

248

# BIULETYN

GRUDZIEŃ 1936  
ROK IV — Nr. 4

# URBANISTYCZNY

WYDAWANY PRZEZ ZWIĄZEK MIAST POLSKICH  
I TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

## TREŚĆ ZESZYTU.

	str.
1. Od Redakcji . . . . .	2
2. St. Lier: Plany zabudowania i parcelacji w planowaniu regionalnym	3
3. Jan Zacharzewski: Sprawy podziału terenów w budowie miast i osiedli . . . . .	7
4. Uwagi Zarządu Miejskiego w Poznaniu do nowelizacji prawa budowlanego . . . . .	13
5. Eustachy Chmielewski: Czy przekładać ogólne plany zabudowania i w jaki sposób . . . . .	19
6. Władysław Wieczorkiewicz: Studia wstępne, metody pracy, oraz koszt opracowania planów zabudowania . . . . .	22
9 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych o sposobie opracowania planów zabudowania . . . . .	26
9. Kronika . . . . .	36
10. Bibliografia . . . . .	40

# BIULETYN GRUDZIEŃ 1936 URBANISTYCZNY ROK IV — Nr. 4

WYDAWANY PRZEZ ZWIĄZEK MIAST POLSKICH  
I TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

## TREŚĆ ZESZYTU.

	str.
1. Od Redakcji . . . . .	2
2. St. Lier: Plany zabudowania i parcelacji w planowaniu regionalnym	3
3. Jan Zacharzewski: Sprawy podziału terenów w budowie miast i osiedli . . . . .	7
4. Uwagi Zarządu Miejskiego w Poznaniu do nowelizacji prawa budowlanego . . . . .	13
5. Eustachy Chmielewski: Czy przekładać ogólne plany zabudowania i w jaki sposób . . . . .	19
6. Władysław Wieczorkiewicz: Studia wstępne, metody pracy, oraz koszt opracowania planów zabudowania . . . . .	22
9 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych o sposobie opracowania planów zabudowania . .	26
9. Kronika . . . . .	36
10. Bibliografia . . . . .	40

---

---

Do ważniejszych wydarzeń w dziedzinie urbanistyki z roku bieżącego zaliczyć należy: 1) Nowelizację Prawa Budowlanego z lipca r. b. oraz 2) wydanie nowego Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dn. 13.X.1936 r. (Dz. Ust. 85) o sposobie opracowania planów zabudowania.

Uważamy iż kardynalnym zadaniem „Biuletynu Urbanistycznego“ powinno być ułatwianie pracy samorządom oraz osobom interesującym się zagadnieniami urbanistyki. Znajomość obowiązujących przepisów i rozporządzeń ułatwi w znacznym stopniu zorganizowanie i przeprowadzenie pracy nad wykonywaniem planów zabudowania, oraz ich realizację w terenie. Z tych względów postanowiliśmy podać pełny tekst nowego rozporządzenia o sposobie opracowania planów zabudowania, odkładając omówienie tego rozporządzenia do następnych numerów.

Drukujemy poza tym ostatnie cztery, nieopublikowane dotychczas referaty wygłoszone na konferencji p. t. „Sporządzanie Planów Zabudowania“ z dn. 27 — 28.IV.1936. Pomimo iż nowelizacja Prawa Budowlanego pozbawiła aktualności niektóre z zagadnień — uważamy, iż wydrukowanie tych referatów (oraz „Uwag m. Poznania“) umożliwi czytelnikom poznanie poglądów fachowców na braki naszego ustawodawstwa budowlanego. Niektóre z nich zostały przy nowelizacji uwzględnione — reszta wymaga dalszej dyskusji i uwzględnienia w przyszłości.

Do zagadnień Prawa Budowlanego — a zwłaszcza związanych z art. 174 — powrócimy jeszcze w następnych numerach. Nad sposobem wprowadzenia w życie tego artykułu, nad wyborem metod rozrachunku z adjacentami i szczegółami wykonywawczymi pracuje obecnie Komisja Urbanistyczna i Biuro Związku Miast Polskich.



## Plany zabudowania i parcelacji w planowaniu regionalnym

Referat na konferencję i pokaz prac na temat „Sporządzanie planów zabudowania“  
dnia 29.IV.36 r.

Jednym z ważniejszych i trudniejszych do rozwiązania problemów, wchodzących w zakres planowania regionalnego, jest właściwe ujęcie zagadnień skupień ludności, — istniejących lub powstających na terenie objętym planowaniem. Problem skupień ludności dzieli się — z punktu widzenia planowania regionalnego — na dwa zagadnienia: 1) planowego rozmieszczenia osiedli w zespole innych współdziałających czynników i 2) kształtowania poszczególnych osiedli zgodnie z szerszymi założeniami planu regionalnego.

Ogólne zasady rozmieszczenia osiedli na terytorium regionu wynikają z ustalenia w planie regionalnym przyszłej struktury regionu i funkcjonalnego powiązania z innymi elementami planu regionalnego. Decydującymi wytycznymi będą tu: powiązanie komunikacyjne osiedli z ośrodkiem głównym regionu i z ośrodkami drugorzędnymi, powiązanie osiedli między sobą oraz warunki sanitarne terenu. Musi być również uwzględniona zasada przerwy między osiedlami. Konieczne to jest ze względu na nieracjonalne tendencje w kierunku tworzenia całych „ciągów osiedli“ — nieraz na przestrzeni kilku kilometrów (pas wzdłuż linii Lubelskiej i Wiedeńskiej).

Układ, wynikający ze związku osiedli ze szlakami komunikacyjnymi, będzie przede wszystkim układem pasowym. Strefy, w których mieszczą się osiedla, są z natury rzeczami terenami, które powinny otrzymać najwięcej wszelkiego rodzaju inwestycji. Będą to tak zwane tereny „uzbrojone“. Sytuowanie osiedli na terenach ustalonych jako „uzbrojone“ i przeciwdziałanie rozpraszaniu skupień ludności powinno być przyjęte jako zasada. Pozwoli to na planowe zorganizowanie terytorium i na ekonomiczne — bo skoncentrowane — zainwestowanie terenów.

Zrozumiałe jest, że — zgodnie z przytoczonymi zasadami — plan regionalny, czy też plan fragmentu regionu muszą mieć wpływ i na ukształtowanie poszczególnych skupień. Ogólny plan zabudowania osiedla jest integralną częścią planu regionalnego i nie może być sporządzany w oderwaniu od tego planu. Narzuca się tutaj pytanie, czy nie byłoby celowym sporządzanie planów zabudowania osiedli przez biura planów regionalnych.

W każdym razie określanie terenu, dla którego powinien być sporządzany plan zabudowania osiedla oraz program, powinien być ustalany przez biura planów regionalnych. Takie podstawowe elementy planu zabudowania, jak wielkość powierzchni osiedla, główna sieć ulic, rozmieszczenie terenów zieleni — powinny być projektowane w ścisłym związku z założeniami planu regionalnego.

Doświadczenie, osiągnięte przy opiniowaniu w Biurze Planu Regionalnego Warszawy planów zabudowania osiedli pozwala na ustalenie następujących kryteriów, które należałoby bezwzględnie brać pod uwagę przy decyzjach, dotyczących spraw powstawania nowych skupień ludności:

granice zasięgu terytorialnego osiedla jako całości, jak również granice terenów przeznaczonych do zabudowy powinny być uzależnione od istotnych możliwości i potrzeb rozwojowych osiedla, od jego usytuowania w stosunku do ukształtowania powierzchni terenu oraz od jego usytuowania w stosunku do szlaków i urządzeń komunikacyjnych;

ustalenie wielkości i granic terenu, na którym ma powstać nowe lub rozwijać się dalej istniejące osiedle, nie może zależeć od przypadkowych granic terenów własności prywatnej;

plan nowopowstającej części osiedla nie może być rozwiązywany fragmentarycznie, lecz musi być związany z planem całości osiedla.

Poruszyć tu jeszcze trzeba sprawę, która dotyczy realizacji planu zabudowania: zabudowa osiedla — względnie przeznaczanie terenów do zabudowy — powinno się odbywać etapami — w miarę istotnego zapotrzebowania. Wynika z tego potrzeba dołączania do ogólnych planów zabudowania programu realizacji. Wydaje się to niezbędnym wobec licznych faktów zatwierdzania szczegółowych planów zabudowania terenów, położonych w różnych miejscach objętych planem ogólnym. Osiedle, które realizuje się w ten sposób jest organizmem chorym: pozbawione jest zwartości, a poszczególne części są w terenie niepowiązane z zasadniczymi założeniami planu ogólnego (komunikacja, tereny użyteczności publicznej, ośrodki handlu itd.). Wyposażenie osiedla w niezbędne urządzenia jest utrudnione, albo uniemożliwione wobec rozproszonej zabudowy.

Zwróćmy uwagę na kontrasty, które występują przy porównaniu rzeczywistości z wysiłkami, zmierzającymi do programowego ujęcia organizacji skupień ludności. Należy rozróżnić dwa rodzaje osiedli: nowe osiedla powstające jako organizmy samodzielne i — rozbudowa istniejących. Nowe osiedla powstają i rozwijają się na podstawie planu zabudowania albo też na podstawie planów parcelacji.

Typem osiedli bezwzględnie nieracjonalnych są osiedla powstające bez planu zabudowania — na podstawie planów parcelacji budowlanej. Celowość tworzenia osiedla w ogóle, jego rozmiary, racjonalne usytuowanie, rozplanowanie wewnętrzne i ustalenia stref nie są brane pod uwagę.

Skutki: osiedla, rozwijające się właściwie bez żadnego planu, „tasiemcowe“ osiedla wzdłuż istniejących dróg, rozproszona i chaotyczna zabudowa, trzypiętrowe pojedyncze czyszówki w szczerym polu.

Przyczyną takiego stanu rzeczy jest znowu niewłaściwe ujęcie spraw parcelacji budowlanej przez nasze ustawodawstwo. Zdaje się, że ustalenie zasady: **n i e m a p a r c e l a c j i b u d o w l a n e j b e z p l a n u z a b u d o w a n i a** — mogłoby w znacznej mierze poprawić obecne stosunki.

Znacznie gorzej jest jednak z osiedlami powstającymi niejako poza kontrolą czynników, które — zdawałoby się — są jedynie do tego powołane. Mam na myśli



parcelację na podstawie ustawy o wykonaniu reformy rolnej i osiedla tworzone w wyniku tej parcelacji. Trzeba sobie wyraźnie powiedzieć, że w bardzo wielu wypadkach parcelacja terenu na tzw. działki „ogrodniczo - warzywnicze“ jest zamaskowaną parcelacją budowlaną.

Źródła złego należy szukać w brzmieniu art. 50 ustawy o wykonaniu reformy rolnej (z dnia 28.XII.1925 r.), który określa maksimum działki „dla produkcji warzywniczo - ogrodniczej“, „parceli rzemieślniczej wiejskiej“, „robotniczej“ i „urzędniczej“ — nie określa jednak minimum powierzchni działki. Artykuł ten stanowi więc już nietylko furtkę ale otwarte wrota, przez które do polityki terenowej przedostaje się anarchia. Zgodnie z ustawą o wykonaniu reformy rolnej istnieje możliwość parcelowania na dowolnie małe działki, które najczęściej stają się działkami budowlanymi. Niebezpieczeństwo tworzenia na terenach rolnych nieracjonalnych działek budowlanych w dowolnych miejscach powiększa postanowienie art. 54 o wykonaniu reformy rolnej, gdzie punkt 1 mówi: „grunty nabyte w drodze tej ustawy, do czasu całkowitej spłaty obciążających je pożyczek z funduszków państwowych lub Państwowego Banku Rolnego nie mogą być dzielone, sprzedawane, wydzierżawiane lub zastawiane bez zezwolenia urzędów ziemskich“. Wobec tego tereny nieobciążone mogą być dzielone itd. nawet bez zezwolenia urzędów ziemskich. Tym samym jakokolwiek kontrola i ingerencja z punktu widzenia racjonalnego tworzenia i zabudowy osiedli jest uniemożliwiona.

Mamy do czynienia z nieporozumieniem, polegającym na nieświadomości sobie, gdzie kończą się zagadnienia rolne a gdzie zaczynają budowlane.

Jako przykład tych nieporozumień przytoczę oficjalne orzeczenie, wydane w sprawie utworzenia osiedla na terenach leśnych. Powiedziane tam jest, że zmiana rodzaju użytkowania terenu leśnego może być dokonana po zatwierdzeniu: „a) planu parcelacyjnego przez władze ziemskie, b) planu zabudowania przez właściwe władze, określone w art. 33 rozp. Prez. Rzplitej z dnia 16.II.1928 r. i c) planu parcelacji terenów budowlanych przez właściwe władze określone w art. 57 tegoż rozporządzenia.

Istnieje jeszcze jedna — dość niezwykła — forma tworzenia osiedli: mianowicie — w związku ze scalaniem terenów rolnych. Nie mam tu na myśli typowych osiedli wiejskich — skupień ludności związanej z produkcją rolną, lecz tzw. „osiedla letniskowe“ lub przeznaczone dla ludności stalej nierolniczej.

Sporządza się np. plan scaleniowy dla terenów zawartych w kilku większych kompleksach gruntów rolnych, położonych w odległości około 1 km od osady. Poza tym pewne skrawki terenu, należące do rolników, leżą na terenie tej osady, która ma charakter małego miasta, zabudowującego się chaotycznie i dla którego bardzo pożądane byłoby sporządzenie planu zabudowania. Skrawki gruntów podlegają również scaleniu i są objęte planem komasacyjnym. Plan ten więc spełnia rolę planu regulacji osiedla, projektuje się w nim ulice, bloki budowlane itd. Trudno sobie wyobrazić, aby tak sporządzony plan regulacji mógł odpowiadać elementarnym zasadom racjonalnego ujęcia.

Zdawałoby się, że sporządzenie planu zabudowania — dobrze zaprojektowanego — jako podstawy dla tworzenia osiedli rozwiązuje sprawę. Tak jednak nie jest. Nawet dobry — sam przez się — plan zabudowania może się stać niepożądanym elementem w organizacji zespołu czynników terytorium o większym zasięgu, jeżeli nie jest z tymi elementami zharmonizowany.

Jako przykład zbyt ciasnego poglądu na zagadnienie tworzenia osiedli posłużyć mogą bardzo często wypadki sporządzania i zatwierdzania planów zabudowania, w których na cele zabudowy przeznaczają się zbyt wielkie, zupełnie nierealne przestrzenie. Powoduje to niepożądane skutki „przerostu terenowego“ osiedli.

Przepisy prawne nie normują tych zagadnień w dostatecznej mierze. Obowiązujące obecnie prawo budowlane oraz rozporządzenie o sposobie sporządzania planów zabudowania nie dają podstaw do szerszego ujmowania planu zabudowania, w znaczeniu: projektowania osiedli pod kątem widzenia istotnych potrzeb rozwojowych i w ścisłym związku z planami regionalnymi. Należałoby więc unormować te sprawy przez odpowiednie zmiany w ustawach i dążyć do wzmocnienia wpływu komisji planów regionalnych — względnie przewodniczących — na sprawy dotyczące planów zabudowania osiedli. Można by to osiągnąć przez prawnie obowiązujące ustalenie, że opinie przewodniczących są wiążące dla czynników zatwierdzających plany.

Inż. arch. Stefan Lier.

■

## Sprawa podziału terenów w budowie miast i osiedli

Referat niniejszy, wygłoszony w dn. 28.IV.1936 r. na konferencji p. t. „Sporządzanie planów zabudowania“, porusza niektóre zagadnienia częściowo już uwzględnione przy nowelizacji Prawa Budowlanego, dokonanej w lipcu br. Zmiany te m. in. dotyczą skasowania w Prawie pojęcia „terenów budowlanych“ (art. 52 — 53) i zakazu przenoszenia na osoby trzecie części terenów, o ile na tych częściach mają być wzniesione budynki o charakterze stałym (art. 52). Jednak nadal pozostają aktualne omawiane zagadnienia scalania działek w osiedlach oraz możliwości skutecznego zapobiegania w odniesieniu do terenów, które nie powinny być parcelowane i zabudowywane z punktu widzenia interesu publicznego. (Przyp. Red.).

