

Regulacja miast i miasteczek w odniesieniu do obowiązujących obecnie ustaw: ekspropriacyjnej, komasacyjnej i budowlanej.

Nie o regulacji miasteczek, czy miast naszych w Galicyi pod względem technicznym, t. j. sporządzaniu planu regulacyjnego dla miasta chcę tu mówić, ale przede wszystkim o wprowadzenie danego — gotowego już planu regulacyjnego miasteczka — (zatwierdzonego przez wszystkie instancje), — wprowadzenie planu takiego w życie, przez dotyczącą władzę.

Ustawodawstwo bowiem nasze tyle ma braków w ustawach mających na celu wprowadzenie w czyn nie już planu regulacyjnego, ale obowiązującej ustawy budowlanej, tyle sprzeczności negujących zbawienny skutek jednej, wprost śmiesznie nieraz praktykowaną interpretację ustawy drugiej, że kto miał sposobność zetknąć się z tem wszystkiem choć raz w praktyce, ten musi żądać reformy, by przepisy różnych, na terenie działania publicznego spotykających się ustaw, wzajemnie się wspierały, a nie jak obecnie nieraz akcyę utrudniały!

O to przykład:

W miasteczku X po pożarze, wnieśli pogorzelnicy: Joel Leib i Beila Salamonowie podanie wraz z planami o konsens na budowę kamieniczki murowanej mającej stać na ich frontowej parceli budowlanej przy ulicy głównej.

Rozprawa konsensowa według procedury przewidzianego w ustawie się odbyła, Salamonowie konsens otrzymali, w 8 dni tenże stał się prawomocnym, chcą budo-

wać — i według zatwierdzonych planów wybrali fundamenta pod ścianę boczną od sąsiada, która według ustawy z dnia 15. maja 1907 dz. u. kr. Nr. 56, i konsensu, ma przylegać do granicy sąsiadów: Śliwińskich.

By tych ostatnich, nie dotkniętych pożarem, więc mających więcej wolne ręce do pieniactwa i osławionego naszego „prowizoryum“ nie drażnić, odstępują nawet Salamonowie przy braniu fundamentów — dobrowolnie — kilkanaście centymetrów od granicznego płotu Śliwińskich.

Murują następnie ścianę „do sznura“, więc jeszcze tu i ówdzie parę cm. dalej od granicy i gdy ze ścianą swoją są już wyżej płotu Śliwińskich, który to płot wynmurowana ściana ma zastąpić, stary od spodu zbutwiały płot graniczny obsunął się w słabszych miejscach ku ścianie Salamonów, a tem samem nachylił do Śliwińskich.

Śliwińscy robią sądowe „prowizoryum“,... liczna komisja z obu stron z adwokatami robi wizję lokalną, poczem — (bez wezwania, a następnie przesłuchania wydającej konsens władzy, przeglądnięcia choćby dotyczącego protokołu spisane go w gminie ze stronami przy rozprawie konsensowej, mimo, że pozwani i obrona na nią się powoływali) — wyrokujący sędzia skazał Salamonów na 40 koron grzywny.

Lecz „Salamonowy“ wyrok tego sędziego nie będzie epilogiem sprawy, a przynajmniej nie musi być!

W rok, dwa, trzy, dziesięć, zechcą znowu Śliwińscy w miejscu starej lepianki, „willowo“, czołem do ulicy stojącej, postawić kamieniczkę murowaną przy linii regulacyjnej ulicy i w danych warunkach zmuszeni będą dobudować się zwarcie do ściany Salamonów, którzy będąc teraz pod dachem, a pamiętni choćby przegranego prowizoryum, już przy rozprawie konsensowej za ów pozostawiony kiedyś dobrowolnie kilkanaście cm szeroki paseczek obok swej ściany, postawią nie do przyjęcia wprost cenę kupna dla Śliwińskich, albo — znając moc obowiązujących ustaw, wogóle na sprzedaż się nie zgodzą.

Energiczniejsza Zwierzchność gminna, gdyby tu w dodatku w grę wchodził radny, lub choćby przyjaciel radnego, — rzadziej, aby zadość uczynić przepisom ustawy, — znając zresztą dawny konsens Salamonów, według którego ci mieli się dobudować przecież ściśle do granicy sąsiedniej, łącząc obecną rozprawę konsensową z tamtą przed laty, — nakaże Śliwińskim ścianę graniczną stawiać tuż przy ścianie Salamonów.

Ci ostatni jednak — przypuśćmy — nastrozić się nie dali; bo zaledwie Śliwińscy zaczęli budowę, Salamonowie robią spór o własność — 90' „technicznych“ znawców sądowych — (mimo niedokładności i tak małej podziałki 1 : 2880 obowiązujących hipotecznych map sądowych) — znajdzie w jakiś sposób ów 15 czy 20 cm szeroki paseczek wzdłuż ściany „powodów“ należący do „powodów“, i sędzia wyrokujący nową budowę „pozwanym“ według paragrafu, o ów pasek należący hipotecznie do „powodów“, odsunąć każe. I niema na to rady!

Szukanie w dalszych instancjach dla nas korzystnego rozstrzygnięcia jest niepewne, a kosztowne, a rozciągające się na miesiące przynajmniej, jeżeli nie lata całe!

Prędzej przyjdzie „koza do woza“ t. j. przy energicznej Zwierzchności gminnej, Salamonowie z jakąś zupełnie inną prośbą przyjdą do gminy, czy gmina sama tak potrafi zaleść „za skórę“ czysto policyjno-sanitarnymi represjami, w tym wypadku pieniaczom Salamonom, że ci — zazwyczaj za sułtem wynagrodzeniem ze strony Śliwińskich — wreszcie się zgodzą!

Ale czyż takim, lub podobnym sposobem ma się dopiero przemycać obowiązującą ustawę budowlaną?

Pół biedy jeszcze przy odbudowie spalonego miasta! — gdzie wszystko bez dachu, wstrzymywane konsensem: sąsiad z sąsiadem godzi się, bo nie czas im na pieniactwo; ale proszę mi przeprowadzić przy ulicy głównej, choćby w rynku: system zwartego budowania się — (przepisany w § 56. wspomnianej ustawy) — przy powolnej, dziesiątki lat trwającej przebudowie miasteczka z domów drewnianych — (zwykle czołem do frontu, a okapami do sąsiada stojących, gdzie dwa takie sąsiednie okapy tworzą między ścianami dziurę t. zw. „miedzuch“ od 1-go metra do 2-ch, nierzadko i 5 m szeroki, zależnie od tego, czy pas taki wolny tworzy tylko skap sąsiednich okapów, czy daje równocześnie boczne światło i wejście dla w mowie będących sąsiadów, zazwyczaj: przejście, przegon, wjazd dla nich na podwórcz, a bardzo często: serwitut hipotekowany, lub 30 letnimżywaniem w razie sporu według prawa przyznany serwitut: przechodu, przegonu i przejazdu dla wielu jeszcze innych w środku większego bloku budowlanego bezładnie rozrzuconych samoistnych zabudowań, których mieszkańcy jedynie tylko takimi większymi miedzuchami dostają się do siebie) — powtarzam: jak przeprowadzić można właściwie zwarte budowanie się od frontu w warunkach jak wyżej i to przy powolnem przebudowaniu się ulicy z drewnianych domów na kamienice murowane?

Jeden nie zgadzający się pieniacz, mało-miasteczkowa palestra, żyjąca w $\frac{2}{3}$ -cich częściach z głupoty i żyłki procesowej naszego chłopca, mieszczanina i żyda, staną tu — (skutkiem niejasnych określeń i nie wspomaganie się wzajemnie ustaw i władz) — jak nie w ten, to w inny sposób technikowi na przeszkodzie, a jako biegli w kunszcie, potrafią sofisteryą wszędzie zrobić „z igły widły“ i sąd staje po stronie niby poszkodowanych, nie pomny, że zazwyczaj małem ustępstwem ze strony „powodów“, dopełniłoby się przepisów także ustawy budowlanej, mało znanej tym sferom, i jak z ich postępowania wnosić można, tak jakby wcale nieobowiązującej.

