

BIULETYN URBANISTYCZNY

T R E Ś Ć

PRZEKLADANIE NA ADIACENTÓW
KOSZTÓW URZĄDZENIA ULIC — STR. 3

ZAGADNIENIE UTRZYMANIA I PRZE-
BUDOWY ULIC I PLACÓW MIEJSKICH
— STR. 21

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RE-
FERATU URBANISTYCZNEGO Z. M. P.
— STR. 27

OKÓLNIK MIN. W. R. I O. P. O OCHRO-
NIE CHARAKTERU MIAST STARYCH
I DZIELNIC STAROMIEJSKICH
— STR. 35

KOSZTA OPRACOWANIA PLANÓW ZA-
BUDOWANIA — STR. 38

KRONIKA — STR. 41

1

MARZEC 1937

BIULETYN MARZEC 1937 URBANISTYCZNY ROK V — Nr 1

WYDAWANY PRZEZ ZWIĄZEK MIAST POLSKICH
I TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

T R E Ś Ć

PRZEKŁADANIE NA ADIACENTÓW
KOSZTÓW URZĄDZENIA ULIC — STR. 3

ZAGADNIENIE UTRZYMANIA I PRZE-
BUDOWY ULIC I PLACÓW MIEJSKICH
— STR. 21

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RE-
FERATU URBANISTYCZNEGO Z. M. P.
— STR. 27

OKÓLNIK MIN. W. R. I O. P. O OCHRO-
NIE CHARAKTERU MIAST STARYCH
I DZIELNIC STAROMIEJSKICH
— STR. 35

KOSZTA OPRACOWANIA PLANÓW ZA-
BUDOWANIA — STR. 38

KRONIKA — STR. 41



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 WSPÓŁPRACY:

TADEUSZA GUZOWSKIEGO
I STANISŁAWA ZAMECZNIKA

Adres redakcji i administracji: Warszawa, Zgoda 10 (Zw. Miast Polskich) tel. 542.18.

Obecny numer „Biuletynu Urbanistycznego“ omawia niektóre zagadnienia związane z realizacją planów zabudowania. Numer wychodzi z pewnym opóźnieniem, spowodowanym przez późniejsze, niż to było przewidziane, zakończenie w Związku Miast Polskich prac nad wzorem uchwały Rady Miejskiej o przekładaniu na adjacentów kosztów urządzenia ulic i placów komunikacyjnych (art. 174 Prawa Budowlanego), z którym to zagadnieniem wiąże się treść obecnego numeru.

Numer niniejszy przynosi artykuły stanowiące uzupełnienie powyższego wzoru uchwały, wydanego nakładem Związku Miast Polskich, omawia zasady postępowania miast, zwłaszcza mniejszych, w dziedzinie urządzania ulic. Zagadnienia powyższe powinny zainteresować nie tylko Zarządy Miejskie, ale również i projektujących plany zabudowania, a nawet ogół parcelujących, nabywców działek, oraz budujących.

Numer „Biuletynu Urbanistycznego“ są zwykle poświęcane jednemu, albo kilku pokrewnym zagadnieniom, stanowiącym pewną całość tematową. Redakcja zamierza w przyszłych numerach „Biuletynu Urbanistycznego“ omówić następujące zagadnienia:

1. Metoda badania sporządzonych programów i projektów planów zabudowania (na podstawie wyników opiniowania projektów planów zabudowania miast przez Komisję Urbanistyczną Związku Miast Polskich).
2. Projektowanie dzielnic mieszkaniowych i mieszanych oraz ustalanie stref zabudowy.
3. Planowanie lotnisk i uzdrowisk.
4. Planowanie krajowe i regionalne.
5. Realizacja zabudowy na podstawie planu zabudowania (sposrożeń, wnioski i braki ustawodawstwa).
6. Studia nad miejscowymi przepisami budowlanymi.

Ogłaszamy powyższy przegląd zamierzonych tematów dla uzyskania zarówno uwag ze strony czytelników, co do pożądaných uzupełnień lub zmian tego programu, jak i materiałów, łączących się z proponowanymi tematami.

Uważamy iż „Biuletyn Urbanistyczny“ powinien spełniać rolę nie tylko organu informującego o ważniejszych wydarzeniach w dziedzinie planowania miast w Polsce, lub ułatwiającego organizację prac w tym zakresie. „Biuletyn Urbanistyczny“ powinien być również platformą wypowiedzenia się i szerszej wymiany myśli we wszelkich zagadnieniach, związanych z planowaniem naszych osiedli oraz realizacją tych planów.

Ubiegły czteroletni okres istnienia „Biuletynu Urbanistycznego“ w dostatecznym stopniu wykazał jego potrzebę i konieczność rozwoju, zależnego przede wszystkim od aktywnej postawy czytelników, a mianowicie ich chęci do bliższej współpracy z Biuletynem.

Przekładanie na adiacentów kosztów urządzenia ulic na podstawie art. 174 Prawa budowlanego

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 16.II.1928 r. „O prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli“ przewidywało w art. 174 możliwość przekładania kosztu pierwszego urządzenia ulicy względnie placu miejskiego na właścicieli przyległych działek, czyli na tzw. „adiacentów“. Ze względu jednak na niedostateczne sprecyzowanie prawne i rozwinięcie ogólnych zasad tego przekładania — artykuł 174, stanowiący jego podstawę prawną — okazał się niewystarczający. Próby jego wykorzystania zawiodły: niektóre miasta próbowały obciążyć adiacentów kosztem pierwszego urządzenia ulicy, lecz wytoczone poszczególnym Zarządom Miejskim procesy zostały w Najwyższym Trybunale Administracyjnym rozstrzygnięte na niekorzyść miast. W ten sposób artykuł 174 stał się martwą literą prawa, nie nadającą się do zastosowania. Dopiero jego rozwinięcie, przeprowadzone w ramach nowelizacji prawa budowlanego w r. 1936, przewidujące uzupełnienie ramowych przepisów art. 174 uchwałą organów stanowiących gmin, zawierającą dostosowane do warunków miejscowych przepisy techniczne i wykonawcze, — dało podstawy do wykorzystania tego ważnego dla miast artykułu.

Związek Miast Polskich, doceniając znaczenie zasady obciążenia kosztem urządzenia ulicy względnie placu komunikacyjnego nie ogółu obywateli (z sum podatkowych — jak to miało miejsce dotychczas), ale przede wszystkim tych właścicieli terenów, którzy z tego urządzenia w pierwszym rzędzie osiągną korzyści, postanowił opracować wzór odnośnej uchwały Rady miejskiej. Podjęte przez Związek Miast Polskich studia wstępne nad opracowaniem powyższego wzoru wykazały, że zagadnienie jest wyjątkowo skomplikowane oraz nasuwające szereg wątpliwości i alternatywy, wymagających drobiazgowej analizy. Pierwsze wyniki tych studiów, trwających kilka miesięcy, zostały przedstawione do szerszej dyskusji na posiedzeniach Komisji Urbanistycznej przy Związku Miast Polskich w dniach 15 i 16 grudnia 1936 r., odbytych z udziałem kompetentnych w tej dziedzinie przedstawicieli 7 największych miast. Dwudniowe obrady wykazały z jednej strony duże zainteresowanie poszczególnych miast przedmiotem dyskusji, z drugiej zaś strony dowiodły, że w danej dziedzinie panuje bardzo znaczna rozbieżność poglądów. Szczegółowe rozpatrzenie i przeanalizowanie uzyskanego materiału, skonfrontowanie i możliwe uzgodnienie różnych poglądów — stanowiły dalszy etap prac Biura Związku Miast Polskich. Wynik tych prac, w postaci ustalonego przy współpracy jednostek w tej dziedzinie miarodajnych konkretnego „Wzoru uchwały Rady Miejskiej“, został ponownie przedstawiony do dy-

skusji na odbyłym w dniu 1 marca 1937 r. posiedzeniu Komisji Urbanistycznej, w której, oprócz przedstawicieli kilkunastu miast, wzięli udział przedstawiciele zainteresowanych wydziałów Ministerstwa Spraw Wewnętrznych. Obrady wykazały, że poddany dyskusji „Wzór uchwały“ w zasadniczej swej linii jest właściwy i nie nastrocza zasadniczych obiekcji, i że po jego dostosowaniu do lokalnych warunków poszczególnych miast, uchwaleniu oraz zatwierdzeniu, — może stanowić podstawę prawną przekładania kosztów 1).

Ze względu na to, że do sprawy opłat adiacenckich niewątpliwie nieraz będzie się jeszcze wracało, przytaczamy najistotniejsze składniki art. 174 „Prawa Budowlanego“ oraz reasumujemy podstawowe wytyczne wyżej wspomnianego „Wzoru uchwały Rady Miejskiej“.

Artykuł 174 „Prawa Budowlanego“ pozwala przekładać koszt pierwszego urządzenia ulicy lub placu na właścicieli działek przyległych oraz na tych właścicieli działek bezpośrednio do ulicy lub placu nieprzyległych, którzy odnoszą z tego szczególne korzyści. Powyższe koszty, obejmujące konkretnie koszt gruntu pod ulicę, koszty budowy jezdni i chodników, koszty ułożenia minimalnych przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz koszty urządzenia oświetlenia ulicznego, — nie mogą przekraczać kosztu urządzenia ulicy o szerokości 20 m, o określonym dla poszczególnych grup miast typie nawierzchni, i mają być rozłożone pomiędzy poszczególnych adiacentów z uwzględnieniem indywidualnych, osiąganych wskutek urządzenia danej ulicy lub placu korzyści. Bezpośrednią podstawę prawną ściągania przez gminę opłat adiacenckich ma stanowić uchwała organu stanowiącego gminy, zatwierdzona przez rządową władzę nadzorczą.

Oparta na powyższej podstawie prawnej odnośna „Uchwała“ winna zawierać szczegółowe przepisy, których przedmiot możemy rozbić na cztery zasadnicze punkty:

I. Określenie — w zależności od charakteru urządzenia ulicy i sposobu zabudowania — rzeczywistej i dopuszczalnej wysokości ogólnego kosztu urządzenia ulicy lub placu, który może być przełożony na adiacentów;

II. Ustalenie sposobu (klucza) rozdziału powyższej kwoty między poszczególnych adiacentów;

III. Przepisy regulujące tryb wykonania uchwały;

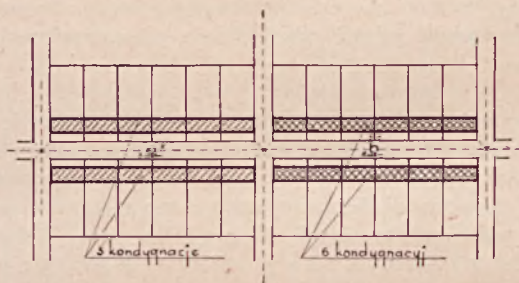
IV. Przepisy końcowe, omawiające stosowanie ulg oraz zwolnień.

Dwa ostatnie punkty, posiadające charakter nie tyle merytoryczny ile raczej wykonawczo - prawny, nie nastroczały bezpośrednich trudności przy ich ustalaniu; znaczne natomiast i istotne trudności nastroczało sprecyzowanie punktów I i II; one też stanowiły zakres przeprowadzonych przez Referat Urbanistyczny Związku Miast Polskich studiów, których tok i wyniki obrazujemy w niniejszym artykule.

1) Wyżej omawiany „Wzór uchwały Rady Miejskiej w sprawie przekładania kosztów pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych na właścicieli działek przyległych do tych ulic i placów...“ został wydany nakładem Zw. M. Pol.

I. 1. Przy analizowaniu ogółu zagadnień, wchodzących w zakres p. I-go, w pierwszym rzędzie należało ustalić sposoby i kryteria właściwego¹⁾ podziału sieci nowourządzanych ulic na poszczególne odcinki o określonej liczbie adiacentów, mających ponieść koszt ich urządzenia.

Pierwszym kryterium podziału²⁾ jakie się nam narzuci w przypadku, gdy wyobrazimy sobie nowourządzoną sieć ulic, wzajemnie się krzyżujących, a tym samym automatycznie dzielących się na pewne odcinki, będzie przyjęcie tego automatycznego podziału, który technicznie przeprowadzić możemy z geometryczną dokładnością. To kryterium, dobre w wypadku, gdy wszystkie działki przy danej ulicy są jednakowo głębokie i jednakowo zabudowane, okazuje się niewłaściwe w tych wszystkich wypadkach, gdy działki są różnego kształtu i w różny sposób zabudowane. Żeby dosadnie się o tym przekonać, wystarczy wyobrazić sobie dwa różnej długości sąsiednie odcinki tej samej ulicy, o jednakowym przekroju poprzecznym, obudowane, stosownie do planu zabudowania, w jednym odcinku blokiem mieszkalnym o 3 kondygnacjach, a w następnym blokiem o 6 kondygnacjach (v. rys. 1). Przyjmując dla tego przykładu kryterium „naturalnego“ podziału na odcinki (od skrzyżowania do skrzyżowania), otrzymamy, przy dowolnym kluczu rozdziału kosztu ulicy między poszczególnych adiacentów, identyczne obciążenie działki przyległej do „a“ jak i do „b“, jakkolwiek w tym drugim wypadku działki są dwukrotnie



Rys. 1.

1) Pod terminem „właściwy“ rozumiemy, stosownie do postulatów art. 174 taki, który uwzględnia indywidualne, osiągnięte wskutek urządzenia danej ulicy lub placu korzyści poszczególnych adiacentów; czyli inaczej: „właściwy“ — tj. taki, któryby właściciele dwóch jednakowych i jednakowo zabudowanych działek, przyległych do dwóch różnych ale o jednakowym przekroju poprzecznym ulic, obciążał identycznie, — względnie odwrotnie: taki, któryby właściciele dwóch różnych i niejednakowo zabudowanych działek, przy jednakowym profilu poprzecznym ulic, nie traktował jednakowo.

2) Oczywistym jest, że nazwa ulicy nie może stanowić żadnej technicznej podstawy podziału, gdyż niekiedy odcinki jednego i jednakowo urządzonego ciągu ulicznego nazywają się odrębnymi ulicami i na odwrót, jedną wspólną nazwą uliczną są obejmowane odcinki uliczne zupełnie odrębne pod względem charakteru zabudowania i urządzenia.

intensywniej wykorzystane pod zabudowę, a tym samym urządzenie ulicy znacznie wyższą stanowi dla nich wartość niż dla odcinka „a“. Konfrontując ten wynik z postulatem art. 174, domagającym się rozkładu opłat adiacenckich z uwzględnieniem indywidualnych korzyści, stwierdzimy, że wyżej przyjęte kryterium jest niewłaściwe.

Powyższy przykład dowodzi, że przy podziale nowourządzanej ulicy na odcinki, za podstawę podziału należy przyjąć raczej jednakowy koszt urządzenia ulicy, to znaczy jednakowy sposób urządzenia i stały przekrój poprzeczny ulicy, niezależnie od sposobu jej zabudowania, przy założeniu, że sam klucz wewnętrznego rozdziału kosztu pierwszego urządzenia ulicy między adiacentów uwzględni indywidualne zróżnicowanie. Takie kryterium teoretycznie rozwiązywało by w sposób idealny sprawę podziału ulicy na odcinki; w praktyce jednak może się okazać niedostateczne. Ulica o jednakowym profilu poprzecznym może się ciągnąć całymi kilometrami (np. ulica wylotowa); — może ona być w śródmieściu obudowana intensywnie, a natomiast w miarę oddalania się od centrum miasta — obudowana coraz mniej intensywnie, a nawet częściowo w ogóle nieobudowana. W tym wypadku, pomijawszy fakt trudnego określenia punktu końcowego takiej ulicy, rzadko będziemy mieli do czynienia z jej urządzeniem równoczesnym na całej długości; ulica taka będzie wykonywana odcinkami, realizowanymi niekiedy w znacznych odstępach czasu, w miarę posuwania się zabudowy ku peryferiom miasta.

Powyższe dwa przykłady skrajnie dowodzą jasno, że pozornie prosta sprawa „odcinkowania“ nowourządzanej sieci ulic nie tylko nastęrcza w rozwiązaniu duże trudności, ale że nie daje się nawet rozwiązać idealnie. Tym niemniej jednak można polecić stosunkowo najsluszniejszą zasadę: należy stosować podział nowourządzanej ulicy na odcinki, przyjmując jako kryterium podstawowe czas realizacji poszczególnych odcinków oraz ich stały przekrój poprzeczny i jednakowe urządzenie i pozostawiając odpowiedniemu kluczowi sprawę „wyrównania“ opłat przypadających pomiędzy tych adiacentów, stosownie do ich indywidualnych korzyści. Zasadnicze różnice sposobu zabudowania uwzględniać należy jedynie w wypadkach szczególnych, jako kryteria dodatkowe.

2. Drugim zagadnieniem, wymagającym analizy, była sprawa ustalenia dopuszczalnej wysokości ogólnej sumy, jaką z racji pierwszego urządzenia ulicy można obciążyć adiacentów. Artykuł 174 „Prawa Budowlanego“ ustalił bardzo niską dopuszczalną granicę przekładanych kosztów przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych. Granica maksymalna pokrywa się w tym wypadku z minimalną, gdyż istotnie dla obsługi najmniejszych domów mieszkalnych średnica ulicznej rury wodociągowej winna wynosić 10 cm a najmniejszego przewodu kanalizacyjnego — 30 cm. Większą natomiast swobodę dopuszczono przy określaniu szerokości ulic, których kosztem urządzenia można obciążyć adiacentów: podana przez prawo budowlane maksymalna szerokość 20 m — znacznie przekracza najmniejszą szerokość ulic mieszkaniowych.

Artykuł 174 nie precyzuje profilu powyższej, dopuszczalnej do przełożenia, ulicy 20-metrowej. We „Wzorze uchwały“ przyjęto zatem, jako dopuszczalne, przełożenie kosztów jezdni o szerokości 12 metrów i chodników o łącznej szerokości 8 m, względnie, w wypadku jezdni węższej niż 12 m, jej rzeczywistej szerokości oraz chodników o sumarycznej szerokości równej różnicy 20 metrów i jezdni zastosowanej w naturze. Oczywistym jest, że 12 m jezdni jest to norma znacznie przekraczająca szerokości, stosowane przy ulicach mieszkaniowych o małej intensywności zabudowania, zwłaszcza zabudowanych drobnymi domkami, i było by niesłuszne a zarazem często i nierealne

tak wysokie obciążenie przyległych działek. Dla potrzeb wyłącznie takich domów wystarcza z zasady jezdnia o szerokości 5 m, względnie nawet, przy ulicach krótkich, — o szerokości 3 m; o ile miasto buduje w takich przypadkach jezdnię szerszą, to wynika to z potrzeb ogólnych miasta lub też z — nieumiejętności doboru właściwego profilu.

Z powyższych rozważań wyłania się zagadnienie celowości ograniczenia w podobnych wypadkach tych obciążeń do wysokości kosztów urządzenia ulicy istotnie niezbędnej dla obsługi danego typu zabudowania, gdyż niewątpliwie intensywniejsza zabudowa i większa ilość mieszkańców powodują zwiększenie ruchu oraz ilości pojazdów zatrzymujących się przed domami, czyli wymagają szerszej jezdni i szerszych chodników. Można naprzykład założyć, że ulica 20-metrowa o jezdni 12-metrowej oraz dwóch chodnikach 4-metrowych jest niezbędna i gospodarczo uzasadniona przy zabudowie o intensywności wyrażającej się wskaźnikiem 0,40 (czyli np. o 20% zabudowaniu działki budynkiem o dwóch kondygnacjach lub 10% zabudowie działki i czterech kondygnacjach); można dalej założyć, iż działki, których intensywność zabudowania wynosi mniej niż 0,10, nie powinny być wcale obciążone opłatami adiacenckimi jako „nie wytrzymujące“ tych opłat. Interpolując między wskaźnikami intensywności zabudowania 0,10 i 0,40 oraz odpowiadającymi im 0% i 100% kosztu urządzenia ulicy 20-metrowej, otrzymamy tabelę wartości pośrednich:

Klasa	Wskaźniki intensywności zabudowania działki	Odsetek kosztu urządzenia ulicy 20-m, przekładana na adiacentów
I	poniżej 0,10	0%
II	od 0,10 do 0,20	25%
III	od 0,20 do 0,30	50%
IV	od 0,30 do 0,40	75%
V	powyżej 0,40	100%

Oczywiście, w zależności od typu miasta, jego zamożności itp., można przyjąć inne granice maksymalnego obciążenia, zakładając np., iż pełny koszt urządzenia ulicy 20 metrowej może obciążyć działkę o intensywności zabudowania większej, względnie mniejszej, wynoszącej np. 0,60 lub 0,20; wtedy wszystkie pośrednie wartości intensywności odpowiednio wzrosną względnie zmaleją, natomiast sama zasada zostanie zachowana.