W obecnym ustroju prawnym podział gruntów wg stanu posiadania tworzy istotne linie w terenie, które wywierają nie mniej decydujący, od warunków naturalnych, wpływ na kształtowanie się rozmaitych urzędzeń naziemnych miasta. Stan granic własności nie jest ustabilizowany. Ruch tych granic wzmaga się w wypadku intensywnego rozwoju osiedla. Jest silniejszy na periferiach, gdzie poszczególne elementy miasta znajdują się jeszcze do posiadającego już swój uformowany kształt, śródmieścia. Innymi słowy ruch granic własności, wiąże się ściśle ze sprawą rozwoju osiedli. Ważną w rozwoju osiedla jest rzeczą uchwycenie procesu dzielenia się gruntów i dostosowanie go do ogólnych potrzeb osiedla. W istocie rzeczy, sieć granic własności stanowi ramkę z której wyrasta zabudowa miejska. Rodzaj i jakość zabudowy warunkuje się tymi granicami. Nie sam budynek, lecz budynek łącznie z parcelą stanowi najmniejszy człon, z których jest zbudowane miasto. Dopiero właściwy układ tych najmniejszych jednostek składowych oraz ich celowy kształt i wielkość decydują o prawidłowej zabudowie.

Nieprawidłowa rozbudowa naszych miast wywodzi się przedewszystkiem z nieopanowania przez instytucje planujące i władze budowlane procesów dzielenia się gruntów. Tłumaczyć to można tylko pewną nieudolnością administracyjną, naturalnie nieudolnością w szerszym tego słowa znaczeniu t. zn. nie tylko brakiem dostatecznej energii władz lecz i brakiem wyraźnych dyspozycji prawnych, brakiem egzekutywy, jak również niezdolnością przełamania pewnych utartych zwyczajów.

### SCALENIE

Proces dzielenia się gruntów posiada wyraźną tendencję do rozdrobienia własności. Wynika to z samej techniki powstania osiedli. Procesów scaleniowych w miastach, poza sporadycznymi wypadkami, właściwie niema. To co potocznie i w ustawodawstwie



budowlanem nazywany scaleniem jest w istocie rzeczy tylko przetworzeniem granic własności, pod kątem widzenia możliwości dalszego podziału gruntów i stanowi przez to jak gdyby specyficzną formę parcelacji.

Jak wiadomo większość naszych miast posiada charakter rolniczo-handlowy. Obszary niezabudowane miasta, pozostające w uprawie rolnej i ogrodniczej, zazwyczaj wielokrotnie przewyższają tereny zabudowane. Grunta rolne, zawarte w obrębie granic administracyjnych miast, posiadają zazwyczaj układ szachownicowy o zniekształconej formie działek, wysoce nieodpowiedniej nawet dla celów uprawy rolnej lub ogrodniczo-warzywniczej. Innymi słowy powstaje zagadnienie przebudowy ustroju rolnego w miastach.

Zabudowa mieszkaniowa stanowi tylko jeden z elementów, z których się składa miasto. Współczesna struktura miasta wymaga rozluźnienia zawartości kompleksów zabudowanych przez wprowadzenie przestrzeni wolnych, które mogą być użyte na cele uprawy rolnej i ogrodniczej. Ze względu na prawidłową strukturę miasta oraz konieczność dostosowania się do istniejących warunków, scalenie gruntów miejskich wyrazi się w wielorakich formach. Będzie ono miało na celu utworzenie, poza działkami pod zabudowę mieszkaniową, również działki przeznaczone pod uprawę ogrodniczą i wreszcie rolną. Stąd wynika, że racjonalne scalenie może być dokonane tylko na podstawie sporządzonego ogólnego planu zabudowania, lub wyrażając się ściślej po ustaleniu planu przeznaczenia terenów, który określi rodzaj wielkości i położenia potrzebnych terenów.

Sprawa przetworzenia granic własności jest rzeczą zawiłą i wymaga szczegółowego wnikięcia w indywidualne warunki poszczególnych właścicieli. Przy generalnym ruchu granic, jaki następuje z chwilą rozpoczęcia prac scaleniowych, zachodzą jednocześnie procesy uboczne, które podlegają z jednej strony na rozpadaniu się poszczególnych własności na szereg mniejszych jednostek, na skutek podziałów rodzinnych, współwłasności posiadania lub innych zobowiązań, z drugiej zaś, na scalaniu się odrębnych dotychczas działek, stanowiących jedną własność. Stąd przed rozpoczęciem procesu scalenia nie możliwe jest ustalenie rodzaju, ilości a szczególnie wielkości istniejących jednostek własności. Nie możemy więc przesądzić rozstawienia ulic i rodzaju bloków, zależnych od wielkości działek, a tem samem, i sposobu zabudowania, czyli nie możemy sporządzić szczegółowego planu zabudowania, dostosowanego do rzeczywistych potrzeb osiedla. Z powyższego dalby się wyprowadzić wniosek, że szczególny plan zabudowania winien być opracowany łącznie z dokonany w a n e m s c a l e n i e m. Uprawomocnienie się planu następowałoby wówczas bezpośrednio po zakończeniu procesu scalenia.

Na podkreślenie zasługuje jednostronne i nieodpowiadające istotnym potrzebom osiedli ujmowanie zagadnień scalenia w prawodawstwie budowlanym. Obecna ustawa nie określa zależności jakie zachodzą między scaleniem a ogólnym i szczegółowym planem zabudowania. Upraszcza złożone w rzeczywistości zagadnienie scalenia, przyjmując z góry, że scalenie będzie miało na celu tworzenie działek wyłącznie budowlanych. Stosuje się przy tym jako jedyne, niewystarczające nawet dla celów budowlanych kryterium, by nowo powstające działki były zdatne do zabudowy zgodnie z przepisami budowlanymi, natomiast nie przewiduje się możliwości tworzenia działek ogrodniczych i rolnych. Możliwość przeprowadzenia scalenia gruntów rolnych w miastach na podstawie rolnej ustawy scaleniowej znika, gdyż dla terenów tych zostaje sporządzony plan zabudowania, ponieważ, stają się one wówczas uznane za budowlane i jako takie wypadają z pod działania ustaw rolnych.

Rozwiązanie zagadnienia scalenia można szukać albo w rozszerzeniu zakresu możliwości dokonywania scaleń również dla potrzeb rolnych i ogrodniczych w ramach ustawy budowlanej albo w pewnej modyfikacji pojęcia terenów budowlanych, przez wyodrębnienie gruntów, przeznaczonych planem zabudowania na uprawę rolną i ogrodniczą z ogólnej zasady, że grunta objęte uprawomocnionym planem są uznane za budowlane. Wówczas pozostałoby przynajmniej możliwe przeprowadzanie scalenia na podstawie ustaw rolnych, jakkolwiek wciągnięcie władz rolnych do spraw scaleniovych w mieście nie wydaje się wskazane, ze względu na konieczność całkowitego podporządkowania scalenia zasadom rozbudowy miasta. Nie przesądzając jednak sposobu załatwienia i ostatecznej definicji prawnej, ograniczamy się tu jedynie do stwierdzenia pewnych braków ustawodawczych w ujmowaniu zagadnień scalenia gruntów w miastach.

Przy rozpatrywaniu zagadnień związanych z rozwojem osiedli a już w szczególności spraw parcelacji nie należy zamykać się w granicach administracyjnych miast. Zagadnienie to należy ująć szerzej i wówczas ukaże się ono w innym cokolwiek świetle. Spostrzegamy, że momenty istotnie decydujące o sposobie rozwoju osiedla, skupiają się nie wewnątrz, lecz raczej na jego granicy administracyjnej, na której zazwyczaj miasto się nie kończy. Poza tą granicą maleje możność wpływania na właściwy rozwój tych terenów — czyli przede wszystkim na sposób dokonywania podziałów tych terenów. Szereg przyczyn spowodowało ten stan rzeczy, z których, poza brakiem dostatecznie silnej inspekcji budowlanej, najważniejszą stanowią pewne luki ustawodawcze.

Prawo budowlane, mając prawdopodobnie na względzie tylko miasto właściwe, stosuje zasadę, że każdy zgłoszony plan parcelacji na działki budowlane, dotyczy zawsze terenów, przeznaczonych pod zabudowę i jako taki winien być z reguły zatwierdzany. Tylko w wypadku wątpliwości co do sposobu dokonania podziału, właściwej władzy przysługuje prawo zawieszenia rozpatrzenia planu parcelacyjnego do czasu uprawomocnienia się planu zabudowania. Takie ujęcie spraw parcelacji nastąpiło na skutek zidentyfikowania w ustawie pojęcia prawnego „terenów budowlanych“, to zn. terenów podlegających kompetencji władz budowlanych, z pojęciem terenów faktycznie przeznaczonych pod zabudowę. Szersze pojęcie prawne terenów budowlanych, zawiera w sobie również grunta o innym przeznaczeniu między innymi i grunta nie nadające się lub wykluczone z pod zabudowy, poza tym grunta, pozostające w obecnym rodzaju użytkowania, dla których w ogóle może nie zachodzić potrzeba sporządzania planów zabudowania.

Z powyższego wynika, że zgłaszane do zatwierdzenia plany parcelacji gruntów na działki budowlane mogą dotyczyć terenów:

A. przeznaczonych pod zabudowę. Wówczas rzeczywiście może zachodzić potrzeba zawieszenia rozpatrzenia planu parcelacyjnego.

B. nie nadających się do zabudowy, ze względu na zdrowie publiczne, gdy grunta są podmokłe lub przestrzeń zakażona szkodliwymi wyziewami. W tych wypadkach niesłuszne jest uzależnianie sprawy parcelacji od zamierzeń regulacyjnych. Właściwej władzy winna być pozostawiona możliwość odmowy zatwierdzenia takiego planu parcelacyjnego. Są to paradoksalne wypadki, lecz mokre łąki i moczary w sąsiedztwie wielkich miast chętniej są zabudowywane niż tereny suche. Leży to w obopólnym interesie: sprzedawcy gruntów, który choć za minimalną opłatę, dąży do spieniężenia swych bezwartościowych terenów i nabywcy — proletariusza, który chce w najtańszy sposób stać się właścicielem gruntu a później domu. Przesunięcie ochrony tych terenów przed zabudową na moment zabudowy jest niewłaściwe, jako krzywdzące nabywców.



C. terenów, dla których nie zachodzi potrzeba sporządzenia planów zabudowania. Konsekwentnie stosowana w ustawie zasada, że konieczność sporządzenia planu zabudowania występuje tam, gdzie zachodzi potrzeba przeprowadzenia nowych ulic, lub dróg, jest nieuzasadniona. Potrzeba przeprowadzenia nowej drogi bynajmniej nie identyfikuje się z potrzebą sporządzania planu zabudowania. Wbrew pozorom kryterium te nie jest wcale obiektywne, ponieważ nie jest przewidziane w jaki sposób i kto ma tę potrzebę stwierdzać. Wydaje się właściwszym i bardziej dostosowanym do wielkiej różnorodności wypadków, jakie w praktyce mogą nastąpić, by decyzje w podstawowych sprawach, związanych z rozwojem, względnie założeniem nowego osiedla, były pozostawione wojewodzie.

Do tych spraw należą: uznawanie terenów za budowlane oraz celowości założenia nowego osiedla, stwierdzania potrzeby sporządzania planów zabudowania, jak również wyjaśnianie czy plany scalenia lub parcelacji mogą być opracowane bez uprzedniego sporządzenia planów zabudowania. Sam fakt zgłoszenia parcelacji bynajmniej nie jest stwierdzeniem potrzeby założenia osiedla. Powszechne są wypadki, gdy zgłaszane są do zatwierdzenia plany parcelacji terenów, w stosunku do których nie zachodzi potrzeba sporządzenia planu zabudowania. Są to tereny, których sposób użytkowania, należy pozostawić bez zmian, jako nie nadających się na założenie osiedla ze względów komunikacyjnych, ogólnie - państwowych itp. Obecnie istnieje tylko jedna zawila droga zakazu założenia wadliwego osiedla, jest to zawieszenie rozpatrzenia planu parcelacji i pospieszne przystąpienie do sporządzenia niepotrzebnego planu zabudowania.

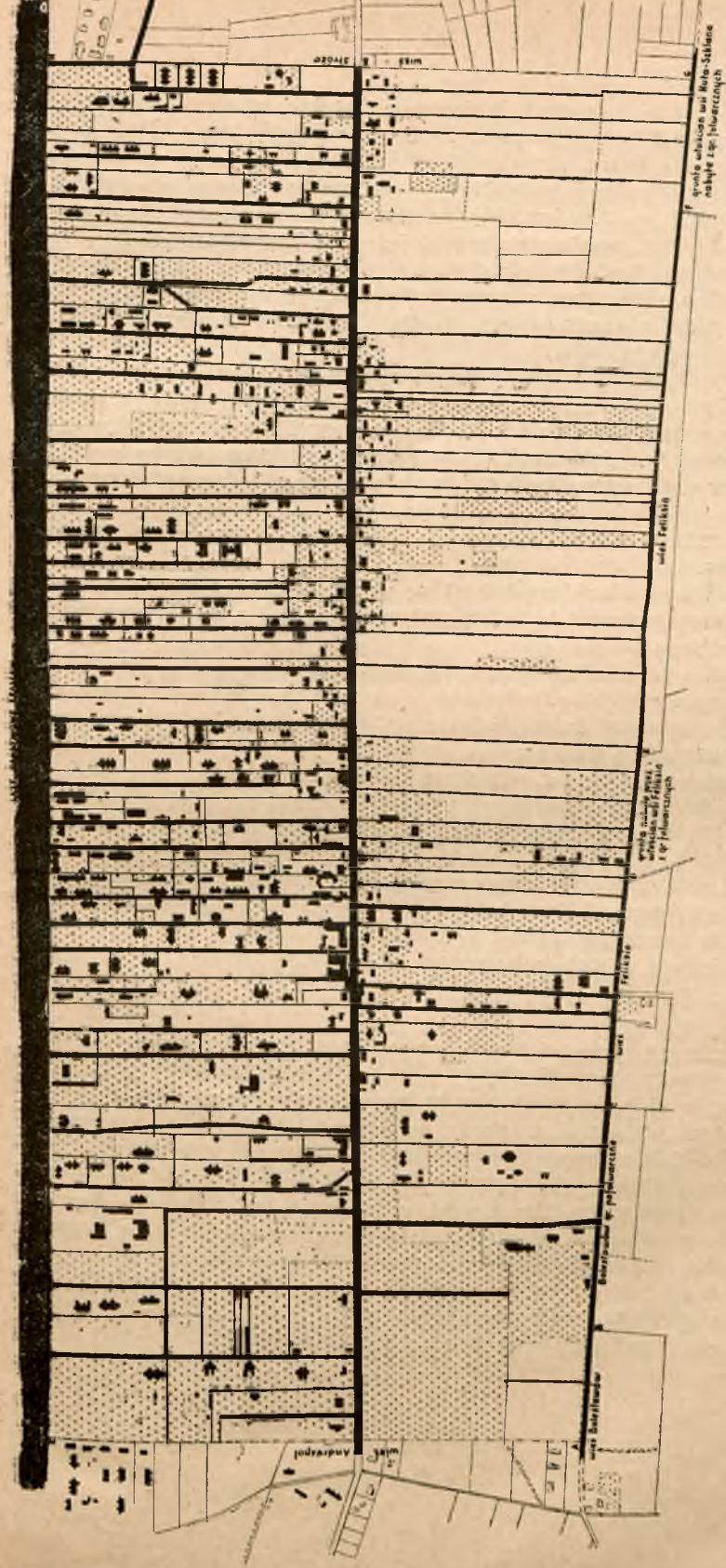
Ponadto zauważyć należy, że częstokroć zgłaszane są wadliwe plany parcelacyjne, posiadające niewłaściwie ukształtowane bloki lub działki, które ze względu na swą płytkość nie nadają się do racjonalnej zabudowy. W obecnych warunkach prawnych plany takie — nielusznie — mogą być odrzucane tylko na podstawie zamierzeń regulacyjnych.

Zważywszy wszystkie powyższe wypadki stwierdzić należy nieodzowną konieczność stworzenia podstawy prawnej, umożliwiającej odmowę zatwierdzenia planów parcelacyjnych ze względów rzeczowych. Brak tej możliwości powoduje realizację niewłaściwych podziałów gruntów. Zaznaczyć jednocześnie należy, że odmowa zatwierdzenia planu parcelacyjnego, jako nie wprowadzająca zmian w sposobie użytkowania gruntów, nie może pociągać za sobą konieczności wypłacania odszkodowań.

Inną serię wypadków, powodujących wadliwą zabudowę stanowią wydzielania gruntów pod zabudowę. Najbardziej rozpowszechnioną formą jest długoterminowa dzierżawa lub umowy warunkowe. Ponieważ zabudowa tych wydzielonych działek, utrwała na stałe dokonany podział gruntu, słusznym jest by takie wydzielanie mogło następować wyłącznie na podstawie zatwierdzonych planów parcelacyjnych, gdyż w przeciwnym wypadku stanowić to będzie obejście zasady, dokonywania podziału gruntów wyłącznie na podstawie zatwierdzonych planów parcelacji. Tu znajdziemy się u prazródła chaotycznej zabudowy, która wywodzi się z dzikich parcelacji realizowanych przez stopniową zabudowę działek, wydzielonych według uznania właściciela gruntów. Najciekawszem jest to, że zabudowa jest najczęściej legalna.