Celem zatem możności stosowania ustawy budowlanej, winna ustawa ekspropriacyjna dawać możność znoszenia tego rodzaju serwitutów, stanowiących zasadniczą przeszkodę.

Temat szeroki, a w skutkach wdzięczny dla sekcji prawnotechnicznej, która by umiała rozliczne wypadki mogące się wydarzyć w praktyce ująć w przepisy dające prawo ekspropriacji, wykluczające możność wybiegów, a z drugiej strony nie krzywdzące interesowanych.

Więc niezbędną jest ustawa dająca im możność zabudowania połowy swojego miedzucha, mimo, że niebudujący sąsiad na swojej połowie będzie miał węższy przechód, przegon, czy przejazd, czy wreszcie światło, które — (choćby za poniesieniem kosztów przez stronę budującą się) — nieraz bardzo łatwo dałoby się uzyskać przez zrobienie z innej strony okna.

Więc w innym wypadku: winna być możność zmuszenia właścicieli jakiegoś innego pobliskiego miedzucha wolnego, do dania przejazdu (n. b. za wynagrodzeniem), tracącym wjazd przez nową budowlę.

Więc w innej sytuacji, potrzebna będzie możność otwarcia czasowo nowego przejazdu za wynagrodzeniem, choćby przez sąd ustanowieniem, ale w jakiejś krótkiej, pewnej co do postępowania drodze; możność czasowego przejazdu na tak długo, zanim powstanie dajmy na to przewidziana, a planem regulacyjnym objęta ulica przez środek zbyt szerokiego, prostokątnego bloku pomyślana, dająca dostęp i front dla budowli, porzrzuconych w środku bloku, która to ulica kiedyś wszystkie te wjazdy i serwituty w lwiej części zastąpi, czyniąc je zbytecznymi.

Oдноśne paragrafy ustaw budowlanych powinny szczegółowiej traktować przypadki, gdzie dla względów technicznych płynących z ustawy i ducha ustawy budowlanej, wyłączenie jest konieczne; przez to dopełniłyby niejako ów podstawowy co do możności ekspropriacji: 365 paragraf¹⁾, zasa-

dniczej ustawy cywilnej, jak to uczyniły pod tym względem, opierające się również na niniejszej ustawie: drogowa, kolejowa, a przede wszystkim wodna, gdzie, jeżeli już nie sama ustawa, to dopełniające ją rozporządzenia ministerialne, dają większą swobodę działania dla technika w odniesieniu do prywatnej własności.

Z praktyki i obserwacji własnej, mogłyby przecież każdy inżynier dziesiątki przytoczyć przykładów wprost śmiesznie-ukośnie do linii frontu, lub w rozmaitych łamańcach pobudowanych ścian od sąsiada, który nie budując się równocześnie, nie tylko zepsuł dany budynek, ale zaszkodził również sobie, bo w następstwie sam będzie zmuszony stosować się do tych anormalności.

Ustawa więc budowlana winna żądać, a tem samem pomagać do zmiany kształtu granic parcel budowlanych sąsiadów, celem możności prawidłowego i korzystnego zabudowania tych parcel.

Trudności tu duże, ale tylko w większych miastach i to w śródmieściu, gdzie parcele budowlane są bardzo drogie, wyrównanie w zabudowanej części miasta utrudnione, a osiągnięty skutek problematyczny, — szczególnie przy większych parcelach, gdzie ostre kąty można wyzyskać architektonicznie, a stracić w korytarzach, obszernych kłatkach schodowych, czy podręczniejszych ubikacjach.

Ale w miastach powiatowych i miasteczkach, szczególnie przy odbudowie po pożarze, gdzie nieraz z całych dzielnic pozostaje kupa gruzów, a tylko tu i ówdzie resztki przepalonych małowartościowych murów parterowego domku, — gdzie tworzy się nowe ulice na parcelach gruntowych, — wyrównanie takie powinno być poparte ustawą, bo tu i tam w ściśle ograniczonych ulicami blokach jest łatwe, a przynosi dla wszystkich niezaprzeczenie widoczne korzyści.

Zajmę się teraz bliższem rozpatrzeniem samej ustawy budowlanej, jej genezy i wykonywania jej w praktyce, a w trakcie rozważania wykazę luki, które w ustawodawstwie odnośnem należałoby wypełnić.

W gorączkowej akcji sporządzania planu regulacyjnego dla odbudowy spalonego mia-

¹⁾ Paragraf ów 365. brzmi: „Jeżeli „dobro ogólne“ tego wymaga, musi członek państwa za stosownem wynagrodzeniem, bez szkody, własność swoją dla danej sprawy odstąpić. W oryginale niemieckim: „Wenn es das allgemeine Beste erheischt, muss ein Mitglied des Staates gegen eine angemessene Schadloshaltung selbst das vollständige Eigentum einer Sache abtreten“.

sta, nieraz wertując i komentując obowiązujące ustawy budowlane, przychodziło mi na myśl, kto właściwie był redaktorem, twórcą takiej ustawy n. p. dla tych większych 154 miasteczek, zazwyczaj z siedzibą starostwa, a co najmniej sądu?

Że Wydział krajowy wnosi, Sejm uchwala, a cesarz zatwierdza, to każdy wie, ale kto Wydziałowi krajowemu, który departament, a w nim który oddział, czy biuro przygotowuje i jakimi siłami fachowymi cały ów memoriał?

Czy sprawy te — (przynajmniej w ostatnich latach, odkąd do biura techniczno-drogowego Wydziału krajowego przyczepiono jak kopciuszka: regulację miast (spalonych) zawadzają o biuro techniczne, czy tylko co najwyżej idą do biura prawniczego któregoś departamentu, czy gdzieindziej i tam ustawy te budowlane sporządzane, czy akceptowane zostały?

Takie pytanie gwałtem mi się nieraz nasuwa, bo już w mojej praktyce widziałem, że nie wszystkie rekursy przeciw planowi regulacyjnemu, sporządzonemu przez podpisanego, rekursy załatwiane przez Wydział krajowy, dochodziły do biura techniczno-drogowego!

Ustawy te są przecież co chwila uzupełniane, — widzę to z debat i wniosków w sejmie — widzę to choćby z tego, że ustawa z dnia 4. kwietnia 1889 Dz. u. kr. nr. 31 obowiązywała jakoś 132 tych większych miasteczek, a w ostatnim wydaniu „Przepisów budowlanych“ wydanych w r. 1908, widzę tych miasteczek już 154.

Tak samo w treści jej w dalszym ciągu, dostrzegam zasadnicze zmiany tak pod względem prawnym, jak i technicznym, co wszystko na to wychodzi, że ustawa ta ulega ciągłym poprawkom.

Może to moje subiektywne zapatrywanie, ale w każdym razie ugruntowane niniejszem roztrząsaniem sprawy, gdy powiem:

a) że ustawę dla miasta Lwowa i Krakowa wygotowali fachowi (techniczno-prawni) referenci tych miast, które to przepisy przedyskutowane następnie w rozmaitych izbach i towarzystwach reprezentacyjno-fachowych — (Izba inżynierska, Towarzystwo politechniczne), poprawione i uzupełnione

poszły dopiero dalszym szimlem do uchwał i polecenia do sankcyi;

b) że ustawa dla 29 większych miast, powstała przez okrojenie (co do wymagań) tamtych dwóch;

c) że analogicznie ustawa dla owych 154 większych miasteczek, powstała przez okrojenie poprzedniej.

