

Metodyka regulacji intensywności zabudowy w ujęciu historycznym – zarys problematyki



dr inż. arch.
MICHAŁ DOMIŃCZAK
Politechnika Łódzka
Instytut Architektury i Urbanistyki
ORCID: 0000-0001-9599-0972

Zasadniczym celem artykułu jest przedstawienie w ujęciu historycznym oraz klasyfikacja sposobów regulacji występujących w prawie budowlanym i przepisach urbanistycznych, tak aby mogły być one świadomie stosowane we współczesnej praktyce legislacyjnej.

Wprowadzenie

Problematyka i metodyka badawcza

Niniejszy artykuł ma charakter przekrojowego podsumowania problematyki regulacji intensywności zabudowy w ujęciu historycznym i jako taki jest przyczynkiem do badań nad metodyką projektowania urbanistycznego. Nadrzędnym celem autora jest przedstawienie różnorodnych sposobów kontroli intensywności zabudowy, jakie występowały w przeszłości w przepisach budowlanych, wraz z opisaniem ich ewolucji oraz uporządkowaniem niektórych pojęć, które funkcjonują w dyskursie na temat metodologii planowania rozwoju przestrzennego. Ten ostatni cel wydaje się ważny w sytuacji, gdy problematyka ewolucji sposobów kontroli zabudowy bywa z reguły poruszana zdawkowo przy okazji opracowań o charakterze ogólnym lub stanowi wycinek odrębnych tematycznie monografii.

Tekst artykułu opiera się na interpretacji historycznych materiałów źródłowych (akty prawne) oraz wyników badań prowadzonych w 2. połowie XX wieku, z uwzględnieniem zwiększającego się zasobu wiedzy w tym zakresie. Na podstawie dostępnych materiałów dokonano syntetycznej klasyfikacji stosowanych w przeszłości metod regulacji intensywności zabudowy.

Obszar badawczy ograniczono do szeroko rozumianego kręgu państw pozostających pod wpływem cywilizacji zachodnioeuropejskiej, a w szczególności zrodzonej w starożytności w basenie Morza Śródziemnego i rozwiniętej później w Europie koncepcji prawa prywatnego oraz publicznego. Jest to uzasadnione wpływem, jaki zakorzeniony w prawie rzymskim system rozumienia i tworzenia prawa miał (oraz ma) na rozwój państw pozaeuropejskich, w tym na cywilizację arabsko-islamską, a także uniwersalizmem powstałych na jego gruncie metod

tworzenia prawa budowlanego, który skutkuje ich powszechną akceptacją w świecie współczesnym. Ponadto, co należy szczególnie podkreślić, w kręgu cywilizacji zachodniej, jak nigdzie indziej na świecie, regulacje urbanistyczne były przez kilka stuleci domeną samorządów miejskich, co stało się obecnie powszechnie uznanym standardem w planowaniu przestrzennym. Artykuł zawiera jednak również odniesienia do historycznych reguł budowlanych i przepisów urbanistycznych cywilizacji, które rozwijały się równoległe do państw Zachodu, ze szczególnym uwzględnieniem wspomnianego już świata arabsko-islamskiego, Indii, Chin oraz Japonii. Z tego względu, zdaniem autora, niniejszy tekst jako próba syntetycznego opisu metodyki regulacji intensywności zabudowy we współczesnym świecie może być pomocny w tworzeniu nowoczesnych narzędzi planistycznych.

Uwarunkowania ogólne

Intensywność (gęstość) zabudowy, czyli możliwa do użytkowania powierzchnia pomieszczeń odniesiona do powierzchni terenu na której znajduje się budynek, jest uzależniona od dwóch zmiennych czynników. Pierwszy z nich to powierzchnia zabudowana, (która wpływa na powierzchnię użytkową pojedynczej kondygnacji), drugi to ilość kondygnacji. Intensywność zabudowy w uproszczeniu wyraża zatem funkcja (iloczyn) powierzchni i wysokości budynku odniesiona do powierzchni, na której się on znajduje. Stopień wykorzystania terenu (którym jest *de facto* intensywność zabudowy) może być mierzony w różnej skali. Z reguły jest to określona jednostka powierzchni: kwartał lub pojedyncza parcela budowlana. Współcześnie stosuje się najczęściej tzw. współczynnik/wskaźnik intensywności zabudowy (I), który wyraża stosunek sumy powierzchni całko-

witej wszystkich kondygnacji naziemnych do powierzchni terenu, na której został wzniesiony budynek¹.

$$I = \text{Pc/Pt}$$

Podstawą tworzenia prawa budowlanego w przeszłości było pojęcie dobra publicznego, dlatego też historycznie podstawową przyczyną regulowania intensywności zabudowy były względy bezpieczeństwa publicznego, a w szczególności bezpieczeństwa pożarowego².