Oczywistym jest, że powyższa tabela może stanowić jedynie sprawdzian dopuszczalnej wysokości obciążenia adiacentów; zasadniczo jednak, stosownie do brzmienia art. 174, na właścicieli przyległych do ulicy działek przekłada się rzeczywisty koszt jej urządzenia. Wskazaniem jest, żeby pojęcia ustawowego „rzeczywistych kosztów“ nie interpretować zbyt dosłownie: elementarne zasady słuszności wymagają, żeby obciążenie adiacentów było jak najmniej uzależnione od tak przypadkowych okoliczności, jak np. fakt, że dwie identyczne ulice wykonywały wspólnie po różnych cenach jednostkowych — jedną drożej, drugą taniej, — dwie różne firmy, lub, — że jedna z tych ulic była wykonywana przez niewykwalifikowanych bezrobotnych itp. Zapobiec takim różnicom można przez przyjęcie zasady, że suma ogólna przekładanego kosztu urządzenia ulicy lub placu będzie obliczana na podstawie cen jednost-

kowych, wypośrodkowanych z kosztów urządzenia szeregu ulic równocześnie i jednako-
kowo wyposażonych.

3. Dalszym zagadnieniem, które wymagało rozstrzygnięcia, była kwestia obciążenia opłatami adiacenckimi działek do ulicy lub placu bezpośrednio nie przyległych, którym jednak urządzenie danej ulicy lub placu przynosi istotne korzyści. To zagadnienie jednak, ze względu na jego indywidualny charakter nie daje się uregulować w sensie ogólnego przepisu; można najwyżej w tym wypadku sprecyzować jedną przesłankę wytyczną: wydaje się słusznym, żeby właściciele działek względnie właściciele przedsiębiorstw, znajdujących się na działkach bezpośrednio do urządzonej ulicy lub placu nie przyległych, ale uzyskujących przez ich urządzenie niewątpliwie korzyści, obciążać raczej kosztami utrzymania ulicy lub placu (na podstawie Ustawy z dn. 10 grudnia 1920 r. o budowie i utrzymaniu dróg publicznych w Rzeczypospolitej Polskiej — Dz. U. R. P. nr 6, poz. 32), niż kosztami ich urządzenia, względnie — obciążać ich w tych wypadkach, gdy istnieje różnica między rzeczywistym a przekładanym kosztem, oczywista z zachowaniem wymaganej zasady nieprzekroczenia ustawowego górnego kosztu urządzenia ulicy o szerokości 20 m. Takie podejście wydaje się najbardziej racjonalne: gdyby bowiem przyjąć zasadę potrącania wpłat partycypujących w koszcie urządzenia ulicy właściciele działek nieprzyległych od ogólnej sumy przypadającej na adiacentów bezpośrednich, wtedy zupełnie różne obciążenie mogło by wypaść dla dwóch jednakowych i jednakowo zabudowanych działek wyłącznie wskutek tego, że jedna działka leży przy odcinku ulicy, której koszt urządzenia zostanie częściowo przełożony na działki lub zakłady przemysłowe do niej bezpośrednio nie przyległe, druga zaś, przy odcinku o identycznym charakterze, w którego urządzeniu uczestniczą tylko adiacenci bezpośredni.

II. 1. Przechodząc do drugiego punktu zagadnienia, mianowicie do ustalenia zasad rozkładania kosztu pierwszego urządzenia określonego odcinka ulicy lub placu między poszczególne adiacentów, stwierdzić musimy, że jest to niewątpliwie najbardziej istotna kwestia uchwały, od której w znacznej mierze zależy stosowalność, względnie niezyciowość art. 174 „Prawa Budowlanego“. Oczywistym jest, że zasady te winny być z jednej strony proste i łatwo zrozumiałe, z drugiej zaś strony winny być słuszone i sprawiedliwe, a więc winny być nawiązane do rzeczywistej wartości działki, jej zabudowy i eksploatacji, — dalej do korzyści, jakie właściciele poszczególnych działek wynoszą z urządzenia ulicy, — wreszcie do możliwości płatniczych właścicieli. Już z tego zestawienia werbalnego cech, jakimi winien odznaczać się sposób rozkładania opłat aliacenckich, wynika jasno, że ustalenie odpowiedniego klucza, który by w swej formie algebraicznej odpowiadał wyżej określonym postulatom, było rzeczą trudną i wymagającą poważnej analizy.

Związek Miast Polskich, doceniając znaczenie tego zagadnienia, przeprowadził badania, których ilustrację stanowią dołączone wykresy (v. tab. I — VI). Metoda tych badań przedstawiała się następująco: za przedmiot analizy obrano dwa obiekty, z których pierwszy był przykładem ulicy teoretycznej (tab. I — III), o zabudowie zaprojektowanej specjalnie w sposób możliwie najbardziej różnorodny w tym celu, żeby jak najmocniej wyjaskrawić braki i różnice poszczególnych wzorów; — drugi zaś wzięto

„z życia“ (ul. Barkocińska z Warszawy — tab. IV — VI) dla dodatkowej oceny wartości przyjętych wzorów. Dla tych dwóch przykładów określono koszt urządzenia odpowiednich odcinków ulic, który, stosując kilka wzorów, rozłożono na adiacentów, oceniając na podstawie wykresów, w jakiej mierze poszczególne wzory czynią zadość postulatowi określonym wyżej. Dla właściwszej orientacji, chcąc otrzymać oceny możliwie wszechstronne, obok wykresów podających wysokość opłat przypadających na poszczególnych adiacentów (tab. I i IV), sporządzono dodatkowe wykresy (tab. II, III; V i VI), na których powyższe opłaty zostały przeliczone na jednostkę powierzchni (1 m²) działki względnie na jednostkę budowlaną (1 izbę = 100 m³).

Omawiane tablice obrazują rozkład na działki kosztów urządzenia ulicy dokonany na podstawie pięciu różnych wzorów oznaczonych na wykresach literami a, b, c, d, e.

Wzór „a“. Najprostszym wzorem jest wzór pierwszy, który w algebraicznej postaci:

$$\text{Wzór „a“} \quad k_a = \frac{l}{\Sigma l} \cdot K$$

gdzie: k_a — koszt przekładany na działkę według wzoru „a“.

$\frac{l}{\Sigma l}$ — stosunek długości frontu działki do sumy frontów ogółu przyległych działek.

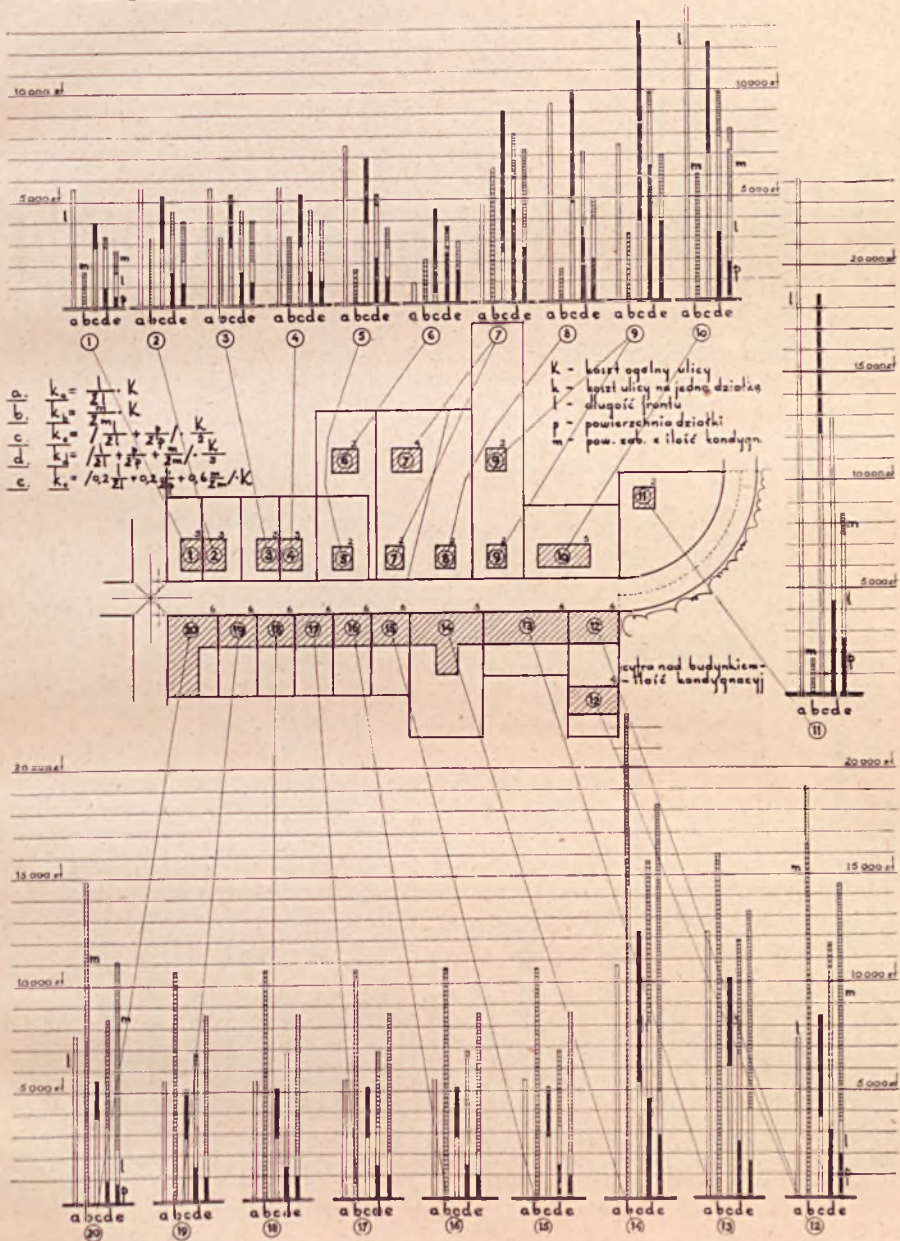
K — ogólny przekładany koszt ulicy.

wyraża prymitywną zasadę przekładania na adiacentów kosztu urządzenia odcinka ulicy przylegającego bezpośrednio do frontu danej działki; kryterium podstawowym decydującym o wysokości opłaty adiacenckiej jest tutaj tylko długość frontu działki. To ujęcie, niewątpliwie właściwe przy jednolitym typie działek (o równej głębokości) i jednolitej ich zabudowie tak wszczep jak i wzniesienie, w wypadkach działek o różnorodnym charakterze i o znacznych różnicach w zabudowie jest zbyt uproszczony i daje niesprawiedliwy rozkład opłat pomiędzy poszczególnymi adiacentami. I tak, jeśli odniesiemy poszczególne wartości „a“ (tab. I) do odpowiadających im działek i budynków, i porównamy wysokości poszczególnych opłat z wartością względnie z korzyściami, jakie przedstawiają odnośne działki, skonstatujemy ogromne wahania:

Tablica I obrazuje koszt urządzenia ulicy, przekładane na właścicieli przyległych ponumerowanych 20 działek (patrz planik w środkowej części tablicy), obliczone według pięciu odmiennych wzorów a, b, c, d, e. Słupki odpowiadające poszczególnym działkom obrazują w złotych ogólny przekładany koszt, wypadający na działkę wg różnych wzorów, oprócz tego wykazują koszt w złotych wynikający przy danym wzorze, wskutek uwzględnienia czynników:

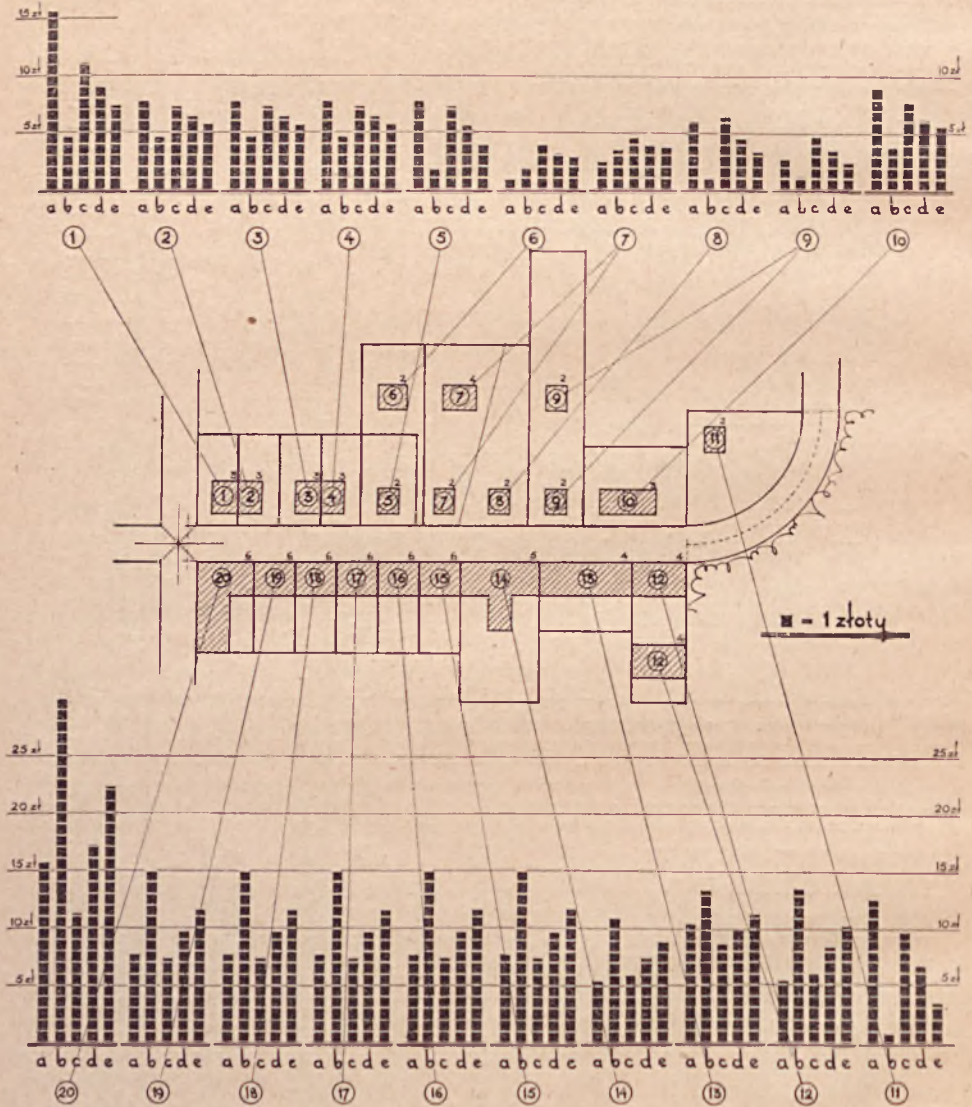
- 1) długości frontu (część słupka biała — „l“,
- 2) kubatury lub pow. mieszkalnej (część zakreskowana poziomo — „m“),
- 3) powierzchni działki (część słupka czarna — „p“).

ROZKŁAD KOSZTU PIERWSZEGO URZĄDZENIA ULICY NA ADIACENTÓW.



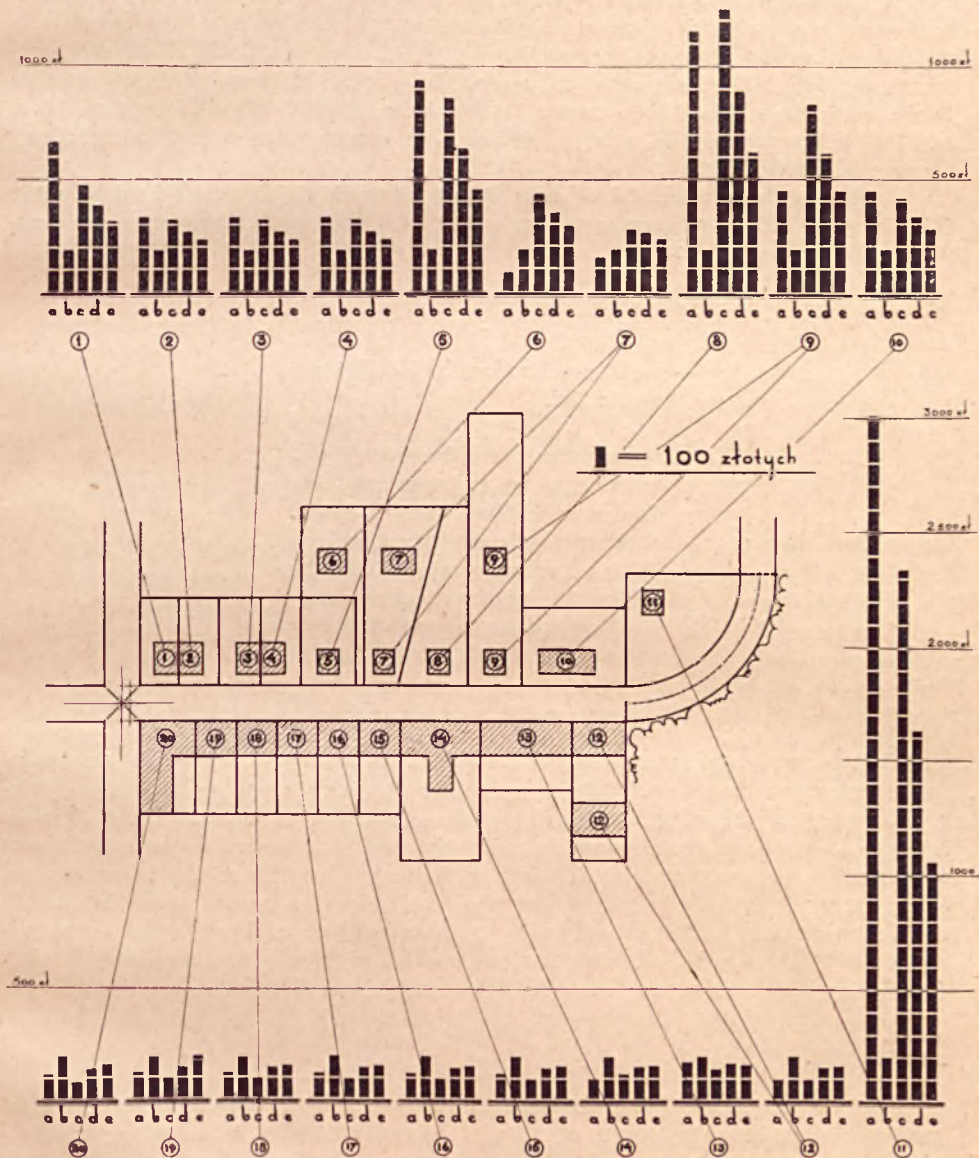
Tab. I.

OPŁATA OD ADIACENTÓW PRZELICZONA NA 1m² DZIAŁKI



Tab. II.

OPŁATA OD ADIACENTÓW PRZELICZONA NA IZBĘ = 100 m³ KUBATURY BUDYNKU



Tab. III.

np. działka nr 6, na którą przypada około 1000 złotych opłaty aliacenckiej, przedstawia niewątpliwie większe korzyści i większą wartość (większy budynek) niż działka nr 5, jakkolwiek opłata przypadająca na tę ostatnią wynosi około 7500 zł. Bardziej jeszcze jaskrawo przedstawi się niewłaściwość wzoru „a“, gdy rzucimy okiem na działkę nr 11, obciążoną przeszło 24000 zł opłaty adiacenckiej przy niedużym domu dwukondygnacyjnym, podczas gdy np. działka nr 12, na której wznoszą się dwa duże budynki cztero-kondygnacyjne, wykazuje obciążenia tylko około 7400 zł, a więc z górą trzykrotnie mniejsze od opłaty, przypadającej na działkę nr 11. Nic też dziwnego, że gdy popatrzymy na tab. III, przedstawiającą poszczególne opłaty adiacenckie przeliczone na 1 izbę, stwierdzimy dla działki numer 11 obciążenie 3.000 zł/100 m³ izby czyli 30 zł na 1 m³ kubatury budynku, a więc tyle samo ile wynosi mniej więcej koszt budowy tego metra sześciennego!