Na toby wskazywał zupełnie ten sam układ wszystkich tych ustaw, zasadzający się na tej samej prawie ilości paragrafów i to tak dla Lwowa, jak i dla ostatniej, dajmy na to: Drabinianki pod Rzeszowem, jak również na tej — trzeba przyznać planowej — degradacyi wymagań technicznych Lwowa, dla 29 większych miast, a następnie dla 154 większych miasteczek, wreszcie dla reszty miasteczek i wsi!

Tak, czy siak należałoby tworzyć takie ustawy — (jakkolwiek winno to być w miarodajnych organizacjach przedyskutowane) — byłoby jeszcze dla sprawy samej pół biedy, a nawet obowiązujące ustawy obecnie, wystarczałyby z biedą, gdyby referenci, twórcy, sejm, tworząc i uzupełniając je, pomyśleli, postarali się byli, mieli gwarancję spodziewaną, ścisłości wykonywania ustaw tych w praktyce!

Bo bolesne i śmieszne, że wciąż się zmienia te ustawy budowlane, uzupełnia, poprawia, a ani pomyślą, skontrolują, w jakie mierze są one wykonywane w życiu, w praktyce do danej chwili!

I dopokąd każde z miasteczek takich nie będzie mieć inżyniera, czy budowniczego miejskiego, jak ma teraz lekarza, weterynarza miejskiego; dopokąd inżynier ten miejski — (mający prawo wolnej praktyki (jak n. p. geometra, lekarz, lub weterynarz miejski) — nie będzie odpowiedzialny, podporządkowany nie Zwierzchności gminnej, ale przez Wydział powiatowy, a jeszcze skuteczniej — praktyczniej wprost Wydziałowi krajowemu, t. j. ad hoc ustanowionemu referentowi Wydziału krajowego z kilku wyszkolonymi w tych sprawach inżynierami, — to szkoda papieru na ustawy, których nikt w gminie takiego powiatowego miasteczka, ani nie rozumie, ani też o stosowaniu ich nie myśli, a zresztą nie potrzebuje.

Z praktyki bowiem mojej widzę, że nawet wolno-praktykujący budowniczowie, czy koncesyonowani przez Namiestnictwo majstrzy murarscy, robiąc plany po tych miasteczkach, wcale, albo mało co zważają na rzeczowe, ogniochronne, zdrowotne zabudowanie parceli i kierują się tu raczej wolą właściciela — (nie raz złą z nieświadomości tylko) — który chce jak najmniejszym kosztem zabudować jak najwięcej swojej powierzchni bez związku, a często ze szkodą dla sąsiada.

Plan zresztą na dom, kamienicę, według brzmienia obecnie obowiązującej ustawy, nie musi robić koncesyonowany majster murarski, czy budowniczy, lecz wogóle może robić kłokółwiek; nadto plany te nie są badane, opiniowane i w wykonaniu kontrolowane przez fachowy techniczny organ gminy, odpowiedzialny przed fachową władzą wyższą — (Wydział krajowy) — jak n. p. lekarz okręgowy przed Wydziałem krajowym i fizykiem.

Organ taki winien mieć prawo: „veta“, w krótkiej drodze, po załatwieniu którego to „veta“ przez władzę kontrolną, byłby konsens dopiero prawomocny, a więc wykonalny.

Także niedopilnowanie, rozmyślne przeoczenie przez inżyniera miejskiego dostosowania się budowli do planu regulacyjnego, przez wydanie konsensu na budowę wbrew planowi regulacyjnemu, czy ustawie budowlanej i jej duchowi, winnoby podlegać kontroli władzy wyższej.

Pisząc to wszystko nie twierdzę, żeby w Zwierzchnościach gminnych nie było, jak się to mówi ani jednego sprawiedliwego! Dużo robi tu złego — w miasteczkach powiatowych — nieświadomość, brak rzeczowego pouczenia, interpretowania ducha ustawy, wykazania dobrych skutków tejże pod względem estetycznym, sanitarno-ogniowym.

W miastach znowu większych, Zwierzchność gminna będąc jedyną instancją dla swego budowniczego, nie liczy się z jego opinią, zwłaszcza, że wyższe władze (Wydział krajowy) nie lustrują z urzędu peryodycznie czynności magistratów z zakresu omawianej sprawy.

Jeżeli więc Zwierzchności gminne nie będą ustawowo zmuszone przyjąć in-

żynierów, względnie budowniczych, odpowiedzialnych za swoje opinie przed wyższą kontrolną władzą fachową, któraby w wypadkach nagłych od razu, a zawsze peryodycznie sprawy budowlane — (konsens, stosowanie się do obowiązującego planu regulacyjnego) — w kraju kontrolowała, — to na nic najlepsze ustawy, najidealniejsze plany regulacyjne, bo w tych obecnych warunkach plany będą leżały bezużytecznie, a w mieście będą się dokonywały rozboje budowlane, uprawnione konsensem; w większości wypadków z nieświadomości, a nierzadko ze złej woli, intrygi lub interesu.

Nieznający tych stosunków, nie chciałby wierzyć, jak mało tę ustawę budowlaną znają w praktyce Zwierzchności gminne, a nieraz nawet specjalne komisje z radnych, nierzadko z prawników złożone.

Znam jedno z miast powiatowych, gdzie do niedawna wszystkie rekursy budowlane odsyłano do starostwa n. b. wbrew ustawie. Starostwo nie mając inżyniera państwowego w miejscu, załatwiało jednak te rekursy, i dopiero dalszy rekurs na orzeczenie starostwa do namiestnictwa wniesiony, otworzył wszystkim oczy: starostwu, gminie, adwokatom.

Brak fachowego organu technicznego w gminie, brak nad tym peryodycznej kontroli władzy wyższej powodują, że nieraz Zwierzchność gminna, wydaniem jednego konsensu nieharmonizującego z planem regulacyjnym całego miasta, psuje za jednym zamachem to, co nieraz dziesiątki lat skrupulatnie przestrzegając, chroniono!

Niech to znowu przykład z natury wzięty, wyjaśni lepiej:

Jak załączony rysunek nr. 1 wskazuje, — (który przedstawia główny gościniec przy wejściu do pewnego miasta) — potrafiła Zwierzchność gminna — latami wstecz — unormować piękną szerokość dla całej tej ulicy, bo około 24 m dla odległości kamienic, — przeważnie willowo w ogródkach stojących, a 13 m szerokości dla gościńca wraz z chodnikami.

Cały ten kilkadziesiątletni dorobek zepsuto od wschodniej strony dopiero przed kilku laty: konsensem na piętrową monu-

mentalną¹⁾ kamienicę na rysunku literą A oznaczoną, której front wysunięto w linię parkanów, przez co tem samem przesunięto dawną linię regulacyjną całego bloku z linii $a-b$, do $c-d$.

W ślad zatem już, pobudowano nowe kamienice: B, C.

Niepowetowany błąd w A, przeboleli ojcowie miasta z czasem; wytłomaczyli sobie to zresztą, że tak, czy siak linii regulacyjnej parkanów nie przekroczyli, więc komunikacji z tej strony nie ścieśniono, zato z prawej strony postanowiono za wszelką cenę przy odbudowie ruder parterowych D i E, utrzymać linię regulacyjną; $e-f$ ostatecznie: $g-h$.

Kiedy znowu właściciel rudery parterowej: D. zdołał przemycić konsens dla swej odbudowy w linii $g-h$, skonsternowani radcy murem stanęli już przy utrzymaniu tej linii regulacyjnej: $g-h$.

I rzeczywiście przez kilka lat trzymano właściciela walącej się rudery E w szachu: nie dając mu konsensu ani na zmianę dachu i pobicia go blachą, ani na otwarcie drzwi i okien w linii: $i-j$ — (których dotąd zupełnie z tej strony nie było) — paktując z nim równocześnie o wykupno partyi: $gh—ji$.