Z czasem doszły kwestie estetyczne, funkcjonalne i zdrowotne (higiena), co potwierdza ewolucja prawa budowlanego, począwszy od rzymskich statutów poprzez średniowieczne wilkierze, Prawa Indii z 1573 roku (*Leyes de Indias*) aż po regulacje nowożytne. Zagadnienia estetyczne, które pierwotnie miały zresztą charakter raczej zaleceń niż prawa, spotykamy w Chinach i Japonii w X wieku [2], [5], w Europie w XV–XVII wieku [6, s.140]. Jakkolwiek już w Europie średniowiecznej samorządy starały się kontrolować lokalizację funkcji uciążliwych w miastach, a w tym czasie w Indiach lokalne wizerzenia determinowały w przepisach umieszczenie różnych zawodów [3, s. 92], to zagad-

¹ Należy jednak podkreślić, że tak definiowany współczynnik nie powinien być używany jako jedyne narzędzie regulacji intensywności zabudowy, ponieważ jego stosowanie nie gwarantuje skuteczności w definiowaniu formy urbanistycznej [1].

² Pojęcie dobra publicznego występuje *explicite* w prawie rzymskim od co najmniej V wieku p.n.e. Jednak podobnie rozumiane pojęcie „dobra, które jest wspólne wszystkim” można dostrzec także w Chinach i Indiach [2, s. 107–109] [3, s. 90–92]. Co więcej, to z prawa rzymskiego obowiązującego przecież przed 612 rokiem na terenach Bliskiego Wschodu i północnej Afryki pojęcie dobra publicznego/wspólnego przejął oraz uszczegółowił islam [4, s. 109–112]

Tabela 1. Czynniki mające wpływ na kształtowanie intensywności zabudowy

| | czynniki | zależność od położenia geograficznego |
|------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| STALE (pochodzenia naturalnego) | geograficzne | TAK |
| | biologiczne | NIE * |
| | klimatyczne | TAK ** |
| ZMIENNE (antropogeniczne) | technologiczne | NIE *** |
| | kulturowo-religijne | TAK **** |
| | cywilizacyjne | NIE |

* z wyjątkiem pewnych predyspozycji adaptacyjnych organizmu różnych ras ludzkich (np. odporność na wysokie temperatury)

** możliwość zmian o charakterze antropogenicznym (dotychczas ostatecznie niepotwierdzona)

*** z wyjątkiem możliwości posadzenia budynku wynikających z uwarunkowań geologicznych (strefy sejsmiczne, nośność gruntu)

**** zależność warunkowana wyłącznie stopniem uwzględnienia lokalnej tradycji życia społecznego

nienia ściśle funkcjonalne (np. strefowanie) pojawiają się w przepisach budowlanych dopiero w latach 80. XIX wieku. Natomiast kwestie higieny i zdrowia, pierwotnie na bardzo ogólnym poziomie, są poruszane w ustawach budowlanych Paryża (1607, 1667, 1783) oraz Londynu (1667) [7].

Podstawowymi czynnikami, które obiektywnie determinowały możliwości i ograniczenia zabudowy, a zatem wpływały mniej lub bardziej bezpośrednio na rozwój metodyki regulowania jej intensywności, były: technologia, biologia (ergonomia) oraz położenie geograficzne [8, s. 7–10].

