

# BIULETYN CZERWIEC 1939 URBANISTYCZNY ROK VII - Nr 1

---

WYDAWANY PRZEZ ZWIĄZEK MIAST POLSKICH  
I TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

---

## T R E Ś Ć

A. KUNCEWICZ — RZUT OKA NA MIA-  
STA DAWNEJ POLSKI — STR. 3

K. LISOWSKI — ZAGADNIENIE ZAPA-  
SU TERENÓW W MIASTACH DLA CE-  
LÓW ROZBUDOWY — STR. 31

CZ. GAWDZIK I WŁ. ŁAPAREWICZ —  
KONKURSY URBANISTYCZNE NA  
FRAGMENTY MIAST — STR. 36

OPINIE SEKRETARZY KONKURSU  
I SĄDU KONKURSOWEGO O PRACACH  
NAGRODZONYCH NA KONKURSIE LU-  
BELSKIM — STR. 47

PORADY PRAWNO BUDOWLANE  
— STR. 54

KRONIKA — STR. 59

BIBLIOGRAFIA — STR. 65

SOMMAIRE — STR. 67

Niniejszy numer „Biuletynu Urbanistycznego“ rozpoczynający VII rok jego istnienia ukazuje się po półrocznej przerwie wynikłej ze względów organizacyjnych: numer ten miał być pierwszym z serii poświęconej opublikowaniu materiałów dwutygodniowego „Kursu Planowania Miast“, zorganizowanego przez Związek Miast Polskich przy współudziale Towarzystwa Urbanistów Polskich w lutym b. r.

Jednak pozyskanie interesujących materiałów w postaci artykułów inż. A. Kuncewicza i inż. K. Lisowskiego oraz wyników Konkursu Lubelskiego — skłoniło do opublikowania tych materiałów w pierwszej kolejności. Referatom Kursu Planowania Miast poświęcimy następne 5 — 6 numerów „Biuletynu Urbanistycznego“.

Omawiane w obecnym numerze tematy posiadają pewną łączność ze sobą. Artykuł inż. A. Kuncewicza obrazuje na tle rozwoju miast polskich przyczyny powodujące zaburzenia tego rozwoju oraz świadome podstawy prawne i polityki terenowej, które obowiązywały u nas w wiekach ubiegłych i były nieraz bardziej postępowe od praw i pojęć dnia dzisiejszego, a zwłaszcza wczorajszego.

Artykuł inż. K. Lisowskiego omawia sposób prowadzenia polityki terenowej dzisiejszego miasta oraz podaje przykład kalkulacji powierzchni zapasu terenów, niezbędnej do racjonalnego rozwoju miasta.

Wreszcie artykuł inż. Cz. Gawdzika i Wł. Łaparewicza omawia, jako przykład świadomej polityki terenowej miasta, wyniki konkursu Lubelskiego, którego przedmiotem było jedno z ciekawszych i na szerszą skalę zamierzonych założeń zieleni miejskiej.

2403



2403

Przebieg  
do ks. inż. Graboju  
5. III. 52r.

## Rzut oka na miasta dawnej Polski

Przy ustalaniu praw i zasad, normujących obecne życie miast, wypada szukać różnych analogij, powoływać się na precedensy, gromadzić argumenty rzeczowe i argumenty natury emocjonalnej. I tu często przychodzi z pomocą doświadczenie epok ubiegłych. Daje ono dużo ciekawych, niekiedy wprost rewelacyjnych faktów i sytuacji. Cytując je w rozmowach autor miał możność przekonania się, że wiele osób, pracujących praktycznie dla sprawy miejskiej, nie zna ich wcale i że właśnie ta niezajomość nieraz szkodzi pracy. Przekonanie to stało się bodźcem do napisania tego artykułu.

Przedmiot jest bardzo rozległy. Można więc było przytoczyć tu tylko pewne luźne fakty z zakresu budowy miast dawnej Polski. Ująć je niejako przykładowo. Wypadło przy tym dać pewne tło, tj. poruszyć zagadnienia administracji, polityki, gospodarki miejskiej, ponieważ bez tego fakty te byłyby zbyt oderwane od życia, a może nawet niezrozumiałe.

### I. GENEZA MIAST.

Już wczesne źródła historyczne, bo z X, XI i XII wieku wymieniają w Polsce szereg osad jak Kraków, Poznań, Gniezno, Wrocław, Płock i kilka innych, nazywając je miastami. Nie były to jednak właściwie miasta, ponieważ nie miały ani autonomii czy samorządu, ani ludności żyjącej z handlu i rzemiosła, a nawet swoim wyglądem nie przypominały miasta. To raczej grody — miejsca warowne, gdzie książę utrzymywał stałe załogi ze swojej drużyny zbrojnej, a także ośrodki zarządu dóbr książęcych i sprawowania sądów; poza tym niekiedy centra administracji kościelnej. Mieszkańcy wsi okolicznych i osad służebnych, podporządkowanych grodowi, znosili tam daniny, spełniali różne posługi i utrzymywali jego załogę. W pobliżu grodowych obwałowań niebawem powstają podgrodzia i targi lokalne nie ujęte zresztą w jakąś określoną organizację. Ludność podgrodzia, przeważnie niewolna, trudniła się głównie rolnictwem.

