizacji. Zobacz: Artykuł 2.

Sieciovą strefa zasięgu pieszego: strefa zasięgu pieszego dostosowana do przeciętnego czasu przejścia wzdłuż istniejących korytarzy komunikacyjnych. Ten rodzaj strefy może być stosowany do konstruowania planów rewitalizacji. Inaczej: **dostosowana strefa zasięgu pieszego**. Zobacz: Tabela 17.

Siatka A: układ korytarzy komunikacyjnych, które na podstawie istniejących uwarunkowań ruchu pieszego, albo ich przyszłego znaczenia dla komunikacji pieszej, powinny spełniać najwyższe standardy przestrzeni publicznej przewidziane przez Kodeks. Inaczej: **podstawowa siatka komunikacyjna**.

Siatka B: układ korytarzy komunikacyjnych, które ze względu na funkcję, położenie lub brak istniejących uwarunkowań wynikających z potrzeb komunikacji pieszej, mogą spełniać niższe standardy przestrzeni publicznej niż przewidziane dla Siatki A. Inaczej: **drugorzędna siatka komunikacyjna**.

Skwer: rodzaj (typ) przestrzeni społecznej przeznaczonej dla swobodnej i niezorganizowanej rekreacji oraz potrzeb społecznych, zdefiniowany przestrzennie przez fronty otaczającej zabudowy i składający się z regularnie rozmieszczonych ścieżek, trawników i zadrzewień. Zobacz: Tabela 13.

Specjalna strefa funkcjonalna (SSF): obszar, który ze względu na swoją szczególną funkcję, przeznaczenie albo konfigurację nie może (albo nie powinien) być przypisany do żadnego z typów wspólnot-osiedli lub stref profilu urbanistycznego wyszczególnionych przez *SmartCode*. Specjalne strefy funkcjonalne mogą być wyznaczone i uregulowane zarówno w skali lokalnej (wspólnoty) jak i w skali regionalnej.

Społeczny/Obywatelski [*civic*]: termin definiujący organizacje działające na zasadzie non-profit, zajmujące się sztuką, kulturą, edukacją, rekreacją, administracją (samorządem), komunikacją publiczną oraz parkingami komunalnymi.

Standardowa strefa zasięgu pieszego: rodzaj strefy zasięgu pieszego, której obszar znajduje się przeciętnie w promieniu 400 metrów [1/4 mili albo 1320 stóp] od jej centrum, czyli mniej więcej w zasięgu pięciominutowego, spokojnego spaceru dorosłego człowieka. Zobacz: **strefa zasięgu pieszego**.

Strefa profilu urbanistycznego (T-strefa): Jeden z obszarów na mapie strefowej regulowanych przez *SmartCode* i odnoszących się do profilu urbanistycznego. Strefy profilu urbanistycznego są podobne pod względem administracyjnym do stref funkcjonalnych, które są stosowane w konwencjonalnych dokumentach planistycznych. Różnica polega na tym, że oprócz wymagań odnośnie funkcji zabudowy, gęstości, wysokości oraz linii zabudowy określa się również inne elementy planowanych jednostek osadniczych, włączając w to wymogi dotyczące działek i budynków prywatnych oraz frontów publicznych. Zobacz: Tabela 1.

Strefa społeczna (SS): oznaczenie dla miejsc publicznych przeznaczonych dla budynków i przestrzeni społecznych.

Strefa zasięgu pieszego: obszar skupiony wokół powszechnego miejsca przeznaczenia. Jej wielkość jest związana z przeciętnymi długościami spacerów określonymi dla odpowiedniej wspólnoty-osiedla. Strefy zasięgu pieszego są stosowane do konstruowania jednostek osadniczych. Zobacz: **standardowa, powiększona, linearna** albo **dostosowana (sieciowa) strefa zasięgu pieszego**. (inaczej: trasa, którą można pokonać pieszo, obszar w zasięgu spacerowym, izochrona).

System szybkiego transportu autobusowego: system komunikacji autobusowej z przyznanym pierwszeństwem przejazdu lub z wydzielonym pasem ruchu (bus-pas) na długości przynajmniej 70% trasy, który umożliwi przejazd szybszy niż regularne linie autobusowe.

Szerokość działki: długość głównej linii frontu zabudowy działki

Szpaler: regularny i wyrównany rząd drzew sadzonych zwykle wzdłuż korytarza komunikacyjnego lub ścieżki pieszej.

Ścieżka piesza (Ś): droga dla pieszych przechodząca przez park lub tereny wiejskie, która jest zagospodarowana w sposób naturalny i najlepiej jeśli połączona bezpośrednio z układem chodników przyulicznych.

Ścieżka rowerowa (S-R): Niezależna, samodzielna droga rowerowa przeznaczona wyłącznie dla ruchu rowerowego.

