

**MATTHEW CARMONA<sup>1</sup>**

Bartlett School of Planning,  
University College London, Place Alliance

***DESIGN CODING WOBEC KREATYWNEJ,  
RYNKOWEJ I REGULACYJNEJ TYRANII  
W PRAKTYCE PLANOWANIA<sup>2</sup>***

**Abstract:** *Design Coding and the Creative, Market and Regulatory Tyrannies of Practice.* This article reflects on the results the use and effectiveness of design coding as urban design / development tool, focusing on the roles of and the relationships between the different actors playing parts in the in the design coding process: the administration, the investors, the designers, the politics and the community. It reveals the gap in professional circles that impacts the development process, which, deepened by the continuous battle between the creative, the market-driven and the regulatory modes praxis. The article is polemical in that it points to the three main parties of this collective process, referring to is as the creative, market and regulatory tyranny. The author proposes that design coding, if used correctly, could be an effective tool regulating the essentials of urbanism, leaving room for creativity and enhanced market value. Design coding as such results in improvement of the quality of both urbans space and housing architecture.

**Keywords:** Design coding, HOPU-S URBACT II, urban planning in UK, urban planning tools.

---

<sup>1</sup> Autor jest szeroko znanym brytyjskim naukowcem, autorem licznych monografii na temat planowania urbanistycznego nastawionego na wykształcenie wysokiej jakości przestrzeni publicznej więcej: [<https://matthew-carmona.com/books/>].

<sup>2</sup> Prezentowane opracowanie jest wystąpieniem głównego eksperta projektu Housing Praxis for Urban Sustainability HOPU-S programu URBACT II (2008-10), w trakcie międzynarodowej konferencji *Beauty and Energy Contemporary ideas for sustainable new residential areas in Europe* (Gdynia 2009). W wersji angielskojęzycznej, ukazał się na stronach programu URBACT II w tzw. The URBACT Tribune (2008.), pod tytułem *Design Coding and the Creative, Market and Regulatory Tyrannies of Practice*, [[http://urbact.eu/sites/default/files/import/general\\_library/article-CARMONA\\_02.pdf](http://urbact.eu/sites/default/files/import/general_library/article-CARMONA_02.pdf)]. Za zgodną Autora redakcję i interpretację przekładu na rzecz tego wydania dokonała G. Rembarz (tłumaczenie A. Bielecka).

## Wstęp

*Design coding* (dalej DC)<sup>3</sup> jest przedmiotem zainteresowania konsorcjum HOPU-S, w ramach programu URBACT II. Opracowanie odzwierciedla jedną z inspiracji zadań HOPU-S, jaką jest brytyjski program pilotażowy. Jego zadaniem była ocena zastosowania i efektywności DC jako narzędzia projektowo-realizacyjnego. W centrum analizy znalazły się kwestie ról i relacji pomiędzy różnymi stronami tworzenia DC. Ewaluacji poddano porównania postrzegania DC z rzeczywistymi doświadczeniami w jego zastosowaniu. Ujawniono przepaść istniejącą w środowiskach profesjonalnych, które mają wpływ na proces inwestycyjny. Jest ona pogłębianą przez nieustającą walkę pomiędzy kreatywnymi, rynkowymi i regulacyjnymi siłami występującymi w praktyce. Autor polemizuje z postawami, które potencjalnie podważają rozumienie procesu tworzenia środowiska zbudowanego jako wspólnego przedsięwzięcia. Jednocześnie sugeruje, bazując na wynikach empirycznych, że jeśli DC jest stosowany poprawnie, może pozytywnie regulować główne elementy urbanistyki oraz wzmacniać wartość rynkową, pozostawiając miejsce na kreatywność. Program HOPU-S jest sposobem rozpowszechnienia wiedzy o korzyściach stosowania tej metody w całej Europie.

### 1. Trój-tyrania

Środowisko zbudowane jest kolektywnym przedsięwzięciem, na które wpływa ją odmienni aktorzy procesu. Każdy z nich odgrywa rolę w kształtowaniu tego, co widzimy i doświadczamy jako architekturę, formę urbanistyczną, przestrzeń publicz-

<sup>3</sup> *Design Coding* to pojęcie określające stworzony w procesie partycypacyjnym system zasad kształtowania formy urbanistycznej dedykowany konkretnemu miejscu. Jest to narzędzie planowania zintegrowanego mającego na celu poprawę jakości przestrzennej przestrzeni miejskiej i inwestycji prywatnych (mieszkalniowych). Służy ono koordynacji wydawania decyzji administracyjnych w anglo-saskim systemie prawno-administracyjnym (prawo precedensowe tzw. *common law*), które umożliwia interpretację i negocjacje, w przeciwieństwie do sztywnego zapisu i precyzyjnych regulacji stosowanych w niemieckim i polskim prawie miejscowym (system prawa kontynentalnego (przypis red.)).

