

S P R A W O Z D A N I E  
KOMISJI DO SPRAW NOWYCH MIAST  
Styczeń - lipiec 1946.

W skład Komisji weszło - obok prezesa, Lorda Reith'a, - 10-u przedstawicieli Anglii i Walii, oraz 2-ch przedstawicieli Szkocji. Członkowie komisji zostali doń powołani przez Ministra Planowania Miast i Wsi oraz Sekretarza Stanu dla Szkocji.

Zadaniem Komisji było "rozważenie kwestyj ogólnych, dotyczących założenia, rozbudowy, organizacji i administracji nowych miast, powstałych w ramach polityki planowej decentralizacji nadmiernie zagęszczonych obszarów miejskich; i zgodnie z tym - wysunięcie wytycznych, na podstawie których miasta takie powinny być zakładane i rozbudowywane jako samostarczalne i zrównoważone ośrodki pracy i zamieszkania".

Termin przedłożenia ostatecznego sprawozdania przewidziany był na maj 1946; ponieważ jednak pewne sprawy wymagały szybszego opracowania, wydano w styczniu i kwietniu 1946 dla sprawozdania tymczasowe (interim reports). Pierwsze z nich dotyczy w szczególności określenia organów, powołanych do budowy nowych miast, drugie zawiera rozważania, które posłużyły za materiał przygotowawczy dla Ustawy o Nowych Miastach.

W wyciągu niniejszym na pierwszym miejscu umieszczono ostateczną redakcję Sprawozdania (z dn. 25 lipca 1946/, jako obejmującą pewien całokształt zagadnień; po niej następują oba Sprawozdania Tymczasowe, podane w formie bardziej streszczonej.





## SPRAWOZDANIE KOMISJI DO SPRAW NOWYCH MIAST

(Redakcja ostateczna)

Treść

## A. Wstęp

## B. Zasady planowania

I Typy miast: zupełnie nowe lub rozbudowa miasteczek istniejących.

II Wielkość

III Struktura społeczna

IV Wybór terenu

V Elastyczność

VI Strefowanie zasadnicze

VII Projektowanie, kompozycja i normy budowlane

VIII Krajobraz

IX Użytkowanie gruntów otaczających

## C. Czynniki, wpływające na sporządzenie planu.

I Ogólne

II Usługi

III Komunikacja

IV Przemysł i handel

V Mieszkania

VI Sklepy

VII Oświata.

VIII Zdrowie

IX Współżycie społeczne i rozrywki

X Organizacje religijne

XI Inne czynniki.

## D. Realizacja planu.

I Organizacja i administracja

II Program i metoda

III Centralna Komisja Doradcza.



## A. W S T Ę P.

=====

Zalecenia Komisji nie idą po linii narzucania standaryzowanych form struktury przestrzennej czy społecznej, pozostawiając rozległe pole dla różnorodności i eksperymentu. W szczególności unika się dogmatyzmu w wyborze typu budynków mieszkalnych, sposobu ich grupowania i stylu architektonicznego. Również miejscowe gęstości mogą ulegać dość znacznym odchyleniom, o ile oczywiście czynią zasadniczo zadość przyjętym normom przestrzeni, światła i powietrza.

W toku planowania wyłaniają się nieustannie nowe dane i nowe pomysły, to też nie należy nigdy obawiać się eksperymentowania, choćby miało ono pociągać za sobą sporadyczne błędy i omyłki.

Sprawozdanie przewiduje szeroki wachlarz urządzeń i udogodnień, służących życiu zbiorowemu i rozrywce. Realizacja ich musi jednak następować w pewnej kolejności, zależnie od ogólnej sytuacji ekonomicznej. Wobec dzisiejszych zaległości w budownictwie, oraz braku rąk roboczych i materiałów, na pierwszy plan wystąpić musi budowa domów i fabryk; dopiero wzrost dochodu społecznego, spowodowany wzrostem produkcji, pozwoli na stopniowe urzeczywistnienie całości programu.

## B. ZASADY PLANOWANIA.

=====

### I. Typy miast: zupełnie nowe lub rozbudowa miasteczek istniejących.

Każdy z tych typów ma swoje złe i dobre strony i swoje specyficzne zagadnienia. Przedstawiciele władz miejscowych opowiadają się raczej za typem drugim - rozbudową małych ośrodków już istniejących - wysuwając następujące argumenty:

- 1/ Łatwiej jest planować, gdy jądro miasta już istnieje.
- 2/ Wartość ustalonej tradycji i charakteru.



- 3/ Korzyść, jaką odnosi stare miasteczko z rozbudowy.
- 4/ Wyzyskanie istniejących usług i urządzeń.
- 5/ Możliwości wykorzystania rąk roboczych, już zamieszkałych na miejscu.
- 6/ Mniejsza strata ziemi dla rolnictwa.

Autorzy Sprawozdania polemizują z tymi argumentami, a mianowicie:

- ad 1/ Brak zabudowy pozwala na większą swobodę w planowaniu. Poza tym, wiele miasteczek nie nadaje się na ośrodki nowych miast, ani nawet na jednostki sąsiedzkie, mieszczące się w ich obrębie.
- ad 2/ Tradycja i charakter lokalny są niewątpliwie cenne, jednakże z chwilą masowego i szybkiego napływu ludzi z innego otoczenia zatarata ich staje się niemal nieunikniona.
- ad 3/ Rozbudowa istniejącego miasteczka powoduje prawie zawsze kolizje między interesami i zamierzeniami organu planującego, <sup>\*</sup> ~~X~~ a interesami posiadaczy gruntów na terenie ośrodka. Zakłócenia interesów miejscowych nie da się całkowicie wyeliminować, choć może ono i powinno być zmitygowane przez sprawiedliwe odszkodowania.
- ad 4/ Istniejąca sieć usług w pewnych wypadkach rzeczywiście ułatwia rozbudowę, ale nie zawsze da się ona tak rozbudować, by sprostać potrzebom zwiększonej liczby mieszkańców. Ekonomiczniejszym okazuje się nieraz stworzenie nowych usług, oparte z punktu na planie, uwzględniającym maksymalne zapotrzebowanie.

-----

X/ W tekście niniejszym używany jest skrócony termin "organ planujący" na oznaczenie organu, całkowicie odpowiedzialnego za plan i zabudowę, i nie mającego poza tym żadnych innych obowiązków. W tekście angielskim jest on stale używany poprostu "the agency".



ad 5/ Istniejące miasteczka <sup>rzadko</sup> nadto posiadają taką nadwyżkę rąk roboczych, aby mogła ona stanowić wydatną pomoc w rozbudowie prowadzonej na wielką skalę. W myśl założeń polityki totalnego zatrudnienia, w żadnym małym miasteczku nie należy przewidywać znaczniejszej rezerwy robotników budowlanych czy zwykłych. Zważywszy również obecną sytuację mieszkaniową, trudno przypuszczać, by jakiegokolwiek istniejące miasteczko mogło dać pomieszczenia robotnikom napływowym.

ad 6/ Strata terenów rolniczych jest niemal taka sama przy rozbudowie istniejącego miasteczka, jak przy zakładaniu nowego miasta: teren objęty zabudową jest w obu wypadkach jednakowy. Z drugiej strony, tak jeden jak i drugi typ rozbudowy przyczyni się do ulepszenia i wzbogacenia różnych miejscowych urządzeń, przez co powinien wpłynąć na zatrzymanie pracowników rolnych w obrębie okręgu.

Autorzy Sprawozdania są zatem zdania, iż szala przeważa się raczej na korzyść budowy miast całkiem nowych. Zastrzegają jednak, iż niekiedy pożytek istniejących miast może wymagać ich rozbudowy; niekiedy również w danej okolicy może istnieć tak wielkie zagęszczenie miasteczek, iż założenie nowego nie byłoby pożądane.

Na osobną uwagę zasługuje tworzenie lub rozbudowa osiedli lotniskowych. Zagadnienia, związane z takimi miastami wymagają specjalnego przestudiowania, choć wiele ogólnych zasad znajdzie i tu zastosowanie.

## II. Wielkość.

Nie należy dążyć do zupełnej jednolitości w rozmiarach i strukturze kulturalnej miast; to też autorzy sprawozdania nie podają jakiejś jednej "przepisowej" cyfry ludności, lecz zajmują się ustaleniem dolnej i górnej granicy wahań.



Czynniki, rządzące górną granicą wahań:

- 1/ Miejsca zamieszkania winny leżeć dość blisko strefy przemysłowej, sklepów i ośrodków kulturalnych na to, by pozwolić na łatwy dostęp do nich piechotą lub na rowerze; w ten sposób zapotrzebowanie na miejscowe środki transportu zmniejszone zostanie do minimum.
- 2/ Zasadniczą sprawą jest bliski kontakt ze wsią; śródmieście musi mieć z nią łatwe połączenie.
- 3/ W bardzo wielkich miastach trudno jest o osiągnięcie poczucia wspólnoty obywatelskiej.
- 4/ Ponieważ większość nowych projektów miast powstanie prawdopodobnie jeszcze w czasach wielkiego braku mieszkań, postulatem pierwszorzędnej wagi będzie szybkość ich realizacji. Kilka miast średniej wielkości w odpowiedniej odległości od wielkiego skupiska, które mają odciążyć, da się wybudować szybciej, niż mniejsza ilość większych miast. Ważnym czynnikiem będzie tu zdobycie rąk roboczych; ściągnięcie ich z wielkiego skupiska do jednego lub dwu wielkich nowych miast przedstawiałoby niewątpliwie większą trudność, niż do kilku mniejszych. Trudności transportu i pomieszczenia zwiększyłyby znacznie koszta. Jeśli nowe założenia będą się znajdowały na krańcach wielkich rezerwuarów robocizny, przyczyni się to do szybkiej i ekonomicznej budowy.

