

1-248

BIULETYN LIPIEC 1936
URBANISTYCZNY ROK IV — Nr. 2

WYDAWANY PRZEZ ZWIĄZEK MIAST POLSKICH
I TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

BIULETYN L I P I E C 1936 URBANISTYCZNY R O K IV — Nr. 2

WYDAWANY PRZEZ ZWIĄZEK MIAST POLSKICH
I TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

Ministerstwa Czynności

BIBLIOTEKA

Sygn. Nr. 011

TREŚĆ ZESZYTU.

	str.
Od Redakcji	2
1. Konferencja Warszawska p. t.: „Sporządzenie planów zabudowania (referaty pomiarowe)	4
2. Gustaw Szymkiewicz — Nowelizacja prawa budowlanego	31
3. Rezolucja Sejmu z dn. 17.VI. 1936 r.	47
4. I Zjazd Delegatów Miast Polskich w sprawie wykonywania nadzoru budowlanego	48
5. Kronika krajowa	53
6. Przegląd prasy i publikacyj	56

Numer niniejszy zostaje poświęcony trzem zdarzeniom w dziedzinie spraw związanych z projektowaniem osiedli: nowelizacji prawa budowlanego, konferencji warszawskiej na temat: „Sporządzanie planów zabudowania“ oraz zjazdu lwowskiemu w sprawie nadzoru budowlanego.

Nowelizacja prawa budowlanego (patrz Dz. Ustaw 56 z dn. 22.VII. 1936, poz. 105) omawiana w „Samorządzie Miejskim“ (Nr. 13 z dn. 1.VII. 1936, str. 897 i 933) z punktu widzenia polityki gospodarczej samorządu, oraz sposobu wykorzystania uprawnień, jakie w niej otrzymały poszczególne zarządy miejskie — w numerze niniejszym została omówiona w całości w artykule p. Gustawa Szymkiewicza, Naczelnika Wydziału Adm. Budowl. M. S. Wewn. Artykuł ten niewątpliwie ułatwi poznanie dokonanych zmian oraz samo posługiwanie się znowelizowanym Prawem Budowlanem, zwłaszcza do czasu zapowiedzianego w art. 2 ustawy nowelizacyjnej ogłoszenia przez Ministra Spraw Wewnętrznych jednolitego tekstu Prawa (z uwzględnieniem zmian poczynionych dotychczas). W jednym z następnych numerów powrócimy do omówienia niektórych zagadnień Prawa oraz podkreślenia wyników i braków obecnej nowelizacji.

Konferencja warszawska odbyta w dn. 27—28.IV.1936 dostarczyła b. obszerny materiał. Ze względu na jego obfitość, Redakcja ogranicza się do opublikowania w bieżącym numerze wyników tylko pierwszej części, dotyczącej zagadnień pomiarowych. Następny numer przyniesie sprawozdanie z dalszych części konferencji, a więc referaty omawiające sporządzanie planów zabudowy, oraz związane z tem zagadnienia gospodarcze.

Ze Zjazdu Delegatów Miast Polskich w sprawie wykonywania nadzoru budowlanego, który odbył się we Lwowie w dniach 18 — 20.V. b. r. zamieszczono w num. bieżącym ważniejsze uchwały zjazdu. Pełne wyniki

tego zjazdu zostały ogłoszone w specjalnem sprawozdaniu, wydanem przez Zarząd Miejski m. Lwowa.

Uchwałą tego zjazdu „Biuletyn Urbanistyczny“ został uznany za organ, w którym publikowane mają być wszelkie materiały dotyczące prac i zamierzeń poszczególnych miast, w zakresie zagadnień urbanistycznych. W ten sposób Biuletyn staje się platformą wzajemnego porozumienia fachowców poszukujących dotąd często na własną rękę rozwiązań problemów, następczających się przy projektowaniu osiedli. Również powinien się stać Biuletyn swojego rodzaju almanachem spostrzeżeń, doświadczeń i pokonanych w praktyce trudności, których zebranie dałoby podstawy do systematycznego opracowania, a w następstwie ułatwienie przyszłej pracy.

W związku z powyższem, poczynając od numeru następnego „Biuletynu“ zostanie wprowadzony specjalny dział, gdzie omawiane będą trudniejsze wypadki następczające się przy realizowaniu planów zabudowania, oraz przy stosowaniu w praktyce prawa budowlanego. Redakcja zwraca się do miast z prośbą o nadsyłanie nam w tej sprawie swoich zapytań, spostrzeżeń i uwag (możliwie razem z materiałem ilustracyjnym), zwłaszcza z dziedziny niejasności i wątpliwości powstających przy zatwierdzaniu projektów parcelacyj terenów w miastach lub przy zatwierdzaniu projektów poszczególnych budowli.

Konferencja na temat: „Sporządzanie planów zabudowania“.

Inż.-arch Leonard Tomaszewski

Kierownik Referatu Urban. Zw. Miast Polskich.

Zadania konferencji.

Od dwóch lat obserwujemy znaczne ożywienie działalności miast w dziedzinie sporządzania pomiarów i planów zabudowania. Dzięki m. in. zabiegom Związku Miast, Fundusz Pracy przeznaczal na ten cel kwotę miliona zł. rocznie w latach 1934/35 — 1935/36. Wymienione prace są prowadzone w coraz większej ilości miast. W roku budż. 1935/36 udzielono na ten cel z sum Funduszu Pracy pożyczek 69 miastom i uzdrowiskom, a z sum Komunalnego Fund. Poż.-Zapomogowego — 35 miastom i uzdrowiskom. Ponadto pewna ilość miast, zwłaszcza większych, prowadziła omawiane prace wyłącznie z własnych środków finansowych. Wreszcie niektóre prace były prowadzone przy pomocy różnych innych źródeł finansowania, jak np. subwencji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, lub kwot powstałych z opodatkowania miast na te cele stosowanego na podstawie uchwał Wydziałów Wojewódzkich i t. p.

W r. 1935/36 wydatkowano łącznie około 1.300.000 zł. pożyczek i dotacyj na pomiary i sporządzenie planów zabudowania miast i uzdrowisk, wreszcie na planowanie regionalne. Nie znamy jednak wysokości własnych środków, zużytych na ten cel przez samorządy. Należy przypuszczać, iż przekraczają one (łącznie z miastami dużymi) powyższą kwotę pożyczek i dotacyj.

Tak się przedstawiał względnie pomyślny rozwój akcji w latach ubiegłych. Niestety przeżywamy obecnie chwilę niepewności co do dalszego rozwoju tej akcji. Wskutek zwięzienia zakresu swej działalności Fundusz Pracy nie przewiduje w r. 1936/37 udzielenia pożyczek na pomiary i plany zabudowania miast, ograniczając się do subwencjonowania planowania regionalnego. Natomiast w związku z rozporządzeniem Prezydenta R. P. z dn. 16.I.1936 r., nowelizującym ustawę o rozbudowie miast, akcja sporządzania pomiarów i planów zabudowania ma być w roku bieżącym finansowana przez Państwo Fundusz Budowlany (administrowany przez Bank Gosp. Krajowego). Pomimo usilnych zabiegów Związku Miast dotychczas nie jest ostatecznie ustalona ani ogólna kwota kredytów na ten cel na rok bieżący, ani też ściśle warunki finansowe (stopa procentowa, okres amortyzacji).

Mamy jednak nadzieję, że sprawa zostanie pomyślnie załatwiona w najbliższym

czasie i nie zajdzie potrzeba przerywania, bądź też wydatnego ograniczania prowadzonych prac, zwłaszcza, że są one prowadzone w daleko węższym zakresie, aniżeli by to wynikało z potrzeb życia i przestrzegania zasady, aby rozwój miast oraz wszelkie projekty większych inwestycji i ich realizacja odbywały się na podstawie planów zabudowania. Wystarczy zaznaczyć, iż np. akcja w dziedzinie sporządzania planów zabudowania nie może nadążyć za działalnością miast w dziedzinie budowy arterij ulicznych i kanalizacji. W większości przypadków (gdyż aż w 36 miastach, na ogólną ilość 55), sporządzane obecnie projekty kanalizacji nie są oparte na uprzednim opracowaniu założeń ogólnego planu zabudowania. Wskutek tego zachodzi obawa, iż projektodawca planu zabudowania może być w przyszłości obciążony koniecznością naginania planu zabudowania do sporządzanego obecnie projektu kanalizacji, lub też, że, przeciwnie, opracowane obecnie projekty kanalizacji będzie należało w przyszłości dostosować w niektórych przypadkach do nowych założeń, określonych w planie zabudowania i zgodnych z właściwymi tendencjami i wymaganiami rozwoju miasta. Podobne wypadki zachodzą również w dziedzinie parcelacji, rozbudowy sieci drogowej i kolejowej, lub budowy zakładów przemysłowych.

Wszystkie te argumenty dostatecznie przemawiają za koniecznością ułożenia i przestrzegania kilkuletniego programu planowej akcji w dziedzinie sporządzania planów zabudowania, uwzględniającego potrzeby i możliwości finansowe miast w tym zakresie.

Przechodzę do programu i zadań obecnej konferencji. Prace nad pomiarami i planami zabudowania są prowadzone w różnych miastach, w różny sposób pod względem organizacyjnym. Niektóre miasta, zwłaszcza większe, posiadają własne Biura Pomiarowe i Regulacyjne. Inne miasta powierzają wykonanie prac na podstawie umów, zawieranych w dziedzinie pomiarów — z mierniczymi przysięgłymi, a w dziedzinie projektów planów zabudowania z inżynierami specjalizującymi się w dziedzinie urbanistyki. Znaczna część tych prac jest skoncentrowana w Biurach Planów Regionalnych oraz Biurach Pomiarów i Zabudowy Miast, stworzonych przy niektórych Wydziałach Wojewódzkich, a nawet przy Wydziałach Powiatowych.

Nie posiadamy ścisłej liczby osób, zatrudnionych w dziedzinie pomiarów miast. Przybliżona ilość inżynierów różnych specjalności, (przeważnie inżynierów architektów, specjalizujących się w dziedzinie urbanistyki), zatrudnionych obecnie w wymienionych Biurach przy opracowywaniu projektów urbanistycznych i opinjowaniu proj. budowlanych wynosi:

1) Biura Planów Regionalnych	około 30
2) Biura Pom. i Zabudowy Miast przy Wydz. Woj.	około 10
3) Biura Regulacji 10-ciu większych miast i Gdyni	około 40

Razem około 80 inżynierów

Do tej liczby należy dodać kilkunastu specjalistów w tych dziedzinach, pracujących w różnych instytucjach, wreszcie uprawiających wolną praktykę. Są to obecne kadry, pracujące w dziedzinie sporządzania projektów planu zabudowania. Oczywiście rozszerzenie zakresu pracy będzie wymagało zwiększenia tych kadr.

Niezależnie od wymienionego „zagadnienia“ kadr, czyli zapewnienia pokrycia oczekiwanego zapotrzebowania wykwalifikowanych pracowników (co już obecnie nastrocza pewne trudności — zwłaszcza w miastach mniejszych), istnieje drugie, nie-

mniej ważne zagadnienie ciągłego pogłębiania kwalifikacyj osób, zawodowo czynnych w dziedzinie urbanistyki.

Przy pracach, prowadzonych w poszczególnych pracowniach i biurach powstaje szereg wątpliwości i zagadnień „typowych“, mniej lub więcej jednakowych, albo też podobnych. Przy rozwiązywaniu tych zagadnień, lub pokonywaniu przeszkód — tworzy się zasób doświadczenia i spostrzeżeń, wreszcie krystalizują się stopniowo metody pracy nad projektami planu zabudowania. Należy stworzyć takie warunki, aby plon tych wiadomości i doświadczeń nie ginął, lecz stopniowo narastał; aby np. w każdym nowym powstającym ośrodku pracy i myśli nie potrzebowano tracić energii na rozwiązywanie zagadnień już przedtem rozwiązanych gdzieindziej, lecz można było wykorzystać doświadczenia innych, adaptując je do miejscowych potrzeb i warunków, wreszcie posuwając je naprzód, oraz wzbogacając własnym doświadczeniem.

Uważam iż taka wymiana myśli jest również koniecznym uzupełnieniem studiów akademickich, które z natury rzeczy, dając podstawy wiadomości nie mogą obejmować w szerszym zakresie samej praktyki stosowania nabytych wiadomości w pracy codziennej.

Wymiana myśli pozatem jest szczególnie ważna w dziedzinie urbanistyki, jako nauki — stosunkowo młodej. Zwłaszcza zmienne i niedostatecznie skryształizowane są poglądy na sposób ujmowania niektórych zagadnień w planach zabudowania, jak np. zasad kształtowania w nich sieci ulicznej, norm strefowania, określanie czasokresu, dla którego ma plan zabudowania rozwiązywać wszelkie zagadnienia, oraz drugiego, dłuższego okresu, którego mogą dotyczyć w planie zabudowania jedynie przewidywania i ujęcie najogólniejszych wytycznych. Zwłaszcza będzie pożyteczną wymiana myśli i doświadczeń w dziedzinie organizacji i ustalenia metod prac nad planami zabudowania, możliwego ich uproszczenia i znormalizowania.

Konferencja obecna ma wznowić cykl dorocznych konferencji, które już były organizowane przez T. U. P. w latach 1930 — 1932. Posiada ona jednak odmienny program: nie będziemy omawiali potrzeby i zasady planowania miast (co stanowiło program pierwszej konferencji w Krakowie i Katowicach w 1930 r.), ani też specjalnych zagadnień rozwoju Gdyni (Konferencja Gdynska — 1931 r.), lub planowania regionalnego (konferencja w Warszawie — 1932 r.). Również cele dzisiejszej konferencji są odmiennie od zadań dwutygodniowego kursu, który się odbył w 1932 r. przy katedrze Budowy Miast na Polit. Warszawskiej i ograniczają się do wzajemnego zaznajomienia z doświadczeniem, uzyskanym w ciągu ostatnich lat przy samem sporządzaniu planów zabudowania. Wygłaszane referaty nie będą przeważnie zawierały bezspornych pewników — lecz jedynie tezy dyskusyjne i materiał informacyjny. Konferencja obecna nie miała na celu wyczerpującego omówienia poruszanych tematów, lecz jedynie zapoczątkowanie dyskusji.

Program i organizacja obecnej konferencji zostały dostosowane do omawianych założeń: jaknajswobodniejszej wymiany myśli. Podaliśmy w zaproszeniu jedynie ogólne wytyczne programu, aby usegregować zgłaszane referaty.

Zadania tej konferencji będą spełnione gdy da ona pewne wytyczne do dalszej pracy i dyskusji oraz impuls do pogłębienia poruszanych tematów na następnych konferencjach, wreszcie na łamach „Biuletynu Urbanistycznego“.

Inż. geod. Tadeusz Szymański

Biuro Pomiarów i Zabudowy Miast przy Wyzd.
Wojewódz. Warszawsk. — Referat pomiarowy.

Plany sytuacyjno-wysokościowe, jako podstawa do opracowania planów zabudowania miast i osiedli.

Plany sytuacyjno - wysokościowe sporządzane obecnie dla celów technicznych i techniczno - prawnych można podzielić, zależnie od metod wykonania, na plany sporządzone: 1^o metodą bezpośrednią, 2^o metodą aerofoto i 3^o metodą kombinowaną. Wszystkie trzy metody są dobre, a umiejętny dobór ich doprowadza do pożądaných rezultatów.

Do r. 1931 metoda bezpośredniego pomiaru była jedyną, stosowaną u nas i dlatego większość miast posiada plany uzyskane tą metodą; stosuje się to przede wszystkim do Małopolski i b. zaboru pruskiego, gdzie dotychczas istnieją mapy katastralne. Plany te są w większości wypadków w skali 1:1000, 1:2500, 1:1440 i 1:2880; są wiernym obrazem (rzutem poziomym) terenu, uwidaczniającym wszystkie szczegóły sytuacyjne ze szczególnem uwzględnieniem granic oddzielnych parcel. Sytuacja mierzona bezpośrednio w terenie w sposób możliwie dokładny, dzięki zakładanym sieciom (triangulacyjnej i poligonowej) jest ze sobą sztywno związana.

Stosunkowo duża skala uniemożliwia ściśle naniesienie szczegółów; co powoduje łatwość i precyzję osiągnięcia niezbędnych danych. Cechą charakterystyczną tych planów jest to, że posiadają one prócz szczegółów naziemnych szczegóły urządzeń podziemnych, jak: osie kanałów, trasy rur wodociągowych, gazowych, kabli elektrycznych i t. p. Plany te jednak posiadają bardzo często wady, które szczególnie przy projektowaniu planu zabudowania bardzo jaskrawo występują, mianowicie: konwencjonalne oznaczenie lasów, ogrodu owocowego, łąki i t. p. nie oddaje ściśle charakteru tego użytku. Poza to wielokrotnie na planie brak oznaczeń ilości kondygnacji, zaś z reguły nie jest oznaczony stan jezdni i chodników; braki te jednak ustępują bezwzględnie takim plusom jak ściśle granice parcel.

Plany opracowane metodą bezpośrednią w zastosowaniu do opracowywania planów zabudowania mają tą wielką wadę, że są one wiernem odwzorowaniem terenu ale z przed dwu lat, jest to bowiem okres czasu niezbędny na wyrysowanie planu, obliczenie powierzchni, ułożenie rejestrów parcelowych, sprawdzenie operatu w odnośnym urzędzie i t. p.

Zwykle jednak opracowanie planu zabudowania rozpoczynamy jeszcze później. Według danych, otrzymanych na podstawie obserwacji miast województwa warszawskiego, przerwa między zdjęciem w polu, a rozpoczęciem studjów do planu zabudowania

wynosi od 6 do 10 lat; w tym stanie rzeczy jest oczywiste, że rozbieżność terenu z planem jest duża. Zachodzi więc konieczność reambulacji planu przez wprowadzenie wszelkich zmian powstałych w terenie. Praca na planie niereambulowanym w wielu wypadkach musi być powtarzoną po bezpośrednim zetknięciu się projektującego z terenem.

Skale planów, o których mówiłem są niejednokrotnie dla opracowania planów zabudowania za duże, zachodzi więc konieczność zmniejszenia ich. Zmniejszenie planów do skali drobniejszej 1:5000, 1:10000 może odbywać się przez wyrysowanie planów ze szkiców połowych z opuszczeniem zbyt drobnej dla danej skali sytuacji; sposób ten jest bardzo dokładny i dający możliwość uplastycznienia tych momentów planu, które dla danego celu są potrzebne. Następnym sposobem zmniejszania — jest pantografowanie, jednak dla prac związanych z planowaniem miast jest on za mało dokładny, pomimo, że błędy rysunkowe są zlokalizowane.

Obecnie ze względów oszczędnościowych stosuje się w Biurze Pomiarów i Zabudowy Miast przy Województwie Warszawskim zmniejszenia fotograficzne sekcji planów, a następnie wyrysowanie kalki ze zmontowanych odbitek. Dokładność tych zmniejszeń jest naogół wystarczająca, jednak wymaga uważnego sprawdzenia zmniejszeń fotograficznych.

Do chwili obecnej większość miast w Polsce nie posiada planów sytuacyjnych, a tem bardziej sytuacyjno - wysokościowych, co uniemożliwia bezpośrednio przystąpienie do opracowania planów zabudowania, natomiast sporządzenie planów pomiarowych miast metodą bezpośrednią, nawet w dobie powszechnego bezrobocia, było tak kosztowne i długotrwałe, że należało znaleźć inne metody techniki pomiarowej, któreby: 1^o wydatnie obniżyły koszt planów, 2^o skróciły czas trwania pomiarów, 3^o gwarantowały wymaganą dokładność. Wymienione trzy warunki zostały spełnione przez aerofoto — ściślej przez plany fotogrametryczne *). Pozatem aerofoto dostarcza nam cennego materiału pomocniczego w postaci odbitek stykowych i fotoszkiców.

Wyprostowanie zdjęć z reguły musi być dokonane na podstawie podkładu geodezyjnego, przyczem w miastach podkład ten składa się z sieci triangulacyjnej i poligonalnej.

Fotoplany mogą być bezpośrednio użyte do opracowania planu zabudowania, jednak wymagałoby to dużej wprawy projektującego w odczytaniu takiego planu, a następnie ze względu na ciemny koloryt odbitek fotograficznych, wszelkie znaki umówione planu zabudowania muszą być silnie zaznaczone, co pociąga za sobą zaciemnienie sytuacji i zmniejsza dokładność planu zabudowania. Przytoczone powody nie pozwoliły rozpowszechnić się czystej formie fotoplanu, natomiast doskonale zdały egzamin życiowy, plany fotogrametryczne, czyli rysunkowe, sporządzone na podstawie fotoplanów, względnie wyprostowanych odbitek. Plany uzyskane tą drogą zasadniczo wyglądem zewnętrznym nie różnią się od planów ze zdjęć bezpośrednich, jednak brak im ścisłych granic własności. Fotoplany i plany fotogrametryczne, jako część integralną, posiadają naniesione bezpośrednio, względnie na oddzielnych kalkach warstwie.

*) Terminologia aerofoto — patrz Biul. Urb. Nr. 1/1936, str. 15.