Na potrzeby czytelności tekstu, Redaktorka w porozumieniu z Autorem zdecydowali o użyciu w tłumaczeniu określenia *design coding* w oryginalnej wersji językowej, jako nawet własną narzędzia planowania, którego rezultatem jest *design cod(s)*. Tekst został tak zredagowany, aby zrozumieć jego treść nie stosując stale tego rozróżnienia. Stąd skrót DC oznacza proces i produkt. *Coding* jako rzeczownik znajduje analogię ze słowami kod i kodeks rozumianych, jako system zasad postępowania, nie jako utajniony szyfr. *Coding* używane jako czasownik oznacza proces przekładania wizji przestrzennej na system zasad. Istotny problem pojawia się w zestawieniu ze słowem *design*, rozumianym zarówno jako architektoniczne i urbanistyczne kształtowanie formy, ale też jego wynik, czyli projekt zagospodarowania oraz sam kreatywny proces projektowania formy. Słowa *kod* używa się w związku z urbanistyką i architekturą w wielu pozaadministracyjnych wymiarach, jako wyraz koncepcji lub metody twórczej. Jednocześnie kodeks urbanistyczny to nazwa koncepcji nowego systemu prawodawstwa w Polsce regulującego planowanie przestrzenne, którego narzędziem mogą być DC.

ną i infrastrukturę, a co jako całość stanowi miejskie otoczenie. Wybór konkretnej roli motywowany jest indywidualną perspektywą interesariusza, która determinuje powiązane ze sobą priorytety, jakimi waloryzuje on uzyskane wyniki: estetyka, ekonomia, społeczeństwo, środowisko czy funkcjonalność.

W typowych procesach budowlanych to deweloperzy, dzięki swojej finansowej pozycji, mają rzeczywistą władzę nad kształtowaniem środowiska zbudowanego. Jednak przez posiadanie kompetencji regulacyjnych, również sektor publiczny władza niektórymi aspektami projektowania, podczas gdy projektanci niemal w nim nie uczestniczą, utrzymując jednak szeroki zakres odpowiedzialności. Zamiast tego zyskują swój realny wpływ dzięki posiadanej profesjonalnej wiedzy technicznej i unikalnym, projektowym umiejętnościom zawodowym. Przez prawo do składania skarg do organów regulacyjnych, społeczność lokalna ma jedynie pośredni udział we władzy regulacyjnej, mimo że (zwykle) sama ją wybiera.

W rzeczywistości poszczególne projekty inwestycyjne odzwierciedlą różne relacje pomiędzy interesariuszami, w zależności od siły ich udziału we władzy, odmiennie w każdym przypadku i w każdym kraju. Niemniej jednak, wyobrażenie spornych i zmiennych relacji władzy oraz świadomość rozlicznych aspiracji interesariuszy, mogą być zrozumiane w kategoriach modeli praktyki, z której się wywodzą. Sprowadzają się one do trzech odrębnych tradycji – kreatywnej, sprawowanej przez rynek i regulacyjnej. Doświadczenie wskazuje, że ostatecznie każda ma istotny wpływ na środowisko zbudowane.

W wersji najbardziej przejawionej, każda z tych sił może być scharakteryzowana jako szczególna forma *profesjonalnej tyranii*, mogącej potencjalnie negatywnie wpływać na jakość formy urbanistycznej inwestycji określonej w dokumentacji projektowej do wniosku o wydanie warunków zabudowy<sup>4</sup>. Słowo *tyrania* jest odpowiednie, ponieważ oznacza zdeterminowane dążenie do realizacji wąskich celów w sposób, który podważa lub przytłacza aspiracje innych. Chociaż faktyczna praktyka nie jest rutynowo oparta na skrajnościach, warto zbadać te sytuacje, które są szeroko dyskutowane w literaturze, a które – jak twierdzi się powszechnie – w większym lub mniejszym stopniu występują jednak we wszystkich praktycznych wymiarach planowania.

## 2. Tyrania twórcza

Pierwsza tyrania wynika z fetyszyzacji projektowania, w którym wizerunek, a nie naturalna wartość – ekonomiczna, społeczna czy ekologiczna – jest kwestią najwyższej troski, a wolność w realizowaniu procesu kreatywnego jest ceniona ponad wszystko. Takie postawy najbardziej ściśle związane są z zawodem architekta,

<sup>4</sup> Chodzi o etap w brytyjskim systemie planowania nazywany *development proposal*, wymagający załączenia do wniosku dokumentacji projektowej wstępnej koncepcji zamierzenia inwestycyjnego (od Redaktorki).

często ukryte pod pozorem odrzucenia tego, co czasami postrzegane jest jako kolejna *tyrania kontekstu*. Wielu projektantów, ukształtowanych przez dominujący w Europie model edukacji architektonicznej i nieustanny wpływ myśli modernistycznej, postrzega wszelkie formy regulacji jako ograniczające ich prawo do wyrażania siebie.

