

BIULETYN URBANISTYCZNY

GRUDZIEŃ 1933
ROK I — NUMER 4

ORGAN TOWARZYSTWA URBANISTÓW POLSKICH
WARSZAWA, KOSZYKOWA 55

KOMITET REDAKCYJNY: ARCH. ARCH. HELENA KURKIEWICZ,
JÓZEF REŃSKI — REDAKTOR ARCH. STANISŁAW RÓŻAŃSKI

Przebudowa ustroju rolnego, problem tak aktualny w dobie dzisiejszej, jest jednym z ogniw ogólnego dążenia do uporządkowania życia gospodarczego Kraju. Reforma rolna, zmieniając stan posiadania, daje inny układ warsztatów pracy, zmienia sieć komunikacyjną, wpływa na rozplanowanie otoczenia. Zmiany, jakie się dzieją w organizmie wiejskim podczas scalania i parcelacji, należy wykorzystać na przeprowadzenie tych reform, które w ugruntowanym stanie posiadania wymagają naruszenia własności prywatnej, są zatem niezmiernie utrudnione, czasem wręcz niemożliwe.

Przedewszystkiem winny być wzięte pod uwagę urządzenia natury ogólnej, jak arterje komunikacyjne, koleje, inwestycje odwadniające i t. p. oraz ogólne przeznaczenie terenów. Krótko mówiąc, wszystko to, co przewiduje opracowany plan regionalny.

Scalanie gruntów i parcelacja musi opierać się na szeroko pomyślanym programie, w którym, oprócz interesów poszczególnych jednostek i najbliższego otoczenia, uwzględnione byłoby przedewszystkiem usprawnienie znajdujących się na tym terenie urządzeń natury ogólnej.

Scalanie i parcelacja odbywa się niewątpliwie na długi okres czasu. Jest to reforma trudna i kosztowna, wymaga nie tylko kapitałów, ale i przełamania psychiki włościanina. Należy przewidzieć i wyzyskać wszystkie korzyści płynące z przeprowadzanej akcji. Niedocenienie doniosłości tej sprawy i niewłaściwe jej ujęcie może zaciężać przez długie lata na ustroju gospodarczym kraju.

Wyżej wymienione względy skłoniły redakcję Biuletynu Urbanistycznego do poświęcenia niniejszego numeru sprawom przebudowy ustroju rolnego.



Fr. Piaścik, inż.-arch.

Zagadnienia planowania osiedli wiejskich.

Stałe ulepszanie metod pracy w drobnych gospodarstwach wiejskich, zmierzające do podniesienia wydajności gruntu oraz do usprawnienia czynności, związanych zarówno z uprawą roli jak i hodowlą zwierząt, zmuszają rolników do reorganizacji swych warsztatów pracy. Widzimy więc w pierwszym rzędzie usiłowania w kierunku zespolenia zagrody z należącym do niej polem. Nadmiernie rozdrobniona i powikłana szachownica działek gruntowych podlega scaleniu; zamiast kilkunastu, czy kilkudziesięciu kawałków pola bezładnie rozrzuconych, otrzymuje rolnik (w miarę możliwości terenowych) jeden, a najwyżej kilka płatów ziemi (pola uprawne, łąki, las, torfowiska) i w dowolnem miejscu wznosi zabudowania.

Komasacja gruntów nie jest zjawiskiem nowem. Występuje poraz pierwszy na szerszą skalę w w. XVI-ym za panowania Zygmunta Augusta. Powodem ówczesnej komasacji była, tak samo jak obecnie, chęć poprawy stosunków gospodarczych na wsi. Zasługuje na uwagę fakt, że przewidywano zgóry sposób zabudowania przyszłej wsi. Z ogólnego obszaru gruntów wiejskich wydzielano (mniej więcej pośrodku) miejsce pod zabudowania. Wieś ówczesna otrzymuje z reguły charakter regularnej ulicówki: po obu stronach szerokiej drogi wyznaczano siedliska, dostatecznie duże, aby starczyło miejsca pod budynki, ogródek warzywny i sad owocowy. Odległości pomiędzy budynkami odpowiadały nawet obecnym przepisom budowlanym. Grunty uprawne położone były w 3-ch polach, zgodnie z panującą w tym czasie zasadą racjonalnej gospodarki.

Odmienny charakter posiada komasacja w w. XIX-ym; występuje ona w związku z nadawaniem gruntów z racji uwłaszczenia włościan. Trójpólówka przestaje już obowiązywać, a wobec tego pole orne mieści się w jednej tylko działce; oddzielnie wyznaczane są działki łąkowe, pastwiska zaś prawie zawsze są wspólne. Pola ciągną się wydłużonemi pasami aż do granic wsi sąsiednich; droga wiejska przecina te pasy wpoprzek; zagrody ustawione są przy drodze, po stronie dowolnej, w znacznych odstępach. Wieś w stosunku do poprzedniego typu rozluźnia się i wydłuża.

Oba te systemy przeżyły się: od lat kilkudziesięciu stosowany jest nowy sposób komasacji, zwany powszechnie „kolonjami“. Dzięki zastosowaniu klasyfikacji i wyceniania gleby jest większa swoboda w kształtowaniu nowych parcel; istnieje tendencja tworzenia parcel prostokątnych zbliżonych w miarę możliwości do kwadratu. Osiedle rozluźnia się coraz bardziej

i dąży do rozproszenia po całej powierzchni gruntów. Wieś dawna budowała się według ustalonych wzorów, obecnie sposób zabudowania nie brany jest w rachubę. Ponadto przy komasacji gruntów tworzy się nowa, wewnętrzna sieć komunikacyjna, której układ zaczyna budzić poważne zastrzeżenia; przypadkowy jej charakter jest aż nadto widoczny.

Wieś jest organizmem którego normalny rozwój zależy od całego spłotu zagadnień ekonomicznych, społecznych i kulturalno-oświatowych. Czynniki te, albo wogóle nie są brane w rachubę, albo są niedoceniane. Obecny system komasacji, kładąc podwaliny pod nowoczesny charakter gospodarki rolnej nie zabezpiecza mu rozwoju. Niedomagania akcji scaleniowej wymagają rychłej poprawy, inaczej pociągną za sobą łańcuch przykrych konsekwencji, a w rezultacie zahamowanie rozwoju życia gospodarczego i kulturalnego na wsi.

Przyszłość wsi zapowiada się pod znakiem spółdzielczości. Samodzielnie będą mogły rozwijać się tylko takie gospodarstwa, które będą wyposażone w odpowiedni komplet narzędzi rolniczych, niezbędny aby utrzymać swe pola w należytej kulturze; gospodarstwa drobne oprócz muszą swój rozwój na zorganizowanej współpracy. Umożliwi ona nabywanie i używanie kosztowniejszych narzędzi i maszyn rolniczych oraz ułatwi zbyt produktów. Zatem przeciwstawić się należy z całą stanowczością skłonności do rozpraszania zagród, a dążyć do planowego ich grupowania conajmniej po kilka lub kilkanaście. Współdziałanie staje się często koniecznością, szczególnie tam, gdzie głębokość wód gruntowych jest znaczną, a tem samem wykopanie studni jest przeszkodą trudną do pokonania dla pojedynczego osadnika. W dzielnicach bardziej postępowych, przy planowaniu osiedla, trzeba mieć na uwadze możliwości założenia sieci wodociągowej lub wykonania instalacji elektrycznej.

Logicznie rzecz biorąc, w każdej większej wsi, nawet rozproszonej, istnieć powinno pewne centrum, gdzie znalazłaby swe miejsce szkoła, sklep spółdzielczy, zakład mleczarski, organizacje rolnicze, kuźnia i t. p. Tymczasem, pomijawszy wszelkie wyszczególnione tu instytucje, które są może kwestją przyszłości, rozpatrzmy aktualne obecnie zagadnienie szkoły wiejskiej. We wsi skomasowanej brak pod nią miejsca; szkoła mieści się zwykle w chałupie prywatnej, w izbie ciasnej i ciemnej, i bynajmniej nie w dogodnym komunikacyjnie miejscu, lecz tam gdzie chłop zgodził się na odnajęcie izby.

Zagadnienie komasacji gruntów wiejskich przekracza znacznie zakres wiadomości posiadanych przez mierniczego; wymaga pracy zbiorowej. Do pracy tej powinni być dopuszczeni ekonomiści rolni, badacze społeczni, oraz architekci — campaniści. Mierniczy powinien być li tylko wykonawcą tech-

nicznym nakreślonego zbiorowo programu. Racjonalnie zaprojektowane osiedle może ruch kulturalny na wsi rozwinąć, spotęgować, a nawet narzucić.

W związku z powyższymi uwagami nasuwają się następujące wnioski:

1. **Sieć komunikacyjna** uzależniona być powinna od istniejących lub projektowanych traktów publicznych; wieś musi posiadać wygodne połączenie z miastem powiatowym, z najbliższym miasteczkiem, gdzie odbywają się targi, urzędem gminnym i t. p. oraz z sąsiednimi wioskami. Sieć wewnętrzna zapewnić powinna wygodną komunikację pomiędzy zagrodami pejedyńczymi lub ich ugrupowaniami.