Teren post-handlowy [*greyfield*]: teren wykorzystywany pierwotnie jako parking lub pod obiekty handlu wielkopowierzchniowego. Typowe przykłady terenów post-handlowych to dawne hipermarkety oraz centra i galerie handlowe.

Teren poprzemysłowy [*brownfield*]: teren, na którym jako działalność podstawową prowadzono pierwotnie produkcję przemysłową, możliwy do ponownego zagospodarowania.

obszar wymagający przekształcenia urbanistycznego – obszar poprzemysłowy, powoj-skowy albo pokolejowy, na którym występująca koncentracja negatywnych zjawisk przestrzennych i technicznych, w szczególności przejawiających się niedostosowaniem struktury własnościowej, infrastruktury technicznej, społecznej i systemu transportowego do planowanej funkcji obszaru, a także złym stanem technicznym znacznej części obiektów i urządzeń budowlanych, wymaga podjęcia zorganizowanych działań planistyczno-inwestycyjnych mających na celu przeciwdziałanie tym zjawiskom (...).

[projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.2, pkt. 28]

Tereny rozwojowe: tereny (sektory) inne niż znajdujące się w chronionym obszarze otwartym (sektor O-1). Porównaj: **zurbanizowany**.

obszary nowej urbanizacji wyznacza się na obszarach spełniających w najwyższym stopniu kryteria określone dla obszarów zurbanizowanych oraz posiadających najmniej ograniczeń, do których należą:

1) niekorzystne dla rozwoju obszaru urbanizacji naturalne cechy terenu, w szczególności nośność gruntu, poziom wód gruntowych, rzeźba terenu, warunki klimatyczne, użytki rolne klas I-III, udokumentowane złoża kopalin i innych zasobów naturalnych oraz wynikające z nich zagrożenia.

2) ograniczenia związane z udokumentowanym oddziaływaniem istniejących, rozmieszczonych lub realizowanych inwestycji, w tym wynikające z działalności górniczej oraz uciążliwości akustyczne.

3) ograniczenia związane z wymogami środowiska, przyrody, krajobrazu, zabytkami i dobrami kultury oraz koniecznością ochrony istniejących elementów zagospodarowania.

4) niemożność ukształtowania systemu transportowego odpowiadającego wymaganiom funkcji obszaru, w szczególności niemożność zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkim terenom inwestycji.

[projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.70, § 1]

Teren zielony: rodzaj przestrzeni społecznej przeznaczonej dla swobodnej, niezorganizowanej rekreacji, który jest zdefiniowany przestrzennie raczej przez elementy krajobrazowe, niż fronty zabudowy. Zobacz: Tabela 13.

Transfer prawa zabudowy [*Transfer of Development Rights*]: metoda relokacji istniejących uprawnień zabudowy i zagospodarowania terenu z obszarów podlegających ochronie (jak przestrzenie otwarte), do obszarów przeznaczonych dla bardziej intensywnej urbanizacji.

Trasa rowerowa (T-R): droga rowerowa prowadzona na jezdni współdzielonej między ruch rowerowy i ruch kołowy o niewielkiej prędkości.

T-strefa: zobacz **strefa profilu urbanistycznego**.

„Trzecie miejsce”: szczególny rodzaj przestrzeni społecznej służącej nawiązywaniu i podtrzymywaniu codziennych kontaktów lokalnej społeczności. Są to miejsca między „domem a pracą” takie jak: kawiarnie, bary, puby, osiedlowe sklepy, salony fryzjerskie.

Ulica (UL): lokalny, miejski korytarz komunikacyjny o niewielkiej przepustowości i prędkości projektowanej. Zobacz: Tabela 3B i 4B.

ulica – droga na terenie zabudowy lub przeznaczonym do zabudowy zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której ciągu może być zlokalizowane torowisko tramwajowe.

[Ustawa o drogach publicznych, Art.4, pkt. 3]]

Ulica oddzielająca (UO): korytarz komunikacyjny wzdłuż granicy między obszarem zurbanizowanym a terenem naturalnym, prowadzony zwykle wzdłuż nadbrzeża, parku lub korytarza zielonego. Jedna z jej stron ma charakter miejski (z chodnikami i zabudową), podczas gdy druga ma formę drogi z naturalnymi nasadzeniami zieleni o charakterze wiejskim.

Uliczka gospodarcza (UG): droga kołowa zlokalizowana na tyłach działek, umożliwiająca dostęp do miejsc handlowo-usługowych, parkingów oraz oficyn, objęta prawem służebności użytkownika. Uliczki gospodarcze mogą być utwardzone według norm właściwych dla podjazdów. Ich krajobraz składa się ze żwirowego lub zielonego pobocza; nie posiadają podwyższanych krawężników, a odprowadzanie wody deszczowej następuje bezpośrednio do gruntu.

