



DOI: 10.21005/pif.2018.35.D-01

LOCAL SPATIAL DEVELOPMENT PLAN AS A TOOL FOR SHAPING TOWN LANDSCAPE. SELECTED ISSUES

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JAKO NARZĘDZIE KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU MAŁEGO MIASTA. WYBRANE ZAGADNIENIA

Adriana Barbara Cieślak

PhD, Eng. of Architecture

Lodz University of Technology
Faculty of Civil Engineering, Architecture and Environmental Engineering
Institute of Architecture and Urban Planning

ABSTRACT

The article discusses the competence problem of defining the cultural values of a small town, especially the spatial and compositional values of historical centers and creating a local spatial development plan (as a local law act) that will help to protect the unique features of space. The text includes recommendations for improving the quality of planning studies at the local planning level.

Key words: local spatial development plan, recommendations, town, urban interior.

STRESZCZENIE

Artykuł porusza problem kompetencyjny na poziomie definiowania walorów kulturowych małego miasta, oceny wartości przestrzennych i kompozycyjnych historycznych centrów oraz konstruowania rysunku i zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jako aktu prawa miejscowego), które przyczynią się do ochrony unikatowych cech przestrzeni. W tekście zawarto rekomendacje w zakresie poprawy jakości opracowań planistycznych na poziomie gminy.

Słowa kluczowe: małe miasto, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rekomendacje, wnętrza urbanistyczne.

1. INTRODUCTION

Small towns in Poland are characterized by many deficiencies and defects in their development, structure and architecture. This adversely affects their landscape, quality of life for the inhabitants as well as economic conditions. At the same time, due to a considerable degree of destruction of historical landscapes resulting from war damage, "biologica" reconstruction [17, str.16] and invasive urban planning and architectural policy in the post-war period, contemporary protection of the cultural landscape of small towns comes down not only to sustaining the durability of preserved elements but also creative substitution and modelling of distorted structures.

The local spatial development plan represents a basic tool for shaping town landscape, particularly in terms of defining space development conditions on a current and future basis. This document defined in detail by the Spatial Planning and Development Act[15][13] is a tool in the hands of local authorities which makes a real impact on the quality of space. Its implementation should gradually lead to perceptible improvement in the condition of the spatial structure, and consequently to better quality of life for the inhabitants.

At the same time, as it is reflected by past practice, the local spatial development plan may become a tool of destruction rather than town landscape repair, contributing to its permanent degradation, perpetuating progressing disfiguration and current spatial problems accumulated over time. This state of affairs is also confirmed by research conducted by Elżbieta Czekiel-Świtalska [2 p. 329-337]. **Hence the role performed by local spatial development plans in shaping the town's physical image is decided by not the fact that it exists but by the quality of provisions forming an act of local law and basis for architectural studies** (on the development of individual property and shaping the development). In this context it seems to be of paramount importance for the future of small towns to improve the urban planning and architectural workshop in the scope of urban planning studies devoted to small towns. It should be stressed that the revival of Polish small towns takes place predominantly through rehabilitation¹ and complementation of different degrees of creativity, which is characteristic of countries undergoing transformation in Central and Eastern Europe [8, p. 22]. Moreover, in the opinion of the author, urban planning in small town areas requires special competences. Due to the limited space and number of elements shaping the structure each wrong planning decision becomes reflected in the town's landscape in a particularly visible and painful manner [3, p.136].

Besides, as Danuta Kłosek-Kozłowska rightly observes, the need for protecting and strengthening the cultural identity results from the lesson of economy and principles of the contemporary market, especially that all over the world one may witness growing social acclaim for the legacy of the past and strong identification with it² [7, pp. 143-144]. The more vivid the identity of the town, the more numerous the group of facilities or places of cultural value, the richer the system of historical public spaces and the bigger its aesthetic and symbolic values, the larger the value of the urban space as a contemporary component of activation and growth. According to Krystyna Pawłowska "nobody takes interest in bland towns (...) What is more, one regularity of economic

¹ **Urban renewal** does not have a statutory definition, yet it refers to one of the methods used in the process of restoration of urban arrangements. The process of urban renewal usually takes place on areas which are of high cultural and spatial value because of its history and preserved architecture. Due to the passage of time and persistent negligence, however, the areas in question have been subject to degradation processes and are currently in a crisis condition, which makes social and economic growth impossible or difficult to achieve. Urban renewal is therefore aimed at restoring the area, improving its aesthetic and functional advantages, not violating its historical values.

² It is also worth pointing out that the real value of historical monuments in small towns does not translate directly into their economic value. This individual original cultural landscape has a positive impact on the town's "image" and helps to attract investors [18]

growth is the fact that individuality of the town's image has a positive impact on its economic opportunities. A town which is beautiful or at least in a way original tends to attract more companies and consequently work places than "a town without a face" [12, p. 100].

This article is of descriptive, explanatory and cognitive character. The **general aim** is to extend the knowledge on spatial planning on the local level whereas the **application aim** is to elaborate recommendations in the scope of devising local spatial development plans concerning principles of land development and shaping the development, which will contribute to the improvement in the quality of these studies and, as a result, to the improvement in the quality of small town landscapes.

Hence the subject of the study revolves around **the competence problem on the level of understanding and defining cultural advantages of small towns as well as constructing a sketch and provisions of local spatial development plans in the scope of shaping the landscape** (space and architecture). The purpose of diagnosing the problem and giving recommendations resulting from the analysis is to improve the quality of urban planning studies, and research results published in this article may be of use not only for designers - urban planners (extending their competences in the field of provisions concerning shaping architecture and land development principles), but also, more importantly, for local government representatives. Understanding the issues discussed in this article, particularly with regard to the relation between plan provisions and practical consequences of their implementation, will allow the local administration to verify spatial development plan projects in a more conscious manner, and this should, at the same time, contribute to better cooperation between the designer and local authorities.

2. RESEARCH METHOD

The research method includes an analysis of numerous (20) local spatial development plans from the area of the Łódź province (qualitative expert assessment) as well as the author's own planner practice in the scope of elaborating of local spatial development plans and architectural projects accomplished on the basis of extracts from local spatial development plans³.

3. SMALL TOWNS AS AN URBAN PLANNING ISSUE

The small town as an urban planning issue has had numerous definitions and attempts to identify it. Many of them referred directly to the number of its inhabitants yet the quantitative criteria have undergone certain changes⁴. From the time perspective one may notice, however, that it is difficult to define the upper and lower limit of the population by means of which one may define small towns. These criteria represent a variable dependent on many different factors such as the analyzed region and some past events.

³ The author of the study has the necessary qualifications to perform the profession of a city planner on the territory of the Republic of Poland obtained on the basis of the Act as of 15 December 2000 on the professional self-government of architects, construction engineers and urban planners. She was member of the *Okręgowej Izby Urbanistów* with its seat in Warsaw (no. WA-284). She is also an active architect. She has an unlimited construction license as an architect and is member of the *Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów* (LO-0966).

⁴ Professor Kazimierz Dziewoński defined small towns as those centres in which the number of the population does not exceed 3,000 people, whereas according to professor Felicjan Ignacy Tłoczek small towns are settlements whose population is between from 1,000 to 5,000 people. Giving the classification connected with the hierarchy of settlements, Kazimierz Wejchert referred to a centre in which the number of the population ranged between 2,000 and 5,000 as the smallest town whereas a centre with the population between 10,000 and 20,000 was called a town.

Consequently, Hanna Adamczewska-Wejchert proposed an alternative definition of the small town, defining it as a concentration whose economic growth and the number of population do not show a growth tendency. Elżbieta Muszyńska pointed out, however, that the current economic processes take place so quickly that towns may change their development position in a very short space of time and become a dynamically growing industrial or tourist centre virtually overnight, or activate any other field which will become a growth factor for them [11], and despite this they remain small towns from the point of view of urban planning. It may be therefore assumed that it is a set of functional and spatial or cultural and spatial features rather than the number of inhabitants determining the town's landscape and nature that decide about their small town character.

Adopting this viewpoint it should be assumed that⁵:

- small town is a clearly laid out and spatially dense concentration of a small number of structures. This means that the basic feature is its small scale and physically small size which give the feeling of coziness. The space is described as finished, and consequently easy to memorize and identify, which may be, in turn, associated with “the idea of familiarity”⁶ formulated by Krystyna Pawłowska;
- small towns have **a spatially dense arrangement with a clear boundary between the urbanized structure and natural landscape**. The essence of this relation is the synergic interaction of anthropogenic elements and environmental and landscape features (mutual complementation of their values);
- clear division lines between the urban structure and the open space combined with the presence of facilities of special public importance localized as local dominants (e.g. a church on a hill, town hall) make Polish small towns have very **distinctive silhouettes with clearly marked church spires and pinnacles**. The town structure visible in its silhouette reflects the content and meaning included in buildings. The town grows upwards and get dense in the centre of its functional gravity, which stresses the importance of the central area and is spatial emanation of the functional rank of individual areas⁷. It is worth noticing that the majority of small towns in Poland is located on rivers [10, pp.128-129];
- another characteristic feature is **a clear crystallizing element and a visible effect of gravity** [16] of urban space in its direction. The layout of main roads, the course of subdivision lines, the way and direction of development location all point to direct connections with the shape and location of this primary element which orders the town structure⁸, making its plan more systematized and clearer;
- small town is at the same time a closed and open structure. Urban arrangements of many Polish towns were accomplished at one time as a finished concept (e.g. location – finished form), yet architectural forms filling the delineated spatial

⁵ the author's own definition based on: Gzell, S. 1987: *Fenomen małomiejskości*, Warsaw; Gzell, S. 1988 (March): “Co z przyszłością miasteczka? Wieś i miasteczko u progu zagłady”, materials from the scientific conference of the Association of Art Historians, Wojnowiec, taking into consideration definition proposed by Wejchert, K. 1947: *Miasteczko polskie jako zagadnienie urbanistyczne*, Warsaw; Adamczewska - Wejchert, H. 1950: “Cechy narodowe polskiego miasteczka” [in:] “Architektura” no. 3-4; Muszyńska, E. 1977: *Problem zagrożonych relikwów urbanistycznych małych miast*, Warsaw: PWN.

⁶ Town inhabitants and urban space users quickly gain the skills of town recognition and necessary spatial cognition due to clarity and familiarity of urban interiors and consequently they acquire skills and behaviours which condition their well-being. Importantly, contemporary research in the scope of architecture and urban planning (e.g. in perception psychology) stresses the role of mental factors in urban life, particularly the role of subjective perception and valuation of space though their impact on the perception of the individual (more on this may be found in: Pawłowska, K., *Idea swojskości miasta*, Cracow: Cracow University of Technology, 2001).

⁷ there is a tendency for the functional intensity to grow the closer one gets to the centre;

⁸ Space geometrization is one of the means to get control over it and make it legible. This allows to achieve spatial order which stands in opposition to disorder and chaos. More on this may be found in: Pawłowski, K. 2003: “Geometryzacja jako czynnik dyscyplinujący organizację przestrzeni miejskiej”, [in:] *Studium urbis charisteria Teresiae Zarebska Anno Jubilei oblata*, Warsaw.

structure were realized with time, becoming a factor which builds their identity. Hence it may be assumed that **antiquity and historical character of spatial arrangement** is a distinctive feature of small towns.

4. SMALL TOWN CULTURAL VALUES AND BEAUTY: WHAT SHOULD BE PROTECTED AND WHY

Small town landscape is an integral part of life of its inhabitants: all subsequent generations always make it an individual creation which bears certain hallmarks of uniqueness or at least distinctiveness. Town structure coming into existence over time is equipped in sense and meaning whereas public spaces and public utility facilities have traits of determinants of local identity. As early as in 1909 Stanisław Tomkiewicz wrote in his work entitled *Szpecenie kraju*: "Towns were not schematically similar to one another, each had a separate form and appearance which strongly and nicely stay in memory. It was constructed naturally, organically, with a plan and order which did not restrict freedom or imagination, it came into being like a work of art springs to life: it is hardly surprising that the very picture of town was not infrequently becoming a work of art". [14] As Danuta Kłosek-Kozłowska rightly argues, a town may be read as a book. Its spatial structure undergoing modifications in time represents a record of the long process of shaping the whole organism, from the idea and original elements deep-rooted in the beginnings of its formation, through creating compositions and spatial assumptions on different occasions as well as numerous transformations. This process permanently inscribed in the town structure represents its specific "genetic code"⁹, which is highly individualized and unique [7, p. 111]. This "DNA strand" may be identified with the town's cultural identity. Elżbieta Muszyńska stresses that small towns deserve special care irrespective of their current state, function and place in the region's settlement network as each of them has their own history and just because of this it is a unique structure with unrepeatable features [11, p. 6]

On the basis of the aforementioned statements as well as on the assumptions of the International Charter for Conservation and Restoration of Monuments and Sites, it may be assumed that all towns are historical to an equal extent, which means that each of them has values which should be protected.

The town's historical arrangement, seen in the form of a plan or panorama, shows in a detailed manner the internal contents of the urban tissue and its beauty. Geometric classic structures give an air of spatial order, harmony and coherence as well as certain predictability and sequentiality of views. The effect of surprise, in turn, may be produced by irregular arrangements which allow unpredictable views of interesting and original compositions [8, pp. 176-177].