Obecnie posegregujemy opisane plany w/g ich wartości technicznej i przydatności do opracowania planu zabudowania. Na pierwszym miejscu stawiam plany z bezpośredniego zdjęcia w dużej skali, a więc od 1:500 do 1:2000, oraz zmniejszenie ich do skali 1:4000 względnie 1:5000, uzupełnione warstwicami w odstępach metrowych. Plany te nadają się do wszelkich czynności technicznych, a więc i do opracowania planów zabudowania ogólnych i szczegółowych.

Kolejno kwalifikuję plany fotogrametryczne z warstwicami, wykonane z fotoplanów, z naniesieniem odczytanych granic własności. Skala 1:4000 względnie 1:5000 pozwala na opracowanie planów szczegółowych zabudowania, jednak tylko na terenach łatwych pod względem intensywności zabudowania i pod względem stosunków własnościowo - granicznych. Przy bardziej skomplikowanych zagadnieniach stosowanie tych planów wydaje mi się możliwe tylko do planów ogólnych.

Analogicznie jest z planami foto, gdy granice własności nie są wykazane; wówczas brak tych granic stwarza konieczność dodatkowego studjowania terenu, a w wypadku zatwierdzenia planu zabudowania, obniża się wydatnie życiowe możliwości jego realizowania. Wypływa to między innymi z małej dokładności planu, uwarunkowanej zbyt drobną skalą.

Plany kombinowane mają wady i zalety swych części składowych. Tego rodzaju plany są mało rozpowszechnione; na terenie województwa Warszawskiego w ten sposób wykonano plany sytuacyjno - wysokościowe m. Kutna.

Na ostatnim miejscu pod względem przydatności należy umieścić fotoszkic. Jest on bardzo pomocny w wyznaczeniu granic, w których przypuszczalnie będzie się opracowywać plan zabudowania; wystarcza w zupełności do opracowania programu wstępnego dla danego osiedla. Jednak brak ścisłej skali i ciągłości sytuacji na rysunku, uniemożliwia dalsze wykorzystanie fotoszkiatu.

Należałoby jeszcze wspomnieć o odbitkach stykowych; odbitki te oglądane przez stereoskop rozwiązują nam zagadnienie plastyki terenu i istniejącej zabudowy w miejscu, które w danej chwili nas interesuje. Możliwość prawie bezpośredniego studjowania terenu w biurze, dzięki zdjęciom stereoskopowym, jest wielką pomocą dla projektującego.

Na zakończenie chciałbym podkreślić kilka ważnych momentów zaobserwowanych w praktyce i prosiłbym o wypowiedzenie się w dyskusji w poruszonych poniżej sprawach:

- 1) opracowanie planu zabudowania nie powinno odbywać się na niereambulowanym planie sytuacyjnym,
- 2) fotoplany względnie plany rysunkowe uzyskane z fotoplanów mogą być używane tylko do opracowania ogólnych planów zabudowania,
- 3) realność planu zabudowania zależy przede wszystkim od dobroci planów sytuacyjnych.

Organizacja pomiarów miejskich.

JAKOŚĆ PLANÓW POMIAROWYCH JAKO PODKŁADÓW DO PLANÓW ZABUDOWANIA. Jakość planu zabudowania zależy w znacznym stopniu od jakości planu pomiarowego, użytego jako podkład. Nakład pracy i koszt sporządzenia planów pomiarowych przekracza wielokrotnie nakład pracy i kosztu sporządzenia samego projektu planu zabudowania. Należy przeto zwracać baczną uwagę na sposób i jakość wykonania prac mierniczych. Wady, tkwiące w planie pomiarowym, częstokroć powodują znaczne straty materialne przy realizowaniu planu zabudowania.

Poważny wpływ na jakość projektu planu zabudowania mają nie tylko błędy i usterki planów pomiarowych, lecz również przejrzystość i wymowa tych planów zarówno odnośnie sytuacji jak i konfiguracji terenu. Grubość linii ciągłej, czy kreskowanej, średnica kółka, czy wielkość znaku konwencjonalnego ma swoją wymowę. Odpowiednio dobrane na planie świadczą o zdolnościach autora w wypowiedzaniu swoich myśli i spostrzeżeń za pomocą rysunku. Rysunek techniczny jest mową technika. Za pomocą rysunku technicznego, jakim jest plan sytuacyjno-wysokościowy, mierniczy przedstawia właściwości zdejmowanego terenu. Wykonując pomiary, powinien mieć pojęcie o podstawach urbanistyki. Już w planie pomiarowym powinien uwydatnić cechy charakterystyczne terenu. Właściwie i inteligentnie wykonane plany pomiarowe nie tylko ułatwiają, lecz niejednokrotnie podsuwają i narzucają poprostu pewne koncepcje i założenia projektu planu zabudowania.

Powyższe ujęcie planu pomiarowego przeważnie nie jest doceniane, a częstokroć lekceważone i to nie tylko przez laików, lecz nawet przez fachowców - urbanistów. Doświadczony urbanista wie doskonale, ile trudu i zbędnego wysiłku zużywa na zrozumienie nieprzejrzystego planu pomiarowego. Nieraz drobne, pozornie niewiele znaczące niedociągnięcia, rozpraszają jego myśl w szczegółach, uniemożliwiając konsekwentne kroczenie po raz wytkniętej linii rozumowania. Prócz tego wpływają ujemnie na psychikę projektującego, wyczerpując nerwy i siły.

ŹRÓDŁA OSZCZĘDNOŚCI PRZY POMIARACH. Wszelkie wymagania, stawiane planom pomiarowym, powinny być uwarunkowane między innymi możliwościami technicznymi i finansowymi gminy. Z reguły, rozpoczynając pomiary, organa samorządowe napotykają duże trudności natury finansowej. Prace te prowadzą przeważnie z pożyczek, zdobytych z różnych źródeł. Oczywiście w tych trudnych warunkach musi się rodzić dążenie do możliwie największych oszczędności, które przy planach pomiarowych można zdobyć następującymi drogami:

1) Przez ograniczenie mierzonego obszaru do niezbędnego minimum, a mianowicie do tych terenów, które wykazują silniejsze tendencje osiedleńcze lub mają dane, aby się w przyszłości w tym kierunku rozwijały; a więc obszary suche, zdrowe i t. p.,

2) Przez wykorzystanie w miarę możliwości istniejących planów pomiarowych,

3) W województwach południowych i zachodnich przez uzyskanie bądź technicznej, bądź finansowej pomocy władz katastralnych z tem, że z operatów pomiarowych miałyby korzystać równocześnie kataster i gmina. W takim wypadku zaszłaby potrzeba podporządkowania się wymaganiom i potrzebom katastru gruntowego.

Tendencję ograniczenia pomiarów do pasów mniej lub więcej szerokich, położonych wzdłuż arteryj komunikacyjnych należy odrzucić, jako niezdrową i świadczącą o braku zrozumienia istoty rzeczy.

USTALANIE GRANIC WŁASNOŚCI GRUNTOWEJ. Nie można pominąć milczeniem ważnej sprawy ustalania, regulowania i oznaczania granic własności gruntowych w województwach centralnych i wschodnich. Sprawa ta wymaga omówienia ze względu na swoje doniosłe znaczenie techniczne i olbrzymie oszczędności przy projektowaniu, a przede wszystkim przy realizowaniu planu zabudowania, jak również z punktu widzenia ogólnie - społecznego, ze względu na ciągle spory sąsiedzkie.

Przy dzisiejszym stanie rzeczy, w świetle obowiązujących przepisów, mierniczy przysięgły jest wyłącznie powołany do oznaczania i regulowania granic własności gruntowych. Tymczasem do autorytatywnego ustalania granic powołane są sądy państwowe. Wobec tego mierniczy przysięgły może oznaczyć i utrwalić granice własności gruntowej autorytatywnie tylko na podstawie wyroku sądowego rozgraniczeniowego.

Chcąc więc oznaczyć na planie pomiarowym prawomocne granice własności gruntowej, należałoby wywołać postępowanie sądowe - rozgraniczeniowe. Tymczasem prawo wywołania takiego postępowania służy wyłącznie stronom zainteresowanym, a więc sąsiadującym ze sobą właścicielom nieruchomości, a nie gminie. Zainteresowani właściciele przeważnie nie będą chcieli dobrowolnie wszczynać postępowania rozgraniczeniowego, ponieważ związane ono jest z dość znacznymi kosztami sądowymi, obciążającymi obu sąsiadów.

W tym stanie rzeczy organa pomiarowe samorządowe są bezradne. Nie są w stanie oznaczyć prawnych granic własności gruntowej wobec braku odnośnych przepisów prawnych, któreby dawały gminie możność wszczynania postępowania rozgraniczeniowego przed sądami, i poniekąd zmuszenia w ten sposób właścicieli nieruchomości do uporządkowania swego prawnego stanu posiadania.

Praktycznie wyobrażałbym sobie rozwiązanie tej sprawy w ten sposób: gmina, ogłaszając o przystąpieniu do sporządzenia planu zabudowania, równocześnie zawiadamia o powyższem władze sądowe z prośbą o wydelegowanie sędziego zjazdowego. Delegowany sędzia na miejscu w drodze uproszczonej zatwierdza ugody, a w razie sporu bądź nakłania do ewentualnej ugody, bądź przeprowadza dochodzenie i ustala granice w obecności organu pomiarowego. Zadaniem tego ostatniego byłoby bezwzględne oznaczanie przebiegu granicy trwałymi znakami granicznymi, a następnie zapomocą późniejszych pomiarów odzworowanie ich na planie pomiarowym.

Korzyści i oszczędności przy realizacji planu zabudowania wykonanego na takim podkładzie są niewątpliwe. Brak przebiegu prawomocnych granic własności na planie pomiarowym powoduje konieczność powtarzania pomiarów zwłaszcza w tych wszystkich przypadkach, gdy przy realizowaniu planu zabudowania zachodzi potrzeba przewłaszczeń gruntowych. Pewne wątpliwości natomiast budzi niebezpieczeństwo zwolnienia wskutek tego tempa prac pomiarowych. Mam jednak wrażenie, że przy dobrej

organizacji pracy granice własności gruntowych dałoby się w znacznej części ustalić już w czasie prac wstępnych — triangulacyjnych i poligonowych.

Wobec braku precedensu, a właściwie odnośnych przepisów, trudno w tym względzie powiedzieć coś konkretnego. Poruszyłem tę sprawę z trzech względów:

- 1) aby wskazać źródło możliwych oszczędności realizacji planu zabudowania,
- 2) aby wykazać potrzebę jej uregulowania,
- 3) aby pokazać na przykładzie, zresztą bynajmniej nie przesądzając i nie broniąc tych czy innych zasad, że istnieją możliwości uregulowania tej sprawy.

Traktuję to zagadnienie jako temat do dyskusji i podaję dla ewentualnego poczynienia w interesie samorządu terytorjalnego odnośnych kroków u właściwych władz przez Związek Miast Polskich.

ORGANIZACJA POMIARÓW. Po rozważeniu wymagań jakie stawia sporządzenie planu zabudowania oraz możliwości finansowych gminy, należy wybrać tę lub inną metodę sporządzenia pomiarów i sposób zorganizowania tej pracy.

Zasadniczo istnieją trzy drogi sporządzenia planów pomiarowych:

- 1) we własnym zakresie, z pomocą zorganizowanego w tym celu biura pomiarowego,
- 2) przez wolno-zawodowca mierniczego przysięgłego, ewentualnie przez „Fotolot“,
- 3) z pomocą finansową lub techniczną Państwa np. władz katastralnych. (Ponieważ pomoc zarówno finansowa jak i techniczna Państwa w różnych okolicznościach przybiera różne formy i nie da się znormalizować, ten przypadek w dalszych rozważaniach pomijam).

Przed przystąpieniem do pomiarów należy podać do wiadomości właścicieli nieruchomości obowiązki, jakie ciążą na nich podczas wykonywania pomiarów przez organa samorządowe. Do tych obowiązków, przewidzianych ustawą o pomiarach państwa, przede wszystkim należy:

- 1) wpuszczanie organów pomiarowych i kontrolujących na nieruchomości,
- 2) udostępnianie terenów i budynków dla stawiania czasowych i trwałych znaków pomiarowych oraz
- 3) ochrona znaków pomiarowych.

Należy również przestrzec przed odpowiedzialnością za przesuwanie, uszkodzanie i niszczenie tych znaków.

POMIAR WE WŁASNYM ZAKRESIE. Przede wszystkim trzeba zdać sobie sprawę z tego, jakie uprawnienia posiada samorząd terytorjalny w zakresie czynności mierniczych. Ustawa o mierniczych przysięgłych zastrzega wykonywanie czynności mierniczych wyłącznie mierniczemu przysięgłemu lub Państwu i nie upoważnia organów samorządowych do samodzielnego wykonywania tych czynności. Wobec tego zachodzi potrzeba specjalnej organizacji samorządowego biura pomiarów. Kierownikiem biura musi być mierniczy przysięgły, uprawomocniający operaty pomiarowe własnym podpisem i pieczęcią, odpowiedzialny przed wojewodą za ich sumienne, prawidłowe i terminowe wykonanie.

Przy organizacji biura pomiarów, należy zdać sobie sprawę z zakresu jego działania oraz czynności, które pośrednio lub bezpośrednio tego zakresu dotyczą, czynnościami temi są:

1. Nowe pomiary;
2. Kontrola i nadzór pomiarów;
3. Uzgadnianie danych pomiarowych z hipoteką i ewentualnie katastrzem;

4. Prace kartograficzne, jak kopjowanie i powielanie planów i t. p.;

5. Czynności prawno - administracyjne, jak sprawy: wchodzenia na obce grunty w czasie pomiarów, odszkodowań za uszkodzenia, wywłaszczenia dla celów pomiarowych, ogłaszanie o rozpoczęciu pomiarów, instrukcje i przepisy organizacyjne, regulacja hipotek własnych gruntów i t. p.

6. Czynności gospodarcze, jak: zakup i konserwacja instrumentów mierniczych oraz zakup, wyrób i transport materiałów na znaki pomiarowe, graniczne, sygnały wieże triangulacyjne, i t. p.;

7. Inwentaryzacja i ewidencja nieruchomości własnych i państwowych.

8. Aktualizacja i reambulacja planów pomiarowych, zatwierdzanie parcelacji, realizacja planów zabudowania.

W zależności od dotychczasowej organizacji organu samorządowego niektóre z powyższych czynności, jak np. gospodarcze i prawno - administracyjne, można częściowo przydzielać agendom już istniejącym, niektóre zaś, ściśle z pomiarami związane, winne być wykonywane wyłącznie przez komórkę fachową, jaką jest biuro pomiarów. Sprawniej oczywiście praca postępuje, jeśli wszystkie czynności zarówno pomiarowe, jak pośrednio i bezpośrednio z nimi związane, skupiają się w jednym ręku kierownika biura. Czynności te bowiem mają swoisty charakter i wymagają równoczesnej znajomości zarówno techniki pomiarowej jak i zagadnień prawnych z dziedziny obszernego ustawodawstwa mierniczego lub w zakres miernictwa wchodzącego.

UBOCZNE ZAJĘCIA I WYNAGRODZENIE PERSONELU BIURA. Zarówno przepisy pragmatyki służbowej, jak również zasady zdrowej organizacji pracy, wykluczają możliwość przyjmowania przez personel biura pomiarowego ubocznej pracy mierniczej tembardziej, że tenże personel w niektórych wypadkach, np. przy zatwierdzeniu parcelacji, występuje jako organ nadzorczy i kontrolny.

Warto wspomnieć również o sposobie wynagradzania personelu mierniczego. Doświadczenie uczy, że wszelkie wynagradzanie akordowe, jak również uzależnianie wysokości poborów od ilości wykonanej pracy przy tego rodzaju czynnościach, opartych przede wszystkim na sumienności pracowników, mija się z celem.

KONTROLA PRAC MIERNICZYCH. We wszystkich niemal zawodach technicznych końcowy efekt pracy, a mianowicie projekt — da się sprawdzić zapomocą mniej lub więcej skomplikowanych metod. Czasem usterki dają się nawet stwierdzić odrazu — „na oko“. Natomiast prawidłowość planu pomiarowego — z nielicznymi wyjątkami — można stwierdzić dopiero po skonfrontowaniu go z terenem w każdym szczególe. Oto przyczyna — dlatego od mierniczego wymaga się zaprzysiężenia i dlatego wyłączność pomiarów zastrzeżono ustawowo mierniczym przysięgłym, jako osobom zaufania publicznego w zakresie miernictwa.

Z powyższego wypływa dalszy wniosek, że kontrola i nadzór nad pomiarami winny być staranne i szczegółowe, tembardziej, że błędy popełnione w czasie pomiaru uwydatniają się przeważnie dopiero przy realizacji planu zabudowania i to w sposób niejednokrotnie bardzo szkodliwy i kosztowny. Prócz systematycznego nadzoru kierownika biura pomiarów nad biegiem prac pomiarowych, niezbędne są kontrole perjodyczne i sporadyczne w zależności od ukończonych stadiów pracy, wykonywane przez organa fachowe samorządu terytorjalnego, np. przez inspektora mierniczego, który moim zdaniem powinien być przy Związku Miast Polskich.

Kontrola sporadyczna wykonywana przez powołane do tego organa państwowe, jak urzędy wojewódzkie, ewentualnie katastralne, nie zawsze jest wystarczająca. Wła-

dze państwowe, przeladowane pracą własną, nie są w stanie poświęcać wiele czasu kontroli prac pomiarowych samorządowych i z konieczności ograniczają się przeważnie do kontroli kameralnej, właściwie czysto formalnej, — i to zazwyczaj po całkowitem ukończeniu pracy.

W tym stanie rzeczy niewłaściwości i drobne niedociągnięcia, popełnione w czasie pomiarów, niejednokrotnie nie dają się łatwo usunąć bez wielkiego nakładu kosztów. Wobec tego często trzeba je tolerować oczywiście kosztem obniżenia jakości wykonanych prac. Natomiast perjodyczne kontrole w czasie wykonywania prac umożliwiłyby usuwanie takich usterek we właściwym czasie bez znacznych kosztów.

Niejednokrotnie w czasie pomiarów wynikają znaczne trudności zarówno natury technicznej jak i prawnej. W takich wypadkach niezbędna jest pomoc doradcy fachowego, którym mógłby być wspomniany inspektor mierniczy przy Związku Miast Polskich.

Do zakresu działania tego inspektora należałoby m. in. organizowanie pomiarów dla poszczególnych miast, udzielanie wskazówek i angażowanie kwalifikowanych pracowników do biur pomiarów oraz nadzór i kontrola przy zawieraniu umów i wykonywaniu prac mierniczych.

Jestem zdania, że do stworzenia takiego stanowiska inspektora mierniczego w Związku Miast Polskich wcześniej, czy później dojść musi. Im wcześniej, tem lepiej, gdyż tem mniej strat materialnych poniosą zainteresowane miasta wskutek wadliwych pomiarów i braku dostatecznego fachowego nadzoru.

ZALETY I WADY POMIARÓW WE WŁASNYM ZAKRESIE. Pomiary, wykonywane we własnym zakresie, przeważnie kosztują więcej i trwają dłużej niż oddane z przetargu wolno - zawodowcom. Natomiast z doświadczenia wielu dotychczas wykonanych w Państwie pomiarów większych miast bezsprzecznie wynika, że plany wykonane we własnym zakresie przewyższają jakością plany wykonane przez wolno - zawodowców. Z reguły więc dążyć należy do sporządzania planów we własnych zakresie. Korzystanie z usług wolno - zawodowców należy ograniczyć do mniejszych miast i osiedli. Decydować o tem powinny możliwości organizacyjne danego samorządu i stosunek kosztów organizacji biura pomiarów do kosztów wykonania pomiarów.

AKTUALIZACJA I REAMBULACJA PLANÓW. Należy pamiętać, że wydatki na pomiary nie kończą się z chwilą sporządzenia planów pomiarowych. Chcąc realizować plan zabudowania, plany pomiarowe należy utrzymywać w ewidencji i aktualności, co pociąga za sobą wydatki późniejsze, stałe i systematyczne. Wysokość tych wydatków zależy przede wszystkim od intensywności rozwoju miasta, powodującego zmiany sytuacji i zagospodarowania terenu. W tym celu należy zorganizować aktualizację lub reambulację planów pomiarowych.

Aktualizacja polega na stałym rejestrowaniu na planie wszelkich zachodzących zmian sytuacyjno - wysokościowych w terenie. Czynność tę z powodzeniem może wykonywać biuro pomiarów. Reambulacja natomiast polega na perjodycznym lub sporadycznym rejestrowaniu na planie pomiarowym zaszłych zmian w terenie, np. w kilkuletnich odstępach. Odstęp zależy od dynamiki rozwojowej miasta i szybkości powstających zmian w terenie. Z reguły aktualizacja planów pomiarowych będzie miała zastosowanie w miastach większych oraz posiadających charakter dynamiczny, natomiast dla miast mniejszych o charakterze statycznym — wystarczy reambulacja.

Miasta, wymagające stałej aktualizacji planów pomiarowych, powinny uwzględnić tę okoliczność już w czasie organizowania pomiarów. Aktualizacja bowiem wymaga stałego aparatu pomiarowego. W takim wypadku lepiej wykonywać pomiary

we własnym zakresie, ponieważ raz zorganizowane biuro pomiarów po ukończeniu nowych pomiarów, w dalszym ciągu zajmie się ich aktualizacją.