Czynniki, rządzące dolną granicą wahań:

- 1/ Im większe miasto, tym większy poziom urządzeń społecznych i kulturalnych, sklepów i innych udogodnień; poniżej pewnej granicy urządzenia stają się niezmiernie kosztowne, lub wogóle niemożliwe.
- 2/ Właściwy dobór zakładów przemysłowych jest niezbędny dla zapewnienia ludziom ciągłości zatrudnienia. Im miasto jest



mniejsze, tym trudniej o należyta różnorodność i ilość zakładów przemysłowych.

- 3/ W mieście bardzo małym istnieje niewielka możliwość osiągnięcia zrównoważonej społeczności, zbudowanej z różnych grup społecznych i dochodowych.

Inne czynniki, wpływające na ustalenie wielkości miast:

- 1/ Nowe miasto ma leżeć wśród otwartej wsi i nie zrastać się z innymi osiedlami; jeśli jakieś miasto jest jednym z grupy miast blisko ze sobą sąsiadujących, lub leży blisko wielkiego ośrodka obficie wyposażonego w urządzenia społeczne i oświatowe, wówczas ludność jego może być mniejsza niż ludność miasta bardziej izolowanego.
- 2/ Jeśli gdzieś istnieje przemysł, który z konieczności musi operować na bardzo wielką skalę, może zajść potrzeba podniesienia górnej granicy, gdyż w przeciwnym razie nie możnaby osiągnąć równowagi w strukturze społecznej.
- 3/ Przestrzenne właściwości terenu i dotychczasowe jego użytkowanie mogą wpłynąć na obszar zabudowy, a co za tym idzie - i na liczbę ludności.

Rozważywszy wszystkie te czynniki, autorzy Sprawozdania doszli do przekonania, że optymalna skala wahań wynosi normalnie 30 - 50 tyś. mieszk. Depuszczają oni jednak możliwość odchylenia w obu kierunkach, jeśli wymagają tego specyficzne warunki miejscowe.

III. Struktura społeczna.

Sformułowanie zadań komisji zawiera m.in. postulat, by nowe ośrodki były w miarę możliwości "zrównoważone". Gdyby "równowaga społeczna" zależała tylko od czynnika ekonomicznego, drogą do osiągnięcia jej byłoby umożliwienie zatrudnienia osobom o różnym poziomie płac. Jednakże różnice społeczne nie są jedynie oparte



na dochodzie: wchodzi tu w grę również podział na klasy społeczne. Dopóki podział ten istnieje, równowaga danego zbiorowiska zależy od tego, czy wszystkie klasy są w nim reprezentowane.

Nie wystarczy zatem zakładanie fabryk, przedsiębiorstw handlowych, sklepów i usług na samo tylko zaspokojenie potrzeb miejscowych; trzeba się starać w miarę możliwości umieszczać w nowym mieście również pewną ilość zarządów głównych, zakładów naukowych, oraz placówek administracyjnych, aż do wydziałów ministerialnych włącznie. Pożądane jest, by właściciele i dyrektorzy miejscowych fabryk i firm, oraz inni ludzie, będący na kierowniczych stanowiskach, mieszkali na miejscu i brali udział w życiu miasta. Poza tym wiele mężczyzn i kobiet, pracujących zawodowo, pisarzy, artystów i innych specjalistów, nie związanych z jakimś specjalnym terenem, powinny chętnie obierać sobie siedzibę w nowych miastach. Podobnie emeryci różnych grup uposażeń i zajęć, jak również ludzie materialnie niezależni.

Aby wszystkie te grupy przyciągnąć i zatrzymać, trzeba z punktu zaprowadzić w mieście różnorodną i zrównoważoną strukturę społeczną. Jeśli przez pierwsze lata buduje się tylko według norm minimalnych, przylgnie do miasta etykieta "jednoklasowości" i trudno będzie później przywrócić mu równowagę. Już zatem w pierwszym okresie budowy powstać muszą domy różnej wielkości, oraz działki odpowiadające różnym wymaganiom właścicieli. W okresie głodu mieszkaniowego podaż domów na krótkoterminowe dzierżawy oraz ułatwienia w ich budowaniu stanowić będą potężny magnes. Jeśli zrównoważony skład ludnościowy raz się ustali, utrzymanie go będzie już stosunkowo łatwe. Oczywiście, że w związku z tym nasuwa się konieczność jaknajściślejszej współpracy między organem planującym nowe miasto a władzą która przeprowadza decentralizację.



We wszystkich istniejących społecznościach daje się zauważyć tendencja do segregacji według grup dochodu. Segregację tę łatwiej jest zwalczać w mieście planowanym jako całość, której każda część z równą troskliwością zostanie zagospodarowana, wybudowana i wyposażona we wszelkie urządzenia. Jeśli więc dążymy do stworzenia jednorodnej społeczności /community/, to musimy wymagać świadomej i wytrwałej polityki ze strony samego organu planującego, jak również ze strony ludzi, kierujących miejscowym przemysłem, handlem oraz życiem społecznym. Punkt ten jest bardzo istotny dla powodzenia nowych miast i potrzebuje daleko idących studiów i przemyśleń.

#### IV. Wybór terenu.

##### Polityka ogólna.

Określenie miejsc, które należy rozładować z nadwyżki ludnościowej i wybór obszarów, na których ma ona ponownie się osiedlić, jest sprawą polityki krajowej, na którą składają się doniosłe i rozległe względy polityczne, społeczne, ekonomiczne i strategiczne. Zasadnicza decyzja, na jakich terenach mają być umieszczone nowe miasta, należy do Ministra Planowania Miast i Wsi. Personel naukowy tego ministerstwa zajmuje się zbieraniem potrzebnych danych.

##### Elementy przestrzenne,

które winny być brane pod uwagę przy wyborze terenu:

- 1/ Obfitość wody jest nieodzowna.
- 2/ Teren powinien być łatwy do zdrenowania; na obszarze zabudowy nie powinny znajdować się grunty ulegające zalewom. Podglebie i poziom wody w nim powinny sprzyjać zdrowym warunkom życia i nie utrudniać zakładania urządzeń podziemnych.



- 3/ Należy unikać terenów, których zabudowa wyjałowiłaby znaczną część zlewni i w ten sposób wydatnie wpłynęłaby na zmniejszenie zapasu wody w regionie.
- 4/ Teren zbyt pagórkowaty pociąga za sobą zwiększenie kosztów zabudowy i niewygodne różnice w poziomie dróg. Tym nie mniej, pewna falistość terenu jest zjawiskiem pożądanym, gdyż podnosi wydatnie piękno miasta. Na działnice mieszkalne najlepiej nadają się tereny o południowym spadku: nie jest to jednak warunek niezbędny.
- 5/ Wysokiej klasy grunty orne nie powinny być użyte pod zabudowę, jeśli tylko znaleźć można gdzie indziej teren uboższy, a odpowiednio położony. Zresztą dobre tereny rolnicze bywają zazwyczaj płaskie i tym samym brak im urozmaicenia, zaś tereny stosunkowo słabe rolniczo mogą przy dobrym nawożeniu okazać się odpowiednie na ogrody. Naogół biorąc, strata dobrej ziemi ornej nie powinna urastać do roli czynnika nadrzędnego, choć należy bezsprzecznie do najważniejszych.
- 6/ Terenów o wyjątkowej piękności naturalnej nie powinno się wybierać, jeśli umieszczenie na nich miasta miałoby zepsuć ich charakter. Nowe miasto nie musi jednak zepsuć normalnego krajobrazu wiejskiego.
- 7/ Złóża żwiru, gliny odpowiedniej do wyrobu cegieł, oraz niektórych innych minerałów, nadających się do eksploatacji na małą skalę, mogą stać się pożytecznymi źródłami materiałów budowlanych i dać zatrudnienie pewnej liczbie ludności. Miasto nie powinno jednak leżeć w bezpośrednim sąsiedztwie wielkich robót ziemnych, wiertniczych, lub takich, które wytwarzają wyjątkowo wiele dymu lub kurzu.
- 8/ Dla miasta lepsze jest położenie przy dalekobieżnej linii kolejowej, niż na końcu odgałęzienia.



- 9/ Ważna jest kwestia połączenia z siecią głównych dróg regionu. Arterie nie powinny przecinać terenów zabudowanych, lecz dobrze jest, gdy biegną przez pierścień zieleni, otaczający miasto.
- 10/ Komunikacja rzeczna i kanałowa ma znaczenie tylko dla nielicznych przemysłów, może więc nie być brana pod uwagę przy wyznaczaniu terenów na nowe miasta. Rzeki i inne wody posiadają jednak cenne walory estetyczne.

#### Odległość od istniejących miast.

Optymalna odległość nowych miast od istniejących już ośrodków jest trudniejsza do ustalenia niż odległość minimalna, która wynosić winna co najmniej 10 - 15 mil (16 - 24 km.). Zasadniczo odległość winna być dość duża na to, by zapewnić całkowite oderwanie. Ograniczają ją niekiedy pewne względy ekonomiczne, jak konieczność bliskiego rynku konsumpcyjnego, związki z firmami znajdującymi się w dawnym ośrodku, zależność od miejscowych usług pomocniczych i t.p. W każdym razie, wybierając tereny dla nowych miast, należy brać pod uwagę nie tylko pożytek tych, którzy będą w nich mieszkać i pracować, ale również i dobro mieszkańców okolicznych wsi i miasteczek.