### 3. Tyrania rynkowa

Druga tyrania uosabia argumentację, że rynek wie najlepiej, a znaczenie ma to, co się sprzedaje. W Wielkiej Brytanii ten argument jest najczęściej spotykany i najkrzykliwiej stosowany w związku ze spekulacyjnym rynkiem mieszkaniowym, na którym deweloperzy nieustannie walczą o swobodę w sprawie używania własnych standardów i typologii rozwiązań. Obejmują nimi zarówno kwestie kształtowania formy budynku (*design*), jak i układy mieszkań oraz plany zespołów budynków. Motywują ten zakres znajomością preferencji własnego rynku. Jakość projektów jest zatem postrzegana przez deweloperów jako złożona mieszanka czynników, które obejmują dominujące, ekonomiczne aspekty podaży i popytu związane z potencjałami kosztów i sprzedaży. Jakość wizualna czy przestrzenna jest w nich drugorzędna wobec budowlanej zdolności realizacyjnej, standaryzacji, oceny rynku, informacji zwrotnej od klientów. Na takim rynku architekci często są odcinani całkowicie od procesu inwestowania.

### 4. Tyrania regulacyjna

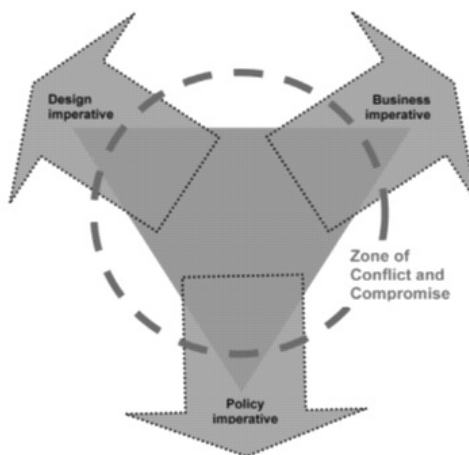
Tyrania ostateczna – regulacyjna, może być przez niektórych oceniona (i kwestionowana) pod względem reprezentowanej przez nią polityki gospodarczej, a mianowicie jako próba naprawienia nieprawidłowości w funkcjonowaniu rynku. Jednak dla wielu ekonomistów z zakresu regulacji, żadne porażki rynku nigdy nie miały miejsca w ogóle, a standardy i regulacje formy przestrzennej po prostu tworzą bariery dla zmian i innowacji. Okopywanie się (hermetyzacja) na tych pozycjach i trwanie w utrwalonych błędnych procesach regulacji *produktów naturalnego rynku*, może być wykorzystywane przez lokalnych polityków wyznających maksymę *wiemy, co lubimy, a lubimy to, co znamy*. Również niezłomni samorządowcy – radni technokraci – stwierdzają nierzadko, że *zasady są zasadami*. Ta tyrania odzwierciedla również obawę, że prawdziwa władza sektora publicznego wywodzi się z prawa do wyrażania *NIE* dla propozycji inwestycyjnych. Podstawa do niego wynika ze struktury wielu nakładających się systemów regulacyjnych: planowania zagospodarowania terenu, kontroli budowlanej, konserwacji zabytków, rozwoju układów komunikacyjnych<sup>5</sup>, ochrony środowiska, itd. Nie zaś z siły sprawczej do kreślenia konstruktywnych propozycji, której ograniczenie wynika z faktu, że zazwyczaj to sektor prywatny ma dostęp do środków ich realizacji.

<sup>5</sup> Ang. *highways adoption*.

## 5. Strefa konfliktu i kompromisu

Tyranie przedstawiono w przejawskrawieniu, być może nawet jako karykatury, którymi choć spornie, ale zapewne również są. W mniejszym lub większym stopniu, są odzwierciedleniem rzeczywistości, której praktykujący profesjonaliści z każdej ze stron trój-tyrarii, nieustannie stawiają czoła podczas procesu inwestycyjnego. Wynikają one z fundamentalnie różnych motywacji. Są nimi akceptacja środowiska branżowego<sup>6</sup>, zysk oraz politycznie zdefiniowana wizja interesu publicznego. Jednocześnie są nimi odmienne modele pracy obejmujące powiązane dziedziny wiedzy profesjonalnej, odpowiednio: projektowanie, zarządzanie i finanse oraz społeczno-techniczne doradztwo eksperckie. Profesjonaliści brytyjscy (jak i wszędzie indziej w Europie) posiadają długą praktykę w prowadzeniu negocjacji, chociaż ich rezultat często jedynie wzmacnia utrwalony w procesie inwestycyjnym głęboki i zakorzeniony konflikt interesariuszy, prowadząc do nisko standardowych rozwiązań budowlanych.

W sercu każdego interesariusza jest również inny, nadrzędny imperatyw. Jest nim dążenie do osiągnięcia innowacyjnego rozwiązania projektowego (w ramach określonych uwarunkowań – lokalizacja, budżet, warunki i decyzje planistyczne itp.), do zapewnienia dobrego zwrotu inwestycji (w celu utrzymania opłacalnej działalności gospodarczej) oraz do zaspokojenia określonego zakresu celów polityki publicznej. Ponieważ są one często sprzeczne ze sobą, rezultatem będzie przeciąganie liny po trójkącie, z centralnym polem mocno rozciągniętym wewnątrz tego, co może być scharakteryzowane jako strefy konfliktu i kompromisu (ryc. 1).