Reambulacja natomiast planów pomiarowych należy w miarę możliwości powie-
rzać temu mierniczemu przysięgiemu, który plany te sporządził lub przy sporządzaniu
brał udział. Da to niewątpliwe oszczędności w czasie i kosztach.

POMIARY ODDANE Z PRZETARGU. O ile, jak już uprzednio wspomniałem,
względy organizacyjne i oszczędnościowe przemawiają za oddaniem pomiarów do wy-
konania mierniczemu przysięgiemu wolno - zawodowcowi, należy ogłosić przetarg na
te roboty.

O wyborze oferentów powinny decydować niekoniecznie najdogodniejsze propo-
nowane warunki, lecz przede wszystkim doświadczenie w zakresie pomiarów miejskich,
wyniki uprzednio wykonanych prac pomiarowych oraz dobra opinia oferenta.

Wybór wśród oferentów należy przeprowadzić bardzo starannie i uważnie, pamię-
tając, że zły wybór może spowodować nie tylko straty materialne gminy, lecz również
znacznie opóźnić regulację osiedla, czego żadnym już nakładem kosztów ani pracy
powetować się nie da.

UMOWA Z MIERNICZYM PRZYSIĘGŁYM. Umowa, zawarta z mierniczym
przysięgłym wolno - zawodowcem, powinna zawierać następujące dane:

- 1) Granice administracyjne gminy powinny być ustalone i utrwalone.
- 2) Do pomiarów należy stosować Przepisy b. Ministerstwa Robót Publicznych —
wydanie II z 1928 r.
- 3) Należy ustalić skalę planów sytuacyjno - wysokościowych.
- 4) Prace pomiarowe może wykonywać samodzielnie tylko personel wykwalifiko-
wany, zarejestrowanych w Urzędzie Wojewódzkim, a triangulację powinni wykonywać
wyłącznie inżynierowie - geodeci.
- 5) Należy wykorzystać w miarę możliwości istniejące plany pomiarowe.
- 6) Należy ustalić sposób wynagrodzenia za wykonane prace po uprzednim po-
rozumieniu się z władzami nadzorcami i samorządem zawodowym mierniczym, uzależ-
niając wypłatę rat od wyników kontroli wykonywanych prac.
- 7) Należy zastrzedz prawo nadzoru i kontroli władzom wojewódzkim, ewentual-
nie katastralnym, właściwym organom samorządowym oraz ewent. Związkowi Miast
Polskich i ustalić, kto i w jakim stopniu ponosi kosztą kontroli;
- 8) Należy zastrzedz komisyjne przyjęcie operatów pomiarowych.
- 9) Kosztą nieprzyjętych komisyjnie prac pomiarowych ponosi wykonawca.
- 10) Za szkody, wyrządzone osobom trzecim w czasie pomiarów przez wykonaw-
cę, odpowiada wykonawca.
- 11) Cedowanie przez wykonawcę na osoby inne obowiązków i praw, powstałych
z umowy, bez zgody samorządu jest niedopuszczalne,
- 12) Należy nałożyć na wykonawcę obowiązek przedkładania na żądanie (dla ce-
lów regulacyjnych) szkiców polowych partyj ukończonych — przed ukończeniem po-
miarów całości,
- 13) Należy ustalić ścisły termin rozpoczęcia i ukończenia prac.
- 14) Należy ustalić karę za zwłokę i niedotrzymanie umowy oraz zastrzec, że
w razie zerwania umowy wykonane prace oraz utrwalone znaki graniczne i pomia-
rowe stanowią własność gminy.
- 15) Na wypadek niezłożenia wykonanych prac w ustalonym terminie należy za-
bezpieczyć się kaucją, wynoszącą co najmniej 10% ogólnego wynagrodzenia.

Jeszcze raz zwracam uwagę, że za nieprawidłowe, niesumienne, lub nieterminowe

wykonywanie czynności zawodowych mierniczy przysięgli, niezależnie od odpowiedzialności karnej i cywilnej, na wniosek poszkodowanego samorządu może być pociągnięty przez miejscowo właściwego wojewodę do odpowiedzialności dyscyplinarnej.

Kończąc, chcę jeszcze raz podkreślić doniosłe znaczenie, jakie odgrywa plan pomiarowy przy regulowaniu osiedli. Lekceważenie tych prac niejednokrotnie powoduje straty materialne gmin, idące w dziesiątki, a nawet setki tysięcy złotych.

Przykładów na poparcie tego twierdzenia nie brak.

Inż. geod. Felicjan Piątkowski

Biuro Planu Region. Huculszczyzny i Pokucia.

Wykorzystanie fotogramów i fotoszkiców*) do opracowania szkiców i projektów planów zabudowania (przed uzyskaniem pełnego operatu pomiarowego).

Fotoplan, jako ostateczny wynik procesu pomiarowego metody fotogrametrycznej, przy pewnych skalach nie ustępuje dokładnością zdjęciom nadziemnym. Ustalenie dla fotoplanu jakiejś skali granicznej, jest bardzo trudne, a w każdym wypadku warunków terenowych i możliwości technicznych zmienne. Skalę jednak 1:5000, przyjętą dla ogólnych planów zabudowania, zalicza się do zupełnie pewnych. O możliwościach opracowania fotoplanów w skalach większych: 1:4000, 1:2000, decydować będzie kolejne ulepszanie metod, materiałów foto, konstrukcji instrumentów i t. p.

Wykorzystanie fotoplanów i fotoszkiców do prac urbanistycznych rozpatrujemy ze względu na ekonomję czasu, który dzieli rozpoczęcie nalotu, do momentu otrzymania fotoplanu. Normalnie jest to okres wyczekiwania, niewykorzystywany, a opóźniający rozpoczęcie projektowania urbanistycznego, gdy tymczasem już otrzymanie odbitek fotograficznych, pozwala na rozpoczęcie pierwszego etapu prac projektującego, a więc na opracowanie studjum stanu istniejącego, studjum warunków naturalnych i wreszcie programów i szkiców do ogólnego planu zabudowania. Takie równoczesne prowadzenie

*) Fotogram — pojedyncze zdjęcie (negatyw lub pozytyw).
Fotoszkiec — zdjęcia dopasowane i sklezione w skali przybliżonej.

SCHEMAT ROZWOJU WOROCHTY



Schemat rozwoju Worohty, wykreslony "gwaszem" na fotoszkicu reprodukowanym fotograficznie.

prac sprawia, że projektujący, po otrzymaniu fotoplanu wnosi jakgdyby gotowy projekt na podkład, sporządzony we właściwej skali.

Przed omówieniem wyżej wymienionych prac, opiszemy używany do tych celów materiał fotoszkicowy. Stosowane przez „Fotolot“ dwa typy kamer, o różnych ogniskowych i formatach, są wybierane zależnie od terenu i sposobu późniejszego opracowania: jedna dla terenów płaskich, druga w terenach o dużych różnicach wysokości. Nalot zależnie od granic terenu zdejmowanego i od skali lotu, może składać się z jednego lub z kilku szeregów. W szeregach ważną jest rzeczą utrzymanie minimum 60% pokrycia ze względu na efekt stereoskopowy. W wyniku tych zdjęć otrzymujemy stykowe odbitki z klisz poziomych, z których montuje się fotoszkiice. Fotoszkiic więc jest to montaż pojedynczych odbitek stykowych w całość, jedynie na podstawie obrazowego ich dopasowania. W fotoszkiicu prawie każda odbitka ma inną skalę, a ponadto w różnych miejscach tej samej odbitki skala jest niejednakowa. Ogólnie jest to nieuniknione, w każdym wypadku zależne od warunków, w jakich lot się odbywał. Dopiero po całym procesie opracowań, montuje się fotoplan, wolny od tych niedokładności.

Cechą zasadniczą fotoszkiiców i fotoplanów jest ich pełnia rysunkowa, bogactwo szczegółów, i łatwość identyfikowania znaków fotograficznych. Te cechy sprawiają, że są one najwierniejszym obrazem terenu.

Fotoszkiice bywają reprodukowane w dowolnej ilości odbitek i służą jako podkład dla poszczególnych studjów i opracowań. Ponadto, w zależności od potrzeb i przeznaczenia, z fotoszkiicu odrysowujemy interesujące nas szczegóły na niekurczliwych kalkach, a następnie na odbitkach światłodrukowych otrzymujemy „plany fotoszkiicowe“, dając im przybliżoną skalę średnią jak na fotoszkiicach.

Na scharakteryzowanym powyżej materiale, jako na zasadniczym podkładzie graficznym, przystępuje się do wstępnych opracowań planów zabudowania. Wśród nich wyodrębniamy następujące studja: warunków naturalnych, komunikacji i klimatyczne.

W studjum warunków naturalnych — plan fotoszkiicowy jest kompletnym obrazem terenu, pozwalającym odczytać wszystkie interesujące nas szczegóły, czy to odnośnie zabudowy, czy użytkowania i wartości gospodarczych terenu, lub wreszcie jego ukształtowania wysokościowego, t. j. rzeźby terenu. Dla scharakteryzowania rzeźby terenu, wykorzystujemy tutaj efekt stereoskopowy.

Dwa zdjęcia, z pokrywającego się szeregu, pozwalają przez odpowiednie patrzenie wywołać obraz przestrzenny, na powierzchni ich wspólnego obrazu. Wyczuwanie głębokości w takim modelu, w wypadku zdjęć w skali przybliżonej 1:10.000, można uzyskać przy patrzeniu gołym okiem do 5 mtr., przez stereoskop do 2 mtr., lub dokładniej.

Opierając się na tem, możemy wkreślić bezpośrednio na odbitki wszystkie dostrzegalne różnice wysokości, jak: rowy, skarpy, tarasy, urwiska, granice stoków wzgórz i inne zmiany powierzchniowe. Ponadto, projektujący, widząc plastykę bezpośrednio w obrazie ciągłym, nie nakłada na teren sztywnej siatki projektu uwzględniającego tylko ładne rozwiązanie graficzne w jednym poziomie, ale dopasowuje kompozycję i zgrywa ją z terenem — wprowadza projekt wyobraźnią ściśle w teren. Niemałe znaczenie ma tutaj również możliwość kontroli spadków dla projektowanych arterij komunikacyjnych, co otrzymujemy przez punktowe wyznaczanie różnic wysokości z pomiaru t. zw. paralaksy stereoskopowej, bezpośrednio na odbitkach przy pomocy cyrkla.

Nadmienię, że metoda ta była z powodzeniem stosowana w czasie wstępnych studjów projektów tras i dworców kolejowych przy współpracy Biura Planu Region. Hucul-szczyzny i Pokucia z Biurem Studjów P. K. P.

Jakgdyby dalszą częścią studjum warunków naturalnych jest studjum klimatyczne — synteza czynników, które, zwłaszcza w regionie górskim, mają duży wpływ na zaprojektowanie osiedla, czy uzdrowiska. W pierwszym rzędzie decyduje o tem nasłonecznienie stoków (insolacja). Stopień spadku, kierunek stoku (wystawa), decydują o insolacji. Czynniki te dadzą się przedstawić na wykresie, który, z jednej strony określa obszar nadający się do zabudowy, a z drugiej wybiera spośród nich tereny o najlepszej insolacji. Wykres taki wykonuje się przy pomocy tych samych zdjęć stereoskopowych. W pole widzenia przestrzennego wsuwamy porównawczą jednostkę powierzchniową, która, obliczona w zależności od warunków słonecznych, a więc od szerokości geograficznej, od pory roku i t. p., pozwoli określić w każdym miejscu zdjęcia ilość godzin słońca, operującego na tym miejscu, — w ciągu dnia, czy też dowolnego okresu czasu. W rezultacie otrzymujemy izochromy, przeniesione z odbitek na podkład.

Poza wymienionemi pracami, materiał fotoszkicowy daje się wykorzystać w szeregu pokrewnych opracowań, jak: analiza horyzontów dla zagadnienia ochrony krajobrazu, rozpoznania tektoniczne przy studjach geologicznych i t. p. Biorąc wreszcie pod uwagę możliwości powiększania zdjęć, pozwalające na bliższe i szczegółowsze rozpatrzenie fragmentów terenu, osiedla i t. p., spostrzeżemy, że studjum stanu istniejącego zostaje w dużej mierze rozwiązane, dając w ten sposób podstawę do powzięcia i przeprowadzenia koncepcji urbanistycznej.

Inż. arch. Romuald Pieńkowski

Biuro Pl. Reg. Zagł. Górn.-Hutn. w Katowicach.

Metody opracowania planów zab. na terenie Górnego Śląska (z wykorzystaniem planów katastralnych).

Urbanista-architekt, pracujący na terenie Górnego Śląska, staje często wobec konieczności prowadzenia studjów nad planem zabudowania osiedla, mając za podkłady wyłącznie albo też w przeważnej części, — mapy katastralne.

Kataster pruski założony został w latach 1810 — 1860. Skale stosowano rozmaite, przeważnie 1:2000 i 1:2500, 1:4000 i 1:5000. Sekcje wzajemnie się nie łączyły, tworząc bezkształtne obwody w odróżnieniu od katastru austriackiego, gdzie obszar całej gminy dzielono na szereg wzajemnie przylegających sekcji, sporządzonych w tej samej skali.

Metody zdjęć były niejednolite, dość prymitywne i nie oparte na sieci triangulacyjnej, wskutek czego nie mogła być zapewniona ścisła łączność planów poszczególnych gmin. Zdjęcia te służyły za podstawę wymiarowi podatków i w dużych swych partjach nie wykazywały wcale budynków. Uwidocznione natomiast były granice istniejących wód i pewne podziały gruntów, według ówczesnej klasyfikacji, która na skutek rozbudowy osiedli i eksploatacji przemysłowej uległa daleko idącym zmianom.

Pierwszą więc czynnością przygotowawczą jest skompletowanie planu z map katastralnych, następnie ujednostajnienie skal i dopasowanie rozmaitych obwodów jednej i tej samej gminy. W tych pracach posługujemy się metodą fotograficzną, kalkulującą się ca. 100 zł. za 1 m² powierzchni planu zmniejszonego (przy zmniejszeniu + dwukrotnem). Po dokonaniu tych przygotowań plan pomiarowy przedstawia granice działek wraz ze starym podziałem użytkowania, opartym na dawnej klasyfikacji gruntów. Na planie brak jest całego szeregu danych niezbędnych dla zapoznania się z charakterem osiedla i rozpoczęciem prac projektodawczych, a więc:

a) brak dużej ilości budynków,

b) brak granic oddzielających tereny o różnym użytkowaniu, jak: parki, ogrody, lasy, zagajniki, dalej bagna, torfowiska, tereny kurzawkowe i zalewane, dalej tereny

znajdujące się w użytkowaniu przemysłowym wraz z urządzeniami pomocniczymi, jak: hałdy, stawy hutnicze, doły piaskowe, gliniankowe, kamieniołomy i t. d.,

- c) brak wykazu budynków i urządzeń użyteczności publicznej,
- d) brak warstwic,
- e) brak oznaczenia podkopów górniczych, planu tras tramwajowych, linii wysokiego napięcia i t. d.

Dla umożliwienia zapoznania się ze stanem istniejącym osiedla, należy braki te uzupełnić, a więc przede wszystkim wykonać:

1) Naniesienie brakujących budynków z map górniczych opracowanych dla celów eksploatacji górniczej przez przedsiębiorstwa górnicze, albo wprost usytuowując je szkicowo w stosunku do granic parcel uwidocznionych na planie katastralnym. Inventaryzacja ta wykazywać powinna podział budynków na: murowane i drewniane, ilość kondygnacji oraz oznaczenie murów ogniowych.

Tego rodzaju praca jest konieczną przy ustaleniu stref budowlanych oraz projektowaniu uliczek mieszkaniowych.

Takie szkicowe uzupełnienie ca 600 budynków w jednym osiedlu o pow. 1200 ha zajęło 10 dni (7-dmiodzinnych pracy) technika.

2) Uzupełnienie i naniesienia granic lasów, korzystając z planów uzyskanych w Dyrekcji Lasów Państwowych, Inspektoratach Leśnych, Wydziałach Rolnych lub za pośrednictwem tychże od poszczególnych właścicieli.

3) Naniesienie granic terenów podmokłych, przyczem stosuje się wywiad w terenie, powołując do pomocy komisję rzeczoznawców złożoną z przedsiębiorców budowlanych i studniarskich, znających szczegółowo teren osiedla.

4) Oznaczenie drogą wywiadu u poszczególnych właścicieli, działek — znajdujących się w użytkowaniu przemysłowym.

5) Oznaczenie drogą wywiadu w zarządzie miasta czy gminy — wszelkich działek zajętych przez tereny i budynki użyteczności publicznej jak: cmentarze, parki, zieleńce cmentarne, szpitale, kościoły i t. d.

6) Ustalenie z protokołów katastralnych granic własności publicznej: państwowej, samorządowej oraz własności większej np. od 1 czy 2 ha wzwyz. To ostatnie jest może kłopotliwe, lecz niezmiernie pożyteczne — plany bowiem katastralne wykazują granice działek i numerów katastralnych, nie kasując ich w wypadku skupienia w rękę jednego właściciela. Urbanista dla zmniejszenia przyszłych trudności przy realizacji planu nagina często projekt do tych, nikomu już niepotrzebnych granic.

7) Naniesienie na planie 1:25.000 warstwic w celu umożliwienia i najogólniejszego zorientowania się w ukształtowaniu wysokościowym osiedla i możliwości jego odwodnienia.

Na uzyskanym w ten sposób planie można rozwiązać wszystkie podstawowe zagadnienia urbanistyczne osiedla, a między innymi: 1. sieć arteryj komunikacyjnych, 2. schemat rozplanowania zieleni publicznej, 3. podział osiedla na strefy w nawiązaniu do charakteru dzielnic istniejących oraz przeznaczenie projektowanych, 4. rozmieszczenie objętych programem wstępnym urządzeń użyteczności publicznej, 5. szkicowe opracowanie tras ulic mieszkaniowych, 6. opracowanie wstępnych przepisów strefowych dla zorientowania urzędów pol. - budowlanych.

Taki plan, będący szkicowym ujęciem terenowym programu wstępnego, tworzy

zasadniczy fundament pod dalsze prace urbanistyczne i pomiarowe. Prace te nie mogą wprawdzie objąć jeszcze wszystkich dziedzin rozwoju osiedla, gdyż brak im ścisłości mierniczej i podstawy prawnej. Jest to już jednak niewątpliwie duży krok naprzód w stosunku do poprzedniego chaosu. Dla osiągnięcia jednak zupełnie dodatnich rezultatów musi być zorganizowana i uzgodniona współpraca 3 zasadniczych czynników: urbanisty projektującego, komisji urbanistycznej w Radzie Miejskiej oraz Urzędu Pol. - Budowlanego.

Urbanista projektujący, bierze na siebie obowiązek opinowania wszystkich projektów budowlanych, wpływających do urzędów budowlanych — z punktu widzenia wymagań opracowanego szkicu. Jest również doradcą gminy w sprawach opinowania zamierzeń parcelacyjnych, które wpływają w formie zapytań do zarządów miejskich czy gminnych (pomimo braku w ustawodawstwie pruskim, dotychczas obowiązującym na Śląsku odpowiednika naszego art. 52, poddającemu bezwzględnie wszelką prywatną akcję parcelacyjną terenów budowlanych kontroli władzy budowlanej). Urbanista projektujący opinia dalej, mając za podstawę projekt planu zabudowania, wszelkie zamierzenia inwestycyjno - terenowe gminy oraz poszczególnych instytucyj. W ten sposób powstaje namiastka przyszłego Biura Regulacji. Dodatkną stroną stanowi to — że urbanista przez cały czas trzyma rękę na pulsie życia i rozwoju osiedla, co niewątpliwie korzystnie odbija się na dalszej pracy przy opracowywaniu formalnego już planu.

Komisja urbanistyczna w Radzie Miejskiej powołana specjalnie do współpracy z urbanistą reprezentuje czynnik obywatelski przy opracowywaniu szkicu, następnie rozpatruje sprawy bardziej skomplikowane, wynikające z pracy regulacyjnej jak: ewentualne wykupna działek, zamiany, odraczania i t. d. — co ma na Śląsku specjalne duże znaczenie, ze względu na brak możliwości prawnej zawieszania rozpatrzenia podań o zezwolenia budowlane w okresie opracowywania planów zabudowania. Urząd zaś Pol. - Budowl., będący organem wykonawczym i kontrolującym, bierze pod uwagę wyjaśnienia Komisji Urbanistycznej, załatwiając stronę formalną i czuwając nad wykonaniem poleceń.

Tak zorganizowana praca oparta na szkicu ogólnego planu zabud. jako podstawie, nie może trwać zbyt długo i wobec tego należy bezzwłocznie opracować program, zasięg i koszt prac mierniczych, mających na celu przygotowanie podkładów dla dalszych prac urbanistycznych, których rezultatem ma być ogólny plan zabudowania oraz w miarę potrzeby również i plany szczegółowe.