Sprytny właściciel przeczekał na inną Zwierzchność gminną, ... wniósł znowu podanie o konsens, ... przyjechał do rozprawy konsensowej nawet gospodarz dotyczącego gościńca: inżynier, ... Piłaci umyli ręce, bo był przecież znawca techniczny... i zezwolono na gruntowną poprawę kompletnej rudery, wybicie drzwi, okien, a tem samem

przeistoczenie domu mieszkalnego na sklepy we frontie: $i-j$.

W taki to sposób ulica pryncypalna mająca na całej długości 24 m szerokości (światła), przy wjeździe do rynku, gdzie skutkiem zbiegu ruchu powinna być szersza, ma 13 m, a w ostatku tylko 8 m szerokości.

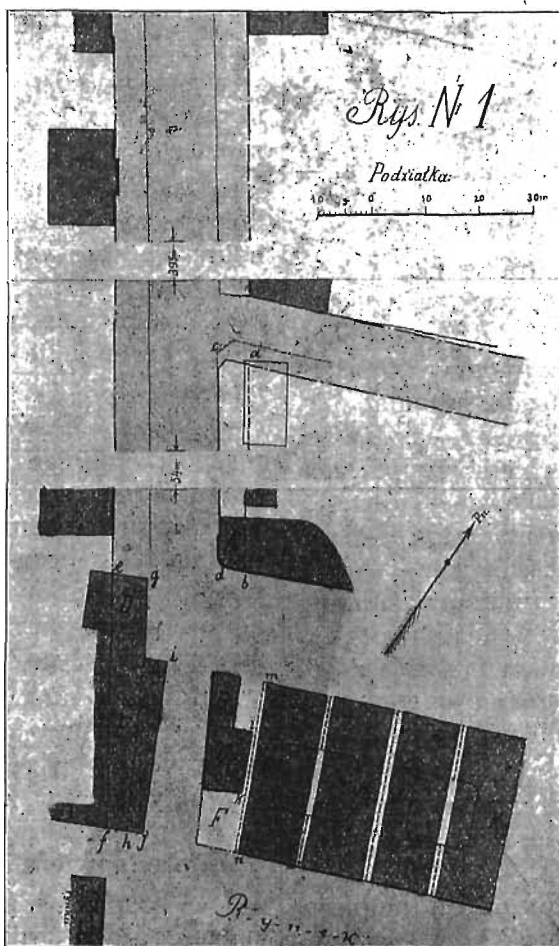
Żeby już wyzyskać załączony rysunek nr. 1 objaśnię, że przy przebudowie — (w północnej połaci rynku) — długich, starych,

parterowych kamienic z zajezdniami sieniami, przedzielonych między sobą t. zw. „miedzuchami“, z których środkowe ubikacje czerpią światło i powietrze, a które są zarazem wychodkami dla partyi, zaraz przy przebudowie pierwszej takiej rudery, porobiono kardynalne głupstwa techniczne, które w następstwie przebudowy innych rudery mścić się będą i wywoływać nowe trudności.

Ponieważ w ostatnim zdaje mi się dziesiątku lat wreszcie zdobyto się na ustawę, czy rozporządzenie ministerjalne, że kamienicy, domu, nie wolno hipotecznie dzielić¹⁾ na parcele, tylko sporządzać „zapis“ w idealnych częściach, sprytny właściciel zaraz znalazł

sposób na sposób: najpierw zburzył rudery, następnie plac podzielił katastralnie na parcele B, C, F, rozsprzedał i w ten sposób z jednego utworzył trzy ciała hipoteczne, na których stoją już dwie piętrowe kamieniczki: B, C.

Nie chodzi mi tu jednak w tym wypadku o wymiar (wielkość) tych kamieni-



¹⁾ Chcę przez to wyrazić bardzo porządne budowanie, więc długotrwałość.

¹⁾ Zarządzenie to, jak z dalszego ciągu widać, nie zapobiega rozdrabnianiu samych parcel budowlanych.

czek, ale o sposób ich wybudowania, gdzie właściciel kamieniczki piętrowej *C* w linii *L—K* od sąsiada dał w pięttrze i parterze po kilka okien!

Ponieważ zaś właściciele innych ruder, aby wyzyskać jak najkorzystniej swoje place budowlane, potworzą przy przebudowie — najprawdopodobniej w sposób zaznaczony na planie kreskami — parami wspólne podwórza i pobudują również piętrowki, kamieniczka piętrowa *C* będzie czerpać powietrze i światło z około 40 cm szerokiego podwórza, bo właściciel rudery *G*, przesunie przy nowej budowie — piętrową graniczną ścianę: *m—n* ku zachodowi, jeszcze o połowę swojego „miedzucha“ t. j. o 60 cm.

Podobne błędy w każdym miasteczku, — mimo ustaw i wydawania konsensów — mnożą się w dziesiątki.

Odpowie ktoś: Ależ to przecie w każdej dziedzinie życia społecznego, w hygienie naszych miasteczek, w szkolnictwie, choćby w pokrewnej dziedzinie: budowy i konserwacji dróg i kolei znajdziesz również niedomagania, błędy i nadużycia, — bo nawet kasyerzy, na których wybiera się przecież ludzi o znanej nieposzlakowanej wartości, tu i ówdzie nadużyli zaufania!... Zgoda!... Ale w tych innych dykasteryach — przez peryodyczną kontrolę — znam przynajmniej każdorazowy stan rzeczy: wahania się naprzód i wstecz; — stąd mam możność zapobiegania i przez odpowiednie zarządzenia, przeciwdziałania epidemii nadużyć!

Kontrola zresztą przypomina ludziom odpowiedzialność, bo nie wszyscy spełniają swoje obowiązki uczciwie, z etycznych pobudek.

Dla higieny miasteczka jest najpierw lekarz miejski, względnie okręgowy, następnie fizyk powiatowy i t. d.... wreszcie protomedyk, który jak sam widziałem, od czasu do czasu osobiście lustruje miasta.

Dla każdej gminy, gdzie istnieją Kółka rolnicze, Kasy reiffeizenowskie, istnieją krajowi instruktorzy, lustratorzy, ba nawet jak bronić od ognia pouczają wędrowni nauczyciele, a wiedzę zawodową straży pożarnej miasteczek i wsi naszych i sprawność ich sikawek kontrolują peryodycznie fachowcy!

Tylko do stosowania w czynie ustawy budowlanej, propagowania znajomości jej,

jako też ścisłego przestrzegania zatwierdzonych przez Wydział krajowy planów regulacyjnych miast, nie zrobiło się nic i dalej prawie nic się nie robi!

Bo kiedyż Powiat, Wydział krajowy, dowiaduje się, że ten, średnią 24 m wynoszący szerokość pryncypalnej ulicy zwęził do 8-śmiu metrów?, że ów przy stawianiu piętrowej kamienicy zrobił sobie 40 cm szerokie podwórko, z którego czerpie światło i powietrze?

Wobec braku odnośnej kontroli, Wydział powiatowy i Wydział krajowy dowiadują się tylko wtedy, gdy strona prywatna: sąsiad, wniesie rekurs!

Stąd i Zwierzchności gminne wydadzą konsens na najhorendalniejszą budowę,... na najniewłaściwszy podział i zabudowanie parceli, jeżeli tylko pewne są zezwolenia sąsiadów, a tem samem, że nie będzie rekursu!; to jest przeważnie dla tej pierwszej władzy miarodajne!

Zresztą nieświadomość, nieumiejętność możliwości dobrego załatwienia sprawy, która tu w znacznej części wypadków ma miejsce, — niezrozumienie samej ustawy, a tem mniej jej ducha, — wprowadzie według prawa niewalnia od odpowiedzialności prawnej, ale znowu według naszej społecznej etyki: nieświadomość złego, nie robi grzechu!

I tu moralną odpowiedzialność za złe stosowanie ustaw budowlanych muszą przyjąć wyższe władze, które wydawszy ustawę, powinny pouczać, żądać, kontrolować, a potem dopiero za rozmyślne nadużycia pociągać do odpowiedzialności!