#### Powierzchnia miasta.

Powierzchnia miasta zależy od ostatecznej liczby przewidzianej dlań ludności, która zatem musi być zgóry określona. Powierzchnia obejmować winna obszar zabudowany oraz pierścień okalający, o przeciętnej głębokości  $\frac{3}{4}$  mili (1,2 km.). Przyjąwszy dla obszaru zabudowanego (łącznie z parkami rozrywkowymi) ogólną gęstość 12 osób na akr (30 osób na ha), przybliżone powierzchnie dla miast o różnych liczbach ludności przedstawiać się będą następująco:



| Zamierzona<br>ludność: | Powierzchnia<br>zabudowana<br>(w hektarach) | Pierścień<br>okalający<br>(w hektarach) | Powierzchnia<br>ogólna<br>(w hektarach) |
|------------------------|---|---|---|
| 20.000                 | 660   | 1540                                    | 2200                                    |
| 30.000                 | 1000  | 1800                                    | 2800                                    |
| 40.000                 | 1320  | 2000                                    | 3320                                    |
| 50.000                 | 1680  | 2200                                    | 3880                                    |
| 60.000                 | 2000  | 2400                                    | 4400                                    |

#### V. Elastyczność planowania.

---

Każde miasto musi posiadać jasno określony plan, opracowany na podstawie wiadomości i przewidywań zespołu planującego. Głównych jej zasad pochopnie zmieniać nie należy; jednakże ważnym jest dokonywanie stałej rewizji planu, w miarę pogłębiania się wiedzy i zmieniania się potrzeb. Każdy odcinek zabudowy w ramach planu zasadniczego winien otrzymać plan szczegółowy niezbyt długo przed rozpoczęciem budowy.

#### VI. Strefowanie zasadnicze.

---

Autorzy Sprawozdania wyróżniają trzy strefy główne: przemysłową, centralną i mieszkaniową. Zakłady przemysłowe muszą być wydzielone ze względów technicznych i estetycznych, ale odległość między dzielnicą przemysłową a mieszkaniową musi być łatwa do przebycia pieszo lub na rowerze. Strefa śródmiejska mieści w sobie główny ośrodek sklepowy oraz część budynków publicznych. Pozostały obszar miasta, o przewadze mieszkań, będzie jednak mieścić wiele publicznych budynków i publicznych terenów zielonych. Proponuje się, aby w ogólnym planie zabudowy nie przeprowadzać dalszego podziału owego przeważnie mieszkaniowego obszaru, lecz oznaczyć go jako "strefy ogólno-miejskie" /general urban zones/.



Strefy: przemysłowa i śródmiejska powinny być łatwo dostępne dla wszystkich części miasta. Powinny one, o ile możliwości, leżeć blisko siebie i blisko głównego dworca kolejowego i autobusowego. Strefy ogólno-miejskie winny być rozmieszczone w stosunku do pozostałych tak, by miasto miało budowę możliwie zwartą.

Powierzchnie tych trzech głównych stref mogą być różne w zależności od warunków regionalnych i od koncepcji planujących.

#### C e n t r u m

---

Powierzchnię śródmieścia należy obliczać przyjmując ok. 10 akrów (4 ha) na każde 10.000 planowanego maximum ludności. Dokładne ustalenie granic śródmieścia zależeć będzie od wielu czynników i powinno nastąpić dopiero po częściowym wykonaniu szczegółowego rozplanowania.

#### Strefy przemysłowe.

---

Obszary potrzebne dla różnych rodzajów przemysłu, różnią się znacznie od siebie, to też należy rozważyć jaki typ przemysłu dominować będzie w danym mieście. Dla miasta o przewadze przemysłu lekkiego i średniego, należy zarezerwować ok. 100 akrów (40 ha) na każde 10.000 ludności ogólnej, do chwili kiedy można będzie ściślej ustalić tendencje, rządzące zapotrzebowaniem. Jeśli chodzi o tereny fabryczne, to dla mniejszych fabryk potrzebna jest głębokość przynajmniej 200 stóp (ok. 60 m.), z drogą dojazdową od tyłu, a dla większych 300 - 500 stóp (90 - 150 m.).

#### Strefy ogólno - miejskie.

---

Wg. najnowszych obliczeń, minimalna powierzchnia mieszkaniowej jednostki sąsiedzkiej wynosić powinna 48 akrów (19,2 ha) na tysiąc mieszkańców. Powierzchnia ta obejmuje prócz mieszkań



lokalne sklepy, szkoły powszechne, kościoły, publiczne budynki służące zbiorowemu życiu jednostki sąsiedzkiej, warsztaty usługowe, drogi i parkingi samochodowe. Norma ta jest wyraźnie minimalna. Gęstość mieszkaniowa netto, przyjęta w tej kalkulacji, wynosi 30 osób na akr (75 na ha), lecz jeśli osiągnie się zamierzoną równowagę ludnościową, a co za tym idzie, powstanie odpowiednia ilość większych domów na większych działkach, gęstość nie przekroczy prawdopodobnie 25 osób na akr (62,5 na ha). Jako normę zieleni przyjęto 7 akrów (2,8 ha) na 1000 osób, ale z pewnością okaże się potrzeba podniesienia jej conajmniej do 10 (4 ha). Autorzy Sprawozdania są zatem zdania, iż w kalkulacji wstępnej należy przyjąć ok. 55 - 65 akrów (22 - 26 ha) na 1000 mieszkańców strefy ogólnomiejskiej.

#### Gęstość ogólna.

Po dodaniu powierzchni wszystkich trzech stref, otrzymuje się ogólne zapotrzebowanie 660 - 760 akrów (264 - 304 ha) na każde 10 tys. ludności. Odpowiada to gęstości ogólnej 15-u i 13-u osób na akr (36,5 i 32,5 na ha); można więc uważać gęstość ogólną 15 (37,5) za maksymalną. Przypuszczalnie jednak w rzeczywistości będzie ona bliższa cyfry niższej, t.j. 12-u osób na akr.

#### VII. Projektowanie, kompozycja i normy budowlane.

Szczegółowe projektowanie poszczególnych części miasta uwzględniać musi ich funkcje, potrzeby mieszkańców oraz estetykę. Musi ono więc być wynikiem pracy zespołowej. Trzeba tu umieć pogodzić urozmaicenie z ogólną harmonią, a różnorodnych indywidualnych wymagań daje sposobność do ciekawej kompozycji. Jednostki sąsiedzkie tworzyć się powinny w sposób naturalny, w oparciu o elementy topograficzne; nie powinny one jednak stanowić zbioru



rowisk zamkniętych: mieszkańcy ich nie powinni odczuwać wspólnoty sąsiedzkiej silniej, niż wspólnoty ogólno-miejskiej. Nie można przepisać dokładnie ani rozmiarów, ani ogólnie obowiązującego układu jednostek sąsiedzkich.

Umowy dzierżawne muszą zawierać zastrzeżenie, że rozmieszczenie, kompozycja, elewacja i materiały używane do zewnętrznej strony budynków winny podlegać zatwierdzeniu przez organ planujący. Głos decydujący przy zatwierdzaniu winien tu mieć naczelny architekt, jako odpowiedzialny za estetyczny wygląd całości.

Organ planujący powinien dbać o to, by osoby, pragnące budować, angażowały wykwalifikowanych architektów.

Centrum lub pewne inne części miasta wymagają szczególnej jednolitości architektonicznej. Powinny one zatem być projektowane w całości przez jednego architekta, którego projekt podlegałby zatwierdzeniu przez architekta naczelnego.

Przepisy budowlane, dziś często przestarzałe, powinny być przystosowane do nowoczesnych warunków, norm i pomysłów. Administracyjne ich stosowanie, nie powinno być jednak zbyt sztywne.

Normy budowlane i normy wyposażenia w urządzenia winny również odpowiadać warunkom nowoczesnym i najnowszym opracowaniom urzędowym. Urządzenia ochronne na wypadek nalołów powinny opierać się na rozporządzeniach Rządu.

Czynniki, powodujące hałas uliczny winny podlegać kontroli raczej ze strony zarządu miejscowego, niż organu planującego.

#### VIII. Krajobraz.

-----

O jakimś jednolitym, powszechnie stosowanym ujęciu krajobrazowym nie może być mowy. W jednych wypadka<sup>ch</sup> wskazane będzie wtopić miasto nieznacznie w otaczający krajobraz, przez obsa-



dzenie go roślinnością właściwą środowisku; kliny zieleni przenikałyby wówczas z zewnątrz do środka miasta. W innych wypadkach może okazać się lepszym ostre wyodrębnienie miasta z jego wiejskiej oprawy.

Kwestia obsadzenia miasta zielenią wymaga specjalnych studiów. Na niektórych terenach potrzebne będą drzewa jako osłona od wiatrów i zimna. Wioski i zagrody, istniejące na terenie przewidzianym na miasto, mogą stanowić punkty wyjścia dla ujęcia krajobrazowego.

#### IX. Użytkowanie gruntów otaczających.

Użytkowanie pierścienia okalającego winno być przede wszystkim rolnicze, przyczym należy w miarę możliwości unikać rozbijania istniejących gospodarstw. Produkcja na terenie pierścienia zieleni winna być uzgodniona z potrzebami konsumentów miejscowych. Organ planujący ma tutaj pole do popierania pewnych zcentralizowanych usług, opartych na zasadzie spółdzielczości /mleczarnie, maszyny rolnicze, fabryki przetworów i t.p./.

Grunty leżące w pierścieniu okalającym mogą służyć innemu jeszcze celowi. Wielu pracowników miejskich pragnie w wolnych chwilach uprawiać kawałek ziemi, większy niż ogródek działkowy. Wobec prawdopodobnego skrócenia godzin roboczych w przyszłości, należy się liczyć ze zwiększeniem tego zapotrzebowania, tym bardziej, że i inne grupy ludzi, jak emeryci i t.p., zechcą również znaleźć w ten sposób pożyteczne zajęcie.