W tym celu Biuro zastosowało kilka sposobów prowadzenia prac mierniczych w szeregu osiedli śląskich. Rezultatów gotowych jeszcze nie mamy, dopiero jesień i zima b. r. przyniesie pierwsze opracowywanie formalnych planów zabudowania na tak uzupełnionych planach katastralnych, lub też nanowo opracowanych zdjęciach, a ceny przytoczone poniżej, oparte są na wynikach przetargów:

a) Dla osiedli o miejskim charakterze zabudowy, o słabej gęstości zaludnienia i o terenie płaskim — koszt uzupełnienia planów budynkami (systemem taśmowym), wynosi ca 4 — 7 zł. za budynek mieszkalny wraz z urządzeniami pomocniczymi. Wykonanie bezpośrednio profili w polu wzdłuż projektowanych tras ulic po uprzednim wyznaczeniu ich w terenie wynosi ca 120 zł. za 1 km.

W terenie falistym w takich samych warunkach jak wyżej, stosujemy zdjęcia poligonowe i tachymetryczne, co wynosi ca 12 zł. od 1 ha.

b) Dla osiedli o miejskim charakterze zabudowy i gęstem zaludnieniu, zdjęcia poligonowe (oparte o istniejącą sieć triangulacji IV rzędu) i tachymetryczne oraz uzupeł-

nienie budynków daje podkład pod opracowanie ogólnego planu zabudowania w skali 1:5000 lub planów w skali 1:2500 (zgodnie z wymaganiami przepisów wykonawczych do pruskiej ustawy o liniach wytycznych). Te prace pomiarowe tworzą również podstawę zdjęć szczegółowych. Niektóre z miast śląskich mają fragmenty zdjęć katastralnych, oparte o zdjęcia poligonowe w skali 1:1000 (z początku XX wieku), całkowicie dokładne i mogące służyć jako pierwszorzędny materiał dla planów szczegółowych, — niestety są to tylko znikome fragmenty. Koszt szczegółowych zdjęć sytuacyjnych wynosi według sum przetargowych ca 60 zł. za 1 ha, ale wykonywać je można etapami zwłaszcza, że istniejące, od czasów jeszcze przedwojennych, prawomocne statuty miejscowe w wielu miastach śląskich, zabraniają w zasadzie budowania przy ulicach nieurządzo-nych i zastrzeżonych w przepisach policyjno - budowlanych.

Wskazaniem byłoby przeprowadzenie w poszczególnych osiedlach miejscowych statutów, zabraniających budowania przy ulicach, uznanych przez zarządy miast za nieprzygotowane do zabudowy. Obok całego szeregu korzyści dawałoby to możliwość rozłożenia pracy nad wykonywaniem szczegółowych planów — a więc i szczegółowych pomiarów — na dłuższy okres czasu.

Wreszcie uważałbym za wskazane przedyskutowanie i ustalenie wspólnych metod uzupełniania planów katastralnych na Górnym Śląsku, w Poznańskim i na Pomorzu — na podstawie doświadczeń i spostrzeżeń nabytych przy uzupełnianiu i wykorzystywaniu dla celów urbanistycznych tych planów.

Streszczenie obrad konferencji p. t. „Sporządzanie planów zabudowania“ (obrad w dn. 27.IV. 1936 r. na tematy pomiarowe)

Konferencję zagają Vice-Przewodniczący Kom. Urb. Zw. Miast inż. A. Paprocki dziękując zebranych za przybycie oraz obecnemu Panu Rektorowi Politechniki Warszawskiej za udzielenie auli na cele Zjazdu. Na pierwszym zebraniu przewodniczy inż. W. Nowak. Słowo wstępne o celach konferencji wygłasza inż. L. Tomaszewski. Następnie odczytują swoje referaty: inż. inż. T. Szymański, J. Stefański, W. Piątkowski i R. Pieńkowski, po których następuje dyskusja.

DYSKUSJA.

R e k t o r P r o f. W a r c h a ł o w s k i.

Pomiary miast, mają szerszy zakres aniżeli tylko stworzenie podkładów dla sporządzanych planów zabudowania. Gospodarka miejska ma cały szereg innych zagadnień dla których plany metodą aerofotogrametryczną wykonane być nie mogą.

Sprawa rozgraniczenia własności przy sporządzaniu planów pomiarowych jest bardzo ważna, szczególnie dla województw centralnych i wschodnich. Nasze ustawodawstwo pod tym względem niestety szwankuje. Droga sądowa może być dobra jeśli chodzi o poszczególne objekty lub o niewiele obiektów; jeśli natomiast chodzi o całe miasta, to jest to droga nierealna, skomplikowana i ciągnąca się całymi latami. Należy na drodze ustawodawczej wprowadzić inne zasady: np. tam gdzie niema sporów, protokół graniczny między stronami winien być uznany jako dokument prawny. Kwestja ta musiałaby być oczywiście uzgodniona z ustawodawstwem hipotecznem. W razie zmiany faktycznego stanu rzeczy, plany znajdujące się w hipotece, winny być zamieniane na plany aktualne. Powyższe zagadnienie w wygłoszonych referatach poruszone nie było i winno być przy tej okazji gruntownie omówione.

Wartość planów pomiarowych dla miast często może być oceniana dopiero znacznie później, po załatwieniu wszystkich spraw formalnych i dlatego osoby wykonujące te plany muszą stać na bardzo wysokim poziomie etycznym i technicznym. Rzecz ta jest bardzo ważna i przy powierzaniu wykonywania planów należy zwrócić szczególną uwagę na wybór wykonawcy. Nie jestem pewny, czy ścisła i wzmoczona kontrola usunie te niedociągnięcia. Najlepszą kontrolą będzie, gdy do pracy powołana będzie odpowied-

nia osoba, która nie z obawy przed surowym nadzorem, a z własnego wewnętrznego przekonania rzecz wykona sumiennie i rzetelnie.

I n ż. m i e r n. S a w i c k i (Warszawa).

Chciałbym rozwinąć sprawę rozgraniczenia własności, która nie jest dotychczas uregulowaną. Kwestja ta nie jest w naszym ustawodawstwie nowością. Mowa była o tem już w ustawie z roku 1918, jednak ustawa ta z różnych względów w życie nie weszła. Myślą przewodnią tej ustawy było: ustalenie raz na zawsze rozgraniczenia z włączeniem planów do ksiąg hipotecznych. W razie sporu kwestja sprowadzałaby się tylko do odtworzenia w terenie granicy w swoim czasie już raz ustalonej. Myśl dobra, niestety jednak niewcielona w życie. Dziś kupując grunt, kupuje się niewiadomą wielkość obszaru, niewiadomą z tego względu, że granice nie są ustalone, a Urząd nie odpowiada za wielkość obszaru.

W roku 1928 były czynione próby unormowania tych spraw w związku z przebudową ustroju rolnego. W roku 1934 została wydana ustawa o ustalaniu granic, uchylająca poprzednie ustawy, lecz nie weszła ona de facto w życie z tego względu, że jest bardzo krótka i powołuje się na szereg rozporządzeń, które winny być dopiero wydane, a które dotychczas nie zostały jeszcze wydane. Wytworzył się więc obecnie taki stan, że czynności wykonane przez mierniczych nie mają żadnej wartości prawnej. Uważam, że najprostszą rzeczą byłoby w wypadku, kiedy sprawa jest bezsporna, sporządzać protokół graniczny, któryby miał wartość prawną. Prócz tego mierniczy przysięgli winien mieć prawo do przeprowadzenia ugody między stronami i w tych wypadkach spisać protokół, któryby miał również wartość prawną. Już ustawa z roku 1918 przewiduje wyjazd w teren sędziego. Kwestja ta jest bardzo ważna i pilna i winna być w drodze ustawodawczej uregulowana. Dotychczasowy stan jest stanem kompromisowym i nie wiąże się z całokształtem prac. O ile mi wiadomo, wspomniana ustawa ma wogóle nie wejść w życie.

I n ż. m i e r n. S u r m a c k i (Warszawa).

Jestem zdania, że plany pomiarowe miast winny być tak sporządzane, aby służyły dla wszystkich celów gospodarczych. Jeśli będziemy rozpatrywali tę sprawę w ramach dzisiejszej konferencji, to okażą się one zbyt ciasne. Miasto robiąc plany, musi uwzględniać wszystkie wymogi gospodarcze. Inaczej będziemy mieli w miastach to samo, co mamy z pomiarami w Państwie, to znaczy, że w rezultacie całości nigdy nie będzie, gdyż wszystko będzie się robić kawałkami i plany wykonane dla tych czy innych celów specjalnych, nie będą mogły być użyte dla innych. To jest wielki błąd, który mógłby się powtórzyć dla miast, gdybyśmy plany pomiarowe robili bez uwzględnienia szerszych poczynań miasta.

Sprawa ustalenia ścisłych granic własności ma bardzo ważne znaczenie dla celów gospodarczych miasta, lecz dla projektującego plan zabudowania — tego znaczenia nie ma. Dla sporządzenia planu zabudowania nie potrzeba sądowego ustalenia granic, gdyż między granicami hipotecznymi a faktycznymi zachodzą naogół małe różnice. Uważam, że granice faktyczne byłyby dostatecznie miarodajne. Jeśli chodzi o pogłębienie zagadnienia uporządkowania granic, to do tej sprawy się przyłączam, jednak dla sporządzenia planu zabudowania każda procedura byłaby zbyt uciążliwa i długotrwała.

Miasta większe są zainteresowane w posiadaniu własnego biura pomiarowego, natomiast miasta mniejsze i osiedla mogą z korzyścią oddawać sporządzanie planów

pomiarowych i ich reambulację mierniczym przysięgłym, czy to z przetargu, czy z wolnej ręki, gdyż wtedy sprawy te przeprowadza się w dość krótkim okresie czasu. Samo zaś aktualizowanie i reambulowanie planu nie będzie wymagało biur, lecz będzie się to wykonywać dorywczo co lat kilka. W dużych miastach rzeczy te są stałe, ciągle. Pomiar granic własności dla celów podkładu do planów zabudowania, oprzeć się winien na faktycznym stanie posiadania.

Inż. arch. Pękalski (Poznań).

Chciałbym oświetlić tu dwie sprawy, poruszone przez p. Inż. Stefańskiego, a mianowicie:

1) czy wykonywać pomiar wzdłuż pasów,

2) czy też objąć pomiarem cały kompleks terenu objętego planem zabudowania.

Moim zdaniem nie należy tych rzeczy uogólniać, natomiast — rozpatrywać je trzeba pod kątem potrzeb i możliwości finansowych miasta. Pasami były dokonywane pomiary w miastach b. dzielnicy pruskiej. W pewnych wypadkach można dopuścić pomiar wzdłuż dróg i ulic, lecz jedynie w małych miastach. W wielkich miastach, gdzie grozi często konieczność wyszukiwania miejsc pod przebiecia nowych ulic, lub gdzie zachodzi konieczność przeprowadzenia sanacji budownictwa, — oszczędności w tym kierunku winny być niedopuszczalne.

Zachodzi jeszcze pytanie, czy plan sytuacyjny ma również objąć ustalenie granic własności. Kwestja ta wiąże się z podrożeniem wydatków o 100% dla miast nieposiadających katastru, a dla posiadających kataster — o 10%. Sądzę jednak, że dla miast w b. Kongresówce ustalenie granic przekroczyłoby nawet 100%.

Inż. arch. Piotrowski (Katowice).

Plany sporządzamy po to, żeby je realizować. Fotoplany nie dają tej możliwości, a raczej powodują konieczność sporządzania planów pomiarowych. Wynikają z tego podwójne koszty. Należy zatem ustalić, czy metoda fotoplanów jest ekonomiczna dla miast zabudowanych i kiedy należy ją stosować, a gdzie metoda pomiarowa jest praktyczniejsza.

Inż. miern. Mroz (Warszawa).

Ogólny plan zabudowania może być sporządzony metodą aerofotogrametryczną, dla realizacji jednak konieczne jest zdjęcie planów sytuacyjnych i geodezyjnych oraz ustalenie granic. Do scalania bloków np. musimy podchodzić na podstawie ścisłego planu własności. Podraża to oczywiście koszty niewspółmiernie, gdyż sprawa rozgraniczenia nie jest załatwioną w planie pomiarowym i wymaga dodatkowej pracy.

Z tych względów byłoby pożądane, aby dla b. Kongresówki zdejmować stan faktyczny, nie robiąc protokółów granicznych, któreby były niepotrzebnym balastem, a robić je tylko w razie sporu między poszczególnymi posiadaczami gruntów. Przy zdjęciach szczegółowych należy zdejmować stan faktyczny posiadania. Uważam, że robienie protokółów dla każdej sprawy, stanowi zbyt dużą pracę dodatkową, mogącą za sobą pociągnąć spory, kosztujące setki i tysiące złotych. Zdjęcia planów sytuacyjnych należy moim zdaniem robić w szybkim tempie. Wielkie komplikacje zachodzą często przy pomiarach i scaleniach dlatego, że realizacja postępuje w powolnym tempie. Przy scaleniach jako podstawa konieczna jest granica własności.

Inż. miern. Warchałowski (Lwów).

Zdjęcia dokonane metodą aerofotogrametryczną mają duże wartości ogólne, lecz nie mają wartości szczegółowych. Przy przekształcaniu np. wadliwie zabudowanych

dzielnic oraz przy scalaniu działek niezabudowanych zdjęcia muszą być jaknajbardziej szczegółowe.

Ze względu na stan finansowy miasta i państwa nie należy robić planów na zbyt odległą przyszłość, nie należy nakreślać zbyt wielkich planów. Wszak ustawa o rozbudowie miast przewiduje jedynie 25-letni okres. Budujmy dobre sieci komunikacyjne, stwarzajmy budynki użyteczności publicznej, ale nie wychodźmy poza granice istotnej potrzeby.

Inż. arch. Dziewoński (Kraków).

W Krakowie zachodzi problem, jaki w niewielu innych miastach istnieje, ciągłego utrzymania aktualności planów. Sprawa przedstawia się naogół dobrze, w odniesieniu do starych budynków. Jeśli zaś chodzi o nowe budynki, to właściciel tylko wtedy wnosi je do katastru, jeśli otrzymał pożyczkę budowlaną. Wszystkie inne budynki wymykają się z pod kontroli i dopiero policja, udzielając koncesji na mieszkania umożliwia wciągnięcie budynku do katastru.

Inż. arch. Rudziński (Warszawa).

Dla osiedli górskich o dużych możliwościach na przyszłość uważam stosowanie fotozdzjęć za korzystne. Naturalnie muszą one być uzupełnione planami pomiarowemi. Potem dopiero następuje wyznaczenie inwestycji, a więc tras kolejowych, drogowych, i t. d. Oczywiście trzeba pracami tak pokierować, aby reambulacja nie była powtórzeniem już raz dokonanych robót.

Inż. arch. Lisowski (Łódź).

Kryterjum wielkości miasta w stosunku do zagadnienia, czy ma być pomiar wykonany we własnym zakresie, czy też oddany przedsiębiorcy — nie jest słuszne, gdyż ważniejszym jest, czy się miasto rozwija, czy też jest martwe. Nawet i ta kwestja jeszcze nie przesądza sprawy zorganizowania pomiarów, gdyż pomiar wykonany przez przedsiębiorcę pozostaje często w małym mieście, — operatem, według którego zabudowy niema kto realizować. Jest słuszniejszym organizowanie stałej technicznej służby pomiarowej dla realizacji planów zabudowy, czy to w małym, czy też w dużym mieście. Jeżeli miasta są finansowo słabe, powinny się zorganizować, utrzymując wspólnie instytucje pomiarowe.

Inż. miern. Tyczyński (Gdynia).

Podaję przykład zorganizowania pomiarów dla planów regulacyjnych w jednym z miast zachodnich: zrobiliśmy w roku 1927 plany przez prywatnych przedsiębiorców. Niestety okazało się, że plany te nie są wystarczające i musieliśmy zorganizować własne biuro. Straciliśmy w ten sposób około 10.000 zł. Stąd wniosek, że należy przeprowadzić wielką selekcję wśród mierniczych przysięgłych. Popieram wniosek p. Inż. Stefańskiego, aby przy Związku Miast Polskich stworzyć Inspekcję, któraby wykonywała kontrolę. Plany wykonane przez przedsiębiorców można kontrolować dopiero w terenie, a wtedy już jest zapóźno.

Inż. miern. Piasecki (Warszawa).

Nie została dotychczas dostatecznie w dyskusji uwzględniona korzyść ze stosowania fotozdzjęć ze względów oszczędnościowych. Istnieje tu możliwość wykonania

szczególowych planów w ciągu dalszych lat, a tem samem rozłożenia wydatków na dłuższy okres czasu.

Chcę jeszcze sprostować pewne dane co do dokładności fotoplanów. Niesłuszne jest twierdzenie, że fotoplany w skali 1:5000 są mniej dokładne od planów sporządzonych metodą bezpośrednią. Pomiary wykonane metodą aerofotogrametryczną w skali 1:5000 są mniej wartościowe od wykonanych metodą bezpośrednią z tego względu, że pomiar metodą bezpośrednią poza planem, posiada pomiary z gruntu i szkice polowe, które są dokumentem. Wynikiem aerofotografji jest jedynie plan, który jednak pod względem dokładności nie ustępuje planowi poprzedniemu. Zgadzam się z p. Inż. Surmackim, że zdjęcia robione metodą aerofotogrametryczną w skali 1:5000 będą mniej dokładne od planów sporządzonych na podstawie pomiarów na gruncie, ale dla skali 1:1000. Jeżeli metoda pomiarów na gruncie będzie zastosowana przy założeniu, że wynik ma być uzyskany w skali 1:5000, a więc będą odrazu założone granice dopuszczalnej tolerancji szczegółów, — to wynik planowy będzie równoważący.

Inż. m i e r n. M a r s z a ł e k (Lwów).

Chcę przedstawić sprawę w oświetleniu warunków małopolskich. Sprawa aktualizacji, utrwalania własności i sprawa kosztów były już poruszane. Najlepiej oczywiście, jeśli możemy utrwalić granice własności, wtedy operat zostanie przyjęty jako katastralny i aktualizacja nie będzie nastroczała trudności i wydatków. Nie rozumiem, na czem polega podrożenie o 100% planów przy utrwalaniu własności. W Małopolsce utrwalenie granic prawie nic nie kosztuje. Wydatki ponoszą strony; właściciele chętnie na to idą. Czynności te przeprowadza urzędnik katastralny, który prowadzi w ewidencji operat katastralny. Jeśli ze względu na pośpiech nie da się to przeprowadzić odrazu, to koszty te wynoszą 10 — 15% ogólnego kosztu pomiarów. Taki operat może być przez kataster przyjęty do reambulacji i miasto nie ponosi kosztów na aktualizację. Nie bez znaczenia jest też strona gospodarcza. Gdy operat jest niezupełny, powoduje to bardzo duże koszty. Celem uporządkowania tych spraw w Małopolsce (jest ich obecnie zresztą mało) — Izba Inżynierska we Lwowie w porozumieniu ze Związkiem Miast Małopolskich opracowała projekt organizacji takich pomiarów. Chodzi o to, aby wydatek rozłożyć na kilka lat i mierzyć tylko te miasta, które mają być w najbliższym czasie regulowane. W ciągu 10 lat moglibyśmy zrobić pomiar wszystkich miast.

Pytał się inż. Stefański dlaczego na terenie Małopolski mierzy się tylko arterje komunikacyjne i pas 30 m. szeroki? Wzięło to się stąd, że w swoim czasie b. Min. Robót Publicznych rozesłało okólnik, który mówi, że nie potrzeba całego miasta mierzyć, wystarczy arterje komunikacyjne i pas szerokości 30 m. Występujemy oczywiście przeciwko temu, jednak miasta mają mało pieniędzy i chętnie wykonują takie ograniczone pomiary. Kwestja przepisów prawnych utrwalania granic własności została na terenie Małopolski uregulowana.

Inż. m i e r n. W a r c h a ł o w s k i (Lwów).

Inż. Marszałek oświadcza, że czynności utrwalania granic własności załatwia urzędnik katastralny. Urzędnikowi katastralnemu tego robić nie wolno, a jedynie mierzniczy jest do tego powołany. Na podstawie szkiców należy ustalić granice własności. Gdzie się strony na wytyczone granice nie zgadzają — kieruje się sprawę do sądu.

Inż. arch. Tomaszewski (Warszawa).

Dyskusja potoczyła się w kierunku wyboru metody.

Wyniki naogół pokrywają się z zasadami, które podałem w swoim referacie na str. 12 i 13 „Biulet. Urb.“ Nr. 1 z 1936 r. Trudno ustalić zasadę ramową, trzeba to rozstrzygnąć w zależności od warunków miejscowych, np. od posiadania katastru, i t. p. Gdzie niema żadnych planów, tam byłoby dobrze stosować metody lotnicze. Należy systematycznie mierzyć. Ważna jest kwestja grafiki i dostosowanie tych planów do potrzeb projektowania.

Inż. miern. Tyczyński (Gdynia).

Kontrola pomiarów odbywa się wtedy — gdy plan jest gotowy. To jest niesłuszne, gdyż kontrola winna być przeprowadzana etapami.

Inż. miern. Mroz (Warszawa).

W sprawie podrozenia o 100% pomiarów przy utrwaleniu granic dałem wyjaśnienia co do stosunków w Małopolsce. W Kongresówce ta sprawa jest pro prostu katastrofalna. Pomiary własności nie odpowiadają rzeczywistości. Chcąc te sprawy doprowadzić do porządku, uważam, że nawet i 100%-owa nadwyżka byłaby za małą. Dla przykładu przytoczę osiedle Radość pod Warszawą, gdzie hipoteka jest w stanie rozpaczliwym.