The most important elements of small towns which decide about their attractiveness and **picturesqueness include their historical centres**. This conviction is confirmed by studies and analyses conducted under the auspices of Witold Cęckiewicz, which also allowed to conclude that this stage of affairs results from overlapping of service functions and composition and view aspects in old town areas¹⁰, **and in particular the occurrence of arrangements of town planning interiors** (especially squares and streets) which

⁹ The notion of the genetic code appears in the publication by Eysmontt R., *Kod genetyczny miasta. Średniowieczne miasta lokacyjne Dolnego Śląska na tle urbanistyki europejskiej*, Nova, Wrocław 2009 and it may be here applied with success.

¹⁰ Detailed conclusions are included in the Report from research conducted between 1981 and 1985 by IV focus group under Witold Cęckiewicz within the interministerial problem 1.6 "Rewaloryzacja zespołów zabytkowych na tle rozwoju miast", Cracow University of Technology, Cracow 1989

form systems of public spaces¹¹. Besides, from the viewpoint of picturesqueness of small town arrangements, it is also important that towns have dead ends and overlapping development plans [8, p. 219].

In this context it must be concluded that protection of small town cultural landscape should be focused not only on preventing the phenomenon of town sprawl¹², protection of the traditional town silhouette or elements directly resulting from the definition of **historical urban planning arrangement** set forth in the Act on Protection and Care of Monuments which should include preserved¹³:

- objects of cultural value,
- historical functional arrangements, including sets of designed greenery,
- distribution of streets (or the road network),
- and principles of land subdivision.

Issues of key importance should include **protection of clarity and character of urban interiors** (squares/markets and street interiors) **defined through architecture**. They decide not only about the urban nature of a settlement unit but also directly define the place's character, uniqueness and identity.

Preservation of the interior's consistence as a spatial structure defining the character of a historical centre depends on the degree of its **density** and **clarity** (proportion). According to the theory by Kazimierz Wejchert, density relies on the parametre being the ratio of urban openings to the wall surface whereas clarity refers to the ratio of square surface to the height of the development forming it expressed in the form of central angle [16]. In the structural sense, this is dependent on **the organization of development on plots adjacent to the square**. This should be understood as the principles of location of buildings on plots which translate into clarity of the frontage (interpreted as the interior wall). Supplementary parametres which nevertheless directly define the character of plot development, include, therefore, development surface, floor area ratio and soft landscaped area.

In the architectural dimension the scale of the interior is predominantly dependent on **the height of buildings**, but its character is also affected by the roof type and roof angle, the width of the front façade (which is not always directly a derivative of historical land subdivision), the building's horizontal and/or vertical articulation (e.g. secondary cornices, pilasters), occurrence and character of composition axes (e.g. one-axis tenements, two-axis tenements or axial windows) as well as special elements such as gateways, arcades and other unique features.

5. THE LOCAL PLAN AND SHAPING URBAN PLANNING INTERIORS: SELECTED TOOLS AND PROBLEMS

The aim of the local policy should be to ensure balance between protecting historical spatial arrangements and creating them. Preservation of the unique character of squares, markets as well as streets seems to be an obligatory element, particularly in the context of accomplishing the principles of sustainable development policy. As Sławomir Gzel

¹¹ "Town refers to only such a collection of houses which managed to create public spaces with structures symbolizing community life" - this is a Roman definition of town cited by Czesław Bielecki in his book *Gra w miasto*, p. 74;

¹² which in the light of contemporary urban planning theories and knowledge on towns should be considered to be an obvious element which at the same time in the case of small towns should result in preserving clear division into urbanized and natural structure as well as silhouette protection. The issues of protecting the town from sprawling, research into the town form (after Kosiński) as well as the use of urban planning tools in order to implement real action may well provide material for a separate article.

¹³ Act as of 23 July 2003 on the protection and care of monuments (Dz. U. from 2017, item 2187)

writes - urban and architectural design is in fact the ability to make changes corresponding to contemporary needs, but being in harmony with the individual landscape of the place [5, pp.211-212]. The overriding goal of spatial planning is spatial order, which should be understood as creating a whole, logic, legibility and clarity of spatial structures, their mutual coherence and at the same time preservation of high usability and effectiveness [1].

5.1 Demarcation lines and land designation

The scope of local spatial development plans is defined in detail in the Spatial Planning and Land Development Act [15] as well as the Minister Regulation [13] on the required scope of the project of spatial development plan. The output tool in the scope of shaping the structure of urban interiors is "a line demarcating areas of different designation or different development principles" which allows to define the course of streets/squares as well as the shape and size of urban blocks. The course of demarcation lines preserves and complements the composition structure of areas with regard to the course of roads, shape of squares and markets as well as pedestrian and shared crossings. In reality, it defines the division into the private and public structure. It is identified with the line of property boundaries between the plot and street (or square) and represents the basis for introducing a strictly defined frontage line of development or location of fences.

Planning the road and crossing arrangement constitutes the basic record of the town's planning identity. Preserving the course and character of a boundary within urban interiors accounts, therefore, for the centre's durability as a "continuum" combining the present and the past. From this perspective, preserving the historical course of demarcation lines is an act of cultural landscape protection. One menace for the quality spatial solutions, however, consists in passive and thoughtless conduct, legitimizing all disorders, distortions, breaches and deviations. Landscape protection does not exclude certain corrections of the structure (and even recreation of the course or shape of lost or distorted road and square arrangements) dictated by the need for spatial order and preservation of the area's composition and functional essence. Decisions concerning transformations do not belong, though, to easy ones since they require deep understanding of space structure not only in the aesthetic and functional dimensions but also historical and symbolic ones. It is of paramount importance to remember that till the 19th century town creation (the act of founding it and delineating its plots) was not only a legal and economic act but also a mystical one [9, pp. 109-151][4]. This is why urban planning in small town areas, whose origins tend to date back to Middle Ages, requires activities based on knowledge in the field of history of urban planning and architecture. The skill of selecting "magical" places in which chaos and distortions form an element of small town order rather than manifest tissue degradation represents a challenge for town planners who have to show not only their knowledge and skills but also sensitivity and intuition.

Demarcation lines by definition constitute also boundaries of division of planning units of different functions and different use. This is essential from the point of view of the topic discussed as it is the function that determines potential architectural forms, ultimately affecting the character of the place (interior). Moreover, the function (in the broader understanding) also has a cultural context, it defines the structure of the town the spatial centre of which should be the same as the functional centre understood as space for commercial and cultural exchange as well as concentration of social interactions. In contrast, it is a common problem in the case of local development plans for small towns that service functions in the centre are restricted for the benefit of residential ones (only allowing for services or in general defining the single-family residential function as the leading one), which is justified by the need to improve the inhabitants' quality of life and prevent depopulation of central areas. It should be agreed that blatant dominance of service functions may be an unfavorable phenomenon (causing, for instance, deterioration in safety levels as a result of loss of social control), yet their elimination or

extreme restriction may lead to lowering the rank and significance of the central area in the town's structure and, as a result, contribute to its functional "dying out" and moving investments which are key for economic life outside historical centre boundaries. From this perspective, balance is highly recommended to ensure complementary and synergic co-existence of residential and service functions so that the historical centre may preserve the character of a multifunctional structure combining and concentrating different forms of activity and aspects of urban life on its area.

5.2 Building lines

Building lines condition the way of building location on a plot. There are two basic types of them in the town planning practice: building restriction line and designated building line together with frontage line, its characteristic variation used mainly in towns. There is no legal interpretation concerning the implementation of building restriction line and designated building line, whereby established professional practice defines the designated building line as one which specifies the location of a building in a way which is binding. The building restriction line only defines the field within which the building may be freely erected (observing separate regulations). From this perspective it is of key importance not only to use the given line but, most importantly, to define **the interpretation of how it should be implemented** in the local development plan so as to avoid any doubts at the stage of a project of plot development and architectural design with regard to which conditions must be met so as to put into practice the intentions of the author of the local spatial development plan¹⁴. As it was mentioned above, the designated frontage line defines (in a more or less detailed manner) the development location on a plot. Consequently, it guarantees that the building will be erected in a certain place and at the same time it forms basis for shaping the urban wall. As it is indicated by analysis of examples and the author's extensive planning practice, the use of the designated building line or designated frontage line is a common practice in the case of urban interiors (markets and squares) in which the degree of tissue porosity is insignificant and the historically shaped urban wall is clear and does not raise doubts. Supplementing the structure and preserving frontage continuity (complementing buildings which fill empty plots and are referred to as "infill" in the architectural jargon) seem to be an obvious solution for the plan's authors. In this way the arrangement continuity is preserved and the continuum of urban space-time is in a way closed: cavities in the historically shaped structure become filled by contemporary buildings, due to which the space not only preserves clear marks of the past but also acquires modern character.

The situation is different, however, in the case of interiors of a larger degree of porosity when the tissue building the walls has already disappeared or it was previously transformed in a way which was not in line with the original arrangement as a result of structure evolution (large cavities). A relatively common phenomenon in such a situation, especially in smaller localities, is the use of building restriction lines along market or square walls which manifest "flexibility" and freedom offered to investors. Regrettably, this flexibility aimed at encouraging owners to be active through "facilitations" in plot development may lead, as a result, to landscape destruction. It may, above all, contribute to the demise of the interior structure and, as a result, lost urban character. Unfortunately, as Elżbieta Czekiel-Świtalska writes, people responsible for enacting local plans do not know that planning does not decide about building something, but about the shape of public space that arises on the basis of local spatial law [2, p.331]

¹⁴ From this perspective, the glossary of any local spatial development plan should include a detailed definition specifying not only which elements may be moved beyond the lines (e.g. eaves, balconies, cornices), but most importantly what percentage of the façade must be placed in the plane marked by the line, which will allow, as a result, to create an appropriate urban wall. Consequently, it is possible to use a few varieties of the same line in one local development plan, defining different conditions of its accomplishment depending on the needs of the given block or interior.

A compact dense clearly outlined form composed of residential and residential and service forms decides about the essence of urbanization. Calm and dense, devoid of any trembling, it builds an appropriate background for the presence of dominants and key elements realized by sacral and public buildings (churches, town halls). In turn, using the building restriction line in historical town centres from the side of urban interiors deprives them of the opportunity to build this background. This introduces spatial chaos and deprives this space of historical sense and meaning¹⁵.

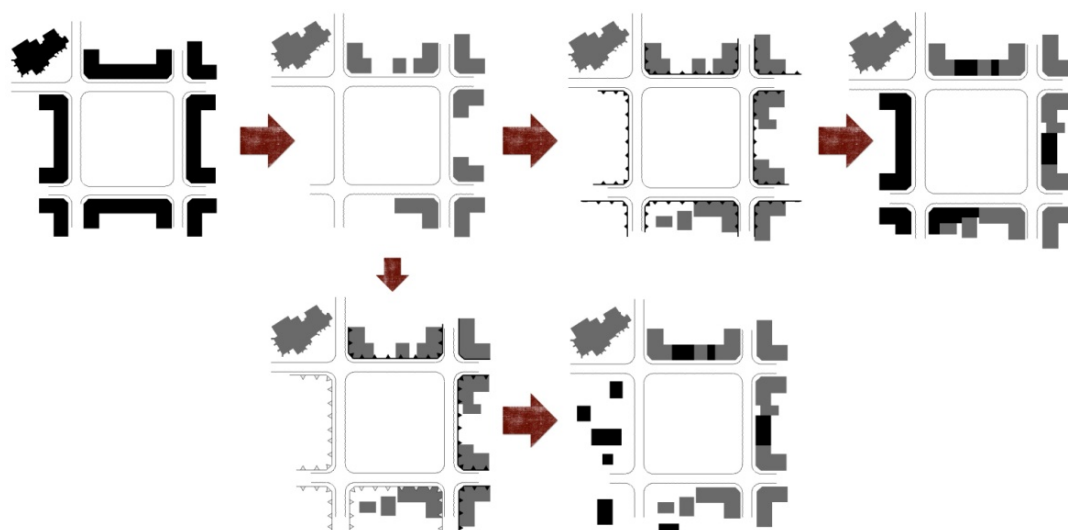


Fig.1 Effects of using the designated building line and building restriction line in shaping the walls of urban interior with numerous cavities. The designated building line offers an opportunity to preserve continuity of the structure. The use of building restriction building line may lead to irreversible loss of the interior's clarity and coherence (own scheme)

Ryc.1 Efekty wykorzystania obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy w kształtowaniu ścian wnętrza urbanistycznego o dużych ubytkach. Linia obowiązująca jest szansą na zachowanie ciągłości struktury. Zastosowanie nieprzekraczalnej może prowadzić do bezpowrotnej utraty czytelności i spójności wnętrza (opracowanie własne).