#### C. Czynniki, wpływające na sporządzenie planu.

##### I. Uwagi ogólne.

Przy sporządzaniu planu ramowego oraz szczegółowych znajdzie zastosowanie większość wiadomości, zdobytych przy procesie wyboru terenu. Pożyteczne będzie posługiwać się zdjęciami lotniczy-



mi, które ułatwiają sporządzenie planu konturowego, jak również plastycznymi modelami terenu. Plan ramowy uwzględniać musi istniejące drogi bite, żelazne i wodne, jak również naturalny spadek wód. Teraz skołał, obok wyznaczenia trzech głównych stref, powziąć należy decyzję co do rozmieszczenia dworców kolejowych, składów towarowych, wylotów kanalizacyjnych i t.p. Następnie należy rozplanować szczegółowo sieć usług i komunikację. W czasie zakładania urządzeń, architekci muszą już przygotowywać szczegółowe plany zabudowy pierwszych terenów.

## II. Usługi.

Rozwój i dobrobyt nowego miasta zależą w dużej mierze od istnienia dostatecznych i sprawnych usług.

### Dostawa wody.

Przy obliczaniu zasobów wody należy liczyć się ze wzrostem jej zużycia, związanym z podniesieniem poziomu higieny. W obliczeniach brać trzeba pod uwagę ostateczną wielkość miasta, i uwzględniać wszelkie przemysły, wymagające szczególnie obfitej dostawy. Autorzy Sprawozdania zalecają regionalizację dostawy wody, gdyż zasoby lokalne bywają niekiedy niewystarczające.

### Kanalizacja i oczyszczalnie ścieków.

Kanalizacja i oczyszczalnie ścieków muszą być przewidziane bardzo wcześnie, ze względu na długi czas trwania sporządzania planów i budowy. Wskazane jest porozumienie i współpraca z sąsiednimi władzami. W wypadku rozbudowy miast istniejących, stara sieć kanalizacyjna nie powinna wywierać zbyt dużego wpływu na nowy plan.

Szczególną uwagę zwrócić należy na ścieki fabryczne, przy czym celem być musi zaspokojenie <sup>potrzeb</sup> przemysłu.



### Drenowanie wód powierzchniowych.

W praktyce nowoczesnej stosowany bywa najczęściej system oddzielny; jedynie bardziej zanieczyszczona woda powierzchniowa przechodzi przez kanały ziemne wspólnie ze ściekami domowymi i fabrycznymi.

### Elektryczność.

Naogół czerpanie prądu z istniejących elektrowni nie powinno przedstawiać trudności, o ile elektrownia zawczasu powiadomiona zostanie o przyszłym zapotrzebowaniu. Korzystne byłoby, gdyby władza planująca zakupywała energię masowo i sama zajmowała się jej rozdziałem: gwarantowałoby to pełne zaspokojenie potrzeb przemysłu oraz tani prąd na użytek domowy. Tereny na podstacje winny być oznaczone zawczasu.

### G a z .

Tesame uwagi stosują się do gazu. Zbiorniki gazu potrzebne do jego magazynowania powinny mieścić się w dzielnicy przemysłowej i, jeśli właściwie umieszczone i zaprojektowane, nie muszą wcale psuć wyglądu miasta. Dla miasta o 60 tys. mieszkańców potrzeba byłoby na ten cel 3 - 4 akrów (1,2 - 1,6 ha).

Gdzie niema możliwości dostawy, należy zarezerwować teren na gazownię i zbiorniki, wyposażony w dobre połączenia drogowe i kolejowe, oraz, jeśli można, w wodę. Dla miasta, liczącego 60 tys. mieszkańców, potrzeba 7 - 12 akrów (2,8 - 4,1 ha).

### Ogrzewanie dzielnicowe.

Ogrzewanie dzielnicowe, stosowane już w niektórych krajach, przedstawia z wielu względów znaczne korzyści: pozwala wykorzystać niskowartościowe środki opałowe, niezdadne do użytku domowego; ogranicza do minimum wytwarzanie dymu, zmniejsza koszt i niewygodę transportu i rozdzielnictwa opału. Oszczędność na opale dochodzi do 48%. Również budowa domów staje się bardziej



ekonomiczna. Szczególnie w nowych miastach ten sposób ogrzewania zasługuje na wypróbowanie.

#### Zbiórka i usuwanie śmieci.

Pierwszym etapem zbiórki śmieci są zazwyczaj śmietniki domowe. Należy jednak mieć na uwadze zastosowanie bardziej nowoczesnych metod: usuwanie śmieci z domów czynszowych systemem wodnym dało w kilku miastach europejskich dobre rezultaty.

Stosowane bywają obecnie różne metody usuwania śmieci już zebranych, ale na początku najwłaściwszy będzie zsyp, oczywiście podlegający ścisłej kontroli. Przy mechanicznym sposobie niszczenia śmieci, należy dbać o to, by zakład taki nie psuł wyglądu miasta ani jego powietrza, oraz by warunki pracy odpowiadały wymogom zdrowotności.

Usuwanie śmieci winno być zorganizowane łącznie z oczyszczaniem ulic.

#### Oświetlenie ulic.

Normy oświetlenia ulic winny stosować się do zaleceń odnoszących do czynników urzędowych. Należyte oświetlenie przyczynia się do bezpieczeństwa ruchu, działa hamująco na przestępczość oraz zwiększa atrakcyjność dzielnic sklepowych i śródmieścia.

#### Rozmieszczenie instalacji podziemnych.

Budowa nowego miasta pozwala na systematyczne rozmieszczenie podziemnych instalacji usługowych; porządek powinien być następujący: najbliżej zewnętrznej granicy chodnika - kable elektryczne, następnie przewody gazowe, wodociągi i - najbliżej jezdni - przewody telekomunikacyjne. Dla należytego rozmieszczenia potrzebna jest po każdej stronie szerokość co najmniej 10,5 stóp (3,2 m.); przewody położone tylko po jednej stronie pociągają za sobą konieczność częstych połączeń pod jezdnią.



Przewody kanalizacyjne mogą być zakładane pod jezdnią, gdyż leżą głęboko i nadto wymagają naprawy. Rury ewent. ogrzewania dzielnicowego winny być odseparowane od pozostałych.

Autorzy Sprawozdania rozważali możliwość budowy podziemnych korytarzy, mieszczących wszystkie instalacje usługowe, co zmniejszyłoby ilość wylotów, niezbędnych przy reparacjach; doszli jednak do wniosku, że miałyby one wiele złych stron (np. pęknięcie rury wodociągowej groziłoby uszkodzeniem wszystkim innym urządzeniom). Zalecają oni tę metodę tylko przy skrzyżowaniach pod jezdnią w szczególnie ruchliwych punktach.

### III. Komunikacja.

-----

Nie podobna ustalić jakiegoś jednego, ogólnie obowiązującego systemu drogowego dla nowych miast, zależy on bowiem w każdym wypadku od położenia i rzeźby terenu. Miasto osadzone zostanie w sieci już istniejących dróg i musi oczywiście się doń dostosować. Drogi, łączące miasto z innymi, rozchodząc się będą najprawdopodobniej promieniście, linie ich kształtować się będą w zależności od topografii terenu. Nie powinny się one zbiegać w jednym punkcie, tylko łączyć się z wewnętrzną drogą pierścieniową, niekoniecznie symetryczną, otaczającą śródmieście. Druga droga pierścieniowa biec powinna po wewnętrznej stronie pierścienia zieleni. Drogi promieniste tworzyć będą naturalne granice jednostek sąsiedzkich.

Po drogach promienistych i pierścieniowych ruch powinien przepływać swobodnie; budynki nie powinny mieć do nich indywidualnego dostępu. Ruch tranzytowy natomiast nie powinien docierać do wnętrza obszarów, zamkniętych tymi drogami. Dobrze będzie przeprowadzić drogi promieniste przez kliny zieleni, wnikające do środka miasta.



wnikające do środka miasta.

Przy planowaniu systemu drogowego należy m.in. mieć na względzie następujące punkty:

1/ Na głównych drogach promienistych i pierścieniowych należy segregować ruch kołowy od rowerowego i pieszego.

2/ Żadne drogi przeznaczone dla ciężkiego ruchu nie powinny przechodzić przez dzielnice sklepowe, śródmieście ani dzielnice mieszkaniowe.

3/ Drogi powinny mieć odpowiednią szerokość w miejscach, gdzie pasażerowie wysiadają i wsiadają do pojazdów (np. w dzielnicy sklepowej).

4/ Przejścia dla pieszych przez ruchliwe ulice winny być możliwie nieliczne.

5/ Boczne drogi dojazdowe łączące się z drogami pierścieniowymi winny być ograniczone w liczbie i nie leżeć naprzeciwko siebie.

6/ Budynki przy ruchliwych ulicach muszą mieć dostęp dla dowozu od tyłu.

7/ Przy budynkach które przyciągają wielką ilość pojazdów (jak kina, hotele, domy towarowe) powinno być miejsce na parkowanie samochodów.

8/ Szkoły, boiska, i inne miejsca gdzie gromadzi się wiele ludzi, nie powinny leżeć przy ulicach o dużym ruchu kołowym.

9/ Chodniki muszą być wystarczająco szerokie.

10/ Przy skrzyżowaniach powinno być dość miejsca dla zapewnienia dobrej widoczności.

11/ Latarnie, słupy telefoniczne i t.p. powinny być umieszczone tak, aby nie przeszkadzać w ruchu pieszym i nie przesłaniać linii wzroku kierowcom i cyklistom.

12/ Drogowskazy i tabliczki z nazwami ulic muszą być dobrze widoczne i mieć postać znormalizowaną, estetyczną i łatwą do



natychmiastowego rozpoznania.

13/ Oświetlenie ulic musi być dobre i jednolite.

14/ Domy mieszkalne i inne budynki w całym mieście winny mieć numerację, opartą na łatwozrozumiałym systemie.

15/ Urządzenia służące wygodzie publiczności, jak automaty telefoniczne, skrzynki pocztowe, przystanki autobusowe i t.p. powinny być łatwo dostępne z chodników i nie leżeć na wyspach, o ile niema do nich dostępu drogą podziemną.