Metody regulacji intensywności zabudowy

Prawo cywilne

W Europie, w starożytności i w średniowieczu, na etapie formowania się zwartej zabudowy o charakterze miejskim oraz wielkomiejskim, stosunkowo ważny był wpływ, jaki na kwestie budowlane miało prawo cywilne. Najistotniejszą rolę odegrały tzw. miejskie służebności gruntowe (*servitudes urbanorum predorum*) regulujące stosunki sąsiedzkie i wynikające z tego ograniczenia prawa własności w miastach³. Do służebności, które miały największy wpływ na intensywność zabudowy, należały dwie dotyczące wspólnego wykorzystywania konstrukcji budynków w granicy działki: prawo oparcia ściany o mur sąsiada (*servitus tigni immitendi*) i prawo włożenia belki w ścianę sąsiada (*servitus oneri ferendi*). Były to czynniki sprzyjające intensyfikacji zabudowy, ponieważ nie tylko umożliwiały, ale wręcz wspierały lokalizację zabudowy murowanej w granicy działki. Tak zdefiniowane zasady współżycia sąsiedzkiego występują nie tylko w kręgu kultury zachodniej, ale wszędzie tam, gdzie prawo rzymskie stanowiło podstawę systemu prawnego. Stąd służebności te spotykamy na całym Bliskim Wschodzie – w Bizancjum i państwach cywilizacji arabsko-islamskiej, gdzie Mahomet (wg jednego z Hadisów) wprost powielił zasadę *servitus tigni immitendi* [4, s. 116]. Co więcej, kontrolowanie stosunków sąsiedzkich było także jednym z fundamentów przepisów urbanistyczno-budowlanych w średniowiecznych Chinach i

Japonii [2, s. 114–118], [5, s. 122–125]. Regulacje wywodzące się z rzymskich służebności zostały rozwinięte w kodeksach nowożytnych [10], [11, art. 656–661], skąd przenikały do współczesnych systemów prawnych [12].

Dla odmiany tzw. prawo widoku, które wymagało zachowania określonej odległości ściany z oknem lub drzwiami od granicy sąsiada, bywało niekiedy jedyną barierą w zwiększaniu powierzchni zabudowy na działce. Służebność ta, którą uwzględnia np. Kodeks Napoleona oraz późniejsze kodeksy na nim oparte [13], przenika stopniowo do przepisów ściśle budowlanych⁴.

Wysokość zabudowy

Najstarszą z metod regulacji intensywności zabudowy było ograniczanie wysokości budynków [6, s. 131–132]. Należy jednak pamiętać, że w przeszłości wznoszenie wysokich obiektów było limitowane możliwościami technologicznymi. Aż do upowszechnienia stali oraz wind elektrycznych w budownictwie, co nastąpiło w końcu XIX wieku, konstruowanie budynków wyższych niż 5–6 kondygnacji było albo technicznie niemożliwe, albo nieracjonalne (nieopłacalne i/lub niebezpieczne) [14]. Z tego powodu wyższa zabudowa występowała wyjątkowo, np. w największych metropoliach, takich jak starożytny Rzym, a później Londyn i Paryż – tam, gdzie potrzeby mieszkaniowe, ograniczenia powierzchni i/lub trudności komunikacyjne nie pozostawiały alternatywy. Inne przykłady, takie jak domy w miastach półwyspu arabskiego (Sana, Shibam) czy mieszkalne wieże miast włoskich (Bologna, San Gimignano), mają charakter wyjątków – lokalnej specyfiki. Zasadniczo ograniczenia wysokości aż do połowy XX wieku nie dotyczyły reprezentacyjnych budynków użyteczności publicznej: świątyn, teatrów, urzędów, szkół itp. Oddzielnie traktowano również budynki położone przy placach i na skrzyżowaniach ulic – tutaj również dopuszczano wyższą od przeciętnej zabudowę (z reguły o ½) [15], [16, art. 182].

Wysokość budynków mogła być kontrolowana poprzez ustalenie wartości bezwzględnych, takich jak jednostki długości czy ilość kondygnacji, lub jako parametr względny będący funkcją dodatkowych czynników, takich

jak np. szerokość ulicy. Ewolucja prawa budowlanego zmierzała w kierunku łącznego stosowania wymienionych metod, co w niektórych miastach nastąpiło już na przełomie XVIII i XIX wieku [15], [17].