2. **Rezerwat — centrum wsi.** Przy komasacji staje się koniecznem wydzielenie rezerwatu wielkości 1 do 2 ha; wydzielony plac powinien znajdować się możliwie blisko środka gruntów wiejskich i leżeć przy zasadniczych traktach komunikacyjnych. Na placu tym stanęłaby szkoła oraz znalazłyby swe pomieszczenia wszelkie instytucje gospodarcze i oświatowe.

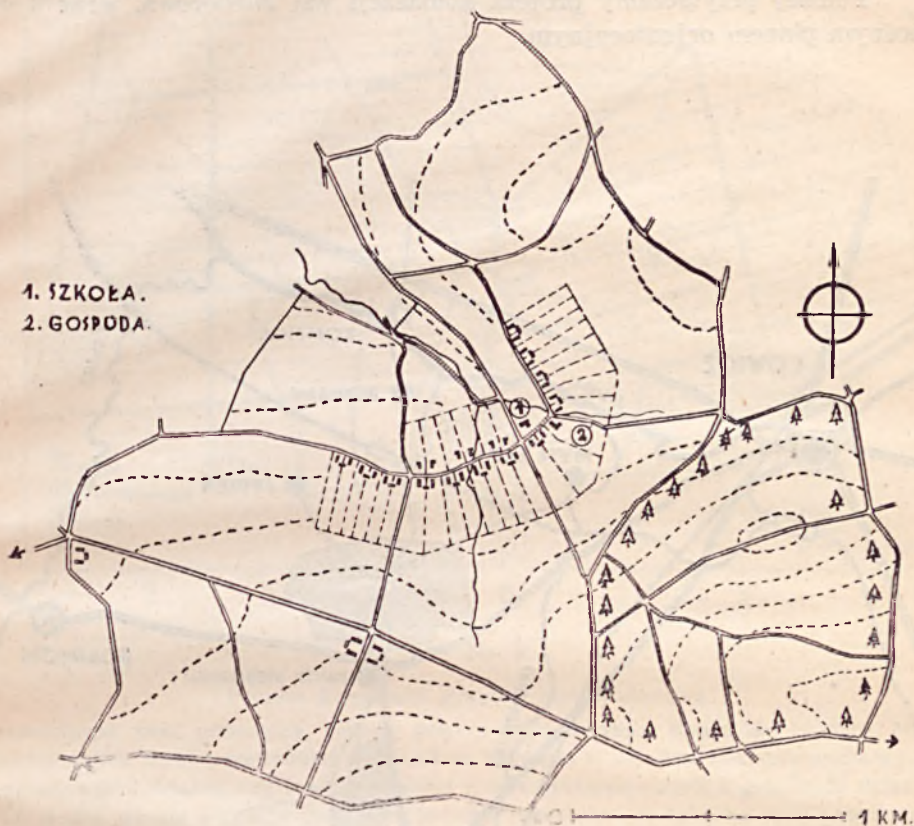
Rezerwat byłby własnością gminy.

3. **Plan zabudowania osiedla** winien być sporządzony równocześnie z projektem komasacji. Wieś musi przedstawiać wyraźną koncepcję architektoniczną. Osiedla nie przekraczające kilkunastu zagród powinny tworzyć jedno wspólne ugrupowanie, osiedla większe, mogą stanowić kilka grup połączonych ze sobą. Tam, gdzie warunki terenowe nie pozwolą uzgodnić projektu komasacji z planem zabudowania, należy projektować osiedle na terenie wydzielonym specjalnie pod zabudowania, a grunta uprawne komasować oddzielnie.

Celem zilustrowania pewnej myśli przewodniej jaka powinna towarzyszyć czynnikom kierującym przebudową wsi, przytaczam projekt osiedla wiejskiego koło Pforzheim in Baden — wykonany przez architekta dypl. inż. F. Keller'a. (według czasopisma „Die Volkswohnung“ — Berlin 1921).

Obszar całkowity wynosi	ca 533 ha, w tem:
25 gospodarstw	po ca 10 ha = „ 250 „
3 gospodarstwa większe „ „	33 „ = „ 100 „
6 siedlisk rzemieśln. ... „ „	1,4 „ = „ 8 „
łąki	„ 45 „
las	„ 130 „

Południowo - wschodnia część terenu pokryta jest lasem; niecka otoczona podkową wsi i wychodzącymi z niej drogami — zajęta jest przez łąki, resztę stanowią pola orne. Główny trakt komunikacyjny przebiega w dolnej części rysunku ze wschodu na zachód. Warstwice co 12 m.

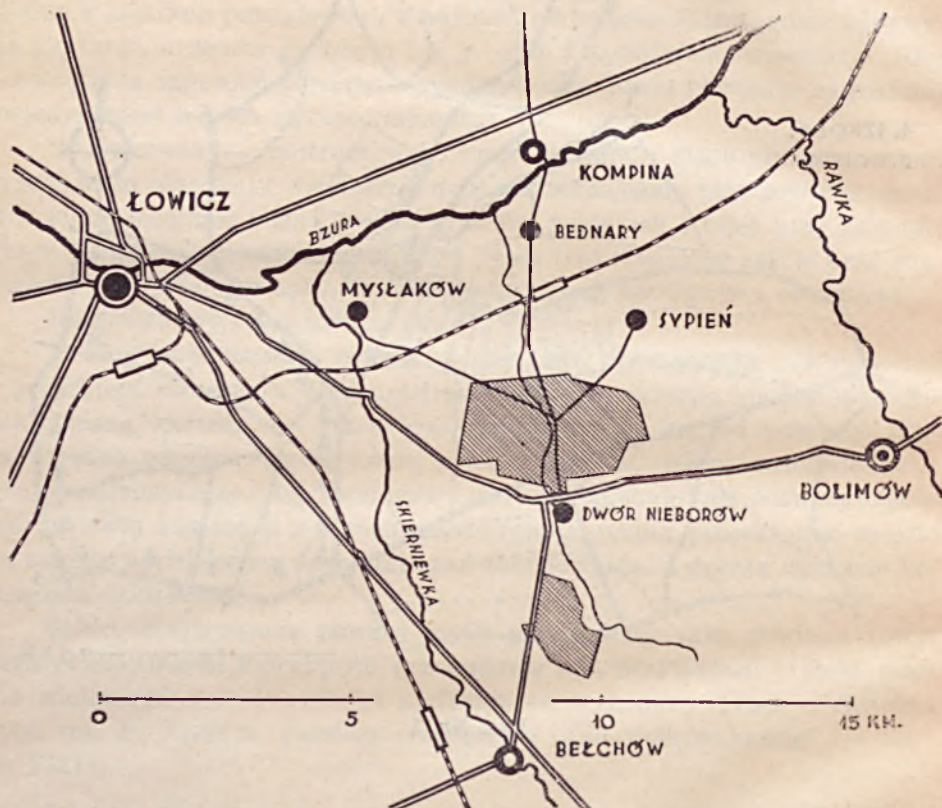


Rys. Nr. 1

Osiedle zaprojektowane zostało w sposób następujący: 3 większe gospodarstwa, dość silne ekonomicznie, aby istnieć samodzielnie, wyrzucone zostały poza obręb osiedla; trakt wschód — zachód oddziela przeznaczony dla nich teren, leżący w kierunku południowym. Siedliska 25-ciu gospodarstw mniejszych ujęte zostały w formę osiedla o kształcie podkowy; kształt ten zgodny jest zarówno z położeniem całości pól ornych, należących do wsi, jako też z biegiem warstwic.

Wewnątrz podkowy wsi, na stoku w kierunku niecki, pomieszczeni zostali rzemieślnicy: ślusarz, kowal, stelmach, stolarz, cieśla i ogrodnik. Ośrodek wsi stanowią: szkoła i gospoda, dla których przewidziane zostały siedliska po ca 2 ha.

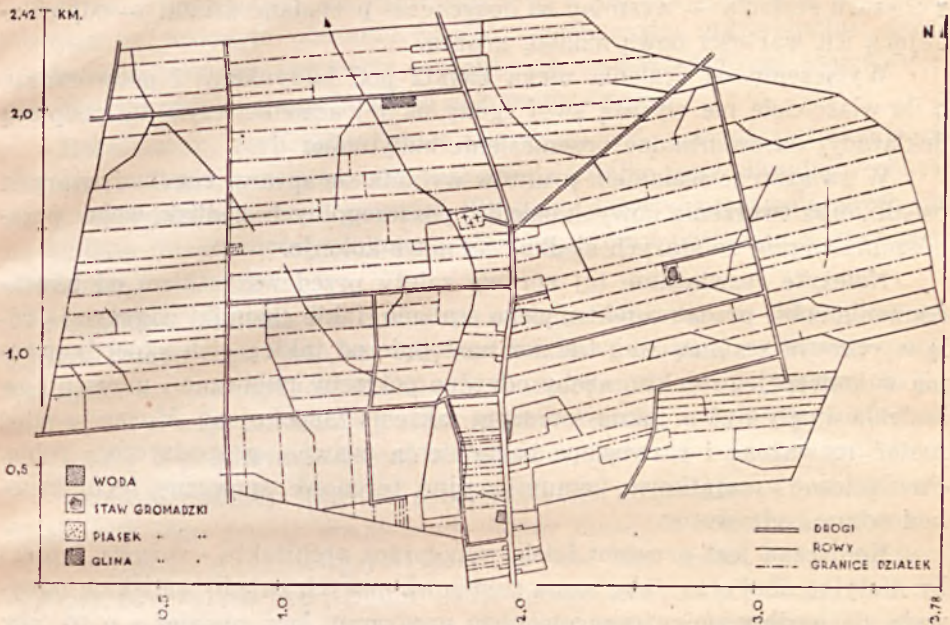
Poniżej przytaczamy projekt komasacji wsi Nieborowa, wraz z odnośnym planem orientacyjnym.