Ta krótka analiza dowodzi, że przy nie jednakowych głębokościach i zabudowaniu działek, wzór „a“, uwzględniający jedynie długość frontu, jest niewłaściwy i nie nadaje się do wykorzystania.

$$\text{Wzór „b“:} \quad k_b = \frac{m}{\Sigma m} \cdot K$$

gdzie: k_b — koszt przekładany na działkę wg wzoru „b“.

$\frac{m}{\Sigma m}$ — stosunek kubatury budynku dopuszczalnego do wybudowania na działce do ogólnej sumy kubatur, obliczonych dla ogółu przyległych działek (ewent. zamiast kubatury można przyjąć powierzchnię działki dopuszczalną do zabudowania pomnożoną przez iloczyn kondygnacji).

K — ogólny przekładany koszt ulicy.

wyrażający zasadę rozkładania kosztu urządzenia ulicy proporcjonalnie do możliwości wykorzystania poszczególnych działek pod zabudowę, niewątpliwie w znaczniejszej mierze niż wzór „a“ uwzględni wartość budynku i możliwości płatnicze ich właścicieli. Jednak i to ujęcie, po bliższej analizie, okaże się zbyt jednostronne i niewystarczające: o wartości posesji niewątpliwie decyduje w pierwszym rzędzie wielkość budynku, od której zależy jego dochodowość; jednak obok tego czynnika pewne znaczenie posiada również powierzchnia części działki nie przeznaczonej pod zabudowę (większe podwórze, ogród itp.), oraz bezpośrednio usytuowanie budynku przy linii regulacyjnej ulicy (specjalnie ważne wtedy, gdy dopuszczalne jest zakładanie sklepów) 1).

1) Co prawda, pod względem mieszkaniowym domy cofnięte od ulicy są często przyjemniejsze, lepiej izolowane od kurzu i hałasu, z drugiej jednak strony budynki „drugiego szeregu“ wymagają budowy dłuższych połączeń instalacyjnych oraz urządzenia dojazdu i chodnika, co stanowi dodatkowe obciążenie działki).

Powyższe braki wzoru „b” możemy odczytać na wykresie: działki nr 5 i 11 są obciążone jednakową opłatą, jakkolwiek ta ostatnia dysponuje dużych rozmiarów przestrzenią, doskonale nadającą się do wykorzystania pod ogród, sad itp. Tak samo działki nr 5 i 6 są obciążone jednakowo jeśli chodzi o jednostkę kubatury (v. tab. III), chociaż ostatnia działka musi ponieść dodatkowe koszty urządzenia dojazdu oraz połączeń wodociągowych i kanalizacyjnych, czego nie ma działka 5.

Wzór „c”. Z rozpatrzenia dwóch pierwszych wzorów wynika, że w kluczu regulującym rozkładanie opłat adiacenckich nie można ograniczyć się do jednej tylko wielkości charakteryzującej działki; z tego względu, w dalszym ewolucyjnie wzorze „c” występują dwie składowe, mianowicie długość frontu oraz powierzchnia działki:

$$\text{Wzór „c”} \quad k_c = \left(\frac{l}{\Sigma l} + \frac{p}{\Sigma p} \right) \cdot \frac{K}{2}$$

gdzie: k_c — koszt przekładany na działkę według wzoru „c”.

$\frac{l}{\Sigma l}$ — stosunek długości frontu działki do sumy frontów przyległych działek.

$\frac{p}{\Sigma p}$ — stosunek powierzchni działki do sumy przyległych działek.

K — ogólny przekładany koszt ulicy.

Lecz i ten wzór nie jest słuszny, za mocno jest w nim zaakcentowany wpływ długości frontu działki, oraz brak w nim najistotniejszego składnika, o którym mówiliśmy w punkcie poprzednim, mianowicie wielkości budynku. Z tych też powodów, gdy popatrzymy na wykres tab. I, skontantujemy, podobnie jak przy wzorze „a”, że nadmiernie wystrzelili w górę słupki opłat np. dla działek nr 5 i 11, jakkolwiek osiągnane korzyści są ułamkiem korzyści takich działek jak np. nr 12 i 13. Jaskrawiej jeszcze i bardziej bezpośrednio wystąpi to zjawisko w tab. III, gdzie opłaty adiacenckie przeliczono na jednostki kubatury budynku: rozpiętości opłat jednostkowych są tu znowu, podobnie jak dla wzoru „a”, bardzo duże (choć już nieco mniejsze niż dla „a”), co dowodzi, że i ten wzór nie może być uznany za właściwy.

Wzory „d” i „e”. Najbardziej wszechstronnymi wzorami są wzory „d” i „e” uwzględniające wszystkie trzy czynniki charakteryzujące wartość działki: długość frontu, powierzchnię działki oraz stopień jej wykorzystania do celów budowlanych.

$$\text{Wzór „d”} \quad k_d = \left(\frac{l}{\Sigma l} + \frac{p}{\Sigma p} + \frac{m}{\Sigma m} \right) \cdot \frac{K}{3}$$

$$\text{Wzór „e”} \quad k_e = \left(0,20 \frac{l}{\Sigma l} + 0,20 \frac{p}{\Sigma p} + 0,60 \frac{m}{\Sigma m} \right) \cdot K,$$

gdzie: K_d lub K_e — koszt przekładany nad działką wg wzoru „d” lub „e”.

$\frac{l}{\Sigma l}$; $\frac{n}{\Sigma n}$ oraz $\frac{m}{\Sigma m}$ — analogicznie do wzorów poprzednich.

Nie słusznym jednak jest w pierwszym z tych obu wzorów, a mianowicie „d“ równomierne traktowanie wpływu tych trzech czynników wtedy, gdyż przy określaniu rolę pewnych poprawek. Z tego powodu we wzorze następnym „e“ w daleko silniejszym stopniu uwypuklono wpływ kubatury budynku przez dodanie mu współczynnika trzykrotnie większego od współczynników długości frontu i powierzchni działki (0,20:0,20:0,6 = 1:1:3). Ten wzór ostatni, jeśli zwrócimy uwagę na odpowiadające mu wykresy na tab. I — II przedstawia niejako wartość średnią w stosunku do skrajnych wartości wykresów związanych z innymi wzorami: ta cecha graficzna jest sprawdzianem, że wzór „e“ można przyjąć jako najbardziej właściwy.

Oczywistym jest, że można było by przyjąć inne zasady rozrachunku przez uwzględnienie współczynników o innym stosunku wzajemnym (np.: 1:2:3, 1:1:5, itp., zamiast 1:1:3, przyjętych wyżej); jednak próby obliczeń, dokonane według tych różnych zasad, wykazały z jednej strony stosunkowo małe wahania obciążeń poszczególnych adiacentów, z drugiej zaś strony, zestawienie wyników obliczeń, wykazało, że wzór o stosunku trzech współczynników 1:1:3 jest względnie najśluszniejszy.

2. Ostatni, uznany za właściwy, wzór „e“, może być bez większych trudności stosowany tam, gdzie w postaci prawomocnego planu zabudowania; istnieje podstawa łatwego i ścisłego określenia kubatury zabudowy działki (ściślej iloczynu z powierzchni zabudowanej i ilości kondygnacyj). W tych jednak miastach, które obowiązującego planu zabudowania nie posiadają, właściwe określenie trzeciego składnika wzoru „e“, przy chaotycznej i dzikiej, żadnymi przepisami nieregulowanej zabudowie, jest praktycznie niemożliwe; w tym wypadku wszechstronnego wzoru „e“ nie można stosować i trzeba ograniczyć się do dwuczłonowego wzoru typu „e“, na podstawie którego koszty urządzenia ulicy lub placu rozkłada się na adiacentów proporcjonalnie do długości frontu działki i do jej powierzchni.

3. Oczywistym jest, że 5 wzorów, któreśmy wyżej przytoczyli i przeanalizowali, nie wyczerpuje bez reszty zagadnienie klucza rozkładu opłat adiacenckich: przyjmując inne podstawowe kryteria oceny korzyści i wartości, jakie przedstawia urządzenie pewnej ulicy dla właścicieli przyległych nieruchomości, można dojść do wzorów zupełnie odmiennych, niż te, któreśmy oznaczyli literami „a“ — „e“. — Można np. przyjąć jako zasadę obliczenia udziałów poszczególnych adiacentów w koszcie urządzenia ulicy stosownie do monetarnej (wyrażonej w zł) wartości nieruchomości; typowy wzór, oparty na tej zasadzie, wyrażałby się w algebraicznej formie:

$$\text{W z ó r „f“} \quad k_f = \frac{a \cdot p + b \cdot m}{a \cdot \Sigma p + b \cdot \Sigma m} \cdot K,$$

gdzie: K_f — koszt przekładany na działkę wg wzoru „f“.

a — cena 1 m² działki (wartość stała dla danego odcinka ulicy).

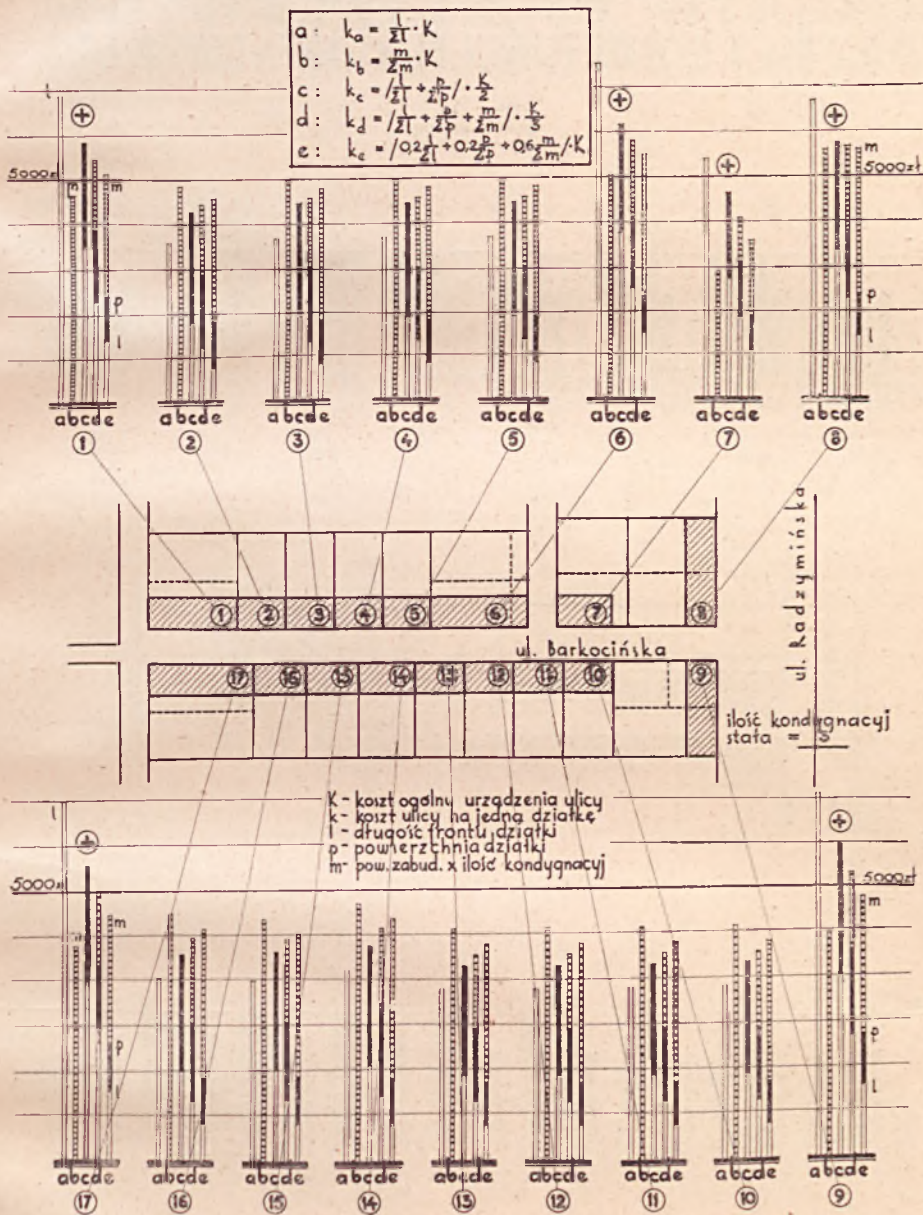
b — cena 1 m³ kubatury lub 1 m² pow. mieszkalnej (wartość stała dla danego odcinka ulicy).

p — powierzchnia działki.

m — kubatura lub pow. mieszkalna budynku dopuszczalnego do wzniesienia na działce (w zależności od „b“).

K — ogólny przekładany koszt ulicy.

ROZKŁAD KOSZTU PIERWSZEGO URZĄDZENIA ULICY NA ADIACENTÓW

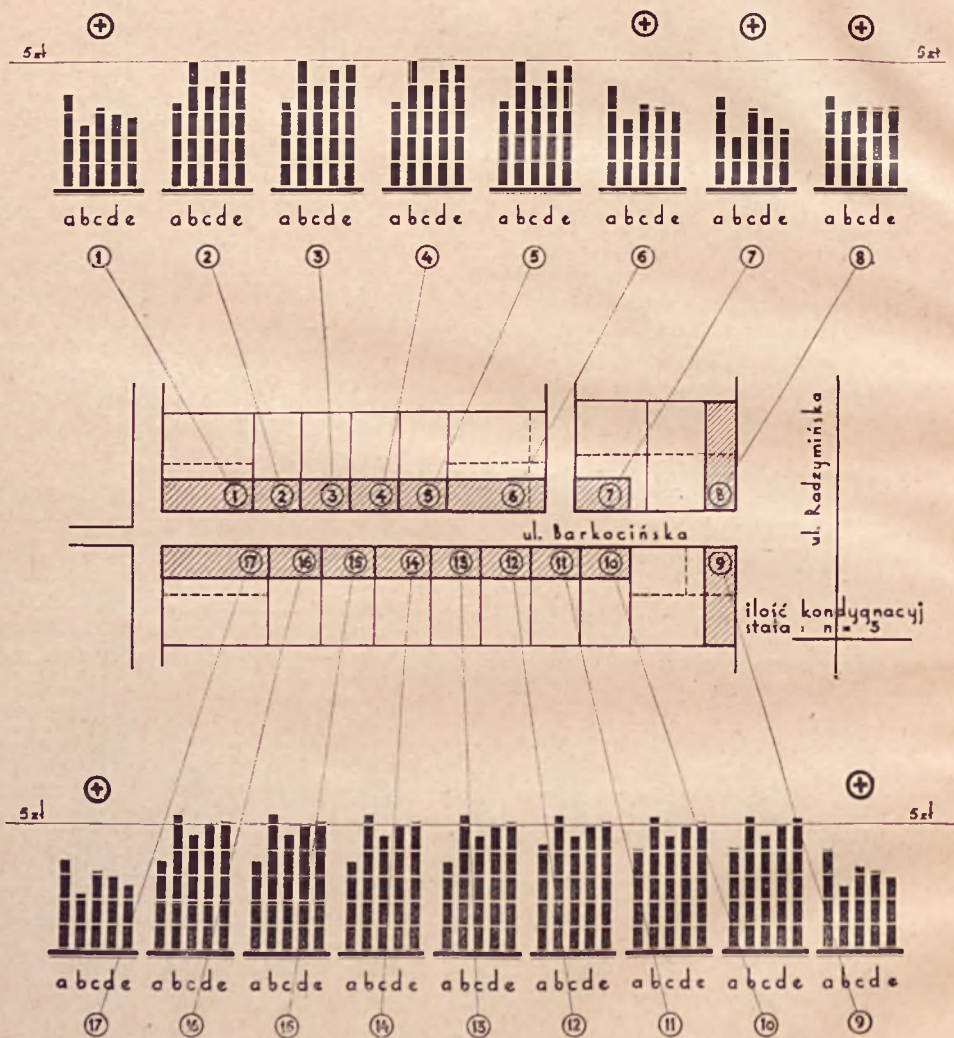


Tab. IV.

Krzyżyk w kółku oznacza, iż ponadto działka narożna będzie obciążona (częściowo) kosztem urządzenia drugiej ulicy.

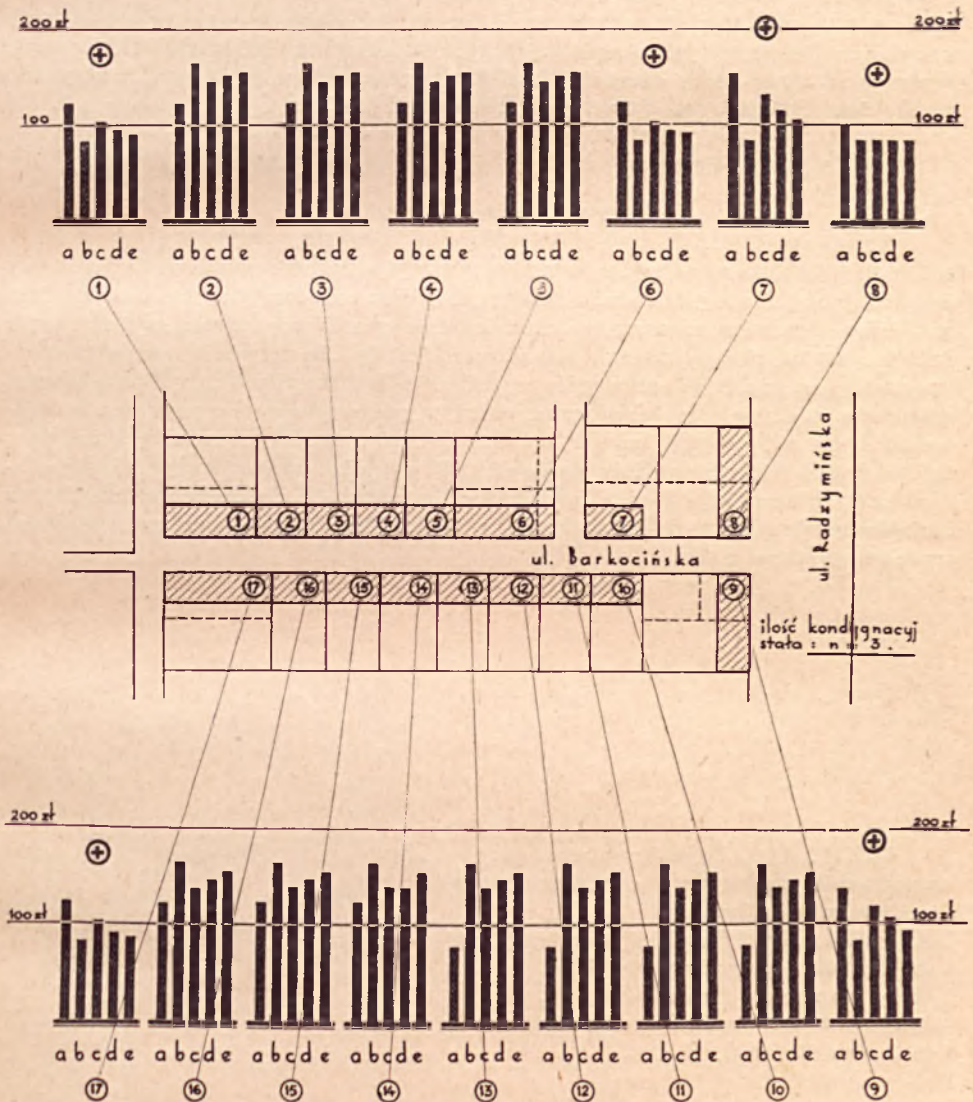
OPŁATA OD ADIACENTÓW PRZELICZONA NA 1m² DZIAŁKI

1 = 1 złoty



Tab. V.