Space distortion through an introduction of freedom to shape development (non-compliant with the place's historical tradition) is, therefore, an element of identity loss and it contributes to loss of forms given to the town as a result of acts of its conscious creation (e.g. location). Yet in the context of identity protection it seems particularly important to sustain, or even restore, the clarity of historical development arrangements (as long as they display cultural values). Undoubtedly, there is a dilemma at this stage which consists in the scope of reconstructions and the level of permissible contemporary creation as the town is not an open-air ethnographic museum and space has a character of cumulative stratifications with different stages of its development leaving their trace in

¹⁵it should be assumed that building restriction line seems more desirable on peripheral areas and areas requiring individual or landscape approach. It should not be employed, however, in those places in which it is necessary to create a compact form. It may nevertheless be used in all those places where in the aftermath of an investment a new structure in the form of a key element comes into being (unique and outstanding in terms of form or volume) or a landscape assumption whose essence resides in incorporating architecture in the landscape context, integrating the object with greenery and loosening rigid urban arrangements (e.g. river bank from the side of landscape interior).

it. It seems, nevertheless, that at this moment historical and landscape studies should come to the rescue, allowing to single out key elements symbolic for the town's identity. The loss of base features of the town's genetic code will deprive it of opportunities to save its urban character. It should be stressed that the loss of urban interiors (or clear division into the public and private space) entails loss of the essence of urban character. Decisions on shaping the walls of squares, markets and streets must be taken with full awareness of their spatial consequences. The evolutionary and cumulative character of urban space naturally allows for modifications yet decisions on diffusion of urban interior walls should be made after previous in-depth analyses and considerations. Any design decision should be based on the understanding of the place's historical structure and acting through conscious and creative continuation (or using the language of local patterns and preservation of continuity: evolution rather than revolution). This allows to preserve originality, but also, importantly, to construct the future based on strong century-old roots.

It should be stressed, however, that like in the case of the dividing line, the use of the designated building line as perpetuating historical accumulations should be a well-thought process of **complementation and correction** of distorted structure aimed at achieving a coherent and harmonious effect. It may be counter-effective to passively draft it along preserved buildings in an attempt, often unreflective, to protect a single building (or a set of buildings) entered into the communal register of historical monuments and consequently contribute to perpetuating chaos and negative accumulations.



Fig.2 Poddębice, Łódzka street – disorder of the building line - a historical street leading to the main square (own photos)

Ryc. 2 Poddębice, ulica Łódzka – nawarstwione zaburzenia pierzjowej linii zabudowy – ulica historyczna, prowadząca do głównego placu – zdjęcia własne autorki

5.3 Defining building height and shaping façade arrangements

The building height of the urban interior walls decides about its proportions, coherence and clarity. Defining the height parameters should lead to creating a coherent whole which will account for the range of building heights characteristic of the given place (which does not exclude certain permits concerning upward extension of the existing buildings if it is beneficial for interior's proportions, being, at the same time, a prerequisite for the area's economic development). The conducted research (critical analysis of detailed arrangements for individual sites and analysis of graphic attachments to local plans), and the author's design experience show that beside factual errors (e.g. defining

the maximum height as lower than most existing buildings on the square), the problems that come to the fore include specifying parameters which define the real height of elements responsible for the character of the urban wall: the ridge and topping cornice¹⁶. It is a frequent phenomenon to define only one of the aforementioned parameters, i.e. the maximum height to the ridge. The location of the cornice is then conditioned on two indirect factors: permissible inclination angles of roof slopes and building depth. The bigger the permissible range of roof slope, the bigger possible variations in the location of the cornice line (eaves).

It also seems valuable to determine both maximum and minimum parameters (e.g. maximum and minimum height to the ridge, maximum and minimum height to the cornice) as indicating permissible ranges is an element of eliminating future potential height conflicts and a situation when one-storey buildings lie in the direct vicinity of multi-storey buildings. The so-called "frontage developments" as appendices to local spatial development plan are a good practice which allows to define height parameters with specifying other important principles of shaping front façades of buildings which form walls of an urban interior. These graphic diagrams may, through lines and symbols, easily specify "boundary conditions", or minimum and maximum requirements which the designer - architect should meet to preserve the interior's coherence (location of gate passage, façade composition structure, such as axes, position of secondary cornices, other).

In this context an important element of defining the height of the building also becomes a point of reference. It is common practice to define building height with reference to the altitude of the lowest entrance to the building, which though in accordance with the requirements specified in technical conditions¹⁷ is hardly a solution which is fully efficient in local spatial development plans, especially in situations when there are considerable downslopes within the plot as this makes it impossible to foresee precisely the level on which the lowest entrance will be localized¹⁸. Therefore it seems desirable to define the height from the side of the public space as it gives an opportunity to create coherent expression of the urban wall from the side of the square (street), preserving at the same time freedom while shaping the internal plot structure irrespective of changes in its development.

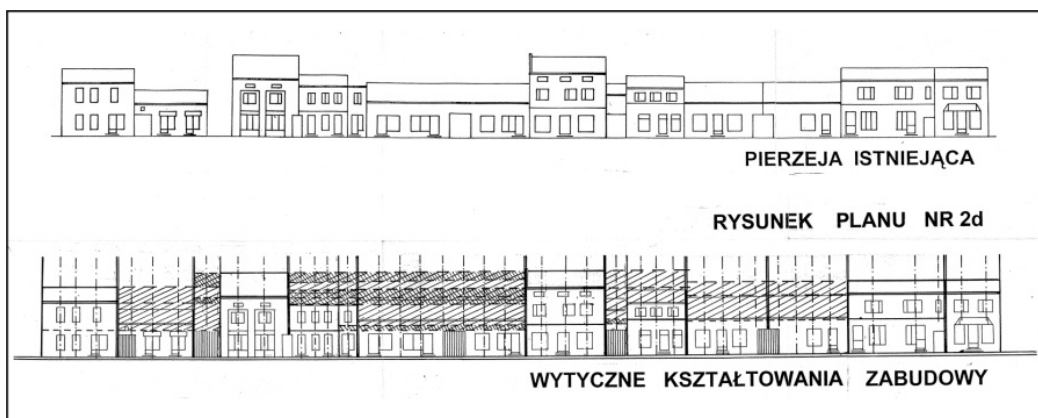
At the same time it is worth remembering that provisions of the local spatial development plan form a "framework" for shaping the architectural form. Hence the quality of such provisions is of paramount importance in creating suitable conditions to design architecture. They should, on the one hand, limit the possibility of creating undesirable effects (introduce mandatory orders and prohibitions), on the other, however, they cannot restrict creativity. This means that they cannot take decisions concerning the form as this is not the competence of the plan. To put it simply, it may be both harmful for the quality of urbanized space to allow for excessive "flexibility" of the plan (giving the investor investment freedom) and its excessive "rigidity" (taking over the architect's competence by people who do not have any preparation in the field of shaping the building function

¹⁶ Buildings with a cornice roof tend to dominate in the case of development located next to squares, markets and compact streets (both in the past and in the present). Eaves roofs can be found much less frequently, yet the eaves line is subject to identical principles as the cornice line.

¹⁷ In accordance with the Regulation of the Minister of Infrastructure and Construction as of 12 April 2002 on technical conditions which should be met by buildings and their location (Dz. U. 2002 no. 75, item 690 as amended): §6. The height of the building or its part used to define technical and use requirements which are referred to in the regulation is calculated from the level of the land next to the lowest entrance to the building or its part to the upper surface of the slab or the uppermost edge of flat roof to the highest usable storey, together with the width of the thermal insulation and the layer protecting it, or to the uppermost surface of another covering.

¹⁸ This phenomenon is after all not uncommon in Poland, even in the centre of the country. Many small towns are located in the neighborhood of rivers and river valleys. There are many instances of occurrence of slopes in the direction of the river /valley precisely within old town blocks.

and form or technical knowledge in the field of construction¹⁹). From this perspective the local spatial development plan as a planning tool should define the requirements which should be met on the level of plot development and shaping the form, not giving, though, ready-made solutions.



LEGENDA:

	BUDOWA, ROZBUDOWA, NADBUDOWA PIERZ
	NAROŻNIK DO INDYWIDUALNEGO OPRACOWANIA
	PROPONOWANA LINIA GZYMSU, OKAPU, KALENICY
	STREFA LOKALIZACJI LINII GZYMSU, OKAPU, KALENICY
	WEJŚCIE, PRZEJŚCIE, PRZEJAZD W GŁĄB DZIAŁKI
	OSIE OKIEN PROPONOWANYCH
	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA

Fig. 3 - Appendix to the local spatial development plan defining the existing condition and principles of creating front façades of buildings (from the side of public spaces) - Regulation No. XXIV/158/04 of the Town Council in Poddębice as of 28 December 2004 on the local spatial development plan of the town of Poddębice.

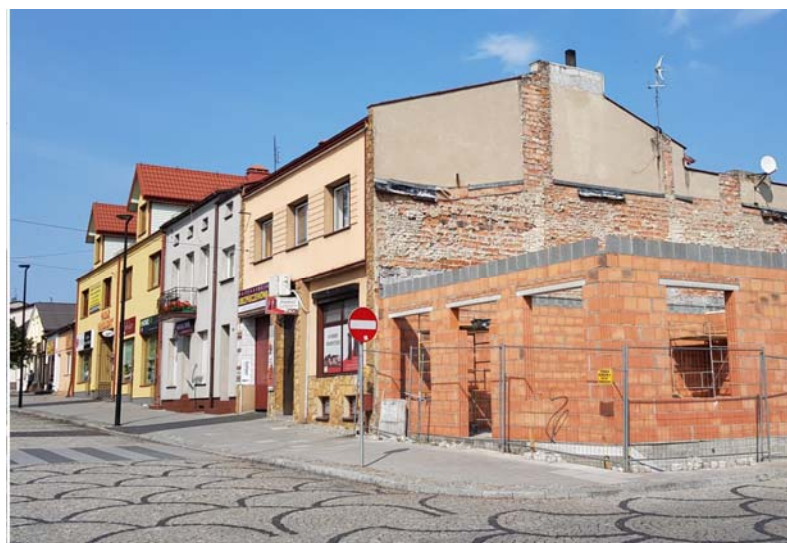
Ryc. 3 - Załącznik do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określający stan istniejący oraz zasady kształtowania elewacji frontowych obiektów (od strony przestrzeni publicznych) - Uchwała Nr XXIV/158/04 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 28 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poddębice

¹⁹ Urban planning practice shows that local spatial development plans often include provisions concerning architectural parameters which contradict each other, or the accomplishment of which decreases the quality of the architectural form. This results from lack of awareness on the part of the plan's authors concerning the consequences of the provisions the "consumption" of which does not take place until the building design and plot development project are elaborated.



Fig. 3 – Poddębice - new objects in the building structure - consistent shaping of the urban interior walls based on the annex to the local spatial development plan (own photos)

Ryc. 3 – Poddębice, uzupełniania w strukturze zabudowy – świadome kształtowanie ścian wnętrza urbanistycznego w oparciu o załącznik do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zdjęcia własne autorki)



5.4 Plot development

Shaping urban interior walls is always connected with plot development being the primary point of reference for values and parameters defined in the plan. The ownership structure being one of the fundamental elements of identity in urban planning has a direct impact on the vertical articulation of the interior wall which is, as a rule, a derivative of the existing ownership structure. According to Kazimierz Wejchert, statistically speaking the plot surface adjacent to the square reaches in Poland approximately 300 – 500m² with the average depth of 38-48m and front width of 9-10m [17, p.32] (which corresponds to the statistical front façade width, sometimes less the entrance to the property).

In practice the ownership structure is often distorted/diversified, there are many plots which are much larger (which is connected with their agricultural origins, excessive depth of blocks adjacent to the square or a derivative of secondary ownership transformations, including land consolidation), or notably smaller (which is, in turn, a consequence of numerous secondary divisions). The point of departure here is to order the ownership structure and protect historical divisions.

Ordering, perpetuating and complementing ownership divisions as part of the local spatial development plan is therefore becoming an important act of protecting the identity of small town central spaces. The legislator allows for determining principles and conditions

of consolidation and division of property under the plan, through setting forth key parameters for their historical structure: minimum and maximum front width, boundary angle in relation to the road lane (square dividing line) or minimum surface of newly delineated building plots. It seems, however, that from the perspective of shaping the urban wall, defining division conditions may turn out insufficient, especially in the context of the possibility of developing a few plots by one investor, and in consequence losing the vertical articulation of the wall resulting from accomplishment of separate buildings on neighbouring plots.

In this context it is desirable not only to determine division conditions which preserve and order the ownership structure in relation to locally established native patterns but also to introduce a requirement of vertical articulation on front façades (representing a component of the urban interior wall) in line with widths of traditional front widths for the given place of a single building plot. Such a solution offers an opportunity to preserve the historically shaped tectonics of structural divisions of interior walls irrespective of the actual ownership state, hence ensuring an appropriate ratio of parts (individual elements of building bodies resulting from divisions) to the whole (or interior as a structure), which tends to be considered as one of the main prerequisites for “beauty in urban planning”²⁰.

The factors which have an indirect impact on shaping urban walls include:

- **floor area ratio** – understood as the ratio of the sum of surface of all stores to the plot surface;
- **soft landscaped area ratio** – defined as area with surface arranged in a way which ensures natural plant vegetation and rainfall retention as well as 50% of terraces and flat roofs with such surface and other surfaces ensuring natural plant vegetation of the surface of at least 10m² as well as surface water on this area²¹;
- permissible development surface usually expressed in percentages (obligatory indicator).