Rys. Nr. 2

Położenie gruntów wsi Nieborowa, pow. łowicki woj. Warszawskie.

Na rysunku oznaczone zostały zasadnicze punkty według których należało zorjentować komunikację. Łowicz — miasto powiatowe, rynek zbytu dla produktów rolnych oraz miejsce zakupu najważniejszych materiałów i narzędzi. Bolimów — kościół, urząd gminny, targi i sklepy spożywcze. Kompina — most na Bzurze. Bednary i Bełchów — stacje kolejowe.



Rys. Nr. 3

Projekt komasacji gruntów wsi Nieborowa

przedstawia nam przeciętny poziom prac z tego zakresu. Rzuca się w oczy brak jakiegokolwiek myśli przewodniej w projekcie, zarówno w układzie sieci komunikacyjnej, kształtowaniu działek, czy też uzgodnienia rowów meljoracyjnych z granicami działek. Jak można wnosić z układu dróg, zabudowania rozrzucone zostaną na całej przestrzeni pól ornych.

W. Kubasiewiczówna i M. Talko-Porzecki.
inżynierowie-architekci S. A. P.

Powstawanie nowych osiedli wiejskich w wyniku przebudowy ustroju rolnego.

Scalanie czyli komasacja gospodarstw rolnych jest to — jak wiadomo — przekształcanie gruntów rozdrobnionych i rozmieszczonych „w szachownicę“, oraz gruntów nadmiernie wąskich — na działki, odpowiadające wymaganiom prawidłowej gospodarki rolnej. Każdy komasant otrzymuje

z obszaru scalenia — wzamian za dotychczas posiadane działki — odpowiadającą ich wartości nową działkę gruntu.

Wyłączeniu od scalenia ulega ziemia pod budynkami i podwórzami, o ile właściciele nie wyrażą swej zgody na jej scalenie, czyli nie podpiszą deklaracji na ewentualne przeniesienie budynków.

W związku ze scalaniem gruntów wylania się sprawa regulacji starych osiedli, oraz tworzenia nowych osiedli i poszczególnych siedlisk, wobec przenoszenia zagród ze starych siedlisk na nowe kolonje.

Należyte rozwiązanie tej sprawy zależy przede wszystkim od uświadomienia sobie przez projektującego scalenie, jakie czynniki odgrywają rolę w rozwoju scalanej wsi, tudzież następnie od takiego ich skoordynowania w koncepcji projektu, ażeby odnośne potrzeby publiczne i uczestników scalenia mogły być w jaknajszerszym zakresie zaspokojone. Muszą tu więc zostać rozważone i rozwiązane zagadnienia prawne, gospodarczo - rolne, ekonomiczno - majątkowe, komunikacyjne, terenowe, społeczne, techniczno-budowlane i zdrowotne.

Konieczna jest przytem ścisła współpraca architekta - rurysty, któryby nie tylko dbał o to, żeby sama zabudowa nowych osiedli wiejskich odbywała się według zgóry opracowanego programu, lecz również i o to, aby wyszczególnione zagadnienia były w projekcie scalenia uwzględnione we właściwym stosunku ich ważności, a zwłaszcza w nawiązaniu do potrzeb rozwojowych całej okolicy i odnośnego regionu.

Postaramy się w krótkich słowach omówić kolejno najczęściej zachodzące typowe kwestje, które wpływają na ukształtowanie projektu scalenia i potęgują trudność racjonalnego rozwiązania planu zabudowy scalanej wsi.

Projektujący musi się starać o takie zaprojektowanie działek, ażeby każdy uczestnik scalenia otrzymał grunty w tem polu (uroczysku), gdzie wyrazi uprzednio życzenie. Stwarza to często niepokonalną trudność, gdyż na niektóre pola komasanci danej wsi zapisują się tak tłumnie, że staje się niemożliwe zaspokojenie ich życzeń, na inne zaś — brak jest reflektantów. Przytem upodobanie rolników do pewnych pól, a odraza do innych stanowią czynnik wybitnie irracjonalny, trudny do umotywowania i przewidzenia.

Stosunki prawno - własnościowe naszej wsi są często niesłychanie skomplikowane. Ustalenie tytułu własności każdego skrawka gruntu osobna nie zawsze jest możliwe, organy zaś scalające nie mają prawa rozsądzania kwestyj spornych. W rezultacie, projektujący powinien grunty sporne umieszczać wśród działek tych gospodarzy, którzy zgłosili swoje roszczenia. Stwarza to nowe kwestje, trudne zwłaszcza do pokonania, gdy zainteresowani zapisali się na różne, oddalone od siebie pola.

O ile grunty należą do spadkobierców, z których niektórzy posiadają również na scalonym obszarze swoje nieruchomości indywidualne, nowe ich kolonje powinny być także projektowane we wzajemnym sąsiedztwie, aby ułatwić później gospodarkę po dokonaniu działów.

Różniczanin, czyli mieszkaniec sąsiedniej wsi, posiadający ziemię na obszarze scalenia, powinien otrzymać swoją działkę przy obwodnicy obszaru, w sąsiedztwie swoich gruntów. To samo dotyczy przesiedlających się na kolonje mieszkańców scalonego obiektu, którzy posiadają ziemię poza obwodnicą.

Uczestnik scalenia ma dostać po scaleniu wzamian za dotychczas posiadane działki odpowiadającą ich wartości nową działkę, wydłużoną możliwie mało, o typie użytków, zbliżonym w miarę możliwości do poprzednio posiadanych, a więc procentowy stosunek ziemi ornej, łąk, lasów, torfowisk, pastwisk i t. p. powinien zostać mniej więcej tensam, co przed scaleniem.

Samostarczalność każdego poszczególnego gospodarstwa rolnego wymaga, aby jego grunty obejmowały ziemię możliwie różnorodną pod każdym względem, a przede wszystkim dużą ilość klas. Jeżeli jest klasa ziemi ciężkiej, to powinna być i ziemia lekka (gospodarz powinien mieć możliwość siania i sadzenia rozmaitych płodów rolnych); jeżeli są grunty niskie i podmokłe, to konieczna jest część ziemi, położona wyżej, sucha (aby właściciel zarówno w roku suchym, jak i deszczowym miał co z pola zebrać).

W gruntach ornych jest pożądane utrzymanie dotychczasowego kierunku orki, który jest zwykle uzgodniony ze spadami terenowemi. Ta sprawa komplikuje bardzo projektowanie kolonij, ponieważ z drugiej strony najbardziej jest pożądana prostokątna forma parceli, ułatwiająca i pracę w gospodarstwie i zabudowę. W starych osiedlach często widzimy zabudowania tuż przy ulicy wiejskiej, nawet zachodzące na nią, które stoją pod kątem do niej, tworząc przykre węgły i uskoki; jest to spowodowane skłonnościami do kierunku drogi granicami siedlisk.

Stosunkowo wysoka ocena wartości ziemi pod siedliskami i ogrodami przy klasyfikacji gruntów, oraz pewne uprzywilejowanie ich właścicieli przy uwzględnianiu zapisów na pola, wpływają korzystnie na skłonność komasantów do deklarowania się na przebudowę, t. j. włączania siedlisk do scalenia. Pozbywając się gruntów stosunkowo droższych, wysiedlający się ze starej wsi uzyskują wskutek scalenia więcej ziemi niż oszacowanej, która pod względem wydajności niezawsze jest gorsza.

Duży wpływ na ilość składanych deklaracji ma państwowa pomoc kredytowa dla przesiedlających się. Niestety, pomoc ta została w ostatnich czasach mocno ograniczona, co ujemnie się odbija na liczbie gospodarzy,

wynoszących się ze starych, zwykle stłoczonych osiedli, a przez to paraliżuje regulację tych osiedli.

Podczas scalania agrarnego, musi być z przepisów Ustawy o scalaniu gruntów, uregulowana sieć arteryj komunikacji ogólnej, przyczem wyloty dróg, t. j. punkty ich przecięcia z obwodnicą obszaru scalanego, powinny zasadniczo pozostać bez zmiany.

Następnie wykonawca projektuje drogi wewnętrzne, lokalne.