A pośpiech w zasadniczej zmianie postępowania przy wydawaniu konsensów budowlanych, jest ogromnie wskazany, bo z powodu coraz większego braku i drożyzny drewna, tudzież z powodu uchwał Rad gminnych: budowania w śródmieściu tylko domów murowanych, — jeżeli zasadnicza reforma wczas nie przyjdzie, sprawy budowlane i regulacja naszych miasteczek tak się zabagnią, że nie dadzą się naprawić — bez kosztownego walenia murów całych dzielnic — nawet po żywiołowym pożarze!

Chłop nasz, mieszczanin, jest pod względem budownictwa, zmiany na jego podwórzu, strasznie konserwatywny, ale jak w dobroć zmiany uwierzy, staje się propagatorem, a nawet przesadnym zwolennikiem sprawy.

Niechętnie i pod przymusem tylko opuszczał kurne chaty, a dziś stawia wysokie izby, daje rozmiary drzwi i okien ponad wymaganą ustawowo cyfrę.

Tak samo do ścisłego wykonywania ustawy budowlanej i stosowania się do obowiązującego planu regulacyjnego, winno się zmuszać, a już nawet to samo pokolenie — widząc dobroczynne skutki zarządzeń, samo współdziałać zacznie.

Przykład tego mamy na miasteczkach odbudowujących się po pożarze, z współudziałem delegowanego inżyniera, gdzie — po żywiołowej katastrofie pożaru — od razu w rok, dwa, powstaje w oczach mieszkańców regularne, szeroko-uliczne, świetlne, nowe-miasto, a powstaje z żywym współudziałem i widoczną naoczną pracą inżyniera, posługującego się sporządzonym przy ich współudziale, z nimi przedyskutowanym planem regulacyjnym!

Stąd widać chęć u takiego miasteczka dalszej akcji w myśl planu regulacyjnego, stąd ustawicznie prośby do Wydziału krajowego o dalszą, przynajmniej chwilową pomoc dla zapoczątkowania nowej ulicy, we wskazanej w planie regulacyjnym niwelecie.

Więc wniosek:

Do czasu miasteczko każde, lub dwa, trzy razem, nie ma inżyniera, czy budowniczego odpowiedzialnego, jak wyżej powiedziano, — winien utworzyć Wydział krajowy — na ten czas przejściowy: — krajowe biuro regulacyjne miast, którego inżynierzy — w tym kierunku wyszkoleni, — w lecie sporządzaliby plany regulacyjne, a w zimie jako instruktorzy pouczali w miasteczkach ewentualnie wsiach, Magistraty, Zwierzchności gminne, komisye budowlane: objaśniali ustawę budowlaną i wskazywali programowe — (nawet w braku jeszcze szczegółowego planu regulacyjnego) — zabudowywanie się (murowanie) miasteczka. Wykonywanie zaś ustawy

budowlanej, ścisłe trzymanie się zatwierdzonych przez Wydział krajowy, obowiązujących już planów regulacyjnych, kontrolują — prócz tego — peryodycznie, referenci technicy.

Wprowadzenie w czyn powyższego wniosku, poprawiłoby — sądzę — z gruntu omawiane sprawy, a tem samem przerwałoby dotychczasowy chaos.

Ten cały dotychczasowy chaos, mądrzejsze Zwierzchności gminne widzą, mniej roztropne nie widzą wogóle nic i dlatego — w dotychczasowych warunkach, ani tamte, ani te — nie spieszą się ze sporządzeniem planu regulacyjnego, do którego obowiązuje § 19. ustawy budowlanej z dnia 15. kwietnia 1907 r. dz. u. kr. nr. 56., który coraz częściej przypominają urgensy Wydziału krajowego!

I ja nie dziwię się temu, bo jak stoją sprawy dzisiaj — plan taki regulacyjny, co do spadków, rozszerzenia, sprostowania ulic, kreowania nowych ulic i placów, — prawie nieznacznie, bez efektu może tylko poprawić istniejący stan rzeczy, jaki dała sama natura i nieraz setki lat ustaliły. Na racjonalne naprawienie złego, — nieraz małej partii w planie — całe dziesiątki lat czekać trzeba, w którym to czasie, coraz to nowe trudności, coraz to będą komplikować sprawę.

Żeby być zrozumianym, pozwolę sobie wziąć znowu przykład z kraju:

W Przemyślanach do części spalonej — (na załączonym nr. 2 rys. literami *a, b, c, d, e* oznaczonej) — przypiera północno-wschodnia połać rynku: *h, g, j, k*: kamienice murowane, *k, j, f, c*: domki drewniane.

Linie regulacyjne spalonej części sięgają już i tu, tnąc p. b. 147/2 i p. b. 147.

Sama linia regulacyjna głupstwo: można postawić w narożu przy „*c*” i przy studni w miejscu n. p. „*f*” granitowe choćby kamienie, no i te doczekają się wymarcia tych drewnianych domów.

Rajcy miejscy, zwyczajnie z ojca na syna, zresztą tradycją mogą wiedzieć, że fronty przyszłych murowanych domów, mają leżeć w linii *c—f* i jeżeli burmistrza (często przychodniego: doktora, rejenta) zechcą objaśnić, a ten zechce, to linia *c—f* przy odbudowie domu na p. b. 147, zachowana być może.

Ale i w danym (łatwym przypadku), powstaje trudność: parcela bowiem 147 w katastrze cała, a w hipotece idealnie rozdzielona między:

- a) Kreindlę Honig $\frac{1}{2}$;
- b) Markusa Kupferschmida $\frac{1}{4}$;
- c) Esterę Kupferschmid $\frac{1}{4}$, w naturze tworzy dwa oddzielne domy, z których dom bliżej rynku zajmuje Honigowa, a dalszy od rynku Kupferschmidowie.

Założmy, że idealni współnicy, rozdzielili się także katastralnie, a mogą, bo na p. b. 147 stoją dwa oddzielne domy.

Dom Kupferschmidów przyjmijmy, że jest

a i w trybunale administracyjnym przegrają sprawę, to proszę mi powiedzieć; kto ma Kupferschmidom zapłacić za ten plac?

Odpowiedź: Gmina kupi go dla Honigowej!

Ale Honigowa mogłaby mieć dom nowo zmurowany: 100 lat na niego czekać, kapitał dajmy na to 1000 koron — (bo tak każą sobie płacić nawet takie małe place) — 100 lat bez procentu, a takich interesów, energiczna, znająca ducha ustawy Zwierzchność gminna — (mająca już dajmy na to odpowiedzialnego przed Wydziałem krajowym inżyniera miejskiego) — taka Zwierzchność



gorszy i gdy ci po pewnym czasie, zamienić go będą chcieli na murowany, to przypuścmy, że gmina każe im postawić nowy dom we froncie linii regulacyjnej, to sprawa mimo to się bągni, bo powstał dom dziwoląg, a w dodatku murowany.

Przypuścmy w danym wypadku, mądrzejszego, patrzącego dalej burmistrza, który nie da Kupferschmidom zupełnie konsensu, twierdząc, że to za mała w głąb parcela na racjonalne zabudowanie się, przypuścmy, że petenci nie znajdą dróg do uzyskania konsensu, nawet za innego burmistrza, nawet rekurując przez wszystkie instancje,

gminna nie może, ale musi mieć przez długi szereg lat, bo może z górą pół wieku, co chwila taki, długie lata nierentujący się interes!

Która gmina zechce, która choćby chciała będzie mogła pozwolić sobie na te w krocie tysięcy mogące iść wkłady?!

Ale Kupferschmidowie — zmienmy założenie, — przegrawszy we wszystkich instancjach, chcąc dokuczyć całej regulacji, tak się zawzięli, że nie chcą gminie sprzedać owej pozostającej im resztki między linią regulacyjną, a Honigową: niech darmo plac stoi, będą uprawiać, a do Honigowej — „ich

wroga" — niech nie przyjedzie. I niema na to rady!