Uskok elewacji: odsunięcie części budynku na określoną odległość, na ściśle określonej wysokości powyżej terenu. Zobacz: Tabela 8. [określany w dwójnasób: przez poziom i odległość].

Warstwa zabudowy działki: wskazany zakres głębokości działki, w granicach którego dozwolone jest sytuowanie pewnych ściśle określonych elementów. Zobacz: Tabela 17.

Wejście główne: główny pkt. dostępu pieszych do budynku.

Wielofunkcyjność: określenie oznaczające występowanie różnorodnych funkcji w granicach jednego lub kilku budynków. Funkcje te mogą nakładać się albo graniczyć ze sobą lub ewentualnie znajdować się w sąsiedztwie, którego zasięg określony jest przez zgodę.

Wioska: zobacz: **osiedle skupione (OS)**, (inaczej: klaster, osada).

Wspólnota-osiedle: kategoria planistyczna definiująca formę, gęstość i zasięg osadnictwa. Według niniejszego Kodu zostały określone trzy rodzaje wspólnot-osiedli: **osiedle skupione (OS)**, **osiedle tradycyjne (OT)** i **centrum dzielnicowe (CD)**. Warianty osiedla tradycyjnego i centrum dzielnicowego na terenach rewitalizowanych (Artykuł 4) nazywają się odpowiednio: osiedle tradycyjne na obszarze rewitalizacji (R-OT) i centrum dzielnicowe na obszarze rewitalizacji (R-CD). Typ osiedla opartego na komunikacji publicznej” (TOD) może być tworzony jako rodzaj nakładki na OT albo CD. Inaczej: Jednostka osadnicza.

Wymagania specjalne: postanowienia pkt. 3.9, 4.7 i 5.3 niniejszego kodeksu i/lub związane z nimi odpowiednie oznaczenia na planie regulacyjnym lub innej mapie opisującej te warunki/zastrzeżenia.

Wysoki parter [stooop]: Rodzaj (typ) frontu prywatnego, w którym fasada jest usytuowana blisko linii regulacyjnej, a pierwsza kondygnacja – z zewnętrznymi schodami i niewielkim tarasem przy wejściu – jest wyniesiona ponad poziom chodnika dla zachowania prywatności. Zobacz: Tabela 7.

Wysunięcie/Wkroczenie [czasownik]: przekroczenie przez jakikolwiek element budynku pionowej lub poziomej płaszczyzny w linii regulacyjnej, skutkujący wyjściem w przestrzeń frontu publicznego, odsunięcia, albo powyżej limitu wysokości.

Wysunięcie [rzeczownik]: każdy konstrukcyjny element budynku, który przekracza pionową lub poziomą płaszczyznę w linii regulacyjnej wychodząc w przestrzeń frontu publicznego, odsunięcia lub powyżej limitu wysokości.

Współczynnik współdzielonego parkowania: współczynnik obejmujący liczbę miejsc postojowych dostępnych dla więcej niż jednej funkcji. Zobacz: Tabela 11.

Zabudowa atrialna: rodzaj zabudowy, w której budynek zajmuje działkę w jej granicach, definiując jednocześnie co najmniej jedno prywatne patio wewnętrzne. Zobacz: Tabela 9.

Zabudowa półzwarta: rodzaj zabudowy, w której budynek zajmuje część działki i przylega bezpośrednio do jednej z granic bocznych działki sąsiedniej, z pozostawieniem odsunięcia z przeciwnej strony. Ten rodzaj zabudowy może występować jako budynek pojedynczy lub bliźniak, zależnie od tego czy styka się on z budynkiem na działce sąsiedniej. Zobacz: Tabela 9.

Zabudowa społeczna: inaczej **budynek społeczny**.

Zabudowa wolnostojąca: budynki, który zajmują centralną część działki z pozostawieniem odsunięcia ze wszystkich stron. Zobacz: Tabela 9.

Zabudowa zwarta: budynki, które zajmują pełną szerokość frontowej linii zabudowy, z pozostawieniem tylnej części działki jako pojedynczego dziedzińca. Zobacz: Tabela 9. (Wariant: dom szeregowy, dom miejski, kamienica).

Zajazd: rodzaj zamieszkanego przez właściciela obiektu noclegowego, oferującego od 6 do 12 pokoi noclegowych, w którym można na miejscu serwować śniadania dla gości. Zobacz: Tabela 10.

Zaułek gospodarczy (ZG): droga kołowa zlokalizowana na tyłach działek, umożliwiająca dostęp techniczny do miejsc handlowo-usługowych, parkingów oraz oficyn, objęta prawem służebności użytkowania. Zaułki gospodarcze powinny być całkowicie utwardzone, powinny także posiadać systemy kanalizacji deszczowej z odpływem w środku drogi lub wzdłuż jej krawężników.