Sieć komunikacji ogólnej i wewnętrznej dzieli obszar scalenia na dosyć przypadkowe pod względem gospodarczo - rolnym kompleksy, w których ramy należy wpasować przyszłe działki. Fakt, że te kompleksy naogół nie pokrywają się z kompleksami użytków ziemi ornej, łąk, lasów, piasków i t. p., stanowi zawsze dla projektującego poważną trudność.

Projektujący ma pozatem ważną sprawę do rozwiązania, a mianowicie musi przewidzieć, gdzie powstaną nowe osiedla (zgrupowania zagród), ażeby odpowiednio dostosować do tego szerokość dróg, tudzież dać wygodne połączenia nowych osiedli z komunikacją zewnętrzną. Ta sprawa jest tem trudniejsza, że — jak wspomnieliśmy — przesiedlający się mają prawo pierwszeństwa w wyborze pól (uroczysk) i — kierowani różnemi względami — częstokroć zapisują się na grunty, położone daleko jedne od drugich. Pogodzić ich wymagania i jednocześnie grupować działki siedliskowe razem jest niekiedy zupełnie niemożliwe; wtedy trzeba wybierać między zadowoleniem poszczególnych właścicieli a stworzeniem racjonalnego osiedla. W tych wypadkach zwykle pierwszy wzgląd jest uważany za ważniejszy, a skutki tego poglądu widzimy wkrótce po scaleniu: pojedyncze kolonie, rozrzucone po całym obszarze w dużych odległościach od siebie, najzupełniej przypadkowo.

Rzecz jasna, iż nowe drogi dojazdowe powinno się projektować — o ile ważniejsze względy nie stoją temu na przeszkodzie — prostopadle do kierunków orki, co ułatwia następnie prowadzenie granic działek wzdłuż orki i racjonalną zabudowę nowych kolonij.

Wpływ rzeźby terenu, jakości gleby i warunków hydrotechnicznych na wybór miejsca pod nową zagrodę jest trudny do ustalenia, ze względu na różnorodność miejscowych upodobań rolników.

Zapewnienie dostatecznej ilości wody gospodarstwu, a więc budowa studni, jej głębokość i związany z tem koszt — też częściowo decydują o wyborze miejsca. Kompleksy, pozbawione wody, powinny być wogóle wykluczone od wprojektowywania w nie działek siedliskowych, a zatem przed rozpoczęciem projektu należy prowadzić badania hydrotechniczne, któreby wykluczyły możliwość wadliwego pod tym względem rozwiązania. Obecnie takie badania nie są u nas przeprowadzane, wykonawca przeważnie opiera

się na informacjach, pochodzących od miejscowej ludności, i zdarzają się wypadki, iż wydzielona po scaleniu kolonja — nie posiadając wody — staje się nieżywotna, gdyż koszt budowy studni przewyższa możliwości finansowe gospodarstwa.

W rezultacie względy terenowe wywierają na ogólny charakter obszarów scalanych i nowych osiedli prawie decydujący wpływ.

Prawidłowe obudowanie dróg nowymi siedliskami i wprowadzenie wspólnych linii zabudowań (zwłaszcza w jednej odległości od przyległej drogi) jest tem trudniejsze, im bardziej teren jest falisty, im większa jest szachownica gleb i różnorodność warunków hydrotechnicznych, tudzież im bardziej gospodarstwa różnią się wzajemnie od siebie indywidualnością i obszarem.

We wsiach, nadmiernie stłoczonych, stosunki sąsiedzkie pomiędzy gospodarzami stają się czasami tak dla nich przykre, że uczestnicy scalenia — składając deklaracje na przebudowę — zapisują się częstokroć na grunty, położone jaknajdalej od starego osiedla, a nawet od jakiegokolwiek sąsiada, który też idzie na przebudowę. Właściciele nowych działek siedliskowych, sąsiadujących ze sobą, starają się mieć swoje zagrody daleko nawzajem od siebie i często z tego względu powstaje szachownica siedlisk, położonych przy jednej drodze.

Ale, oczywiście, tak jest niezawsze. We wsiach mianowicie, gdzie naogół panują stosunki sąsiedzkie dobre (zwłaszcza we włościańskich), lub gdzie nie było zbyt wielkiego stłoczenia, a ludność jest przyzwyczajona do wzajemnych usług sąsiedzkich i życia gromadzkiego, przesiedlający się budują w pobliżu siebie i w pobliżu dróg przyległych.

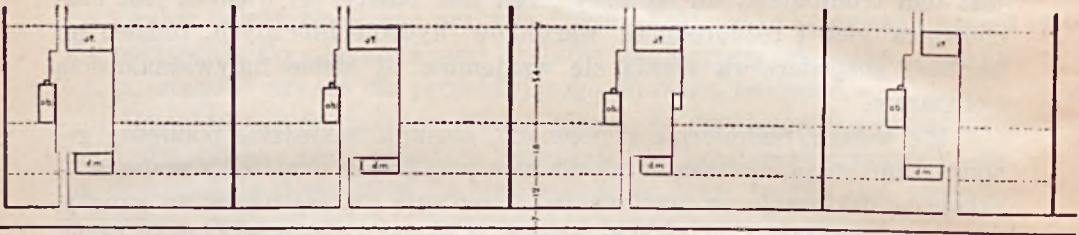
Po komasacji zresztą nowe kolonje są zwykle tak szerokie, że stosunki sąsiedzkie nie są już uciążliwe, naprzykrzone, tak iż najważniejsze jest przy projektowaniu nowych działek siedliskowych grupowanie ich bezpośrednio obok siebie.

Minimalne odległości zabudowań od dróg i granic sąsiadów, oraz odległości wewnętrzne w siedlisku między budynkami określają przepisy policyjno - budowlane dla nowych osiedli wiejskich.

Wewnętrzne rozplanowanie zagrody, oraz wielkość zabudowań i podwórza są indywidualne, przyczem na wielkość zabudowań decydujący naogół wpływ ma obszar gospodarstwa, a ściślej jego zamożność. Powierzchnia podwórza jest uwarunkowana rozplanowaniem zagrody. Jeśli wszystkie budynki są zgrupowane wokół podwórka, to przeważnie zmienia się tylko w zależności od wymiarów budynków (przeciętnie 20 m × 30 m, licząc, że odległości wszędzie zachowano przepisowe). Jeżeli jednak jakiś budynek

jest poza podwórzem — jak np. stodoły, niekiedy stawiane za ogrodami, — wówczas przestrzeń między pozostałymi zabudowaniami nie jest już potrzebna tak duża (przeciętnie wtedy wymiary podwórza są 17 m. \times 20 m.).

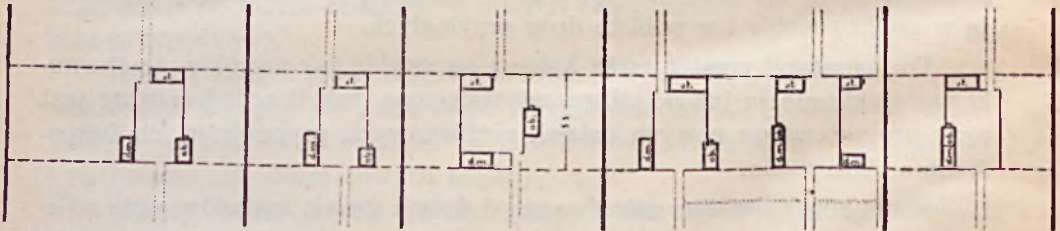
Projektujący scalenie musi mieć na względzie zdrowotność miejsc, w których mają powstać przyszłe siedliska wiejskie, a więc najpierw — jak wspomnieliśmy — sprawę zaopatrzenia w wodę (studnie). Następnie chodzi o to, żeby tej wody nie było zbyt dużo, a więc osiedla nie mogą powstawać na gruntach zbyt mokrych, w pobliżu bagien i t. p.



Rys. Nr. 4

1. Budowa nowych siedlisk we wsi scalonej (powiat łowicki).

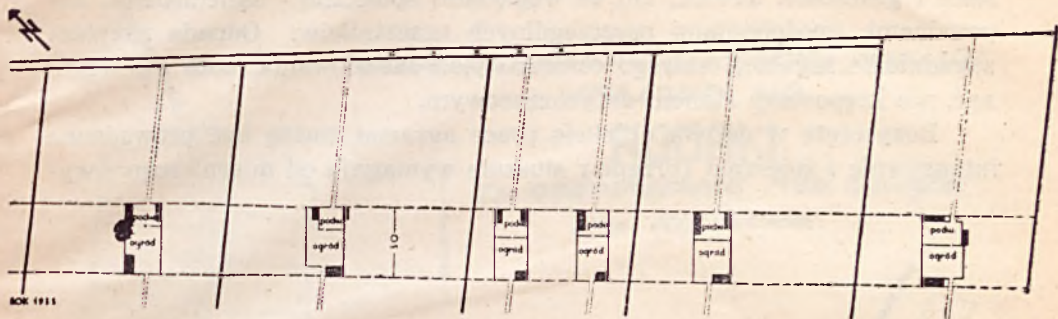
Granice boczne działek — prostopadłe do drogi. Siedliska — zgrupowane wzdłuż drogi, w niewielkiej odległości od niej. Gospodarstwa — zamożne, działki — szerokie. Teren — równy. Budynki i podwórza stosunkowo duże. Było możliwe wprowadzenie frontowych, wewnętrznych i tylnych linii zabudowań, równoległych do kierunku drogi.