Początkowo dla potrzeb regulacji poziomu zabudowy ustalano maksymalne, bezwzględne limity wysokości budynków, które podawano w lokalnych jednostkach długości. Należy podkreślić fakt, że „wysokość budynku” w historycznych przepisach budowlanych oznaczała *de facto* wysokość elewacji frontowej mierzoną do gzymsu lub atyki, nie obejmując konstrukcji dachu i/lub poddasza [15]. Ponieważ z reguły dopuszczano możliwość wznoszenia poddaszy mieszkalnych, to takie ograniczenie wymiarów budynku nie pozwalało na pełną kontrolę wysokości i nie było miarodajne. Przykładem była sytuacja w Paryżu, gdzie niewliczane do oficjalnego limitu poddasza mogły liczyć w różnych okresach od 4,5 do 10 metrów wysokości [17, s. 72–73, 227–229]. Oznaczało to w praktyce możliwość podwyższenia budynku o dwie, a nawet trzy kondygnacje. Jedynym warunkiem było wycofanie części elewacji zgodnie z ustalonym profilem zabudowy.

Inny sposób kontroli wysokości, czyli ograniczenia ilości kondygnacji, spotykamy w przepisach sporadycznie od połowy XVII wieku [18]. Taka forma regulacji była łączona z określeniem minimalnych wysokości kondygnacji, które wahały się z reguły od 2,5 do 3,5 metrów [18, § 42] [19, s. 347].

Pierwszym kodeksem, w którym wprost przyjęto metodę powiązania wysokości zabudowy z szerokością przylegających ulic jako podstawę systemu kontroli, był patent królewski wydany dla Paryża w końcu XVIII wieku [15]. W połowie następnego stulecia ta me-

³ Wątki dotyczące regulacji sąsiedzkich można znaleźć zarówno w miastach greckich, jak i fenickich [9].

⁴ „Nie można mieć widoków prostych, okien do patrzenia, galerii i innych podobnych występów na sąsiedzkim dziedzińcu zamkniętym lub niezamkniętym; jeżeli odległość muru, w którym takie widoki są robione, od rzeczonożego dziedzińca nie wynosi dziejności decymetrów (sześć stóp)” [11, art. 678].

toda zaczyna dominować w przepisach budowlanych. Jej stosowanie miało na celu zachowanie harmonijnej formy przestrzeni miejskiej oraz właściwych warunków wentylacji i nasłonecznienia. Proporcję kształtowano z reguły jako funkcję liniową szerokości ulicy (S), niekiedy powiększając (lub pomniejszając) otrzymaną wysokość budynku (H) o zadaną wartość.

$$H < f(S) \text{ lub } H < f(S) + n$$

Wyraz wolny równania (n) to najczęściej wysokość pierwszej, z reguły niemieszkalnej kondygnacji nadziemnej [17] lub wysokość do parapetu okna najniższego położonego pomieszczenia mieszkalnego [20, §13, ust. 2].

Na przełomie XIX i XX wieku w większości miast europejskich jako podstawową zasadę przyjęto, że wysokość budynku nie może przekraczać szerokości ulicy ($H < S$ lub $H/S = 1$) [6, s. 130–131]. Ze względu na odmienne uwarunkowanie geograficzne różnych części świata trudno jednak mówić w tym wypadku o uniwersalnej, idealnej proporcji⁵. Przepisy budowlane regulujące wysokość zabudowy jako funkcję szerokości ulicy odnosiły się pierwotnie wyłącznie do budynków frontowych, usytuowanych wzdłuż ulic i placów, wyłączając oficyny oraz inne budynki w głębi działki [15], [16, art. 182].

Powierzchnia zabudowy

Regulacja powierzchni zabudowy, podobnie jak wysokości, mogła następować w sposób względny i bezwzględny, w zależności od metod jej określania. Bezwzględne metody ograniczenia powierzchni zabudowy pole-

gały na ustaleniu minimalnych, niezmiennych odległości między budynkami lub wyznaczeniu stałej powierzchni niezabudowanej. Ta ostatnia mogła być jednolita (dziedziniec) lub podzielna (mniejsze podwórza, świetliki). Przy względnych regulacjach intensywności powierzchnia wolna od zabudowy (lub odległości między budynkami) była funkcją całkowitej powierzchni działki lub wysokości i powierzchni zabudowy [21, s. 93–94].

Mimo że poziom powierzchni zabudowanej przesądza w znacznym stopniu o jakości i komforcie przestrzeni miejskiej, to aż do połowy XIX wieku nie spotyka się w prawie budowlanym praktycznie żadnych regulacji tej kwestii. Do początków XX stulecia przepisy dotyczące wykorzystania terenu (powierzchni zabudowy i wymiarów podwórzy) są stosunkowo liberalne, a istniejące ograniczenia – symboliczne [8, s. 12], [18, § 43].