Ryc. 1. Strefy konfliktu i kompromisu

Źródło: Opracowanie własne Autora w ramach HOPU-S URBACT II (ryc. 1, 2).

<sup>6</sup> Ang. *peer approval*.

## 6. Odrodzenie regulacji kształtowania formy urbanistycznej (DC) w Anglii

W historycznym ujęciu, kwestia jakości projektowania formy urbanistycznej miała dość długo gołosłowne poparcie lub była aktywnie wykluczana z agendy politycznej, jak w przypadku Anglii w latach 80. XX w. Doprowadziło to po pierwsze, do otwartego konfliktu pomiędzy zaangażowanymi w proces branżami profesjonalistów, po drugie, do obniżenia standardów projektowania i istotnego ograniczenia ingerencji nadzorczych ze strony administracji i polityki. Ostatnio, zarówno lokalna, jak i krajowa (narodowa) administracja pod naciskiem globalnego dążenia do przyjęcia zasad polityki miejskiej, coraz silniej poszukuje odpowiednich narzędzi przeciwdziałania tyranii tkwiących w procesach, dzięki czemu możliwe jest uzyskanie lepszego rozwiązania projektowego.

Częściowo wpływa to na nową pozycję architektury i urbanistyki używanej jako broń w walce z globalną i lokalną, międzymiastową konkurencją. Jednak wskutek uwzględniania etosu konkurencyjności miast, wzrasta tendencja do koncentracji całej uwagi i pozostających w dyspozycji środków, głównie na śródmieściach miast, nie zaś w dzielnicach i osiedlach czy bezpośrednio w nowych inwestycjach mieszkaniowych. To właśnie w tych obszarach standard projektów domaga się otwartej krytyki. W UK wzrosły potrzeby związane z zapewnieniem znacznej liczby nowych, przydziałowych mieszkań socjalnych. Zagrożenie protestami społecznymi w podmiejskiej i wiejskiej Anglii, skłoniło rząd do rewizji potencjału reprezentowanego przez model *design coding*<sup>7</sup> (dalej DC), jako narzędzia zapewnienia wyższej jakości projektowej i estetycznej oraz usprawnienia procesu regulacyjnego.

## 7. Kodeks nic nowego

Kodeks, rozumiany jako system regulacji formy przestrzennej zabudowy, w takiej czy innej postaci, nie jest niczym nowym w Anglii czy gdziekolwiek indziej. Różne formy regulacji środowiska zbudowanego miały miejsce w historii, uwzględniając również przykłady używane już w czasach rzymskich. Obecnie wiele standardów budowlanych, służących kształtowaniu wytycznych do projektowania budynków i otoczenia miejskiego, może być opisanych jako pewien rodzaj kodeksu, kontrolującego prawie każdy aspekt środowiska zbudowanego. Jednak większość z regulacji ma ograniczone możliwości wdrożenia ze względu na poziom aspiracji. Regulacje nie wynikają też ściśle ze zrozumienia jednostkowego miejsca, które objęto przestrzenno-fizyczną wizją.

<sup>7</sup> Mowa teraz o nowym, zintegrowanym sposobie przygotowywania zasad kształtowania formy dedykowanych konkretnemu miejscu, a zatem opartych na wizji i negocjacjach (wyjaśnienie Redaktorki).

Przeważające fakty dowodzą, że regulacje w formie standardów budowlanych niedostosowanych do konkretnego miejsca, raczej nie będą odpowiedzią na potrzebę zapewnienia lepszej formy urbanistycznej. Ponadto obserwowany wzrost różnego rodzaju regulacji powoduje zaniepokojenie architektów i deweloperów, wobec wpływu, jaki ma on na zakres ich swobody projektowej i pola działania niezbędnego do wypracowania odpowiednio kreatywnych i dochodowych rozwiązań. Powstaje zatem pytanie, czym jest dobry kodeks regulacji urbanistycznych? Czy takie narzędzie może być wykorzystane do realizacji celów interesu publicznego, takich jak zwiększenie podaży mieszkań w lepszej jakości urbanistyki, z jednoczesnym umożliwieniem kreatywnego projektowania architektonicznego i wzrostem wartości ekonomicznej – pola zainteresowania pozostałych dwóch odnóży trój-tyranii?