OPŁATA OD ADIACENTÓW PRZELICZONA NA IZBĘ = 100m³ KUBATURY BUDYNKU



Tab. VI.

Wzór oznaczony „f” posiada nawet pewną merytoryczną wyższość nad przyjętym wzorem „e”, dzięki zastąpieniu sztywnego stosunku wartości powierzchni działki do wartości budynku przez stosunek zmiennych, odpowiadających rzeczywistości, cen jednostkowych powierzchni działki i kubatury zabudowania (praktycznie biorąc wahania „b”, odpowiadającego cenie 1 m³ budynku, byłyby nieznaczne: od 20 — 40 zł; natomiast współczynnik a, oznaczający koszt 1 m² działki wahałby się, w zależności od miejscowości, bardzo znacznie: dla Warszawy np. oscylacje te miałyby miejsce w granicach od 1 — 1.000 zł!). Z drugiej jednak strony wzory typu „f” posiadają szereg cech ujemnych: nie uwzględniają długości frontu a przede wszystkim wprowadzają dodatkowe wartości cen jednostkowych, określających wartości nieruchomości, których każdorazowe wyznaczenie wymagałoby specjalnej komisji rzeczoznawców; ta ostatnia, praktycznie bardzo duża trudność, zadecydowała o odrzuceniu wzoru „f”.

4. Poza zasadniczą dla punktu II sprawą sprecyzowania właściwego klucza rozdziału kosztu urządzenia ulicy lub placu między adiacentów, należało ustalić pewne szczegóły uzupełniające, jak np. przekładania kosztu urządzenia ulic lub placu na działkę leżącą przy kilku ulicach (np. na skrzyżowaniu ulic), dalej sposób indywidualnego traktowania działek zwolnionych z ponoszenia opłat adiacenckich, itp. Dla pierwszego wypadku przyjęto zasadę, że, gdy działki przylegają bezpośrednio do kilku ulic, przy podziale kosztów urządzenia dzieli się przy zabudowaniu zwartym powierzchnię i intensywność zabudowania, a przy zabudowaniu luźnym — i długość frontu działki przez liczbę określającą ilość ulic, przy których znajduje się działka. W wypadku drugim, tzn. w wypadku indywidualnych zwolnień od opłat adiacenckich ustalono, że obliczenie poszczególnych udziałów przeprowadza się tak, jak gdyby zwolnienia nie istniały, z tym, że udział zwolnionego ponosi gmina.

Tadeusz Guzowski.

PRZYP. RED. Koszt urządzenia ulicy, uwzględniony w tablicach obliczony został na podstawie następujących cen jednostkowych:

1 m ² terenu pod ulicę	3,— zł
1 m ² jezdni z kostki drobnej bazaltowej (półbruczku)	17,50 „
1 m ² chodnika z płyt betonowych	7,30 „
1 m. b. krawężnika betonowego	7,30 „
1 m. b. przewodu wodociągowego średn. 10 cm	35,— „
1 m. b. kanału średn. 30 cm	106,— „
1 m. b. oświetlenia elektrycznego	33,— „
1 m ² niwelowania terenu	0,50 — 0,85 „
1 m ² trawnika	0,50 „

Inż. Ludwik Skopiński
Nacz. Wydz. Kom.-bud. Urz.
Wojewódz. w Stanisławowie

Zagadnienie utrzymania i przebudowy ulic i placów miejskich

Referat pod powyższym tytułem został wygłoszony na zjeździe wojewódzkim miast w Stanisławowie. Zamieszczamy ten referat jako łączący się z omawianymi w obecnym numerze zagadnieniami przekładania kosztów urządzenia ulic i placów miejskich na adiacentów — oraz ze względu na to, że pewne uwagi zawarte w nim mogą być wykorzystane i przez inne, zwłaszcza mniejsze, miasta polskie.

Redakcja.

Zagadnienie utrzymania i przebudowy ulic i placów w obrębie miasta należy bez wątpienia do najbardziej aktualnych z dziedziny gospodarki samorządowej. Stać się ono powinno głównym udziałem trosk gospodarza miasta z uwagi na to, że ze stanem ulic miejskich wiąże się nie tylko zdrowie mieszkańców, ale także i rozwój gospodarczy miasta oraz wartość nieruchomości do ulic przylegających.

Gospodarz miasta przystępujący do uporządkowania ulic powinien w pierwszym rzędzie zdać sobie sprawę, które z nich posiadają charakter ważniejszych arteryj komunikacyjnych, a które charakter ulic mieszkaniowych względnie dojazdowych, obsługujących tylko pewne strefy zabudowania miasta; odpowiednio do tego, zapoznawszy się także z rodzajem ruchu przeważnie na danej ulicy panującym, winien określić dla poszczególnych ulic szerokość jezdni między ściekami względnie krawężnikami chodników. Oczywiście szerokości te powinny być możliwie najmniejsze, dostosowane do najkonieczniejszych potrzeb. Jak najdalej idąca oszczędność w projektowaniu szerokości ulic jest zawsze wskazana, jeśli się zważy, że jezdnię węższą można zawsze nieznaczonym tylko kosztem rozszerzyć i że jezdnie niezbyt szeroka wymagać będzie zawsze mniejszych kosztów utrzymania.

Nie można jednak przekroczyć pewnego minimum potrzebnego dla zapewnienia dogodnych warunków ruchu dwukierunkowego: szerokość jezdni, mierzona między krawężnikami, winna umożliwiać wygodne mijanie się dwóch pojazdów a więc winna wynosić przeciętnie 5 metrów. Większe szerokości jezdni wypadaloby stosować wyjątkowo i to tylko na ulicach leżących na szlakach tranzytowych dróg państwowych lub przy ulicach o wyjątkowym znaczeniu np. łączących miasto z dworcem kolejowym, większych ulicach handlowych (postoje).

Jakim warunkom powinna odpowiadać nawierzchnia jezdni ulicy względnie placu w mieście? Powinna ona być trwała, gładka i nie powinna dawać kurzu i błota. Z góry też należy stwierdzić, że żadnemu z tych warunków nie odpowiada nawierzchnia tłuczniowa względnie żwirowana. Wprawdzie bezpośrednio po wykonaniu jest ona gładka, ale już kilka tygodni ruchu kołowego wystarczy, aby potworzyły się w niej wyboje, tamujące ruch pojazdów, i wgłębienia w których gromadzi się błoto dosięgające spokojnego obywatela przechodzącego chodnikiem, bądź też kurz wciskający się do najbardziej odległych zakamarków mieszkania. Tych wad nie posiada bruk i to nawet bruk tak zwany dziki, który dobrze wykonany wcale na takie miano nie zasługuje. Oczywiście najlepszą byłaby nawierzchnia asfaltowa lub bruk wykonany z kostki względnie choćby z półkostki kamiennej. Czy jednak ta ostatnia nawierzchnia dla większości miast jest osiągalna — w to należy wątpić. Zdając sobie sprawę z trudności finansowych miast należy stwierdzić, że w chwili bieżącej najaktualniejszą i najwłaściwszą nawierzchnią jest bruk z kamienia łamanego wykonany na silnym fundamencie z piasku lub drobnego żwirku rzecznego, szybko się zagęszczającym pod wpływem wałowania ręcznymi walcami betonowymi. Warstwa piasku w fundamencie o grubości 30 cm. okazała się w praktyce nawet na gruntach ciężkich wystarczająca. Kamień piaskowiec kwarcytowy o dostatecznej wytrzymałości na ciśnienie i nie niszczący się pod uderzeniem kopyt zwierząt pociągowych znajduje się na terenie Województwa Stanisławowskiego w dostatecznej ilości. Wspomnieć tylko wypada o kamieniołomach gęsto rozłożonych w dolinie Dniestru w powiecie tłumackim i horodeńskim, o kamieniołomach pierwszorzędności materiału kamiennego w okolicach Nadwórnej, w szczególności zaś w miejscowości Pasieczna, o kamieniu skolskim, — by zdać sobie sprawę z możliwości szerokiego stosowania bruków na ulicach naszych miast.

Z jednego metra sześciennego wspomnianego kamienia dostarczonego na budowę po przeciętnej cenie około 12 zł wykonać można około 5 metrów kwadratowych bruku przy warunku, by poszczególne elementy bruku miały głowę równą, podstawę odpowiednio wielką i ściany boczne płaskie.

Wprawni brukarze, podejmują się wykonania takiego bruku w naszych warunkach po 40—50 groszy za 1 m². Przy przyjęciu też powyższych cen za miarodajny dla naszych stosunków koszt 1 m² nawierzchni z powyżej pomyślanego bruku łącznie z robotami ziemnymi niwelacyjnymi i wykonaniem fundamentu wyniosłoby 3 — 4 zł w zależności od odległości dostawy piasku i kamienia.

Oczywiście bruk z półkostki a więc z materiału już rzędu wyższego byłby odpowiednio droższy, jednak szczególnie w miastach zasobniejszych — nie można nad nim przechodzić do porządku dziennego. Bruk ten — o wymiarach kostek 7 — 9 cm a więc bardzo drobnych — znalazł powszechne zastosowanie jako nadający się do przyjęcia nawet ruchu ciężkiego na ulicach miast niemieckich. Na naszym terenie można materiał

brukarski do omawianego bruku obrabiać również z kamienia lokalnego po cenie 2 — 3 groszy od sztuki. Ogólny koszt 1 m² powyższego bruku wyniósłby 6 — 7 zł m².

Mówiąc o brukach kamiennych nie sposób pominąć milczeniem bruku z płyt kamiennie - betonowych o wymiarach mniej więcej 25 cm w kwadrat i około 10 — 12 cm grubych. Przy produkcji tych płyt, różniące się do pewnego stopnia od produkcji płyt betonowych chodnikowych, układa się w formie żelaznej lub drewnianej jedną warstwą kamień grubo tłuczony płaską ścianką zwróconą ku dołowi i tę warstwę tłuczni do połowy jej grubości zalewa się rzadką zaprawą cementową o stosunku mieszaniny cementu do piasku 1:3 a resztę wysokości formy wypełnia się betonem i ubija. Górna powierzchnia płyty w formie tworzy dolną podstawę płyty w bruku i odwrotnie; w związku też z tym, górna powierzchnia nawierzchni z płyt kamiennie - betonowych wyłożona jest właściwie tłuczniem osadzonym w betonie. Płyty tego rodzaju można układać tzw. sposobem amerykańskim na dobrze uwałowanej i wyrównanej do poprzecznego spadku ulicy warstwie piasku lub żwirku o grubości 30 cm. Spoiny wypełnia się zaprawą cementową lub też nawet zamula tylko gliniastym piaskiem. Cena 1 m² tej nawierzchni zbliżona jest do ceny 1 m² półbruczku. Na ten rodzaj nawierzchni zwraca się specjalnie dlatego także uwagę, że do wykonania płyt kamiennie - betonowych można używać odpadków byle tylko o zwartej formie, a więc nie blaszkowatych, pozostałych z obróbki półkostki.

Kilka bodaj jeszcze słów wypada poświęcić utrzymaniu istniejącej w niektórych naszych miastach tłuczniowej względnie żwirowej nawierzchni ulic. Uważając ją za nawierzchnię przejściową trzeba mimo tego na stan jej zwracać baczną uwagę i powstałe wyboje natychmiast łątać. Oczywiście łątać nie w sensie rozścielania tylko na wybojach materiału kamiennego ale poprawnego nim łatania zniszczonej warstwy wierzchniej jezdni. Częste rozścielanie ostrego tłuczni na ulicy i w dodatku w dość grubej jeszcze warstwie pod ujeżdżanie go kołami pojazdów jest, mówimy otwarcie, i marnowaniem materiału i dość poważnym szykanowaniem społeczeństwa. Te metody naprawy jezdni tłuczniowej powinno się zastąpić poprawnym wykonywaniem gniazda dokładnie naciętego w nawierzchni ulicy celem możliwie najszybszego związania bądź tłuczni bądź żwiru ze starą zniszczoną warstwą i następnie ubicia nowego materiału z równoczesnym przysypaniem go drobnym żwirkiem nie kalejącym ani opon pojazdów mechanicznych ani też kopyt zwierząt pociągowych.

Ze sprawą ulic łączy się ściśle urządzenie krawężników jako odgraniczenie jezdni od kwietników lub chodników. Krawężniki wraz z najblizszym 30 — 50-cio centymetrowym pasem jezdni, założonym w spadku większym od spadku jezdni właściwej lub też wprost o 2 do 3 cm obniżonym tworzą ściek umożliwiający odprowadzenie wód deszczowych spływających z jezdni do studzienek połączonych z rurami kanalizacyjnymi lub też wprost powierzchniowo do najbliższego potoku względnie innego odbiornika odwadniającego tak ulicę jak też i całą grupę domostw przy tej ulicy usytuowanych. W praktyce stosuje się najczęściej krawężniki betonowe lekko ku górze ścięte o wysokości 30 cm, grubości 15 — 20 cm, do połowy osadzone w nawierzchni ulicy.

Obok elementów ulicy wyżej wymienionych na specjalną uwagę zasługują chodniki — oczywiście chodniki o twardej tylko nawierzchni. Chodnik z płyt betonowych lub kamiennych o wymiarze 40 — 50 cm szerokości względnie długości oraz 6 — 8 cm grubości, ułożony na podłożu z drobnego kamienia i podsypce z piasku, jest praktycznie najlepszym rodzajem chodnika. Minimalna szerokość chodnika zasadniczo nie powinna być mniejszą od 1 m, jedynie w uliczkach podrzędnego znaczenia, obsługujących małą ilość mieszkańców można dopuścić jeszcze mniejszą szerokość (do 75 cm). Przy

układaniu chodników należy zwracać uwagę, aby były lekko nachylone ku środkowi ulicy; przesadne spadki chodników są niewłaściwe i często są powodem poślizgnięć i nieszczęśliwych wypadków przechodniów.

Z kolei przechodzimy do zagadnienia kolejności porządkowania względnie przebudowy ulic i placów w mieście. Oczywiście pierwszeństwo należy się śródmieściu jako ośrodkowi skupiającemu zasadniczo najwięcej życia handlowego i gospodarczego i najbardziej w związku z tym narażonego na zużycie się nawierzchni ulic i placów w nim położonych. Te też ulice należy przed innymi zaopatrzyć w nawierzchnię z silnego bruku kamiennego zwanego powyżej dzikim; one też powinny otrzymać uregulowaną linię krawężników, kwietniki i chodniki. Ta pierwsza i najważniejsza faza przebudowy ulic, obejmująca strefę gęsto zabudowaną, powinna się kończyć zabrukowaniem bodaj na długości 25 m ulic bezpośrednio do tej strefy przylegających. Nie wolno więc w praktyce zabrukowywać tylko rynku samego, nie zabezpieczając się przed zawlekaniem na niego błota ze sąsiednich niezabrukowanych ulic. Tą samą oczywistą zasadą należy się kierować i przy brukowaniu jakiejś głównej ulicy do której przylegają ulice nieurządzone. Wyloty tych ulic — bodaj nawet na najkrótszych długościach winny być także zaopatrzone w jezdnię twardą, na którychby błoto wiezione na kołach pojazdów mogło się otrząsnąć i nie zanieczyszczało ulic uporządkowanych.

W drugiej fazie zabrukowywania miasta należy kontynuować przebudowę ulic rozpoczętych w fazie pierwszej z równoczesnym znowu układaniem nawierzchni brukowanej na wylotach ulic bocznych. Fazą trzecią ewentualnie już i ostatnią należy objąć przedmieścia a dopiero po zabrukowaniu przedmieść tym samym rodzajem bruku, jaki stosowano uprzednio w śródmieściu, wrócić znowu do śródmieścia względnie jego ulicy głównej i zająć się zamianą dotychczasowego bruku dzikiego na bruk wyższego gatunku np. bruk z pókostki, a materiał częściowo może już zużyty, uzyskany z rozbiórki bruków śródmiejskich, przerzucić na zabrukowanie peryferij miasta, opłotków i dróg dojazdowych do miasta.

Uważam, że powyżej naszkicowana ogólna polityka przebudowy ulic w mieście powinna stanowić jedną z podstaw programu rozbudowy miasta. Odchyłki i zmiany w nakreślonych liniach zależnie od lokalnych warunków i od stopnia zaawansowania się miasta w porządkowaniu ulic mogą być tylko nieznaczne. Dotychczasowe też programy przebudowy ulic — o ile takie istnieją — winny być poddane przez organa stanowiące gminy rewizji w sensie wskazań uprzednio podanych — a wykonanie ich oparte na realnych podstawach finansowych, znajdujących swój wyraz tak po stronie rozchodu jak i przychodu w preliminarzu budżetowym miasta, zatwierdzonym przez właściwą władzę nadzorczą, a więc przez wydział powiatowy.

Strona rozchodowa tego działu budżetu miejskiego winna być poparta szczegółowymi kosztorysami przebudowy ulic i placów ze wskazaniem sposobu analizowania cen jednostkowych tak robocizny jak i materiałów użytych do wykonania. Tylko sumiennie i szczegółowo opracowane kosztorysy robót miejskich ułatwiają nie tylko organom nadzorczym właściwą ocenę zamierzeń Zarządu miasta, ale, co może jeszcze ważniejsze, pozwalają także samemu zarządowi miasta uniknąć bardzo nieraz przykrych zarzutów podnoszonych przy żądaniu od zainteresowanych przebudową ulic mieszkańców miasta zwrotu kosztów urządzenia ulic.

Przed omówieniem strony przychodowej czyli finansowania kosztów utrzymania

i przebudowy ulic miejskich należy podkreślić, że zgodnie z przepisem art. 20 ustawy z dnia 10.XII.1920 o budowie i utrzymaniu dróg publicznych koszt budowy i utrzymania drogi państwowej wojewódzkiej lub powiatowej przechodzącej przez miasto lub w ogóle osiedle ponosi Skarb Państwa, wojewódzki lub powiatowy związek samorządowy. Do pewnego więc stopnia zarząd miejski przez teren, którego przechodzi jedna z dróg powyższych kategorii nie potrzebuje się troszczyć o jej utrzymanie lub budowę. Należy podnieść, że tylko do pewnego stopnia, gdyż tak Skarb Państwa, jak i wydział powiatowy na ulicy miejskiej leżącej na szlaku drogi wojewódzkiej lub powiatowej obowiązane są wykonywać tylko takie roboty, jakieby wykonać należało, gdyby omawiana ulica znajdowała się poza obrębem miasta. Zarząd miejski nie może więc żądać od Skarbu Państwa względnie od wydziału powiatowego urządzenia jezdni o nawierzchni twardej w ulicy leżącej na trakcie państwowym lub wojewódzkim względnie powiatowym na szerokości 8 m jeżeli jezdnia taka poza obrębem miasta ma szerokość 5 m; również zarząd miasta nie może domagać się od jednej z powyższych osób prawnych urządzenia krawężników, zieleńców lub chodników, gdyż tych urządzeń, będących elementami typowo ulicznymi, nie ma na otwartej drodze poza miastem. Oczywiście wykonanie pewnych robót względnie zamiary ich wykonania można w wielu wypadkach uprzednio z obopólną korzyścią, uzgodnić z wydziałem powiatowym jako gospodarzem na drogach wymienionych kategorii. Np. Skarb Państwa lub wydział powiatowy na pewno nie będzie uchylał się od wykonania swoim kosztem jezdni brukowanej na ulicy w mieście choćby jezdnia tego typu była droższą od jezdni tłuczniowej względnie żwirowej znajdującej się poza miastem i we wszystkich analogicznych kwestiach będzie się kierował także i interesem miasta tak jak interesem dobra publicznego.

Jasnym jest, że omawiane wypadki wykonywania robót czy to przez Skarb Państwa czy przez wydział powiatowy jakkolwiek robót przedsięwziętych na terenie miasta nie będą objęte budżetem miejskim. W budżecie natomiast należy przewidzieć dochody:

a) wpływające za pierwsze urządzenie ulic i placów od zainteresowanych właścicieli działek na podstawie art. 174 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. ze zmianami wprowadzonymi ustawą z 14 lipca 1936 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli;

b) ze świadczeń w naturze wynikających z ustawy z dnia 25 kwietnia 1935 roku o świadczeniach w naturze na niektóre cele publiczne, i w końcu;

c) z ogólnych funduszków własnych, dotacyj (np. Funduszu Pracy), pożyczek itp.