Inż. miern. Piątkowski (Warszawa).

Co do dyskusji na temat zasadniczy: wyboru i zastosowania metody lotniczej i metody naziemnej — uważam, że jeśli chodzi o stronę techniczną, to temat ten nadaje się do dyskusji jedynie między fachowcami. Powracając do zdjęć lotniczych, uważam, że dają one duże korzyści ze względu na szybkość uzyskania zdjęcia, a z drugiej strony ze względu na małe możliwości finansowe małych osiedli. Oczywiście zdjęcie lotnicze nie wyklucza wykonania operatu szczegółowego.

Inż. miern. St. Chojnicki (Warszawa).

W odpowiedzi na zapytanie inż. Tomaszewskiego informuję o stanie pomiarów Tarnopola. Z rozpoczętych prac wynika, że jeśli chodzi o nawiązanie do triangulacji, to na terenie Małopolski sprawa ta wygląda bardzo źle. Punktów triangulacyjnych zasadniczo niema. W roku 1929 były czynione próby wznowienia tych prac, jednak prace nie zostały wykonane. W Tarnopolu prac triangulacyjnych również nie zdołano przeprowadzić. Na 200 ha posiadamy plany Prof. Wita, prócz tego mapy katastralne. Zaszła potrzeba uzupełnienia tych map, szczególnie — warstwic. Przytem zrobiono pomiary triangulacji i poligonizacji. W terenie znalazły się dwa punkty, do których można było dowieść małą sieć trójkątów. Jaki będzie rezultat, jakie będzie nawiązanie do planów Prof. Wita i jaką wartość mają plany — będzie można dowiedzieć się dopiero w ciągu kilku miesięcy.

Inż. arch. Tomaszewski (Warszawa).

Jeden z przedmówców proponował utworzenie Inspektoratu Pomiarowego przy Związku Miast. Natomiast właściwą władzą jest i będzie Referent Pomiarowy Urzędu Wojewódzkiego. Stąd wynikałaby konieczność rozgraniczenia kompetencji. Z drugiej strony powstaje kwestja pokrycia kosztów.

Inż. miern. Stefański (Warszawa).

Wspomniany Inspektorat Pomiarowy Zw. Miast należałoby stworzyć na wzór Referatu Urbanistycznego, przy Związku Miast Polskich. Wszystkie miasta przed przystąpieniem do pomiarów porozumiewałyby się z Inspektorem - doradcą dla ustalenia metody i organizacji pomiarów. W czasie zaś pomiarów wykonywałby Inspektor kontrolę prac perjodycznie i dorywczo, zależnie od zachodzących potrzeb i okoliczności.

Obecnie mierzy się ok. 70 miast. Wydatki nie byłyby zbyt duże: wyniosłyby na miasto po paręset złotych rocznie. Składki na utrzymanie wspomnianego Inspektoratu opłacałyby zainteresowane miasta proporcjonalnie do wielkości lub obszaru miasta, bądź do liczby ludności lub też zasobności gminy.

Stworzenie Inspektoratu jest niezbędne. Nadzór Urzędów Wojewódzkich w obecnym stanie rzeczy jest niewystarczający. Narazie aż 4 Województwa nie posiadają stałego fachowego organu pomiarowego. Kontrola organów Państwowych z kontrolą tego Inspektoratu nie będzie kolidowała, gdyż może być niezależna, a głos decydujący przysługiwałby oczywiście organom państwowym.



Nowelizacja prawa budowlanego.

POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Przepisy dotychczasowe nie regulowały sprawy zakładania nowych osiedli i nie zajmowały się uregulowaniem zabudowania obszarów, położonych poza obrębem osiedli. Ponieważ pod pojęciem osiedla w myśl ART. 6 prawa budowlanego rozumieć należy skupienie conajmniej 10 budynków mieszkalnych, — przeto zgodnie z literą dotychczasowych przepisów nie można było sporządzać planów zabudowania dla obszarów, na których nie istniało skupienie conajmniej 10 budynków, ani też wydawać miejscowych przepisów budowlanych dla obszarów, zabudowanych w ten sposób, że budynki mieszkalne nie tworzą takich skupień.

Powyższą lukę usuwa nowela, która uzupełnia ART. 1 prawa budowlanego, postanowieniem, głoszącem, iż przepisy prawa budowlanego mają również zastosowanie przy zakładaniu poza obrębem osiedla, wszelkiego rodzaju urządzeń i terenów o określonym przeznaczeniu w związku z istniejącymi lub zamierzonymi inwestycjami o znaczeniu państwowem lub w związku z potrzebami osiedli istniejących i nowo zakładanych. Równocześnie w ART. 5 tegoż prawa, nowela wprowadza zmianę, polegającą na tem, że przepisy miejscowe mogą być wydawane nie tylko dla miast, uzdrowisk i innych osiedli, jak dotychczas, lecz i dla obszarów gmin wiejskich.

W wyniku wspomnianych zmian prawo budowlane w nowem brzmieniu daje podstawę do sporządzania planów zabudowania dla obszarów, nie będących osiedlami, jak również do stosowania do takich obszarów przepisów o parcelacji. Poza tem obecnie będzie możliwem wydawanie przepisów miejscowych dla obszarów o rzadkiem zabudowaniu, przy którym nie tworzą się skupienia budynków, podpadające pod pojęcie osiedla (np. przepisów o zabudowaniu obszarów przy szlakach turystycznych).

W celu umożliwienia wydania w razie potrzeby przepisów budowlanych w tempie szybszem, niż to można uczynić, stosując procedurę, przewidzianą dla przepisów miejscowych, nowela upoważnia Ministra Spraw Wewnętrznych do regulowania w drodze rozporządzeń tych zagadnień, które z reguły mają być regulowane w drodze przepisów

miejscowych (ART. 415). Z tego upoważnienia Minister będzie mógł korzystać w dwóch przypadkach: gdy zachodzi potrzeba uregulowania pewnego zagadnienia w sposób, jednolity dla całego państwa, lub gdy wydanie przepisów dla danej miejscowości jest sprawą niecierpiącą zwłoki.

PLANY ZABUDOWANIA.

Wychodząc z założenia, że podstawą uregulowania zabudowania jest sporządzenie planów zabudowania, prawo budowlane już w dotychczasowym brzmieniu wymagało sporządzenia planów zabudowania dla miast i uzdrowisk użyteczności publicznej, przewidując sporządzenie planów zabudowania dla innych osiedli tylko w miarę potrzeby. Nowela zmienia ART. 7 prawa budowlanego w tym kierunku, że z mocy samego prawa uznaje się potrzebę sporządzenia planów zabudowania nie tylko dla miast i uzdrowisk użyteczności publicznej, lecz i wtedy, gdy wymagają tego zamierzenia inwestycyjne o państwowym znaczeniu, albo gdy ma być założone nowe osiedle, albo gdy osiedle ma charakter letniskowy lub podmiejski, albo wreszcie, gdy chodzi o odbudowę osiedla, zniszczonego wskutek klęski żywiołowej. Gdy przytoczone warunki nie zachodzą, plany zabudowania dla osiedli wiejskich zgodnie z ART. 7 w obecnym brzmieniu będą sporządzane w miarę możliwości.

Dopuszczając sporządzenie planów zabudowania nie tylko dla osiedli, lecz i dla obszarów, nie będących osiedlami, nowela poza pojęciem planu zabudowania wspólnego dla kilku sąsiednich osiedli, wprowadza pojęcie planu zabudowania regionalnego (ART. 7, 8, 23), obejmującego większe obszary, a mianowicie: obszar całego województwa, albo znacznej jego części lub nawet obszar kilku województw, bądź ich części.

Plany zabudowania wspólne i plany regionalne, zgodne z obecnym brzmieniem ART. 8 UST. 4 powinny być sporządzone wówczas, gdy warunki gospodarcze, albo potrzeby rozwoju osiedli, albo wreszcie interes publiczny tego wymagają. Do decydowania o tem, czy zachodzi potrzeba sporządzenia planu zabudowania regionalnego, albo wspólnego dla kilku osiedli, decyduje Minister Spraw Wewnętrznych.

Organem do którego w myśl ART. 23 w nowym brzmieniu należy sporządzanie i uchwalanie planów zabudowania wspólnych i regionalnych, jest komisja, powołana w tym celu przez Ministra Spraw Wewnętrznych.

Ze względu na doniosłe znaczenie zagadnień, jakie w planie regionalnym mogą i powinny znaleźć rozwiązanie, do komisji mają być powoływani w charakterze członków poza przedstawicielami samorządu terytorjalnego, przedstawiciele samorządu gospodarczego (izby rolniczej, przemysłowo-handlowej, rzemieślniczej) zainteresowanej własności nieruchomości, delegaci wojska, wreszcie członkowie, mianowani przez Ministra Spraw Wewnętrznych w ilości, równej ilości przedstawicieli samorządu terytorjalnego. Prawo nie określa kwalifikacyj, jakie powinni posiadać członkowie, mianowani przez Ministra Spraw Wewnętrznych; z natury rzeczy jednak wypływa, że w liczbie członków mianowanych powinni znaleźć się fachowcy z różnych dziedzin wiedzy technicznej i ekonomicznej, których udział w komisji jest nie tylko pożądany lecz nawet konieczny.

Skoro komisja jest powołana do sprządzania i uchwalania planów zabudowania,

obejmujących znaczne połacie kraju, tem samem zostało przyznane, że jest ona organem, powołanym do koordynowania i uzgadniania wszelkich zamierzeń, które mogą mieć wpływ na takie lub inne ukształtowanie założeń, będących przedmiotem planu zabudowania. Z tych względów nowela nakłada obowiązek zasięgnięcia opinii przewodniczącego komisji przez organa, sporządzające szczegółowy plan zabudowania dla terenów, znajdujących się na obszarze, dla którego sporządza się plan zabudowania ogólny przez komisję, albo przylegających do tego obszaru (ART. 27 UST. 4); ponadto nowela wymaga zasięgnięcia opinii komisji co do celowości i potrzeby uznawania terenów za podlegające przepisom prawa budowlanego o parcelacji (ART. 53, UST. 2), jak również zasięgnięcia opinii przewodniczącego komisji co do poszczególnych projektów planów parcelacji, pozatem zadaniem komisji jest przedstawianie projektów przepisów i zarządzeń, których wydanie może mieć wpływ na ukształtowanie opracowywanego planu zabudowania. Wreszcie Minister Spraw Wewnętrznych może upoważnić komisję do sporządzania i uchwalania szczegółowych planów zabudowania dla poszczególnych osiedli i nałożyć na władze administracji ogólnej i organa samorządowe obowiązek zasięgnięcia opinii przewodniczącego komisji w sprawach, związanych z opracowywanym regionalnym planem zabudowania (ART. 23).

Wychodząc z założenia, że prawidłowe zabudowanie jest niemożliwe bez uprzedniego sporządzenia planów zabudowania, nowela wprowadza do ART. 56 przepis, głoszący, iż parcelacja terenów o powierzchni powyżej 1 h., a w miastach przy portach morskich terenów o powierzchni powyżej $\frac{1}{2}$ h., może być dokonywana tylko po uprzednim sporządzeniu planów zabudowania, i to niezależnie od tego, czy na parcelowanym terenie mają być założone lub zmienione ulice albo drogi, czy też nie. Ponieważ przy parcelacji większych obszarów parcelujący otrzymują korzyści, niekiedy bardzo wielkie, nowela uzupełnia ART. 37 przepisem, że koszty sporządzenia planu zabudowania takiego obszaru ponosi jego właściciel.

W myśl zasad prawa budowlanego do uporządkowania zabudowania osiedli zmierzają dwa środki, które mogą być stosowane łącznie: opracowanie planu zabudowania i wydanie przepisów miejscowych. Nowela uzupełnia ART. 11 PKT. D przepisami, które umożliwiają uregulowanie zagadnień, będących podstawą uporządkowania zabudowania osiedli, bez potrzeby wydawania przepisów miejscowych; w szczególności w szczegółowym planie zabudowania można ściśle ustalić poziome i pionowe ukształtowanie budynków (wewnętrzne linje zabudowania i gabaryty budynków), a nawet i gabaryty ogrodzeń; pozatem w szczegółowym planie zabudowania można dokładnie określić, jakie zakłady przemysłowe mogą być urządzone w poszczególnych częściach dzielnic przemysłowych, wreszcie, jakie drobne zakłady handlowe i przemysłowe mogą być urządzone w dzielnicach mieszkalnych. Rzecz oczywista, że takie szczegółowe regulowanie sposobu zabudowania w szczegółowych planach zabudowania może mieć miejsce tylko o tyle, o ile warunki lokalne za tem przemawiają, w przeciwnym razie szczegółowy plan zabudowania może ograniczyć się do ustalenia linii regulujących i linii zabudowania frontowych i tylnych, oraz gęstości i wysokości zabudowania.

Według dotychczasowego brzmienia ART. 46, zabroniony był podział na części terenów, przeznaczonych w planie zabudowania na ulice, place, skwery i t. p. cele. Nowela zmieniała powyższy przepis w tym kierunku, że podział omawianych terenów jest dozwolony z tym zastrzeżeniem, że przy podziale ich przeznaczenie nie może być zmienione. Zmiana taka była konieczna ze względu na ustanowiony obowiązek urządzenia i utrzymania ulic przy parcelacji, o czym niżej będzie mowa.

Koszty sporządzenia wspólnych planów zabudowania według dotychczasowego brzmienia ART. 37 ponosiły odnośnie gminy stosownie do ilości mieszkańców na terenie objętym planem zabudowania. Przepis powyższy był o tyle nieracjonalny, że nie zawsze korzyści osiągnęte wskutek sporządzenia planu zabudowania odpowiadają ilości mieszkańców. Z tych względów została wprowadzona zmiana, polegająca na tem, że koszty planów zabudowania wspólnych i regionalnych będą dzielone decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych pomiędzy poszczególne gminy, z uwzględnieniem nie tylko ilości mieszkańców, lecz i stopnia korzyści, osiągniętych przez poszczególne gminy.

Wreszcie nowela wprowadza zmiany, zmierzające do przyspieszenia i potanienia procedury sporządzania planów zabudowania. Między innymi znosi się obowiązek ogłaszania o przystąpieniu do sporządzenia planu zabudowania, o jego uchwaleniu i uprawomocnieniu się w „Monitorze Polskim“, a zamiast ogłoszenia w dwóch pismach miejscowych, uznaje się za wystarczające ogłoszenie w jednym piśmie miejscowym (ART. 25); przy sporządzaniu planów zabudowania w związku z przebudową ustroju rolnego nie wymaga się uchwalenia tych planów, natomiast jako uchwalenie traktuje się zaakceptowanie ich przez powiatowe władze administracji ogólnej; minimalny okres wyłożenia uchwalonych planów zabudowania skraca się z 4 do 2 tygodni; dla planów zabudowania, sporządzanych w związku z przebudową ustroju rolnego, okres zgłaszania zarzutów skraca się z 2 do 1 tygodnia.

Ze sporządzeniem planów zabudowania ściśle związane jest zagadnienie zawieszania rozpatrzenia prośby o pozwolenie na budowę i rozpatrzenia planów parcelacji, gdy budowa jest sprzeczna z zamierzeniami regulacyjnymi, a parcelacja dotyczy terenów, dla których zachodzi potrzeba sporządzenia planów zabudowania.

Według dotychczasowego brzmienia ART. 39, na zasadach w tym artykule wyłuszczonych, można było w trakcie sporządzenia planu zabudowania zawiesić rozpatrzenie prośby o pozwolenie na budowę, sprzeczną z zamierzeniami regulacyjnymi, najwyżej na 2 lata.

Podobnie, według dotychczasowego brzmienia ART. 60, w razie potrzeby sporządzenia planu zabudowania, można było zawiesić najdalej na 2 lata rozpatrzenie zgłoszonego planu parcelacji.

Nowela uzupełnia przytoczone przepisy postanowieniem, że z a w i e s z e n i e

rozpatrzenia prośby o pozwolenie na budowę albo rozpatrzenia planu parcelacji może być przedłużone jeszcze o 1 rok.

Takie przedłużenie terminu zawieszenia rozpatrzenia prośby o pozwolenie na budowę, bądź rozpatrzenia planu parcelacji, dopuszcza się tylko w przypadkach wyjątkowych, a więc gdy za tem przemawiają jakiegokolwiek specjalne okoliczności, i może nastąpić: w Warszawie — na skutek decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych, w innych miejscowościach — na skutek decyzji wojewody, wydanej przy udziale wydziału wojewódzkiego z głosem stanowczym.

Przedłużenie okresu zawieszenia rozpatrzenia prośby o pozwolenie na budowę w osiedlach wiejskich, nieposiadających charakteru osiedli podmiejskich, przemysłowych lub uzdrowiskach, — jest niedopuszczalne.

Wychodząc z założenia, że, zawieszenie rozpatrzenia prośby o pozwolenie na budowę, jak i zawieszenie rozpatrzenia planu parcelacji, powodują dla interesowanych wielkie uciążliwości, nowela wprowadza zasadę, że w razie, gdy zastosowano zawieszenie rozpatrzenia prośby o pozwolenie na budowę lub planu parcelacji, terminy uiszczenia gminie wszelkiego rodzaju należności, opartych na prawie budowlanem, na żądanie interesowanych, powinny być odroczone na okres o 1 rok dłuższy od okresu, na który zostało zawieszono rozpatrzenie prośby lub projektu.

PARCELACJA TERENÓW.

W myśl ART. 52 prawa budowlanego w brzmieniu noweli każdy podział terenów, które są albo mogą być przeznaczone w przyszłości na cele budowlane, wymaga uprzedniego zatwierdzenia planu parcelacji. Przed zatwierdzeniem planu umowy o takim podziale są nieważne.

ART. 52 ma zastosowanie do wszystkich wypadków, gdy przenosi się na inną osobę prawo własności lub posiadania (wieczysta dzierżawa, prawo zabudowy) części nieruchomości, a nawet i wtedy, gdy przenosi się na osobę trzecią prawo użytkowania (dzierżawa i t. p.) części nieruchomości w celu jej zabudowania lub korzystania z istniejących na niej budynków.

Za parcelację w znaczeniu ART. 52 należy uznać każdy podział nieruchomości co najmniej na 2 części, a w szczególności m. in. podział większego obszaru na 2 obszary mniejsze, oddzielenie od większego obszaru części mniejszej tego obszaru, podział większego obszaru na trzy lub więcej części, niezależnie od wielkości poszczególnych części.

W myśl nowego brzmienia ART. 53 zabroniony jest podział terenów bez zatwierdzonego planu parcelacji: a) w granicach administracyjnych gmin miejskich; b) w granicach ochrony sanitarnej uzdrowisk użyteczności publicznej; c) w gminach wiejskich na obszarach, objętych prawomocnymi szczegółowymi planami zabudowania; d) w gminach wiejskich na obszarach, uznanych za podlegające przepisom o parcelacji decyzją wojewody, wydaną po wysłuchaniu opinii właściwej izby rolniczej i właściwej komisji planu regionalnego, o ile taka istnieje.

■

Zatwierdzanie planów parcelacji, jak również dokonywanie scalenia i przekształcenia działek budowlanych, jest czynnością ściśle związaną z realizacją zamierzeń regulacyjnych.

Z tego względu w noweli została przyjęta zasada, że zatwierdzanie planów parcelacji oraz sporządzanie projektów scalenia i przekształcenia działek budowlanych należy do tych samych władz, do których należy sporządzanie planów zabudowania.

Do czynności tych są powołane w miastach, wydzielonych z powiatowych związków samorządowych, a nie będących uzdrowiskami, uznanymi za posiadające charakter użyteczności publicznej, oraz w niewydzielonych z tych związków miastach, których zarządy zostały upoważnione do sporządzania planów zabudowania, — zarządy miejskie; w uzdrowiskach, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej, — wydziały wykonawcze komisji uzdrowiskowych, bądź organa, którym wykonywanie powyższych czynności zostanie powierzone w razie utworzenia gminy uzdrowiskowej; w innych miejscowościach — wydziały powiatowe.

Według przepisów dotychczasowych, czynności te w uzdrowiskach użyteczności publicznej należały do organów uzdrowiskowych tylko wówczas, gdy nie chodziło o uzdrowiska, będące miastami wydzielonymi. Zmiana na korzyść organów uzdrowiskowych została wprowadzona w tym celu, by zapobiec równoległemu załatwianiu tych samych spraw przez organa miejskie i uzdrowiskowe, co dotychczas miało miejsce wobec tego, że granice uzdrowisk obejmują większe obszary, niż granice miast wchodzących w skład poszczególnych uzdrowisk.

Gdy parcelacja ma być dokonana na obszarze, znajdującym się w sferze interesów mieszkaniowych miasta, wymagane jest uprzednie zasięgnięcie opinii zarządu miejskiego.

Podobnie wymagane jest zasięgnięcie opinii przewodniczącego komisji planu regionalnego, jeśli taka komisja istnieje.

Nieudzielenie odpowiedzi przez zarząd miejski albo przez przewodniczącego komisji w ciągu 4 tygodni uważa się za udzielenie przychylniej opinii.