Rys. Nr. 5

2. Budowa nowych siedlisk we wsi scalonej (powiat rawski).

Szereg siedlisk w głębi działek, na znacznej odległości (około ½ km.) od drogi. Linie zabudowań — prostopadłe do bocznych granic działek, skośne do drogi. Gospodarstwa — średnio zamożne. Budynki i podwórza — stosunkowo niewielkie. W niektórych zagrodach — budynki inwentarskie pod jednym dachem z mieszkalniami. Charakterystyczny jest podział gospodarstwa zaraz po scaleniu między 3-ch współwłaścicieli, zresztą dokonany bez aktów notarialnych, całkowicie prywatnie; granice podziału nie zostały na rysunku uwidocznione.



Rys. Nr. 6

3. Budowa nowych siedlisk we wsi scalonej (powiat łowicki).

Teren — nizinny, miejscami podmokły. Linje zabudowań — wyszukane na gruntach najsuchszych, z konieczności nieco skośne do przyległej drogi i do bocznych granic działek. Odległość od drogi — przeszło 100 metrów. Działki — bardzo szerokie. Budynki — dosyć spore, podwórka — małe. Zwracają uwagę sady-ogrody między podwórzami i stodołami. Przejazdy — przez podwórza i ogrody. Jedna działka — podzielona między 2-ch spółwłaścicieli.

Regulacja starego osiedla może dać naogół tem większy efekt, im większa ilość uczestników scalenia zadeklaruje przeniesienie zabudowań na nowe kolonje, oraz im równomierniej wskutek tego rozluźnią się pozostałe siedliska. Korzystniej jest, iżby deklaracje składali przede wszystkim właściciele zagród, wtłoczonych ciasno między zagrody sąsiednie. W niektórych wsiach nadmierne stłoczenie zabudowań i powikłane granice działek muszą pozostać mimo scalenia gruntów bez zmiany, gdyż liczba komasantów, zgadzających się na włączenie ich siedlisk do scalenia była niedostateczna.

Linje zabudowań muszą być również określone dla starego osiedla, gdyż po scaleniu i tam zwykle zaczyna się ruch budowlany; nie należy pozwolić na wznoszenie nowych budynków tuż przy drodze, lub na niej, jak było dotychczas.

Parcelacja — czyli podział majątku ziemskiego (państwowego lub prywatnego) i sprzedaż powstałych samodzielnych działek rolnych poszczególnym nabywcom - osadnikom — jest reformą radykalniejszą niż scalenie i wywiera na zabudowę najbardziej zasadniczy, najgłębszy wpływ. Stwarza mianowicie zupełnie nowe gospodarstwa rolne i zupełnie nowe osiedla wiejskie. Przy parcelacji projektujący rozporządza większą swobodą, niż przy scalaniu, nie mając bowiem do czynienia z rzeszą właścicieli drobnych gospodarstw, nie potrzebuje liczyć się ani z dotychczasowymi obsza-

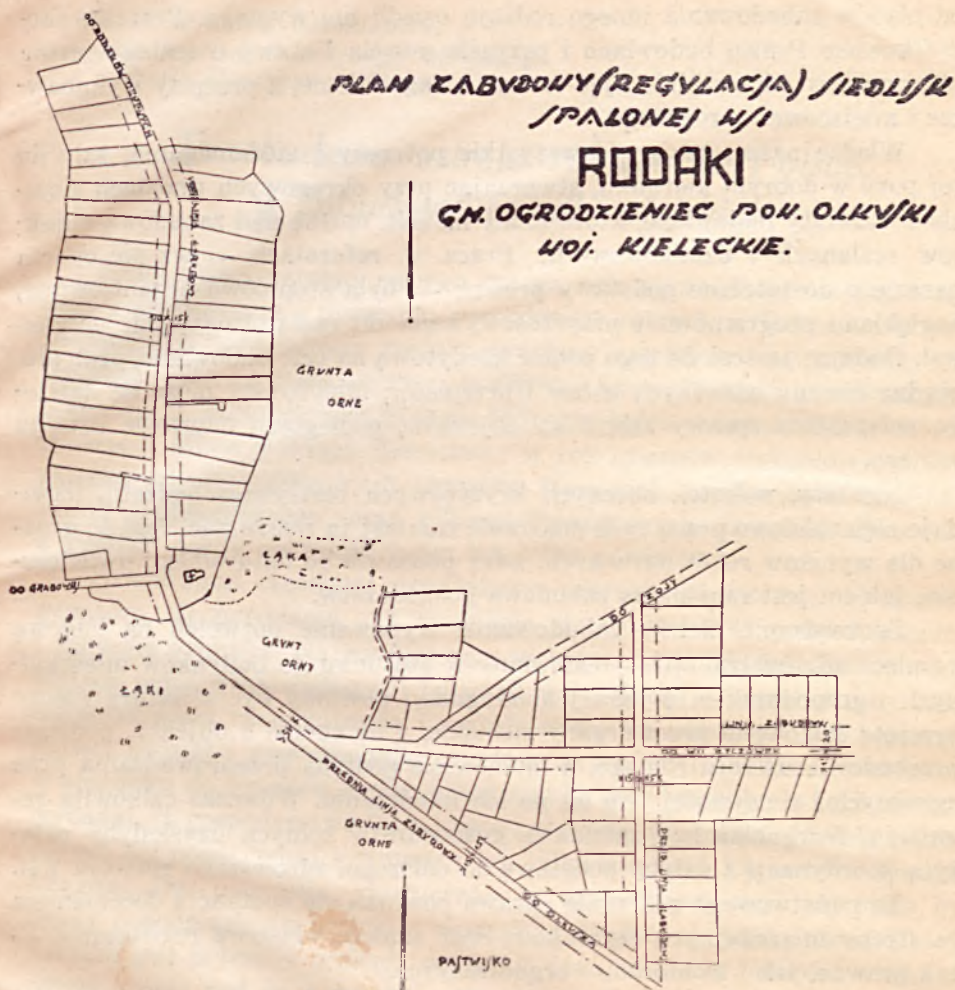
rami i granicami działek, ani ze względami społeczno - sąsiedzkimi, ani irrealnymi upodobaniami poszczególnych uczestników. Odpada przytem zagadnienie regulacji starego osiedla i plan zabudowania może się rozwinąć, nie krępowany stanem dotychczasowym.

Rozpoczęte w danym obiekcie prace agrarne muszą być prowadzone intensywnie i śpiesznie (przepisy słusznie wymagają od mierniczego - wy-



Rys. Nr. 7

Plan wsi Rodaki przed scaleniem.



Rys. Nr. 8

Plan wsi Rodaki po scaleniu.

konawcy dotrzymania pewnych ustalonych terminów), gdyż ich prze-
wlekanie odbija się często bardzo ujemnie na wsi, wywołując choćby np.
jąłowanie nienawożonych podczas scalania gleb. Z tego względu, jedno-
cześnie i równoległe z projektem scalenia czy parcelacji opracowywany
plan zabudowania odnośnych osiedli wiejskich nie może — i zresztą nie
potrzebuje — być tak szczegółowy, jak tego wymagają dziś właściwe roz-
porządzenia, a z drugiej strony powinien zawierać takie dane, jakich się

od planów zabudowania innego rodzaju osiedli nie wymaga. Przyszłe skodyfikowane Prawo budowlane i przyszła nowela Ustawy o scalaniu gruntów powinny odpowiednio ująć to ważne zagadnienie, a przepisy wykonawcze i miejscowe — rozwinąć.

Władze nasze, znając te wszystkie potrzeby i niedomagania, szły do tej pory w dobrym kierunku, stwarzając przy okręgowych urzędach ziemskich referaty budowlane, które miały na celu opiekę nad zabudową obiektów scalanych i działkowanych. Praca w referatach — acz nie oparta narazie o dostateczne podstawy prawne — była stopniowo organizowana, pogłębiana programowo i przystosowywana do najistotniejszych potrzeb wsi. Dodając jeszcze do tego pomoc kredytową na cele budowlane, oraz niezbędne zmiany odnośnych ustaw i przepisów, mielibyśmy możliwość dalszego polepszania sprawy zabudowy obiektów, podległych naprawie ustroju rolnego.

Niestety, wskutek obecnych kryzysowych restrykcji budżetu, likwiduje się częściowo pracę tych placówek, zamiast ją rozszerzać. Jest to groźne dla wyników robót agrarnych, gdyż pozbawia je naturalnego uwięźnienia, jakim jest racjonalna zabudowa gospodarstw.