Możliwości wykorzystania ustawy z dnia 26 marca 1935 r. o świadczeniach w naturze na budowę i utrzymanie ulic i placów w obrębie miast polegają na tym, że miasta niewydzielone z powiatowych związków samorządowych mogą stosować w pełni uprawnienia tej ustawy, o ile na mocy rozporządzenia Wojewody nie są wyłączone z pod obowiązku świadczeń.

Jak wiadomo obowiązek świadczeń w naturze obciąża osoby fizyczne i prawne w gminach wiejskich i miastach niewydzielonych z powiatowych związków samorządowych, które opłacają podatek gruntowy, podatek od nieruchomości i podatek przemysłowy, w stosunku do sumy tych podatków, obciążających poszczególnego płatnika — w przypadku obciążenia tych osób obowiązkiem dostarczenia robocizny na cele drogowe wolno obciążyć na terenie miasta na te cele również osoby fizyczne, które nie opłacają ani podatku gruntowego ani od nieruchomości względnie przemysłowego, natomiast opłacają podatek dochodowy, przy czym najwyższe dopuszczalne obciążenie tych osób nie może przekraczać trzech dniówek robocizny pieszej w ciągu roku.

Te świadczenia winny być na terenie miast niewydzielonych jak najskwapliwiej

wykorzystane do celów utrzymania i budowy ulic nawet i w tym wypadku gdy większość obowiązanych do świadczeń tych w naturze odrobić nie może i zmuszona jest wnieść do kasy zarządu miejskiego równowartość pieniężną w gotówce.

Świadczenia te winny być, zgodnie zresztą z duchem ustawy, użyte do robót, nie wymagających do ich wykonania specjalnych kwalifikacyj, a więc do robót prostych. Do tych zaliczyć zaś należy roboty ziemne, związane z przerzucaniem lub przewozem ziemi taczkami względnie wozem. Te roboty przy budowie ulic mają zastosowanie gdy chodzi o wyrównanie podłużnego przekroju ulicy, o wykonanie koryta dla nawierzchni ulicy, o dowóz piasku na fundament bruku, o dowóz kamienia itp. oraz o wszelką robociznę o charakterze pomocniczym. Przy sporządzaniu więc kosztorysu przebudowy ulicy, należy objąć robocizną niefachową, możliwą do uzyskania ze świadczeń w naturze, wykonanie wskazanych powyżej robót; koszt natomiast wykonania robót fachowych a więc ułożenia bruku, założenia krawężników, ułożenia chodnika byłoby najpraktyczniej pokryć gotówką, uzyskaną z zaliczek wpłacanych przez zainteresowanych właścicieli działek z art. 174 prawa budowlanego lub też przez mieszkańców, którzy równowartość nałożonych na nich świadczeń w naturze uiszczą w gotówce.

Zasadniczo należałoby właściwie doradzić, ażeby przebudowę ulic śródmieścia wykonywać na podstawie art. 174 prawa budowlanego a roboty na przedmieściach i peryferiach z reguły wymagające w większym stopniu robocizny prostszej świadczeniami w naturze. Z punktu widzenia społecznego będzie to nawet bardziej uzasadnione i sprawiedliwe — oraz bardziej zgodne z duchem tak jednej jak i drugiej ustawy.

Inż. Ludwik Skopiński.

SPRAWOZDANIE

z działalności Referatu Urbanistycznego Związku Miast Polskich za okres 1.XI.1935 — 1.IV.1937 rok.

A. P e m o c p r z y s p o r z ą d z a n i u p o m i a r ó w i p l a n ó w z a b u d o w a n i a .

1. Opracowanie ewidencji aktualnego stanu, potrzeb i zamierzeń stulkilkudzie-
sięciu poszczególnych miast w zakresie sporządzenia pomiarów i planów zabudowania.

2. Rozpatrzenie sprawozdań z dokonywanych prac i zużytkowania kredytów oraz
opracowanie, w kontakcie z Urzędami Wojewódzkimi i Biurami Planów Regionalnych,
wniosków, dotyczących rozdziału w 1936/37 kredytów na wymienione cele z Funduszu
Pracy, Banku Gospodarstwa Krajowego i Komunalnego Funduszu Pożyczkowo - Zapo-
mogowego.

3. Udzielanie porad i opinii w dziedzinie organizacji prac: wyboru skali sporzą-
dzanych planów i metody wykonania, określanie kolejności prac i granic obejmowanego
obszaru itp. W związku z powyższym dokonano 46 wyjazdów do poszczególnych miast
i udzielono 76 porad korespondencyjnych oraz kilkaset porad ustnych zgłaszającym się
do Warszawy przedstawicielom miast i biur.

4. Występowanie na zlecenie poszczególnych miast do władz i różnych instytu-
cyj centralnych: Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, Ministerstwa Komunikacji, władz
wojskowych i innych instytucyj.

5. Opracowanie projektów wzorowych umów na sporządzenie planów zabudowa-
nia oraz opiniowanie nadsyłanych umów w tym zakresie.

6. Wzięcie udziału w obradach, odbytych w pięciu miastach w celu rozpatrzenia
programów planu zabudowania.

B. S t u d i a .

1. Zorganizowanie w dniach 27 — 29.IV.1936 r. wspólnie z Tow. Urbanistów Pol-
skich konferencji i pokazu pt. „Sporządzanie planów zabudowania“. Na konferencji
wygłoszono 18 referatów, wzięło udział 113 uczestników — w tej liczbie delegaci instytu-
cyj państwowych centralnych i 10 urzędów wojewódzkich, 35 miast, 8 Biur Planów
Regionalnych oraz szeregu instytucyj fachowych.

2. Zebranie i zestawienie wniosków poszczególnych miast oraz opracowanie
poprawek Związku Miast Polskich do projektu noweli prawa budowlanego.

3. Studia nad ustaleniem projektu uchwały Rady Miejskiej o stosowaniu art. 174
Pr. Bud. o przekładaniu kosztów urządzenia ulic (próby stosowania różnych metod ob-
rachunku itp.).

4. Studia nad opracowaniem zasad projektowanych podatków od przyrostu wartości nieruchomości oraz od placów niezabudowanych lub niedostatecznie zabudowanych.

5. Tłumaczenie zagranicznych projektów ustawodawczych i nowych ustaw z zakresu planowania i zabudowy oraz polityki terenowej.

6. Studia nad metodą opracowania graficznego podkładów pomiarowych i projektów planów zabudowania oraz wykonanie, jako materiału porównawczego, kopii ogólnych planów zabudowania oraz fragmentów szczegółowych planów zabudowania 4-ch miast.

7. Opracowanie mapy, obrazującej przyrost ludności poszczególnych miast w okresie 1921 — 1931 r.

8. Studium porównawcze organizacji wydziałów technicznych zarządów miejskich oraz wydatków na ten dział.

9. Opracowanie zasad prowadzenia kartoteki, archiwum tłumaczeń i streszczeń publikacji fachowych (prace wstrzymano z powodu braku kredytu na ten cel).

C. R ó ż n e.

1. Opracowanie i wygłoszenie 2-ch referatów na wojewódzkich zjazdach miast.

2. Wzięcie udziału w zjeździe, odbytym w dniu 18 — 20.V.1936 r. we Lwowie w sprawie wykonywania nadzoru budowlanego.

3. Udzielanie poszczególnym miastom porad i ekspertyz w różnych sprawach (organizacja miejskiej służby technicznej, zmiana granic administracyjnych, usytuowanie targowisk, rzeźni, szkół, ocena techniczna nabywanych budynków itp.).

4. Udzielenie kilkudziesięciu porad w zagadnieniach prawno - budowlanych.

D. W y d a w n i c t w a.

W okresie sprawozdawczym Referat Urb. Związku Miast brał udział w redagowaniu (wspólnie z Tow. Urbanistów Polskich) oraz w wydaniu 5-ciu numerów „Biuletynu Urbanistycznego“ i współdziałał przy wydaniu „Wzoru uchwały Rady Miejskiej o przekładaniu na adiacentów na podstawie art. 174 Pr. Bud. kosztów urządzenia ulic i placów komunikacyjnych“, jak również „Zasad planowania miast i osiedli“ (w opracowaniu inż. A. Kuncewicza przy współdziałaniu nacz. G. Szymkiewicza).

E. U w a g i o g ó l n e.

Ogółem Referat Urbanistyczny zatwierdził w okresie sprawozdawczym 224 sprawy należące do następujących grup:

- 1) Organizacja Referatu Urbanistycznego,
- 2) Kredyty na pomiary i plany zabudowania,
- 3) Sporządzanie pomiarów,
- 4) Sporządzanie planów zabudowania,
- 5) Organizacja miejskiej służby technicznej,
- 6) Porady prawno - budowlane,
- 7) Porady techniczno - budowlane,
- 8) Wystąpienie do władz na zlecenia miast,
- 9) Sprawy instytucji fachowych i zawodowych,
- 10) Różne.

Wyjaśnienia do sprawozdania z działalności referatu urbanistycznego związku miast polskich za okres od 1.XI.1935 r. do 1.IV.1937 r.

Sprawozdanie dotyczy okresu 17 miesięcy, tj. od 1.XI.1935 r. (data rozpoczęcia czynności Ref. Urb.) — do 1.IV.1937 r.

W tym zakresie działania Związek Miast Polskich: a) załatwia wszelkie sprawy, związane z fachowo doradczą pomocą miastom przy dokonywaniu pomiarów i sporządzaniu planów zabudowania, b) współdziała przy rozdziale kredytów publicznych na te cele, oraz c) podejmuje wszelkie czynności, wynikające z roli statutowej Związku, jako reprezentanta opinii miast polskich, a więc również w odniesieniu do prawodawstwa budowlanego, do zagadnień polityki terenowej i zabudowy miast.

Działalność w tym kierunku Związek Miast Polskich rozwija porozumiewając się z Min. Spraw Wewn., z instytucjami, kredytującymi prace poszczególnych miast, oraz w kontakcie z terytorialnie właściwymi władzami nadzorczymi.

Na podstawie porozumienia zainteresowanych instytucyj, kredytujących akcję w dziedzinie sporządzania pomiarów i planów zabudowania, Referat Urbanistyczny Związku Miast zbiera i opracowuje pod względem technicznym zgłoszenia poszczególnych gmin o przydział kredytu. Zgłoszenia te następnie rozpatruje „Komisja Pomiarów i Planów Zabudowania“, istniejąca przy Polskim Banku Komunalnym z udziałem przedstawicieli Min. Spraw Wewn., Banku Gosp. Kraj., Fund. Pracy, Polskiego Banku Komunalnego i Związku Miast Polskich.

Przy Związku Miast Polskich istnieje od r. 1930 Komisja Urbanistyczna, której, między innymi, przedstawiane są do kolegialnej fachowej opinii zagadnienia zasadnicze, dotyczące np. planowania, zabudowy i polityki terenowej miast oraz poszczególne sprawy większej wagi, jak np. programy i projekty planów zabudowania ważniejszych miast.

W okresie sprawozdawczym odbyło się ogółem 14 posiedzeń Komisji Urbanistycznej. Stosunkowo dużo czasu w okresie sprawozdawczym zajęło opracowanie wniosków i opinii, dotyczących nowelizacji prawa budowlanego oraz całkowite opracowanie projektu uchwały rady miejskiej o zasadach stosowania postanowień art. 174 Pr. Bud. (przekładanie na adiacentów kosztów urządzania ulic).

Również w tym okresie przygotowane zostały tezy do zamierzonych podatków od przyrostu wartości nieruchomości oraz od placów niezabudowanych lub niedostatecznie zabudowanych. Te cztery kwestie były przedmiotem obrad 7 posiedzeń Komisji Urbanistycznej, niezależnie od 3 posiedzeń, poświęconych wyłącznie sprawom organizacji pracy, programu działalności i podstaw finansowych Referatu, oraz 4 posiedzeń, poświęconych rozpatrzeniu projektów planów zabudowania 4 miast.

Okres sprawozdawczy należy uważać za okres organizacyjny działalności Referatu Urb. Przystąpiono przede wszystkim do przeprowadzenia ewidencji stanu prac w poszczególnych miastach oraz do nawiązania bezpośredniego kontaktu zarówno z pracami prowadzonymi w terenie jak i z instytucjami kredytującymi te prace oraz właściwymi władzami nadzorczymi.

Kierownik Referatu Urbanistycznego nawiązał bezpośredni kontakt ze wszystkimi urzędami wojewódzkimi, oraz dokonał 46 wyjazdów do poszczególnych miast i innych osiedli, sporządzających plany zabudowania. Wyjazdy te, między innymi, dały cenny materiał, zarówno do ustalenia programu dalszej akcji w dziedzinie sporządzania planów zabudowania, jak i do określenia najważniejszych potrzeb, wymagających uwzględnienia przy ustalaniu programu przyszłych prac w Referacie Urb. Związku Miast. I

Niezależnie od braków w zakresie organizacji prac nad planami zabudowania (braku wzorów umów, orientacyjnych kosztorysów itp.), stwierdzono konieczność pomocy fachowej w dziedzinie wyboru najwłaściwszej metody pracy, norm itp. Poszczególne miasta często równolegle rozwiązują te same problemy i popełniają te same błędy. Wynika stąd konieczność zbierania, opracowywania i publikowania zarówno wniosków, jak i doświadczeń osiągniętych w pracy nad planami zabudowania w Polsce i udostępnienia cenniejszych publikacji zagranicznych. Przede wszystkim chodzi w tym wypadku o możliwie szczegółowy materiał, zarówno w zakresie związanych z planowaniem zagadnień gospodarczych, formalno - prawnych, sanitarnych i technicznych, jak i zagadnień kształtowania plastycznego oraz ochrony wyglądu i zabytkowego charakteru niektórych miast.

Program prac na rok 1937/38.

Z treści powyższych uwag wynikają główne wytyczne działalności Związku Miast Polskich w zakresie prac Referatu Urbanistycznego.

Niezależnie od czynności bieżących (współpraca przy rozdziale kredytów na sporządzanie planów zabudowania, inspekcja prowadzonych prac, instruowanie itd.), konieczna jest dla miast możliwie wszechstronna pomoc fachowa przy sporządzaniu planów zabudowania.

Znaczenie takiej pomocy wynika z możliwości usprawnienia i przyśpieszenia tych prac w miastach oraz osiągnięcia niekiedy nawet znacznych oszczędności w kosztach racjonalnie zorganizowanej i wykonanej pracy, zwłaszcza, jeżeli wziąć pod uwagę nieodosobnione dotychczas, fakty nawet poważnych uciążliwości prawnych oraz strat pieniężnych, spowodowanych błędami w organizacji pracy i w samych planach zabudowania. Nie tyle chodzi przy tym o koszty samych studiów, związanych ze sporządzaniem planów zabudowania, ile może o koszty realizacji pewnych wadliwych ich założeń.

Wskutek braku środków ta bodaj najważniejsza dziedzina działalności Referatu Urbanistycznego mogła w okresie sprawozdawczym rozwijać się tylko w niewielkim zakresie: poza stałą działalnością instrukcyjną zapoczątkowano niektóre studia oraz wydano 5 numerów „Biuletynu Urbanistycznego“.

W latach 1934 — 1936 udzielono z kredytów publicznych około 4 mil. zł pożyczek i subwencji na planowanie regionalne oraz sporządzenie planów zabudowania miast, uzdrowisk i innych osiedli. Ze sprawozdań rachunkowych miast wynika, iż w ciągu tego okresu miasta, zwłaszcza duże, na te cele wydatkowały z własnych środków przeszło 2 mil. zł.

Wydawałoby się więc słuszne przeznaczenie chociażby niewielkiego odsetka tych sum na pomoc fachową i usprawnienie prowadzonych prac, zwłaszcza, że wymieniona suma 6 mil. zł jest stosunkowo niewielkim wydatkiem w odniesieniu do setek milionów a nawet miliardów złotych, jakie wynoszą koszty realizacji sporządzonych planów zabudowania, tj. wykonania w naturze zaprojektowanych w tych planach dróg, ulic i placów, urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, urządzenia parków i boisk a przede wszystkim zabudowy dzielnic mieszkaniowych i przemysłowych.

Rozwinięcie w tym zakresie działalności Związku Miast Polskich jest tym bardziej konieczne, że nie istnieje w obecnej chwili żadna inna instytucja, któraby wykonywała powyższe zadania w szerszym zakresie, gdyż z natury rzeczy nie mogą ich wykonywać ani posiadające swe własne zadania biura regulacji poszczególnych miast, ani biura planów regionalnych (których działalność jest ograniczona terytorialnie), lub właściwe dla tych spraw władze nadzorcze, mające specjalne, ustawowo ustalone zadania.

Bardzo pożyteczne może być wyzyskanie w omawianym kierunku działalności Towarzystwa Urbanistów Polskich. Jednak Towarzystwo naukowe, pozbawione stałego aparatu wykonawczego i środków pieniężnych, oczywiście nie może zastąpić działalności stałej, która powinna być prowadzona przez Referat Urbanistyczny Związku Miast Polskich w porozumieniu ze wszystkimi wymienionymi instytucjami oraz Katedrą Budowy Miast Politechniki Warszawskiej.

Do najważniejszych aktualnych studiów (niezależnie od prowadzonych już studiów porównawczych nad normami zagranicznymi w zakresie planowania i zabudowy osiedli, oraz polityki terenowej) należy zaliczyć przede wszystkim studia, dotyczące:

a) sposobu opracowania (do programu planu zabudowania) danych o stanie istniejącym;

b) metody opracowania w planach zabudowania zagadnień komunikacji miejskiej;

c) sposobu strefowania dzielnic mieszkaniowych i mieszanych w zależności od warunków lokalnych;

d) zakresu i metody kosztorysowania oraz projektowania sposobu realizacji założeń planu zabudowania;

e) analizy porównawczej spostrzeżeń i trudności, wynikających przy realizacji planów zabudowania (w miastach posiadających te plany).

Zebranie i opracowanie materiału porównawczego oraz wyciągnięcie odpowiednich wniosków w omawianych wyżej dziedzinach może mieć podstawowe znaczenie dla prac, dopiero prowadzonych w większości miast nad sporządzeniem planów zabudowania; ważne są zwłaszcza ostatnie dwie dziedziny, które zgodnie z uchwałą konferencji urbanistycznej, odbytej w Warszawie w kwietniu 1936 r. pt. „Sporządzanie planów zabudowania“ — mają być tematem następnej konferencji.

Z zagadnieniami tymi wiąże się częściowo sprawa opracowania typowych projektów „miejscowych przepisów budowlanych“, którymi zgodnie z uchwałą zjazdu, odbytego we Lwowie w maju 1936 r. w sprawie nadzoru budowlanego, ma się zająć Referat Urbanistyczny. Prace te, w razie uzyskania odpowiednich środków finansowych, mają być rozpoczęte po zakończeniu dotychczasowych prac nad wzorem uchwały, dotyczącej art. 174 Pr. Bud.

W związku z zaangażowaniem do Referatu Urbanistycznego Związku Miast Polskich od 1.IV.1937 roku inżyniera - mierniczego — możliwe będzie rozwinięcie w szerszym zakresie pomocy miastom w dziedzinie organizacji i sposobu wykonywania prac pomiarowych. Możliwe też będzie pewne odciążenie Kierownika Referatu i jego zastępcy oraz, w związku z tym, uruchomienie działalności Referatu w zakresie pomocy miastom, zwłaszcza małym, w zagadnieniach techniczno - budowlanych, jak np. przy wyborze miejsca pod usytuowanie budynków użyteczności publicznej, ustalenie programu tych budowli, szkicu i wstępnego kosztorysu, zawarciu umów itp.

Związek Miast Polskich zapewnił sobie możliwość korzystania ze współpracy z szeregiem specjalistów w dziedzinie komunikacji miejskiej (kolejowej i drogowej). W ten sposób zainteresowane miasta będą mogły za zwrotu kosztów korzystać z pomocy w omawianych zagadnieniach.

Podstawy finansowe działalności Referatu Urbanistycznego Związku Miast Polskich.