The above parameters define the real possibility of plot development and, consequently, they should be subject to very careful analysis and considerations on the level of constructing plan arrangements. In the context of development of plots adjacent to the square which are a component of the urban interior, it seems of key importance to determine both maximum and minimum parameters which will allow to avoid blatant disproportions in the development of neighbouring plots. Besides, special attention should be drawn to mutual correlation of the above ratios as well as referring them to minimum and maximum heights defined in the plan as every possible effort should be made so that these indicators do not contradict one another.

In simple words, it may be assumed that the minimum development surface together with the minimum permissible height should enable to achieve the minimum floor area ratio, at the same time ensuring accomplishment of the building of the form (volume and proportions) desired from the point of view of the interior structure (e.g. it must allow to fill the plot front or its expected part with the building of the primary function, simultaneously attaining the right depth).

An important problem which is often not accounted for in plan projects includes disproportions in the volume of plots. Defining parameters for the base plot without considering special cases, in particular plots notably smaller or larger than the base one, leads to unjustified restricting, and sometimes even preventing the construction

²⁰ the sense of beauty tends to be subjective and besides that canons undergo changes in time. In the search for a general definition, after Vitruvius, Palladio or Alberti it may be assumed that beauty, including **town's beauty results primarily from beautiful forms and appropriate ratio of the whole to parts** [9, pp. 109-151]

²¹ Regulation of the Minister of Infrastructure as of 12.04.2002 on technical conditions which buildings and their location should comply with (Dz.U.15.1422 as amended)

of development or its excessive cubature. There is a similar situation with reference to corner plots whose specific structure conditions somewhat different needs than in the case of base plots. A good solution in this case may consist in conditioning the development ratios on plot volume, which leads to balancing the interests of individual owners and contributes to developing “difficult” yet desirable plots from the point of view of composition continuity (interior coherence). This solution is already used, for instance in Łódź²² and in the opinion of the author of this article it is worth adapting it also for smaller settlement units. As for protection of urban cultural landscape (preservation of public space clarity, prevention of porosity in the tissue forming interior walls), it is also worth limiting sometimes the soft landscape area ratio or increase permissible parameters of development surface (leading to instances of “plot overinvestment”) but eventually achieving a coherent whole and compact form whose aesthetic (composition) values also affect the quality of life of its inhabitants, manifesting the accomplishment of needs “of a higher order”²³.

6. CONCLUSIONS AND RECOMMENDATIONS

From the viewpoint of protection of small town identity it seems to be of particular importance to perpetuate and restore the clarity of historical development arrangements, and in particular to preserve the coherence of urban interiors, whose presence is not only an indicator of the “urban character” but also one of absolute determinants of “beauty” of provincial centres. The originality, uniqueness, coherence and cultural value of space should be considered not only on the scientific (historical value) and aesthetic scale but also the economic and social one (symbolic value). It is important to take conscious decisions on wall diffusion, giving up a clear boundary between public and private space, restricting the distinctiveness of urban interiors only in a situation when preservation of the clear code to space is no longer possible since shaping town space cannot be a consequence of misunderstood “flexibility” or misdefined modernity. The construction of a local spatial plan is a difficult art of looking for solutions which connect the past together with its whole baggage of values and destruction with the future which has in store both threats and opportunities. From this perspective creating a local development plan is a creative act yet based on comprehensive knowledge. This cannot be accomplished through passive multiplication of provisions without understanding their consequences for the specific space and individual plots of land. Each provision of the local spatial development plan, which is an act of local law, is a decision which affects the town’s future. Ensuring the highest possible quality standards of the study is in the interest of the commune (both the authorities and all its inhabitants). This is a document whose substantive (not only formal and legal) correctness is decisive for creating adequate conditions for living and investment.

6.1 Recommendations in the scope of improving the quality of urban planning studies for historical spaces of small town centres:

- elaborating a local spatial development plan should be preceded by a detailed analysis of the existing condition, considering a detailed inventory (including *in situ* research);
- research in the historical dimension (e.g. historical and urban planning study) should supplement analyses of the existing state; in accordance with the principle that each

²² Plan for the Julianów district, Regulation XLVIII/1229/17 of the City Council in Łódź as of 10 May 2017 on devising the local spatial development plan for part of the Łódź area located in the region of aleja Róż and the following streets: Łagiewnicka, Julianowska, Zgierska, Biegańskiego, Krzewowa, Pogodna, Zdrojowa and Przyrodnicza. The plan also accounts for different plot volume ranges and sets forth adequate parameters for them.

²³ Accomplishment of “lower” and “higher” order needs according to a theory by Abraham Maslow – cognitive and aesthetic needs crown the pyramid as elements of self-fulfilment.

town is in a way historical it is necessary to identify values (historical, cultural, symbolic, planning) which define the unique genetic code of the urban space;

- the local plan should be a tool used to achieve the intended strategy of town development; in this context research into the existing condition should lead to a diagnosis: identifying valuable and problematic elements (stimulants and development barriers)
- the local spatial development plan should be elaborated on the basis of a coherent vision of transforming the existing structure. This means that the local development plan is not an aim in itself but a tool in accomplishing the vision of development. This means that the act of creation includes elaborating a holistic concept of transformation including the past, the present and a future which will meet the requirements of the future (good practices include creation of spatial development concepts together with 3D modelling which allows to articulate the vision of transformations graphically, taking into account every plot. This is also a good tool of participation: dialogue with the inhabitants being beneficiaries of all kinds of project decisions).
- elaborating the local spatial development plan should represent the final act: perpetuating the adopted concept of growth in the form of a local legal act. From this perspective urban planning provisions form a tool for accomplishing the commune's development intentions which were agreed upon with the inhabitants.
- the local spatial development plan in the scope of creating provisions on space shaping (urban planning and architectural solutions) should be obligatorily elaborated by architects – urban planners with expertise both in shaping urbanized space and architectural design (good practice include participation of an architect with both “urban planning” and “architectural” licenses) as the local spatial development plan is a document which directly translates into action, becoming an act of transition between the vision and its accomplishment.

Conscious spatial policy and attention to the quality of town planning studies may contribute to the preservation of many unique small town landscapes, creating at the same time basis for future development. Small towns whose essence is to combine what is best in urban life and country life do represent an ideal place to live in accordance with the principles of sustainable growth. They require, however, special care and attention as their small scale makes them vulnerable to errors and they easily become subject to irreversible destruction.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JAKO NARZĘDZIE KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU MAŁEGO MIASTA. WYBRANE ZAGADNIENIA

1. WPROWADZENIE

Małe miasta w warunkach polskich wykazują wiele braków i wad w ukształtowaniu historycznych centrów zarówno pod względem struktury jak i architektury. Wpływa to ujemnie na ich krajobraz, jakość życia mieszkańców jak i na warunki ekonomiczne. Jednocześnie, z uwagi na znaczący stopień destrukcji krajobrazów historycznych, wynikający ze zniszczeń wojennych, „biologicznej” pełnej chaosu i przypadkowości odbudowy zapoczątkowanej w latach 40-tych [17, str.16] oraz inwazyjnej polityki urbanistycznej i architektonicznej w latach 70-tych i 80-tych, współczesna ochrona

krajobrazu kulturowego małych miast sprowadza się nie tylko do utrzymania trwałości zachowanych elementów, ale także do twórczego uzupełniania i modelowania zaburzonych struktur.

Podstawowym narzędziem kształtowania krajobrazu miast, zwłaszcza w rozumieniu określania warunków gospodarowania przestrzenią w stanie bieżącym i przyszłym, jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (nazywany w skrócie planem miejscowym). Dokument ten, będący opracowaniem szczegółowo zdefiniowanym przez ustawę [15] o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (i rozporządzenie [13]) stanowi w rękach samorządu lokalnego narzędzie zapewniające realny wpływ na jakość przestrzeni, którego stosowanie powinno z czasem prowadzić do zauważalnej poprawy stanu struktury przestrzennej, a w konsekwencji do poprawy jakości życia mieszkańców.

Jednocześnie, praktyka wskazuje, że w niektórych przypadkach miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może stanowić nie tyle narzędzie naprawy, co wręcz destrukcji krajobrazu miasta, przyczyniając się do trwałej jego degradacji, utrwalania bieżących, nawarstwionych historycznie problemów przestrzennych i postępującego zeszpecenia. Taki stan rzeczy potwierdzają również badania prowadzone przez Elżbietę Czekiel-Świtalską [2 str.329-337]. **O roli, jaką plan miejscowy odgrywa w kształtowaniu fizycznego oblicza miasta decyduje zatem nie fakt jego istnienia, a jakość zapisów, będących w efekcie aktem prawa miejscowego i podstawą opracowań architektonicznych** (w zakresie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz kształtowania zabudowy). W tym kontekście doskonalenie warsztatu urbanistyczno – architektonicznego w zakresie opracowań planistycznych poświęconych małym miastom wydaje się niezmiernie ważne dla ich przyszłości. Należy podkreślić, że w warunkach polskich odnowa miasteczek odbywa się przecież głównie poprzez rehabilitację²⁴ i uzupełnienia o różnym stopniu twórczej kreacji, co jest charakterystyczne dla krajów poddawanych przemianom na obszarze Europy środkowowschodniej [8 str.22]. Ponadto, w przekonaniu autorki, **projektowanie w obszarze małomiejskim wymaga szczególnych kompetencji. Niewielka przestrzeń i ograniczona liczba elementów kształtujących strukturę sprawia, że każda błędna decyzja projektowa odciska swoje piętno na krajobrazie miasta w sposób niezwykle widoczny i bolesny** [3, str.136].

Należy także zgodzić się z Danutą Kłosek - Kozłowską, że potrzeba ochrony i wzmocnienia kulturowej tożsamości wynika z lekcji ekonomii i praw współczesnego rynku, tym bardziej, że na całym świecie jesteśmy świadkami rosnącego społecznego uznania dla dziedzictwa przeszłości i silnej z nim identyfikacji²⁵ [7, str. 143-144]. Im bardziej wyrazista jest tożsamość miasta, im liczniejsza grupa obiektów czy miejsc o wartościach kulturowych, im bogatszy system historycznych przestrzeni publicznych, im większe wartości estetyczne i symboliczne, tym większa jest wartość przestrzeni miejskiej, jako współczesnego komponentu aktywizacji i rozwoju.

Jak słusznie zauważa Krystyna Pawłowska *"Znijaczone miasta nikogo nie interesują (...).Co więcej, prawidłowością dynamiki rozwoju gospodarczego jest fakt, że indywidualność wizerunkowa miasta korzystnie wpływa na jego szanse gospodarcze.*

²⁴ **Rehabilitacja urbanistyczna** nie posiada ustawowej definicji, jednak określa się ją jako jedną z metod działania w procesie rewaloryzacji układów urbanistycznych. Procesem rehabilitacji objęte są zazwyczaj obszary, które ze względu na swoją historię i zachowaną architekturę, odznaczają się wysokimi walorami kulturowo-przestrzennymi. Tereny te jednak, pod wpływem czasu i długotrwałych zaniedbań, uległy procesowi degradacji i znajdują się w stanie kryzysowym, uniemożliwiającym lub utrudniającym rozwój społeczno-ekonomiczny. Rehabilitacja ma więc za zadanie przywrócić obszar do sprawności, poprawić jego walory estetyczne i użytkowe, nie naruszając wartości historycznych.

²⁵ Warto także zauważyć, że realna wartość zabytków zachowanych na terenie miasteczek nie ma bezpośredniego przełożenia na ich wartość ekonomiczną. To indywidualny, noszący znamiona oryginalności krajobraz kulturowy wpływa korzystnie na "image" miejscowości i ułatwia przyciąganie inwestorów [18]

Miasto piękne lub przynajmniej w jakimś sensie oryginalne łatwiej ściąga do siebie firmy, a zatem i miejsca pracy, niż "miasto bez twarzy" [12, str. 100].

Niniejszy artykuł ma charakter opisowy, wyjaśniający i poznawczy, przy czym za **cel ogólny** uznać należy poszerzenie wiedzy z zakresu planowania przestrzennego na poziomie lokalnym, a za **cel aplikacyjny** opracowanie rekomendacji w zakresie tworzenia zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, które przyczynią się do poprawy jakości tych opracowań, a w konsekwencji, do poprawy jakości krajobrazu małych miast. Za przedmiot opracowania uznać należy zatem **problem kompetencyjny na poziomie pojmowania i definiowania walorów kulturowych małego miasta oraz konstruowania rysunku i zapisów planu miejscowego w zakresie kształtowania krajobrazu** (przestrzeni i architektury). Diagnoza problemu oraz opracowane w wyniku analiz rekomendacje, mają na celu poprawę jakości merytorycznej opracowań planistycznych, przy czym wyniki badań opublikowane w artykule mogą być przydatne nie tylko dla projektantów - urbanistów (poszerzając ich kompetencje w zakresie zapisów dotyczących kształtowania architektury i zasad zagospodarowania terenu), ale przede wszystkim dla przedstawicieli samorządów. Zrozumienie zagadnień poruszonych w niniejszym tekście, a w szczególności zależności jakie zachodzą pomiędzy zapisami planu a praktycznymi efektami jego stosowania, pozwoli administracji samorządowej na świadomą weryfikację opracowywanych projektów planów, a tym samym powinno przyczynić się do poprawy jakości współpracy na linii projektant – samorząd.