Zbiorczy komitet rewizyjny [Consolidated Review Committee]: ciało przedstawicielskie, zwykle stanowiące część biura planowania. Zbiorczy komitet rewizyjny jest tworzony z reprezentantów różnych jednostek sprawujących jurysdykcję nad przyjęciem i akceptacją projektów (nadzorujących postępowanie administracyjne), jak również przedstawicieli centrum projektowania i rozwoju. Zobacz: pkt. 1.4.3 Kodeksu.

Zgoda: zasada pozwalająca na praktykę, która nie jest zgodna z postanowieniami szczegółowym kodu, ale jest uzasadniona przez jego cele nadrzędne określone w sekcji 1.3 Kodeksu. Zgoda jest zwykle przyznawana w drodze administracyjnej przez zbiorczy komitet rewizyjny. Zobacz: sekcja 1.5 Kodeksu.

Zgoda i odstępowanie – w tym rozumieniu noszą pewne cechy podobieństwa do proponowanej w polskich przepisach zgody urbanistycznej. Jest jednak zasadnicza różnica między nimi – w amerykańskim systemie przedmiot podlegający procedurze wydania zgody lub odstępowania jest ściśle określony i przewidywalny.

Zielone tereny otwarte: obszar składający się z terenów otwartych, zalesionych lub rolnych, które uprzednio nie podlegały zabudowie.

Zielony korytarz: pasmo przestrzeni otwartej mogące zawierać ścieżki rowerowe i piesze, które obejmuje w przeważającej części tereny środowiska naturalnego.

„Z mocy prawa”: cecha charakteryzująca każdą propozycję (lub jej część) w planie regulacyjnym albo planie zabudowy (Artykuł 3, Artykuł 4, albo Artykuł 5), zgodną ze *SmartCode*, która jest dozwolona i pod względem administracyjnym może być wdrażana bez konieczności wysłuchania publicznego. Zobacz: **zgoda i odstępowanie**.

Znacząca zmiana: zmiana w budynku (przebudowa, nadbudowa lub rozbudowa) polegająca na wykonaniu robót budowlanych o wartości wyższej niż 50% kosztu wartości odtworzeniowej budynku.

Zurbanizowany: w znaczeniu ogólnym: „zabudowany”. W rozumieniu *SmartCode* oznacza obszar zabudowany na poziomie równym lub wyższym gęstości zamieszkania przewidzianej w strefie T-3 (Podmiejskiej) profilu urbanistycznego.

obszary zurbanizowane – (...) zwarty układ przestrzenny, na który składają się:

- 1) obszary o skupionej zabudowie, wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną i sieć drogową;
- 2) tereny infrastruktury społecznej, technicznej, systemu transportowego, usług infrastrukturalnych i innych elementów zagospodarowania przestrzennego służących obsłudze terenów zabudowanych;
- 3) zabudowane obszary chronionych zasobów dziedzictwa kulturowego i historycznego;
- 4) obszary wymagające przekształcenia urbanistycznego, o ile są powiązane przestrzennie z obszarami o skupionej zabudowie.

[projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.42, § 2]

obszary o skupionej zabudowie – (...) tereny, na których występują zgrupowania budynków, z wyłączeniem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, o wysokim stopniu zagęszczenia, o ile powierzchnia terenów na których są usytuowane wraz z powierzchnią terenów obsługującej je sieci komunikacyjnej wynosi co najmniej 70% całkowitej powierzchni obszaru wyznaczonego przez obrys prowadzony w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnie położonych budynków lub granice zewnętrzne działek, na których budynki są położone, jeżeli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m.

[projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego z 30 września 2016 roku, Art.42, § 3]

DEFINICJE NIETŁUMACZONE

Enfront: słowo, które – według autorów *SmartCode* – oznacza: ‘lokalizować jakiś element wzdłuż frontu zabudowy’, tłumaczone jest jako „przylegać do”, „być skierowanym ku”.

Infill: słowo, które – według autorów *SmartCode* – jako rzeczownik oznacza: „nową zabudowę na obszarach uprzednio zagospodarowanych obejmujących przeważnie tereny post-handlowe i przemysłowe oraz niezabudowane tereny w granicach obszarów zurbanizowanych.” Jako rzeczownik tłumaczona jest także jako „zabudowa uzupełniająca”, „uzupełnienia i rewitalizacja”, „zabudowa uzupełniająca na terenach rewitalizowanych”. Jako czasownik oznacza proces zagospodarowywania terenów przemysłowych, post-handlowych i innych terenów niezabudowanych w granicach obszarów zurbanizowanych, czyli uzupełniania obszarów zurbanizowanych.