Powstaje to na skutek nie powiązania prawnego, możliwości zabudowy gruntów ze sprawą podziału tychże. Władze budowlane, nie posiadając prawnych podstaw do odmowy, zmuszone są obecnie do zatwierdzenia projektów budowlanych, na działkach wydzielonych bez zatwierdzenia tego podziału. Stan ten wytworzył się w dużym stopniu na skutek możliwości niewłaściwej interpretacji prawa osób trzecich. Prawo-





## OSIEDLE LETNISKOWE WISNIOWA-GÓRA POW. ŁÓDZKIEGO

Klasyczny przykład osiedla, rozrastającego się w sposób niczym nieumowiany. Następuje tu nieskrępowany żądniymi względami podział terenów, ponieważ grunt jako pofolwarczne, nie podlegają kompetencjom władz rolnych ani też budowlanych. Gmina pomimo zaleceń, nie chce uznać tych terenów za budowlane. Nieograniczony podział terenów trwa nadal.

Skutki: wadliwa sieć ulic, wadliwe bloki i działki, chaotyczna zabudowa.

dawca słusznie dążąc do niekrępowania budownictwa ubocznymi względami miał na uwadze wyłącznie wypadek budowy przez osoby trzecie na jednej działce. Władze budowlane przestały uważać się za kompetentne do wchodzenia w prawa własności, co umożliwiło tworzenie nielegalnych podziałów. I rzeczywiście sprawa własności poszczególnych budynków i gruntów jest obojętna dla uzyskania racjonalnej zabudowy, lecz nie jest rzeczą obojętną, powstawanie nowych jednostek budowlanych, jakie tworzą parcele wraz z budynkami. Pomiędzy tymi dwoma wypadkami winna być przeciągnięta wyraźna granica. Celem wyjaśnienia czy nie zachodzi fakt samowolnego wydzielenia działki, powinno się żądać okazania umowy, określającej warunki budowy na gruncie, stanowiącym własność osoby trzeciej.

Ten odwrotny tryb postępowania, to zn. w pierw podział i zabudowa, a później legalizacja podziału, nie wydaje się być zgodny z zasadami postępowania w administracji. Pytaniem pierwszym, które w pierw trzeba zdecydować jest, czy podział w ogóle jest możliwy, a jeżeli tak to w jaki sposób. Zatwierdzenie projektu na działce wydzielonej samowolnie, przesądza z góry sposób dokonania podziału co jest przedmiotem osobnego postępowania.

Najczęściej spotykane w praktyce wypadki wznoszenia budynków na gruntach wydzielonych nieformalnie dotyczą działek:

1) Pochodzących z parcelacji znajdującej się w toku zatwierdzania. Zatwierdzenie projektu budowlanego stanowi tu będzie jaskrawy przykład niewłaściwego postępowania administracyjnego.

2) Pochodzących z parcelacji, która została odrzucona w administracyjnym toku instancji. Tu odrzucanie projektów budowlanych, na podstawie zamierzeń regulacyjnych, jest niewłaściwe, ponieważ sprawa ta łączy się bezpośrednio z kwestią parcelacji, która już została negatywnie przesądzona.

3) Wydzielonych samowolnie z całości na podstawie: a) aktów przyrzeczenia kupna — sprzedaży, b) aktów warunkowych, przyrzekających sprzedaż w razie zatwierdzenia tego podziału, c) w wyniku podziałów sekcyjnych, d) w formie długoterminowej dzierżawy.

Dla wszystkich wyliczonych wypadków stwierdzić należy brak wyraźnego przepisu prawnego, umożliwiającego władzom budowlanym, odmówienie rozpatrzenia projektów budowlanych, o ile dotyczą one działek wydzielonych nieformalnie oraz odmówienie zatwierdzenia, o ile dotyczą działek pochodzących z odrzuconej parcelacji.

## WNIOSKI.

Wnioski z powyższych rozważań parcelacyjnych dadzą się ująć w pewną całość:

Konsekwentnie przestrzegana zasada wydzielania terenów, dla celów zabudowy wyłącznie na podstawie zatwierdzonych planów parcelacyjnych wraz z możliwością prawną odrzucania tych planów ze względów rzeczowych, umożliwi wprowadzenie kontroli ruchu granic. Nie zatwierdzanie projektów budowlanych o ile dotyczą one samowolnie wydzielonych działek, sprowadzi do minimum wypadki dzikich podziałów i zabudowy. Przeprowadzone w tym kierunku zmiany w prawie budowlanym przywrócą właściwą rolę planom zabudowania, które obecnie są obciążone obcymi dla ich istoty zadaniami. Zdając sobie sprawę, że nie należy sprawy kształtowania miasta, opierać wyłącznie na środkach administracyjnych i przepisach prawnych, nie można jednak nie podkreślić, że zarówno właściwe środki prawne jak i sprawny aparat administracyjny, stanowią w naszych warunkach główne narzędzie polityki budowlanej.

Inż. arch. Jan Zacharzewski.



## Uwagi Zarządu Miejskiego w Poznaniu do nowelizacji „prawa budowlanego i zabudowania osiedli“

Uwagi niniejsze zostały nadesłane w lipcu rb. w czasie prac nad nowelizacją Prawa Budowlanego. Niektóre postulaty zostały uwzględnione w noweli (np. rozszerzenie zakresu art. 73 i 174). Pomimo to drukujemy całość, obrazującą proces pogarszania się stanu zabudowania naszych miast zachodnich wskutek braków w naszym Prawie Budowlanym w odniesieniu do prawodawstwa niemieckiego. Sądzymy też, iż dalszej dyskusji wymaga teza końcowa, wg której ogólne plany zabudowania powinny spełniać rolę raczej studiów gospodarczych. Teza ta znajduje swe dalsze rozwinięcie w następnym referacie inż. arch. Chmielewskiego. (Przyp. Red.).

Mimo dużej jednolitości gospodarczej, kulturalnej i społecznej państwa niemieckiego przed wojną, sprawy budowlane nie posiadały jednolitego ujęcia w ustawodawstwie ogólnopolskim, a swoboda regulowania poszczególnych przepisów lokalnych opierała się tylko na § 5 i 6 ustawy policyjnej z roku 1850. Podobnie ramowy i ogólny charakter posiadała ustawa „o zakładaniu i zmianie ulic i placów w miastach i miejscowościach wiejskich“ z 2 lipca 1875 i 23 marca 1918 r. dając gminom możność regulowania zagadnień gospodarczych, między innymi sprawy urzędzeń ulicznych w drodze, t. zw. „statutów miejscowych“. Charakter lokalny posiadały również ustawy: osadnictwa z 25 sierpnia 1876 r. i 10 sierpnia 1904 r. i scaleniowa dla m. Frankfurtu i Poznania z 28 lipca 1902 r. i 28 lipca 1911. Pomijając korzyści polityczne, jakie ceniło z tego stanu rzeczy państwo niemieckie na terenach narodowościowo-mieszanych, należy podnieść, że system ten był także niezwykle korzystny dla rozwoju samorządów terytorialnych. Zezwalał on bowiem w pierwszym rzędzie na precyzowanie ogólnych zamierzeń regulacyjnych miasta w formie poufnych, wewnętrznych planów gospodarczych, którymi kierowały się gminy, skupując potrzebne na zabudowę tereny prywatne, zanim jawność planów mogła spowodować spekulacyjny wzrost ceny kupna. W ten sposób gminy skupiając w swym ręku znaczne zapasy wysokowartościowych terenów budowlanych i sprzedając je po urządzeniu ulic z zyskiem, były jedynym regulatorem cen gruntowych i dysponowały stale wzrastającym funduszem dla realizacji planów zabudowania. Do takiej akcji w roku 1905 przystąpił także Poznań z kapitałem zakładowym 10.000.000 mk. zakupując duże obszary terenów na Jeżycach, Łazarzu i nad Wartą. W Niemczech natomiast akcja ta doprowadziła nawet do tego, że dwa miasta, pokrywając z dochodów polityki terenowej wydatki administracyjne,



kulturalne i społeczne, zwolniły obywateli z podatków samorządowych. Naturalnie, samą akcją terenową nie mogły samorzady regulować rozwoju osiedla, z tych więc powodów po nabyciu odpowiednich terenów, ogłaszano rozporządzenie policyjno-budowlane (w Poznaniu z 11 lipca 1914 r.), ustalające granice i sposób zabudowania poszczególnych stref budowlanych. Rozporządzenie takie nie pociągało za sobą konieczności żadnych odszkodowań, ani też zmuszającej procedury rozpatrywania sprzeciwów i zatwierdzania planu strefowego. Zawierało ono bowiem równocześnie generalny zakaz budowy przy ulicach nieurządzonych, który wynikając z potrzeb gospodarczych, sanitarnych, a nawet bezpieczeństwa przeciwpożarowego, jako zasadniczy postulat interesu publicznego, nie mógł powodować żadnych sprzeciwów, ani pretensyj odszkodowawczych. Powstawały one natomiast dopiero z chwilą realizacji urządzeń ulicznych, poprzedzonej szczegółowym planem, t. zw. linią wytycznych, będącym również podstawą do wszelkiej procedury wywłaszczeniowej. To podstawowe założenie prawne, które istnieje prawie we wszystkich ustawodawstwach miejskich państw zachodnich utrzymane również w powojennej niemieckiej ustawie o budowie miast (Städtebaugesetz), na podstawie której, gminne i regionalne plany podziału przestrzeni (Flächenaufteilungs pläne) bez żadnych odszkodowawczych skutków można ustalać tylko w drodze statutów miejscowych. Statuty takie powodują zakaz budowy tylko na obszarach komunikacyjnych, zabudowę zaś zielenców ograniczają jedynie do budowli, potrzebnych dla dotychczasowego prowadzenia gospodarstw rolnych i leśnych. Natomiast dopiero szczegółowe plany zabudowania (Fluchtlinienpläne), wykonywane w miarę potrzeby, dają podstawę prawną do wywłaszczeń, a zarazem do wszelkich pretensyj odszkodowawczych.

Jeżeli chodzi o przepisy parcelacyjne, to § 17 i 17a ustawy osadniczej z 25 sierpnia 1876 r. i 10 sierpnia 1904 r. zabezpieczały również w sposób dostateczny interesy samorządu, instytucji kulturalnych i społecznych. Pozwolenie bowiem na parcelację władze policyjne mogły uzależnić od wypełnienia przez parcelującego żądań przedstawicieli gminy, związków wyznaniowych, szkolnych itp. instytucji nie tylko w kierunku bezpłatnego odstąpienia gruntów pod budowę dróg, kanałów, szkół, parków, boisk, kościołów i wszelkich urządzeń użyteczności publicznej, potrzebnych dla nowo powstającego osiedla, ale również w kierunku zapewnienia odpowiednich kredytów na przeprowadzenie tych urządzeń. O słuszności i rodzaju świadczeń decydowały władze w drodze swobodnego uznania, nie krępując się złożonymi wnioskami, oraz mając na widoku zabezpieczenie również interesów ogólnie - państwowych. Na zabezpieczenie tych świadczeń składane były przez parcelującego odpowiednie kaucje. Do jakich rozmiarów dochodziły przy tym żądania bezpłatnego odstąpienia gruntów na cele użyteczności publicznej wystarczy przykład kolonii will na Solaczu pod Poznaniem, gdzie właściciele musieli odstąpić bezpłatnie 40% obszaru parcelowanego terenu pod ulice, kościoł i park, będący dziś ozdobą całego miasta. Jeszcze dalej idącą pod tym względem jest najnowsza ustawa hitlerowska (Siedlungsgesetz), która w ogóle odmawia własności prywatnej prawa tworzenia nowych osiedli, całkowitą ingerencję w tym kierunku dając tylko organom administracji publicznej, a to z uwagi na bezpośredni związek osadnictwa z zagadnieniami polityki agrarnej, bezrobocia, i obrony państwa. Pomijając jednak interesy ogólnie - państwowe, można stwierdzić, że bez względu na różnice ustrojowe w każdym niemal ustawodawstwie europejskim, za wyjątkiem polskiego, zabezpieczone zostały przy parcelacji budowlanej interesy dobra publicznego. Najbardziej może liberalnie ujmuje je ustawa budowlana dla m. Wiednia (Bauordnung für Wien) z 25 listopada 1929 r., gdzie

§ 17 żąda jedynie bezpłatnego odstąpienia pasa gruntu do 20 m szerokości pod ulicę lub zieleniec publiczny, bez względu na jednostronny czy dwustronny sposób zabudowania tej ulicy, co praktycznie biorąc przedstawia 30 — 40% ogólnej powierzchni objętej parcelacją.

Bardziej sprecyzowaną od ustawy osadniczej z roku 1904 w żądaniach na rzecz dobra publicznego jest ustawa scaleniowa z 28 lipca 1902 r. i 20 lipca 1911 r., tzw. Lex Adices od imienia burmistrza m. Frankfurtu, który przeprowadził ją jako członek izby panów, licząc się z trudnościami należytego zabudowania swego miasta. Ustawa ta daje gminie prawo wszczęcia postępowania scaleniowego z urzędu bez żadnych ograniczeń. Pozwala ona obejmować obszarem scalenia nie tylko działki zawarte w obrębie bloków budowlanych, ale także dowolne obszary razem z ulicami i terenami użyteczności publicznej, które w ilości 35 — 40% całego terenu, zależnie od tego czy postępowanie zostało wszczęte z urzędu, czy też na wniosek zainteresowanych właścicieli, przechodziły bezpłatnie na gminę. Pozwalała ona nadto do kosztów postępowania scaleniowego zaliczyć koszty urządzeń ulicznych, które mogły być w całości przełożone na właścicieli działek w stosunku powierzchniowym. Jakkolwiek ustawa ta została rozciągnięta na m. Poznań dopiero ustawą z 28 lipca 1911 r. znalazła ona szerokie zastosowanie.

W znacznie szerszym zakresie została ona ujęta w powojennej niemieckiej ustawie „o budowie miast“ dając władzom możliwość przymusowej wymiany wszelkich terenów i daleko idące kompetencje w kierunku tworzenia nowych terenów budowlanych, sanowania dzielnic wadliwie zabudowanych, odgraniczenia dzielnic fabrycznych od osiedli robotniczych i tworzenia dla tych ostatnich ogródków działkowych (Prawo budowlane polskie w art. 10 d. i 43 e. nie pozwala wywłaszczać terenów na cele ogródków działkowych). Wspomniana wyżej ustawa wiedeńska pozwala również na wszczynanie postępowania scaleniowego z urzędu i przewiduje w § 25 bezpłatne odstępowanie terenów ulicznych i zielenców analogicznie, jak przy parcelacji.

Specjalną dogodność dla miast wielkopolskich stanowiła za niemieckich czasów możliwość regulowania sprawy urządzeń ulicznych i przekładania ich kosztów drogą statutów miejscowych. Statuty te, dając gminom prawo dowolnego ustalania szerokości ulic i sposobu urządzeń ulicznych w zależności od potrzeb rozwojowych i gospodarczych miasta, pozwalały na racjonalną zmianę i ulepszenie tych urządzeń w miarę postępu techniki i ewolucji środków komunikacyjnych. Uchwalony przez Radę Miejską plan urządzenia, wraz z podziałem kosztów był wykładany do publicznego wglądu i zatwierdzany. Zasady przekładania kosztów urządzeń ulicznych na właścicieli działek przyległych do ulicy były zasadniczo proste, gdyż obejmowały rzeczywiście poniesione koszty, wraz z zawartością gruntu do szerokości 26 m. i na pewnym jednolitym co do sposobu zabudowania odcinku ulicy, przy czym podział tych kosztów następował według długości frontu działek ze specjalnymi ulgami dla działek narożnych. Niektóre miasta posiadały również statuty pozwalające na przekładanie kosztów 5-cio letniego utrzymania ulic, budowy mostów, przepustów, wiaduktów itp. Ogólną podstawą tych statutów był § 15 ustawy z 2 lipca 1875 r. i 28 marca 1918 r. Przekładane koszty były płatne zazwyczaj po zabudowaniu parceli z rozłożeniem na raty tak, że stanowiły znikome obciążenie nieruchomości, czego dowodem chociażby jest szybki rozwój dzielnicy jeżyckiej w Poznaniu, mimo przełożenia na nią kosztów mostów kolejowych. We własnym bowiem interesie gmina nie wykorzystywała nigdy pełnych uprawnień, jakie przysługiwały jej na mocy statutów, chodziło jednak o ustawowe zapewnienie pełnej amortyzacji kosztów



urządzeń ulicznych, dla uzyskania potrzebnych na te cele pożyczek i długoterminowych kredytów; że pożyczki takie były udzielane i spłacane łatwo, wystarczy przykład gminy m. Poznania, która zaciągnąwszy przed wojną długoterminową pożyczkę na urządzenie wszystkich głównych ulic i placów miasta, dług ten spłaciła (częściowo przy pomocy dewaluacji) w stosunkowo krótkim czasie.