2. METODA BADAWCZA

Analiza krytyczna 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z terenu województwa łódzkiego (ocena jakościowa – ekspercka), a także własna praktyka projektorowa w zakresie opracowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz projektów architektonicznych realizowanych w oparciu o wypisy i wyrisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego²⁶.

3. MAŁE MIASTO JAKO ZAGADNIENIE URBANISTYCZNE

Małe miasto (czy też miasteczko²⁷) jako zagadnienie urbanistyczne doczekało się licznych definicji i prób identyfikacji. Wiele z nich w sposób bezpośredni odnosiło się do ilości jego mieszkańców, przy czym kryteria ilościowe ulegały zmianie²⁸. Z perspektywy czasu widać jednak, że trudno jest kreślić granice ludności, od której i do której możemy mówić o małym mieście. Kryteria te stanowią zmienną zależną od wielu różnych czynników, wśród których wymienić należy chociażby rozpatrywany region i zaszciości historyczne.

²⁶ Autorka opracowania posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów. Była członkiem Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie (nr WA-284). Jest także praktykującym architektem. Posiada uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń i jest członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów (LO-0966).

²⁷ Warto zaznaczyć, że termin *małe miasto* z czasem wyparł sformułowanie *miasteczko*, co ma związek z pejoratywnymi skojarzeniami dotyczącymi miasteczek jako ośrodków "drugiej" czyli gorszej kategorii. Niemniej jednak z punktu widzenia językowego: małe miasto i miasteczko to formy tożsame [6, str. 37-60]

²⁸ Profesor Kazimierz Dziewoński małymi miastami nazywał ośrodki, w których liczba ludności nie przekraczała 3 000, a profesor Felicjan Ignacy Tłoczek nazywał tak osady, których populacja zawiera się w przedziale od 1000 do 5000. Kazimierz Wejchert podając klasyfikację związaną z hierarchią osiedli za miasteczko najmniejsze uznawał ośrodek, w którym liczba ludności oscyluje od 2000 do 5000 a za miasto od 10 000 do 20 000 mieszkańców

Hanna Adamczewska - Wejchert zaproponowała zatem alternatywną definicję małego miasta, określając je jako skupisko, którego rozwój gospodarczy i liczba ludności nie wykazują tendencji wzrostu. Elżbieta Muszyńska zwróciła jednak uwagę, że obecnie procesy gospodarcze zachodzą tak szybko, że miasta w bardzo krótkim czasie mogą zmienić swoją pozycję rozwojową i w zasadzie "z dnia na dzień" stać się prężnym ośrodkiem przemysłowym, turystycznym lub aktywizować inną dziedzinę, która stanie się dla nich czynnikiem rozwoju [11], a mimo to z urbanistycznego punktu widzenia pozostają miastami małymi. Można zatem przyjąć, że o małomiejskości, w większym stopniu niż ilość mieszkańców decyduje zbiór cech funkcjonalno – przestrzennych czy też kulturowo – przestrzennych, które determinują krajobraz i charakter miasta.

Przyjmując ten punkt widzenia należy uznać, że²⁹:

- małe miasto to czytelne w planie i zwarte przestrzennie zgrupowanie niewielkiej liczby budowli. Oznacza to, że cechą podstawową jest niewielka skala i fizycznie małe rozmiary, zapewniające poczucie kameralności. Przestrzeń określana jest jako skończona, przez co łatwa do zapamiętania i identyfikacji, co z kolei można utożsamiać z formułowaną przez Krystynę Pawłowską "ideą swojskości"³⁰;
- małe miasto posiada **zwarty przestrzennie układ z czytelnie zarysowaną granicą pomiędzy strukturą zurbanizowaną a krajobrazem naturalnym**. Istotą tej relacji jest oddziaływanie synergiczne elementów antropogenicznych i walorów przyrodniczo – krajobrazowych (wzajemne uzupełnianie swoich wartości);
- czytelność linii podziału pomiędzy strukturą miejską a przestrzenią otwartą, w połączeniu z obecnością obiektów o szczególnym znaczeniu publicznym, lokalizowanych jako lokalne dominanty (np. kościół na wzniesieniu, ratusz), sprawia, że małe miasteczka w warunkach polskich zazwyczaj odznaczają się także bardzo **charakterystycznymi sylwetami z wyraźnie zarysowanymi wieżami i kościołami**. Struktura miasta, widoczna w sylwecie, odzwierciedla treści i znaczenia zawarte w budynkach. Miasto rośnie wwyż i gęstnieje w środku ciężkości funkcjonalnej, co podkreśla znaczenie obszaru centralnego i jest przestrzenią emanacją rangi funkcjonalnej poszczególnych obszarów³¹. Warto zauważyć, że większość małych miast w Polsce jest zlokalizowanych nad rzekami [10 str. 128-129];
- cechą charakterystyczną jest także występowanie **czytelnego elementu krystalizującego i wyraźnie zarysującego się efektu ciężenia** [16] przestrzeni miejskiej w jego kierunku. Układ głównych dróg, przebieg linii podziałów parcelacyjnych, sposób i kierunek lokalizacji zabudowy wykazują wówczas bezpośrednie związki z kształtem i miejscem lokalizacji tego podstawowego elementu porządkującego strukturę miasta³², czyniąc jego plan bardziej uporządkowanym i czytelnym.

²⁹ definicja własna w oparciu o: Gzell S., *Fenomen małomiejskości*, Warszawa 1987, Gzell S., *Co z przyszłością miasteczka? Wieś i miasteczko u progu zagłady*, Materiały z konferencji naukowej Stowarzyszenia Historyków Sztuki, Wojnowiec marzec 1988r, z uwzględnieniem definicji proponowanych przez Wejchert K., *Miasteczko polskie jako zagadnienie urbanistyczne*, Warszawa 1947, H. Adamczewska - Wejchert, *Cechy narodowe polskiego miasteczka* [w:] "Architektura" nr 3-4, 1950, Muszyńska E., *Problem zagrożonych relikwów urbanistycznych małych miast*, PWN, Warszawa 1977

³⁰ Mieszkańcy miasta oraz użytkownicy przestrzeni miejskiej, poprzez czytelność i kameralność wnętrza urbanistycznych szybko nabywają umiejętności rozpoznawania miasta i niezbędnej w nim orientacji przestrzennej, a co za tym idzie nabywają umiejętności i zachowań, które warunkują dobre samopoczucie. Co ważne współczesne badania z zakresu urbanistyki i urbanistyki (m.in. z psychologii percepcji) podkreślają rolę czynników psychicznych w życiu miast, a zwłaszcza ich rolę w subiektywnym postrzeganiu i wartościowaniu przestrzeni, poprzez ich oddziaływanie na percepcję jednostki (więcej na ten temat w: Pawłowska K., *Idea swojskości miasta*, Politechnika Krakowska, Kraków, 2001).

³¹ z reguły następuje także narastanie intensywności funkcjonalnej w miarę zbliżania się do centrum;

³² Geometryzacja przestrzeni jest jednym ze środków jej opanowania i uczynienia. Pozwala na osiągnięcie przestrzennego porządku, stojącego w opozycji do nieładu i chaosu. Więcej na ten temat: K. Pawłowski, *Geometryzacja jako czynnik dyscyplinujący organizację przestrzeni miejskiej*, [w:] *Studium urbis charisteria Teresiae Zarębska Anno Jubilei oblata*, Warszawa 2003

Małe miasto to jednocześnie struktura zamknięta i otwarta. W warunkach polskich układy urbanistyczne wielu miast powstały jednorazowo, jako skończona koncepcja (np. lokacja – forma zamknięta), jednak formy architektoniczne wypełniające wyznaczoną strukturę przestrzenną realizowały się w czasie, stając się czynnikiem kształtującym tożsamość. Można zatem przyjąć, że cechą charakterystyczną małych miast jest **historyczny charakter układu przestrzennego**.

4. WARTOŚCI KULTUROWE I PIĘKNO MAŁEGO MIASTA – CO I DLACZEGO WARTO CHRONIĆ

Krajobraz małego miasta stanowi integralną część życia jego mieszkańców - wszystkich następujących po sobie pokoleń - co sprawia, że zawsze jest wytworem indywidualnym, noszącym pewne znamiona unikatowości, a przynajmniej odrębności. Struktura miasta, powstająca na przestrzeni czasu, wyposażona jest w sens i znaczenie, a przestrzenie publiczne i obiekty o funkcjach publicznych noszą znamiona determinant lokalnej tożsamości. Już w 1909 roku Stanisław Tomkowicz w dziele *"Szpeccenie kraju"* pisał: *"Miasta nie były szablonowo podobne do siebie, każde miało odrębną postać i wygląd, który silnie i sympatycznie wbijał się w pamięć. Powstawało naturalnie, organicznie, z planem i ładem, który nie krępował swobody i fantazji, powstawało jak rodzi się dzieło sztuki - nie dziw, że sam obraz miasta stawał się nierzadko dziełem sztuki"* [14]. Jak słusznie stwierdza Danuta Kłosek – Kozłowska, miasto można czytać jak księgę. Jego przestrzenna struktura, podlegająca modyfikacjom w czasie, stanowi zapis długiego procesu kształtowania całego organizmu, od idei i oryginalnych elementów tkwiących u początku jego formowania, poprzez wykreowane w różnym czasie kompozycje i założenia przestrzenne, a także liczne przekształcenia. Proces ten, trwale zapisany w strukturze miasta stanowi jego swoisty "kod genetyczny"³³ - wysoce zindywidualizowany i niepowtarzalny [7, str. 111]. Ten swoisty "łańcuch DNA" możemy identyfikować z tożsamością kulturową miasteczka.

Elżbieta Muszyńska podkreśla, że małe miasteczka godne są specjalnej opieki niezależnie od ich obecnego stanu, funkcji i miejsca w sieci osadniczej regionu, ponieważ każde z nich posiada swoją własną historię i chociażby z tego powodu jest strukturą niepowtarzalną o cechach unikatowych [11, str. 6]

Opierając się na powyższych twierdzeniach, a także na założeniach Międzynarodowej Karty Ochrony Miast Historycznych, można przyjąć, że wszystkie miasta są w pewnym stopniu historyczne, co oznacza, że każde posiada wartości, które należy chronić.

Historyczny układ miasteczka, oglądany w formie planu lub panoramy, ukazuje w sposób uszczegółowiony wewnętrzną zwartość tkanki urbanistycznej i jej piękno. Struktury geometryczne, klasyczne zapewniają w odbiorze poczucie ładu przestrzennego, harmonii i spójności, a także pewną przewidywalność i sekwencyjność widoków. Efektem niespodzianki nazwać można natomiast układy nieregularne, które pozwalają zaistnieć widokom nieprzewidywalnym o ciekawych i oryginalnych kompozycjach [8, str. 176-177].

Najważniejszymi elementami małych miast, stanowiącymi o ich atrakcyjności i malowniczości są jednak historyczne centra. Przekonanie to potwierdzają studia i analizy przeprowadzone pod kierunkiem Witolda Cęckiewicza, które pozwoliły także stwierdzić, że taki stan rzeczy jest wynikiem nakładania się w obszarach staromiejskich funkcji usługowych na walory kompozycyjne i widokowe³⁴, **a zwłaszcza występowania**

³³ Pojęcie kodu genetycznego pojawia się w publikacji Eysmontt R., *Kod genetyczny miasta. Średniowieczne miasta lokacyjne Dolnego Śląska na tle urbanistyki europejskiej*, wyd. Via Nova, Wrocław 2009 i może być tutaj skutecznie stosowane.

³⁴ Szczegółowe wnioski zawarte zostały w Raporcie z badań przeprowadzonych w latach 1981-1985 przez IV grupę tematyczną pod kierunkiem Witolda Cęckiewicza, w ramach problemu międzyresortowego 1.6 "Rewaloryzacja zespołów zabytkowych na tle rozwoju miast", Politechnika Krakowska, Kraków 1989

układów wewnątrz urbanistycznych (przede wszystkim placów i ulic), tworzących systemy przestrzeni publicznych³⁵. Ponadto, z punktu widzenia malowniczości układów małomiastek, ważna jest także obecność zaułków, przesłaniających się planów w uskokach zabudowy pierzejowej i w narożnikach przyrynkowych [8, str. 219].

W tym kontekście uznać należy, że ochrona krajobrazu kulturowego małego miasta powinna się koncentrować nie tylko na przeciwdziałaniu zjawiskom rozlewania się miast³⁶ ochronie tradycyjnej sylwety, czy też na elementach wynikających wprost z definicji **historycznego układu urbanistycznego** zawartego w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami, do których zaliczyć należy zachowane³⁷:

- obiektów o wartościach kulturowych,
- historycznych układów funkcjonalnych, w tym zespołów projektowanej zieleni,
- rozmieszczenia ulic (lub sieci drogowej),
- oraz zasad parcelacji terenu.

Za kluczowe uznać należy **ochronę czytelności oraz charakter wewnątrz urbanistycznych** (placów/rynków oraz wewnątrz ulicznych) **definiowanych poprzez architekturę**. Decydują one nie tylko o miejskim charakterze jednostki osadniczej, ale w sposób bezpośredni określają charakter, unikatowość i tożsamość miejsca.