Założenie pierwszych grodów - warowni odnosi się do okresu poprzedzającego ustalenie się władzy książęcej, tj. do czasów ustroju rodowego. Wówczas były one miejscem zebrań wieców rodowych i sprawowania kultu religijnego (pogańskiego). Ani organizacji tych wczesnych grodów ani ich wyglądu bliżej nie znamy. Pozostały co prawda nieliczne relacje ówczesnych kupców, nie można jednak na nich zbyt polegać. Np. handlarz niewolnikami z drugiej połowy X wieku, żyd Abraham Jakubowic,

daje taki obraz grodu: „Słowianie udają się na wodniste i porośnięte łąki, odmierzają okrągłą lub czworokątną przestrzeń wedle zamierzonego kształtu i obszerności grodu; kopią naokoło i nasypują wydobytą ziemię, umacniają ją dylami i kołami jakby na sposób baszt, aż ściana zamierzonej wysokości dojdzie. Odmierzają też dla grodu bramę, po której stronie im się podoba, i wchodzi i wychodzi się po drewnianym moście“ 1).

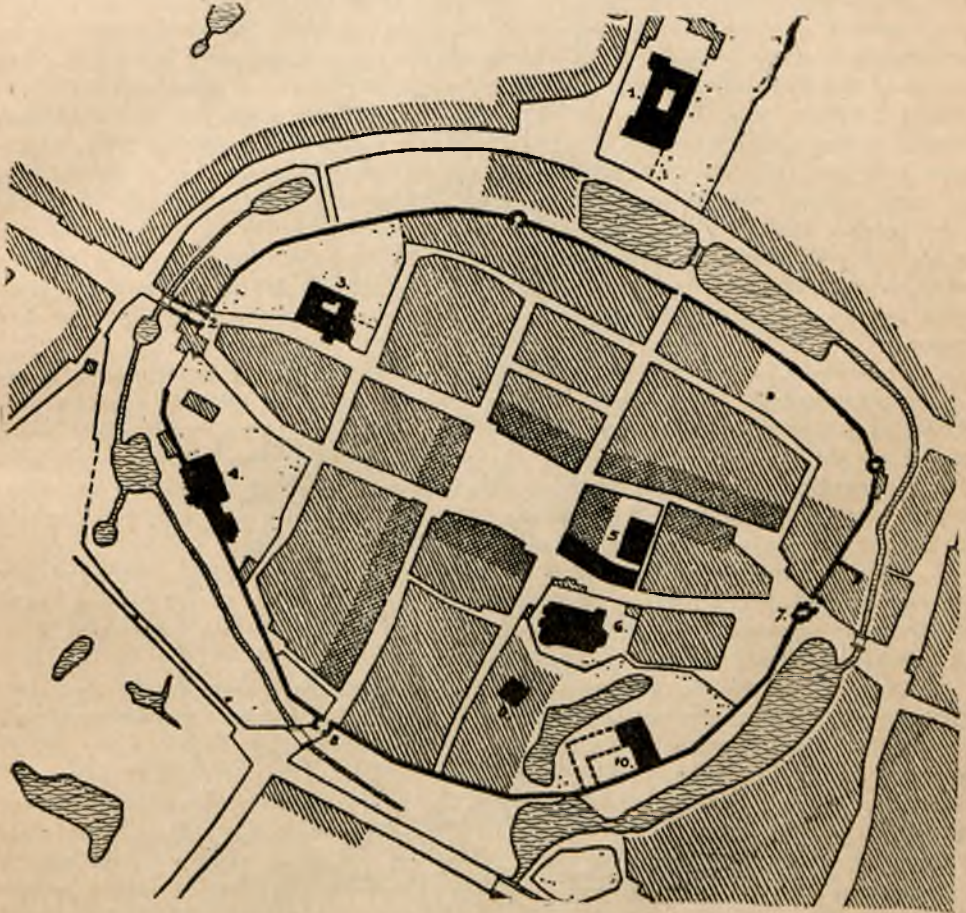
Tak więc w pierwszych wiekach swojego istnienia Państwo Polskie miast nie znało. Zresztą kraj ich wówczas jeszcze nie potrzebował. Życie w nim było mało zróżniczkowane, gospodarka naturalna, czasy niespokojne. Skromne potrzeby ludności, dworu książęcego, grodów i panów zupełnie zaspokajali rzemieślnicy wiejscy. Nieznaczny nadmiar swoich produktów zbywali oni w najbliższej okolicy. Dalsze wyprawy były utrudnione z racji braku dróg, a nawet niebezpieczne. W XIII i XIV stuleciu następuje kolonizacja wsi, dająca dobre wyniki; kraj wyniszczony przez wojny zaludnia się szybko; gospodarkę naturalną zastępuje stopniowo pieniężna; otwierają się szersze możliwości dla handlu, nawet międzynarodowego; Polska nawiązuje bliższe stosunki z zachodnimi i południowymi sąsiadami, dowiaduje się od nich o miastach, jako o poważnym źródle książęcych dochodów — wiadomość szczególnie ekscytująca w kraju rzadko zaludnionym, gdzie ziemi było pod dostatkiem, a pożytek z niej mały. Tym okolicznościom należy głównie przypisać powstanie tak wielu miast na ziemiach Polski w stosunkowo krótkim okresie czasu — w drugiej połowie wieku XIII i wieku XIV. Zapewne i czynnik obronności także odegrał tu pewną rolę, ale raczej wtórną. Przede wszystkim względy gospodarcze.