## 8. Więc, czy *design coding* jest odpowiedzią?

Dla ministrów w Anglii *design coding* zdawał się spełnić obietnicę nowego i odmiennego sposobu podejścia do rozwiązania problemów. Wstępny przegląd literatury oraz badanie zakresu wykazały, że *DC* stanowiły odmienną formę szczegółowych wskazówek dotyczących projektowania, określających trójwymiarowe komponenty konkretnego projektu inwestycyjnego oraz ich wzajemne relacje, bez określania końcowych rezultatów [Carmona *et al.* 2006]. Zamierzeniem wprowadzenia *DC* było zapewnienie jasności w rozumieniu, co stanowi akceptowalną jakość urbanistyczną projektu inwestycyjnego dla określonego terenu lub miejsca, a tym samym (teoretycznie) osiągnięcie poziomu pewności dla deweloperów i społeczności lokalnej oraz, dzięki zapewnieniu odpowiednich ram planowania, uzyskanie przyspieszenia realizacji inwestycji. Wprowadzone w ten sposób *DC* stanowiły zapewnienie pozytywnego komunikatu o spodziewanej ochronie walorów danego miejsca. Stąd też tak definiowany *design coding* postrzegany był jako narzędzie stworzone dla konkretnego miejsca (*site specific*) generowany na podstawie wizji formy przestrzennej zawartej w masterplanach, inwestycyjnych planach ramowych lub innych opracowań przestrzennych dedykowanych danemu miejscu czy obszarowi. *DC* sam w sobie jest zorientowany na zasady projektowania urbanistycznego, mających na celu wykształcenie miejsc o lepszej jakości, np. spełniając wymagania projektowania ulic, kwartałów zabudowy, koncentracji kubatury itp., ale mogą również odnosić się do aspektów krajobrazowych czy wykończenia architektoniczno-budowlanego, np. w związku z poprawą efektywności energetycznej.

## 9. Program pilotażowy, początkowe reakcje interesariuszy

W ubiegłych latach przeprowadzono szeroko zakrojony program pilotażowy, którego celem było pełne sprawdzenie potencjału *DC*, w tym szczegółowy monito-



ring i ocena dziesiętnastu studiów przypadku w całej Anglii [*Department for Communities... 2006*]. Ogłoszenie programu pilotażowego spowodowało natychmiastową negatywną reakcję w prasie profesjonalnej, odzwierciedlającą często powtarzające się komentarze. Krytyka ta bezpośrednio atakowała to, co autorzy postrzegali jako próbę poszerzenia *tyranii regulacyjnej*, przez wprowadzenie *DC*. Jej argumenty bezpośrednio odzwierciedlały zaś perspektywę *tyranii twórczej i rynkowej*. Podsumowując, pierwszy zestaw analiz krytycznych był skoncentrowany na wynikach projektu i sugerował, że kodeksy projektowe:

- A. Duszą kreatywność projektantów przez redukcję ich zakresu innowacji.
- B. Dostarczają tylko tradycyjnych rozwiązań projektowych, przez wbudowane domniemanie sprzeciwu przeciwko współczesnemu projektowaniu.
- C. Promują schematyczne rozwiązania projektowe, przez dostarczanie architektury typu *do odhaczenia* (ang. *tick-box*) i urbanistyki opartej na standardach.

Drugi zestaw opinii skoncentrowany był bardziej na kwestiach związanych z procesem, który ma wpływ ekonomiczny na inwestowanie. Wskazywały one, że *design coding*:

- D. Prowadzi do nadmiernego zbiurokratyzowania, podejmowania decyzji z mniejszą dyskrecją, zwiększając ilość papierkowej roboty oraz opóźnienia.
- E. Skutkują kulturą obcinania kosztów, przez odcinanie projektantów od procesu budowlanego.
- F. Skutkują bardzo restrykcyjnym i nakazowym planowaniem, przez co wolność rynku staje się uszczuplona.

## 10. Główne wnioski

W ciągu dwóch lat trwania program pilotażowy zgromadził znaczną bazę danych i faktów, dzięki której można było formułować sądy o potencjałach i innych kwestiach związanych z tematem *design coding*. Ograniczenia tej publikacji pozwalają jedynie na przegląd kluczowych ustaleń programu.

Ewaluacja pilotażu rządowego wykazała, że jako wyjątkowo solidna forma projektowego prowadzenia procesu inwestycyjnego, *DC* mogą odgrywać istotną rolę w osiągnięciu lepszej jakości projektów, a to powinno być główną motywacją do ich używania. Dokonuje się to przez *fixing*<sup>8</sup> w ustalaniu brzegowych umocowań i wskazywanie *niezbędnych* elementów urbanistycznych, które formują wspólne i jednolite urbanistyczne ramy koncepcji projektowej. *DC* odgrywa też istotną rolę w zapewnianiu bardziej pewnego procesu inwestycyjnego. Jeśli posługiwać się tym narzędziem planowania odpowiednio, *DC* pozwala na określenie, które zespoły profesjonalnych interesariuszy mogą skoordynować swoje działania. Zapewnia to bar-

<sup>8</sup> *Fixing* – jest to sposób ustalenia jednolitej ceny danego dobra lub usługi na podstawie mechanizmu innego niż rynkowy (przypis Redaktorki).



dziej zintegrowany i stymulowany porozumieniem proces budowlano-inwestycyjny. Osiągnięcie tego celu, wymaga jednak, z wyprzedzeniem czasowym zaangażowania z włączeniem zasobów wszystkich stron. Zebrane fakty sugerowały, że pomimo to interesariuszom komercyjnym wysiłek ten został zrekompensowany przez podwyższenie wartości ekonomicznej produktu, uzyskanej dzięki lepszej jakości projektu i silniejszemu osadzeniu w kontekście miejsca.