16/ Brzegi chodników nie powinny być tak wysokie aby utrudniać przejazd wózków z dziećmi i chorymi.

#### Komunikacja autobusowa.

W nowych miastach konieczne będzie uruchomienie komunikacji autobusowej, zarówno miejskiej, jak międzymiastowej. Centralny dworzec autobusowy musi być wyposażony w szereg usług pomocniczych.

#### Parkingi samochodowe i garaże.

Należy zawczasu przewidzieć odpowiednie przestrzenie na parkowanie samochodów i rowerów. Garaże usługowe jak również prywatne powinny być równomiernie rozmieszczone w centrum i na peryferiach.

#### Koleje.

Dworzec kolejowy powinien stanowić jeden z dominujących elementów miasta. Należy wyposażyć go w nowoczesne urządzenia. Ogólny plan miasta musi określić jego położenie i przewidzieć drogi dojazdowe; pamiętać należy, że dworzec pasażerski powinien znajdować się możliwie blisko głównej dzielnicy handlowej.

#### Urządzenia lotnicze.

Nie przewiduje się, by nowe miasta w krótkim czasie wymagały regularnej obsługi samolotowej. Tym nie mniej, muszą one w niezbyt wielkiej odległości od siebie posiadać urządzenia dla lotniska <sup>ctwa</sup> prywatnego i klubowego.



### Wodna komunikacja śródlądowa.

Jeśli na terenie miasta istnieje sieć kanałów, należy umieszczać przy nich fabryki, które otrzymują lub wysyłają ciężkie i objętościowe towary, nie wymagające szybkiego transportu.

### IV. Przemysł i handel.

-----

Rozbudowa nowych miast musi być skoordynowana z krajową polityką lokalizacji przemysłu. Największą pomocą w ściąganiu firm przemysłowych będzie zaofiarowanie dobrze położonych i wyposażonych w usługi terenów fabrycznych.

Pomyśleć trzeba również o urządzeniach które przyciągną firmy handlowe i zawodowe, zatrudniające przede wszystkim personel urzędniczy. Ważne tu będą zarówno lokale, jak zaspokojenie potrzeb ludzi o różnych dochodach i zainteresowaniach.

### V. Mieszkania.

-----

Władza planująca powinna sama dostarczać mieszkań na zaspokojenie wszelkiego rodzaju potrzeb, oraz ułatwiać ich budowanie zarządowi miejscowemu i inicjatywie prywatnej. Stosunek liczbowy poszczególnych typów mieszkań powinien odpowiadać potrzebom rodzin, osób samotnych i starych. Pewną trudność przedstawia w nowych miastach ściśle przewidywanie składu ludności, ponieważ nie można wiedzieć zgóry, z jakich źródeł ona napłynie. Popyt na mieszkania różnego typu zależy raczej od przyzwyczajenia, stopy życiowej i dochodu rodzin, niż od ich liczebności. W każdym razie obecnej tendencji do zmniejszania się rodzin nie należy uważać za stałą i budując mieszkania w nowym mieście obliczać je należy conajmniej na to, że przyrost naturalny wyrówna liczbę zgonów. Normy mieszkaniowe oprócz należy na zaleceniach oficjalnych. Blisko każdej grupy mieszkań



winy znajdować się urządzenia służące życiu zbiorowemu, jak świetlice i sale do zebrań, oraz restauracje, korty tenisowe i garaże.

## VI. Sklepy.

Polityka sklepów w nowym mieście musi uwzględniać zarówno interesy mieszkańców i samych właścicieli sklepów, jak i to, by zainwestowany kapitał społeczny dawał odpowiednie zyski. Najlepiej jest, gdy organ planujący sam finansuje i dostarcza lokali, gdyż wybiega on myślą w przyszłość i już w pierwszych stadiach budowy miasta może budować sklepy, których finansowanie w tym okresie byłoby dla prywatnych handlowców zbyt ryzykowne. Może on następnie wdzierżawiać lokale sklepowe, przyczym czynsz wzrastałby proporcjonalnie do wzrostu obrotów w miarę powiększania się liczby mieszkańców miasta. Wysokość tenuty dzierżawnej nie zależy bowiem od kapitału, włożonego w budowę sklepu,  $\frac{1}{2}$  jest to najwyższa suma, której płacenie opłaci się handlowcowi wobec zysków, które sklep mu daje.

Ilość sklepów, potrzebnych w nowym mieście, leży pomiędzy 1 na 100, a 1 na 150 mieszkańców, przyczym ważne jest, by w każdej branży istniała dostateczna konkurencja.

W głównym ośrodku sklepowym winny być reprezentowane wszystkie branże już w możliwie wczesnym stadium rozbudowy miasta; obok tego powstawać muszą w każdej jednostce sąsiedzkiej drugorzędne ośrodki, a niekiedy i pojedyncze sklepy, tak, by maksymalna odległość każdego domu mieszkalnego od sklepu nie przekraczała pół mili (0,8 km.).

W pierwszym stadium budowy miasta potrzebny będzie jeden sklep ogólny, jeden spożywczy, oraz restauracja-kantyna; mogą one czasowo pozostawać pod zarządem organu planującego.

Jednym z typów ośrodka sklepowego jest kryty rynek ze sta-



łymi stoiskami. Dobrze będzie zarezerwować dlań odpowiedni teren, gdyż może on okazać się potrzebny w okresie poprzedzającym pełną rozbudowę dzielnicy sklepowej.

Należy zwrócić baczną uwagę na architektoniczne ujęcie ośrodka sklepowego. Wysokość ogólna, linia fasady, profil, linia budowy i materiały użyte do fasad winny podlegać zatwierdzeniu przez władzę planującą. W pierwszorzędnej dzielnicy sklepowej szerokość frontu waha się przeważnie od 18 do 25 stóp (5,6 m - 7,6 m); głębokość sklepu wynosić powinna wówczas od 80 do 100 stóp (24,4 - 30,5 m). W każdym wypadku od tyłu musi być droga dojazdowa.

Autorzy Sprawozdania polemizują z utartą opinią, że szerokie ulice nie sprzyjają interesom sklepów.

#### VII. Oświata.

-----

Lokalizacja terenów szkolnych powinna nastąpić wcześniej, w ścisłym porozumieniu z miejscowymi władzami szkolnymi.

Następuje omówienie norm, przyjętych w szkolnictwie angielskim dla 4-ch typów szkół publicznych: powszechnych, średnich, wyższych i specjalnych. Tabelka podaje powierzchnie, potrzebne dla każdego typu szkół w mieście liczącym 50.000 mieszkańców. Ogólna powierzchnia szkół powszechnych i średnich wraz z boiskami wynosi wg. niej 243 akry /ok.97 ha/. Dla szkół wyższych na same budynki potrzeba 3 - 4 akrów (1,2 - 1,6 ha).

Rozmieszczenie szkół, zwłaszcza niższych, wymaga starannego przemyślenia, aby wszystkie dzieci miały blisko do szkoły i nie musiały przechodzić przez ruchliwe ulice. Szkół specjalnych miasto o 50.000 ludności będzie naogół potrzebowało dwóch: jednej dla dzieci wątłych fizycznie, drugiej dla niedorozwiniętych umysłowo.



Organ planujący powinien również liczyć się z potrzebami szkół prywatnych, które powstać mogą w pewnym dalszym stadium rozbudowy miasta; trzeba jednak zagwarantować, by szkoły takie mogły być zakładane jedynie przez osoby wykwalifikowane.

#### VIII. Zdrowie.

-----

Wyposażenie nowego miasta w szpitale i opiekę lekarską zależy będzie od jego wielkości oraz od odległości od innych miast i ośrodków służby zdrowia. Doświadczenie uczy, że w nowych miastach ogólny poziom zdrowotności jest nieco wyższy niż w innych. Szpitale i pomoc lekarska muszą być zorganizowane na płaszczyźnie regionalnej. Główny ośrodek szpitalny dla ciężkich wypadków będzie się mieścić przy uniwersytecie w stolicy regionu szpitalnego; podlegać mu będzie sieć mniejszych placówek. Obok tego istnieć musi szereg szpitali specjalnych (położniczych, gruźliczych i chorób zakaźnych), oraz instytucji dla chorób chronicznych, ośrodków zdrowia i opieki nad matką i dzieckiem.

Następnie podane są przewidziane dla wszystkich typów szpitali i lecznic ilości łóżek dla miast o 50 tys. mieszkańców. Miasto takie nie zawsze zdolne byłoby utrzymać samodzielnie pewnego typu szpitali; mogłyby one istnieć tylko wówczas, gdyby dołączono doń dość znaczny obszar.

#### IX. Współżycie społeczne i rozrywki.

-----

Współżycie zbiorowe w nowym mieście musi być zbudowane od podstaw, wśród ludzi nie znających siebie dotąd wzajem. Przedstawia to niewątpliwie pewną trudność, lecz z drugiej strony ludzie ci, napływający przeważnie z miast bardzo wielkich, o słabej więzi społecznej, z radością zapewne powitają sposobność życia się na węższym nieco terenie. Sam fakt budowy nowego miasta stwarza atmosferę wspólnego zainteresowania.



Dla społecznego i kulturalnego życia obywateli nowego miasta nie można i nie trzeba podawać zgóry formułek. Ludzie grupować się będą samorzutnie według wspólnych zainteresowań religijnych, politycznych, społecznych, sportowych, naukowych, ogrodniczych i artystycznych. Trzeba jednak zawczasu pomyśleć o zaspokojeniu pewnych potrzeb, które dadzą się z pewnością przewidzieć.

W okresie pionierskim budowy nowego miasta doniosłe znaczenie mieć będzie budynek, złożony z kilku pokoi, mogących służyć do różnych celów: zebrań towarzyskich, tańca, koncertów, przedstawień, nabożeństw, nauczania tymczasowego, odczytów, zebrań politycznych i <sup>wyświetlania</sup> filmów. Budynki trwałe winny być obliczone na ostateczną cyfrę ludności, która ma być osiągnięta w pierwszym okresie rozbudowy (15 - 20 tys. mieszkańców).