Działka gruntu nie może być uznana za budowlaną gdy nie posiada bezpośredniego dostępu do ulicy lub drogi, jak tego wymaga ART. 55 prawa budowlanego. Skoro więc właściciel terenu rolnego, leśnego czy ogrodowego chce ten teren przekształcić na kompleks działek budowlanych, winien zapewnić działkom bezpośredni dostęp do ulic lub dróg, a więc i urządzić ulice lub drogi, gdy ich niema, gdyż bez zapewnienia takiego dostępu, działki nie będą posiadały dostępu do ulicy, czyli jednej z najważniejszych cech działek budowlanych.

Rzecz oczywista, że pozostawienie wolnego pasa nieurządzonego gruntu pomiędzy utworzonymi działkami nie może być równoznaczne z zapewnieniem działkom dostępu do ulic lub dróg, bowiem pas zwykłego gruntu, nie posiadający utrwalonej lub trwałej nawierzchni i rozmakający w czasie opadów atmosferycznych, nie może być traktowany jako ulica lub droga. Stąd konieczność urządzenia przez parcelującego ulic.

Względy słuszności przemawiają za ustaleniem zasady, iż właściciel obszaru rolnego, leśnego lub ogrodowego, gdy chce rozparcelować grunt na działki budowlane,

musi zapewnić przyszłym mieszkańcom takie warunki, jakie normalnie powinny być zapewnione ze względów bezpieczeństwa i zdrowotnych. Powinien więc nie tylko zapewnić działkom rzeczywisty dostęp do ulicy, lecz ponadto zapewnić zarezerwowanie pewnych przestrzeni, jako zieleńców, skwerów i t. p., — co jest warunkiem niezbędnym ze względu na zdrowie mieszkańców.

Wychodząc z powyższych założeń, ART. 64 w brzmieniu noweli zawiera postanowienie, upoważniające władzę, udzielającą pozwoleń na parcelację, do zobowiązania właściciela podlegającego parcelacji większego obszaru do urządzenia jego kosztem w sposób przez nią określony na tym obszarze ulic, placów, skwerów i parków.

Obciążenie właściciela obowiązkami, o których wyżej mowa, może nastąpić tylko wówczas, gdy chodzi o parcelację, mającą na celu tworzenie nowych osiedli lub nowych dzielnic, zgodnie z nagłówkiem rozdziału, w którym są umieszczone omawiane przepisy, — co według ART. 64 ma miejsce wówczas, gdy powierzchnia parcelowanego obszaru wynosi co najmniej 1 h, a w miastach przy portach morskich — $\frac{1}{2}$ h. Przy parcelacji obszarów mniejszych nałożenie na parcelującego obowiązków, o których mowa, jest niedopuszczalne.

Obszar gruntu, do którego urządzenia na cele użytku publicznego parcelujący może być zobowiązany, nie powinien przekraczać 25% łącznej powierzchni wszystkich działek budowlanych, przewidzianych w planie parcelacji, gdy powierzchnia działek nie przekracza 15 hektarów, — i 35% łącznej powierzchni tychże działek, gdy ta ostatnia przekracza 15 hektarów.

Procentowo wyższe obciążenie właścicieli parcelowanych terenów powyżej 15 h. użytkowej powierzchni znajduje uzasadnienie w większym podniesieniu się wartości gruntów przy parcelacji większych obszarów i w konieczności zarezerwowania procentowo większych obszarów ze względu na interes publiczny, a obronę przeciwlotniczą i przeciwgazową w szczególności.

Koszty nakazanego sposobu urządzenia ulic nie mogą przekraczać norm, ustanowionych w ART. 174, ustalających maksymalne obciążenie właścicieli nieruchomości z tytułu przełożenia kosztów urządzenia ulic.

Co do urządzenia placów, skwerów i parków ART. 64 zawiera przepis, ustalający, iż koszty urządzenia tych obiektów nie mogą przekraczać kosztów zniwelowania terenu i obsiania go trawą.

Rzecz oczywista, że w tym wypadku powinny być wykorzystane warunki, istniejące na gruncie, jak np. — teren, na którym znajduje się naturalny drzewostan, powinien być przeznaczony na park, co może być uskutecznione bez żadnych nakładów.

Urządzenie obiektów, o których wyżej mowa, powinno nastąpić przed sprzedażą poszczególnych działek, z tego względu, że jak zaznaczono wyżej, działki stają się budowlanymi tylko wówczas, gdy mają dostęp do ulicy lub drogi.

W przypadkach, zasługujących na uwzględnienie (np. brak środków gotówkowych u parcelującego), władza może zezwolić na sprzedaż części obszaru przed urzą-

dzeniem ulic i t. p., a mianowicie do 50% ogólnej powierzchni działek, o ile parcelujący przedstawi zabezpieczenie wykonania przezeń nałożonego obowiązku.

Obowiązek urządzenia ulic i innych terenów, przeznaczonych do użytku publicznego, na parcelujących większe obszary może, lecz nie musi być nałożony. Obciążenia właściciela obszaru, podlegającego parcelacji, nie mogą przekraczać norm, ustalonych w ART. 64, mogą natomiast być niższe. Władza, nakładając na właściciela obowiązek, o którym mowa, powinna w każdym konkretnym przypadku rozważyć, czy nie zachodzą okoliczności, wskutek których względy słuszności wymagałyby nienakładania omawianego obowiązku, lub zmniejszenia obciążeń przez wyznaczenie na publiczne cele mniejszego obszaru lub przez ustalenie tańszego sposobu urządzenia ulic.

W razie parcelacji terenów na obszarach gmin wiejskich, władza przed nałożeniem wspomnianych obowiązków powinna zasięgnąć opinii właściwej izby rolniczej co do słuszności i wysokości obciążenia parcelującego.

Powierzchnia obszaru, który parcelujący ma przeznaczyć na cele użytku publicznego, oblicza się w procentowym stosunku nie do powierzchni całego parcelowanego obszaru, lecz do powierzchni utworzonych działek budowlanych. Urządzone w myśl zasad wyżej podanych ulice, drogi, place, skwery i parki stają się obiektami, przeznaczonymi do użytku publicznego, za korzystanie z których właściciel nie może pobierać żadnych opłat ani od osób prywatnych, ani od gminy w razie gdy ona zakłada na ulicach, drogach i t. p. lub pod nimi szyny tramwajowe, przewody wodociągowe, kanalizacyjne i t. p. urządzenia.

Obowiązek utrzymywania (konserwacji) omawianych ulic, placów, skwerów i parków obciąża właściciela parcelowanego terenu.

W miarę sprzedaży działek, utworzonych przy parcelacji, własność wspomnianych urządzeń w częściach, odpowiadających powierzchni poszczególnych działek, powinna być przeniesiona na nabywców działek, na których również przechodzi obowiązek utrzymywania tych urządzeń.

W razie nienależytego utrzymywania omawianych obiektów przez osoby, które ten obowiązek obciąża, wojewoda, a w Warszawie Minister Spraw Wewnętrznych może upoważnić gminę do utrzymywania tych obiektów kosztem wspomnianych osób.

Po zabudowaniu najmniej $\frac{1}{3}$ wszystkich działek, utworzonych przy parcelacji, gmina w myśl ART. 67 na żądanie zainteresowanych obowiązana jest przejąć dalsze utrzymywanie tych obiektów, o ile zostaną jej przekazane na własność w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych i długów.

SCALENIE DZIAŁEK BUDOWLANYCH.

Prawidłowe działki mogą być utworzone tylko na terenie, posiadającym prawomocny plan zabudowania, gdyż tylko na podstawie planu zabudowania można racjonalnie określić sposób zabudowania działek, a więc i ich minimalne rozmiary, zależne od sposobu zabudowania. Rzecz oczywista, że przeznaczenie terenów, na których w myśl

planu zabudowania mają powstać ulice i t. p. urządzenia, nie może być zmienione przy scaleniu, wobec czego tereny te nie są włączane do obszaru scalenia.

Mogą jednak zdarzyć się przypadki, że niewłączenie do obszaru scalenia gruntów, przeznaczonych pod ulice, place lub na t. p. cele, może być nader krzywdzącym dla ich właściciela.

Może to mieć miejsce wówczas, gdy znaczna część działki, będącej własnością jednej osoby, została przeznaczona pod ulice, place lub na t. p. cele, a tylko część jej weszła do utworzonego w planie zabudowania bloku budowlanego.

Właściciel taki, gdyby nawet uprzednio posiadał działkę, większą od jakiegokolwiek innej działki na obszarze scalenia, mógłby otrzymać działkę mniejszą od działek innych właścicieli, stosownie do obszaru tej części działki, która pozostała w obrębie bloku budowlanego.

W celu zachowania przyjętej w prawie budowlanym zasady, że wartość nowoutworzonych przy scalaniu działek powinna odpowiadać wartości działek dotychczasowych, przepis ART. 73 w nowym brzmieniu daje właścicielom działek, których część została przeznaczona na ulice, place i t. p. prawo żądania, by do obszaru scalenia została włączona i ta część ich działek, która została przeznaczona na wspomniane cele, z tem jednak, że łączna powierzchnia gruntu jednego właściciela nie może przekraczać 20% powierzchni wszystkich działek, włączonych do obszaru scalenia.

Włączony w ten sposób do obszaru scalenia teren, przeznaczony na ulice i t. p. urządzenia, bierze się pod uwagę przy określeniu wielkości działki danego właściciela.

Przeznaczenie tego terenu nie może być zmienione, a jego własność przechodzi na wszystkich właścicieli działek nowoutworzonych w częściach, odpowiadających powierzchni tych działek.

■

W myśl ART. 99 prawa budowlanego w brzmieniu dotychczasowym scalenie z urzędu, bez zgody większości zainteresowanych, reprezentujących więcej niż połowę obszaru scalenia, mogło być uskuteczniane tylko w wypadkach, gdy osiedle lub jego część zostały zniszczone wskutek klęski żywiołowej.

Nowela w celu ułatwienia przeprowadzania scalenia w przypadkach, gdy właściciele działek wskutek niezrozumienia swego interesu lub wskutek złej woli nie zgadzają się na scalenie, zmienia ART. 99 w tym kierunku, że u p o w a ż n i a w ł a d z ę do w s z c z ę c i a z u r z ę d u p o s t ę p o w a n i a s c a l e n i o w e g o w n a s t ę p u j ą c y c h w y p a d k a c h :

1) w obrębie bloku budowlanego, już istniejącego, lub który ma być utworzony na podstawie prawomocnego planu zabudowania, znajduje się jedna albo kilka działek, nie mających dostępu do żadnej z ulic, otaczających blok,

2) gdy powierzchnia znajdujących się w obrębie bloku budowlanego, działek, niezdatnych do zabudowania zgodnie z przepisami, albo nienadających się do racjonalnego i celowego zabudowania wskutek ustalonych linii regulacyjnych lub zabudowania, wynosi co najmniej jedną piątą powierzchni całego bloku,

3) gdy zgłoszono prośbę o pozwolenie na budowę jednej z dwóch lub kilku przyległych do siebie działek budowlanych, określonych wyżej, lub wreszcie,

4) gdy osiedle, bądź jego część zostały zniszczone wskutek klęski żywiołowej, a odbudowa na dawnych działkach nie mogłaby być dokonana ze względu na małe rozmiary, wadliwy kształt lub nieodpowiednie położenie poszczególnych działek.

■

W prawie budowlanem została przyjęta zasada, że koszty scalenia z urzędu, a więc bez zgody większości właścicieli ponosi gmina. Słusznem jednak jest dopuszczenie przełożenia tych kosztów na uczestników scalenia, gdy oni otrzymują wskutek scalenia korzyści.

Wychodząc z tych założeń, nowela zezwala na przełożenie poniesionych przez gminę kosztów na uczestników scalenia, jednak: a) w wysokości nieprzekraczającej korzyści, osiąganych przez poszczególnych właścicieli wskutek scalenia, b) płatność przełożonych kosztów na żądanie interesowanych powinna być odroczone do czasu sprzedaży działek lub ukończenia na nich budowy, t. zn. do czasu, gdy, jak można domniemywać, będą oni w posiadaniu pewnej gotówki.

URZĄDZANIE ULIC.

ART. 174 prawa budowlanego w dotychczasowym brzmieniu, zezwalając na przełożenie przez gminę kosztów pierwszego urządzenia ulic na zainteresowanych właścicieli działek, nie określał bliżej, co należy rozumieć pod pierwszym urządzeniem ulicy, i nie dawał podstawy do przekładania kosztów ulepszenia nawierzchni ulicy już istniejącej. Pozatem artykuł ten nie precyzował, jakiej nawierzchni urządzenie może być przełożone na zainteresowanych właścicieli.

W tym stanie rzeczy, stosowanie omawianego artykułu napotykało na trudności, a niekiedy odnośne przepisy były stosowane w sposób niewłaściwy.

Nowela zmienia przepisy tego artykułu w kierunku dokładnego sprecyzowania i rozwinięcia zasad przekładania kosztów urządzenia ulic. W myśl ustępu pierwszego ART. 174 w nowym brzmieniu koszty budowy i utrzymania ulic i placów ponosi gmina. Wyjątek od tej zasady stanowią przypadki, gdy na parcelującym większy obszar władza na podstawie ART. 64 nakłada obowiązek budowy i utrzymywania dróg i placów.

W przypadkach, gdy przez miasto i wogóle osiedle, przechodzi droga państwowa, wojewódzka lub powiatowa, budowa i utrzymanie (konserwacja) takiej drogi należy do obowiązku Skarbu Państwa, wojewódzkiego lub powiatowego związku samorządowego. Jednak ponoszone z tego tytułu koszty budowy i konserwacji drogi dla powyższych osób prawnych nie mogą przekraczać kosztów przeciętnej budowy i konserwacji takiej samej drogi poza obrębem osiedla. Gdyby więc rzeczywiste koszty były wyższe — nadwyżkę obowiązana jest ponieść gmina, na której terenie znajduje się droga.

Zgodnie z ustępem 2-im tegoż artykułu, koszty urządzenia ulic i placów mogą być przełożone na właścicieli działek, bądź przedsiębiorstw tylko na podstawie uchwały organu stanowiącego gminy, zatwierdzonej przez rządową władzę nadzorczą.

Podlegają przełożeniu tylko koszty ulic o szerokości do 20 m. Przy ulicy większej szerokości można przełożyć kosztą pasa 20 m. szerokości. Koszty te mogą być przełożone albo na właścicieli działek, przyległych do nowourządzonej ulicy lub placu, albo na osoby, niebędące właścicielami przyległych działek.

Przytem omawiane koszty mogą być przełożone albo w 100% albo w pewnej części, zależnie od korzyści, osiąganych wskutek urządzenia ulicy. Przy ocenie korzyści,

otrzymywanych przez właścicieli przyległych działek wskutek urządzenia ulicy, między innymi należy brać pod uwagę sposób i gęstość zabudowania działek oraz charakter ulicy lub placu.

O ile chodzi o właścicieli działek, nie przylegających do nowourządzanych ulic lub placów, albo o właścicieli przedsiębiorstw bądź urządzeń, znajdujących się na takich działkach, koszty urządzenia ulicy lub placu mogą być na nich przekładane tylko wówczas, gdy wskutek urządzenia ulicy lub placu osiągną oni szczególne korzyści.

Wobec przyjętej zasady, że koszty urządzenia ulicy lub placu mogą być przekładane stosownie do korzyści, otrzymywanych wskutek urządzenia ulicy, ustęp 9 omawianego artykułu postanawia, że przekładanie takie nie może mieć miejsca wówczas, gdy ustawowe ograniczenia pozbawiają właścicieli wszelkich korzyści. Do takich ograniczeń np. należy ustalenie w planie zabudowania, że dany teren ma pozostać pod uprawę rolną, ogrodniczą lub leśną, t. zn. nie może być zabudowany.

Podobnie przekładane koszty urządzenia powinny być obniżone, gdy ustawowe ograniczenia zmniejszają korzyści, płynące z urządzenia ulicy lub placu, np. gdy w planie zabudowania ustalono niski procent zabudowania. Wreszcie płatność omawianych kosztów powinna być odroczone, gdy ustawowe ograniczenia odraczają uzyskanie omawianych korzyści, jak np. w razie, gdy znajdujące się na działce budynki podlegają ustawie o ochronie lokatorów.

Ścisłe określenie, jakie ustawowe ograniczenia mają wchodzić tu w grę, ma nastąpić w myśl ustępu 10 w drodze wydania rozporządzenia przez Ministra Spraw Wewnętrznych.

W myśl ustępu 3 tegoż artykułu mogą być przekładane tylko następujące koszty urządzenia ulic i placów: a) wartość gruntu, nawet i wtedy, gdy nie był przez gminę nabyty; b) koszty urządzenia nawierzchni w sposób przyjęty w danej miejscowości; c) koszty ułożenia przewodów kanalizacyjnych i wodociągowych; d) koszty urządzenia oświetlenia ulicznego.

Koszty budowy nawierzchni jezdni i chodników nie mogą przekraczać w miastach powyżej 75.000 mieszkańców — kosztów wybudowania jezdni z bazaltowej drobnej kostki (półbruczku), z zalaniem spoin masą bitumiczną, i kosztów ułożenia chodnika z płyt betonowych na piasku, z zalaniem spoin cementem, i ułożeniem krawężnika betonowego, lecz bez kosztów urządzenia podłoża jezdni; w uzdrowiskach uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej, i w miastach od 25.000 do 75.000 mieszkańców — dwóch trzecich, w innych osiedlach — połowy kosztów, obliczonych w sposób określony wyżej; a koszty budowy wodociągu i kanalizacji — kosztów założenia przewodu wodociągowego o średnicy 10 cm. i przewodu kanalizacyjnego kamionkowego o średnicy 30 cm. Maksymalnych kosztów oświetlenia ulicznego omawiane przepisy nie określają.

Zgodnie z ustępem 4 tegoż artykułu pod pierwszym urządzeniem ulicy lub placu rozumieć należy nie tylko zaopatrzenie ulicy w nawierzchnię, wodociąg, kanalizację i oświetlenie, gdy ulica żadnego z tych urządzeń nie posiada, lecz i zaopatrzenia ulicy

w jedno z wymienionych urzędzeń, gdy inne urzędzenia ulica już posiada (np. ułożenie wodociągu i kanalizacji lub jednego z tych urzędzeń, na ulicę, która posiada już urzędzoną nawierzchnię).

Nawierzchnia uważa się za urzędzoną tylko wówczas, gdy odpowiada ART. 172, a więc, gdy składa się z jezdni i chodników, gdy jezdnia jest trwała i pochyła ku ściekom.

W ART. 174 przyjęto zasadę, że koszty urzędzenia ulicy lub placu na zainteresowanych mogą być przekładane tylko raz jeden.

To też ustęp 5 tego artykułu dopuszcza przełożenie kosztów ulepszenia nawierzchni ulicy tylko wówczas, gdy koszty urzędzenia istniejącej nawierzchni nie były przekładane na zainteresowanych.

Wysokość kosztów ulepszenia nawierzchni, które mogą być przełożone, nie mogą przekraczać z jednej strony norm, ustalonych w ust. 3 tegoż artykułu, z drugiej zaś strony nie mogą być wyższe od różnicy pomiędzy kosztami urzędzenia nowej nawierzchni, a nawierzchni istniejącej.

Przełożenie kosztów ulepszenia nawierzchni może nastąpić tylko wówczas, gdy przepisy miejscowe zezwalają na takie przełożenie. W braku przepisów miejscowych w tej mierze, przekładanie kosztów ulepszenia nawierzchni jest niedopuszczalne.

Pod ulepszeniem nawierzchni rozumieć należy zamianę nawierzchni trwałej lub utrwalonej, szosowanej, z kamienia polnego i t. p. na nawierzchnię trwałą z ulepszonemu materiału, jak: kostka, klinker, beton, asfalt i t. p.

Zgodnie z brzmieniem ustępu 6 dopuszczalność przekładania kosztów urzędzenia ulicy lub placu nie jest uzależniona od tego, czy koszty wszystkich elementów urzędzenia mają być przełożone jednorazowo czy też stopniowo, w miarę zaopatrywania ulicy lub placu w poszczególne elementy urzędzenia.

Ustęp 7 omawianego artykułu upoważnia gminę do żądania zaliczek na urzędzenie ulicy lub placu od osób, na które mają być przełożone koszty tego urzędzenia, w wysokości jednak, nie większej od wartości gruntu o obszarze, odpowiadającym udziałowi danej osoby w pokryciu omawianych kosztów.

Zaliczek takich zarząd gminy może żądać tylko wówczas, gdy zapadła uchwała organu stanowiącego o przełożeniu tych kosztów, a ponadto urzędzenie ulicy lub placu jest przewidziane w preliminarzu budżetowym gminy.

Interesowany zwalnia się od obowiązku uiszczenia zaliczki, gdy odstąpi gminie bezpłatnie obszar gruntu pod ulicę, odpowiadający jego udziałowi w pokryciu kosztów jej urzędzenia, przyczem jest rzeczą obojętną, czy odstąpienie gruntu nastąpiło przed wezwaniem do uiszczenia zaliczki, czy po takim wezwaniu. Odstąpiony powinien być grunt potrzebny dla urzędzenia danej ulicy lub placu.

W myśl ustępu 8 zarówno przełożone kosztu urzędzenia ulicy lub placu jak i zaliczki na ich urzędzenie mogą być ściągnięte w drodze administracyjnej.