Zachowanie trwałości wnętrza jako struktury przestrzennej określającej charakter historycznego centrum jest zależne od stopnia jego **zwartości** oraz **czytelności** (proporcji). Zgodnie z teorią Kazimierza Wejcherta, za zwartość odpowiada parametr będący stosunkiem otwarć urbanistycznych do powierzchni ścian a za czytelność stosunek powierzchni placu do wysokości tworzącej go zabudowy wyrażony w postaci kąta środkowego [16]. W sensie strukturalnym, odpowiada za to **sposób organizacji zabudowy na działkach przyrynkowych**. Należy przez to rozumieć zasady lokalizacji budynków na działkach przekładające się na czytelność pierzei (odczytywanej jako ściana wnętrza). Parametrami uzupełniającymi, określającymi jednak bezpośrednio charakter zagospodarowania działki, są zatem powierzchnia zabudowy, współczynnik intensywności zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna.

W wymiarze architektonicznym za skalę wnętrza odpowiada przede wszystkim **wysokość budynków**, przy czym na jego charakter wpływ mają również: rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci dachowej, szerokość elewacji frontowej (która nie zawsze jest wprost pochodną historycznych podziałów parcelacyjnych), artykulacja pozioma i/lub pionowa obiektu (np. gzymsy pośrednie, pilastry), występowanie i charakter osi kompozycyjnych (np. kamienice jednoosiowe, dwuosiowe czy też osiowy układ okien), a także elementy szczególne jak przejazdy i przejścia bramowe, podcienia i inne cechy unikatowe.

5. PLAN MIEJSCOWY A KSZTAŁTOWANIE WNĘTRZ URBANISTYCZNYCH – WYBRANE NARZĘDZIA I PROBLEMY

Celem polityki lokalnej powinno być zapewnienie równowagi między ochroną historycznych układów przestrzennych a ich kreacją. Zachowanie unikatowego charakteru placów, rynków a także ulic wydaje się być elementem obligatoryjnym,

³⁵ "Miastem jest tylko takie zgrupowanie domów, które zdołało wytworzyć przestrzeń publiczną z budowlami symbolizującymi wspólne życie" - jest to rzymska definicja miasta przytoczona przez Czesława Bieleckiego w książce "Gra w miasto", str. 74;

³⁶ Co w świetle współczesnych teorii urbanistycznych oraz wiedzy o mieście uznać należy za element oczywisty, który jednocześnie – w przypadku małych miast powinien skutkować zachowaniem czytelnego podziału na strukturę zurbanizowaną i naturalną oraz ochroną sylwet. Zagadnienia ochrony miasta przed rozlewaniem, badanie postaci miasta (wg Kosińskiego), a także wykorzystanie narzędzi planistycznych w celu wdrażania realnych działań mogą stanowić materiał na oddzielny artykuł.

³⁷ Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r., poz. 2187)

zwłaszcza w kontekście realizacji zasad polityki zrównoważonego rozwoju. Jak podkreśla Sławomir Gzel projektowanie urbanistyczne i architektoniczne to w rzeczywistości umiejętność dokonywania zmian, które realizując współczesne potrzeby będą jednak pozostawały w zgodzie z indywidualnym krajobrazem miejsca [5, str.211-212] Nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest przecież ład przestrzenny, który należy roznieć jako tworzenie całości, logikę, czytelność i jasność struktur przestrzennych, ich wzajemne zharmonizowanie a jednocześnie zachowanie wysokiej użyteczności i efektywności [1].

5.1 Linie rozgraniczające i przeznaczenie terenu

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego szczegółowo definiuje ustawa [15] o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie [13] ministra w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyjściowym narzędziem w zakresie kształtowania struktury wewnątrz urbanistycznych jest „*linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania*” pozwalająca na zdefiniowanie przebiegu ulic/placów oraz wielkości i kształtów kwartałów miejskich. Przebieg linii rozgraniczających utrwala i uzupełnia strukturę kompozycyjną obszarów w zakresie przebiegu dróg, kształtu placów i rynków, a także przejść pieszych i pieszo - jezdnych. W rzeczywistości, definiuje ona podział na strukturę prywatną i publiczną. Utożsamiana jest z linią przebiegu granicy własności pomiędzy działką a ulicą (lub placem) i stanowi podstawę prowadzenia ściśle określonej, pierzowej linii zabudowy lub lokalizacji ogrodzeń.

Rozplanowanie układu dróg i przejść to podstawowy zapis urbanistycznej tożsamości miasta. Zachowanie przebiegu i charakteru granicy wewnątrz urbanistycznych jest zatem podstawą trwałości centrum, jako „continuum” łączącego w sobie przeszłość z teraźniejszością. Z tej perspektywy – utwalenie historycznego przebiegu linii rozgraniczających jest aktem ochrony krajobrazu kulturowego. Zagrożeniem dla jakości rozwiązań przestrzennych jest jednak **bierno i bezrefleksyjne prowadzenie tej linii z usankcjonowaniem wszelkich zaburzeń, wypaczeń, przełamania i odchylenia**. Ochrona krajobrazu nie wyklucza bowiem korekty struktury (a nawet odtwarzania przebiegu lub kształtu utraconych lub zniekształconych układów drogowych i placowych), podyktowanej potrzebą osiągnięcia ładu przestrzennego oraz zachowania istoty kompozycyjnej i funkcjonalnej obszaru. Decyzje dotyczące przekształceń nie należą jednak do łatwych, wymagają bowiem zrozumienia struktury przestrzeni nie tylko w wymiarze estetycznym i funkcjonalnym, ale także historycznym i symbolicznym. Należy bowiem pamiętać, że do XIX wieku kreacja miasta (akt założenia i wytyczenia działek) był nie tylko aktem prawnym i ekonomicznym – ale także mistycznym [9, str. 109-151][4]. Dlatego projektowanie w obszarach małych miast, których geneza z reguły sięga czasów średniowiecznych, wymaga działań opartych na wiedzy z zakresu historii urbanistyki i architektury, a umiejętność wyselekcjonowania miejsc „magicznych”, w których chaos i zaburzenia stanowią element małomiasteczkowego ładu, a nie są przejawem degradacji tkanki stanowi wyzwanie dla projektantów, którzy muszą wykazać się nie tylko wiedzą i umiejętnościami, ale także wrażliwością i wyczuciem.

Linie rozgraniczające, z definicji stanowią także granice podziału jednostek planistycznych o różnych funkcjach i różnym sposobie użytkowania. Jest to o tyle ważne z punktu widzenia niniejszych rozważań, że funkcja determinuje potencjalne formy architektoniczne, wpływające ostatecznie na charakter miejsca (wnętrza). Ponadto, funkcja (w szerszym rozumieniu) ma także kontekst kulturowy, określa strukturę miasta, którego centrum przestrzenne powinno być tożsame z centrum funkcjonalnym, rozumianym jako przestrzeń wymiany handlowej, kulturalnej i koncentracji interakcji społecznych. Tymczasem, częstym problemem planów miejscowych sporządzanych dla małych miast jest ograniczanie w centrum funkcji usługowych na rzecz mieszkaniowych (jedynie z dopuszczeniem usług lub w ogóle definiowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jako wiodącej), co argumentowane jest potrzebą poprawy jakości życia

mieszkańców i przeciwdziałania wyludnieniu obszarów centralnych. Należy się zgodzić, że rażąca przewaga funkcji usługowych może być zjawiskiem niekorzystnym (wpływającym np. na pogorszenie poziomu bezpieczeństwa na skutek zaniku kontroli społecznej), jednak ich eliminacja lub drastyczne ograniczenie może prowadzić do obniżenia rangi i znaczenia obszaru centralnego w strukturze miasteczka, a w efekcie przyczynić się do jego funkcjonalnego „obumierania” i wynoszenia inwestycji kluczowych dla życia gospodarczego poza ramy historycznego centrum. Z tej perspektywy najbardziej wskazana jest równowaga, umożliwiająca komplementarne i synergiczne współistnienie funkcji mieszkalnych z usługowymi, tak aby historyczne centrum zachowało charakter struktury wielofunkcyjnej, łączącej i koncentrującej na swoim terenie różne formy aktywności i przejawy życia miejskiego.

5.2 Linie zabudowy

Linie zabudowy warunkują sposób lokalizacji zabudowy na działce. W praktyce planistycznej funkcjonują dwa podstawowe typy: linia nieprzekraczalna i linia obowiązująca (inaczej nazywaną ściśle określoną linią zabudowy) ze swoją charakterystyczną, stosowaną głównie w miastach odmianą – linią pierzejową. Nie istnieje prawna wykładnia realizacji ustaleń nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy, przy czym ugruntowana praktyka zawodowa definiuje linię obowiązującą, jako taką która określa lokalizację obiektu w sposób wiążący. Nieprzekraczalna określa jedynie pole, w ramach którego obiekt może być realizowany swobodnie z zachowaniem przepisów odrębnych. Z tej perspektywy – kluczowe jest nie tylko zastosowanie określonej linii, ale przede wszystkim zdefiniowanie w planie miejscowym **wykładni jej realizacji**, tak aby na etapie projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektonicznego, uniknąć wątpliwości jakie warunki muszą zostać spełnione, aby zrealizowane zostały zamierzenia autora planu miejscowego³⁸. Jak wspomniano wcześniej – obowiązująca pierzejowa linia zabudowy definiuje (w mniej lub bardziej uszczegółowiony sposób) miejsce lokalizacji zabudowy na działce. Co za tym idzie, jest gwarantem zaistnienia obiektu w określonym miejscu – a tym samym podstawą kształtowania ściany urbanistycznej. Jak wykazała analiza przykładów, a także wieloletnia praktyka projektowa autorki, stosowanie linii obowiązującej lub obowiązującej-pierzowej jest praktyką powszechną w przypadku wnętrz urbanistycznych (rynków i placów), w których stopień zrzesotowienia tkanki jest nieznaczny, a historycznie ukształtowana ściana urbanistyczna jest czytelna i nie budzi wątpliwości. Uzupelnienie struktury, zachowanie ciągłości pierzei (uzupelnienie budynków wypełniających puste działki - określane w języku architektonicznym jako „plomby”) wydaje się być dla autorów planu rozwiązaniem oczywistym. Zostaje w ten sposób zachowana ciągłość układu, następuje jakby zamknięcie kontinuum urbanistycznej czasoprzestrzeni – ubytki w historycznie ukształtowanej strukturze zostają wypełnione przez współczesne obiekty, przez co przestrzeń zachowuje czytelne ślady przeszłości, ale nabiera współczesnego wyrazu.

Inaczej sytuacja wygląda jednak w przypadku wnętrz o większym stopniu zrzesotowienia, kiedy tkanka budująca ściany – na skutek ewolucji struktury (duże ubytki) zniknęła lub już wcześniej została przekształcona w sposób niezgodny z pierwotnym ukształtowaniem. Stosunkowo częstym zjawiskiem, zwłaszcza w mniejszych miejscowościach, jest wówczas stosowanie wzdłuż ścian rynku czy placu nieprzekraczalnych linii zabudowy, stanowiących wyraz „elastyczności” i swobody oferowanej inwestorom. Niestety, ta elastyczność, mająca z założenia zachęcać właścicieli do działania – poprzez „ułatwienia” w zagospodarowaniu działek - może

³⁸ Z tej perspektywy, każdorazowo w słowniczku planu miejscowego powinna znajdować się szczegółowa definicja, określająca nie tylko jakie elementy mogą być wyprowadzone poza linię (np. okapy, balkony, gzymsy), ale przede wszystkim jaki procent elewacji musi zostać umieszczony w płaszczyźnie wyznaczonej przez linię, co pozwoli w konsekwencji na stworzenie odpowiedniej ściany urbanistycznej. Co za tym idzie, w jednym planie miejscowym, można zastosować kilka odmian tej samej linii definiując różne warunki jej realizacji, w zależności od potrzeb określonego kwartału lub wnętrza.

w efekcie prowadzić do destrukcji krajobrazu. Przede wszystkim może przyczynić się do rozpadu struktury wnętrza, a w konsekwencji utraty miejskości. Niestety, jak podkreśla Elżbieta Czekiel - Świtalska osoby odpowiedzialne za uchwalenie planów miejscowych często nie mają nawet świadomości, że „*nie chodzi o wybudowanie czegokolwiek, ale że ważny jest kształt przestrzeni ogólnodostępnej, jaki powstaje (...) na podstawie miejscowego prawa przestrzennego*”. [2, str.331] Tymczasem, dobrze skonstruowana forma spoista, zwarta, czytelnie zarysowana – zbudowana z form mieszkalnych i mieszkalno-usługowych stanowi o istocie miejskiej urbanizacji. Uspokojona i zwarta, pozbawiona rozedrgania, buduje właściwe tło dla obecności dominant i akcentów, realizowanych przez obiekty sakralne i publiczne (kościół, ratusze). Tymczasem stosowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w historycznych centrach miast – od strony wnętrza urbanistycznych, pozbawia je szansy na zbudowanie wspomnianego tła. Wprowadza przestrzenny chaos i pozbawia tę przestrzeń historycznego sensu oraz znaczenia³⁹.