Taki mniej więcej był stan prawny przepisów, regulujących interesy gospodarce w dzielnicach zachodnich przed rokiem 1928. Wobec zupełnych braków prawnych w dziedzinie rozwoju gospodarczego miast na terenie b. zaboru rosyjskiego, ustawodawca polski podjął akcję zunifikowania odnośnych przepisów na całym terenie państwa, wyśrodkowując przeciętną żądań, jakie postęp i kultura poszczególnych dzielnic wymagały. Podjęta w tym celu akcja w formie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o „prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli“ musiała z konieczności doprowadzić do częściowego zniszczenia dobroku gospodarczego i kulturalnego miast wielkopolskich. W pierwszym rzędzie objawiło się to wskutek przewidzianej prawem budowlanym jednakowej procedury ustalenia ogólnych i szczegółowych planów zabudowania. Przez nadanie bowiem planom ogólnych charakteru dokumentów publiczno - prawnych, spowodowano niesłychane ilości sprzeciwów i pretensyj odszkodowawczych z tytułu zakazu budowy, nie dając gminie wzamian żadnych realnych korzyści. Plan ogólny bowiem, będąc tylko przybliżonym programem i studium rozwojowym miasta, nie daje faktycznie (prawnie tak) podstaw do wyłączenia, zcalenia, lub przekształcenia działek. Broniąc się przed temi skutkami prawnymi, miasta wielkomięjskie zaczęły unikać ogólnych planów zabudowania i posługiwać się, tzw. planami ogólno - szczegółowymi, nie przedkładając je również do zatwierdzenia władzom w obawie przed odszkodowaniem z art. 47. Że obawy te nie są pozbawione istotnych podstaw świadczy fakt, że na 4.000 ha terenów, wyłączonych w planie ogólnym m. Poznania z pod zabudowy, 74 ha przypada na obszary, na których zatwierdzone parcelacje, ustalone plany linii wytycznych, lub plany strefowe ordynacji policyjno - budowlanej ustaliły już, względnie przesądziły zabudowę. Powstałe z tego tytułu odszkodowanie należy obliczać skromnie na 3.750.000 zł płatnych w kilka lat po zatwierdzeniu ogólnego planu zabudowania. Dalszym następstwem procedury sporządzenia ogólnych planów zabudowania jest zanik dotychczasowej tajności tych planów i zaprzestanie prowadzenia przez samorząd polityki wykupu terenów przed podniesieniem się ich wartości, gdyż wynikający z art. 39 i 60 obowiązek zatwierdzenia planu w terminie 2-letnim i wyłożenia go dwukrotnie do publicznego przeglądu (art. 25 i 30) prowadzi tylko do przejścia odnośnej inicjatywy przez spekulantów gruntowych.

W sprawach parcelacyjnych ustawodawca polski nie uchyliwszy w art. 419 obowiązującej ustawy osadniczej z 25 sierpnia 1876 r. i 10 sierpnia 1904 r., która na terenie miast nie została zastąpiona ustawą o reformie rolnej, wprowadził tam nieznany dotąd zamięt i brak jakiegokolwiek zrozumienia interesu publicznego. Ciasne ramy art. 55, które zupełnie nie pozwalają na rozpatrywanie wniosków parcelacyjnych pod kątem widzenia potrzeb gospodarczych i kulturalnych nowego osiedla, podważyły postulat zakazu budowy przy ulicach nieurządzonych. Tysiące hektarów bagien i żwirowisk, pól i lasów zupełnie niedojrzalnych do zabudowy zostały tą drogą rozparcelowane wbrew najelementarniejszym zasadom rozwojowym miasta, pod hasłem rzekomego oddłużenia majątków rolnych, w rzeczywistości zaś w interesie spekulantów gruntowych, nie mających nic z upra-



wą roli wspólnego. Nieurządzone i niebezpieczne drogi, po których nawet straż pożarna dojechać nie może, zabudowano zaledwie w 10% i to domami o wartości nie stojącej w żadnym stosunku do kosztów, jakich odwodnienie lub udostępnienie tych domów wymaga. Wyzuci z wszelkiej etyki kupieckiej spekulanci gruntowni, nie otrzymawszy zapłaty za teren uliczny, zagradzają osadnikom dostęp do sprzedanych im działek i nie pozwalają gminie nawet na prowizoryczne założenie światła lub wodociągu, wywołując w ten sposób stałe interpelacje i narzekania w kierunku pozbawionych wszelkiej winy organów samorządowych. Ten smutny, a spowodowany jedynie brakiem przepisów prawnych obraz nowo powstających osiedli podmiejskich jest tym smutniejszy na terenie Wielkopolski, że jakby dla porównania dojrzałości gospodarczej istnieją tu wszędzie należycie rozparcelowane i urządzone pod każdym względem kolonie niemieckie. Pomijając, że dla uporządkowania obecnego stanu trzeba będzie kiedyś przeprowadzić kosztowne komasacje nowoutworzonych działek (nieraz 10 m szerokości) — należy stwierdzić, że na terenie regionu m. Poznania rozparcelowano w ten sposób ca 3.000 ha ziemi, na których samo urządzenie ulic, licząc najskromniej, kosztować będzie 500.000.000 zł.

O racjonalności ujętych prawem budowlanym przepisów scaleniowych trudno w ogóle mówić, bo najlepszą ich oceną jest fakt, że dotąd na ich podstawie nie przeprowadzono na terenie Wielkopolski żadnego scalenia, mimo, że potrzeby w tym kierunku wskutek możliwej parcelacji wzrosły wielokrotnie. Zawikłana formalistyka, niezyciowe warunki wszczęcia postępowania (zgoda większości właścicieli), ograniczenie obszaru scalenia tylko do bloków budowlanych (art. 73) i brak rozwiązania sprawy terenów użyteczności publicznej, oto główne braki przepisów, które nie wytrzymują żadnego porównania z poprzedzającą je o 17 lat niemiecką ustawą scaleniową m. Poznania.

Przystępując w końcu do omówienia zmian, jakie wprowadziły przepisy art. 174 o przekładaniu kosztów ulicznych należy stwierdzić, że przez niejasność terminów jak: „pierwsze urządzenie“ i „osiągane korzyści“, przepisy zahamowały wszelkie inwestycje uliczne prowadzone z funduszy gminnych, a nawet uniemożliwiły ściągnięcia opłat za urządzenia wykonane przed rokiem 1928, z powodu braku przepisów przejściowych. Dokonywane dawniej z łatwością zmiany bruków, chodników i rynsztoków z kamieni polnych na jezdnie kostkowe i chodniki płytowe z krawężnikami stały się obecnie niemożliwością, wobec stanowiska instancji odwoławczych, że stan poprzedni był już pierwszym urządzeniem „w znaczeniu ulicy miejskiej“. Wszelkie stosowane dawniej, a nawet konieczne w czasie osiadania ulicy prowizoria, jak żużlowane chodniki uważane są teraz za szkodliwy luksus, w obawie przed zaliczeniem ich do pierwszych urządzeń. Najgorsze jednak zło tkwi w tym, że ustawa nie pozwala na całkowite przełożenie rzeczywistych kosztów, co podważa w ogóle zasadę amortyzacji i rentowności urządzeń ulic i nie pozwala na zaciąganie w tym celu pożyczek.

W tych warunkach staje się również problematycznym zagadnienie amortyzacji pożyczek, udzielonych na urządzenia uliczne przez „Fundusz Pracy“. Pomijając bowiem kosztą oczyszczalni ścieków, stacyj pomp, studni, zbiorników wodnych itp. urządzeń, które i dawniej nie podlegały przełożeniu, pobierane na podstawie art. 174 opłaty adiacentowe stanowią zaledwie 50% opłat, jakie miasto miało prawo pobierać na podstawie dawnych statutów. W tych warunkach, licząc się z kosztami inwestycji,

jakie wywołać musi dzika parcelacja (500.000.000 zł), należy się zastanowić, czy w ogóle stwarzanie w ustawodawstwie podobnie fikcyjnych dochodów, jak zwrot kosztów urządzeń ulicznych, prowadzi do celu i ma swój sens gospodarczy. Czy w ogóle lepiej nie moźolić się nad formułkami rozkładania tych drobnych sum według „osiąganych korzyści“ i pozostawić amortyzację kosztu urządzeń ulicznych opłatom za używanie tych urządzeń, do czego ostatnio zmuszone było miejskie przedsiębiorstwo kanalizacyjne w Poznaniu, chcąc być samowystarczalnym.

Aktualna obecnie nowelizacja prawa budowlanego nie potrafi wyjść z tego impasu zagadnień, jeżeli zjedzie na tory precyzowania drobiazgów nie posiadających gospodarczego znaczenia, a unikać będzie śmiałego postawienia ponad wszystkim interesu dobra publicznego. Jeżeli nie chcemy na fikcjach opierać życia gospodarczego kraju, jeżeli zdajemy sobie sprawę ze skutków, obecnego stanu prawnego na terenie miast zachodnich i z roli, jaką te miasta winny odegrać w organizmie państwowym, musimy za wszelką cenę miastom tym przywrócić prawa o warunki rozwoju gospodarczego, skreślone nieszczęśliwą polityką „równania w dół“.

W tej myśli Zarząd Miejski w Poznaniu prosi o wzięcie pod uwagę następujących postulatów:

- 1) pozostawienie planom ogólnym charakteru tajnych studiów gospodarczych z możliwością ustalania ich w drodze przepisów miejscowych, określających zakaz budowy na obszarach komunikacyjnych i ograniczenie budowy na terenach wyłączonych z pod zabudowy (zielenie),

- 2) umożliwienie samorządom województwa poznańskiego określania w drodze przepisów miejscowych, zasad parcelacji terenów budowlanych, scalenia, oraz przedkładania kosztów urządzenia ulic, bez względu na odnośne postanowienia prawa budowlanego.





## Czy przedkładać ogólne plany zabudowania do zatwierdzenia i w jaki sposób

Porównując stosunek powierzchni zabudowanej miast w Polsce z powierzchnią zawartą w granicach administracyjnych tych miast, dochodzimy do wniosku, że granice te ustalano zazwyczaj bez jakiegokolwiek względu na istotne potrzeby rozwojowe miasta, często tylko dlatego, by zaspokoić fałszywe ambicje „Wielkiego Poznania“, „Wielkich Katowic“ itp. Niestety przyłączenie kilku odległych wiosek podmiejskich ze znikomą i ubogą ludnością, oraz z olbrzymimi obszarami pól, lasów i nieużytków — nie pomogło zupełnie do faktycznego podniesienia się tych miast, a spowodowało raczej ich upadek gospodarczy, z powodu niemożliwości zainwestowania nowych obszarów.

Względy te, jak również brak istotnego zapotrzebowania terenów budowlanych w miastach o ograniczonym przyroście ludności, musiały spowodować gorączkową podaż parcelacyjną, jaka ogarnęła te miasta w latach 1928 — 34. Smutne rezultaty takiej kilkuletniej gospodarki na wyrost postawiły przed urbanistą polskim nieznaną gdzie indziej zagadnienia techniczne i gospodarcze, których rozwiązanie, bez protestu ze strony wielkiej ilości pokrzywdzonych obywateli, stało się niemożliwością. Bolesnej tej operacji zaczęto gdzieś dokonywać przy pomocy ogólnych planów zabudowania. Legalizacja tych planów spowodowała jednak szereg uzasadnionych sprzeciwów, a następnie słusznych żądań odszkodowawczych z tytułu zakazu budowy na terenach, objętych zatwierdzoną uprzednio parcelacją budowlaną, lub przeznaczonych dawnymi przepisami czy planami strefowymi do zabudowania. Szczególnie stan taki, wytworzył się w dzielnicach zachodnich, gdzie dawne granice miast odpowiadały granicom terenów budowlanych i gdzie pojęcie miasta wykluczało pozostawianie w nim terenów rolnych, lub nieużytków. Dla zobrazowania sum, jakie z tego tytułu gminy musiałyby wydać, pozwolę sobie przytoczyć cyfry zebrane w Zarządzie Miejskim Miasta Poznania, który wyłączając 3.900 ha od zabudowy liczy się z koniecznością odszkodowania tylko około 2% tej własności, co już przedstawia kwotę ca 4.000.000 zł. Zaznaczyć muszę, że jest to przykład bardzo skromny, gdyż stosunek ilości działek zabudowanych do objętych parcelacją w mieście Poznaniu przedstawia się znacznie korzystniej, niż w innych miastach Polski. Poza tym Poznań posiada wiele terenów miejskich i państwowych, których sprawa odszkodowania nie dotyczy. Odszkodowanie takie uważać należy oczywiście za kapitał platny w całości bezpośrednio po zatwierdzeniu planów i stracony bezpowrotnie, jako zadość uczynienie za nadmierne apetyty i ambicje przeszłości.

Poza wymienioną wyżej i niedocenianą dotąd przeszkodą w legalizacji ogólnych planów zabudowania, istnieje jeszcze druga, równie ważna przeszkoda natury gospodarczej, mianowicie spekulacja gruntowa. Powstaje ona już z chwilą pierwszego wyłożenia szkiców, a przez zatwierdzenie planów nabiera sankcyj prawnych, podnosząc jedne a niszcząc drugie, równorzędne dotąd warsztaty pracy. Spryt ludzi umiejących szybciej wykorzystać zdobyte wiadomości w zakresie planów święci wówczas niezasłużony tryumf, często nawet tam, gdzie już po kilku latach następuje zmiana planu, lub gdzie do jego realizacji nigdy nie dojdzie. Spekulacja taka dałaby się odczuć także władzom państwowym i samorządowym, których ujawnione zamierzenia powodowałyby świadomą zmianę użytkowania w celu zwiększenia przyszłej ceny odszkodowawczej. Im większy zatem obszar, objęty zatwierdzonym planem ogólnym, tym większe i gorsze skutki spekulacji gruntowej.

Nietylko jednak przeszkody natury gospodarczej, ale także techniczne przemawiają za ograniczonym zatwierdzaniem ogólnych planów zabudowania. Plany te bowiem ustalając zasadniczy podział terenów pod względem przeznaczenia, tak z powodu drobnej skali, jak i z powodu swoich ogólnych założeń noszą właściwie charakter studium, którego dokładność i ścisłość, wymagana przy wszelkich dokumentach publiczno - prawnych, jest technicznie niemożliwą do uzyskania. Wiemy przecież z doświadczenia, że ogólne plany zabudowania, zwłaszcza w zakresie stref, zmieniających się często na odcinku tej samej ulicy, muszą dawać obraz przybliżony, ustalając siatkę zaledwie kilku ulic głównych. Strefowanie bowiem w planach ogólnych ma służyć tylko do obliczenia projektowanej gęstości zaludnienia i ogólnej ilości obszarów, przeznaczonych pod zabudowę, a nie jako podstawa do rozpatrywania konkretnych wniosków budowlanych. To samo dotyczy terenów rolnych, do których włączenie tej, czy innej parceli w planie ustalającym zasadnicze ilości obszarów nie posiada żadnego znaczenia. Podobnie projektowane w planie ogólnym arterie, czy tereny użyteczności publicznej wyrażają tylko pewne zamierzenia i dezyderaty, nie mogą zaś nigdy stanowić ścisłej podstawy do wywłaszczania terenów prywatnych. Z tych powodów ogólne plany zabudowania nie powinny zasadniczo podlegać zarzutom pod względem naruszenia własności prywatnej, a tylko pod względem swoich teoretycznych założeń i tez. Odnosi się to zwłaszcza do planów regionalnych, które nosząc wybitnie charakter naukowych i gospodarczych studiów, nie mogą być rozpatrywane pod kątem widzenia ciasnego kręgu interesów prywatnych.

Ostatnia trudność zatwierdzania ogólnych planów tkwi w tym, że ustalając rozwój miasta na dłuższy okres czasu są nierealne i często ulegać muszą zasadniczym zmianom w obecnych warunkach ekonomicznych kraju, w których nawet jednoroczne preliminarze budżetowe zawodzą. Pochopne legalizowanie takich planów spowodowało już niejednokrotnie długotrwałe i bezowocne procesy administracyjne, życie bowiem samo zmieniło postanowienia tych planów prędzej, niż zapadły odnośne wyroki Najwyższego Trybunału Administracyjnego.