Badanie wyników pilotażu wykazało, że zastosowanie *DC* nie powoduje żadnej dostrzegalnej różnicy w długości formalnego procesu planowania, co było poniekąd głównym celem rządu. Inwestycje w wyprzedzające planowanie z użyciem *DC* zwracają się przez usprawniony proces występowania oraz faktycznego uzyskiwania dalszych decyzji i uzgodnień<sup>9</sup> na uszczegółowiony projekt kolejnych etapów rozbudowy, i to stanowi oczywistą premię po udzieleniu wstępnej decyzji o pozwoleniu na budowę<sup>10</sup> jako całości.

Podsumowaniem badań jest stwierdzenie, że w odpowiednich warunkach, *DC* jest cennymi narzędziami uzyskania większego zrównowżenia procesów i wyników inwestycyjnych. Niemniej jednak jest to tylko jedna z możliwych opcji w zakresie uszczegółowionego prowadzenia kształtowania przestrzeni w projektowaniu miejskim. Istotne jest, aby rozróżnić, kiedy i gdzie powinno się ją stosować. W tym ujęciu, kodeksy wydają się najbardziej cenne, gdy tereny posiadają jedną lub więcej z następujących cech:

- jest to rozległy obszar (lub wiele mniejszych powiązanych fragmentów), które będą zabudowywane przez długi czas;
- występuje rozdrobnienie struktury własności;
- w tym samym terenie działa wiele podmiotów projektowo-inwestycyjnych.

Odzwierciedla to kluczową zaletę *DC*, mianowicie jego potencjał koordynowania działalności wielu zespołów oraz licznych faz realizacyjnych na rozległych terenach po to, aby zrealizować spójną wizję zamierzenia planistycznego. *DC* mogą stanowić zintegrowane ujęcie, przez które można łączyć różne procesy i ludzi w nie zaangażowanych. Dzieje się tak, ponieważ przygotowanie *DC* wymaga udziału wszystkich kreatywnych, rynkowych i regulacyjnych stron na wczesnym etapie procesu inwestycyjnego. Szczegółowe dyskusje wynikające w trakcie tworzenia *DC* pomagają w rozwiązaniu kwestii, które zazwyczaj powodują napięcia na dalszych etapach procesu i podważają jakość zbudowanych rezultatów.

Badanie wykazało jednak, że *design coding* nie funkcjonuje w izolacji i na pewno nie jest panaceum na lepszą jakość zagospodarowania. Ponadto, jeśli wśród kluczowych interesariuszy brakuje zaangażowania w ich opracowanie i zastosowanie, *DC* mogą stać się czynnikiem dzielącym i drogim marnotrawstwem zasobów.

Ewaluacja programu pilotażowego wykazała również, że *DC* nie jest odporny na problemy logistyczne i kompetencyjne związane z ograniczeniami czasu i umie-

<sup>9</sup> Ang. *Approval of Reserved Matters*.

<sup>10</sup> Ang. *Outline Planning Permission*.

jętności. Podobnie jak w przypadku każdej innej formy prowadzenia projektowania uszczegółowione kształtowania formy miejskiej, jeśli system sam w sobie jest źle sformułowany lub niewłaściwie wykorzystany, *DC* mogą stanowić taką samą część problemu, jak i rozwiązania. Mimo to, dowody z programu pilotażowego zasugerowały, że argumenty przeciw *design coding* w większości zbudowane są na wielu typowych nieporozumieniach mających niewielką podstawę w rzeczywistości.

## 11. Obalenie krytyki tyranii kreatywnej

Biorąc pod uwagę, po pierwsze, grupę tych opinii krytycznych, które w szerokim stopniu odzwierciedlają punkt widzenia *tyranii kreatywnej* (od A do C powyżej) – pozostając z dala od umniejszania kreatywności projektantów, *design coding* wykazał potencjał do zwiększania kreatywnego wkładu w proces inwestycyjny. Tym samym, podczas gdy wiele budynków mieszkalnych w UK wzniesiono bez wkładu architektów i urbanistów, formaty *DC* oraz plany, do których się one odnoszą, nie mogą zostać przygotowywane bez kompetencji kreatywnych. Co więcej, chociaż niektóre *DC* są mocno przychylnie tradycyjnym projektom architektonicznym, wiele z innych wykazało, że formułowanie zasad w modelu *DC* jest równie skuteczne wobec innowacyjnych, współczesnych projektów mieszkaniowych.