Sporządzanie planów zabudowania, wydawanie pozwoleń na budowę i nadzór administracyjno - budowlany w stosunku do budynków mieszkalnych i gospodarskich o jednej kondygnacji powinny być z natury rzeczy przejęte całkowicie przez organy ziemskie, o ile chodzi o objekty, podległe przebudowie ustroju rolnego, a mianowicie podczas przeprowadzania prac agrarnych i co najmniej 5-iu lat po ich ukończeniu. Wówczas całkowita regulacja, reorganizacja i zabudowa gospodarstw rolnych uzyskałyby należytą koordynację i dałyby podstawę do dalszego, zdrowszego rozwoju wsi.

Ta państwowego znaczenia sprawa powinna się spotkać z docenieniem ze strony miarodajnych czynników, oraz znaleźć właściwe rozwiązanie — tak prawne, jak i techniczno - organizacyjne.

Regulacja wsi i majątków ziemskich drogą scalania i parcelacji jest dziedziną wybitnie specjalną, dlatego nie wchodziliśmy w szczegóły tych prac. Chcieliśmy jedynie pokrótce zobrazować, jak inne są ich warunki w stosunku do dziedziny zagadnień miejskich i z jakimi trudnościami spotykamy się w zetknięciu z terenem wsi.

O ile dotychczas kwestja zabudowy tego terenu nie stoi na wysokości zadania, o tyle w przyszłości — powtarzamy — powinniśmy osiągnąć jej należyte ujęcie, w koordynacji z całością prac nad planowaniem gospodarstwem kraju i poszczególnych regionów.

Tylko wówczas będziemy mogli spodziewać się pełnowartościowych wyników naszej pionierskiej pracy „rurystycznej“.

*Inż. Józef Sienkiewicz,
kierownik Wydziału Technicznego Okręgowego
Urzędu Ziemskiego w Warszawie.*

Przebudowa ustroju rolnego w Polsce, a zabudowa osiedli wiejskich.

Przebudowa ustroju rolnego ma na celu uporządkowanie pod względem gospodarczym i prawnym gospodarstw rolnych w Polsce. Dla przeprowadzenia tego zadania zostały powołane specjalne organy władzy państwowej: jako naczelny organ — b. Główny Urząd Ziemski, przemianowany potem na b. Ministerstwo Reform Rolnych, które w roku 1932 zostało zespolone z Ministerstwem Rolnictwa; w roli organów wykonawczych było powołanych 16 Okręgowych Urzędów Ziemskich, terytorjalnie odpowiadających województwom, oraz kilkaset Powiatowych Urzędów Ziemskich, z których każdy obejmuje jeden lub kilka powiatów.

Składowymi częściami przebudowy ustroju rolnego są: 1) scalenie gruntów, 2) parcelacja, 3) zniesienie służebności i 4) podział wspólnot i zamiana gruntów. Najważniejszą z nich jest bezsprzecznie scalenie, usuwające jedną z największych bolączek wsi polskiej — szachownicę, która uniemożliwiała racjonalizację i rozwój rolnictwa polskiego. W przeciągu stuleci podział i rozdrabnianie gruntów niczem niehamowane, szczególnie w stosunku do gruntów drobnoszlacheckich, doprowadziły do tego, że były wypadki, iż gospodarstwo 30 morgowe składało się z 1200 działek, rozrzuconych na powierzchni kilkunastu lub kilkadziesiątu kilometrów kwadratowych! Bez usunięcia szachownicy w drodze komasacji nie może być mowy o podniesieniu poziomu naszego rolnictwa i jego intensyfikacji. Zrozumienie potrzeby scalenia przenikło szerokie masy ludności wiejskiej, wśród której pęd do komasacji jest wprost żywiołowy. W okresie ostatnich 15 lat (lata 1918 — 1933) zostało scalonych przeszło 3 miliony hektarów, nie bacząc na to, że w tym okresie zaledwie lat kilka zaliczyć można do dobrej konjunktury w rolnictwie. Mowa tutaj o scaleniu na ziemiach b. zaboru rosyjskiego, gdyż w b. zaborze pruskim scalenie prawie całkowicie zostało ukończone przez b. władze pruskie, zaś w b. zaborze austriackim w dziedzinie scalenia dotychczas prawie nic nie zrobiono, dzięki specyficznym warunkom, w jakich znajduje się ta dzielnica.

Parcelacja w latach 1918 — 1930 rozwijała się również intensywnie, gdyż w tym okresie rozparcelowano około 2 milionów ha. Z powodu ciężkiego kryzysu ekonomicznego, jaki przeżywamy w ostatnich trzech la-

tach, ruch parcelacyjny, nie bacząc na ogromną podaż ziemi do parcelacji i spadek cen na ziemię, ustał prawie zupełnie.

Likwidacja serwitutów w latach 1918 — 1933 rozwijała się nader intensywnie. Za zrzeczenie się uprawnień serwitutowych wydzielono włościanom z majątków dworskich około $\frac{1}{2}$ miliona ha, usuwając przez to przedmiot ciągłych sporów i nieporozumień, który jak rana ropiejąca zagogniał stosunki pomiędzy dworem i chatą wiejską, co umiejętnie wyzyskiwał dla celów politycznych b. rząd rosyjski.

Podział wspólnot i zamiana gruntów tylko w stosunkowo rzadkich wypadkach stanowiły samodzielną akcję w dziedzinie przebudowy ustroju rolnego, lecz przeważnie stanowią one składową część scalenia, parcelacji lub likwidacji serwitutów.

Jednocześnie i równolegle z przebudową ustroju rolnego były prowadzone przez Urzędy Ziemskie: 1) meljoracje, 2) rozbudowa osiedli wiejskich i 3) uporządkowanie sieci drogowej, które to prace stanowią organiczną składową część przebudowy ustroju rolnego przez pogłębienie tej ostatniej.

Prace meljoracyjne, prowadzone są przez Urzędy Ziemskie, poczynając od roku 1928, rozwinęły się znacznie w latach następnych, dzięki pociągnięciu ludności do wykonania tych prac t. zwaną metodą szarwarkową, przy której robociznę dostarcza w naturze zainteresowana ludność wiejska, zaś nadzór techniczny sprawuje personel techniczny Urzędów Ziemskich. W przeciagu ostatnich 5 lat zostało zmeljorowanych około 300.000 ha zabagnionych łąk i pastwisk oraz podmokłych gruntów ornych. Stosowane jest przeważnie odwodnienie otwartymi rowami, gdyż o drenażowaniu przy srożącym się od szeregu lat kryzysie, nie może być nawet mowy ze względu na jego wysokie stosunkowo koszta.

Rozbudowa osiedli wiejskich w związku z przebudową ustroju rolnego stanowi najslabszą stronę tej wielkiej wagi akcji państwowej. Mówiąc szczerze, planowej pracy w tym kierunku wykonano bardzo niewiele, jeżeli nie liczyć pewnej pomocy finansowej, udzielonej gospodarstwom rolnym, czy to na wzniesienie nowych budynków, a najczęściej na przeniesienie starych budynków na działki, powstałe w wyniku przebudowy ustroju rolnego.

Jeżeli zabudowa miast i miasteczek w b. zaborze rosyjskim, gdzie władze państwowe traktowały zagadnienie to pomocozemu, wywołując na policzkach naszych rumieniec wstydu, to o stanie zabudowy osiedli wiejskich lepiej zupełnie milczeć, gdyż panowała w tej dziedzinie zupełna anarchja, tak pod względem rozplanowania zabudowań, jak niemniej i typu budynków, jakby naprzekór wszelkim wymogom higieny i zasa-

dom przeciwożniowym. Każdego roku idzie z dymem setki wsi polskich, wyrządzając na majątku narodowym wielomiljonowe straty; straty na zdrowiu i życiu, wynikające z anty-sanitarnych warunków, w jakich wegetują masy ludności wiejskiej, gdybyśmy byli w stanie ściśle je obliczyć, przeraziłyby nas swym ogromem.

Ustawodawstwo polskie, regulujące przebudowę ustroju rolnego, również pomacoszemu potraktowało zagadnienie racjonalnej zabudowy osiedli wiejskich, poświęcając jemu zaledwie krótkie, ogólnikowe wzmianki, które, jak to przekonamy się, zamiast pomagać i ułatwiać rozwiązanie tego zagadnienia, wprost uniemożliwiają to rozwiązanie. Tak w myśli art. 3 ustawy z dnia 31 lipca 1923 r. o scalaniu gruntów, (Dz. U. R. P. za rok 1923 Nr. 92, poz. 833) „wyłączeniu od scalenia podlegają, o ile właściciel nie wyrazi swej zgody na scalenie: a) ziemia pod budynkami i podwórzami, b) grunty, położone w obrębie miast i miasteczek (osad), które ze względu na swe położenie uważane być winny za place budowlane“. Jak z zacytowanego artykułu wynika, rozwiązanie zagadnienia rozplanowania osiedli wiejskich zostało uzależnione całkowicie od zgody na to właścicieli ziemi pod budynkami i podwórzami oraz ziemi, uznanej za place budowlane. Mając na względzie z jednej strony konserwatyzm ludności wiejskiej i jej niski poziom rozwoju kulturalnego, z drugiej strony — brak przymusu oraz należytej pomocy finansowej ze strony państwa, a niemniej brak odpowiednich organów dla propagandy oraz nadzoru nad racjonalną zabudową osiedli wiejskich, — nie należy ludzię się nadzieję na jakąkolwiek radykalną zmianę ku lepszemu w najbliższej przyszłości w tej dziedzinie.