Reasumując powyższe uwagi należy ustalić, że zatwierdzony ogólny plan zabudowania nie daje miastom faktycznej podstawy do wywłaszczania terenów prywatnych, ani ścisłych wytycznych racjonalnej gospodarki budowlanej i terenowej, obciąża je natomiast niesłychanymi odszkodowaniami z tytułu zakazu budowy, wprowadza szkodliwą spekulację gruntową i konieczność ciągłych zmian legalnego już stanu. Im większy obszar i dłuższy okres rozwoju miasta plan taki obejmuje tym fatalniejsze są skutki jego zatwierdzenia.



Fakt ten docenia w pełni ustawodawstwo niemieckie, które do dziś dnia plany ogólne uważa tylko za niepodlegające legalizacji studia gospodarcze i poufny program wszelkich zamierzeń władz państwowych i samorządowych, plany zaś szczegółowe, oparte ściśle na planach ogólnych uprawomocnia w miarę rozwoju miasta i w trybie jak najbardziej uproszczonym. W naszym stanie obowiązujących przepisów prawnych możnaby kierować się tymi samymi zasadami, gdyby opracowanie ogólnych planów zabudowania, podobnie jak w Niemczech, należało do organów powołanych przez państwo i uwzględniających przede wszystkim interesy gospodarcze państwa. Niestety tak nie jest i stąd zachodzi konieczność zatwierdzania opracowanych samodzielnie przez samorządy planów ogólnych i uzgadniania ich z zamierzeniami władz państwowych.

Nigdzie jednak prawo budowlane nie wspomina, by przy zatwierdzeniu ogólnych planów nie można było zatwierdzić tylko pewnej części, obejmującej np. pierwszy etap realizacji na lat pięć, a następne części zatwierdzać w miarę dalszego rozwoju miasta, przy czym już przy pierwszym zatwierdzeniu ogólne zamierzenia na terenie całego miasta zostałyby aprobowane. Korzyści płynące z takiego zatwierdzenia poza ograniczeniem odszkodowań i spekulacji byłyby jeszcze te, że miasto na terenach nieobjętych zatwierdzeniem mogłoby stałe zawieszać niezgodne z zamierzeniami regulacyjnymi wnioski budowlane i parcelacyjne. Gdyby zaś proceder taki okazał się niewystarczający, to wprowadzając przepisy o zakazie budowy przy ulicach nieurządzonych mogłaby gmina regulować definitywnie zabudowę a nawet parcelację, według pięcioletniego programu rozwojowego miasta. Naturalnie zakaz taki należałoby wprowadzać oględnie, stosując raczej politykę pozytywną np. przez udzielanie kredytów budowlanych tylko przy ulicach urządzonych. Częściowo zatwierdzony plan ogólny miałby jeszcze tę wyższość nad zatwierdzonym planem całości, że pozwalałby miastu realizować ten plan ściśle według istotnych możliwości technicznych, gospodarczych i finansowych, których ustalanie na dłuższy okres czasu niż pięciu lat jest zupełnie nierealne.

W tych warunkach rozwoju miasta szczegółowe plany zabudowania mogłyby ograniczać się tylko do faktycznie realizowanych zamierzeń regulacyjnych, co niewątpliwie wpłynęłoby także na ich realność, oraz na zmniejszenie ich kosztu, przede wszystkim w zakresie koniecznych do ich wykonania pomiarów szczegółowych.

Inż. arch. Eustachy Chmielewski.

## **Studia wstępne, metody pracy oraz koszt opracowania planów zabudowania**

**na podstawie prac Biura P. i Z. M. przy Wydziale Wojewódzkim Warszawskim**

Przed przystąpieniem do prac pomiarowych obszar terenu objętego planem zabudowania winien być ustalony przez specjalną komisję, składającą się z przedstawicieli Urzędu Wojewódzkiego (referat Pomiarowy i Urbanistyczny) i przedstawicieli miasta. Komisja na podstawie ogólnych studiów oraz przewidywanego rozwoju miasta, winna zakreślić w ogólnych zarysach obszar przeznaczony do pomierzenia.

Po określeniu powyższych granic i sporządzeniu planów pomiarowych, następuje opracowanie planu zabudowania, które podzielić można na 4 etapy:

1) prace wstępne, 2) opracowania projektu planu zabudowania, 3) postępowanie prawne, związane z uchwaleniem planu i 4) ostateczne opracowanie planu.

W pierwszym etapie prace obejmują zbieranie i kompletowanie materiałów statystycznych i rysunkowych w postaci map i planów, oraz zbieranie wszelkich danych dotyczących miasta, a więc między innymi:

I. 1. Rodzaj terenu: nieużytki, tereny piaszczyste, podmokłe, tereny zdrenowane, nasypowe, gleby uprawne ciężkie i lekkie. 2. Miejscowe warunki geologiczne. 3. Miejscowe dane meteorologiczne. 4. Tereny zalewowe. 5. Układ istniejącej zieleni w mieście, publicznej i prywatnej. 6. Układ własności państwowej, miejskiej i gmin wyznaniowych.

II. 7. Przyrost i ruch ludności. 8. Struktura zawodowa ludności, według podziału na: a) robotników, b) rolników, c) kupców, d) rzemieślników, e) urzędników, f) inteligencji pracującej w wolnych zawodach i g) emerytów. 9. Rozmieszczanie ludności według wyznań i zamożności. 10. Ruch wycieczkowy i letniskowy. 11. Ilość dzieci w wieku szkolnym.

III. 12. Pomiary ruchu wszelkiego rodzaju na poszczególnych arteriach komunikacyjnych. 13. Ilość i kierunki linii autobusowych. 14. Ilość biletów oraz ilość i rodzaj ładunków: wywożonych, przywożonych, przewożonych przez miasto w odniesieniu do kolei, kolejki wąskotorowej, samochodów ciężarowych i portów wodnych. 15. Zaprowiantowanie miasta, ilość wozów podczas targu i jarmarku. 16. Wykaz ulic urzędzonych i nieurzędzonych.



IV. 17. Wykaz wszelkich zakładów przemysłowych, z podaniem ilości zatrudnionych pracowników w czasach obecnych i najlepszej koniunktury. 18. Wykaz fabryk i przedsiębiorstw w najbliższym sąsiedztwie miasta, oddziaływujących ekonomicznie na miasto. 19. Rozmieszczenie zakładów handlowych.

V. 20. Rozmieszczenie budynków użyteczności publicznej i istniejących szkół. 21. Rozmieszczenie budowli i dzielnic zabytkowych. 22. Rozmieszczenie cmentarzy i terenu przeznaczony na ich powiększenie, oraz

23. Wszelkie zamierzenia Zarządu Miejskiego.

Zebranie powyższych danych następuje drogą wysłania kwestionariusza do zarządu miasta. Zdarza się, że miasta, zwłaszcza małe, w wielu wypadkach nie dają zadawalniających odpowiedzi. Wówczas zbiera się te wiadomości osobiście na miejscu w mieście.

Prócz danych uzyskanych z miasta winno się zebrać wszelkie dane dotyczące zamierzeń instytucji i władz państwowych jak: Min. Spraw Wojskowych, Ministerstwa Komunikacji, Ministerstwa Rolnictwa, urzędów wychowania fizycznego, wydziału zdrowia, wydziału przemysłowego, kuratorium szkolnego i konserwatora wojewódzkiego, jak również zamierzenia Biura Planu Regionalnego, o ile opracowywane miasto leży w granicach regionu.

Opierając się na zebranych danych ustala się program przewidywanego rozwoju miasta. Powinno się podchodzić do zagadnienia jak najszerzej, biorąc pod uwagę wszelkie jak najdalej idące zamierzenia.

Pierwsze studia wykonuje się na planach w skalach 1:300000, 1:100000 i 1:25000. Dotyczą one komunikacji wszelkiego rodzaju w małym regionie danego miasta, nawiązując się do sieci komunikacyjnej ogólnie - państwowej.

Równocześnie rozpatruje się zasięg miasta: administracyjny, gospodarczo - handlowy, przemysłowy itp. W tej fazie prac pod planem zabudowania przeprowadza się studia na planach w skali 1:10000 głównej sieci komunikacyjnej w granicach miasta, oraz sfery interesów mieszkaniowych.

Z kolei następują studia przy opracowaniu podziału terenów na mieszkaniowe, przemysłowe i zieleń. Przy wyborze terenów mieszkaniowych odgrywa przede wszystkim rolę zdrowotność terenu. W tym celu robione są studia o charakterze orientacyjnym, a ostateczna decyzja co do przydatności terenu nastąpić może dopiero po dokładnym zbadaniu terenu na miejscu.

Z kolei następują studia nad rozwiązaniem sieci komunikacyjnej wewnętrznej w mieście oraz ulic mieszkaniowych. Rozstawienie ulic mieszkaniowych uzależnione jest od wielkości projektowanych działek, te ostatnie zaś od sposobu zabudowania i poziomu socjalnego ludzi, którzy dane tereny będą zamieszkiwać. W związku z tym przeprowadza się szereg studiów i opracowuje się schematycznie działki i szczegóły rozmieszczenia na nich budowli, tak by np. umieszczenie studzien, ustępów i budynków gospodarczych nie kolidowało z obowiązującymi przepisami policyjno - budowlanymi — dla stanu przed urządzeniem kanalizacji miejskiej, jak również i po jej zrealizowaniu.

Kierunki ulic mieszkaniowych, powinny być wystudiowane w ten sposób, by zaspakajając warunki higieny przecinały tereny w możliwie jaknajkorzystniejszych kierunkach dla własności prywatnej, z unikaniem w granicach konieczności komasacji i burzenia budynków.

Studia strefowe, ustalają sposób zabudowania. Najczęściej stosowane w Biurze P. i Z. M. strefy są:

Ilość kondygnacji	Zabudowa	Procent zabudowania	Wysokość	Działka około	Mieszk./ha około
3 kondygn. bez sklepów	zwarta	35 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> + 5 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> na bud. gosp.	do 12 m	400 m <sup>2</sup>	315
3 kondygn. ze sklepami	„	„	„	„	250
2 kondygn.	„	„	do 8 m	„	210
2 kondygn.	luźna	22 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> + 3 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>	do 8 m	650 m <sup>2</sup>	130
2 kondygn.	„	15 <sup>0</sup> / <sub>0</sub> + 3 <sup>0</sup> / <sub>0</sub>	do 8 m	1200 m <sup>2</sup>	42

Na terenach rolnych po przeanalizowaniu planu nanosi się pasy zabudowania z odpowiednio niskim procentem zabudowania (1½%). Następnie należy przestudiować w większej skali fragmenty ważniejszych i trudniejszych miejsc w mieście, jak węzły komunikacyjne, rynki, place itp.

Na podstawie wszystkich powyżej omówionych studiów i badań, sporządza się pierwszy wstępny szkic planu zabudowania w skali 1:10000, po którym następuje praca w terenie, gdzie sprawdza się wszystkie zaprojektowane dotychczas zamierzenia. Sprawdza się każdą zaprojektowaną ulicę lub drogę notując niezbędne odchylenia i poprawki, wynikię na skutek bliższego poznania terenu. Sprawdza się i notuje każdy dom przeznaczony w szkicu do wyburzenia, jednak szukając, w miarę możliwości, wyjść bez konieczności burzenia. Bada się teren pod względem zdrowotności i przydatności terenów, stwierdzając przy tym stan wód gruntowych za pomocą kopania sond. Przeprowadza się w mieście szereg konferencji w zarządzie miejskim, zapoznając się przy tym z potrzebami miasta jego zamierzeniami, życzeniami i dążeniami mieszkańców. Przeprowadza się również wówczas formalności prawne w formie ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planów zabudowania.

Drugi okres prac to opracowanie planu zabudowania do uchwalenia na podkładach w skali 1:4000 lub 1:5000. Rozwiązuje się wówczas każdy szczegół zgodnie z wymogami życia, warunkami terenowymi i zasadami urbanistyki, uzgadniając wszystko z zainteresowanymi władzami.

Trzeci okres to postępowania prawne, związane z uchwaleniem planu. Jak dotychczasowe doświadczenie wskazuje trwa ono dość długo.

Czwarty okres prac sprowadza się do sporządzenia 3-ch egzemplarzy planu zabudowania o ustalonych wymiarach sekcji i sposobie podania ich ze wszystkimi niezbędnymi załącznikami, jak: 1) plan położenia osiedla w skali 1:25000 z zaprojektowaną granicą sfery interesów mieszkaniowych miasta, 2) przekroje podłużne ważniejszych arteryj, 3) przekroje poprzeczne wszystkich ulic, 4) plan orientacyjny, 5) plan strefowy, oraz 6) plan rozwojowy miasta, przewidujący kilka etapów rozwoju, obejmujących od szybkości z jaką będzie zabudowywało się miasto.

Biuro Pomiarów i Zabudowy Miast ma za zadanie sporządzenie ogólnych planów zabudowania. Ze względu na to, że wysiłek finansowy, związany ze sporządzeniem



ogólnego planu, bardzo często na dłuższy okres czasu pozbawia miasto (zwłaszcza małe) środków do sporządzenia szczegółowych planów, Biuro daje w swych projektach układ wszystkich ulic mieszkaniowych z wyznaczonymi pasmami zabudowania. W pewnych wypadkach gdy warunki własnościowe są proste i jasne i realizacja planu nie napotka na trudności związane z przekształceniem i scaleniem, plany te będą służyć jako ogólnie - szczegółowe, w wypadkach gdy te trudności występują, rozwiązanie podane w planach służyć mają jako wytyczne przy sporządzaniu przyszłych szczegółowych planu zabudowania.

Ilość czasu — licząc od chwili rozpoczęcia prac nad planem do chwili zatwierdzenia planu — wynosi od 20 do 28 miesięcy, przy czym 50% czasu zużywa się na rzeczywiste opracowanie planu, drugie 50% trwa postępowania prawne, w czasie którego gotowy plan leży w mieście.

W odniesieniu do ilości robotodni rzeczywiście przepracowanych przy mieście, ilość czasu poświęcona na poszczególne okresy wynosi:

na studia wstępne, sporządzenie programu i pierwszego szkicu . . . . .	24%	czasu
na opracowanie projektu planu zabudowania do uchwalenia . . . . .	28%	„
na studia i prace w terenie . . . . .	7%	„
na ostateczne opracowanie planu do zatwierdzenia . . . . .	41%	„

razem 100% czasu

Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że koszt jednego ha terenu objętego planem zabudowania wynosi około 13 zł/ha \*), przy czym 87,0% idzie na pensje pracowników,

- 5,6% „ na koszty podróży i diety,
- 3,2% „ na odbitki i introligatora,
- 2,4% „ na wydatki kancelaryjne,
- 1,3% „ na materiały (kalki, ołówki),
- 0,5% „ na mapy i fotografie.

Wł. Wiczorkiewicz, inż. arch.

\*) Koszt 13 zł/ha podany przez Biuro P. i Z. M. jest niewątpliwie bardzo niski, możliwy do osiągnięcia w biurze o zapewnionej ciągłości pracy, sporządzającym plany dla większej ilości miast. (Przyp. Red.).

# Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych

z dnia 13 października 1936 r.

## o sposobie opracowania planów zabudowania

(Dz. Ust. R. P. nr 85 z dn. 7.XI.1936 r., poz. 594).

Na podstawie art 38 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. nr 23, poz. 202), zmienionego ustawą z dnia 14 lipca 1936 r. (Dz. U. R. P. nr 56, poz 405), oraz na podstawie art. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 21 maja 1932 r. w sprawie zniesienia urzędu Ministra Robót Publicznych (Dz. U. R. P. nr 51, poz. 479) zarządzam co następuje:

### I. OBJAŚNIENIA WSTĘPNE.

§ 1. Artykuły, powołane w rozporządzeniu niniejszym bez bliższego określenia, oznaczają artykuły rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. nr 23, poz. 202), zmienionego ustawą z dnia 14 lipca 1936 r. (Dz. U. R. P. nr 56, poz. 405). Paragrafy, powołane w rozporządzeniu niniejszym bez bliższego określenia, oznaczają paragrafy rozporządzenia niniejszego.

### II. PRZEPISY OGÓLNE.

§ 2. Podstawą planu zabudowania ogólnego, jak i szczegółowego ma być program.