Teatry, muzyka, sztuka.

Miasto liczące 40 - 60 tys. mieszkańców zdolne będzie utrzymać 1 teatr na 1000 do 1500 miejsc dla regularnych przedstawień z obsadą zawodową, oraz 1 mniejszy (400 do 600 miejsc) używany przeważnie przez zespoły amatorskie.

Sala koncertowa i galeria sztuki mogą, przy wysokim poziomie kulturalnym ludności, okazać się potrzebne już z chwilą, gdy miasto liczyć będzie 25 - 30 tys. mieszkańców.

Jeden z przewidzianych czterech budynków mógłby być wykonany wcześniej i służyć tymczasowo kilku celom.

Budynki, służące celom kulturalnym i widowiskowym znajdować się powinny w głównym ośrodku miejskim, blisko, lecz nie w samej dzielnicy sklepowej; nie muszą być jednak zgrupowane razem.

Co do kin, to obok prywatnych istnieć powinno jedno zarządzane przez organ planujący, w którym dokonywanoby starannej selekcji repertuaru i wyświetlano m.in. filmy dokumentalne i naukowe wszystkich krajów.



## Biblioteki, archiwum i muzeum.

Miasto posiadać musi co najmniej jedną bibliotekę publiczną, która będzie się rozrastała w miarę rozwoju miasta. Przestrzeń potrzebna na bibliotekę centralną wahać się będzie od ok. pół akra (0,2 ha) na miasto liczące 20 tys. mieszkańców, do ok. 1 akra (0,4 ha) na miasto liczące 60 tys.

Organ planujący powinien dbać od początku o staranne gromadzenie dokumentów dotyczących rozwoju miasta oraz o zbieranie wszelkich wykopalisk, znalezionych na terenie miasta lub w jego pobliżu. Na ten cel winien być przeznaczony pokój np. przy bibliotece. Niema natomiast celu urządzać muzeum, będącego poprostu składnicą przeróżnych eksponatów z całego świata.

## Hotele, restauracje, kawiarnie i t.d.

Niepodobna ustalić zgóry ostatecznej ilości hoteli, jaka okaże się potrzebna w nowym mieście, ale we wczesnym stadium należy wybudować co najmniej jeden, położony w centrum miasta. Następny może się znaleźć na peryferiach, w pobliżu pasa zieleni i urządzeń sportowych.

Z kolei autorzy omawiają sprawy wszelkiego rodzaju lokali gastronomicznych, patrząc na nie pod kątem widzenia rozumnego zwalczania pijaństwa, oraz zaspokojenia wszelkich upodobań i możliwości pieniężnych mieszkańców. Czynnikiem regulującym byłaby tu władza, udzielająca koncesyj na sprzedaż napoi alkoholowych; władza ta powinna być jedna dla całego miasta. Lokale, nie podające posiłków, nie otrzymywałyby koncesji.

Przestrzeń wymagana na mniejsze restauracje i kawiarnie nie powinna być mniejsza niż po pół akra, by pozwolić na założenie ogródka i parkingów samochodowych.



## Z i e l e Ń .

Norma zieleni nie powinna być niższa niż 10 akrów (4 ha) na 1000 mieszkańców, nie licząc w tym boisk szkolnych, omówionych wcześniej łącznie ze szkołami.

Wartość parku zależy więcej od położenia niż od wielkości; nawet najlepszy okaże się mało uczęszczanym, jeśli dostęp doń nie będzie łatwy. Parki są raczej pozostałością krajobrazu naturalnego, niż sztucznymi ozdobami; planując je, należy więc bardziej niż kiedykolwiek wykorzystywać naturalne właściwości terenu. Parki powinny łączyć się możliwie w jeden ciągły system i co najmniej jeden winien być traktowany jako zaciszny rezerwat fauny i flory miejscowej.

Ogrody publiczne, mniejsze i bardziej sztuczne od parków, powinny uwzględniać potrzeby każdego wieku.

Publiczne boiska sportowe (poza szkolnymi), oraz grunty nadające się do wydzierżawienia klubom sportowym, winny być również przewidziane w planie.

W nowych miastach, gdzie każdy dom jest otoczony ogrodem, zapotrzebowanie na ogródki działkowe jest mniejsze niż w miastach gęsto zabudowanych. Tym nie mniej należy zarezerwować na ten cel pewne niewielkie tereny w różnych częściach miasta. Tereny nie przeznaczone do natychmiastowej zabudowy mogłyby przejściowo służyć jako ogródki działkowe.

Pozaszkolne tereny dla dzieci i młodzieży, lokale i tereny klubów, stanowią pole do ulepszeń w dotychczasowym konwencjonalnym sposobie traktowania ich. Ważne jest, by każdy klub czy organizacja posiadały własny teren, aby uniknąć tarć i skrepowania; nie umniejsza to pożytku ogólnych ośrodków współżycia zbiorowego, mieszczących w sobie urządzenia dla każdego wieku. Urządzenia, służące do widowisk sportowych, należałoby raczej pozostawić inicjatywie prywatnej.



## X. Organizacje religijne.

---

Po omówieniu stopnia doniosłości organizacji religijnych w życiu współczesnym, autorzy Sprawozdania proponują, by tereny odstępowane były poszczególnym kościołom na warunkach takich, by organ planujący ani ich nie subsydiował, ani nie ciągnął z nich zysków. Następuje omówienie stosunków angielskich, gdzie znajdują się centralne i regionalne komitety międzykościelne, które są najodpowiedniejszymi czynnikami dla porozumiewania się z organami planującymi nowe miasta. Autorzy nie uważają za wskazane zbyt szczegółowo określić liczby i rozmieścić tereny, przeznaczone dla celów religijnych; naogół jednak biorąc, przyjmują cyfrę 25 terenów dla miasta, liczącego 60 tys. mieszkańców przyczem każda jednostka sąsiedzka z 10 tys. ludności miałaby ich ok. 4-ch. Projekty budynków kościelnych wymagałyby oczywiście zatwierdzenia przez organ planujący.

Granice parafij musiałyby być uzgodnione z nowymi granicami jednostek sąsiedzkich.

## XI. Inne czynniki.

---

### R a d i o .

Umowy dzierżawne powinny gwarantować m.in., by zewnętrzne anteny radiowe zakładane były w sposób, nie szpecący wyglądu miasta.

W nowych miastach należy się liczyć z możliwością zbudowania radiostacji nadawczej, która może się stać dla jego mieszkańców jedną z silniejszych spójni, służąc swobodnemu i publicznemu omawianiu wszelkich problemów, związanych z rozwojem miasta.

### Kontrola reklamy.

W nowym mieście nadzór nad estetyką reklamy zewnętrznej, oraz eliminacja ogłoszeń brzydkich lub niewłaściwie umieszczonych, są o tyle ułatwione, że mogą stanowić z punktu jeden



z warunków umów dzierżawnych. Należy zbadać możliwości pewnej standaryzacji reklam świetlnych czy napisów, która dawałaby efekt ogólnej harmonii, pozwalając jednocześnie na pewne różnice indywidualne. Reklamy w kształcie napisów przy drogach i na terenach zielonych powinny być wzbronione, lecz dopuszczalne jest istnienie ograniczonej ilości dobrze umieszczonych tablic lub parkanów, podlegających nadzorowi.

#### Pismo lokalne.

Organ planujący powinien dbać o to, by w nowym mieście jaknajwcześniej powstał tygodnik, informujący o wszelkich miejscowych przejawach działalności społecznej, kulturalnej i rozrywkowej i popierający tę działalność. Może on nawet być częściowo finansowany przez organ planujący, ale nie w tym stopniu, by stał się od niego zależnym.

Dopóki pismo nie powstanie, organ planujący powinien wydawać regularnie biuletyn informacyjny.

Powinien on uruchomić również biuro informacyjne dla nowoprzybywających mieszkańców i przemysłów.

W planie należy ponadto przewidzieć tereny dla wojska oraz cmentarze i krematorium.

#### D. Wykonanie planu.

=====

#### I. Organizacja i administracja.

Organ planujący i przeprowadzający zabudowę ma postać ciała zbiorowego ("corporation"). Organ ten winien zostać mianowany z chwilą, gdy tylko będzie postanowiony obszar, w którym nowe miasto ma powstać.

Autorzy Sprawozdania uważają planowanie nowego miasta za pracę wybitnie zespołową. Praca ta winna mieć charakter ciągły; zlecenie sporządzenia planu osobie postronnej, zajmującej się poza tym innymi pracami, uważają autorzy za niewskazane. Niejednokrotnie może okazać się potrzeba zasięgnięcia porady ja-



kiejś firmy inżynieryjnej lub budowlanej, lecz zasadniczo ciało zbiorowe, działające jako zarząd z podległym sobie personelem, muszą ponosić całkowitą odpowiedzialność za plan i budowę nowego miasta.

Zalecenia autorów co do organizacji zarządu są następujące:

Dyrektor ogólny, odpowiedzialny przed zarządem, lecz nie będący jego członkiem, jest naczelną siłą wykonawczą. Głównymi jego podwładnymi są:

- 1/ kierownik finansowy, odpowiedzialny ponadto za sprawy personalne, prawne i ogólno-administracyjne.
- 2/ Architekt naczelny.
- 3/ Inżynier naczelny.
- 4/ Urzędnik, odpowiedzialny za administrację gruntów i budynków.
- 5/ Szef propagandy i informacji.

Stanowiska tych pięciu urzędników są współrzędne. Następuje omówienie kwalifikacyj, wymaganych od każdego z nich, jak również od dyrektora. Należy zwrócić uwagę, iż żaden z nich nie nosi miana "urbanisty" - tym nie mniej przynajmniej jeden z nich musi posiadać szeroki zasób doświadczenia w dziedzinie urbanistyki.