Racjonalna zabudowa istniejących i nowotworzących się osiedli wiejskich, może być przeprowadzona przez państwo jedynie w drodze przymusowej. Podobnie, jak istnieje przymus komasacyjny, tak musi istnieć przymus w dziedzinie zabudowy osiedli wiejskich na podstawie sporządzonego i zatwierdzonego przez powołane do tego władze planu zabudowania.

Rzecz oczywista, że akcja tego rodzaju, jako bardzo trudna do zrealizowania ze względów technicznych i finansowych, winna być rozłożona na długi okres czasu, w przeciągu którego stopniowo i systematycznie byłaby realizowana, zgodnie z zatwierdzonym planem zabudowania, uzależniając od tego udzielenie pomocy kredytowej na nowowznoszone budynki lub ze zwolenie na ich budowę. Jeszcze łatwiej cel ten możnaby osiągnąć w stosunku do nowotworzących się osiedli wiejskich w związku z przebudową ustroju, gdyż plan zabudowania stanowiłby wtedy składową część tej przebudowy i w 100% mógłby być razem z nią zrealizowany, pod kontrolą i przy udziale specjalnie powołanych do tego organów, wyposażonych w odpowiednie przepisy i uprawnienia, a również i środki finansowe.

W tym kierunku czynione są pewne próby, prawda nieśmiało, o czym chociażby świadczy wzmianka w punkcie g) art. 7 wyżej cytowanej ustawy scaleniowej o ustaleniu ogólnego planu rozbudowania tworzącej się na podstawie scalenia jednostki administracyjnej, lecz szczegółowe przepisy w tym przedmiocie nie zostały dotychczas wydane, gdyż trudno za takowe uznać rozporządzenie Ministrów Reform Rolnych, Robót Publicznych i Sprawiedliwości z dnia 15.VI.1929 r. o zasadach tworzenia osiedli wiejskich przy przebudowie ustroju rolnego (Dz. U. R. P. Nr. 55, poz. 443). Krótkie to rozporządzenie, liczące zaledwie 11 paragrafów, w § 2 mówi o tem, że plany zabudowania, przewidziane w ustawie budowlanej z roku 1928, nie będą sporządzane w związku z parcelacją lub scaleniem, chyba że grunta, objęte parcelacją lub scaleniem, znajdują się w granicach osiedli, posiadających prawomocne plany zabudowania. W tym ostatnim wypadku zatwierdzenie projektów parcelacji lub komasacji, może nastąpić dopiero po uzgodnieniu ich z planami zabudowania. W §§ 3 — 10 powołanego rozporządzenia mówi się o rozmieszczeniu działek przy parcelacji lub scaleniu wogóle, a działek przeznaczonych pod zabudowę w szczególności, a również o projektowaniu dróg i ulic w związku z wymienionymi pracami.

W połowie roku 1929 b. Ministerstwo Reform Rolnych powołało do życia przy Okręgowych Urzędach Ziemskich specjalne Referaty Budowlane, którym powierzono czuwanie nad należytą zabudową osiedli wiejskich. Jednak z powodu szczupłości personelu tych referatów, oraz zmniejszania się kredytów na cele budowlane w związku z przebudową ustroju rolnego, spowodowanego obecnym kryzysem, ich praca nie może należycie rozwijać się. Do tej pracy należy przyciągnąć starostwa, Wydziały Powiatowe Sejmików oraz Powszechny Zakład Ubepieczeń Wzajemnych, które z tych lub innych względów są głęboko zainteresowane w należytem rozwiązaniu zagadnienia racjonalnej zabudowy osiedli wiejskich. Pragnąc zagadnienie to rozwiązać, należy plany zabudowania osiedli wiejskich sporządzać jednocześnie z projektami scaleniowymi lub parcelacyjnymi. Lecz, rzecz oczywista, tego rodzaju plany zabudowania powinny być możliwie uproszczone w porównaniu z planami zabudowy miast, sporządzonymi w myśl przepisów w tym przedmiocie ustawy budowlanej, ponieważ z jednej strony chodzi w danym wypadku o pewien pośpiech, chociażby ze względu na to, ażeby uniknąć zahamowania przebudowy ustroju rolnego, a z drugiej strony zmniejszyć do minimum koszty, potrzebne na sporządzenie planów zabudowy. Musiałyby być opracowane szczegółowe przepisy, normujące to zagadnienie.

Co się zaś tyczy osiedli wiejskich, położonych w strefie interesów mieszkaniowych miast, gdzie zagadnienia budowlane krzyżują się z zagadnie-

niami przebudowy ustroju rolnego, to na takich terenach w każdym poszczególnym wypadku należałoby określić, jakie z tych zagadnień posiada dominujące znaczenie i w zależności od tego określenia ustalić odpowiedni tryb postępowania, t. j. przy udziale urzędów ziemskich czy też władz, przewidzianych ustawą budowlaną.

Rzucając szereg powyżej przytoczonych uwag w związku z zagadnieniami przebudowy ustroju rolnego, chciałbym w ten sposób przyczynić się do bardziej racjonalnego ich rozwiązania, co w jednakowym stopniu obchodzi mierniczego, biorącego czynny udział w tej pracy jak również i architekta, pracującego w dziedzinie rozbudowy osiedli wiejskich.

Kazimierz Lier, inż. arch.

Scalanie gruntów rolnych na terenie przylegających do miast i osiedli.

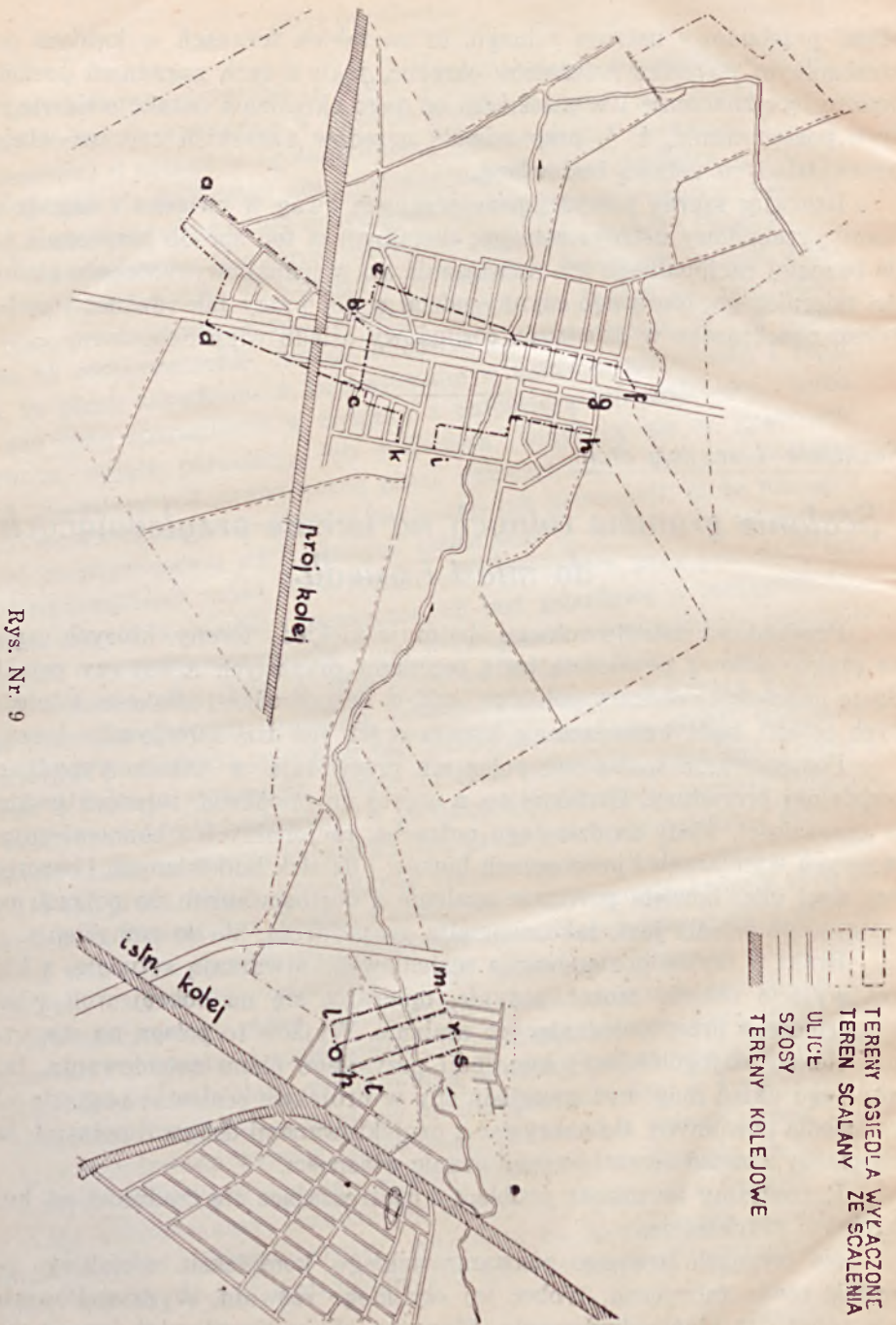
Przebudowa ustroju rolnego obejmuje niekiedy tereny, których części ze stuprocentową pewnością będą terenami przyszłych miast czy osiedli. Są to najczęściej obszary położone bądź w bezpośredniej bliskości istniejących osiedli, bądź wcinające się klinem w ich już dziś zabudowane tereny.