§ 3. (1) Program planu zabudowania ogólnego, a także planu szczegółowego, sporządzanego bez uprzedniego sporządzenia planu zabudowania ogólnego, ma zawierać:

- a) plan orientacyjny całego obszaru osiedla lub osiedli oraz terenów sąsiednich albo też odpowiedniej części osiedla lub osiedli i terenów do niej przyległych, a w przypadku sporządzania planu regionalnego (art. 8 ust. 2) — obszaru, którego ma on dotyczyć i terenów przyległych;
- b) plan sytuacyjny i wysokościowy całego obszaru osiedla lub osiedli albo odpowiedniej części tego obszaru, a w przypadku sporządzania planu regionalnego — obszaru, którego ma on dotyczyć, nawiązany do stanu istniejącego na sąsiednich terenach;
- c) dane o stanie obszaru, o którym mowa wyżej w pkt. b);
- d) dane o ważniejszych zamierzeniach władz rządowych i samorządowych, dotyczących tego obszaru, jak również o ważniejszych zamierzeniach osób i instytucji prywatnych, o ile zamierzenia takie są znane organom, powołanym do sporządzenia planu zabudowania;
- e) szkicowy projekt planu zabudowania tego obszaru.



(2) Program szczegółowego planu zabudowania, sporządzanego na podstawie planu ogólnego, ma zawierać:

- a) plan sytuacyjny i wysokościowy osiedla albo odpowiedniej jego części;
- b) dane o stanie obszaru, który ma być objęty planem zabudowania, oraz terenów bezpośrednio przyległych;
- c) dane o ważniejszych zamierzeniach, wymienionych w ust. (1), pkt d), dotyczących obszaru, o którym mowa wyżej w pkt b);
- d) szkicowy projekt planu zabudowania tego obszaru.

(3) Dane, o których mowa wyżej w ust. (1), w pkt a), b) i c) i w ust. (2) w pkt a) i b), mają przedstawiać w miarę możliwości stan rzeczy współczesny okresowi sporządzania planu zabudowania, a dane, wyszczególnione w ust. (1) pkt c) i w ust. (2) pkt b), ponadto — poszczególne etapy dotychczasowego rozwoju odnośnego obszaru pod względem geograficznym, gospodarczym, technicznym i kulturalnym.

§ 4. Na podstawie programu planu zabudowania ustala się, jakiego rodzaju plan zabudowania ma być sporządzony — ogólny, czy szczegółowy, i określa się ściśle granice obszaru, który ma być planem tym objęty.

§ 5. (1) Plan zabudowania ma zawierać:

- a) plan sytuacyjny projektowanego zabudowania całego obszaru osiedla lub osiedli albo też odpowiedniej części tego obszaru, a w przypadku sporządzania planu regionalnego — obszaru odpowiadającego przepisom art. 8 ust. (2);
- b) poprzeczne przekroje arterii komunikacyjnych;
- c) podłużne przekroje arterii komunikacyjnych.

(2) Do planu zabudowania należy dołączyć:

- a) program planu zabudowania, określony wyżej w § 3;
- b) opis techniczny, objaśniający i uzasadniający założenia, przyjęte w planie zabudowania.

§ 6. W planie zabudowania mogą znaleźć wyraz tylko takie założenia, których realizowanie jest przewidywane w okresie najbliższych 30 lat, a z innych założeń tylko te, których potrzeba ustalenia w planie zabudowania da się niewątpliwie stwierdzić w chwili jego sporządzania.

### III. PLAN ZABUDOWANIA OGÓLNY.

#### A. Części składowe programu.

§ 7. (1) Plan orientacyjny, określony w § 3 ust. (1) pkt a), należy opracować na mapie topograficznej w podziałce 1:25.000. Plan ten ma przedstawiać rysy geograficzne terenu (jak: jego rzeźbę, rzeki, kanały, jeziora, stawy, błota, torfowiska, piaski, ziemie uprawne, lasy, zagajniki), arterie i inne urządzenia komunikacyjne, obszary zabudowane i inne dane o istniejącym stanie terenu, wreszcie granice obszarów, które ma objąć plan zabudowania, a także granice powiatów i gmin, jeśli znajdują się one na terenie, objętym planem orientacyjnym.

(2) W razie braku mapy topograficznej w podziałce 1:25.000 lub w przypadku sporządzania planu regionalnego plan orientacyjny można wykonać na mapie topograficznej w innej podziałce, jednak nie mniejszej niż 1:100.000.

§ 8. (1) Plan sytuacyjny i wysokościowy, przewidziany w § 3 ust. (1) pkt b), ma być odbitką pierworysu sytuacyjnego i wysokościowego, wykonanego przez organ rządowy lub biuro miernicze organu samorządowego lub też przez mierniczego przysięgłego.

(2) Podziałka tego planu ma wynosić od 1:2.000 do 1:5.000. Wybór podziałki we wskazanych wyżej granicach uzależnia się od ważności zagadnień, które plan zabudowania ma regulować. Wówczas gdy obszar jest niezabudowany lub mało zabudowany lub gdy sporządza się plan regionalny, plan sytuacyjny i wysokościowy można sporządzić w podziałce od 1:5.000 do 1:10.000.

(3) Dane wysokościowe należy przedstawiać w postaci warstwic, określających wysokość terenu co 0,5 m lub co 1 m — przy nieznacznych pochyleniach, i najwyższej co 5 m — przy pochyleniach znacznych. Ponadto na planie należy oznaczyć punkty

stałe (repery), istniejące na terenie. Linie warstwic należy tak przedstawiać, aby nie zaciemniały rysunku i nie zakrywały linii, wskazujących granice nieruchomości, ulic itd.

(4) Plany sytuacyjne i wysokościowe można za zezwoleniem właściwej władzy (art. 33) zastąpić przez plany fotogrametryczne (plany rysunkowe, sporządzone na podstawie zdjęć lotniczych).

(5) W planach sytuacyjnych i wysokościowych, gdy pochylenia terenu nie przekraczają 1% lub gdy plany te sporządza się w podziałce 1:5.000 albo mniejszej, a także w planach fotogrametrycznych warstwie można zastąpić punktami wysokościowymi. Punkty te mają być podane: a) na istniejących głównych arteriach komunikacyjnych, b) na trasach projektowanych arterii komunikacyjnych, c) w miejscach działu wód i naturalnego ich odpływu, d) w innych ważniejszych miejscach — w taki sposób, aby dostatecznie orientowały w pochyleniach terenu i w odpływie wód.

§ 9. (1) Dane o stanie obszaru, jaki ma być objęty planem zabudowania (§ 3 ust. (1) pkt c), mają przedstawiać, zależnie od istniejących okoliczności:

- a) morfologiczne właściwości terenu;
- b) dopuszczalne jednostkowe obciążenie gruntu;
- c) warunki klimatyczne, a w szczególności kierunku i nasilenie wiatrów oraz stopień nasłonecznienia terenu;
- d) stan zwierciadła wód (najmniejszej, normalnej i wielkiej katastrofalnej), granice obszarów zalewowych, oraz poziom wód gruntowych w najbardziej mokrych porach roku;
- e) warunki odpływu wód gruntowych, powierzchniowych, opadów atmosferycznych i wód zużytych;
- f) właściwości wód gruntowych oraz powierzchniowych — bieżących i stojących — pod względem fizycznym, chemicznym i bakteriologicznym;
- g) przydatność gleby dla uprawy różnego rodzaju roślin lub dla innych celów, rozmieszczenie obszarów uprawy leśnej, rolnej, ogrodniczej itp., a także warunki takiej uprawy;
- h) ilość mieszkańców i gęstość zaludnienia na obszarze osiedla lub osiedli i w poszczególnych częściach tego obszaru;
- i) rozmieszczenie obszarów budowlano-mieszkaniowych, urządzeń i podkopów górniczych, ważniejszych zakładów przemysłowych i handlowych, cementarzy, ważniejszych budynków i innych urządzeń użyteczności publicznej, dzielnic i budynków zabytkowych oraz sposób zabudowania poszczególnych obszarów budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi — zwarty, grupowy, luźny, ogniotrwały, nieogniotrwały, ze wskazaniem ilości kondygnacji i gęstości zabudowania, a także wielkość terenów, zajętych przez wymienione wyżej urządzenia, oraz wielkość poszczególnych obszarów mieszkaniowych, zróżnicowanych w zależności od sposobu ich zabudowania i gęstości zaludnienia;
- j) rozmieszczenie i wielkość terenów i urządzeń, przeznaczonych na cele wypoczynkowe i wychowania fizycznego (parki, urządzenia sportowe, place do zabaw dziecięcych itp.);
- k) stan własności nieruchomości (Skarbu Państwa, gminy, fundacyj, większej nieruchomości prywatnej);
- l) warunki zaopatrywania w wodę do picia i dla celów gospodarczych;
- m) warunki zaopatrywania ludności we wszelkiego rodzaju produkty spożywcze, opałowe, budowlane, w światło, gaz, siłę popędową, urządzenia telefoniczne;
- n) powierzchnie, zajęte przez ważniejsze arterie i inne ważne urządzenia komunikacyjne (lotniska, stacje kolejowe i pozamiejskich linii tramwajowych i autobusowych), środki i warunki komunikacji, stopień największego jej natężenia na najważniejszych głównych arteriach;
- o) plany sytuacyjne, regulacji wód płynących, melioracji gruntów, obwałowania rzek, kanalizacji gminnej, wodociągu publicznego, ważniejszych istniejących urządzeń komunikacyjnych i innych, przeznaczonych do użytku publicznego, o ile takie urządzenia istnieją na obszarze, którego ma dotyczyć plan zabudowania lub na terenach, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie tego obszaru.

(2) Dane powyższe należy przedstawiać dokładnie i jasno na planach o podziałce w miarę możliwości jednakowej i w sposób, umożliwiający łatwe zestawienie i porównywanie danych, a także wyciąganie z nich wniosków. Wówczas gdy przedstawienie



danych na planach będzie niemożliwe ze względów technicznych, należy to uczynić w postaci opisowej lub tabel statystycznych.

§ 10. (1) Dane o ważniejszych zamierzeniach, przewidziane w § 3 ust. (1) pkt d), mają w miarę możliwości obejmować całokształt zagadnień gospodarczych, technicznych, zdrowotnych i kulturalnych, dotyczących przyszłego rozwoju obszaru osiedla lub osiedli albo części tego obszaru, a w przypadku sporządzania planu regionalnego — obszaru, który ma być objęty tym planem.

(2) Gdy ważniejsze zamierzenia inwestycyjne, jak np. dotyczące wodociągu i kanalizacji, są już ujęte w postaci projektów, — wówczas należy projekty te dołączyć do danych, o których mowa w niniejszym paragrafie.

(3) Gdy plan zabudowania sporządza się dla uzdrowisk użyteczności publicznej lub miast, wydzielonych z powiatów, a nie ma projektów inwestycji wodociągowych i kanalizacyjnych, należy opracować i przedstawić projekty szkiecowe głównych elementów tych inwestycji w takim zakresie, aby dawały dostateczną podstawę do zorientowania się w zasadniczych możliwościach i w sposobie skanalizowania i zaopatrzenia w wodę obszaru, który ma być objęty planem zabudowania.

§ 11. (1) Szkicowy projekt planu zabudowania, przewidziany w § 3 ust. (1) pkt e), ma być opracowany na planach sytuacyjnych i wysokościowych w podziale od 1:5.000 do 1:10.000 lub na planach fotogrametrycznych w tej samej podziale lub wreszcie na fotoplanach w podziale od 1:5.000 do 1:10.000, a także metodą opisową, i ma przedstawiać w ogólnych zarysach:

- a) przypuszczalny rozwój osiedla lub osiedli pod względem terytorialnym, gospodarczym i zaludnienia;
- b) granice obszarów, które powinien objąć plan zabudowania;
- c) przybliżony podział tych obszarów na części pod względem użytkowania, zgodnie z art. 10 pkt 1);
- d) przybliżony podział na strefy obszarów, przeznaczanych na cele budowlane w myśl zasad art. 10 pkt 2), ze wskazaniem przewidywanej gęstości zaludnienia;
- e) przybliżone okresy, w których założenia, przyjęte w szkicowym projekcie planu zabudowania, będą zrealizowane;
- f) orientacyjne dane co do sposobu sfinansowania realizacji wspomnianych założeń.

(2) W szkicowym projekcie należy uwzględnić ważniejsze zamierzenia, o których mowa w § 3 ust. (1) pkt d).

## B. Części składowe planu zabudowania.

§ 12. (1) Plan sytuacyjny projektowanego zabudowania, określony w § 5 ust. (1) pkt a), ma być wykonany w postaci jednego lub większej ilości elaboratów na planie sytuacyjnym i wysokościowym stanu istniejącego (§ 8) i ma regulować w miarę potrzeby kwestie, wyszczególnione w art. 10.

(2) Na planie, wymienionym w poprzednim ustępie, należy oznaczyć:

- a) linie regulacyjne, przewidziane w art. 10 pkt 1);
- b) strefy budowlane, przewidziane w art. 10 pkt 2), wyrażone graficznie i opisowo, ze wskazaniem dopuszczalnej ilości kondygnacji, wysokości i sposobu zabudowania (zwartego, grupowego, luźnego, mieszanego, ogniotrwałego, nieogniotrwałego) oraz największego dopuszczalnego stosunku powierzchni, jaką wolno zabudować na działce budowlanej do jej całkowitej powierzchni;
- c) projektowaną szerokość arterii komunikacyjnych, przewidzianych w planie (odległość między liniami regulacyjnymi ulic i placów);
- d) nazwy lub numery arterii komunikacyjnych;
- e) nawiązanie graficzne lub cyfrowe linii regulacyjnych do punktów stałych, istniejących na terenie i oznaczonych na planie sytuacyjnym (§ 8), a także odległość linii regulacyjnych, odgraniczających obszary, przeznaczone na cele, przewidziane w art. 10 pkt 1), lit. b, c, d, e, f, g oraz strefy budowlane od linii regulacyjnych ulic lub od granic nieruchomości;
- f) w razie potrzeby — inne istotne szczegóły planu zabudowania.

§ 13. (1) Przewidziane w § 5 ust. (1) pkt b) poprzeczne przekroje arterii komunikacyjnych, projektowanych i tych spośród istniejących, które mają ulec zmianie lub których pokazanie jest niezbędne dla wyjaśnienia założeń, przyjętych w planie, mają przedstawiać w podziale 1:100 lub 1:200 wszystkie typy projektowanych arterii.

(2) Na poszczególnych przekrojach poprzecznych należy oznaczać w sposób graficzny:

- a) przecięcie osi ulicznych i linii regulacyjnych oraz powierzchni projektowanych nawierzchni jezdni, chodników i innych ważniejszych urządzeń z powierzchnią przekroju, a także projektowane wymiary jezdni, chodników i pasm zieleni ulicznej;
- b) istniejące i projektowane zadrzewienie;
- c) rozmieszczenie torów kolejowych;
- d) przybliżone położenie ważniejszych istniejących, bądź projektowanych przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych i innych ważniejszych urządzeń podziemnych i nadziemnych.

(3) Oprócz oznaczenia danych, wyszczególnionych w poprzednim ustępie, na przekrojach należy:

- a) opisać rodzaj nawierzchni jezdni i chodników, przewidziany dla poszczególnych typów ulic lub placów;
- b) wskazać poziom terenu w miejscach szczególnie charakterystycznych, o ile zachodzą duże różnice pomiędzy poziomem projektowanej nawierzchni jezdni i chodników a istniejącym poziomem terenu lub też, gdy tego wymagają inne specjalne warunki miejscowe.

§ 14. (1) Przewidziane w § 5 ust. (1) pkt c) podłużne przekroje arterii komunikacyjnych, określonych w poprzednim paragrafie, należy wykonywać w podziale długości, przyjętej dla planu sytuacyjnego (§ 12) i w podziale wysokości dziesięciokrotnie większej.

(2) Przekroje, opisane w poprzednim ustępie, mają przedstawiać rzedne terenu i niwelety nawierzchni w miejscu osi ulicznych, odniesione do poziomu punktu stałego, a także oznaczenie w procentach pochyłeń tej niwelety.

(3) Za zgodą właściwej władzy (art. 33) można nie przedstawiać podłużnych przekrojów arterii komunikacyjnych, gdy ich pochylenia podłużne wynoszą mniej niż 3%.

#### IV. SZCZEGÓŁOWY PLAN ZABUDOWANIA, SPORZĄDZANY DLA CAŁEGO OSIEDLA LUB ZNAJCZNEJ JEGO CZĘŚCI BEZ UPRZEDNIEGO SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO.

##### A. Części składowe programu planu zabudowania.

§ 15. Części składowe, wyszczególnione w § 3 ust. (1) pkt a), c), d) i e), mają odpowiednio czynić zadość przepisom §§ 7, 9, 10 i 11.