## II. Program i metoda.

-----

Zagadnienia, związane ze sporządzeniem i wykonaniem planu, są zasadniczo te same, czy chodzi o budowę miasta nowego, czy o wielką rozbudowę istniejącego ośrodka: rzeczą pierwszorzędnej wagi jest, by z samego początku opracować, sporządzić, a następnie przestrzegać długofalowego, wszechstronnego programu budowlanego.

Należy podkreślić konieczność rozbicia robót na stadia.



Ciężkie roboty inżynieryjne, jak zakładanie kanalizacji i wodociągów, niwelacja i roboty ziemne, drenowanie, budowa dróg i połączeń kolejowych - trwać muszą ok. 2-ech lat przed rozpoczęciem właściwej zabudowy, to też program powinien zmierzać do wykańczenia ich, obszar po obszarze, przed zabudową tych obszarów.

Za datą <sup>e</sup> zerową <sup>przyjmuje</sup> przewiduje się dzień, w którym organ planujący dowiadyuje się o decyzji, gdzie nowe miasto ma się znajdować.

Następuje pierwsze stadium - przygotowawcze - w którym dokonuje się szczegółowych pomiarów, przygotowuje plany umów i zawiera główne umowy. Ponadto w okresie tym wybudować należy trwałe i prowizoryczne pomieszczenia dla sił roboczych, zatrudnionych przy budowie, oraz sklep ogólny, kantinę i t.p.; założyć wszystkie składy, biura oraz kanalizację i połączenia drogowe i kolejowe, niezbędne dla rozpoczęcia właściwej zabudowy; rozpocząć wreszcie te z ciężkich robót inżynieryjnych, których szczegóły i położenie dały się już ustalić.

\* Drugie z kolei stadium obejmuje dokończenie pierwszych robót inżynieryjnych i skupienie uwagi na budynkach na obszarze lub obszarach, przeznaczonych do najwcześniejszej zabudowy. Należy rozpocząć budowę budynków kluczowych (dworzec, biura, szkoły powszechne, fabryki, sklepy, hotel, restauracje i t.p.), oraz wznosić w dalszym ciągu trwałe budynki mieszkalne dla wzrastającej liczby pracowników administracyjnych, handlowych i budowlanych.

Po trzech latach winno się osiągnąć pełną skalę zabudowy, która następnie postępować będzie dalej, obejmując w latach szczytowych ok. 2000 budynków mieszkalnych rocznie, oraz proporcjonalną ilość innych budynków.

Następnie zajmują się autorzy omówieniem globalnej sumy kosztów budowy nowego miasta, liczącego 50 tysięcy mieszkańców, oraz ilością rąk roboczych, potrzebną do przeprowadzenia tej budowy



(przeciętnie ok. 5000 robotników przez cały okres budowy).

Organ planujący może sam przeprowadzać roboty budowlane, i zakładanie głównych instalacji, jednakże byłoby to dlań nadmiernym obciążeniem. To też zdaniem autorów, najlepiej jest, gdy organ planujący zawiera umowę co do wykonania tych robót z firmami inżynieryjnymi lub budowlanymi. Jeśli chodzi o roboty inżynieryjne, najlepiej jest, gdy przeprowadza je jedna firma na całym obszarze miasta; firm budowlanych może być kilka. Wybór kontrahentów winien się odbyć drogą ofert konkurencyjnych.

Budowa poszczególnych fabryk następować będzie naogół równolegle z budową mieszkań, przyczym jednak należy regulować zawieranie umów z przedsiębiorcami, zależnie od istniejącej w danej chwili rezerwy rąk roboczych. W stadium początkowym budować się będzie przypuszczalnie tylko takie fabryki, które sprowadzają ze sobą personel, a dopiero w późniejszym okresie takie, które polegać będą na miejscowej i okolicznej sile roboczej.

Organ planujący musi mieć pełną swobodę koordynowania wszelkich form robót budowlanych, nawet podlegających państwu, oraz wyznaczania terminów ich ukończenia, tak, by przebieg ich był w zgodzie z programem zabudowy nowego miasta.

Reasumując, następujące warunki muszą być spełnione, jeżeli pragnie się uniknąć chaosu przy budowie nowego miasta:

- 1/ Sprężysta i elastyczna organizacja, oraz moc sporządzania i wykonania długofalowego planu zabudowy.
- 2/ Pełny ramowy plan systematycznej zabudowy całego obszaru, odcinek po odcinku, przy założeniu, iż w dopływie rąk roboczych i materiałów budowlanych nie nastąpią poważniejsze przerwy. Plan taki musi jednak dopuszczać pewne zmiany w szczegółach, spowodowane zmianą tempa rozwoju, lub obranego na początku typu zabudowy przemysłowej czy mieszkaniowej.



3/ Jasne określenie i wyszczególnienie zgóry obowiązków kontrahentów przy zawieraniu umów.

Dwa ostatnie warunki spełnione być mogą tylko wówczas, jeżeli przystępuje się do realizacji doniosłych projektów dopiero z chwilą całkowitego opracowania szczegółowych planów.

### III. Centralna Komisja doradcza.

-----

Pewna centralna koordynacja jest niewątpliwie pożyteczna zarówno dla organów planujących, jak dla odnośnych ministrów. Autorzy Sprawozdania proponują więc, by Minister Planowania ustanowił Centralną Komisję Doradczą, złożoną z przewodniczącego i kilku doświadczonych członków-fachowców, a posiadającą następujące funkcje:

- 1/ stanowienie centralnego źródła informacji,
- 2/ udzielanie rady właściwemu ministrowi, z własnej inicjatywy lub na jego żądanie,
- 3/ rozpatrywanie spraw zgłaszanych przez poszczególne organy planujące i udzielanie im porad,
- 4/ otrzymywanie sprawozdań rocznych z bieżących prac wszystkich organów planujących; występowanie do tych organów z wnioskami i sugestiami, które Komisja uzna za właściwe, i zdawanie z nich sprawy odpowiedniemu ministrowi,
- 5/ udzielanie rady, w razie potrzeby, co do rozdziału robocizny i materiałów pomiędzy poszczególne organy planujące
- 6/ udzielanie rady co do wysokości uposażeń, płaconych przez organy planujące, a to celem zagwarantowania pewnej jednolitości.

Ponadto Komisja lub pewni jej członkowie mogliby zwiedzać regularnie budujące się nowe miasta, przyczym objazdy takie nie miałyby ściśle mówiąc charakteru inspekcji, a raczej służyłyby za okazję do wspólnego przedyskutowania pewnych zagadnień



organy planujące korzystają z pełnej swobody wykonawczej, podlegając jedynie dyrektywom ministerialnym w prawach polityki ogólnej. Komisja winna mieć prawo uzyskiwania od organów planujących wszelkich żądanych informacji; powinna również interesować się pokrewnymi założeniami w innych krajach.

Sprawozdania, składane przez Komisje ministrom, winny być publikowane.



Pierwsze Sprawozdanie Tymczasowe

Komisji do Spraw Nowych Miast.

Resumé głównych zaleceń  
(tłumaczenie)

I. Nabywanie terenów.

- 1/ Decyzja co do położenia i granic nowego miasta należy do Rządu.
- 2/Rząd musi być uprawniony do przymusowego wykupna terenów na rzecz organu, przeprowadzającego zabudowę miasta.
- 3/ Nabyty teren winien obejmować całą powierzchnię przeznaczoną do zabudowy, a ponadto pierścień okalający o odpowiedniej głębokości.

II. Wybór organu, przeprowadzającego zabudowę.

- 1/ Każdy plan nowego miasta powinien być traktowany oddzielnie; za każdy plan odpowiedzialny jest jeden organ.
- 2/ Ten jeden organ jest ogólnie odpowiedzialny za planowanie i zabudowę.
- 3/ Wybrany organ nie powinien posiadać żadnych innych obowiązków.
- 4/ Najodpowiedniejszym organem jest publiczne ciało zbiorowe, ustanowione przez Rząd i finansowane przez Skarb Państwa.
- 5/ W sprawach dotyczących polityki ogólnej, owo publiczne ciało zbiorowe musi stosować się do dyrektyw, poza tym jednak korzystać powinno z podobnej swobody działania, jak zwykle przedsiębiorstwo handlowe.
- 6/ W niektórych wypadkach właściwe będzie ustanowienie i finansowanie analogicznego publicznego ciała zbiorowego przez zainteresowane władze lokalne.



- 7/ Zwykle przedsiębiorstwo handlowe nie jest właściwym organem.
- 8/ Towarzystwo mieszkaniowe jest nieodpowiednie jako organ.
- 9/ Towarzystwo upoważnione <sup>\*</sup> / bywa niekiedy nieodpowiednie.

### III. Publiczne ciała zbiorowe (public corporations)

-----

1/ Ustanowione przez Rząd (Government sponsored)-ich statut, prawa i stosunki.

2/ Ustanowione przez władze lokalne (Local authority sponsored).

Zainteresowane władze lokalne winny dostarczać środków finansowych i mianować niektórych członków Zarządu.

### IV. Centralna Komisja Doradcza.

-----

Centralna Komisja Doradcza winna być ustanowiona przez Ministra Planowania Miast i Wsi oraz Sekretarza Stanu dla Szkocji w tym celu, aby udzielać rady im tudzież poszczególnym organom planującym.

### V. Własność gruntowa.

-----

1/ Jeżeli organ jest publicznym ciałem zbiorowym, winno ono posiadać prawo własności (freehold or fetl).

2/ Jeżeli organ jest upoważnionym towarzystwem, prawo własności gruntów posiadać winno jakieś państwowe ciało opiekuńcze (body of national trustees), które wydzierżawia je towarzystwa.