Postępowanie scaleniowe rolne nie przewiduje w takich wypadkach oddzielnej procedury. Utrudnia to, a często uniemożliwia, zaprojektowanie w przyszłości, kiedy zajdzie tego potrzeba, racjonalnych i ekonomicznych w swych wymiarach i proporcjach bloków i działek budowlanych i oszczędnej sieci ulic, bowiem powtórne scalenie z dostosowaniem do potrzeb powstającego osiedla jest, jako anomalja gospodarza, nie do pomyślenia.

Braki w trybie postępowania scaleniowego stwarzają sytuację, z której wyjście znaleźć można jedynie, opierając się na dobrej woli władz i mierniczego przeprowadzających scalanie. Wyjście to polega na stworzeniu choćby najogólniejszej koncepcji przyszłego planu zabudowania, tak, aby jego układ mógł być uwzględniony w projekcie scalenia; przyszłe ulice osiedla powinnyby się pokrywać z projektowanymi drogami polnymi, lub chociażby z zasadniczymi linjami granic własności.

Rozpatrzmy poruszony problem i nastroczające się trudności na konkretnym przykładzie.

Na terenach pewnego podwarszawskiego kompleksu wiejskiego powstała osada fabryczna. Wobec jej szybkiego rozwoju, Wydział Powiatowy sporządza plan zabudowania. Plan ten obejmuje również tereny wsi.



Rys. Nr. 9

Mniejwięcej jednocześnie zostaje wszczęte postępowanie scaleniowe dla obszarów rolniczych tej wsi. Ze scalenia tego (rys. Nr. 9) wyłączono teren stanowiący własności fabryki (a, b, c, d) oraz teren osady — obecnie zabudowany (e, f, g, h, i, k, c). Natomiast dla przyległych terenów, opracowanych w planie zabudowania, rozpoczęto pierwotnie akcję scalania rolnego bez uwzględnienia sporządzonego planu zabudowania.

Opisany przykład nasuwa następujące możliwości słusznego rozwiązania w podobnych wypadkach.

Należy wyłączać ze scalania rolnego tereny przewidziane pod rozwój osiedli i przeprowadzać dla nich postępowanie scaleniowe według specjalnej procedury, z uwzględnieniem wartości terenu jako budowlanego, niezależnie od względów produkcji rolnej.

W wypadkach gdy tereny, przewidziane pod rozwój miast i osiedli są objęte trybem postępowania scaleniowego rolnego, należy przeprowadzić scalenie z uwzględnieniem ustalonego w planie zabudowania podziału terenów, ulic i t. d.

Rozpatrując w dalszym ciągu ten sam przykład, możemy zauważyć, że wschodnie tereny obszaru scalenia są usytuowane między kilkoma rozparcelowanymi i zabudowanymi terenami oraz szosą i stacją kolejową. Taka sytuacja zgóry predestynuje je na przyszłe osiedle. Na terenie tym zostały wyłączone ze scalenia dwa działki włościańskie (l, m, n, o — i p, r, s, t) już uprzednio rozparcelowane i częściowo zabudowane.

W tym wypadku należało wyłączyć całość omawianego wschodniego terenu ze scalenia rolnego, lub też objąć go tym postępowaniem, lecz po ustaleniu koncepcji planu zabudowania i z jej ścisłym uwzględnieniem.

Jeszcze jedno zagadnienie nasuwa się w związku z rozpatrywanym przykładem. Na terenie scalenia projektowana jest przez Min. Komunikacji linja kolejowa. W wypadku gdy trasa linji jest ostatecznie postanowiona, niezbędne jest wzięcie jej pod uwagę w projekcie scalenia, bowiem tylko w ten sposób można uniknąć rozcięcia, utworzonych wskutek scalenia, działek na przypadkowe części, pozbawione komunikacji między sobą.

Wszystkie opisane okoliczności zachodzą również przy parcelacji rolnej i powinny być w podobny sposób uwzględniane.

Na zakończenie wypadu rozpatrzyć w czyjej kompetencji leży troska o właściwe potraktowanie przy akcji scalania terenów przewidzianych pod rozwój miast i osiedli.

O ile zostaje sporządzony plan zabudowania, troska ta należy w zwykłym trybie postępowania do Wydziałów Powiatowych. Jeżeli jednak plan zabudowania nie zostaje sporządzony i jeżeli chodzi o zabudowanie osiedli rolniczych, to nadzór nad nimi winien należeć do Okr. Urz. Ziemskich,

które, przez swe kompetentne w tych sprawach — referaty budowlane, będą miały sposobność rozwinięcia owocnej działalności nad poprawą zabudowy wsi.

Kronika.

Z Towarzystwa Urbanistów Polskich.

Zarząd T. U. P. na rok 1933/34 ukonstytuował się jak następuje: Prezes — Józef Jankowski, wice-prezes — Teodor Toeplitz, sekretarz — Adam Paprocki, skarbnik — Józef Reński, członkowie zarządu — Helena Kurkiewicz, Kamil Lisowski, Leonard Tomaszewski.

W związku z treścią Nr. 4 „Kwartalnika Urbanistycznego”, podajemy w streszczeniu protokołów posiedzenia członków T. U. P. z dnia 13 października r. b.

Na posiedzeniu tem wygłoszone zostały referaty: inż. Józefa Sienkiewicza p. t. „Przebudowa Ustroju Rolnego w Polsce, a Zabudowa Osiedli Wiejskich” oraz inż. Wandy Kubasiewiczówny i inż. Macieja Talko-Porzeckiego p. t. „Powstawanie Nowych Osiedli Wiejskich w Wyniku Przebudowy Ustroju Rolnego”. (Referaty te pomieszcza się w streszczeniu w niniejszym Nr. kwartalnika).

Po wysłuchaniu referatów otworzono dyskusję, w której głos zabierali p.p. Maciej Talko-Porzecki, Leonard Tomaszewski, Kazimierz Kalinowski, Klemens Łazarewicz, Józef Sienkiewicz, Józef Jankowski.

P. Maciej Talko-Porzecki podkreśla konieczność współpracy wykonawcy scalenia — mierniczego z architektem specjalistą. Planowanie wsi stanowi zupełnie odrębny problem niż planowanie miast i osiedli, wchodzi tu bowiem cały splot zagadnień specjalnych, które przy opracowaniu planów zabudowania wsi należy uwzględnić.

P. Leonard Tomaszewski podkreśla brak koordynacji przy sporządzaniu planów scalania wsi z planem zabudowania przylegających osiedli i miast. Brak jest:

a) nawiązania do wspólnej sieci triangulacyjnej,

b) określenia i nawiązania granic scalania w stosunku do granic osiedla objętego planem zabudowania.

c) nawiązania komunikacji wsi scalanej do komunikacji przylegającego osiedla,

d) uwzględnienie na scalanym terenie zamierzeń władz kolejowych, drogowych i t. p.

Braki te mogą być usunięte definitywnie dopiero przy skoordynowaniu ustaw dotyczących scalania z ustawą o zabudowaniu miast i osiedli.

Na zakończenie swego przemówienia p. Tomaszewski zaznacza zebranych ze stanem spraw pokrewnych w Bułgarii.

P. K. Kalinowski porusza sprawę ustawy, wyjaśniając, iż w okresie opracowywania ustawy o zabudowaniu osiedli, sprawa uporządkowania zabudowy na gruntach objętych przebudową ustroju rolnego nie była jeszcze aktualna. Obecnie jest w opracowaniu nowela do ustawy budowlanej, w której sprawy zabudowania wsi będą wzięte pod uwagę.

P. Józef Sienkiewicz uważa, iż poruszona przez p. Tomaszewskiego sprawa, może być uregulowana tylko na gruncie ustawodawczym. Póki ustawowo nie będą skoordynowane prace różnorodnych instytucji na danym terenie, póty wszystko oparte będzie na dobrej woli sporządzającego projekt.

Podstawą dla skoordynowania prac musi być opracowany plan regionalny, przy czym konieczne jest możliwie szybkie ustalenie fragmentów planu i stosowanie przymusu w wykonywaniu ustawy. Nowelizacja ustawy oparta być musi na realnych, wziętych z życia, podstawach.