§ 16. (1) Plan sytuacyjny i wysokościowy, przewidziany w § 3 ust. (1) pkt b), ma być wykonany w podziale nie mniejszej niż 1:2880, i ma odpowiadać przepisom § 8 ust. (1), (3) i (5).

(2) Jeżeli plan zabudowania — poza uregulowaniem kwestii, wyszczególnionych w art. 10 — ma ustalić jedynie frontowe i tylne linie zabudowania głównych arterii komunikacyjnych (art. 11 pkt b) i d), wówczas plany sytuacyjne, o których mowa w ust. (1), można wykonywać w podziale od 1:2880 do 1:5000.

##### B. Części składowe planu zabudowania.

§ 17. (1) Plan sytuacyjny projektowanego zabudowania, przewidziany w § 5 ust. (1) pkt a), ma być wykonany w postaci jednego lub większej ilości elaboratów na planie sytuacyjnym i wysokościowym stanu istniejącego (§ 16) i ma regulować w miarę potrzeby kwestie, wyszczególnione w art. 10 i 11.

(2) Na planie, wymienionym w poprzednim ustępie, należy oznaczyć:

- a) linie regulacyjne, przewidziane w art. 10 pkt (1);



- b) linie regulacyjne, przewidziane w art. 11 pkt a);
- c) projektowaną szerokość arterii komunikacyjnych, przewidzianych w planie (odległość między liniami regulacyjnymi ulic i placów) oraz ich nazwy lub numery;
- d) projektowane osie arterii komunikacyjnych, środki i promienie łuków tych osi, lecz tylko na planie sporządzonym w podziałce nie mniejszej niż 1:2880 (§ 16 ust. (1));
- e) nawiązanie graficzne lub cyfrowe linii regulacyjnych do punktów stałych, istniejących na terenie i oznaczonych na planie sytuacyjnym (§ 16), a także odległości linii regulacyjnych, odgraniczających obszary, przeznaczone na cele, przewidziane w art. 10 pkt 1) lit. b, c, d, e, f, g, oraz na strefy budowlane, od linii regulacyjnych ulic lub granic nieruchomości;
- f) projektowane linie zabudowania — frontowe i tylne, a także inne linie, określające sposób zabudowania bloków i działek (wewnętrzne linie zabudowania);
- g) odległości frontowych linii zabudowania od linii regulacyjnych ulic oraz odległości pomiędzy liniami, określającymi sposób zabudowania (liniami zabudowania frontowymi, tylnymi i wewnętrznymi);
- h) strefy budowlane, przewidziane w art. 10 pkt 2), przedstawione zgodnie z wymaganiami § 12 ust. (2) pkt b), i w razie potrzeby inne dane, określające sposób zabudowania (art. 11 pkt d), wyrażone graficznie i opisowo;
- i) numerację bloków budowlanych;
- k) w razie potrzeby inne istotne szczegóły planu.

§ 18. (1) Poprzeczne przekroje arterii komunikacyjnych, przewidziane w § 5 ust. (1) pkt b), mają być wykonane w sposób, opisany w § 13, mają przedstawiać przecięcia frontowych linii zabudowania z płaszczyznami przekrojów, wysokość projektowanego zabudowania, ilość kondygnacji, a ponadto — gdy plan zabudowania sporządza się w podziałce nie mniejszej niż 1:2880 (§ 16 ust. 1) — przedstawiać w miarę potrzeby gabaryty (art. 11 pkt d), określające zarysy brył budynków i ogrodzeń oraz ich poszczególnych części (np. poziomy dolnych i górnych krawędzi otworów okiennych, odniesione do poziomu stałego lub do poziomu nawierzchni jezdni lub chodnika, kąty nachylenia dachów do płaszczyzny poziomu) i inne dane, dotyczące sposobu zabudowania.

(2) W razie, gdy przedstawianie gabarytu na przekrojach arterii komunikacyjnych nasuwa znaczne trudności, można go podać jako osobny rysunek, odnosząc umieszczone na nim dane cyfrowe do poziomu stałego lub do poziomu sąsiadujących części arterii komunikacyjnych.

§ 19. (1) Podłużne przekroje arterii komunikacyjnych, przewidziane w § 5 ust. (1) pkt c), należy wykonywać w sposób, opisany w § 14, a ponadto przedstawiać na nich w miarę potrzeby gabaryty w sposób, określony w § 18 ust. (1).

(2) Gabaryty, o których mowa w ustępie poprzednim, wobec niejednorodności podziałek poziomej i pionowej w przekrojach podłużnych i małej skali tych przekrojów, w zasadzie powinny być przedstawiane w postaci oddzielnych rysunków w zestawieniu z odpowiednimi przekrojami podłużnymi arterii.

(3) Za zgodą właściwej władzy (art. 33) można nie przedstawiać podłużnych przekrojów arterii komunikacyjnych, gdy ich pochylenia podłużne wynoszą mniej niż 3%, i gdy nie przedstawia się gabarytów (ust. (1) i (2) niniejszego paragrafu).

## V. SZCZEGÓŁOWY PLAN ZABUDOWANIA, SPORZĄDZANY BEZ UPRIEDNIEGO SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO A OBEJMUJĄCY NIEZNACZNĄ CZĘŚĆ OSIEDLA.

### A. Części składowe programu planu zabudowania.

§ 20. (1) Plan orientacyjny, przewidziany w § 3 ust. (1) pkt a), ma być wykonany w sposób, opisany w § 7.

(2) Na planie orientacyjnym należy oznaczać granice części osiedla, którą ma objąć plan zabudowania, a także granice powiatów i gmin, jeśli znajdują się one na terenie objętym planem orientacyjnym.

§ 21. (1) Plan sytuacyjny i wysokościowy, przewidziany w § 3 ust. (1) pkt b), ma być wykonany w podziale nie mniejszej niż 1:1000, i ma czynić zadość przepisom § 8 ust. (1), (3) i (5).

(2) W razie, gdy osiedle posiada dawniej wykonane szczegółowe plany sytuacyjne i wysokościowe w podziale innej, lecz nie mniejszej niż 1:2880, dopuszczalne jest przedstawianie takich planów.

§ 22. Dane o stanie obszaru, dla którego sporządza się plan zabudowania, przewidziane w § 3 ust. (1) pkt c), i dane o ważniejszych zamierzeniach, dotyczących tego obszaru, określone w § 3 ust. (1) pkt d), mają czynić zadość przepisom § 9 i § 10.

§ 23. Szkicowy projekt planu zabudowania, przewidziany w § 3 ust. (1) pkt e), ma czynić zadość przepisom § 11.

#### B. Części składowe planu zabudowania.

§ 24. (1) Plan sytuacyjny projektowanego zabudowania, przewidziany w § 5 ust. (1) pkt a), ma być wykonany na planie sytuacyjnym i wysokościowym stanu istniejącego, opisanym w § 21, i ma regulować w miarę potrzeby kwestie, wyszczególnione w art. 11.

(2) Na planie, wymienionym w poprzednim ustępie, należy oznaczyć:

- a) linie regulacyjne, przewidziane w art. 11 pkt a);
- b) projektowaną szerokość arterii komunikacyjnych, przewidzianych w planie (odległość między liniami regulacyjnymi ulic i placów), oraz ich nazwy lub numery;
- c) projektowane osie arterii komunikacyjnych, środki i promienie łuków tych osi;
- d) projektowane linie zabudowania frontowe i tylne;
- e) inne linie, określające sposób zabudowania bloków i działek (wewnętrzne linie zabudowania);
- f) nawiązanie graficzne lub cyfrowe linii regulacyjnych ulic do punktów stałych, istniejących na terenie i oznaczonych na planie sytuacyjnym (§ 21), oraz odległości frontowych linii zabudowania od linii regulacyjnych ulic, a także odległości pomiędzy liniami, określającymi granice zabudowania (liniami zabudowana frontowymi, tylnymi i wewnętrznymi);
- g) inne dane, określające sposób zabudowania, graficznie i opisowo (art. 11 pkt d);
- h) numerację bloków budowlanych;
- i) w razie potrzeby, inne istotne szczegóły planu.

§ 25. (1) Poprzeczne przekroje arterii komunikacyjnych, przewidziane w § 5 ust. (1) pkt b), mają czynić zadość przepisom § 18.

(2) Podłużne przekroje arterii komunikacyjnych, przewidziane w § 5 ust. (1) pkt c), mają czynić zadość § 19.

### VI. SZCZEGÓŁOWY PLAN ZABUDOWANIA, SPORZĄDZANY NA PODSTAWIE PRAWOMOCNEGO PLANU OGÓLNEGO.

#### A. Części składowe programu planu zabudowania.

§ 26. Części składowe programu planu zabudowania, przewidziane w § 3 ust. (2) pkt a), b), c) i d), należy wykonać zgodnie z §§ 21, 22 i 23, lecz tylko w zakresie, nie objętym przez ogólny plan zabudowania.

#### B. Części składowe planu zabudowania.

§ 27. Plan sytuacyjny projektowanego zabudowania, przewidziany w § 5 ust. (1) pkt a), ma być wykonany zgodnie z prawomocnym planem zabudowania ogólnym i odtwarzać dane, zawarte w tym planie. Poza tym części składowe planu zabudowania należy wykonać zgodnie z §§ 24 i 25.



## VII. OPIS TECHNICZNY PLANU ZABUDOWANIA.

§ 28. Opis techniczny planu zabudowania, przewidziany w § 5 ust. (2) pkt b), ma przedstawiać:

- a) opis założeń, przyjętych w planie zabudowania, wykaz przybliżonych powierzchni poszczególnych obszarów, przeznaczonych na różne cele i na różne strefy budowlane, dane dotyczące stosunku procentowego powierzchni tych obszarów i stref do powierzchni całego obszaru, objętego planem zabudowania, dane, dotyczące przewidywanej kolejności zabudowania tego obszaru oraz przewidywanej ilości mieszkańców i gęstości zaludnienia jego poszczególnych części;
- b) uzasadnienie celowości założeń, przyjętych w planie;
- c) dane, dotyczące przewidywanej kolejności realizacji urządzeń użyteczności publicznej;
- d) orientacyjne dane co do sposobu sfinansowania realizacji urządzeń, o których mowa wyżej w punkcie c).

## VIII. ZNAKOWANIE I FORMA PLANÓW.

§ 29. (1) Linie regulacyjne (art. 10 pkt 1 i art. 11 pkt a) i linie zabudowania (art. 11 pkt b i d) na planach sytuacyjnych projektowanego zabudowania (§ 5 ust. (1) lit a) należy oznaczać cienką linią przerywaną o dowolnej barwie lub cienką linią ciągłą — cynobrem.

(2) Linii regulacyjnych i linii zabudowania, wspomnianych w ust. (1), nie należy oznaczać w tych miejscach planu, gdzie te linie zlewają się z liniami, określającymi granice istniejących parcel, zabudowań i innych urządzeń.

§ 30. Powierzchnie, ograniczone liniami regulacyjnymi i oznaczające obszary, przeznaczone w ogólnym planie zabudowania na cele, wyszczególnione w art. 10 pkt 1) lit. b, c, d, e, f, g, powierzchnie, ograniczone liniami zabudowania i oznaczające obszary, przeznaczone w szczegółowym planie zabudowania do zabudowania, wreszcie powierzchnie poza liniami zabudowania w blokach budowlanych — należy pokrywać przezroczystymi farbami wodnymi (akwarelą) w różnych barwach i o różnym ich natężeniu.

§ 31. Dane, zawarte w programie, planie zabudowania i w opisie technicznym, oraz wszelkie zmiany, wprowadzane w czasie sporządzania i zatwierdzania tego planu, mają być przedstawiane dokładnie i wyraźnie, w sposób wyczerpujący temat, umożliwiający niewątpliwie odróżnienie stanu istniejącego od projektowanych założeń, a także jednych projektowanych założeń od drugich.

§ 32. Wszystkie składowe części programu, planu zabudowania i opisu technicznego należy wykonywać na trwałym papierze, trwałą techniką graficzną, a części składowe planu zabudowania (§ 5 ust. (1)) naklejać na płótno lub na inny trwały materiał.

§ 33. (1) Formaty części opisowych i tablic statystycznych mają odpowiadać normom, przyjętym przez Polski Komitet Normalizacyjny.

(2) Plany sytuacyjne projektowanego zabudowania (§ 5 ust. (1) pkt a) należy wykonywać na planach, ujętych w formacie rysunku o wymiarach 500 mm × 625 mm, z marginesami od 10 do 107,5 mm od krótszej strony formatu i od 10 do 47 mm od strony dłuższej. Warunki te nie obowiązują wówczas, gdy plany sytuacyjne projektowanego zabudowania sporządza się na planach pomiarowych, wykonanych w formatach o innych wymiarach. Jeden egzemplarz planu sytuacyjnego projektowanego zabudowania należy przedstawić w taki sposób, aby można było poszczególne części rysunku zestawiać bezpośrednio i aby w częściach formatów, nie przeznaczonych do bezpośredniego zestawienia, pozostawały wspomniane wyżej marginesy.

(3) Plany sytuacyjne projektowanego zabudowania, obejmujące nieznaczną część osiedla (§§ 24 i 27), można przedstawiać włączonych ze sobą formatach o wymiarach 210 mm × 297 mm.

(4) Przekroje ulic należy przedstawiać w formatach, określonych w ustępie poprzednim (3), albo — jeżeli na to pozwoli miejsce — bezpośrednio na planach sytuacyjnych, opisanych w ust. (2) niniejszego paragrafu.

§ 34. (1) Wszystkie części składowe programu, planu zabudowania i opisu technicznego, z wyjątkiem części, wymienionych w § 3 ust. (1) pkt c), d) i e) i ust. (2) pkt b), c) i d), należy przedstawiać do zatwierdzenia w 3 jednakowych egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest do przechowywania w aktach władzy, zatwierdzającej plan (art. 33).

(2) Części składowe programu, wymienione w § 3 ust. (1) pkt c), d) i e) i ust. (2) pkt b), c) i d), można przedstawiać w jednym egzemplarzu.

(3) Programy, plany zabudowania i opisy techniczne należy przysyłać w tekach z trwałego materiału, zaopatrzonych na zewnętrznej stronie w nazwę miejscowości, której dotyczy plan zabudowania, a na wewnętrznej — w wykaz zawartości teki.

## IX. ADNOTACJE NA PLANACH.

§ 35. (1) Na wszystkich składowych częściach programu, planu zabudowania i opisu technicznego należy umieszczać adnotację, stwierdzającą, że zostały one sporządzone przez organ do tego powołany (art. 21 lub 23).

(2) Na planach zabudowania ponadto należy umieszczać adnotacje wspomnianego wyżej organu, stwierdzające, że plany zabudowania nie są sprzeczne z planami istniejących lub projektowanych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub z zamierzeniami, dotyczącymi tych urządzeń.

(3) Na planach sytuacyjnych i wysokościowych (§ 3 ust. (1) pkt b) i ust. (2) pkt a) należy umieszczać adnotacje, stwierdzające, że plany te zostały sporządzone przez organ rządowy lub biuro miernicze organu samorządowego lub przez mierniczego przysięgłego.

(4) Na wszystkich składowych częściach programu, planu zabudowania i opisu technicznego należy uwidaczniać: datę wykonania odnośnej części, podpis wykonawcy, pieczęć urzędu sporządzającego plan, podziałkę, objaśnienie przyjętych znaków i barw, a na planach sytuacyjnych ponadto — kierunek południka.

(5) Na wszystkich częściach składowych planu zabudowania (§ 5 ust. (1)) należy umieszczać:

a) datę i treść uchwały organu stanowiącego (art. 29);

b) datę i treść decyzji zatwierdzającej (art. 33).

(6) Adnotacje, wspomniane w poprzednich dwu ustępach, mają być podpisane w sposób właściwy przez odnośne władze.

## X. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 36. (1) Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

(2) Z dniem tym traci moc obowiązującą rozporządzenie Ministra Robót Publicznych z dnia 23 kwietnia 1930 r. o sposobie opracowania planów zabudowania (Dz. U. R. P. nr 41, poz. 362).

(3) W przypadkach, gdy o przystąpieniu do sporządzenia planów zabudowania zostało ogłoszone przed wejściem w życie niniejszego rozporządzenia, plany te mogą być opracowane na podstawie przepisów dotychczasowych.

(4) Przepisy o sposobie wykonywania planów zabudowania, sporządzanych w związku z przebudową ustroju rolnego (art. 21 pkt c) i art. 38 ustęp ostatni) będą wydane osobno.

Minister Spraw Wewnętrznych: Sławoj Składkowski.