Koszta działalności Referatu Urbanistycznego Związku Miast Polskich za ubiegły okres 17 miesięcy były pokrywane w sposób następujący:

1) 24.300 zł*) — wydatkowane z ogólnych funduszków Związku Miast Polskich tytułem uposażenia Kierownika Referatu, świadczeń socjalnych, kosztów posiedzeń Komisji Urbanistycznej, składu i druku „Biuletynu Urbanistycznego“ itp.;

2) 15.000 zł — subwencji Funduszu Pracy na uposażenie zastępcy kierownika, oraz dokonywanie wyjazdów inspekcyjnych w teren i na prace przy zbieraniu, rozpatrywaniu i opracowaniu wniosków kredytowych;

3) 2.000 zł — subwencji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych na studia metod pracy nad planami zabudowania;

4) 1.700 zł — przekazanych przez Polski Bank Komunalny na wyjazdy inspekcyjne w teren (pozostałość z pobieranego przez Bank w wysokości 0,5% dodatku administracyjnego od wypłacanych pożyczek);

5) 1.300 zł*) — wpłaconych przez miasta tytułem zwrotu kosztów udzielonej im pomocy.

Stan prac w zakresie pomiarów i planów zabudowania
w roku 1936/37.

Wysokość przyznanych dotychczas kredytów i subwencji na sporządzenie pomiarów i planów zabudowania oraz planowanie regionalne obrazuje następujące zestawienie (w tysiącach złotych):

		1934/35	1935/36	1936/37
Ilość kredytowanych gmin		54	79	63
Pomiary i plany zabudowania	Fundusz Pracy	668	662	110
	Kom. Fund. Poż.-Zap.	—	318	382
	B. G. K. (P. Fund. Bud)	—	—	179
	P. Fund. Bud. (Gdynia)	200	142	70
Razem . .		868	1122	741
Planowanie regionalne	Fund. Pracy	317	295	345
	M. S. Wewn. (około)	60	60	60
	Razem . .	377	355	405
Ogółem . .		1245	1477	1146

*) Cyfra przybliżona, ustalona przed zamknięciem rach. na 1.IV.1937.

Pomimo usilnych zabiegów Związku Miast kredyt, jaki przypadnie do rozdziału w r. 1937/38 na prace, prowadzone w miastach nad sporządzaniem pomiarów i planów zabudowania, wyniesie zaledwie zł 500.000 z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz nieustalone jeszcze niewielkie kwoty dodatkowe z Funduszu Pracy i z Komunalnego Funduszu Pożyczkowo - Zapomogowego. Kredyty te są niewspółmierne w stosunku do istotnych potrzeb; tym bardziej, że wskutek gwałtownego ograniczenia kredytów na te cele w roku 1936 (do sumy 741.000 zł), w miastach istnieją należności za prace już wykonane, dotychczasowy zaś kontyngent tegoroczny jest znacznie mniejszy od sum tych kredytów w latach 1934/35 (868.000 zł) oraz 1935/36 (1.122.000 zł).

Powyższy „głód kredytów“ jest tym dotkliwszy, że w związku z powstaniem nowych potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych (np. w centralnym okręgu przemysłowym), oraz utworzeniem nowych biur planów regionalnych — ilość miast prowadzących prace znacznie wzrosła, i przekracza obecnie liczbę 100, natomiast uzyskały kredyt w roku 1936/37 zaledwie 63 gminy.

W razie nieuzyskania dodatkowych kredytów na ten cel w roku 1937, a zwłaszcza w razie niezapewnienia z góry znacznego zwiększenia kredytów na r. 1938, dalsza akcja sporządzania pomiarów i planów zabudowania nie będzie mogła nadażyć za najpilniejszymi potrzebami oraz za działalnością miast w dziedzinie podstawowych inwestycji, jak np. ulice, kanalizacja, wodociągi itd.

Większość miast sporządza projekty wodociągów i kanalizacji bez uprzedniego sporządzenia co najmniej programu planu zabudowania, jak tego zresztą wymaga rozporządzenie Prez. Rzpl. z dn. 16.III.1928 roku „O zaopatrywaniu ludności w wodę“ (art. 8 ust. 2), oraz rozporządzenie Prez. Rzpl. z dn. 16.III.1928 roku „O usuwaniu nieczystości i wód opadowych“ (art. 4 ust. 3).

Stan ten obrazują następujące zestawienia:

Na ogólną liczbę 15 miast, sporządzających obecnie projekty wodociągów, zaledwie 5 miast posiada sporządzony program planu zabudowania oraz 2 miasta opracowują taki program w chwili obecnej — natomiast 8 miast danych tych nie posiadają.

Na 35 miast, sporządzających obecnie projekty kanalizacji, zaledwie 5 posiada program planu zabudowania, oraz 7 opracowuje taki programy, natomiast 23 miasta danych tych nie mają.

Wskutek tego zachodzi obawa, iż projektodawca planu zabudowania może być w przyszłości obciążony koniecznością naginania planu zabudowania do sporządzanego obecnie projektu kanalizacji, lub też, że, przeciwnie, opracowane obecnie projekty kanalizacji będzie należało w przyszłości dostosować w niektórych przypadkach do nowych założeń, określonych w planie zabudowania i zgodnych z właściwymi tendencjami i wymaganiami rozwoju miasta. Podobne wypadki zachodzą również w dziedzinie parcelacji, rozbudowy sieci drogowej i kolejowej, lub budowy zakładów przemysłowych.

Dla odrobienia „zaległości“ w dziedzinie pomiarów i planów zabudowania i odwrócenia obecnej niewłaściwej kolejności, należałoby w ciągu lat 2 — 3 przeznaczyć z kredytów publicznych na pomiary i plany zabudowania co najmniej sumę 2 mil. zł rocznie.

Konieczność wydatniejszego kredytowania tych prac oraz zapewnienia ciągłości tej akcji była między innymi wyrażona w rezolucji sejmowej, powziętej w dniu 17.VI. 1936 r. przy nowelizacji prawa budowlanego.

Przedłużenie obecnego, nienormalnego stanu rzeczy, spowoduje niewątpliwie olbrzymie straty dla miast — straty niewspółmierne w stosunku do wysokości kredytów,

jakie byłyby potrzebne do uprzedniego sporządzenia pomiarów i planów zabudowania, bowiem niekiedy pomiary dokonywane są doraźnie i bezprogramowo, a nawet kilka razy na tym samym terenie dla różnych celów, zamiast wykonania pomiarów podstawowych, które mogłyby służyć we wszystkich wypadkach.



Oprócz tych głównych zjawisk ujemnych z roku 1936/37 w dziedzinie planowania miast należy zanotować szereg zdarzeń dodatnich:

1) Nowelizację prawa budowlanego z rozwinięciem szeregu podstawowych artykułów, dotyczących planowania miast.

2) Wydanie nowego rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 13.X.1936 r. „O sposobie opracowania planów zabudowania“.

3) Wstawienie na rok 1937/38 po raz pierwszy do budżetu Min. Spraw Wewn. kwoty 400.000 zł, jako subwencji na planowanie regionalne.

4) Wydanie nakładem Związku Miast Polskich „Zasad planowania miast i osiedli“, opracowanych przez inż. Adama Kuncewicza przy współpracy nacz. Gustawa Szymkiewicza.

5) Ukazanie się II tomu „Urbanistyki“ Prof. Tadeusza Tołwińskiego pt. „Planowanie miasta współczesnego“.



Okólnik Ministerstwa Wyznań Religijnych i Oświec. Publ. nr 113 z dn. 24 października 1936 r. (Szt. 9490/36) o ochronie charakteru miast starych i dzielnic staromiejskich

Uwagi wstępne.

Sprawa ochrony charakteru, a co zatem idzie, piękna starych miast — jedna z najpoważniejszych spraw opieki nad zabytkami — łączy się ściśle z zagadnieniem nowoczesnej urbanistyki.

Jeśli myślą przewodnią twórczej pracy architekta urbanisty ma być dzisiaj nadanie osiedlu, prócz najlepszych warunków zdrowotności i wygody, także i wyglądu estetycznego; jeśli, dalej, według założeń urbanistyki, celem miasta nowoczesnego ma być nie tylko stworzenie mieszkań dla ludności, ale stworzenie także warsztatów produkcji materialnej i duchowej, tj. stworzenie warunków dla rozwoju całej kultury; jeśli zatem miasto ma w całości i w poszczególnych swych fragmentach zabudowywać się jednolicie i harmonijnie, czyli, że ma być pięknem, — to tym bardziej zasadom estetyki w budowie miast muszą podlegać miasta stare, posiadające już swój odrębny wyraz i piękno, a przez to te wysokie wartości kulturalne, które przede wszystkim powinny być ochraniające.

Im miasto jest starsze, tym charakter jego jest bardziej swoisty i bardziej cenny. Nabiera on wtedy wyjątkowego znaczenia. Staje się sam przez się zabytkiem, pomnikiem sztuki, który narówni z innymi zabytkami należy ochraniać. W zabytkowym zespole miasta starego, czy dzielnicy staromiejskiej, zabytkiem nie są same tylko budynki, ani nawet grupy, lecz również **plan miasta** w całości i w szczegółach, tj. wzajemny układ ulic i placów, szerokość i elewacja ulic i ich profil zasadniczy; następnie układ charakterystyczny i wszystkie cechy znamionujące wspólną bryłę budynków — wysokość domów, profile dachów i murów; wreszcie wprost całość wrażenia swoistego, sprawianego przez daną dzielnicę, czy miasto, w czym nie małą rolę odgrywają czynniki takie, jak zabudowanie ulic, chodniki, oświetlenie, szyldy, reklamy, wystawy sklepowe itp., a także cisza, czy rojność ulic i pewne szczególnie, charakterystyczne dla danego miasta, czy jego dzielnicy, zwyczaje.

Wielorakie potrzeby życia współczesnego zmuszają do wprowadzenia do starych dzielnic inowacji, nie może się bowiem życie u wrót takiej dzielnicy zatrzymać. Z dru-

giej strony w każdej dzielnicy znajduje się pewna ilość budowli, które same przez się nie przedstawiają tak wielkiej wartości czy to historycznej, czy artystycznej, aby w razie praktycznej potrzeby wzbraniać stanowczo ich przebudowy, lub nawet czasem zburzenia. Zmiany zatem muszą zachodzić i zachodzić będą. Lecz należy z góry przyjąć założenie, że wszystkie zmiany i innowacje takie powinny być stosowane w dawkach jak najmniejszych i tylko w razie koniecznej i istotnej potrzeby. Dzielnica staromiejska, jako żywa jeszcze komórka całego organizmu miejskiego, nie może być traktowana jako obiekt muzealny. Ze względu jednak na wiek swój nie może już żyć ona całą pełnią tego życia, jaką żyje i rozwija się miasto nowe. Życie musi mieć wstęp do starej dzielnicy miasta w pewnej mierze ograniczony; w każdym razie reformy jego nie mogą iść w parze z wandalizmem, z obniżeniem poziomu piękna, z zanikiem dobrych tradycji, swojskości, indywidualizmu.

Najlepszym sposobem dla zabezpieczenia piękna i malowniczości starych dzielnic jest tworzenie nowych ośrodków. Nowe rozwiązania architektoniczne stosować należy w dzielnicach nowopowstających. Poza tym, choć trudnym nieraz i skomplikowanym zadaniem okaże się znalezienie złotego środka pomiędzy wymogami życia i ochrony, obowiązuje ta zasada, że wszystko, co ma być w dzielnicy staromiejskiej lub mieście starym z konieczności na nowo wzniesione lub zmienione — powinno być z pietyzmem podporządkowane artystycznemu i historycznemu obrazowi całości.

Przepisy prawne.

Ochrona zabytkowego charakteru budowli lub ich grup, wybitnych pod względem estetycznym i znamienym bądź dla całych osad, miast, wsi, bądź dla ich dzielnic oraz ochrona na gruncie dochowanych rozplanowań starych miast i dzielnic i fragmentów staromiejskich, a także krajobrazu znalazła należyty wyraz w przepisach:

1) art. 2 pkt 5 i 6 oraz art. 24 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o opiece nad zabytkami (Dz. U. R. P. Nr 29 z 1928 r., poz. 265) i

2) art. 20, 341 i 410 pkt 2, a w pewnej mierze i art. 337 i 338 prawa budowlanego z dnia 16.II.1928 r. (Dz. U. R. P. Nr 23, poz. 202) w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14.VII.1936 r. o zmianie tego prawa (Dz. U. R. P. Nr 56, poz. 405).

Zarządzenia i wykonanie.

Na podstawie powyższych przepisów i w porozumieniu z Panem Ministrem Spraw Wewnętrznych proszę Pana Wojewodę o zarządzenie:

1) sporządzenia wykazu wszystkich miast województwa, które są uznane albo mogą być uznane za zabytkowe;

2) sporządzenie wykazu miast, posiadających dzielnice lub też inne fragmenty (ulice, place itp.), które są uznane albo mogą być uznane za zabytkowe oraz dokładnego określenia położenia i granic takich dzielnic i fragmentów (np. murów);

3) wydanie przez Urząd Wojewódzki (konserwatora) orzeczeń uznających miasta i ich fragmenty, wymienione powyżej w pkt. 1 i 2, za zabytkowe z wyraźnym zaznaczeniem, że orzeczenia takie nie przesadzają jeszcze uznania za zabytki poszczególnych budynków i innych obiektów;

4) przesłanie orzeczeń, o których mowa powyżej w punkcie 3, do wszystkich właściwych władz budowlanych z powołaniem się na art. 2 pkt. 5 i 6 cytowanego powyżej rozporządzenia o opiece nad zabytkami, lecz bez zawiadamiania właścicieli nieruchomości, leżących na danym terenie, a tym samym i Prokuraturii Generalnej o zarejestrowaniu i o tych orzeczeniach, jeśli nie dotyczą one praw tych właścicieli;

5) sporządzenia przez władze, powołane, w myśl art. 21 lub 23 prawa budowlanego planów zabudowania zarejestrowanych miast lub dzielnic staromiejskich, z zastrzeżeniem, że plany te powinny odpowiadać przepisom obowiązującym w tej mierze, a w szczególności przepisom art. 20 ust. 1 prawa budowlanego i zmierzać do uzdrowienia stosunków w tych miastach lub ich dzielnicach w sensie nowoczesnym, lecz nie sprzecznym z zasadami racjonalnej ochrony zabytków (pow. Uwagi wstępne);

6) przedstawienia Ministerstwu Spraw Wewnętrznych wniosku na podstawie art. 415 prawa budowlanego o wydanie dla każdego zarejestrowanego j. w. miasta przepisów miejscowych o budowie poszczególnych zewnętrznych elementów budynków (elewacji) i urządzeń związanych z budynkami, mogących wpływać na ich zewnętrzny wygląd (przepisy podobne już zostały wydane m. in. dla miasta Poznania i ogłoszone w Poznańskim Dzienniku Wojewódzkim w Nr. 33, poz. 514 z 1935 r.), a także przepisów ustalających w myśl art. 20 ust. 3 i art. 410 pkt 2 tegoż prawa „zakaz wznoszenia przy pewnych ulicach i placach o historycznym lub artystycznym znaczeniu takich budynków, któreby mogły zmienić odrębny charakter miejscowości, ulicy lub placu“;

7) przestrzegania przez właściwe władze przepisów art. 341 prawa budowlanego, szczególnie w zarejestrowanych miastach starych i dzielnicach staromiejskich nie tylko w stosunku do poszczególnych budynków, uznanych za zabytkowe, lecz i do otoczenia takich budynków.

Poza tym proszę Pana Wojewodę o określenie, w myśl przepisów art. 337 ust. 2 prawa budowlanego,

8) miejscowości, w których krajobraz zasługuje na ochronę i o ogłoszenie wykazu tych miejscowości w Dzienniku Urzędowym Wojewódzkim i jednocześnie o pouczenie miejscowych władz budowlanych o sposobie stosowania przepisu tego artykułu przy wydawaniu pozwoleń na budowę, przebudowę lub zmianę budynków.

Nie stawiając terminu wykonania powyższych zaleceń proszę jednak o jak najrychlejsze wydanie odpowiednich zarządzeń nie później jak w okresie 3 miesięcy.



Cennik orientacyjny kosztów opracowania planów zabudowania

L. p.	R O D Z A J P R A C	Opłata stała	dodatek za 1 ha
1.	Ustalenie programu prac, kierownictwo przy zbieraniu danych, stosownie do § 9 i 10 rozporządzenia M. S. Wewn. z dn. 13.X.1936 r., oraz opracowanie tych danych (program wstępny)	1000 zł	2 zł
2.	Opracowanie programu ogólnego planu zabudowania (łącznie ze szkicami)	1000 „	4 „
3.	Opracowanie na podstawie uzgodnionego programu projektu ogólnego planu zabudowania	1000 „	4 „
4.	Uwzględnienie w projekcie ogólnego planu zabudowania ukształtowania bloków (ulice mieszkaniowe oraz linie zabudowania)	500 „	4—6 „
5.	Opracowanie szczegółowego planu zabudowania na podstawie programu lub projektu ogólnego planu zabudowania	500 „	8—12 „

Uwagi: a) pkt. 3—5 obliczają się w/g: powierzchni rozplanowanej z wyłączeniem terenów niezabudowanych i nieuzbrojonych (jak lasy, tereny uprawy rolnej, wody itp.),

b) pkt. 1—2 obliczają się albo na podstawie faktycznej powierzchni rozplanowanej (jak w pkt. a), ustalonej po sporządzeniu i zaakceptowaniu programu, albo też na podstawie powierzchni przypuszczalnej, obliczonej teoretycznie na podstawie przewidzianej ilości mieszkańców, licząc, w zależności od typu osiedla, 50 — 70 mieszk. na 1 ha,

c) kosztu zbierania wszelkich danych oraz postępowania prawnego nie są uwzględnione w powyższym zestawieniu,

d) ceny powyższe ulegają zwyczajom, ustalonym indywidualnie w następujących granicach:

- 1) trudności terenowe (spadki ponad 5%) lub techniczne (np. podkopy górnicze): 1 — 20%,
- 2) trudności programowe (różnorodność charakteru osiedla itp.): 1 — 20%,
- 3) trudności architektoniczne jak osiedla zabytkowe, dzielnice reprezentacyjne itp.: 1 — 20% (o ile powyższa zwyczajka stosowała się do kosztów planu całości osiedla).

**PRZYKŁAD OBLICZENIA KOSZTÓW OPRACOWANIA PLANÓW ZABUDOWANIA
(bez zwyczajów wg p. „d“).**

Lp.	R O D Z A J P R A C	Obliczenia:	Dla osiedli		
			1200 ha	600 ha	300 ha
			przy 50 mieszk./lha		
			60000	30000	15000
1.	Program wstępny	1000 + 2 × pow.	3400 zł	2200 zł	1600 zł
2.	Program	1000 + 4 × pow.	5800 „	3400 „	2200 „
3.	Ogólny plan zabudowania . .	1000 + 4 × pow.	5800 „	3400 „	2200 „
		Razem .	15000 zł	9000 zł	6000 zł
4.	Uzupełnienie szczegółami ogólnego planu zabudowania	500 + 4 × pow.	5300 „	2900 „	1700 „
		Ogółem .	20300 zł	11900 zł	7700 zł

Uwaga:

Cennik niniejszy jest tylko próbą zorientowania zainteresowanych miast w kosztach sporządzenia planu zabudowania i wobec tego podlega w tej formie dalszej dyskusji. Redakcja zwraca się z prośbą o nadsyłanie uwag i zastrzeżeń co do cen, a przede wszystkim zasady układu cennika. Uwagi takie posłużą dla ustalenia w przyszłości cennika o większej precyzji i, być może, trafniejszym systemie obliczania kosztów opracowania planów zabudowania. Cennik taki zostanie, po jego przyjęciu przez Komisję Urbanistyczną Zw. Miast Polskich oraz po uzgodnieniu z M. S. Wewn., opublikowany w następnych numerach.



Porady prawno-budowlane

Pytanie: Czy dopuszczalnym jest czasowe wznoszenie budynków na terenach wykluczonych z zabudowania w myśl art. 46 prawa bud. w wypadku, gdy realizacja zamierzeń regulacyjnych nie nastąpi w przeciągu najbliższych kilku lat, a petenci gotowi są dać zabezpieczenie hipoteczne, iż po tym czasie wzniesione budynki rozbiorą, nie żądając odszkodowania, albowiem tego rodzaju wypadki w prawie budowlanym nie są przewidziane.