Wpływ prawa na powierzchnię zabudowy działki sprowadzał się początkowo do ustalenia minimalnej odległości między budynkami a granicą sąsiedniej nieruchomości. Inną metodą limitowania intensywności było wyznaczenie stałej powierzchni niezabudowanej (podwórze/dziedziniec) o określonych wymiarach, podawanych z reguły w jednostkach powierzchni lub jako iloczyn wymiarów liniowych (szerokość • długość). Przyczyną wprowadzenia takich ograniczeń były wymogi bezpieczeństwa pożarowego. Można wręcz stwierdzić, że wymagania techniczne sprzętu pożarowego determinowały wymiary dziedzińców, co wprost potwierdzają sformułowania niektórych ustaw budowlanych: „Ważną jest rzeczą, aby przy każdym domu (...) znajdowało się podwórko obszer-

ne (...) w świetle szerokie i długie najmniej na stóp 30, żeby na wypadek pożaru z sikawką można było wjechać i swobodnie zawrócić” [22, s. 417–419]. W wielkich miastach europejskich i amerykańskich przepisy odnoszące się do powierzchni podwórzy pojawiają się stosunkowo późno, bo w 2. połowie XIX wieku [6], [21].

Rozwinięciem opisanych ograniczeń intensywności zagospodarowania terenu było określenie minimalnej powierzchni wolnej zabudowy, którą wskazywano w proporcji do powierzchni działki budowlanej. Regulacje tego rodzaju pojawiły się na szerszą skalę dopiero w latach osiemdziesiątych XIX wieku, ale szybko stały się podstawowym narzędziem kontroli przestrzeni miejskiej. Powierzchnię niezabudowaną określano ułamkiem zwykłym lub procentowym, sporadycznie stosując inne metody [6], [16, art. 177–178], [18, § 43], [21]. Niekiedy, znacznie częściej niż w przypadku podwórzy, pozwalano na podział przestrzeni niezabudowanej, nie wymagając zachowania jej w całości. To ułatwiało kształtowanie zabudowy, tym bardziej że większość ustaw uprawomocniła stosowanie niewielkich dziedzińców (świetlików) jako sposobu oświetlenia pomieszczeń o charakterze drugorzędnych, takich jak kuchnie, łazienki czy pokoje służbowe [17, s. 73,128], [18, § 43].

⁵ Im bliżej koła podbiegunowego, tym promienie słoneczne padają pod mniejszym kątem, czyli budynki powinny stać dalej od siebie. Ergo: proporcja wysokości do szerokości ulicy powinna być coraz mniejsza [8, ss. 9-10].

Tabela 2. Klasyfikacja metod regulacji intensywności zabudowy

| | WYSOKOŚĆ | | POWIERZCHNIA | | OBJĘTOŚĆ |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PARAMETRY BEZWZGLĘDNE | Jednostki długości (x) | | Powierzchnia niezabudowana (P) | | skala działki |
| | | | niedzielną (podwórze) | podzielna (świetliki) | |
| PARAMETRY BEZWZGLĘDNE | Ilość kondygnacji (N) | | Odległości poziome (L) | | skala kwartału |
| | | | między budynkami | od granicy działki | |
| PARAMETRY WZGLĘDNE | Współczynnik jako relacja względem szerokości ulicy $H = f(S)$ | | Wskaźnik powierzchni niezabudowanej/zabudowanej | | |
| | liniowy | skokowy | procentowy | liczbowy | |
| | Profil zabudowy | | Odległość pozioma w relacji względem wysokości przyległej zabudowy $L = f(H)$ | | |
| PARAMETRY DODATKOWE | <ul style="list-style-type: none"> ■ Regulacja wysokości kondygnacji ■ Poziom lokalizacji najwyższej/najniższej kondygnacji użytkowej ■ Lokalizacja funkcji w pionie ■ Obowiązek stosowania wind | | <ul style="list-style-type: none"> ■ Definicja kondygnacji (antresola) ■ Zmienna powierzchnia poszczególnych kondygnacji | | <ul style="list-style-type: none"> ■ Transfer prawa zabudowy („prawo powietrza”) |