# Kronika

**Opiniowanie planów zabudowania.** Komisja Urbanistyczna Związku Miast Polskich zaopiniowała w dn. 20, 27 i 28.X.1936 r. szkicowy plan zabudowania m. Ostrowca nad Kamienną, sporządzony przez inż. arch. Romana Felińskiego. Opiniodawcami byli: dyr. Jan Strzelecki, oraz inż. arch. Józef Reński.

W dniu 20.X.1936 r. opiniowany był ponownie projekt inż. arch. Jana Łukasika planu zabudowania m. Skierniewic. Opiniowała inż. arch. Helena Kurkiewicz-Morsztynkiewiczowa.



**Posiedzenia Komisji Urbanistycznej.** W dniu 9.XII, 14 i 15.XII.1936 roku odbyły się posiedzenia Komisji Urbanistycznej Związku Miast Polskich w sprawach: 1. Przekładania kosztów urzędzenia ulic i placów na właścicieli działek (art. 174). 2. Poboru podatków od placów budowlanych i niedostatecznie zabudowanych. 3. Poboru podatku od przyrostu wartości nieruchomości.



**Kredyty.** Na rok 1937 przewiduje się preliminowanie z Funduszu Pracy powiększonej kwoty kredytów na pomiary i plany zabudowania. Umożliwi to wydatnie rozwinięcie prac prowadzonych przez miasta w tym zakresie. Niezwłocznie po ostatecznym ustaleniu wysokości tej kwoty oraz warunków kredytowych, zainteresowane miasta będą powiadomione przez Związek Miast o trybie postępowania dla uzyskania kredytów na pomiary i plany zabudowania.



**Konkurs na projekt szkicowy planu zabudowania m. Równego.** Warunki konkursu z podkładami nabywać można od dnia 28 grudnia 1936 r. w Stowarzyszeniu Architektów R. P. Czackiego 3/5, oraz w Towarzystwie Urbanistów Polskich, Krakowskie Przedmieście 5 — w cenie złotych 5. Wysokości przewidywanych nagród wynoszą I — 2.500, II — 2.000, III — 1.500 oraz 2 × 1.000 zł. Termin ostateczny zapytań w sprawie konkursu upływa 20 stycznia 1937 r. Termin oddania 1 marca 1937 r.

Rozpisany konkurs stanowić ma próbę inowacji pod względem układu warunków. Sformułowanie warunków i programu w zasadzie ma pozwolić na projektowanie bez wyjazdu w teren; prócz tego główne problemy, wymagające uzgodnienia z władzami zostały załatwione i wyrażone w programie.

**Konkurs na rozplanowanie Mola Południowego i terenów przyległych w Gdyni.** Na konkurs powyższy nadesłane zostało 25 prac. Rozstrzygnięcie nastąpi w końcu r. b.

**Konkurs na ukształtowanie otoczenia Wawelu** zostanie ogłoszony w najbliższych miesiącach.



**Kierownictwo robót budowlanych.** W Dzienniku Ustaw nr 83, poz. 573 z r. 1936 ukazało się rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21.X rb. o zasięgnięciu opinii w sprawach odpowiedzialności osób uprawnionych do kierowania robotami budowlanymi i do sporządzania projektów tych robót.

Do udzielania opinii powołane są właściwe Izby Inżynierskie, o ile wspomniane osoby należą do tych Izb.

Gdy chodzi o osoby nie należące do Izb Inżynierskich, do udzielania opinii są powołane:

1) Stowarzyszenie Architektów Rzplitej Polskiej co do osób, posiadających wykształcenie techniczne, zakończone przepisnymi egzaminami, określone w art. 361 prawa budowlanego.

2) Naczelna Organizacja Inżynierów Rzplitej Polskiej do osób posiadających wyższe wykształcenie techniczne, zakończone przepisnymi egzaminami, nieodpowiadające wykształceniu, określone w art. 361 tegoż prawa.

3) Naczelna Organizacja Stowarzyszeń Techników Rzplitej Polskiej co do osób, nieposiadających wyższego wykształcenia technicznego, zakończonego przepisnymi egzaminami.

Rozporządzenie powyższe wchodzi w życie z dniem 31.X.1936 r.

5



**Nowe Biura Planów Regionalnych.** Zostało zorganizowane Biuro Planu Regionalnego Podhala i Beskidu Zachodniego z siedzibą w Krakowie. Kierownikiem został inż. arch. Zygmunt Nowak (Kraków, ul. Mikołajska — „Na gródku“).

Drugim nowozorganizowanym biurem jest Biuro Planu Regionalnego Lwowa z kierownikiem inż. arch. J. Rybickim (Lwów, gmach Urzędu Wojewódzkiego).



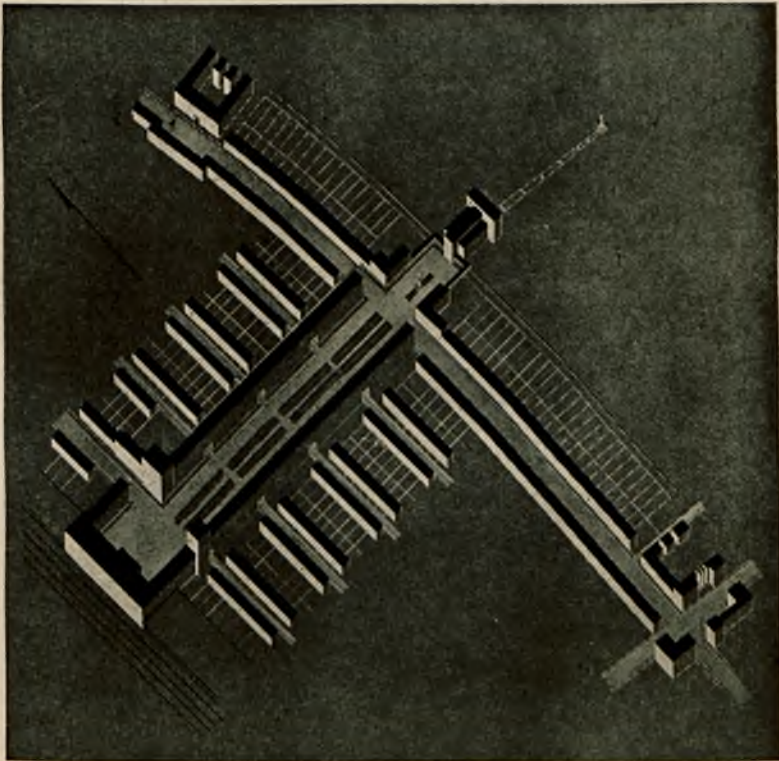
**Stanowiska do objęcia.** Miasta: Zamość, Łuck i Mława poszukują inżynierów architektów na stanowiska architektów miejskich, zaś miasta: Częstochowa, Tczew i Wejherowo do prac nad planem zabudowania.





## SEKCJA URBANISTYCZNA WYDZIAŁU ARCHITEKTURY POLITECHNIKI WARSZAWSKIEJ.

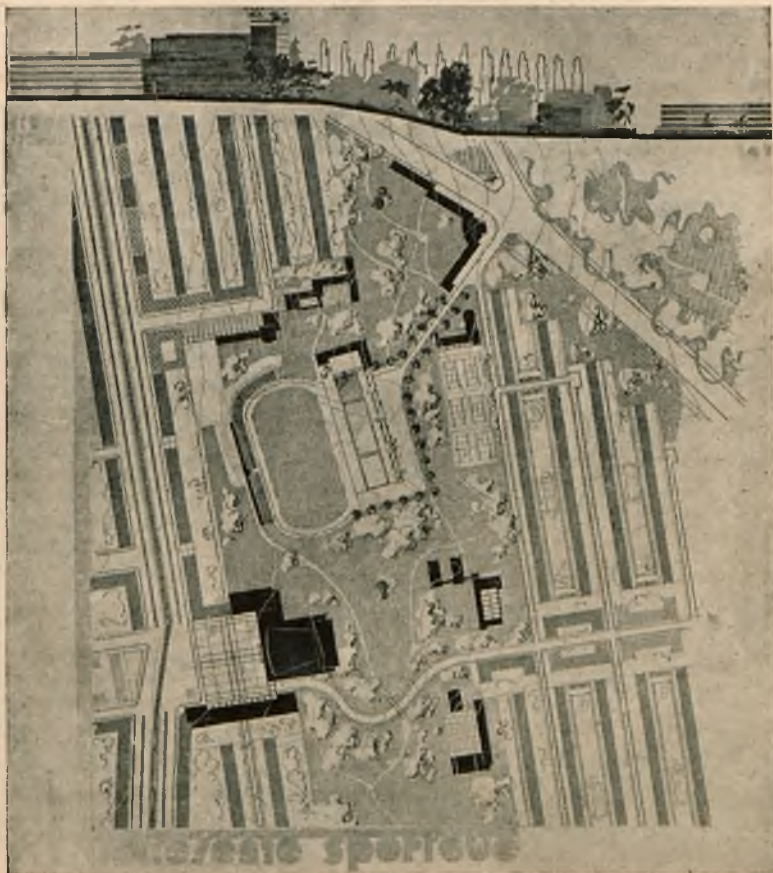
W najbliższej przyszłości zamierzamy omówić działalność, program prac i metody studiów na Sekcji Urbanistycznej przy Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej, prowadzonej przez profesora Tadeusza Tołwińskiego. Będziemy reprodukowali ciekawsze prace słuchaczy sekcji. Prace te — ze zrozumiałych względów — mają raczej charakter studiów teoretycznych, rozwiązujących zagadnienia bez całego balastu trudności następujących się w normalnej pracy projektującego. Ale też w efekcie dać mogą i często dają rozwiązania czystsze, bardziej „idealne“, o przejrzystszej logice konstrukcyjnej założeń, niż to normalnie da się osiągnąć w życiu przy skrępowaniu trudnościami natury prawnej, finansowej, technicznej itp., itp. Z tego powodu uważamy za ciekawe i wskazane drukowanie ich na łamach „Biuletynu Urbanistycznego“.



Śródmieście osiedla Wielka Wieś — Hallerowo.  
Praca dyplomowa inż. arch. Zdzisława Rossochackiego.

Na razie publikujemy prace dyplomowe z zakresu urbanistyki wykonane w r. 1935/36. (Reszta planów i perspektywy do niniejszych projektów, patrz: Album Młodej Architektury, 1936).

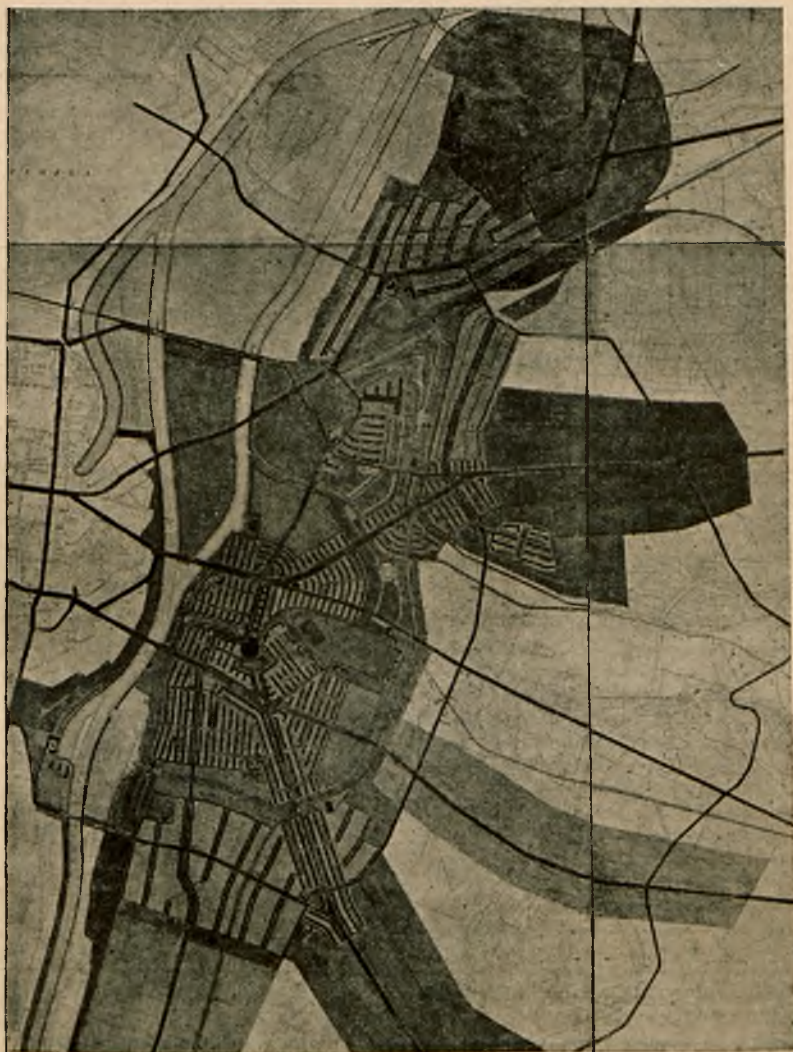
Sekcja urbanistyczna zorganizowana została w roku 1934. Konieczność pogłębienia studiów urbanistycznych spowodowała wprowadzenie rozdziału i specjalizację po półdyplomie to zn. po dwu latach studiów ogólnych. Program studiów na sekcji obejmuje nieco zmniejszony zakres przedmiotów obowiązujących sekcję architektoniczną, oprócz tego zaś przedmioty specjalne jak: polityka urbanistyczna, technika sanitarna, komunikacja miejska, budowa uli, miernictwo oraz fotogrametrię. W ten sposób Sekcja wypuszcza co roku zastęp młodych fachowców, którzy będą w stanie zająć się pracą nad sporządzaniem i realizacją planów zabudowania — jedną z najpilniejszych i najpotrzebniejszych spraw miast naszych.



Tereny sportowe dla południowej części Warszawy.  
Praca dyplomowa inż. arch. St. Manikowskiej.



Studium planu zabudowania wschodniej części m. Poznania.



Praca dyplomowa inż. arch. Jerzego Woyzbuna.

# Bibliografia

- „Architektura i Budownictwo“ (Warszawa).  
Nr 5/1936. „Gdynia na tle regionu wybrzeża morskiego (inż. arch. Bolesław Malisz).  
Nr 6/1936. „Rzym w przededniu otwarcia perspektywy na kopułę św. Piotra“ (inż. arch. Piotr Biegański).  
„Baukunst und Städtebau“ (Berlin).  
Nr 8/1936. „Das Reichssportfeld“ — stadion olimpijski w Berlinie (Werner March).  
Nr 9/1936. „Rozwój planowania krajowego w Niemczech“ (R. Niemeyer).  
Nr 11/1936. „Opracowanie wybrzeża Dunaju w Ulm (Feuchtinger).  
„L'Architecture d'Aujourd'hui“ (Paryż).  
Nr 8/1936. Dworce kolejowe: Paryż, Rouen, Havre, Bruxelles, Moskwy, Florencji, Stuttgart, Milano i inn.  
Nr 9/1936. Lotniska: Le Bouget, Stockholm — Bromma, Bruxelles, Bordeaux, Hille, Rennes, Nicea, Neers, Rhode Island i inn.  
Nr 10/1936. „Urbanistyka i Architektura naszych czasów“ (W. M. Dudok).  
„Gdynia: port Polski“ (H. i S. Gutnayer).  
„De 8 Opbouw“ (Amsterdam).  
Nr 9/1936. „Zagadnienia komunikacji samochodowej w mieście“. (Na tle problemów komunikacyjnych Amsterdamu).  
„Byggmästaren“ (Stockholm).  
Nr 32/1936. „Wyniki konkursu na rozwiązanie terenów Targów Szwedzkich w Göteborgu“.  
Nr 35/1936. „Sanowanie dzielnic mieszkaniowych Stockholmu“ (Sigurd Westholm).

Ministerium Gebäudes

BIBLIOTHEKA

1936 Nr 011

---

Drukowano jako dodatek do dwutygodnika „Samorząd Miejski“.

---

KOMITET REDAKCYJNY: DR. TADEUSZ DALBOR, INŻ. HELENA KURKIEWICZ, INŻ. KAZIMIERZ LIER, INŻ. JÓZEF REŃSKI, INŻ. LEONARD TOMASZEWSKI. PRZY WSPÓLPRACY: STANISŁAWA ZAMECZNIKA.

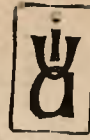
---

Adres redakcji i administracji:

Warszawa, ulica Zgoda nr 10 (Związek Miast Polskich) tel. 542.18.

---





PUBLICZNA BIBLIOTEKA  
INSTYTUTU URBANISTYKI  
I ARCHITEKTURY

124 P