Ustęp 11 tegoż artykułu daje gminie prawo przełożenia na właścicieli działek kosztów nabycia gruntów pod ulicami już urzędzonymi chociażby przed wejściem w ży-

cie prawa budowlanego, gdy grunty takie pomimo urządzenia ulicy lub placu nie stanowią własności gminy. Przepis ten ma na celu uregulowanie stanu prawnego ulic, urządzonych w swoim czasie za zgodą prywatnych osób na ich gruntach.

KIEROWANIE ROBOTAMI BUDOWLANEMI.

Sprawę kierowania robotami budowlanymi nowela ujmuje w sposób nieco odmienny od dotychczasowego.

W myśl ART. 358 w nowym brzmieniu pod nadzorem technicznego kierownika z reguły powinny być wykonywane roboty, wymienione w ART. 333, jako wymagające uprzedniego zatwierdzenia projektu. ART. 110 w punkcie 10 przewiduje możliwość zaliczenia innych robót do kategorii wymagających nadzoru technicznego kierownika. Wreszcie na podstawie ART. 359 władze mogą żądać, by roboty, nie wymagające nadzoru technicznego kierownika, były wykonywane pod nadzorem takiego kierownika, — gdy to jest konieczne ze względu na bezpieczeństwo życia i zdrowia ludzkiego.

Przepisy prawa budowlanego, w obecnym jego brzmieniu, przewidują: kierownictwo architektoniczne, kierownictwo robót konstrukcyjnych i kierownictwo robót instalacyjnych, przyczem kierownictwu architektonicznemu nadają charakter kierownictwa ogólnego, w razie gdy na budowie istnieje osobne kierownictwo robót konstrukcyjnych.

Zgodnie z brzmieniem ART. 358 ust. 2, roboty przy większych budynkach o skomplikowanych konstrukcjach powinny być wykonywane pod nadzorem dwóch kierowników: kierownika architektonicznego, będącego równocześnie kierownikiem ogólnym, i kierownika robót konstrukcyjnych.

Zakres uprawnień do kierowania robotami budowlanymi uzależnia się od charakteru otrzymanego wykształcenia. W szczególności inżynierowie - architekci po złożeniu egzaminu administracyjnego i wykazaniu się 3-letnią praktyką otrzymują uprawnienie do kierowania wszelkimi robotami budowlanymi, z wyjątkiem kierowania robotami konstrukcyjnymi przy budynkach większych o skomplikowanych konstrukcjach; mogą jednak oni uzyskać prawo kierowania i takimi robotami po wykazaniu się praktyczną umiejętnością przed komisją kwalifikacyjną, która zostanie powołana przez Ministra Spraw Wewnętrznych. (ART. 361).

Ukończenie wydziału inżynierji lądowej lub wodnej państwowych politechnik, z wyjątkiem oddziałów mierniczego i meljoracyjnego, daje prawo do uzyskania, po złożeniu egzaminu i wykazaniu się 3-letnią praktyką, uprawnienia do kierowania wszelkimi robotami, z wyjątkiem architektonicznego kierowania robotami przy budynkach zabytkowych, pomnikach, budynkach monumentalnych, i budynkach większych o skomplikowanych konstrukcjach (ART. 362).

Inżynierowie mechanicy i górniczy, po złożeniu egzaminu i wykazaniu się trzyletnią praktyką, uzyskują uprawnienie do kierowania robotami w takim zakresie, w jakim roboty te wchodzi, jako czynności pomocnicze, w zakres głównego ich zawodu, z wyłączeniem jednak kierowania robotami przy większych budynkach o skomplikowanych konstrukcjach. Osoby te po wykazaniu się odpowiednią praktyką mogą również uzyskać uprawnienie do kierowania robotami instalacyjnymi (wodociągi, kanalizacja, instalacja ogrzewania centralnego, instalacja gazowa) — (ART. 363).

Wreszcie absolwenci średnich szkół budowlanych po wykazaniu się 5-letnią praktyką i złożeniu egzaminu administracyjnego, uzyskują uprawnienie do kierowania robotami, z wyjątkiem robót, dotyczących budynków zabytkowych, pomników i budynków

monumentalnych, jak również budynków większych o skomplikowanych konstrukcjach (ART. 364).

Dotychczasowe przepisy ARTYKUŁÓW 364 ustępu 1 punktu 2 i ARTYKUŁU 370, które dawały możliwość uzyskiwania uprawnień do kierowania robotami budowlanymi przez osoby, nie posiadające technicznego wykształcenia, zostają uchylone z dniem 5 marca 1938 r.

Zmiana przepisów o uprawnieniach do kierowania robotami budowlanymi nie narusza uprawnień, nabytych przed wejściem w życie noweli. Wyjątek stanowi kierowanie robotami przy budynkach większych o skomplikowanych konstrukcjach, które może być uskuteczniane tylko przez osoby, posiadające wykształcenie, odpowiadające wykształceniu wydziałów architektury lub inżynierji lądowej lub wodnej.

Pozatem nowela przewiduje uzyskanie z mocy samego prawa uprawnień do kierowania robotami budowlanymi przez osoby, posiadające wyższe lub średnie wykształcenie techniczne, które wykonywały zawód kierowników robót na obszarach województw poznańskiego lub pomorskiego w okresie conajmniej 3 lat przed 5 marca 1928 r.

SPORZĄDZANIE PROJEKTÓW BUDOWLANYCH.

Projekty robót budowlanych (plany) z reguły mogą sporządzać tylko osoby, posiadające do tego uprawnienia. Jednak ART. 360 w nowym brzmieniu zezwala na wykonywanie przez osoby nieuprawnione projektów budynków mieszkalnych i gospodarskich, przeznaczonych na własny użytek właścicieli, wznoszonych poza granicami miast, wydzielonych z powiatowych związków samorządowych, i uzdrowisk, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej.

Inżynierowie - architekci, uzyskujący uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi, uzyskują tem samem i prawo do sporządzania projektów odnośnych robót, (ART. 361), inżynierowie zaś lądowi i wodni, względnie drogowi, uzyskując uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi, otrzymują równocześnie uprawnienia do sporządzania projektów robót konstrukcyjnych i instalacyjnych, prawo zaś sporządzania odnośnych projektów architektonicznych uzyskują po wykazaniu się przed komisją kwalifikacyjną umiejętnością projektowania (ART. 362). W ten sam sposób ujmuje nowela sprawę nabywania uprawnień do sporządzania projektów przez inżynierów mechanicznych i górników (ART. 363).

Absolwenci średnich szkół budowlanych, równocześnie z uprawnieniem do kierowania robotami budowlanymi, uzyskują prawo sporządzania projektów tych robót, któremi mogą kierować, z tem jednak ograniczeniem, że nie wolno im sporządzać projektów w miastach: Warszawie, Bydgoszczy, Częstochowie, Grudziądzu, Krakowie, Lublinie, Lwowie, Łodzi, Poznaniu, Toruniu i Wilnie (ART. 364).

Powyższy zakaz sporządzania projektów może być rozciągnięty na inne miasta rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych. Z drugiej strony Minister Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrem Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego może uznać, iż ukończenie pewnej szkoły budowlanej upoważnia do uzyskania uprawnień bez ograniczenia w projektowaniu, o którym wyżej mowa.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DISCYPLINARNA OSÓB UPRAWNIONYCH DO KIEROWANIA ROBOTAMI BUDOWLANEMI I DO SPORZĄDZANIA PROJEKTÓW.

Dotychczasowe przepisy odpowiedzialności takiej nie przewidywały. Nowela uprawnia Ministra Spraw Wewnętrznych do udzielania upomnień, a nawet do odbie-

rania uprawnień na czas do lat 3 za niestosowanie się osób uprawnionych do przepisów obowiązujących, do zasad sztuki budowlanej lub wreszcie do zasad sztuki technicznej (ART. 402).

RZECZOZNAWCY BUDOWLANI.

W myśl dotychczasowych przepisów, rzeczoznawcą budowlanym mogła być każda osoba, posiadająca uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi. Udziału rzeczoznawców w załatwianiu spraw budowlanych przez wydziały powiatowe, dotychczasowe przepisy nie wymagały.

Nowela zmienia dotychczasowy stan rzeczy o tyle, że nakłada na wydziały powiatowe obowiązek pjsiłkowania się rzeczoznawcami budowlanymi (ART. 389). Z drugiej strony rzeczoznawcami w miastach, wydzielonych z powiatowych związków samorządowych, w uzdrowiskach, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej, i w wydziałach powiatowych mogą być tylko osoby z wyższym wykształceniem architektonicznym lub inżynieryjnym, jak to postanawiają ART. 387 ust. 2, ART. 388 ust. 2 i ART. 389 ust. 2. Przepis o rzeczoznawcach budowlanych wydziałów powiatowych wchodzi w życie w dniu 5 marca 1939 r.

ULGI.

ARTYKUŁ 416 w nowym brzmieniu upoważnia Ministra Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrami Rolnictwa i Reform Rolnych oraz Opieki Społecznej do wydawania w drodze rozporządzeń ulgowych przepisów dla wsi i dla obszarów rolnych w miastach, niewydzielonych z powiatowych związków samorządowych. Przepisy takie mogą zawierać odchylenia od przepisów ustawowych.

Pozatem nowela wprowadza ulgi do niektórych przepisów prawa budowlanego, jak np. dopuszcza zarówno w miastach jak i na wsi urządzenie na sąsiednich działkach bezpośrednio przy wspólnej granicy tych działek dolów ustępowych, położonych obok siebie (ART. 256 i 315), upoważnia władze do zezwolenia na budowę wspólnych ustępów dla kilku mieszkań (ART. 251 i 252), obniża normy wysokości pomieszczeń na wsi (ART. 304) i t. p.

PRZEPISY MIEJSCOWE.

Prawo budowlane w dotychczasowym brzmieniu nie dawało podstawy do uregulowania pewnych zagadnień. Lukę tę nowela uzupełnia, dając podstawę do uregulowania takich np. kwestyj, jak: urządzania skarp i rowów przy spadzistym terenie, ustalenia warunków, jakim budynki powinny odpowiadać ze względu na obronę przeciwlotniczą i przeciwigazową, ustalenia warunków, jakim powinno odpowiadać wykonywanie robót ze względu na zapobieżenie hałasom i t. p. (ART. 410).

Pozatem, jak wyżej już zaznaczono, nowela upoważnia Ministra Spraw Wewnętrznych do regulowania w drodze rozporządzeń tych lub innych zagadnień, które w myśl przepisów prawa budowlanego z reguły są regulowane przepisami miejscowymi.

KOMPETENCJA WŁADZ.

Jak wyżej już zaznaczono, nowela zmieniła przepisy prawa budowlanego o kompetencji władz w tym kierunku, że do zatwierdzenia planów parcelacji oraz przeprowa-

dzania scalenia i przekształcenia, powołane zostały organa, do których należy sporządzanie planów zabudowania.

W m. st. Warszawie sprawy odwołań od orzeczeń zarządu miejskiego, dotyczących pozwoleń na budowę (ART. 385 pkt. a i ART. 386) przeszły w myśl noweli do kompetencji Ministra Spraw Wewnętrznych ze względu na doniosłe znaczenie wyglądu stolicy Państwa i ze względu na to, że zatwierdzanie planów zabudowania w m. st. Warszawie należy do tego Ministra.

ART. 392, określający kompetencję władz, powołanych do udzielania pozwoleń na budowę budynków zakładów przemysłowych, których urządzenie wymaga zatwierdzenia władz przemysłowych, został uzupełniony przepisami, głoszącymi, iż udzielanie pozwoleń na budowę i użytkowanie budynków portowych, bezpośrednio związanych z eksploatacją portów morskich i położonych na terenach tych portów, należy do urzędu morskiego, a udzielanie pozwoleń na budowę i użytkowanie budynków, przeznaczonych na zakłady elektryczne, — do wojewodów, w Warszawie zaś do komisarza rządu.

Artykuł ten pozatem został uzupełniony przepisem, nakazującym we wszystkich przypadkach, przewidzianych w tym artykule, zasięganie opinii zarządów miejskich, o ile odnośne budynki są wznoszone w miastach.

Zgodnie ze zmienionem brzmieniem ART. 393-a, Minister Spraw Wewnętrznych jest upoważniony nie tylko do przelania funkcji, związanych z nadzorem policyjno - budowlanym, z organów samorządowych na organa administracji państwowej, jak to było dotychczas, lecz i do przelania tychże funkcji z organów samorządowych niższego rzędu na organa wyższego rzędu.

INNE WAŻNIEJSZE ZMIANY.

Poza zmianami przepisów wyżej omówionych, nowela zmienia szereg innych przepisów prawa budowlanego. Do ważniejszych zmian należą zmiany następujące.

ART. 338 prawa budowlanego, upoważniająca władzę do zabronienia wszelkich zmian w zewnętrznym wyglądzie budynków i ich części lub otoczenia przez umieszczanie szyldów, napisów reklamowych, obrazów, malowideł, szafek wystawowych i t. p., gdy te zmiany mogą spowodować zniekształcenie lub zaszpecenie ulicy, placu, miejscowości albo krajobrazu, — został uzupełniony przepisem, dającym właściwej władzy prawo nakazania z tych samych względów usunięcia już istniejących urządzeń, o których wyżej mowa.

ART. 380, między innymi ściśle określający, w jakich przypadkach władza może nakazać zniesienie budynku albo urządzenia, wybudowanych bez pozwolenia lub niezgodnie z pozwoleniem, uzupełnia się przepisem, w myśl którego zniesienie takiego budynku albo urządzenia może być zarządzone i wówczas, gdy budynek lub urządzenie wykacza poza linią regulacyjną, ustaloną w prawomocnym planie zabudowania.

ART. 331-a (NOWY) wprowadza obowiązek zasięgania przez władze budowlane wiążących opinii władz wojskowych przy budowie w pobliżu wytwórni, zakładów amunicji i materiałów wybuchowych. Pozwolenie w tych wypadkach może być uzależnione od zrzeczenia się przez interesowanego prawa do odszkodowania z tytułu szkód i strat, jakie mogą powstać skutkiem wybuchu.

Rezolucja Sejmu uchwalona w dn. 17.VI. 1936 r.

W związku z przyjęciem noweli do prawa budowlanego, Sejm na posiedzeniu w dn. 17.VI.1936 r. uchwalili następującą rezolucję:

Zważywszy:

1. że stan kultury miast i osiedli pod względem inwestycyjnym, zdrowotnym i mieszkaniowym jest w kraju bardzo niski,

2. że normalna rozbudowa osiedli oraz znajdujących się w nich urządzeń komunikacyjnych i innych użyteczności publicznej nie może rozwijać się pomyślnie bez uprzedniego dokonania pomiarów, oraz planów zabudowania,

3. że gminy nie dysponują w obecnej chwili dostatecznymi środkami na pokrycie kosztów wykonania pomiarów i planów zabudowania i że stan ten — przez dłuższy okres czasu nie ulegnie zmianie na lepsze,

4. że zawieszenie rozpatrywania próśb o pozwolenie na budowę, jak również planów parcelacji, do czasu uprawomocnienia się planów zabudowania, powinno być stosowane tylko wyjątkowo i że w interesie ogólnym leży przyspieszenie wszelkich możliwych inwestycji oraz przeciwdziałanie zbędnym formalnościom, —

Sejm wzywa Rząd do podniesienia stanu kultury urbanistycznej oraz wprowadzenia celowości i ładu w dziedzinie zabudowania osiedli m. in. przez

a) — wzmożenie prac w zakresie pomiarów i planów zabudowania miast i innych ważniejszych osiedli na podstawie uprzednio opracowanego technicznego i finansowego kilkuletniego programu zapewniającego celowość i ciągłość prowadzonych prac,

b) — udzielenie w ramach powyższego programu związkom samorządu terytorjalnego oraz komisjom wspólnych i regionalnych planów zabudowania na wykonanie odnośnych prac pomocy finansowej zarówno w postaci ulgowych kredytów, jak i zapomóg,

c) — włączenie kredytów na pomiary i plany zabudowania do ogólnopaństwowego programu inwestycyjnego,

d) — uwzględnienie tej konieczności przy opracowaniu preliminarza budżetowego na rok 1937/38 i dalsze.

I Zjazd delegatów miast polskich we Lwowie w sprawie wykonywania nadzoru budowlan.

UCHWAŁY I DEZYDERATY PRZEDŁOŻONE PANU MINISTROWI SPRAW WEWNĘTRZNYCH *).

1. Zjazd zwraca się do Pana Ministra Spraw Wewnętrznych z następującym dezyderatem: „Należałoby przepisem ogólnie - państwowym ograniczyć swobodę parcelacji gruntów w miejscowościach, nieposiadających planów zabudowania i przepisów miejscowych, poniżej pewnego ustalonego minimum powierzchni działek.

Ubiegający się o taki podział powinien udowodnić potrzebę gospodarczą utworzenia działek mniejszych od takiego minimum. Władza zaś zatwierdzająca miałaby w tych wypadkach prawo swobodnej oceny dowodów. Ogólnie-państwowe minimum działek, powyżej wspomniane, mogłoby być zmieniane przepisami miejscowymi lub rozporządzeniami władzy II-ej instancji, zależnie od potrzeb miejscowych“.

2. „Zjazd zwraca się do Pana Ministra Spraw Wewnętrznych z prośbą o ustalenie w porozumieniu z Ministrem Skarbu na okres paroletni programu kredytowania prac prowadzonych w poszczególnych miastach nad sporządzaniem pomiarów i planów zabudowania, jako niezbędnych podstaw do prowadzenia racjonalnej polityki terenowej i budowlanej, a zwłaszcza o przyspieszenie ustalenia wysokości tych kredytów i warunków kredytowania na rok bieżący“.

3. Zjazd zwraca się do Pana Ministra Spraw Wewnętrznych z prośbą o znówelizowanie art. 52 prawa budowlanego w następującym brzmieniu: „Wszelki podział posiadania i własności gruntu oraz wszelkie zmiany ukształtowania granic, dzielących własność lub posiadanie na mniejsze działki niż 1 ha, wymagają zatwierdzenia właściwej władzy budowlanej“.

4. Zjazd zwraca się do Pana Ministra Spraw Wewnętrznych z prośbą, aby w związku z przepisami prawa budowlanego, odnoszącymi się do parcelacji, zechciał

*) Ze względu na brak miejsca drukujemy tylko ważniejsze uchwały, dotyczące zagadnień urbanistycznych (niektóre z tych uchwał zostały uwzględnione przy dokonanej nowelizacji Prawa Bud.).

podjąć kroki celem: „Przestrzegania przez Sądy w każdym wypadku podziału gruntów bez względu na to, czy mają być wydzielone całe parcele katastralne, czy też ich części, aby do podań hipotecznych dołączano plany sytuacyjne podziału, sporządzone przez mierniczego przysięgłego i zatwierdzone przez właściwe władze“.

5. Zjazd zwraca się do Pana Ministra Spraw Wewnętrznych z prośbą, aby zechciał podjąć kroki celem znowelizowania art. 99 pkt. b. prawa budowlanego w tym kierunku, aby art. 99 w pkt. b, otrzymał brzmienie następujące: „z urzędu, nawet w wypadku braku prawomocnego planu zabudowania działki, które ze względu na ich rozmiary, kształt lub położenie mogą być zabudowane zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących i jeżeli zgłoszona została prośba o zatwierdzenie planu parcelacji odnośnego terenu, lub prośba o zezwolenie na budowę na jednej lub więcej takich działek“.

6. „Zjazd zwraca się do Pana Ministra Spraw Wewnętrznych z prośbą o przelanie dzisiejszych uprawnień Ministra Spraw Wewnętrznych, dotyczących zatwierdzania planów zabudowania w miastach wydzielonych, na Urzędy Wojewódzkie w drodze rozporządzeń substytucyjnych, przez uposażenie Urzędów Wojewódzkich w pracowników, posiadających należyte przygotowanie fachowe, urbanistyczne“.

7. Zjazd zwraca się do Pana Ministra Spraw Wewnętrznych z następującym dezyderatem: „Należałoby dopuścić możliwość oddzielnego uprawnomocniania pewnych częściowych postanowień, stanowiących przedmiot planów zabudowania np. przeznaczenia terenów, stref budowlanych, linii regulacyjnych ulic i placów, linii zabudowania nawet bez ścisłych zdjęć terenowych, a choćby przez wytyczenie linii w terenie. Jest to konieczne w wypadkach nagłych w razie zagrożenia najistotniejszych potrzeb publicznych przez ruch parcelacyjny i budowlany“.

8. „Zjazd zwraca się do Pana Ministra Spraw Wewnętrznych z prośbą o możliwie szybkie znowelizowanie rozporządzenia Ministra Robót Publicznych z 23.IV.1930 r. o sposobie opracowania planów zabudowania oraz o wydanie szczegółowej instrukcji, normującej poszczególne kwestje, związane z opracowaniem planów zabudowania“.

33. „Zjazd zwraca się do Pana Ministra Spraw Wewnętrznych z prośbą, aby w nawiązaniu do problemów urbanistycznych rozwoju miast spowodował jak najdalsze współdziałanie władz budowlanych podmiejskich z Zarządami Miejskimi oraz wzmożenie egzekutywy tych władz“.

DEZYDERATY PRZESŁANE ZWIĄZKOWI MIAST POLSKICH.