Wnioski z badań wskazują, że *design coding* zachęca do silniejszego uwzględniania, bardziej spójnie rozumianego kontekstu miejsca, obejmującego jego różnorodność architektoniczną w ramach własnej charakterystyki. Wymagają również od deweloperów, co jest punktem krytycznym, oderwania się od standardowych typologii budynków oraz zachęcają lokalne władze do odejścia od surowych standardów regulacji zagospodarowania. Dzieje się to przez zachęcanie interesariuszy do wspólnej refleksji nad każdą inwestycją w całości, jako o tworzeniu niepowtarzalnego miejsca, a potem przez zapis wizji w module *design coding*, a nie jak dotąd jako wysiłek egzekwowania serii oddzielnych i nieskoordynowanych regulacji.

## 12. Obalenie krytyki tyranii rynkowej

Wspomniana integracja działania rozciąga się na drugą grupę opinii krytycznych (od D do F powyżej), które odzwierciedlają punkt widzenia *tyranii rynkowej*. W tym przypadku, badanie wykazało, że zamiast zwiększenia i skomplikowania administracji, zastosowane poprawnie *DC* mogą uprościć procesy regulacyjne i zmniejszyć ryzyko deweloperów. Częściowo dlatego, że *DC* również zmniejszają swobodę organów regulujących przez określenie kluczowych komponentów zamierzeń projektowych jeszcze przed wykonaniem dopracowanej dokumentacji projektowej potrzebnej w UK do wniosku o wydanie warunków zabudowy. Z kolei niepowiązana bezpośrednio z fazą cięcia kosztów, wyprzedzająca inwestycja w proces kształtowania formy,

reprezentowana przez proces formułowania *DC*, z pozytywnym zaangażowaniem kluczowych interesariuszy, odbywa się ze znacznym zaangażowaniem czasu, umiejętności i zasobów na wczesnym etapie procesu. W ten sposób *DC* raczej zwiększają niż redukują ogólny udział projektowania formy w zamierzeniach inwestycyjnych i przez to wymagają dodatkowych nakładów środków finansowych na projektowanie formy. W rzeczywistości, wprowadzenie *design coding* wymaga praktykowania zaawansowanych umiejętności architektonicznych i projektowych (*design*) w ciągu całego procesu ich przygotowania i użycia, co w przeciwieństwie do zwykłego procesu zbudowanego, wprowadza twórczy wkład w trzy odrębne fazy planowania – ustanawiając wizję przestrzenną (zazwyczaj główny plan), formatując tę wizję jako system *DC* i projektując każdą inwestycję realizującą przyjęte w nim ustalenia.

### 13. Unikanie nowej tyranii regulacyjnej

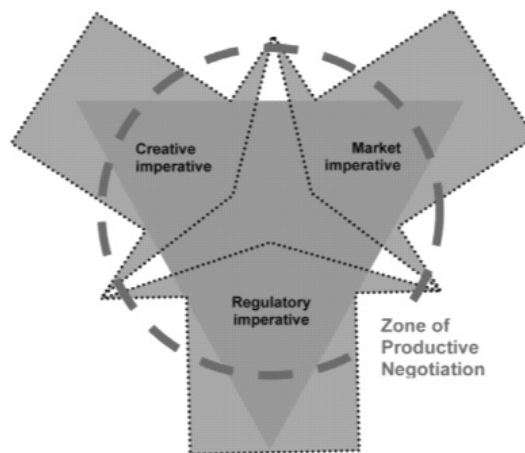
Nie oznacza to jednak, że *DC* są jednolicie nakazowe, ograniczając w procesie planowania pole pracy projektanta i/lub dewelopera, co stanowi poważny problem zarówno dla kreatywnych, jak i rynkowych krytyków. Studia przypadków sugerowały, że lokalne uwarunkowania oraz wizja osób odpowiedzialnych za formułowanie każdego *DC*, określają dokładność charakterystyki każdego *DC* indywidualnie. Przykładowo, studia przypadku wskazały, że opracowania *DC* różnią się w rozmiarze od 25 do 100 stron. Gdy niektóre aspekty były w nich wysoko nakazowe (np. linie zabudowy), innym nadawano większej elastyczności (np. interpretacje architektoniczne). Stopień, w jakim *DC* zdolne są dokonywać zmian na kolejnych fazach inwestowania, również jest kwestią lokalnej decyzji, zależną od weryfikacji zastosowania się do *DC* i użycia rozwiązań pomocniczych wobec *DC*, stosowanych powszechnie w celu zapewnienia większej elastyczności pomiędzy fazami inwestowania, a także wzmocnienia tych części *DC*, które okazały się mniej skuteczne.

### 14. Pokonanie tyranii

Proces tworzenia *DC* jest uniwersalnym potencjałem oddziaływania. Jako proces współpracy, umożliwia kwestionowanie i pokonywanie tych modeli praktyk, które stanowią podstawę *trój-tyranii*. W związku z tym, program pilotażowy potwierdził, że formułowanie *DC* integruje wiele osób i podmiotów, które odgrywają rolę w procesie inwestycyjnym.