Ważnym narzędziem regulacji były wspomniane już wymagania zachowania odległości między budynkami (lub ich częściami), wynikające pierwotnie zarówno z prawa cywilnego, jak i warunków przeciwpożarowych. Chodziło więc w tym wypadku nie o higienę oraz następczynię, lecz o niedopuszczenie do rozprzestrzenienia ognia w przypadku pożaru [19], [22]. Minimalne odległości wyrażano z reguły w jednostkach długości, jednak wraz z ewolucją prawa budowlanego w XIX wieku zostały wprowadzane dodatkowe reguły. Uzależniły one odległość między budynkami od ich wysokości, czyli przeniosły zasady proporcji stosowane wcześniej dla potrzeb kształtowania zabudowy frontowej wzdłuż ulic i placów.

Podsumowanie

Oprócz przedstawionych sposobów sporadycznie stosowano także inne metody regulacji. Jedną z nich było określenie obowiązującego profilu zabudowy, co początkowo stosowano w Paryżu, a później w Londynie i niektórych innych miastach [6, s. 130–137], [17], [21]. Intensywność próbowano kształtować również poprzez ustalanie dopuszczalnej objętości zabudowy, mierzonej w skali pojedynczej działki lub kwartału [6]. Opisane sposoby mogły być uzupełniane przez parametry dodatkowe, spośród których zwracają uwagę: wskazywanie lokalizacji najwyższej (lub najniższej) położonej kondygnacji mieszkalnej [18, § 42], wprowadzenie zmiennej powierzchni kondygnacji naziemnych oraz specjalny sposób definiowania kondygnacji i/lub antresoli [20, § 3, pkt. 19].

Podsumowując, należy stwierdzić, że wraz z rozwojem cywilizacji i kultury technicznej ewolucja metodyki regulacji intensywności zabudowy zmierzała w kierunku łączenia różnych sposobów kontrolowania zabudowy, co nastąpiło definitywnie w pierwszej połowie XX wieku. Wtedy też pojawił się rozdział na metody na odnoszące się do konstrukcji budynków, które są domeną prawa budowlanego, oraz na regulacje ściśle urbanistyczne, stosowane w planowaniu przestrzennym. Niestety skupienie na kwestiach funkcjonalnych spowodowało, że zagadnienie intensywności zabudowy sprowadzono współcześnie *de facto* do technicznego problemu wskaźników i współczynników, pomijając np. aspekt formy przestrzeni publicznej. Jednak metody kontroli intensywności zabudowy bez wątpienia miały (oraz mają) bardzo duży wpływ na kształt przestrzeni miejskiej, dlatego też powinny być przedmiotem pogłębionych studiów i analiz, które pozwolą skutecznie planować rozwój przestrzenny na miarę zmieniających się wyzwań współczesności. Temu praktycznemu celowi ma służyć niniejszy artykuł oraz przedstawione w nim wnioski badawcze.