Odpowiedź: Postanowienia prawa budowlanego wyraźnie zakazują zabudowania

terenów wymienionych w art. 46 prawa budowlanego, wobec czego wyrażanie przez władzę policyjno-budowlaną zgody na zabudowanie tych terenów stałymi budynkami jest niedopuszczalne.

Nie przesądza to jednak niedopuszczalności wzniesienia w poszczególnych wypadkach na tych terenach budynków tymczasowych, których właściciele przed wywłaszczeniem odnośnych terenów ograniczyli na rzecz gminy własność przez wpisanie do hipoteki obowiązku rozebrania kosztem własnym takich budynków po upływie pewnego okresu, na każde wezwanie gminy.

Pytanie: Punkt (2) art. 43 ustawy z 23 marca 1933 r. o częściowej zmianie ustroju samorządu terytorialnego (Dz. U. R. P. nr 35, poz. 294) uchyla wszelkie przepisy, przewidujące sprawowanie przez radę gminy czynności zarządzających i wykonawczych.

W związku z tym nasuwa się kwestia, czy do zawieszenia rozpatrzenia prośby o pozwolenie na budowę na okres lat 2 na wypadek przystąpienia do sporządzenia planów zabudowania (art. 39 prawa budowlanego) pod warunkami w tym artykule oznaczonymi, potrzebna jest w dalszym ciągu uchwała rady miejskiej; czy też należy uważać, że jest to czynność o charakterze zarządzającym względnie wykonawczym, nie wymagająca uchwały rady w myśl powołanego pkt. (2) art. 43 przytoczonej ustawy.

Gdyby we wspomnianych przypadkach potrzebna była uchwała rady miejskiej, powstaje wątpliwość, czy przepis art. 39 prawa budowlanego należy interpretować w tym kierunku, że rada gminy w wypadku przystąpienia do opracowania planu zabudowania powołana jest do udzielenia generalnego upoważnienia władzy budowlanej do zawieszenia rozpatrywania próśb o budowę na okres lat 2, jeżeli zamierzone budowy zdaniem władzy budowlanej kolidują z zamierzeniami regulacyjnymi, czy też rada miejska powołana jest do powzięcia

uchwały co do każdej indywidualnej prośby z osobna.

Odpowiedź: W myśl art. 39 prawa budowlanego, w wypadkach, gdy organa, powołane do sporządzenia planów zabudowania, przystąpiły do sporządzania tych planów, właściwe władze są upoważnione na podstawie uchwały organu stanowiącego gminy do zawieszenia rozpatrzenia prośby o pozwolenie na budowę na okres najwyżej dwóch lat od daty zgłoszenia prośby w razie, jeżeli zachodzą okoliczności przewidziane w tym artykule. Tego rodzaju uchwała podpada pod postanowienia art. 43 pkt. 2 ustawy z dn. 23 marca 1933 r. o częściowej zmianie ustroju samorządu terytorialnego (Dz. U. R. P. nr 35, poz. 294), jako nie mające charakteru czynności zarządzających i wykonawczych, wobec czego w omawianych wypadkach potrzebna jest uchwała rady miejskiej.

Uchwała taka może dotyczyć zarówno pojedynczego wypadku budowy projektowanej nie zgodnie z zamierzeniami gminy jak i w ogóle niedopuszczalności budowy wbrew zamierzeniom regulacyjnym na pewnym ściśle określonym terenie z tym jednak, że zarówno w pierwszym jak i w drugim przypadku w uchwale ma być skonkretyzowane, na czym polega względnie może polegać niezgodność z zamierzeniami regulacyjnymi, dające podstawę do zawieszenia rozpatrzenia prośby o pozwolenie na budowę.

K r o n i k a

KREDYTY NA ROK 1937/38 NA SPORZĄDZANIE POMIARÓW I PLANÓW ZABUDOWANIA.

Pożyczki na pomiary i plany zabudowania miast w roku budżetowym 1937/38 udzielane będą zgodnie z art. 13 znowelizowanej ustawy o rozbudowie miast, przez instytucję finansową, wskazaną przez Ministerstwo Skarbu, a mianowicie przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Analogicznie do pożyczek budowlanych, pożyczki na sporządzanie planów zabudowania będą udzielane do 75% kosztów sporządzenia planu zabudowania i prac pomiarowych.

Pożyczki będą spłacane w formie gotówkowo - amortyzacyjnej.

Okres spłaty wynosić będzie lat 15 (w 30 ratach półrocznych) analogicznie do innych pożyczek, udzielanych z kontyngentu, przeznaczonego na akcję terenowo - budowlaną. W pewnych wypadkach Bank Gospodarstwa Krajowego będzie mógł przedłużyć ten okres do lat 25-ciu (w 50 ratach półrocznych).

Pierwsza rata spłaty kapitału płatna będzie po upływie 2 lat od wypłaty pierwszej raty pożyczki.

W czasie trwania tej dwuletniej karencji kapitałowej — Gmina zobowiązana będzie płacić procenty i podatek administracyjny.

Wysokość oprocentowania wynosić będzie 4% rocznie do czego dojdzie dodatek administracyjny Banku o wysokości 0,5% a więc łącznie 4,5%. Ponadto Bank będzie miał prawo przy wypłacie pierwszej raty pożyczki potrącić ½% pełnej wysokości tej pożyczki z tytułu jednorazowej prowizji własnych kosztów i należności ubocznych na podstawie ust. 1 art. 16 rozporządzenia o rozbudowie miast.

Zabezpieczenie pożyczki będzie w zasadzie hipoteczne; w razie niemożności dania przez gminę tego rodzaju zabezpieczenia Gmina będzie musiała dostarczyć zabezpieczenia w innej formie, jaką Bank uzna za wskazaną.

Pożyczki udzielane będą w pierwszym rzędzie dla miast, uzdrowisk i innych osiedli, mających na ukończeniu prace nad sporządzaniem pomiarów i planów zabudowania, zaś w wyjątkowych wypadkach dla miast i osiedli rozpoczynających te prace, gdy będą tego wymagały względy państwowe.

Rozpatrzenie wniosków kredytowych dokonywane będzie przez Komisję Pomiarów i Planów Zabudowania przy Polskim Banku Komunalnym, złożoną z przedstawicieli Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, Funduszu Pracy, Banku Gospodarstwa Krajowego, Polskiego Banku Komunalnego oraz Związku Miast Polskich.

Prace organizacyjne w zakresie opracowania wniosków, dotyczących podziału kredytów — zlecone są Związkowi Miast Polskich (Referatowi Urbanistycznemu),

gdzie należy kierować wszelkie zgłoszenia zarówno miast, jak uzdrowisk i innych osiedli.

Gminy, ubiegające się o pożyczki winny, w myśl żądań B. G. K. nadesłać zgłoszenia wraz załącznikami, wypełnione w 2-ch egzemplarzach na 3-ch kwestionariuszach, które Referat Urbanistyczny Związku Miast Polskich rozsyła zgłaszającym się gminom.

Równocześnie Ref. Urbanistyczny powiadamia o powyższych warunkach kredytowania na r. 1937/38 pomiarów i planów zabudowania Urzędy Wojewódzkie oraz Biura Planów Regionalnych, działające na danym terenie z prośbą o wypowiedzenie się co do wysokości poszczególnych pożyczek oraz kolejności, w jakiej poszczególne związki samorządowe winny być obsłużone kredytem.

Ostateczny termin nadsyłania zgłoszeń do Związku Miast Polskich upływa z dniem 10 kwietnia 1937 r., gdyż po tym terminie Komisja Pomiarów i Planów zabudowania przystąpi do opracowania ostatecznych wniosków.

Pożądanę jest, aby niezależnie od powyższego zgłoszenia, kierowanego bezpośrednio pod adresem Związku Miast Polskich, gmina uzyskała poparcie Urzędu Wojewódzkiego oraz uwzględnienie potrzeb danej gminy w propozycjach rozdziału kredytów, nadsyłanych przez Urząd Wojewódzki do Związku Miast Polskich.



W SPRAWIE PRZETARGÓW NA SPORZĄDZENIE PLANU ZABUDOWANIA.

Niektóre miasta stosują błędną metodę poszukiwania wykonawcy dla swoich planów zabudowania — mianowicie drogą ogłoszenia nieograniczonego przetargu (!). Sposób ten naraził już niejednokrotnie miasta na kłopoty na skutek faktu, iż w wyniku przetargu opracowanie planów zabudowania było zlecane osobom nieposiadającym koniecznych ku temu kwalifikacji.

W sprawach znacznie mniejszej wagi zwracamy się do osób do których mamy zaufanie. Wybór lekarza, architekta, czy adwokata uzależniamy w pierwszym rzędzie od warunku: czy nadaje się on do wykonania danego zadania i czy mamy zaufanie, że powierzoną pracę w sposób najwłaściwszy wykona.

Wybór projektodawcy planu zabudowania posiada doniosłe znaczenie. Znaczenie tem donioślejsze, iż rozciąga się na przeciąg szeregu lat i błędy popełnione przez niedoświadczonego, czy nieumiejętnego przypadkowego i rzekomo „taniego“ wykonawcy odbijają się będą w przyszłości w sposób, mogący mieć wpływ na racjonalny rozwój miasta i pociągający koszty wielokrotnie większe niż doraźna oszczędność w wyniku przetargu. Właściwszym wyjściem byłoby zwrócenie się do osoby fachowca, do którego się ma całkowite zaufanie lub przesłanie propozycji sporządzenia planu zabudowania kilku wykwalifikowanym specjalistom, poleconym przez odpowiednie instytucje.



WZÓR UMOWY NA SPORZĄDZENIE PLANÓW ZABUDOWANIA.

W Referacie Urbanistycznym Zw. Miast Polskich została opracowana ramowa umowa na sporządzanie pomiarów i planów zabudowania oraz cennik orientacyjny, który w szkieletowym opracowaniu podajemy w niniejszym numerze. Referat Urbanistyczny po uzgodnieniu z władzami i zainteresowanymi czynnikami, oraz po przyjęciu przez Komisję Urbanistyczną Związku Miast opublikuje powyższe dane w Biuletynie Urbanistycznym.

ZEBRANIE TOW. URBANISTÓW POLSKICH Z DN. 4.XII.1936 R.

1. Referat Kol. Malessy „Planowanie Krajowe“. Referat ilustrowany licznymi mapami Polski, wyjaśniającymi zagadnienia poruszone w referacie, omawia na wstępie kwestię przyczyn i potrzeby planowania krajowego, oraz konieczność wyodrębnienia poszczególnych regionów gospodarczych, celem harmonijnego ich współdziałania w zespole całości Państwa 1).

Planowanie Krajowe ustali dyspozycje rozwojowe dla całych obszarów kraju w miarę potrzeb wzrastającej ludności, czynnika obronności oraz właściwości przestrzennych naturalnego układu surowców i produkcji. Składnikami przy dysponowaniu planu gospodarczego są: 1) Kierunek rozwoju strukturalnego okręgów gospodarczych, 2) ustalenie dla okręgów podstawowych gałęzi przemysłu i ich rozwoju, 3) dążność do związania surowca z ośrodkami, narzędziami produkcji oraz człowiekiem, — tak by przez układ sieci komunikacyjnej, energetycznej itp. związać je w łańcuch: surowiec — produkcja — człowiek, 4) planowanie urbanistyczne w oparciu o zebrane materiały i wynikające z nich wnioski.

Kol. Malessa zaznacza, iż praca nad planowaniem krajowym jest dopiero w początkach swego rozwoju, przeważnie prowadzone były prace inwentaryzacyjne, tym niemniej w niektórych dziedzinach studia pozwalają już na pewne wnioski. Stwierdzić np. należy, iż pomimo, że państwa zaborcze dawno przestały istnieć, cały układ gospodarczy państwa polskiego jest jeszcze wynikiem dawnych potrzeb i wynikających z nich napięć rozwojowych. Rozbudowa komunikacji i przemysłu posuwa się po linii najmniejszego oporu, przeważnie na terenach już dawniej inwestowanych, dla Państwa najmniej bezpiecznych, bo nadgranicznych. Studia nad planem krajowym wyraźnie wykazują konieczność stworzenia 2-ch nowych pasów obsługujących środkowe i wschodnie obszary Państwa. Np. przeróbka drzewa z kresów wschodnich odbywa się obecnie w zachodniej części kraju, w miejscowościach bardzo oddalonych, a tym samym w sposób nieekonomiczny.

W zakończeniu referatu, Kol. Malessa, podkreślając raz jeszcze konieczność planowania krajowego, zauważa, iż pomimo, że zjawiska gospodarcze rozwijają się żywiołowo, tym niemniej stwierdzić można ich stałą powtarzalność, usprawiedliwiającą konieczność planowego ich ujęcia.

W dyskusji Prof. Tołwiński i Kol. Tworkowski zapytują o dalszy los rozpoczętej pracy. Prof. Tołwiński zapytuje, czy materiały, przedstawione na Zebraniu będą publikowane oraz w jakim stopniu studia te są ściśle, a w związku z tym o ile wyciągnięte wnioski są rzeczywiste i możliwe do realizacji.

Kol. Malessa wyjaśnia, iż za parę miesięcy prace nad planem krajowym posuną się szybciej i wtedy raczej będzie miejsce na publikowanie materiałów i propagandę wniosków. Co do ich dokładności, wyjaśnia Kol. Malessa, iż do celu ogólnego zapoznania się z zagadnieniami, są one na ogół wystarczające.

2. W balotowaniu wszyscy przedstawieni przez Zarząd kandydaci zostali przyjęci, przy czym: Kol. Duchnowski przyjęty został 15 głosami, Kol. Lassota — 13 głos., Kol. Piątkowski — 11 głos., Kol. Nowak — 10 gł., Kol. Pawlak — 10 gł., Kol. Mróz — 10

1) Tablice te są opublikowane w wydawnictwie „Ku przebudowie gospodarczej — wtyczne inwestycyjn państwowych“ — nakładem „Polski Gospodarczej“ — 1937 r.

głos., Kol. Wzorek — 10 głos. i Kol. Szymański — 9 głosami — na 16-stu głosujących, uprawnionych członków T. U. P.

3. W zakończeniu zebrania, protokół zebrania z dnia 13 listopada 1936 roku został odczytany i przyjęty, oraz

4. Zanotowano nazwiska dalszych kandydatów na członków T-wa: Kol. Zacharzewskiego, Kol. Albrechta i Kol. Gajewskiego.



ZEBRANIE TOW. URB. POL. Z DN. 18.XII.1936 R.

Referat kol. Różańskiego „Prace Działu Regulacji Zarządu m. st. Warszawy“.

Na wstępie kol. Różański zaznacza, że omówienie projektów i zamierzeń urbanistycznych Działu Regulacji m. st. Warszawy odłożone być musi do czasu, gdy prace te zostaną już dalej posunięte i doprowadzą do bardziej określonych i zdecydowanych wniosków, — dotychczas bowiem dokonano przeważnie wstępne studia lub ukończono jedynie niektóre fragmenty planu zabudowania. Wobec tego referat dotyczył przede wszystkim systemu pracy przeorganizowanego w roku bieżącym Działu Regulacji.

Zadanie do wypełnienia jest bardzo trudne. Dotychczasowy plan ogólny Warszawy poddany zostaje gruntownej rewizji i to w tempie, pozwalającym na stworzenie planu ogólnego, opartego na nowych podstawach już w połowie r. 1937, zaś wszystkich ważniejszych planów szczegółowych w ciągu 2 lat. Dział Regulacji przeprowadził rejestrację planów poprzednio dokonanych oraz prowadzi stałą ewidencję prac bieżących, gwarantujących systematyczne i możliwie szybkie posuwanie się prac projektodawczych i związanych z zatwierdzeniem formalności prawnych.

Ponadto podjęto akcję gromadzenia danych i norm, odnoszących się do stale spotykanych zagadnień jak np. szkół, zieleni ulicznej, celem ujednostajnienia opinii w tej samej sprawie.

Równocześnie Dział Regulacji nie mógł zaniedbać pracy bieżącej przy opiniowaniu powstających budynków, przy czym należy zaznaczyć, że właśnie w roku 1936-ym nastąpiło znaczne ożywienie ruchu budowlanego, w roku tym bowiem przebudowano w Warszawie około 4 milionów m³.

Wszystkie te prace prowadzone były przez niedostatecznie liczny personel oraz w warunkach pracy pozostawiających dużo do życzenia, zwłaszcza pod względem lokalu biura. Pomimo to jednak, Kol. Różański spodziewa się, że trudności zostaną pokonane i terminy ukończenia prac w przybliżeniu — zachowane.

Na pytanie Prof. Tolwińskiego w sprawie kontaktu Działu Regulacji z innymi instytucjami, inwestującymi na terenie miasta (np. kolei, telefonów), Kol. Różański wyjaśnia, iż zwłaszcza przy pracach nad planem ogólnym, Dział Regulacji, współpracuje z zainteresowanymi instytucjami, np. współpraca z koleją jest ścisła i daje b. dobre rezultaty. W wypadkach spornych, Dział Regulacji kieruje się zasadą opracowania konkretnych kontrprojektów.

Na zapytanie Kol. Tomaszewskiego co do czasu i systemu pracy, Kol. Różański wyjaśnia, iż istnieje dążenie do ustalenia przede wszystkim podstawowych zasad w formie uchwał, opinii itp., które zebrane być mają w czasie do 8-iu miesięcy, plany szczegółowe do 3/4 Warszawy opracowane być mają w ciągu 2-ch lat, z braku jednak podkładów opracowane będą nie raz „szkice budowlane“, niezatwierdzone lecz stanowiące dostateczne wytyczne postępowania.

Kol. Duchnowski porusza sprawę chaotycznej zabudowy peryferii miasta. W odpowiedzi **Kol. Różański** wyjaśnia, iż dotychczas sprawa ta nie została jeszcze ostatecznie uchwycona, zauważyć jednak można tendencję ku lepszemu (np. ul. Grochowska). Niedociągnięcie i tzw. „zabki“ na arteriach wylotowych, powstają przeważnie z nagłej zmiany charakteru arteryj wylotowych (np. ul. Puławska) — w związku z tym wyższych cen gruntu i dążenia do jego wykorzystania.

Kol. Tomaszewski zapytuje, czy zamiast obecnie stosowanej współpracy Działu Regulacji z Urzędem Inspekcyjno - Budowlanym nie lepiej byłoby wprowadzić system, przyjęty za granicą, gdzie regulacja ma szerszy zakres działania i jest bardziej z inspekcją związana, organizacja jest przy tym bardziej sprężysta przez decentralizację decyzji w mniej ważnych sprawach.

Kol. Różański wyjaśnia, iż co do reorganizacji współpracy z U. I. B. — sprawa jest rozpatrywana, nie doprowadziła jednak do ostatecznych wniosków, natomiast co do decentralizacji, to w obecnych warunkach nie dałoby to jeszcze dobrych rezultatów, organizacja Działu Regulacji jest za mało okrzepnięta, część przy tym personelu jest jeszcze za mało doświadczona i fachowa do zupełnie samodzielnego działania.

Na zapytanie **Kol. Września** co do ewent. rozszerzenia granic Warszawy i wpływu Działu Regulacji na sąsiadujące z miastem tereny, **Kol. Różański** wyjaśnia, iż sprawa jest rozpatrywana (przyłączono np. Bielany), niemożliwym jest jednak rozszerzenie granic miasta na obszar całego Regionu, to też przede wszystkim rozwiąże sprawę reorganizacja władz powiatowych i Biura Planu Regionalnego.

Co do kwestii wpływu na bardziej kolejne i planowe powstawanie poszczególnych obiektów, poruszonej przez **Kol. Rudzińskiego**, — **Kol. Różański** widzi możliwość wpływu głównie za pomocą regulowania wysokości pożyczek, podatków itp.