Zaburzenie przestrzeni poprzez wprowadzenie swobody kształtowania zabudowy (niezgodnej z historyczną tradycją miejsca) jest zatem elementem utraty tożsamości i przyczynia się do zaniku form nadanych miastu w wyniku aktów jego świadomego tworzenia (np. lokacji). Tymczasem, w kontekście ochrony tożsamości szczególnie istotne wydaje się utrzymywanie, a wręcz przywracanie, czytelności historycznych układów zabudowy (o ile wykazują wartości kulturowe). Niewątpliwie, na tym etapie pojawia się dylemat, polegający na zakresie odtworzeń i poziomie dopuszczalnej, współczesnej kreacji. Miasto nie jest bowiem skansenem, a przestrzeń ma charakter kumulatywnych nawarstwień, przez co różne fazy jego rozwoju odciskają na nim swoje piętno. Wydaje się jednak, że w tym momencie z pomocą powinny przyjść studia historyczne i krajobrazowe, pozwalające na wyodrębnienie elementów kluczowych, symbolicznych dla tożsamości miasta. Utrata cech bazowych kodu genetycznego pozbawi je szans na ocalenie swojej miejskości. Należy podkreślić, że zanik wnętrza urbanistycznych (czyli wyraźnego podziału na przestrzeń publiczną i prywatną) to zanik istoty miejskości. Decyzje dotyczące kształtowania ścian placów, rynków i ulic muszą być podejmowane z pełną świadomością konsekwencji przestrzennych. Ewolucyjny i kumulatywny charakter przestrzeni miejskiej dopuszcza oczywiście zmiany jednak decyzje o rozproszeniu ścian wnętrza urbanistycznych powinny być podejmowane po uprzednich, gruntownych analizach i przemyśleniach. Podstawą decyzji projektowych winno być zrozumienie historycznej struktury miejsca i działanie poprzez świadomą i twórczą kontynuację (czyli wykorzystanie języka wzorców miejscowych i zachowanie ciągłości: ewolucja a nie rewolucja). Pozwala to na utrzymanie oryginalności, ale przede wszystkim na budowanie przyszłości opartej na mocnych, wielowiekowych korzeniach.

Należy jednak podkreślić, że podobnie jak w przypadku linii rozgraniczającej, stosowanie obowiązującej linii zabudowy, jako utrwalającej historyczne nawarstwienia powinno być przemyślanym procesem **uzupełniania i korekty** zaburzonej struktury, zmierzającym do osiągnięcia spójnego, harmonijnego efektu. Bierne prowadzenie jej po zachowanych obiektach, często bezrefleksyjne, podyktowane ochroną pojedynczego budynku (lub grupy obiektów) wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, może skutkować efektami odwrotnymi od zamierzonych i w konsekwencji przyczynić się do utrwalania chaosu i niekorzystnych nawarstwień.

³⁹Uznać należy, że nieprzekraczalna linia zabudowy wydaje się bardziej pożądana w obszarach peryferyjnych oraz dla terenów wymagających indywidualnego lub krajobrazowego podejścia. Nie powinna być jednak stosowana w miejscach, w których niezbędne jest wytworzenie formy spoistej. Może jednak znaleźć zastosowanie wszędzie tam, gdzie w wyniku inwestycji powstaje struktura o charakterze akcentu (unikatowa i odznaczająca się w przestrzeni formą, kubaturą) lub założenie krajobrazowe, którego istotą jest wkomponowanie architektury w kontekst krajobrazowy, zintegrowanie obiektu z zielenią i rozluźnienie sztywnych układów miejskich (np. skarpa nadrzeczna od strony wnętrza krajobrazowego).

5.3 Definiowanie wysokości zabudowy i warunków kształtowania elewacji

Wysokość zabudowy ścian wnętrza urbanistycznego decyduje o jego proporcjach, spójności i czytelności. Zdefiniowanie parametrów wysokościowych powinno prowadzić do powstania spójnej całości, która będzie uwzględniała charakterystyczny dla danego miejsca przedział wysokości budynków (co nie wyklucza dopuszczeń w zakresie nadbudowy istniejących obiektów, jeśli jest to korzystne z punktu widzenia proporcji wnętrza, a jednocześnie jest wymogiem rozwoju ekonomicznego obszaru). Przeprowadzone badania (w tym analiza krytyczna zapisu ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz analiza załączników graficznych do planów miejscowych), jak i doświadczenia projektowe autorki wskazują, że poza błędami rzeczowi (np. określenie maksymalnej wysokości jako niższej niż większość istniejących przy placu obiektów) na pierwszy plan wysuwają się problemy z określeniem parametrów definiujących rzeczywistą wysokość elementów odpowiedzialnych za charakter ściany urbanistycznej – kalenicy i gzymsu wieńczącego⁴⁰. Częstym zjawiskiem jest definiowanie tylko jednego z wyżej wymienionych parametrów – wysokości maksymalnej do kalenicy. Położenie gzymsu jest wówczas uzależnione od dwóch czynników pośrednich – dopuszczonych kątów nachylenia połaci dachowej oraz głębokości budynku. Im większy dopuszczalny przedział nachylenia połaci, tym większe możliwe wahania w położeniu linii gzymsu (okapu)

Wartościowe wydaje się także określenie parametrów maksymalnych i minimalnych (np. maksymalna i minimalna wysokość do kalenicy, maksymalna i minimalna wysokość do gzymsu). Wskazanie dopuszczalnych przedziałów jest bowiem elementem eliminowania przyszłych, potencjalnych konfliktów wysokościowych i ograniczenia zjawiska występowania obiektów parterowych i kilkukondygnacyjnych w bezpośrednim wzajemnym sąsiedztwie. Dobrą praktyką, pozwalającą połączyć definiowanie parametrów wysokościowych z określeniem innych, ważnych zasad kształtowania elewacji frontowych obiektów tworzących ściany wnętrza urbanistycznego są tzw. „rozwinięcia pierzei”, wprowadzane jako załączniki do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Te graficzne schematy za pomocą linii i symboli mogą w łatwy sposób określić „warunki brzegowe” czyli wymagania minimalne i maksymalne, które projektant – architekt powinien spełnić, dla zachowania spójności wnętrza (lokalizacja przejazdu bramnego, struktura kompozycyjna elewacji – np. osie, położenie gzymsów pośrednich, inne) – ryc.2.

W tym kontekście, ważnym elementem określania wysokości obiektu staje się również punkt odniesienia. Częstą praktyką jest definiowanie wysokości obiektu do poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, co choć jest zgodne z wymaganiami określonymi w warunkach technicznych⁴¹, nie jest rozwiązaniem w pełni skutecznym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w sytuacjach, gdy w obrębie działki występują znaczące spadki terenu. Uniemożliwia to bowiem dokładne przewidzenie na jakim poziomie zlokalizowane będzie najniższe położone wejście⁴². Z tej perspektywy, pożądaną praktyką wydaje się definiowanie wysokości od strony

⁴⁰ W przypadku zabudowy zlokalizowanej przy placach rynkach i zwartych ulicach dominują (zarówno historycznie jak i współcześnie) obiekty z dachem opartym na gzymsie. Dachy okapowe występują zdecydowanie rzadziej, jednak linia okapu podlega takim samym zasadom jak linia gzymsu.

⁴¹ Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr75, poz. 690 z póź. zm.): §6. *Wysokość budynku lub jego części, służąca do określenia wymagań technicznych i użytkowych, o których mowa w rozporządzeniu, liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu na najwyższą kondygnację użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia.*

⁴² W warunkach polskich, nawet na obszarach centralnej Polski nie jest to wbrew pozorom zjawisko rzadkie. Wiele małych miast zlokalizowanych jest w sąsiedztwie rzek i dolin rzecznych. Możemy zatem obserwować występowanie skarp lub opadanie terenu w stronę rzeki/doliny właśnie w obrębie kwartałów staromiejskich.

przestrzeni publicznej. Daje to szansę na stworzenie spójnego wyrazu ściany urbanistycznej od strony placu (ulicy) przy jednoczesnym zachowaniu swobody przy kształtowaniu wewnętrznej struktury działki, niezależnie od zmian w jej ukształtowaniu.

Jednocześnie należy pamiętać, że zapisy planu miejscowego stanowią „ramy” dla kształtowania formy architektonicznej. Z tej perspektywy, jakość zapisów jest kluczowa aby stworzyć odpowiednie warunki dla projektowania architektury. Z jednej strony powinny one ograniczać możliwości zaistnienia niepożądanych efektów (wprowadzać zakazy i nakazy, których spełnienie jest obligatoryjne), z drugiej jednak nie mogą ograniczać kreatywności. Należy przez to rozumieć, że nie mogą podejmować decyzji co do formy, bo nie jest to kompetencją planu. Uproszczając, równie szkodliwa dla jakości przestrzeni zurbanizowanej może być nadmierna „elastyczność” planu (pozwalająca inwestorowi na swobodę inwestycyjną), jak i nadmierne jego „usztynienie”, wchodzące w kompetencje architekta przez osoby nie posiadające przygotowania w zakresie kształtowania funkcji i formy w ramach obiektu budowlanego oraz wiedzy technicznej z zakresu budownictwa⁴³. Z tej perspektywy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – jako narzędzie planistyczne powinien definiować wymagania, jakie należy spełnić na poziomie zagospodarowania działki i kształtowania formy – nie podając jednak rozwiązań.

5.4 Zagospodarowanie działki

Kształtowanie ścian wnętrza urbanistycznego związane jest każdorazowo z zagospodarowaniem działki, będącej podstawowym punktem odniesienia dla definiowanych w planie wartości i parametrów. Struktura własności, stanowiąca jeden z podstawowych elementów tożsamości w urbanistyce, wykazuje bezpośredni wpływ na pionową artykulację ściany wnętrza. Zdaniem Kazimierza Wejcherta statystycznie powierzchnia działki przyrynkowej w warunkach polskich osiągają ok. 300 – 500m² przy średniej głębokości 38-48m i szerokości frontu 9-10m [17, str. 32] (co odpowiada statystycznej szerokości elewacji frontowej obiektu, czasem pomniejszonej o wjazd lub wejście na teren nieruchomości).

W praktyce, struktura własności bywa jednak mocno zaburzona/zróżnicowana, wielokrotnie występują zarówno działki o wiele większe (co jest związane z ich rolnością genezą, nadmierną głębokością bloków przyrynkowych lub pochodną wtórnych przekształceń własnościowych, w tym scaleń), lub znacząco mniejsze (co jest z kolei konsekwencją licznych, wtórnych podziałów). Punktem wyjścia stają się, zatem uporządkowanie struktury własności i ochrona historycznych podziałów.

Uporządkowanie, utrwalenie oraz uzupełnienie podziałów własnościowych w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staje się zatem ważnym aktem ochrony tożsamości przestrzeni centralnych małego miasta. Ustawodawca dopuszcza określanie zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem, poprzez ustalenie parametrów kluczowych dla ich historycznej struktury: minimalnej i maksymalnej szerokości frontu, kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego (linii rozgraniczającej placu) czy też minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Wdaje się jednak, że z perspektywy kształtowania ściany urbanistycznej, samo zdefiniowanie warunków podziału może okazać się niewystarczające, zwłaszcza w kontekście możliwości zagospodarowania kilku działek przez jednego inwestora.

Pożądaną praktyką jest zatem nie tylko określanie warunków podziału, zachowujących i porządkującą strukturę własności w odniesieniu do ukształtowanych miejscowo

⁴³ Praktyka projektowa wskazuje, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego niejednokrotnie posiadają zapisy, dotyczące parametrów architektonicznych, które są wzajemnie sprzeczne, lub których spełnienie obniża jakość formy architektonicznej. Wynika to z braku świadomości projektantów planu co do konsekwencji zapisów, których „konsumowanie” odbywa się dopiero na poziomie opracowania projektu budowlanego i projektu zagospodarowania działki.

rodzimy wzorów, ale także wprowadzenie wymogu artykulacji pionowej na elewacjach frontowych (stanowiących komponent ściany wnętrza urbanistycznego) – odpowiadającej szerokościom tradycyjnych frontów pojedynczej działki budowlanej. Takie rozwiązanie jest szansą na zachowanie historycznie ukształtowanej tektoniki podziałów strukturalnych ścian wnętrza niezależnie od rzeczywistego stanu własności, a tym samym zapewni właściwy stosunek części (poszczególnych elementów brył wynikających z podziałów) do całości (czyli wnętrza jako struktury) – co bywa uznawane za jeden z głównych warunków „piękna w urbanistyce”⁴⁴.

Czynnikami, które pośrednio wpływają na kształtowanie ścian urbanistycznych są współczynniki urbanistyczne:

- **współczynnik intensywności zabudowy** – rozumiany jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji do powierzchni działki;
- **współczynnik powierzchni biologicznie czynnej** – definiowany jako teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie⁴⁵;
- a także wyrażana najczęściej w procentach - dopuszczalna powierzchnia zabudowy (wskaźnik obligatoryjny).

Parametry te definiują rzeczywistą możliwość zagospodarowania działki, a co za tym idzie powinny być przedmiotem bardzo wnikliwej analizy i rozważań na poziomie konstruowania ustaleń planu. W kontekście zagospodarowania działek przyrynkowych, stanowiących komponent wnętrza urbanistycznego, kluczowe wydaje się określenie zarówno parametrów maksymalnych jak i minimalnych, co pozwoli na uniknięcie rażących dysproporcji w zagospodarowaniu sąsiadujących ze sobą działek. Ponadto, na szczególną uwagę zasługuje wzajemna korelatywność powyższych współczynników, a także ich odniesienie do określonych w planie wysokości minimalnych i maksymalnych. Należy bowiem dołożyć wszelkich starań, aby współczynniki nie były wzajemnie sprzeczne.