=====

\*/ Definicja "tow.upoważnionego" (authorized association): "wszelkie stowarzyszenie, spółka lub grono osób, zatwierdzone przez Ministra, których cele obejmują krzewienie, tworzenie lub zarząd miast-ogrodów, oraz wznoszenie, ulepszanie i zarząd budynków dla klas pracujących i innych; - które nadto nie działa dla zysku i którego statut nie pozwala na udział lub kapitał procentowy z odsetkami lub dywidendą, o wyższej stopie niż ta, która w danej chwili ustalona jest przez Skarb".



## VI. Finanse.

---

- 1/ Środków finansowych dla ciała zbiorowego, ustanowionego przez Rząd, dostarczać winien Zarząd Funduszu Pożyczkowego Robót Publicznych (Public Works Loan Board) lub Skarb Państwa. W początkowych latach może w razie potrzeby nastąpić odroczenie płatności procentów.
- 2/ Zarząd Funduszu Pożyczkowego Robót Publicznych powinien mieć prawo udzielania pomocy finansowej również ciału zbiorowemu, ustanowionemu przez władze lokalne, lub też władzy czy władzom lokalnym, ustanawiającym to ciało.
- 3/ Warunki, na jakich Zarząd Funduszu Pożyczkowego Robót Publicznych udziela pomocy upoważnionemu towarzystwu powinny być dostosowane do struktury i sposobu rządzenia się towarzystwa.
- 4/ Organ planujący i przeprowadzający zabudowę winien być postawiony na tej samej stopie, co władze lokalne, jeśli chodzi o otrzymywanie subsydiów w poszczególnych wypadkach.

## VII. Przemysł.

---

Lokalizacja przemysłu musi iść w parze z budową nowych miast.

## VIII. Ustawodawstwo.

---

Potrzeba nowej legislacji jest niezwykle paląca. Konkretnie sugestie zawarte są w dodatku No.3.

## IX. Stevenage.

---

Należy natychmiast ustanowić publiczne ciało zbiorowe, z zadaniem budowy nowego miasta w Stevenage, aby niezbędna praca mogła wyprzedzić ustawodawstwo.



Drugie Sprawozdanie Tymczasowe  
Komisji do Spraw Nowych Miast.

Résumé (tłum.)

I. Nabywanie gruntu.

- 1/ Organ planujący i przeprowadzający zabudowę winien mieć prawo przymusowego wykupna gruntów.
- 2/ Granica ludności, ustalona na początku, winna być konsekwentnie utrzymana; teren powinien wystarczyć dla tej liczby oraz dla pierścienia okalającego.
- 3/ Przy rozbudowie istniejącego miasteczka, prawo przymusowego wykupna gruntów winno rozciągać się na istniejący ośrodek.
- 4/ Powinna istnieć ułatwiona procedura przymusowego wykupna gruntów niezabudowanych.
- 5/ Organ przeprowadzający zabudowę powinien normalnie nabyć całość terenu z punktu; w przeciwnym razie musi być wydane rozporządzenie oświadczające (declaratory order), po którym nastąpią rozporządzenia, dotyczące przymusowego wykupna. Zasięg gruntów, które mają być nabyte, powinien być ustalony możliwie jaknajwcześniej.
- 6/ Po dokonaniu wyboru miejsca, organ planujący powinien ustalić właściwe granice; jednakże wstępne kroki, zmierzające do nabycia gruntów, winny być podjęte natychmiastowo.
- 7/ Powinny istnieć uprawnienia, pozwalające na wczesne rozpoczęcie pomiarów.

II. Własność gruntowa.

Powtórzenie zaleceń, zawartych w Pierwszym Sprawozdaniu Tymczasowym.



### III. Zabudowa.

---

Organ planujący powinien mieć takie samo prawo podjęcia zabudowy, jak każdy zwykły właściciel gruntów.

### IV. Polityka gruntowa ciała zbiorowego.

---

- 1/ Jeżeli organ planujący posiada prawo własności, nie powinien go odstępować, chyba w wyjątkowych wypadkach; powinien natomiast puszczać grunty w dzierżawę.
- 2/ Umowy dzierżawne nie powinny z reguły opiewać na więcej niż 99 lat.
- 3/ Organ powinien zatrzymać przy sobie i wynajmować za najwyższym możliwie czynszem lokale sklepowe i część fabryk.
- 4/ Nad sposobem rozporządzania gruntami przez ciało zbiorowe nie powinno być innej kontroli ministerialnej poza udzielaniem ogólnych dyrektyw.
- 5/ Proponuje się pewne modyfikacje na wypadek, gdy prawo własności posiada ciało państwowe.
- 6/ Zastosowanie do warunków w Szkocji.

### V. Proces osiedleńczy.

---

- 1/ W każdym mieście powinna z reguły istnieć różnaitość warsztatów pracy.
- 2/ Nowe miasta powinny czynić zadość nie tylko potrzebom decentralizacji, ale i innych ruchów przemysłu i ludności.
- 3/ Pożądana jest równowaga różnych grup dochodów i zainteresowań; powinno się unikać jednostek sąsiedzkich o strukturze jednoklasowej.
- 4/ Ruch ludności powinien być zsynchronizowany z ruchem przemysłu; jeśli zajdzie tego potrzeba, należy uruchomić dorywcze środki transportowe.



- 5/ Ciała zbiorowe, ustanowione przez władze lokalne, nie powinny ograniczać się do przewidywania potrzeb ludności, pochodzącej wyłącznie z obszaru zasięgu władz ustanawiających.
- 6/ Przemysłowcom, zamierzającym umieścić swe zakłady w mieście, powinno się udzielać rady i uwzględniać ich potrzeby przy zakładaniu sieci usług.
- 7/ Organ powinien budować fabryki do wynajęcia.
- 8/ Organ winien być au courant krajowych założeń przemysłowych.

#### VI. Podstawowe usługi publiczne.

-----

Organ planujący powinien być uprawniony do zakładania usług publicznych w razie potrzeby.

#### VII. Tempo budowy.

-----

Omówiony jest stosunek pomiędzy mieszkaniami i budynkami w nowych miastach, a krajowym programem mieszkaniowym i budowlanym, oraz tempo budowy poszczególnych miast.

#### VIII. Finanse.

-----

- 1/ Zainteresowanie w nowych miastach będzie znaczne; naogół nie jest ono dodatkiem do zbiorowych krajowych wydatków na odbudowę, lecz alternatywą ich lokaty.
- 2/ Odpowiednie środki finansowe potrzebne są na wszystkie poszczególne klasy wydatków.
- 3/ Ciało zbiorowe, ustanowione przez Rząd, winno być finansowane przez Państwo; powinny być ulgi w płaceniu procentów podczas pierwszych lat rozbudowy.
- 4/ Po spłaceniu procentów i obciążeń amortyzacyjnych, wszelka nadwyżka powinna być zużyta dla pożytku publicznego.
- 5/ Ciało zbiorowe powinno mieć prawo udzielania pożyczek i kredytów, tudzież ustalania przeznaczenia subsydiów.



- 6/ Jeśli chodzi o subsydia, ciało zbiorowe nie powinno znajdować się w mniej korzystnej sytuacji od innych agend mieszkaniowych.
- 7/ Jeśli ciało zbiorowe buduje domy mieszkalne specjalnie dla władzy, kierującej decentralizacją, subsydiów skarbowe winno być wypłacane ciału zbiorowemu, a z władzą, kierującą decentralizacją, winien być zawarty układ co do płacenia podatków.
- 8/ Jeśli domy budowane są dla innych osób, Skarb Państwa winien wypłacić organowi przeprowadzającemu zabudowę subsydiów wraz z równowartością przyjętej wysokości podatku.
- 9/ Jeśli chodzi o sprawę kredytów lub subsydiów, udzielanych przez Państwo we wszystkich miastach na zakładanie pewnych urządzeń (amenities and services), ciało zbiorowe powinno być traktowane na równej stopie z miastami istniejącymi.
- 10/ W sprawie usług zakładanych przez organ planujący, a nie przez władzę miejscową, winny być zawierane układy finansowe między organem a władzą miejscową.
- 11/ Ciało zbiorowe winno sporządzać sprawozdania roczne i przedstawiać rachunki.
- 12/ Oficjalne sprawdzenie rachunków winno być dokonane przez fachowców, lecz nie przez rewizorów rządowych.
- 13/ Władze miejscowe winny być uprawnione do finansowania ciał zbiorowych, przez siebie ustanowionych.
- 14/ Towarzystwa upoważnione powinny być finansowane stosownie do zaleceń zawartych w Pierwszym Sprawozdaniu Tymczasowym, towarzystwa takie winny mieć prawo do korzystania z subsydiów.

IX. Stanowisko nowego osiedla wobec samorządu terytorialnego.

- 1/ Jeśli teren miasta leży na obszarze więcej niż jednej władzy miejscowej, granice winny ulec przesunięciu.



- 2/ Cały obszar winien stanowić oddzielną gminę, która może z biegiem czasu otrzymać prawa okręgu miejskiego.
- 3/ Organ planujący i przeprowadzający zabudowę nie powinien sprawować funkcji władzy miejscowej; powinien jednak móc budować zakłady i urządzenia usługowe, jeśli zachodzi tego potrzeba.
- 4/ Organ planujący, jeśli jest ciałem zbiorowym, powinien posiadać uprawnienia, analogiczne do uprawnień Tymczasowej Władzy, przeprowadzającej zabudowę (Interim Development Authority).
- 5/ Zawieszanie przepisów miejscowych winno być ustawowo przewidziane.

X. Stanowisko organu planującego z chwilą  
ukończenia budowy miasta.

Znaczna większość Komisji opowiada się za utrzymaniem Organu w prawach właściciela gruntów, raczej niż za przekazaniem własności władzom miejscowym. Decyzja w tej sprawie stanie się aktualna dopiero po wielu latach.