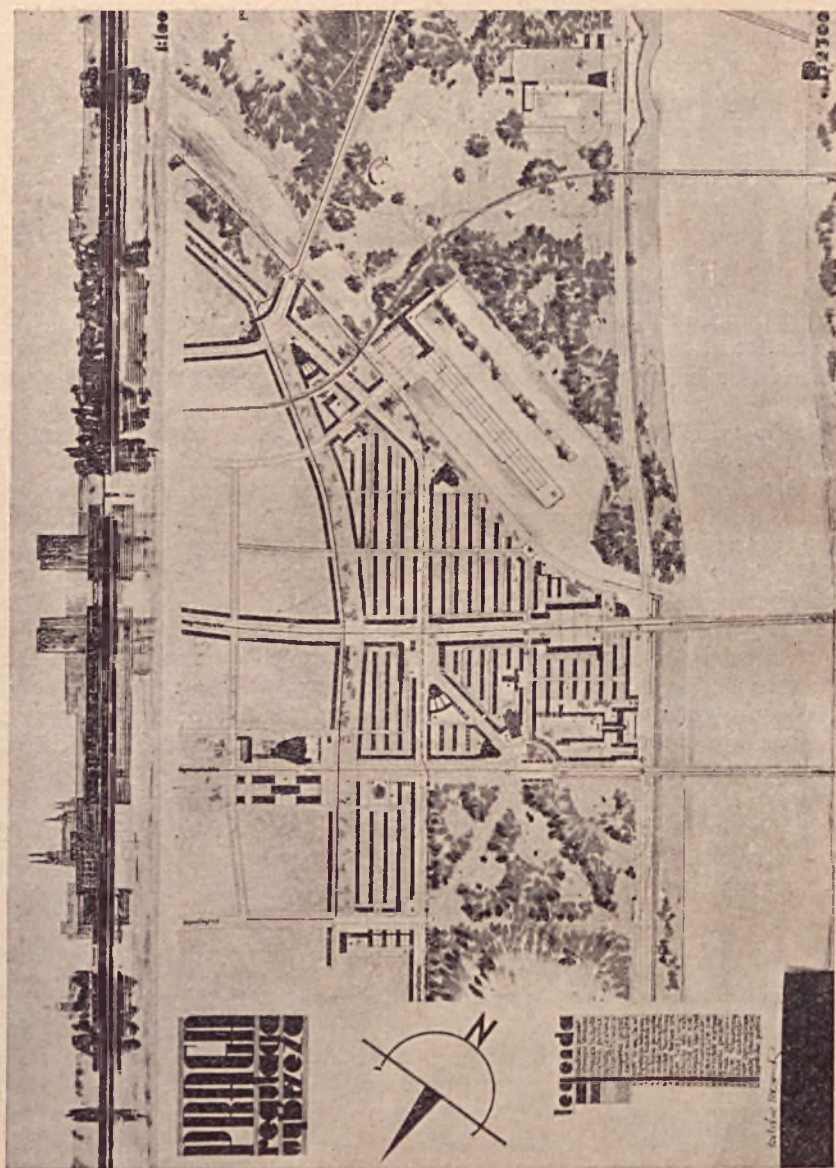
Kol. Korngold zapytuje, czy słusznym jest popieranie zabudowy 4-ch kondygnacyjnej bez windy, jako najbardziej typowej, oraz czy słusznym jest zbytne ujednostajnienie gaborytów ulic. — **Kol. Różański** wyjaśnia, iż sprawa ta nie była ostatnio wyczerpująco rewidowana, tak iż nie może tymczasem wypowiedzieć ostatecznego zdania w tej sprawie.

Na pytanie **Kol. Korngolda** odpowiada też **Kol. Nowakowski** i **Czerny**, tłumacząc, że plan zabudowania z konieczności wprowadza pewne ujednostajnienie i niemożliwym jest zadośćuczynienie wszystkim żądaniom, zwłaszcza przy naszym ustroju i prawodawstwie. Daje się przy tym zauważyć zjawisko, że najbardziej niezdyscyplinowani są klienci zamożni, podczas gdy w dzielnicach uboższych istnieje większa łatwość przeprowadzenia postulatów regulacji.

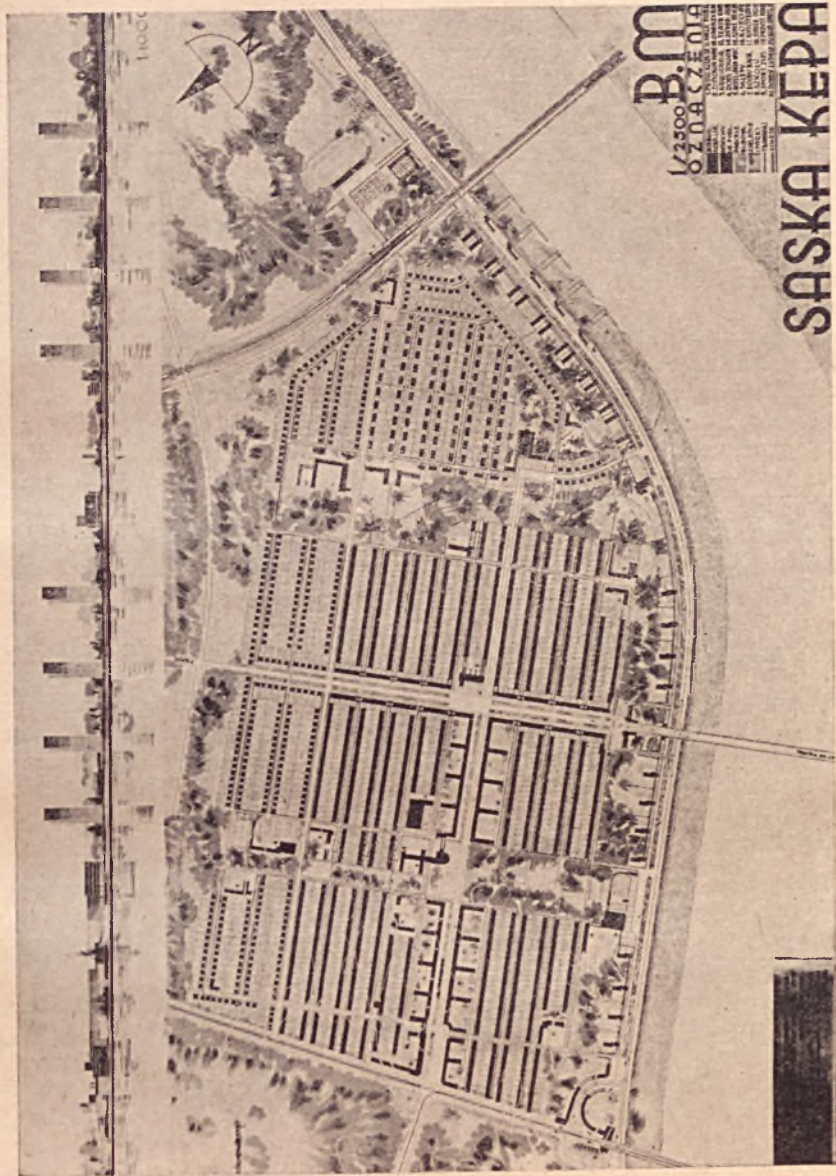
Kol. Tomaszewski proponuje wzmocnienie komórki naukowej w Dziale Regulacji celem zebrania doświadczeń, które mogą być bardzo pożyteczne dla innych miast polskich. Według wyjaśnienia **Kol. Różańskiego**, prace te są prowadzone tymczasem tylko dorywczo i z racji nawału pracy i szczupłości kredytów będą mogły być rozpoczęte dopiero po wykonaniu najważniejszych zadań Biura.

Wobec niesłabnącej dyskusji, wymagającej jednak ewent. głębszego przygotowania, na wniosek **Prof. Tołwińskiego** i **Kol. Toeplitza** i **Tomaszewskiego**, zebrani postanawiają następane zebranie poświęcić dalszej dyskusji nad poruszonymi sprawami, przy czym ustalono główne zagadnienia:

- a) Podział terenów, tereny budowlane, niebudowl., zielone, wnętrze bloku,
- b) Sieć komunikacyjna, środki lokomocji i związek z zabudową,
- c) Strefy i typy rozbudowy,
- d) Plastyka w planie zabudowania,
- e) Realizacja planu.



Kontynuując zapoczątkowane w numerze ostatnim sprawozdania z działalności Sekcji Urbanistycznej Wydziału Architektury Politechn. Warsz. — zamieszczamy w niniejszym numerze 2 prace dyplomowe, wykonane w ubiegłym roku przy katedrze prof. Tadeusza Tołwińskiego. Tematem



obu tych prac są studia regulacji terenów Warszawy na prawym brzegu Wisły. Część terenów północna opracowana została przez inż. arch. Bolesława Lachowskiego — część południowa przez inż. arch. Kazimierza Biszewskiego i inż. arch. Zbigniewa Wyszackiego.

PRAKTYKI WAKACYJNE Z DZIEDZINY URBANISTYKI.

Praktyki wakacyjne. Biura Planów Regionalnych i Zarządy Miejskie proszone są o zgłaszanie płatnych praktyk wakacyjnych przy sporządzaniu planów zabudowania na okres 4 miesięczny (czerwiec — wrzesień br. włącznie). Praktyki te będą przydzielane studentom Sekcji Urbanistycznej W. A. P. W. Zgłoszenia do dnia 15 maja przyjmuje Ref. Urbanistyczny Związku Miast Polskich, Warszawa, ul. Zgoda 10.

KONKURSY URBANISTYCZNE.

Konkurs na rozplanowanie mola południowego i terenów przyległych w Gdyni oraz na szkicowy projekt „Żeglarskiego Ośrodka Morskiego“. Nagrody i zakupy zostały przyznane następującym pracom:

Nagroda I (6.000 zł) — praca nr 20, autorzy inż. arch. Bohdan Damięcki i Tadeusz Sieczkowski (Gdynia). Nagroda II (4.000 zł) — praca nr 4, inż. arch. Marek Leykam i Marian Spychalski (Warszawa). Nagroda III (3.000 zł) — praca nr 3, inż. arch. Julian Dachowicz i Zygmunt Majewski (Lwów).

Nagrody IV (po 1.000 zł) — praca nr 13, inż. arch. Bolesław Malisz (Gdynia), — praca nr 17, inż. arch. Antoni Jawornicki, Wacław Podlewski i Józef Reński (Warszawa), — praca nr 22, inż. arch. prof. Franciszek Krzywda-Polkowski i inż. arch. krajobrazu Alina Scholtzówna (Warszawa).

Zakupy (2.000 zł) — praca nr 10, inż. arch. Bolesław Lachowski i Stanisław Rychłowski (Warszawa), — (1.000 zł) praca nr 9, Henryk Frey, inż. arch. Arseniusz Romanowicz oraz Piotr Szymaniak (Warszawa).

▼
Konkurs na uporządkowanie krakowskiego Rynku Głównego, placu Mariackiego, Małego Rynku i pl. Szczepańskiego został rozstrzygnięty dn. 8.II br. Sąd konkursowy przyznał dwie drugie nagrody pracom nr 4 i 8 oraz dwie trzecie nagrody pracom nr 1 i 5. Autorami prac są: nr 4 — architekt Franciszek Mąceński (Kraków); nr 8 — inż. arch. Zbigniew Wzorek przy współpracy Zygmunta Podgórskiego, Gustawa Błahuta i Tomasza Kormackiego (Lwów); nr 1 — arch. Michał Klinkiewicz i inż. arch. Bolesław Lachowski (Warszawa); nr 5 — inż. arch. Kazimierz Dziewoński i inż. arch. Czesław Gawdzik.

▼
Konkurs na projekt mostu w Warszawie u wylotu ul. Karowej rozstrzygnięty został z następującymi wynikami:

Nagrodę I w sumie zł 20000 otrzymał projekt firmy: „W. Zieleniewski i Fitzner-Gamper — Fabryka Krakowska“ (Kraków).

Nagrodę II zł 15000 projekt dra inż. Stanisława Hempla, inż. arch. Czesława Duchnowskiego, inż. arch. Romana Kalinowskiego (Warszawa).

3 zakupy po zł 7000: Zakup I — dr inż. Stefan Kaufman, inż. Erwin Polak, dr inż. Wacław Olszak, inż. arch. Jan Graefe (Katowice). Zakup II — inż. Ernest Knester, inż. arch. Stanisław Fiszer, inż. arch. Józef Łowiński (Warszawa). Zakup III — dr inż. Alfred Freudenthal (Bielsko).

Poza konkursem przyznano 5 premii: zł 5000 — dr inż. Franciszek Szelański, dr inż. Zbigniew Wasiutyński, inż. arch. Bohdan Lachert, inż. arch. Józef Szanajca (Warszawa). Zł 3000 — dr inż. Stanisław Hempel, inż. arch. Czesław Duchnowski, inż. arch. Roman Kalinowski. Zł 2000 — dr inż. Stanisław Hempel, inż. arch. Roman Kalinowski, inż. arch. Władysław Stokowski (Warszawa). Zł 2000 — inż. Michał Heine, inż. Teodor Kurowicki (Warszawa) oraz zł 1000 inż. arch. Ksawery Mięczyński oraz firma „Słonczyński, Czarnota, Bojarski i S-ka“.

S O M M A I R E

Avant - propos :

Les numéros du „Bulletin Urbanistique“ sont pour la plupart consacrés à une ou plusieurs questions analogues, formant un certain tout, uni par le sujet.

Le numéro actuel est consacré à la question de la construction des rues et des places publiques; il contient deux articles concernant ce domaine: 1-o sur la répartition des frais de la construction des rues et des places publiques sur les possesseurs des parcelles contiguës, et 2-o sur l'ordre des procédés adoptés pour la construction des rues et places publiques des villes moins grandes.

Dans les prochains numéros du „Bulletin Urbanistique“ le Comité de Rédaction se propose de traiter les questions suivantes: 1-o Méthodes d'examen des projets des plans de construction (ayant pour base les résultats des opinions sur les projets des plans de construction des villes par le Comité Urbaniste de l'Union des Villes Polonaises; 2-o Projets de quartiers d'habitation et de quartiers mixtes ainsi que l'établissement des régions de construction; 3-o Plans de villégiatures et de stations climatiques; 4-o Plans locaux et régionaux; 5-o Réalisation de la construction basée sur le plan de construction; 6-o Etudes des décrets locaux concernant la Loi sur la construction.

Thadée Guzowski: Répartition sur les adjacents des frais de construction des rues, basée sur l'art. 174 de la Loi sur la construction.

L'art. 174 de la Loi polonaise sur la construction admet le transfert des frais de la construction des rues et des places publiques sur les possesseurs des parcelles contiguës, c'est à dire sur les adjacents. Cependant, vu le caractère spécial du-dit article, il a fallu le compléter par des décrets exécutifs détaillés.

L'article de Mr. T. Guzowski examine en détail les études du Comité Urbaniste de l'Union des Villes Polonaises tendant à préciser les prescriptions analogues à titre de Décret (résolution) du Conseil Municipal, servant de base directe juridique du recouvrement des adjacents de la partie des frais de construction d'une rue ou d'une place publiques dont ils sont redevables.

L'examen précité comprend une analyse détaillée des questions suivantes:

I. Définition, par rapport du caractère de l'aménagement de la rue et de la disposition des bâtiments, des frais réels et du total admissible des frais généraux de la construction d'une rue ou d'une place publique dont l'adjacent pourrait être grevé;

II. Etablissement de la méthode (la clef) de la répartition du total précité parmi les adjacents;

III. Instructions réglant l'exécution du décret;

IV. Instructions finales concernant l'application des réductions et des remissions éventuelles des frais.

Les études, ayant pour but de fixer une formule algébrique adaptée à régler la répartition des frais de construction d'une rue entre les adjacents, ont été basées sur l'exemple de deux rues représentées sur les tab. I — III et IV — VI (pages 11, 12, 13 et 17, 18, 19) sur lesquelles sont tracés graphiquement les résultats de la répartition calculés selon cinq types différents a — e.

Dans ces types sont adoptés les modèles suivants de distinction:
K — frais généraux de construction d'une rue ou d'une place publique, répartis entre les adjacents; $k_a \dots k_e$ — participation des adjacents respectifs, calculée selon les formules $a \dots e$; $\frac{l}{\sum l}$ — rapport entre la longueur de la façade d'une parcelle et le total de la longueur des façades des parcelles contiguës; $\frac{p}{\sum p}$ — rapport entre la superficie de la parcelle en question et des parcelles contiguës; $\frac{m}{\sum m}$ — rapport entre la cubature des constructions sur la parcelle en question et la cubature totale.

Ing. Louis Skopiński: Problème de conservation et de reconstruction des rues et des places publiques d'une ville.

L'article traite la question de l'ordre successif des travaux de construction des rues dans les villes moins grandes.

Compte - rendu de l'activité du Comité Urbaniste de l'Union des Villes Polonaises et Commentaires sur le Compte - rendu précité.

Le Comité Urbaniste de l'Union des Villes Polonaises agissant de concert avec le Ministère Intérieur et les Institutions octroyant des crédits aux travaux des villes respectives et restant en contact avec les autorités locales relatives - règle toutes les questions concernant le concours professionnel consultatif des villes pour l'exécution des arpentages et la rédaction des plans de construction; collabore à la répartition des crédits publics; se charge de toutes les fonctions incombant à l'Union des Villes Polonaises relatives à son rôle prévu, par ses Statuts, de représentant de l'opinion des Villes Polonaises par rapport, entre autre, à la loi sur la construction, aux problèmes de la politique de terrain et de la construction des villes.

Circulaire du Ministère des Cultes Religieux et de l'Instruction Publique sur la conservation du caractère des villes anciennes et des quartiers anciens.

La Circulaire sus-dite expose les principes de la conservation du caractère des villes et des quartiers anciens ainsi que du paysage qui les entoure en général, basés sur le décret de 1928 du Président de la Rép. concernant la protection des monuments antiques ainsi que sur la Loi sur la construction de 1928, novellisée en 1936.

La Circulaire recommande: la publication par l'Office du Woiwodat (le Conservateur) de décrets déclarant „antiques“ certaines villes ou certains quartiers de villes; l'établissement de plans de construction des villes désignées ou de quartiers de villes, sous réserve que les plans précités serviront à l'assainissement de ces villes ou de certains quartiers, en leur donnant le caractère de quartiers modernes, sans contrarier toutefois les principes de conservation des monuments antiques; la déposition au Ministère Intérieur de motions demandant pour ces villes des décrets locaux sur la construction de différents éléments extérieurs des bâtiments, ayant une certaine influence sur leur aspect extérieur; une observation rigoureuse par les autorités respectives des décrets de la Loi sur la construction réglant les autorisations délivrées de travaux de reconstruction des bâtiments antiques ainsi que les modifications dans leur entourage; l'élimination des endroits dont le paysage mérite d'être conservé.

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

WYDANO NAKŁADEM ZWIĄZKU MIAST POLSKICH:

ZASADY SPORZĄDZANIA PLANÓW ZABUDOWANIA

napisał **Inż. Adam Kuncewicz**, p. o Naczelnika Wydziału
Zabudowania Osiedli w M-stwie Spraw Wewnętrznych,
w części dotyczącej zagadnień o charakterze admin-
prawnym opracował **Gustaw Szymkiewicz**, Nacz. Wydz.
Administracyjno-budowlanego w M-stwie Spraw Wewn.

Cena 3 zł łącznie z kosztami przesyłki.

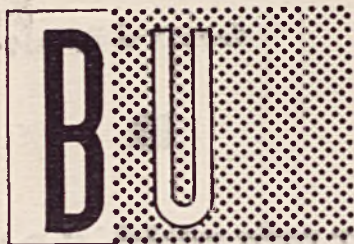


Wzór uchwały rady miejskiej o przekładaniu na adiacentów na podstawie art. 174 prawa budowlanego kosztów urządzania ulic i placów

**Cena: pierwsze dwa egzemplarze — po 1 zł za egz.,
następne 10 egzemplarzy — po 0,80 zł za egzempl.,
dalsze egzemplarze — po 0,50 zł za egzemplarz łącznie
z kosztami przesyłki.**



Zamówione książki wysyła się po wpłaceniu należności
na konto Związku Miast Polskich w P. K. O. nr 873, bądź
też za zaliczeniem pocztowym.



DRUKARNIA SAMORZ. INSTYT. WYDAWN
WARSZAWA, MIODOWA 6. TELEF 682-18