Wczesnym i istotnym zadaniem w procesie formułowania każdego *DC* będzie zatem skompletowanie właściwego zespołu o odpowiednich umiejętnościach i zasobach oraz zaangażowanie go w stosowanie podejścia zgodnego z ideą *DC*. Doświadczenie pokazuje, że ten proces aktywnie pozwala na uniknięcie wyboru interesariuszy, którzy

utknęli w różnych omówionych wcześniej konfrontacyjnych postawach. Zamiast tego, wybiera się interesariuszy, którzy chętnie potrafią negocjować swoją rolę i wkład w proces zagospodarowania, w granicach ustalonych przez *DC*. W tym sensie, *DC* zdają się wyznaczać strefę, w której może dojść do konstruktywnych negocjacji (a nie kompromisu), umiejscawiając ją w zespole deweloperskim, zamiast uzewnętrzniając ją jako otwarty konflikt. W efekcie, *tyrania* została skutecznie zastąpiona *rozumieniem* (przynajmniej częściowo) i pragnieniem włączenia się we wspólne dążenie i wizję (ryc. 2).



Ryc. 2. Strefa produktywnych negocjacji

## Wnioski

Nikt nie chce tworzyć ubogo zaplanowanych miejsc pozbawionych charakteru, ani też wykluczać dobrych projektantów z procesu realizacji inwestycji mieszkaniowych, a tym bardziej uniemożliwiać deweloperom uzyskania racjonalnego dochodu. Pomimo to dowody wskazują, że zbyt wiele z tego, co zostało wybudowane w ostatnich latach nadal posiada krytykowane dawne cechy. Ich skutki szeroko oddziałują na dotknięte nimi grupy. Szeroko zakrojone badania przeprowadzone niedawno w Anglii wykazały, że *DC* dedykowane konkretnemu miejscu mają duży potencjał, aby pomóc w przewyżnianiu problemów jakości. Przynoszą wiele potencjalnych korzyści, którymi są:

- lepiej zaprojektowane inwestycje, wywołujące mniejszy sprzeciw lokalny i bardziej wyrównany poziom działalności deweloperskiej;
- wzmocnienie wartości ekonomicznej, jaką może przynieść pozytywny odbiór miejsca i lepsza jakość projektu;

- bardziej przewidywalny proces planowania i związane z tym silniej sprzyjające inwestowaniu warunki;
- sprawniej skoordynowany proces inwestowania oparty na konsensusie, zamiast na konflikcie.

Te wyniki sugerują, że w regulowaniu przyszłego rozwoju miast, *design coding* nie tłumi potencjału kreatywności i generowania wartości, a nawet może istotnie przyczynić się do tworzenia dobrej jakości przestrzennej (*place-making*). Wynika to z faktu, że kodeksy, jeśli stosowane prawidłowo, umożliwiają wdrożenie zasad dobrej urbanistyki, jednocześnie podnosząc wartość rynkową i pozostawiając miejsce na kreatywność projektową.

Badając potencjał różnych form *design coding*'u w Europie, HOPU-S zamierza podjąć próbę określenia możliwości wykorzystania oraz wartość takich narzędzi w bardzo odmiennych kontekstach projektowania, inwestowania i regulacji tworzonych w Unii Europejskiej. Dyskusje prowadzone przez HOPU-S ujawniły, że wiele europejskich krajów mierzy się z problemem podobnych tyranii, które działają w praktyce, a które przeważają w Wielkiej Brytanii. Mijmy nadzieję, że projekt ten będzie w stanie dostarczyć praktycznych wskazówek dotyczących tego, czy i gdzie *design coding* powinien być używany oraz jak można zoptymalizować stosowanie tego narzędzia w Europie.

## Literatura

- Carmona M., 2008, *Design Coding and the Creative, Market and Regulatory Tyrannies of Practice*. The Urbact II Operational Programme 2007-2013, The URBACT Tribune, dostęp 30.05.2018: [[http://urbact.eu/sites/default/files/import/general\\_library/article-CARMONA\\_02.pdf](http://urbact.eu/sites/default/files/import/general_library/article-CARMONA_02.pdf)].
- Carmona M., 2010, *Decoding Design Coding*. HOUSING FOR EUROPE Strategies for Quality in Urban Space, Excellence in Design, Performance in Building, Clemente C., de Matteis F. (red), DEI Tipografia del Genio Civile.
- Carmona M., De Magalhaes C., Edwards M., 2002, *What Value Urban Design?* URBAN DESIGN International 7(2), June 2002, DOI: 10.1057/palgrave.udi.9000069.
- Carmona M., Marshall S., Stevens Q., 2006, *Design Codes: Their Use and Potential*. Progress in Planning 65(4), May, DOI: 10.1016/j.progress.2006.03.008.
- Department for Communities and Local Government, London, 2006, *Design Coding in Practice: An Evaluation*, [<http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20100519204926/http://www.communities.gov.uk/publications/citiesandregions/designcoding2>].