Obecna ustawa ekspropriacyjna jest tak co do tych przypadków niewyraźna, że na 10-sięciu komisarzy-prawników, może jeden zrozumie rzecz i da się przekonać, że ekspropriacja rozciąga się też poza linię regulacyjną i na ten niebudowlany, a do racjonalnej uprawy niezdatny kawałek; dziewięciu zrozumieć nie chce, interpretuje gołą grę słów w paragrafach i pozostawia właścicielowi wązki taki pasek od frontu, przez co ten, lata całe może być niezabudowany i utrudniać sąsiadowi, jak tu Honigowej, pobudowania się od frontu.

Więc znowu wniosek:

Wyspecjalizować i jasno postawić ustawę wywłaszczającą i dla tych celów, podając minimum obu wymiarów mogącej się zabudować jeszcze parceli (7·5 m minimum front; głębokość minimum 12 m: 9 — 10 m na budynek, a 3 — 2 m na podwórze).

Na mniejsze zaś, choćby we froncie leżące parcele — w mieście — winna być możliwość jakiejś skróconej ekspropriacji!

Bo na takie zawile, pełne formalistyki postępowanie jak obecnie, znowu Honigowa, chcąc się stawiać, nie będzie się mogła doczekać i prędzej znajdzie drogę do uzyskania konsensu na dom murowany na swojej parceli, niż się doczeka możliwości stawiania przy froncie.

Nie chcę dalszemi — możliwemi w praktyce — kombinacjami męczyć umysłu cierpliwych słuchaczy, tem bardziej, że chcę prosić o uwagę w dalszym ciągu rozumowania!

Tyle kłopotów możliwych, mogą dać dwa obok siebie niewinnie stojące domki drewniane i to bez związku do całości! A ileż dopiero przeróżnych kombinacji, wybiegów, warcholstwa sąsiadów, da regulowanie całej tej partyi: *c*, *h*, *g*, *f*, jakby to inżynier sporządzający plan regulacyjny chciał widzieć?

Kto mi w dziesiątkach lat — bez inżyniera miejskiego — dopilnuje tak postanowionej regulacji, a nie inaczej?

Ale postawmy program dla tej partyi: *c—h—g—f*:

Sytuacja, szczupłość bloku budowlanego, średnio 45 m szerokiego (*g—f*), nie zezwalają na środkową ulicę równoległą do: *g—h*. Frontowe więc kamienice od rynku (zmodyfikowane) zostawiamy, a tylne murowane, kiedyś w dziesiątkach lat po zwaleniu się ich, przesuniemy do linii frontowej: *f—c*. Na ich gruzach i części wolnego placu gminnego: *j—k*, potworzymy odpowiednie parami biegnące podwórza dla kamienic od rynku i nowo pobudowanych we froncie *f—c*.

W myśl więc takiego programu, zaznaczam w planie regulacyjnym i uchwałach: tych sześć domków drewnianych „do wymarcia“!

Przypuszczamy, że gmina ma pieniądze i w czasie niszczenia poszczególnych tych domów drewnianych, skupiła opróżnione grunta! I teraz musi czekać, aż Markusowi Sparerowi (p. b. 145) właścicielowi dwóch — zupełnie murami ogniowymi oddzielonych — kamienic, bez najniższych podwórz, zacznie się walić murowana kamienica — weźmy łatwiejszy przypadek: — ta dalsza od rynku.

Wtedy Sparer, nie dostaje konsensu na nowy budynek na tem samym miejscu, tylko nabywszy od gminy p. b. 147, na niej i na przegradzającym go placu, buduje nową kamienicę we wschodnim froncie, a grunt z pod zdemolowanego domu dzieli na 2 podwórza, jedno dla nowo postawionej kamienicy, a drugie dla starej od rynku!

Gorsza zaraz wypadłaby kombinacja, gdyby temu Markusowi Sparerowi zwała się najpierw ta od rynku frontowa kamienica, lub gdy takie dwie przytykające do siebie bez podwórz kamienice — (jak obok na planie) — należą niechby tylko do dwóch różnych właścicieli!

Dodać tu zaraz muszę, że zupełna pewność przeprowadzenia założonego powyżej programu, byłaby dopiero wtedy, gdy zmieniła ustawa wywłaszczająca, — określająca minimum dla parceli budowlanej frontowej, — da możliwość wywłaszczenia — (dla poparcia planu regulacyjnego (programu), uchwalonego przez gminę i zatwierdzonego przez wyższe władze) — także środkowej, ale bez frontu, choćby nawet większej parceli (jak tu p. b. 148/1)!

Ustawę przypuśćmy mamy, Kreindle więc Honig (1), czy Pfeffera (3) wywłaszczyć też możemy, ale tymczasem Pfeffer „nie w ciemną bitą” nim mu się dach ze starości zawali, kupuje cichaczem dom Altmanna (4), Grossmana (5) i Teicha (6).

Domy te wszystkie wraz z jego w czasie — niszczą, a on w sumie ma przy froncie teraz sam $15 \times 15 = 225 \text{ m}^2$, pięknej parceli budowlanej!

Cóż z naszym programem zrobienia podwórzy w środku bloku? Zaradzi się w tym wypadku, że będzie znowu możliwość przeprowadzenia raz uchwalonego i zatwierdzonego planu regulacyjnego, ze względu na racjonalne zabudowanie się danej partyi, to interesowani, nowe obejście wymyślą!

A ileżby to znowu szykan, niszczenia jednostek, robienia interesów, pociągnąć mogło za sobą postawienie takich jak wyżej programów!

Błędne koło więc przy tworzeniu ustaw; nad tem wszystkim winni się dobrze ustawodawcy, — z silną pomocą techników — zastanowić, aby w przykładach jak wyżej dać możliwość poruszania się technikowi.

Tymi częścią w praktyce zaobserwowanymi, a zawsze jednak możliwymi przykładami, chciałem wykazać, że plan regulacyjny, takiego wiekami bezładnie zabudowanego miasteczka — bez pożaru — jest tak, jak niemożliwy; bo pominąwszy już — (twierdzę najważniejsze zadanie regulacji miasta): — racjonalne, programowe pod względem ogniowym, sanitarnym, także ze względu na sąsiada korzystne zabudowanie się bloków, pominąwszy to wszystko najważniejsze, popatrzmy na ten widoczny dla oka efekt, jaki winien dać plan regulacyjny!

Pominę sprostowanie i rozszerzenie ulic, na które — bez pożaru — 100 lat trzeba czekać, ale wezmę zmniejszenie nieraz napotykaných: 8-śmio, 9-cio, 10-cio $\%$ -towych spadków, dość częstych nawet na bardzo ruchliwych arteriach!

Nie przy nadzwyczajnych polepszeniach spadku, ale już przy przejściu z 8 $\%$ na 6 $\%$, mogą przyjąć 1½ metrowe nasypy, a 1 metrowe wykopy; w niespalonym mieście jedni dziesiątki lat będą chodzić do nowo posta-

wionych, w nowej niwelecie domów po 1½ metra wysokich prowizorycznych schodach, a drudzy po takichże — (wyciętych chyba w chodniku) — schodach na dół.

Bo przecież gościńca nie można dotąd rekonstruować, dopokąd przynajmniej znaczną część — (i to przede wszystkim w kryteriach stojących) domów nie przebuduje się do nowej niwelety.

Weźmy tylko 0.5 m nasypu, to i ten — (ze względu na założone zwykle w terenie podłogi domów) — może się okazać niewykonalnym!

Tak więc dopiero pożar — to „w nieszczęściu szczęście” dla naszych miasteczek, może dopiero dać racjonalny plan regulacyjny nie tylko prostych, szerokich świetlnych ulic, ale co najważniejsze iracjonalnego zabudowania się pod każdym względem poszczególnych bloków budowlanych.