Literatura

- [1] Parolek et al., *Form-Based Codes. A Guide for Planners, Urban Designers, Municipalities and Developers*, John Wiley & Sons 2008.
- [2] Qinghua G., *Prescribing the Ideal City: Building Codes and Planning Principles in Beijing*, [w:] Marshall S. (Ed.), *Urban Coding and Planning* (1st ed.), Routledge 2011, s. 101–119.
- [3] Vibhuti S., *Paradigms for Design: the Vastu Vidya Codes of India*, [w:] Marshall S. (Ed.), *Urban Coding and Planning* (1st ed.), Routledge 2011, s. 83–100.
- [4] Mortada H., *Traditional Islamic Principles of Built Environment*, Routledge Curzon 2003.
- [5] Yoshihiko B., *Machizukuri and Urban Codes in Historical and Contemporary Kyoto*, [w:] Marshall S. (Ed.), *Urban Coding and Planning* (1st ed.), Routledge 2011, s. 120–135.
- [6] Talen E., *City Rules: How Regulations Affect Urban Form*, Island Press 2012.
- [7] Charles II, *An Act for rebuilding the City of London 1666*, [w:] *Statutes of the Realm: Vol. 5, 1628–80*, (ed. John Raithby), London 1819, s. 603–612.
- [8] Domińczak M., Zagula A., *Typologia łódzkiej kamienicy*, UML, Łódź 2016.
- [9] Haverfield F., *Ancient Town-planning*, London, Edinburgh, Glasgow, New York, Toronto, Melbourne, Bombay 1913.
- [10] *Kaiserlichen und Königlischen Stadt Breslau Bau-Ordnung 1668*, (za: Brzezowski W., *Dom mieszkalny we Wrocławiu w okresie baroku*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2005, s. 321).
- [11] *Kodex Napoleona z przypisami Xsieg trzy*, Warszawa 1810.
- [12] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks Cywilny* (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740), Art. 154.
- [13] *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie*, 1 Junis 1811, Wien 1811, § 487.
- [14] Bernard A., *Lifted: A Cultural History of the Elevator*, New York University Press 2014.
- [15] *Lettres patentes concernant la hauteur des maisons de Paris*, Versailles, 25 août 1784.
- [16] *Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zbudowaniu osiedli*, (Dz.U. 1928 nr 23, poz. 202).
- [17] Fredet J., *Les maisons de Paris. Types courants de l'architecture mineure parisienne de la fin de l'époque médiévale à nos jours, avec l'anatomie de leur construction*, Paris 2003.
- [18] *Bauordnung für die k.k. Reichsstadt und Residenzstadt Wien*, Gezetz vom 17 Jänner 1883, *Niederösterreichisches Landesgesetzblatt Nummer 35/1883*.
- [19] *Przepisy ogólne policji budowniczej dla miast w Królestwie Polskim*, *Rozporządzenie Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji z 20 września 1820 r.*, ZPAKP, cz. I, t. II, s. 339–355.
- [20] *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065).
- [21] Knowles C., Pitt P., *The History of Building Regulation in London 1189–1972*, London 1972.
- [22] *Przepisanie warunków odbudowania zgorzałych i stawiana nowych domów po miastach, oraz innych środków do zachowania należytego bezpieczeństwa od ognia*, *Rozporządzenie Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Duchownych z 6 VII 1858 r.*, ZPAKP, cz. I, t. II, s. 411–421.

DOI: 10.5604/01.3001.0015.5800

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Domińczak Michał, 2022, *Metodyka regulacji intensywności zabudowy w ujęciu historycznym – zarys problematyki*, „Builder” 1 (294). DOI: 10.5604/01.3001.0015.5800

Streszczenie: Artykuł podejmuje problematykę ewolucji metodyki kształtowania intensywności zabudowy jako jednego z najważniejszych narzędzi planowania rozwoju urbanistycznego. Jego zasadniczym celem jest przedstawienie w ujęciu historycznym i klasyfikacja sposobów regulacji występujących w prawie budowlanym oraz przepisach urbanistycznych, tak aby mogły być one świadomie stosowane we współczesnej praktyce legislacyjnej. Dla potrzeb badań poddano analizie wybrane akty prawne, które są fundamentalne z punktu widzenia historii architektury

i urbanistyki. Począwszy od prawa rzymskiego poprzez statuty miast średniowiecznych oraz ustawy nowożytne artykuł omawia źródła i przyczyny regulacji oraz zmieniające się sposoby kontrolowania zabudowy. Dwie najważniejsze składowe, które mają wpływ na stopień wykorzystania terenu, to dozwolona wysokość i powierzchnia zabudowy. Mogą być kształtowane poprzez ustalenie wartości bezwzględnych (jednostki długości lub powierzchni, ilość kondygnacji) lub jako parametr względny będący funkcją dodatkowych czynników, takich jak np. szerokość ulicy lub odległość od granicy działki. Ewolucja prawa budowlanego zmierzała w kierunku łącznego stosowania wymienionych metod.

Słowa kluczowe: intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy

Abstract: METHODOLOGY OF BUILDING DENSITY REGULATION – HISTORICAL ASPECTS. The article deals with the issue of the evolution of the methodology of regulating the building density, which is one of the most important tools of urban planning. Its main goal is to present and to classify the historical methods of control occurring in the construction law and town planning regulations, so that they can be consciously applied in contemporary legislative practice. For the purposes of the research, selected legal acts, which are fundamental from the point of view of the history of architecture and urban planning, were analyzed. Beginning with Roman law, through the statutes of medieval cities and modern codes, the article discusses the sources and causes of regulation and the ways of control. The two most important components/methods that influence the degree of density are height limits and the buildable area ratio. The analysis of the evolution of construction law proved that it was aimed at a combined application of the above-mentioned methods.

Keywords: building density, height limits, buildable area