I. Zjazd Delegatów Miast Polskich w sprawie wykonywania nadzoru budowlanego wyraża pogląd, iż pożądane jest rozszerzenie działalności referatu urbanistycznego Związku Miast Polskich w następujących dziedzinach:

1) „Opracowywanie wniosków, dotyczących zmian prawa budowlanego i odnośnych rozporządzeń wykonawczych.

2) Opracowywanie projektów ramowych (ogólno - państwowych) i typowych miejscowych przepisów budowlanych oraz opracowywanie typów norm strefowania i innych elementów planów zabudowania. (Wzór przepisów m. Poznania).

3) Opracowywanie innych podobnych zagadnień technicznych interesujących szereg miast.

Zdaniem Zjazdu pożądanym jest prowadzenie tej działalności przez:

a) „Utrzymywanie kontaktu z pracami, prowadzonymi w tym zakresie przez poszczególne miasta i koordynowanie tych prac“.

b) „Opracowywanie poszczególnych zagadnień przez referat urbanistyczny we własnym zakresie lub przez ich zlecenie do opracowania odnośnym fachowcom“.

c) „Rozpatrywanie powyższych referatów na komisjach, powoływanych w tym celu przez Związek Miast Polskich“.

d) „Zwoływanie Zjazdów Delegatów Miast w ważniejszych sprawach, dotyczących zagadnień urbanistycznych i budowlanych“.

e) „Publikowanie odnośnych materiałów w „Biuletynie Urbanistycznym“.

Zjazd uważa, iż ze względu na znaczenie tych prac, kosztów, związanych z ich stałym wykonywaniem, winny być ponoszone przez wszystkie miasta w wysokości i w sposób ustalony przez Związek Miast Polski.

W szczególności Zjazd proponuje zwołanie następnego Zjazdu dla rozpatrzenia projektów miejscowych przepisów budowlanych.

II. Zjazd zwraca się do Związku Miast, aby przy opracowaniu projektu przepisów miejscowych ramowych zechciał wziąć pod uwagę następujące dezyderaty:

1) „Najmniejsza kubatura mieszkań jednoizbowych z trzonami kuchennymi, a więc służących jednocześnie jako mieszkanie i kuchnia, winna wynosić minimum 60 m³ powietrza.

2) W razie stawiania trzonu kuchennego w alkowach, kubatura powyższa obowiązuje dla przyległej izby i alkowy łącznie.

3) Wnęki z trzonami kuchennymi przy lokalach jedno lub dwuizbowych mogą być oświetlane przez okna, wychodzące na świetliki, względnie przez otwory do izb mieszkalnych i muszą posiadać niezależnie od izb mieszkalnych przewody wentylacyjne o wymiarach 0.14×0.14 mtr, wyprowadzone ponad dach.

4) Korytarze, łączące kilka mieszkań jedno lub dwuizbowych z klatką schodową, winny być najmniej 1.40 m. szerokie, a ponadto muszą być uważane jako części klatek schodowych, wobec czego winne podlegać obowiązującym przepisom o klatkach schodowych. Punkt ten nie zmienia przepisów o hotelach.

III. Zjazd zwraca się do Związku Miast Polskich, aby przy opracowaniu przepisów miejscowych ramowych zechciał wziąć pod uwagę następujący dezyderat:

W budynkach nowowznoszonych, nadbudowanych o ogólnej ilości kondygnacji większej niż parter i III. piętra winne być urządzone dźwigi osobowe niezależnie od przewidzianych w prawie budowlanym schodów.

IV. Zjazd zwraca się do Związku Miast o wzięcie pod uwagę przy opracowaniu ramowych przepisów miejscowych następujących dezyderatów:

1) Urządzenie mieszkalnych suterren na terenie miasta jest zasadniczo niedopuszczalne. Wyjątek stanowią budynki wolnostojące i bliźniacze do kubatury 1.500 m³, w których dopuszczalne jest umieszczenie w suterrenach mieszkań służbowych dla dozorców, kuchni z pokojami służbowymi, należących do mieszkań na parterze, pralni, łazienek i t. p. izb gospodarczych przy zachowaniu następujących norm i ograniczeń:

a) okna lokali suterrenowych nie mogą wychodzić na północ,

b) zagłębienie podłogi pod poziomem chodnika nie może przekraczać 1.00 m.,

c) wysokość okien w świetle futryny okiennej winna być nie mniejsza od 1 me-

tra, a stosunek łącznej kwadratury okien w świetle futryn do kwadratury podłogi dla każdej izby osobno winien wynosić minimum $1/8$,

d) spód futryny okiennej winien wznosić się nad naturalny poziom terenu co najmniej o 0.15 m.,

e) ściany lokali suterenowych oraz podłogi winne mieć izolację pionową i poziomą, zabezpieczającą lokale od przenikania wilgoci gruntowej,

f) każda z wymienionych izb suterenowych winna posiadać własny przewód wentylacyjny o wymiarach minimum 0.14×0.14 m. wyprowadzony ponad dach,

g) bezpośrednio nad oknami suteren nie wolno urządzać części nadwieszonych budynków (balkony, wykusze),

h) przy spadkach terenu wzdłuż ulicy, poszczególne kąty nachylenia zbocza winne być ustalane według spadków frontowego chodnika ulicznego, przy spadkach zaś terenu poprzecznych do ulicy, według spadku linii łączącej poziom chodnika frontowego danej posesji z poziomem najbliższego chodnika tylnej ulicy, względnie granicy tylnej działki.

V. Zjazd zwraca się do Związku Miast z prośbą, aby przy opracowaniu przepisów miejscowych ramowych zechciał wziąć pod uwagę następujący dezyderat:

„Wszystkie piwnice i sutereny w domach mieszkalnych murowanych i drewnianych winne być ogniotrwałe i dostatecznie izolowane pod względem cieplnym“.

VI. Zjazd zwraca się do Związku Miast z prośbą o wzięcie pod uwagę przy opracowaniu ramowych przepisów miejscowych następujących dezyderatów:

„Najmniejsza szerokość pokoi mieszkalnych nie powinna wynosić mniej niż 2.50 m. Wymiary pokoi sypialnych należy tak obliczać, aby na osobę wypadało nie mniej niż 25 m³ powietrza. Nyże bez okien mogą być zastosowane tylko wtedy, gdy są na całej swej szerokości otwarte do sąsiedniej ubikacji, która jest oświetlona oknami wychodzącymi bezpośrednio na wolną przestrzeń i gdy powierzchnia tych okien odpowiada najmniej $1/10$ części łącznej powierzchni tych ubikacyj“.

DEZYDERATY NATURY ORGANIZACYJNEJ I OGÓLNEJ.

1. „Zjazd stwierdza, że organizacja nadzorów budowlanych szeregu nawet większych miast jest niewystarczająca, zaczem urzędy, sprawujące nadzór budowlany nie posiadają fizycznych możliwości do należytego wykonywania powierzonego im zakresu działania.

W interesie dobra publicznego leży jaknajrychlejsze stworzenie odpowiednich warunków organizacyjnych, które pozwoliłyby Zarządowi Miejskim na należyte wywiązanie się z obowiązków, wypływających z wykonywania prawa budowlanego“.

2. „Organizacja nadzorów budowlanych, szczególnie w większych miastach, wymienionych w art. 386 prawa budowlanego, powinna uzyskać najszerszą autonomję w wykonywaniu nadzoru budowlanego nad budownictwem prywatnym i samorządowym“.

3. „Zarządy miejskie większych miast powinny wprowadzić umundurowanie dla funkcjonariuszy nadzorów budowlanych, pełniących służbę zewnętrzną“.

4. „W miastach większych i w innych, gdzie jest to możliwe, należy powołać do życia komisje artystyczne, złożone z fachowców, jako organa opiniodawcze w sprawach, posiadających większą wagę ze względu na rozbudowę i wygląd miasta“.

5. „Zjazd uchwała, aby nadzory budowlane nawiązały ścisły kontakt z Komitetami Rozbudowy Miast, z organizacjami społecznymi, których celem jest budowa osiedli, oraz tworzyły Koła Miłośników poszczególnych dzielnic miasta, jakoteż wszczęły akcję uświadamiającą ludność o prawach i obowiązkach, wynikających z ustawy budowlanej“.

6. „Ze względu na dobro służby i należyte funkcjonowanie nadzorów budowlanych powinny Zarządy Miejskie jaknajrychlej i należyście uregulować sprawę uposażenia, oraz ustalenia personelu, tak technicznego jak i administracyjnego w nadzorach budowlanych, w szczególności ze względu na ogrom i odpowiedzialność pracy oraz niedopuszczalność ubocznego zarobkowania“.

7. „Zjazd wyraża pogląd, że w interesie stron, przedkładających prośby o częściową przebudowę domu (lokalu), a nie będących właścicielami tegoż, względnie nie występujących w imieniu właścicieli, — leży, aby władze żądały podpisu właścicieli, tak na prośbie jak i na planach. Jakkolwiek bowiem pozwolenia na budowę wydawane są bez naruszenia praw osób trzecich, władze budowlane musiałyby uzależnić rozpoczęcie robót od załatwienia ewentualnego odwołania, wniesionego przez właściciela realności. Pozatem władze budowlane w wypadku nie podpisania prośby o pozwolenie na budowę oraz planów przez właścicieli realności, względnie jego upoważnionego pełnomocnika, musiałyby żądać trzeciego egzemplarza planów clem doręczenia zatwierdzonego projektu i odpisu wydanego pozwolenia właścicielowi realności“.

8. „Zjazd wyraża pogląd, że w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o mierniczych przysięgłych, władze budowlane mogą żądać, aby projekty budowlane, niezależnie od planu sytuacyjnego, stanowiącego integralną część projektów, a przewidzianego w § 2 rozporządzenia i zatwierdzenia planów z dnia 2.VII.1929 r. zawierały również zdjęcie parceli przez mierniczego przysięgłego,, względnie stwierdzenie przez niego zgodności podanych w planie danych pomiarowych“.

9. „Zjazd zwraca się z apelem do istniejących na terenie Rzeczypospolitej stowarzyszeń i organizacji inżynierskich, jakoteż wszystkich innych organizacji kierowników robót budowlanych, aby mając na względzie dobro publiczne jakoteż należyty rozwój budownictwa, starały się w swoim zakresie przez egzekutywę organizacyjną poprzeć dążenia władz budowlanych, zmierzających do utrzymywania budownictwa na właściwym poziomie, a temsamem tępienia t. zw. „pokrywkarstwa“ i „fuszerki budowlanej“.

K r o n i k a.

Ś. P. INŻ. JÓZEF OPOLSKI.

Dn. 8.VII r. b. zmarł w Warszawie ś. p. inż. Józef Opolski członek Towarzystwa Urbanistów Polskich, były dyrektor departamentu budowlanego Min. Robót Publicznych.

Z Komisji Urbanistycznej Zw. Miast Polskich. Na posiedzeniu w dn. 24.VI.1936 r. omawiano budżet Referatu Urbanistycznego Zw. Miast Polskich, przyjęto sprawozdanie z dotychczasowej działalności tegoż Referatu oraz ustalono sposób stawiania wniosków kredytowych na pomiary i plany zabudowania miast.

Posiedzenie w dn. 17.VI.1936 r. poświęcone było opinii m. Końskich (projekt arch. A. Paprockiego i W. Brzozowskiego).

W początku sierpnia odbędzie się posiedzenie dla rozpatrzenia opinii o pl. zab. m. Ostrowca.

Z Tow. Urbanistów Polskich. W dn. 28.IV b. r. odbyło się zebranie, na którym inż. arch. A. Paprocki i inż. miern. W. Nowak wygłosili referaty na wspólny temat: „Zakres pracy w dziedzinie urbanistyki mierniczego i architekta“.

Na zebraniu w dn. 3.VII b. r. omawiano kwestję planowania krajowego. Zagadnienie referowali mjr. Kałuski, arch. St. Lier i mgr. Malessa. Mjr. Kałuski omawiał doniosłość powyższego planowania w związku z organizacją wewnętrzną kraju, pod-

kreślając konieczność istnienia komórki, której zadaniem byłoby określanie dyspozycji w dziedzinie gospodarczej, technicznej i kulturalnej kraju. Arch. St. Lier w imieniu Biura Planu Regionalnego m. st. Warszawy, wysunął szkicowy projekt organizacyjny instytucji, któraby się zajmowała powyższymi zagadnieniami. Mgr. Malessa podkreślił konieczność akcji planowania krajowego z punktu widzenia ekonomicznego i obrony państwa.

Z „Sekcji zabudowy m. Warszawy“ przy Stowarzyszeniu Architektów R. P. (SARP). Na zebraniu w dn. 8.VI i 15.VI r. b. ustalono wnioski z zakresu zagadnień urbanistycznych na walny zjazd delegatów S. A. R. P.

Konferencja i pokaz p. t. „Sporządzanie Planów Zabudowania“. W konferencji powyższej, która odbyła się w Warszawie w dniach 27 — 28.IV.1936 wzięli udział delegaci M. S. Wewn., M. S. Wojsk., Banku Gospodarstwa Krajowego, 17 delegatów 10 Urzędów Wojewódzkich, 52 delegatów, 35

Zarządów Miejskich, 16 delegatów 8 Biur Planów Regionalnych, wreszcie delegaci instytucji i stowarzyszeń fachowych (Tow. Urbanistów Polskich, Koła Inżynierów Mierniczych przy Stow. Techn. Stow. Architektów Polskich, Izby Inżynierskich, Polskiego Związku Inżyn. Budowlanych i t.d.). Razem w konferencji wzięło udział 113 osób.

W czasie konferencji odbył się pokaz prac prowadzonych w poszczególnych miastach nad sporządzaniem planów pomiarowych oraz planów zabudowania. Zwłaszcza interesujące były ekspozycje, dotyczące metod opracowania i pomniejszeń kartograficznych podkładów pomiarowych, wykorzystania zdjęć lotniczych oraz reambulacji planów katastralnych. Na pokazie było również kilkanaście projektów szkicowych oraz planów zabudowania poszczególnych miast.

I Zjazd Delegatów Miast we Lwowie. Dn. 18—20.V.1936 r. odbył się we Lwowie I Zjazd Delegatów Miast w sprawie wykonywania nadzoru budowlanego. W zjeździe wzięło udział: 2 delegatów M. S. Wewn., 8 delegatów instytucji wojskowych i L. O. P. P., 12 delegatów Urzędów Wojewódzkich, 72 — Zarządów Miejskich, 3 — Komisji Uzdrawiskowych, 3 — Biur Planu Regionalnego, 1 — Związku Miast Polskich, oraz 1 — Politechniki Lwowskiej. Szczegółowe sprawozdanie ze zjazdu zostało wydane przez Zarząd Miejski m. Lwowa w specjalnym wydawnictwie.

Uruchomienie referatu ogrodniczego. Z dniem 1 maja r. b. Związek Miast Polskich uruchomił referat ogrodniczy, którego zadaniem jest:

1) udzielanie pomocy fachowej miastom przy opracowywaniu planów obsadzania ulic drzewami, projektowaniu skwerów, ogródków Jordanowskich, ogródków działkowych i parków oraz pomoc przy opracowy-

waniu i ogłaszaniu warunków konkursu na te prace i t. p.,

2) opinjowanie o wartości nadsyłanych projektów urzędzenia zieleńców i zadrzewień,

3) udzielanie w biurze Związku Miast bezpłatnych porad fachowych pisemnych i ustnych, dotyczących zieleńców w miastach, a przede wszystkim w sprawach, dotyczących robót przygotowawczych, gatunków sadzonych roślin, nawożenia, walki ze szkodnikami i t. p.,

4) współdziałanie z władzami miejskimi w ich akcji, zmierzającej do zwiększenia zainteresowania mieszkańców miast upiększeniem domów zapomocą zieleni i kwiatów.

Reorganizacja Biura Regulacji Warszawy. Dział regulacji i pomiarów m. st. Warszawy, będący dotychczas w ramach wydziału technicznego, został podporządkowany bezpośrednio Prezydentowi miasta. Kierownikiem nowoutworzonego wydziału został inż. arch. St. Różański.

Wykaz absolwentów sekcji urbanistycznej wydziału architektury na Politechnice Warszawskiej. W roku bieżącym następujący architekci ukończyli sekcję urbanistyczną: Jan Stachowicz i Zbigniew Wyszynacki (obydwaj na katedrze Budowy Miast wykonali projekt dyplomowy na temat: Rozplanowanie w Warszawie dzielnicy: Plac Żelaznej Bramy, Plac Marszałka Piłsudskiego, Powiśle — Most na Karowej.

Wakujące stanowiska. Następujące miasta poszukują inżynierów na stanowiska Kierowników Wydz. Technicznych ewentualnie architektów miejskich:

- 1) Łuck — warunki w/g umowy.
- 2) Włocławek — warunki w/g umowy.
- 3) Tomaszów Mazowiecki — wynagrodzenie około 500 zł.

4) Biała Krakowska — wynagrodzenie około 500 zł.

5) Łowicz — wynagrodzenie około 400 zł.

Oferty należy kierować do poszczególnych Zarządów Miejskich.

Konkursy rozstrzygnięte.

Konkurs na rozplanowanie otoczenia kopca Marszałka Piłsudskiego na Sowińcu w Krakowie (Sekretarz inż. arch. A. Krzyżanowski) dał wynik następujący: I nagroda 8.000 zł. — praca Nr. 17, arch. Romuald Gutt i inż. ogrodnik A. Scholtzówna z Warszawy. II nagroda 4.000 zł.—praca Nr. 31, architektki Jan Woyzbun i Czesław Wegner z Warszawy. III nagroda 2.500 zł. — praca Nr. 7, Ludwik Gardowski z Warszawy, Adam Stalon-Dobrzański i Adam Zubrzycki z Krakowa. IV nagroda 750 zł. — praca Nr. 9, architektki Wł. Śmigiełski i Józef Dziewoński z Krakowa. Równorzędną drugą IV nagrodę uzyskała praca Nr. 27, architekt Janusz Juraszyński z Warszawy.

Konkurs na wybór miejsca pod pomnik Marszałka Piłsudskiego w Wilnie dał wynik następujący: z 13 nadesłanych projektów, jako pierwszy wyróżniono projekt dwóch absolwentów sekcji urbanistycznej wydz. Architektury Polit. Warszawskiej Kazimierza Biszewskiego i Zbigniewa Wyszackiego przy współudziale Zenona Sauka. Konkurs nagród nie przewidywał, jedynie zaszczytne wzmianki. Nagrodzony projekt Zarząd Miasta postanowił zakupić za sumę 1.000 zł.

Konkursy ogłoszone.

Konkurs na rozplanowanie Mola Południowego i terenów przyległych oraz na projekt szkicowy „Żeglarskiego Ośrodka Morskiego“ w porcie i mieście Gdyni. Zarząd Główny Stowarzyszenia Architektów R. P. (S. A. R. P.) i Towarzystwo Urbanistów Polskich (T. U. P.) ogłasza powyższy konkurs na zlecenie Minister-

stwa Przemysłu i Handlu, Ministerstwa Spraw Wojskowych, Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, Komisarjatu Rządu m. Gdyni, Państwowego Urzędu Wychowania Fizycznego i Polskiego Związku Żeglarskiego. Konkurs obejmuje: 1) Rozwiązanie urbanistyczne i architektoniczne części terenów portowych i miejskich w Gdyni od ul. Rybackiej do Kamiennej Góry, przyległych do basenu Prezydenta i Basenu Żaglowego wraz z terenami mola Południowego. 2) Projekt szkicowy „Ośrodka Żeglarskiego“. Za względnie najlepsze prace wyznaczone są następujące nagrody: I — 6000 zł, II — 4000 zł, III — 3000 zł i 3 zakupy po 2000 zł. Termin składania prac — 1 grudnia 1936 r.

Szczegółowy program i warunki konkursu wraz z załącznikami otrzymać można w oddziałach S. A. R. P., T. U. P. i w Departamencie Morskim Ministerstwa Przem. i Handlu, Warszawa, Elektoralna 2, II piętro, pok. 277 za cenę 1 0zł.

Konkurs na projekt urbanistycznego uporządkowania Rynku Głównego w Krakowie. S. A. R. R. Stowarzyszenie Architektów Rzeczypospolitej Polskiej Zarząd Oddziału w Krakowie, rozpisuje na zlecenie Zarządu Miejskiego w Krakowie konkurs powszechny dla artystów i techników polskich na projekt urbanistycznego uporządkowania Rynku Głównego. Za najlepsze prace wyznacza się następujące nagrody: I — 5.000 zł., II — 3.000 zł., III — 2.000 zł. Termin składania projektów oznacza się na godz. 12-tą dnia 15 grudnia 1936 roku. Szczegółowy program i warunki konkursu z załącznikami otrzymać można u Sekretarza konkursu, w Zarządzie miejskim w Krakowie. Wydział Budowlany, (drzwi Nr. 29) za opłatą 35 zł. zwrotną po złożeniu projektu konkursowego.

Konkursy zamierzone. W najbliższym czasie przewiduje się ogłoszenie konkursu na szkicowy projekt zabudowania m. Równego.

DRUKARNIA
SAMORZĄDOWEGO
INSTYTUTU
WYDAWNICZEGO
WARSZAWA
MIODOWA 6
TELEFON 682-18.