I tylko troszkę dać — ustawowo — władzy regulującemu inżynierowi¹⁾, troszkę rozszerzyć, wyspecjalizować ustawę o wywłaszczeniu, stworzyć ad hoc ustawę komasacyjną, — wyraźniej, a nie tak lakonicznie wypisać się w ustawach budowlanych, boć to dla użytku nie techników, — to już przy uzupełnieniu obecnie obowiązujących ustaw, — jak wyżej omówiono — da się dużo zrobić w takim spalonym mieście!

Odpadają tu skrupuły ze spadkami, a właściwie z nasypami i wykopami; do bezładnie — w środku większych bloków budowlanych — położonych placów bez frontu, można dojść nowo kreowanymi ulicami, ostatecznie łatwiej tu przeprowadzić komasację bloku, a już co najważniejsze, że mniej pieniactwa, każdy do zgody skorszy, bo inaczej nie buduje, a na rekursy czasu niema! Mówię to z praktyki!

W pięciu miastach przemennie regulowanych, nie mieliśmy — (z wyjątkiem rekursów przeciw której z ulic, celem uchro-

¹⁾ Jak obecnie rzeczy stoją, to delegowany do regulacji spalonego miasta inżynier, ma tylko głos doradczy, z którym, szczególnie przy wydawaniu konsensu, Zwierzchność gminna nie potrzebuje się zupełnie liczyć. Dużo sprytu, energii, znajomości duszy chłopa i żyda trzeba mieć, aby przy takim stanie rzeczy ująć kierownictwo wszystkiego w swoje ręce.

nienia swojej parceli od zajęcia, które to rekursy wycofano prawie wszystkie) — rekursu budowlanego już do 2-giej instancji; — największych pieniaczy, godzi się polubownie!

Nowella do ustawy komasacyjnej t. j. ustawowa możebność skomasowania i mniejszych bloków budowlanych w danej gminie, jest może najważniejsza, bo najpotrzebniejsza ze wszystkiego!

Dotąd radzę sobie w wypadkach takiego koniecznego skomasowania, zapisem wszystkich interesowanych na sąd polubowny, rozumie się naprzód, że na mający się w następstwie wygotować plan komasacyjny, ewentualnie przesunięcie z jednego miejsca, na inne, podpisani godzą się bezodwołania!...

Jest to w takim miasteczku dla obcego człowieka trudna rzecz tak sprawą pokierować, aby podpisani nie mogli w następstwie znaleźć wybiegu!

Jeden „drobinowy“ właściciel, bo posiadający „idealnie“ $\frac{7}{8316}$ tą

część¹⁾ całej realności, n. p. małoletni, w Ameryce, nie wzięty na papier, wyszukany w następstwie przez niezadowolonych z komasacji współwłaścicieli, najzwyczajszem „pro wizoryum“ — (mimo, że posiadający $\frac{8309}{8316}$ t. j. prawie całość, dawszy podpisy, urzędownie nie remonstrują) — wali całą mozolnie przemedytowaną pracę! — I niema na to rady!

Gdyby ten drobinowy właściciel, chciał wyzyskać współwłaścicieli i psuć sprawę dla nich korzystną, to ci mają radę: wystawiają całą realność na licytację, ściągają się $\frac{1}{2}$ roku, rok, a swojego dopną, bo kupią taką drobinę; — właściciel jej w porozumieniu z resztą bruździć może i do komasacji niedopuszczyć.

A ot weźmy nasz przykład na załączonym rys. (nr. 2):

Przyjmuję, że blok *c, f, g, h* zupełnie jest spalony i wszystkie pozostałe mury tylko do rozebrania!

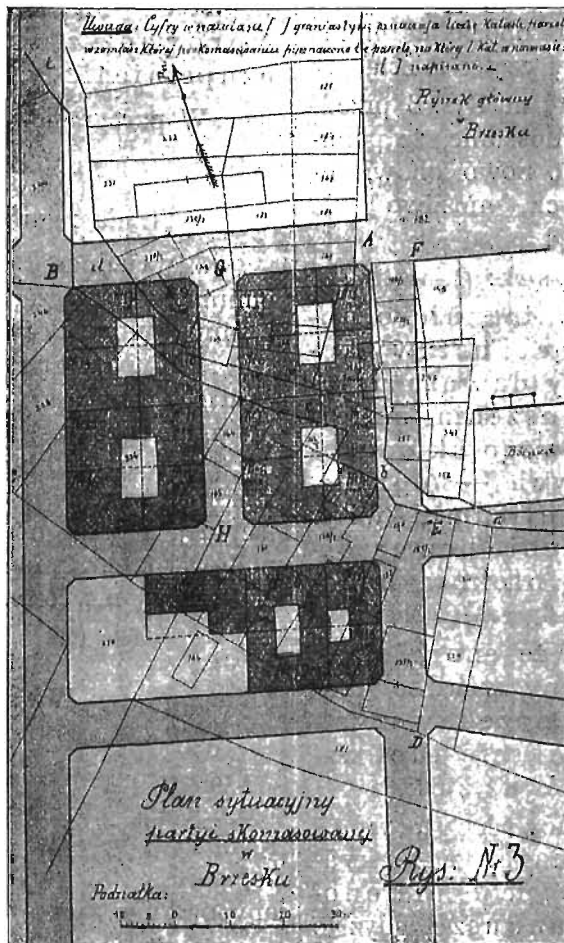
Wszyscy na sąd polubowny dla skomasowania prawdopodobnie zgodzą się, z wyjątkiem Tennenbaumowej właścicielki p. b. 144/4, bo ta wie, że takiej parceli budowlanej nie zostawi się przy rynku; — może dostać 15—20 razy większą parcelę budowlaną na gminnym placu przy *c*, czy *f*, ale ona z tego sklepu w rynku żyła, więc na sąd polubowny dobrowolnie się nie zgodzi i cała sprawa upadnie!

Plan taki polubownego skomasowania większej partii udało mi się przeprowadzić między innymi także i w Brzesku.

Rysunek nr. 3 uwi docznia jak było (uliczka kręta *a, b, c, d, e* i parcele z nią związane), a jak jest (nowo polbudowane kamienice zaznaczone kreskowaniem) i przedstawia dosadnie korzyści!

Zniesiono więc do założenia się miasta diagonalnie biegnącą krętą wąską uliczkę: *a, b, c, d, e*, którą zastępują w ogólnie regulacyjnym planie nowo potworzone ulice.

Specjalnie już przy projektowaniu planu komasacyjnego — (dla obdzielenia frontem wszystkich na zapis polubownej koma-



¹⁾ Parodya!... rzeczywiście w hipotece w Leżajsku widziałem takie idealne części w wykazie zaś Lwh 36 na całość sumowały się ułamki nawet

371
w rodzaju: $\frac{1}{616,656}$.

sacyi, między liniami A, B, C, D, E, F wziętych właścicieli) — musiano dodatkowo utworzyć przecznice G—H; musiano — (po całej długiej historii kłopotliwych petraktycyi) — kupić od mieszczanina (!) p. gr. 226, gdyż ten na zapis polubowny nie przystał.

Z komasacyi byli wszyscy zadowoleni!; gmina nie miała już kłopotu z wykupnem pod ulicę p. b. 150/1, 150/2, 345, 167 i t. d., bo właściciele tych parcel otrzymali w planie komasacyjnym nowo potworzone parc. bud. nr. 1, 2, 3, 5 i t. d.; resztującymi parc. budowl. nr. 14, 15 i 16. obdzieliła gmina wydziedziczonych w innej części miasta.

Z sytuacji pierwotnej na Rys. 3 przedstawionej, widać chyba dosadnie, że pobudowanie się sąsiadów do nowo obowiązujących linii regulacyjnych, możliwe było tylko przez komasację!