W uproszczeniu można przyjąć, że minimalna powierzchnia zabudowy, wraz z minimalną dopuszczoną w planie wysokością powinny pozwolić na osiągnięcie minimalnego współczynnika intensywności zabudowy, przy jednoczesnym zapewnieniu realizacji obiektu o formie (wielkości i proporcjach) pożądanym z punktu widzenia struktury wnętrza (np. musi pozwolić na wypełnienie frontu działki lub jego oczekiwanej części obiektem o funkcji podstawowej przy jednoczesnym osiągnięciu właściwej głębokości).

Ważnym problemem, często nieuwzględnionym w projektach planu są znaczące dysproporcje w wielkości działek. Definiowanie parametrów dla działki podstawowej, bez uwzględnienia przypadków szczególnych – zwłaszcza działek znacząco mniejszych lub większych od podstawowej - prowadzi do nieuzasadnionego ograniczenia, a czasem wręcz uniemożliwienia realizacji zabudowy lub jej przerosu kubaturowego. Podobnie sytuacja wygląda w doniesieniu do działek narożnych, których specyficzna struktura warunkuje nieco inne potrzeby niż działki podstawowe. Z tej perspektywy korzystnym rozwiązaniem wydaje się uzależnienie wskaźników zabudowy od wielkości działek, co prowadzi do równoważenia interesów poszczególnych właścicieli, a także umożliwia zagospodarowanie działek ‘trudnych’ ale jednak pożądanym z punktu widzenia ciągłości

⁴⁴ Odczucie piękna jest bowiem nadzwyczaj subiektywne, a ponadto kanony ulegają zmianom w czasie. Poszukując definicji ogólnej, za Witruwiuszem, Palladiem czy Albertim można przyjąć, że piękno, w tym również **piękno miasta, wynika przede wszystkim z pięknych form i właściwego stosunku całości do części** [9, str. 109-151]

⁴⁵ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.15.1422 z póź. zm.)

kompozycji (spójności wnętrza). Takie rozwiązania są już stosowane np. w Łodzi⁴⁶ i w przekonaniu autorki warto je adaptować także do mniejszych zespołów osadniczych. Z perspektywy ochrony krajobrazu kulturowego miasta, (zachowanie czytelności przestrzeni publicznej, przeciwdziałanie zrzeszotowieniu tkanki budującej ściany wnętrza) warto także czasem ograniczyć współczynnik powierzchni biologicznie czynnej lub zwiększyć dopuszczalne parametry powierzchni zabudowy (prowadząc do jednostkowego „przeinwestowania działki”) ale w efekcie otrzymać spójną całość i spójną formę, której walory estetyczne (kompozycyjne) także wpływają na jakość życia mieszkańców, będąc wyrazem realizacji potrzeb „wyższego rzędu”⁴⁷

6. WNIOSKI I REKOMENDACJE

Z punktu widzenia ochrony tożsamości małego miasta szczególnie istotne wydaje się utrwalanie oraz przywracanie czytelności historycznych układów zabudowy, a w szczególności utrzymanie spójności wnętrza urbanistycznych, których obecność, jest nie tylko wyznacznikiem „miejskości” ale także jedną z bezwzględnych determinant „piękna” zespołów małomiastek. Oryginalność, unikatowość, spójność i wartość kulturowa przestrzeni powinny być rozważane nie tylko w skali naukowej (wartość historyczna), estetycznej, ale także ekonomicznej i społecznej (wartość symboliczna). Decyzje o rozproszeniu ścian, rezygnacja z czytelnej granicy pomiędzy przestrzenią publiczną i prywatną, ograniczenie wyrazistości wnętrza urbanistycznych, powinny być podejmowane świadomie i tylko w wypadku, gdy droga do utrzymania czytelnego kodu przestrzeni jest już niemożliwa. Kształtowanie struktury miasta nie może być bowiem efektem źle pojętej „elastyczności” czy błędnie definiowanej nowoczesności. Konstruowanie planu miejscowego to trudna sztuka poszukiwania rozwiązań, które łączą przeszłość wraz z całym jej bagażem wartości i destrukcji z przyszłością, która obarczona jest szansami i zagrożeniami. Z tej perspektywy akt tworzenia planu miejscowego jest aktem twórczym, kreatywnym ale bazującym na wielowarstwowej wiedzy. Nie może odbywać się poprzez bierne powielanie zapisów – bez zrozumienia ich konsekwencji dla konkretnej przestrzeni i pojedynczych działek. Każdy zapis planu miejscowego – jako akt prawa miejscowego – jest decyzją wpływającą na przyszłość miasta. Zapewnienie jak najwyższych standardów jakościowych leży zatem w interesie gminy (zarówno władz jak i wszystkich jej mieszkańców). Jest to dokument, którego poprawność merytoryczna (nie tylko formalno – prawna) jest decydująca dla tworzenia odpowiednich warunków do życia i inwestycji.

6.1. Rekomendacje w zakresie poprawy jakości opracowań planistycznych dla przestrzeni historycznych centrów małych miast:

- opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinno być poprzedzone szczegółową analizą stanu istniejącego, z uwzględnieniem szczegółowej inwentaryzacji (w tym badań „in situ”);
- uzupełnieniem analiz stanu istniejącego powinny być badania w skali historycznej (np. opracowanie studium historyczno – urbanistycznego); zgodnie z zasadą, że każde miasto jest w jakimś sensie historyczne niezbędne jest zidentyfikowanie wartości (historycznych, kulturowych, symbolicznych, urbanistycznych), które definiują unikatowy kod genetyczny przestrzeni miejskiej;

⁴⁶ Plan dla osiedla Julianów, Uchwała XLVIII/1229/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie alei Róż oraz ulic: Łągiwnickiej, Julianowskiej, Zgierskiej, dr Władysława Biegańskiego, Krzewowej, Pogodnej, Zdrojowej i Przyrodniczej. W planie przewidziane różne przedziały wielkościowe działek i dla nich ustalono adekwatne parametry.

⁴⁷ Realizacja potrzeb „niższego i wyższego” rzędu wg teorii Abrahama Malova – potrzeby poznawcze i estetyczne stanowią zwieńczenie piramidy, jako elementy samorealizacji.

- plan miejscowy powinien być narzędziem realizacji zamierzonej strategii rozwoju miasta; w tym kontekście badania stanu istniejącego powinny prowadzić do diagnozy – wyodrębnienia elementów wartościowych i problemowych (stymulatory i bariery rozwojowe);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być opracowany w oparciu o spójną wizję przekształceń istniejącej struktury. Należy przez to rozumieć, że plan miejscowym nie jest celem, ale narzędziem realizacji wizji rozwoju. Oznacza to, że akt kreacji obejmuje stworzenie całościowej koncepcji przekształceń uwzględniającej: przeszłość, teraźniejszość i odpowiadającej na potrzeby przyszłości (za dobre praktyki uznać należy tworzenie: koncepcji zagospodarowania przestrzennego wraz modelowaniem trójwymiarowym, co pozwala na graficzne wyartykułowanie wizji przekształceń, z uwzględnieniem każdej działki. Jest to także dobre narzędzie partycypacji – dialogu z mieszkańcami, będącymi beneficjentami wszelkich decyzji projektowych);
- opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinno stanowić akt końcowy – utrwalenia w formie aktu prawa miejscowego przyjętej koncepcji rozwoju. Z tej perspektywy - zapisy planistyczne stanowią narzędzie realizacji zamierzeń rozwojowych gminy, uzgodnionych z mieszkańcami;
- w opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie tworzenia zapisów dotyczących kształtowania przestrzeni (rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne) obligatoryjnie powinni uczestniczyć architekci – urbaniści, posiadający przygotowanie merytoryczne zarówno w zakresie kształtowania przestrzeni zurbanizowanej jak i projektowania architektonicznego (za dobrą praktykę uznać należy udział architekta z uprawnieniami „architektonicznymi” oraz przygotowaniem z zakresu projektowania urbanistycznego). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest bowiem dokumentem mającym bezpośrednie przełożenie na działania realizacyjne, przez co staje się aktem przejścia pomiędzy wizją a jej realizacją.

Świadoma polityka przestrzenna, a także dbałość o jakość opracowań planistycznych może przyczynić się do ocalenia wielu unikatowych krajobrazów małomiejskich tworząc tym samym podstawy do przyszłego rozwoju. Małe miasta, których istotą jest łączenie tego co najlepsze z życia miast i wsi stanowią przecież idealne miejsce do życia w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Wymagają jednak szczególnej troski i dbałości, ponieważ ich niewielka skala sprawia, że wykazują ogromną wrażliwość na błędy i łatwo ulegają bezpowrotnej destrukcji.

BIBLIOGRAPHY

- [1] Buczek G. 2011, *Opracowania planistyczne jako narzędzia kształtowania ładu przestrzennego*, XX Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, Gospodarowanie przestrzenią „nad” i „pod” gruntem, 28-30 września 2011 r., Katowice, artykuł dostępny na: <http://www.tup.org.pl> (dostęp 06.2018 r.)
- [2] Czekiel-Świtalska E., *Urbanistyka a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Polsce*, [w:] Teka Komisji Urbanistyki i Architektury PAN oddział w Krakowie, Tom XLIV (2016)
- [3] Gawlikowski A., *Czy planowanie miejscowe może być skuteczne?*, Warszawa-Łódź, PWN, 1988
- [4] Janik M., *Socjokulturowe aspekty miejsc zamieszkania*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004
- [5] Gzell S., *Na co nam architektura? Po co nam urbanistyka?*, [w:] Teka Komisji Urbanistyki i Architektury o/PAN w Krakowie. Tom XLII (2014)
- [6] Kiełczewska – Zalewska M., *Problemy geograficzno - gospodarcze małych miast w Polsce w świetle dokonanych opracowań* [in:] *Studia geograficzne nad aktywizacją małych miast*, PAN, Prace geograficzne no. 9, PWN Warszawa 1957

- [7] Kłosek - Kozłowska D., *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007
- [8] Kosiński W., *Aktywizacja turystyczna małych miast. Aspekty architektoniczno-krajobrazowe*, Politechnika Krakowska, Monografia 269, Kraków 2000
- [9] Kosiński W., *Uroda miasta - wyraz kultury społeczeństwa*, [in:] *Uroda miasta. Odnowa krajobrazu miejskiego - ULAR 4*, Materiały Międzynarodowej Konferencji Naukowej Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej, Ustroń 28-29 Maj 2009,
- [10] Liszewski S., *Geografia miast nadrzecznych*, [w:] *Rzeki. Kultura - cywilizacja - historia*, t.4, Katowice 1995
- [11] Muszyńska E., *Problem zagrożonych reliktyw urbanistycznych małych miast*, PWN, Warszawa 1977
- [12] Pawłowska K., *Idea swojskości miasta*, Politechnika Krakowska, Kraków 2001
- [13] Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587)
- [14] Tomkiewicz S., *Szpecenie kraju*, Cracow 1909
- [15] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 z póź. zm)
- [16] Wejchert K., *Elementy kompozycji urbanistycznej*, Wydawnictwo Arkady, 2008
- [17] Wejchert K., Adamczewska-Wejchert H., *Małe miasta*, Wydawnictwo Arkady, Warszawa 1986
- [18] Ziobrowski Z., *Mierniki jakości przestrzeni miejskiej*, IGPIK, Kraków 1992

O AUTORZE

Architekt i urbanista, kierownik Zespołu Planowania Przestrzennego Instytutu Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej, członek Polskiego Komitetu Narodowego Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS oraz łódzkiego oddziału Towarzystwa Urbanistów Polskich. Laureatka nagrody Marszałka za najlepszą pracę doktorską tematycznie związaną z województwem łódzkim. Specjalistka w zakresie rewaloryzacji, rewitalizacji i architektury małych miast (w szczególności miejscowości o profilu wypoczynkowym, turystycznym i uzdrowiskowym). Autorka wielu publikacji oraz opracowań eksperckich z zakresu roli i znaczenia dziedzictwa kulturowego w procesie aktywizacji turystycznej małych miast. Ponadto, autorka licznych koncepcji urbanistyczno – architektonicznych, planów miejscowych i projektów architektonicznych. Aktualnie prowadzi badania poświęcone małym miastom regionu łódzkiego.

AUTHOR'S NOTE

An architect and urban planner, the head of the Spatial Planning Team at the Institute of Architecture and Urban Planning at the Technical University of Lodz, a member of the Polish National Committee of International Council on Monuments and Sites (PKN ICOMOS) and the Lodz branch of the Association of Polish Urban Planners. The winner of the Marshal's award for the best doctoral thesis related to the Lodz region. A specialist in the field of revalorization, revitalization and architecture of small towns (in particular, towns with a leisure, touristic and spa profile). The author of many publications and expert studies on the role and significance of cultural heritage in the process of tourist activation of small towns. In addition, the author of numerous urban and architectural concepts, local plans and architectural designs. Currently, the author is conducting research devoted to small towns of the Lodz region.

Kontakt | Contact: adriana.cieslak@p.lodz.pl