Więc nowy wniosek:

Postarać się koniecznie o nowellę do obowiązującej ustawy komasacyjnej, któraby dawała ustawową możliwość zmuszenia mniejszości do przymusowego skomasowania poszczególnych — (ograniczonych dookoła ulicami, więc stanowiących dla siebie pewną organiczną całość) — bloków budowlanych.

Jasne więc chyba, że energiczną, planową akcyę winny władze krajowe podejmować przedewszystkiem w spalonym mieście i tej następnie nie spuszczać już z oka.

Tu powinna powstać akcyja w tej sprawie na szerszą skalę!; całe krajowe biuro regulacyjne i milionowe bezprocentowe fundusze, gdyż to co rząd tu i ówdzie kapnie, jest prawie niczem.

Ujmuje się wody, rzeki, które robią szkody tylko materialne, a nie dopatruje się doniosłości złego, które wprost godzi w egzystencyę ludzką!

Proszę cierpliwie spojrzeć na dołączoną sytuację (Rys. nr. 2) na dom Chaima Altmana (4)! Widziałem z ulicy po dachach, że tam w środku stoi osobny dom i dłuższy czas nie wiedziałem, którędy tam dostać się do środka, bo z dostępnej od północy stro-

ny, niema drzwi; dopiero przewodnik przeprowadził mnie sienią Pfefferów (3) do tej istnej nory.

To mały okaz, a takich w Galicyi: milion! To też nie dziw, że w tych dzielnicach jednej rumianej twarzy, nawet u dziecka nie widać, a starsi zdają się być wszyscy gruźliczni!... Kraj winien i tę zapoznaną sprawę ująć w swoje ręce!

W samej zaś ustawie budowlanej — (przechodzę pobieżnie tylko ustawę dla 154 większych miasteczek) — należałoby wprowadzić choćby następujące uzupełnienia!

W paragrafach:

§ 5.

„Linia regulacyjna i poziom“

...„wyjednanie sobie u Zwierzchności gminnej — oznaczenia linii regulacyjnej i poziomu“, winno dotyczyć nie tylko, jak w tym §-fie: „nowych budynków“, ale i starych gruntowniejsz się rekonstruujących — (n. p. po pożarze) — gdzie przez obcięcie, czy powiększenie budynku, może już i nowo zrekonstruowany dom stanąć w linii regulacyjnej, a przez podniesienie, czy obniżenie podłóg i t. d. stanie tem samem w poziomie zmienionej niwelety.

§ 6.

„Wywłaszczenie“

...ową „część gruntu“, którą „właściciel winien odstąpić za wynagrodzeniem mającemu się z budowlą przysunąć do linii regulacyjnej“, należałoby „ową część“, bliżej określić cyfrowo (wymiarami), aby uniknąć nieporozumienia.

Dodać tu osobno ustępy streszczone u mnie w konkluzjach:

a) na stronicy: 5-tej referatu wywłaszczenie miedzucha, serwitutu światła i t. d.:

b) na stronicy: 6-tej... zmiana parcel sąsiadów, n. p. z kątów bardzo ostrych, na zbliżone do prostych i t. d.;

c) na stronicy: 22-iej... dopuszczalność wywłaszczenia środkowej, nie mającej frontu parceli budowlanej, czy gruntowej, gdy tego wymaga program planu regulacyjnego, dla danego bloku.

§ 8.

„Komisyjne badanie planów“

...zagwarantować wpływ na tok tych bardzo ważnych spraw delegowanemu do odbudowy miasta — (n. p. po pożarze) — przez władzę wyższą inżynierowi, że ten „co ipso“, jest członkiem komisji, której czynność określa paragraf 8-my i następne, ma tu decydujący głos i ewentualne: „veto“.

§ 18.

„Zabudowanie znacniejszego obszaru“

...umieścić ustęp, że budujący nowy dom na parceli gruntowej, lub na parceli budowlanej, ale do frontu nowo tworzącej się ulicy, winien część z tych parcel¹⁾, któreby przypadły pod tworzącą się, lub w przyszłości mającą się utworzyć ulicę, ... odstąpić darmo.

§ 35.

„Kominy“

...należałoby w tej i w innych ustawach budowlanych poprawić — chyba drukarski błąd — by „wszelkie drzewo“ było „najmniej o 15 cm oddalone od zewnętrznego obwodu komina, zamiast, jak w ustawach od wewnętrznego.

§ 49.

„Mur ogniochronny“

...wstawić, że grubość tego muru musi wynosić 30 cm, t. j. długość jednej cegły.

§ 56.

„Budynki przy ulicach i placach publicznych“

...jaśniej tu traktować owo ogniochronne zwarte zabudowanie przy froncie. Czy w przyczółkowej ścianie, od której do granicy, czy ściany sąsiada pozostawiono ustawowo wymaganą 6-ście metrową wolną przestrzeń, mogą być drzwi, czy okna, winno być dokładnie powiedziane.

¹⁾ Wielka tu trudność rzeczowego ujęcia sprawy, bo właściciel znowu — zanim przystąpi do zgłoszenia o konsens na budowę — może podzielić przedtem w katastrze daną parcelę na mniejsze parcele budowlane.

Sądzę, że — choćby tylko ze względów ogniowych — nie! Drzwi wybije właściciel wtedy, gdy tu dostawi pokój i tem samem przerwany front wypełni. Tak samo taki przyczółek winien się kończyć: murem ogniochronnym (a nie okapem).

Tak samo brak cyfry co do odstępu okien oficyn jednej realności, od oficyn drugiej realności — (muru ogniochronnego, ewentualnie też frontu) — przy takich bardzo wązkich parcelach sąsiadów, daje w praktyce wiele dowolności urągającej hygienie i bezpieczeństwu od ognia.

§ 59.

„Chodniki“

...paragrafem tym objąć i nowe chodniki w zrekonstruować mającej się ulicy, ewentualnie w nowotworzącej się ulicy. Dodać, że kwotę przypadającą według ilości m² mającego ułożyć się chodnika przed frontem budującego, może — (po ustaleniu cyfr przez Radę gminną co do szerokości chodnika i kosztu 1 m²) — Zwierzchność gminna kazać składać na swoje ręce!

Pożądaniem byłoby przy takich ustawach budowlanych — dla orientacji Zwierzchności gminnej — dodać parę charakterystycznych typów zabudowań w różnych przypadkach, na których szkicowo (rysunkiem) wykazać, gdzie mogą być okna, drzwi, a gdzie winien być zwarty mur z murem ogniochronnym, bez żadnych otworów, z której strony skap, a z której mur ogniochronny.

Wszystko to szematycznie — w różnych kombinacjach — na rysunkach zaznaczone, objaśniałoby laikom wiele rzeczy, których wyczytać z paragrafów nie są w stanie.

Poprawki powyższe, wciągając analogicznie i w ustawę dla 29 miast większych, a po części także miasteczek i wsi.

Zbyt może obrazowo traktowałem te sprawy, ale: wiernie, tak, jak się je w praktyce spotyka; — pewną dorywczość referatu, nieściśle może pogrupowanie przedmiotu, niech usprawiedliwi brak czasu u referenta, który widząc nadarżającą się spo-

sobność dyskusji nad tak żywotną, ważną sprawą, jak regulacja miast naszych, pozwala sobie dołączyć swoje skromne uwagi bo chciałby regulację tę zrobić aktualną — widzieć ją w czynie, a nie jak się to mówi na papierze t. j. w ustawach, urgensach władz wyższych do niższych i sumitowaniu się i spraszaniu niższych do wyższych, bo

to wszystko jest przeważnie: załatwianiem „kawałków“!

Wyzyskanie tej nadarzającej się obecnej sposobności, usprawiedliwione jest tem bardzo, że w Zjeździe biorą udział technicy wszystkich zaborów, analogia więc poruszonych tu spraw w innych dzielnicach Polski, może niejedną naprawę ułatwić.