Książę zwraca się o założenie miasta zazwyczaj do „kapitalistów“. Daje na ten cel odpowiedni teren, gwarantuje im przy tym znaczne dochody, a przyszłej ludności miejskiej bezpieczeństwo, swobodę i liczne przywileje na zasadzie niemieckiego prawa miejskiego. Nieco później, za zgodą księcia, to samo czynią panowie prywatni. „Kapitalista-lokator“ (po polsku „osadźca“ czy „zasadźca“) werbuje ludzi w Niemczech, zapewne przeważnie kupców i rzemieślników, osadza ich na planowo wymierzonej przestrzeni i organizuje miasto. Nie zawsze jednak taki był porządek rzeczy; bardzo często faktyczne rozplanowanie i budowa miasta poprzedzały nadanie jemu formalnego aktu lokacji tj. prawa miejskiego. W jakiej mierze odegrały tu rolę dawne grody i podgrodzia, tj. czy były zawiązkami przyszłych miast, nie da się obecnie określić. Prawdopodobnie tylko jako ustalone poniekąd miejsca targów i punkty panujące nad skrzyżowaniami ważnych dróg czy przepraw przez rzeki lub mokradła. Poza tym istnienie podgrodzia mogło raczej przeszkadzać przy zakładaniu miasta, jak przeszkadzały wszelkie serwituty w postaci istniejących budynków i tzw. praw osób trzecich, np. dzierżaw. Chyba że przeszkody te znikaly wskutek zbrojnych najazdów i pożarów, jak w przypadku Krakowa, doszczętnie zniszczonego przed samą lokacją. — Na założenie miasta, potrzebny był teren w miarę możności wolny.

Budowa miasta średniowiecznego w Polsce, a także organizowanie w nim rzemiosła i handlu było prawie wyłącznym dziełem Niemców. Skądże oni sami przyszli do tak trudnej umiejętności? Nauczyli się jej głównie od Włochów, uprowadzanych siłą do Niemiec lub dobrowolnie tam się osiedlających. Później dużo zrobił bliski, kulturalny kontakt z miastami Italii, gdzie zapewne żyła jeszcze tradycja Rzymu. Stały się one wzorem dla miast niemieckich, zakładanych w dobie gotyku, a pośrednio i polskich. Wpływy flamandzkie pod tym względem stosunkowo nie daleko sięgały i na Polskę już zapewne nie mogły oddziaływać.

1) Cytat wg Aleksandra Brücknera („Dzieje Kultury Polskiej“, tom I, str. 211).

W wiekach średnich miasta zakłada książę. Panowie prywatni czy duchowieństwo raczej wyjątkowo. W okresie Odrodzenia i w czasach późniejszych przeciwnie: powstają przede wszystkim prywatne, zakładane przez magnatów, pragnących przez to powiększyć swoje dochody. Działalność ta ożywiła się szczególnie w tych okresach pokoju, które przypadają u nas na czasy wojen i prześladowań religijnych na Zachodzie. Nie było w niej na ogół żadnego systemu, zwłaszcza w wieku XVIII. Panowała przypadkowość zarówno pod względem wyboru miejsca na założenie miasta, jak i warunków jego budowy oraz rozwoju. W wyniku tej kilkowiekowej akcji powstała w Polsce nadmierna liczba drobnych miast bez rzemiosła, bez handlu i bez lepszych perspektyw na przyszłość<sup>1)</sup>.



Rys. 1. Wieluń. Miasto średniowieczne. Skala 1 : 5000.

1) Po pierwszym rozbiórze Korona liczyła przeszło 900 miast, Litwa nieco ponad 500, przeważnie prywatnych. Wolnych, tj. królewskich, było wówczas w całym Państwie niespełna 240, w tym na Litwie około 20. Konstytucja z r. 1776, licząc się z oplakany stanem miast litewskich, zredukowała ich liczbę do 11 największych, odbierając pozostałym prawo miejskie.

## II. TŁO OGÓLNE.

### 1. Ustrój wewnętrzny miasta.

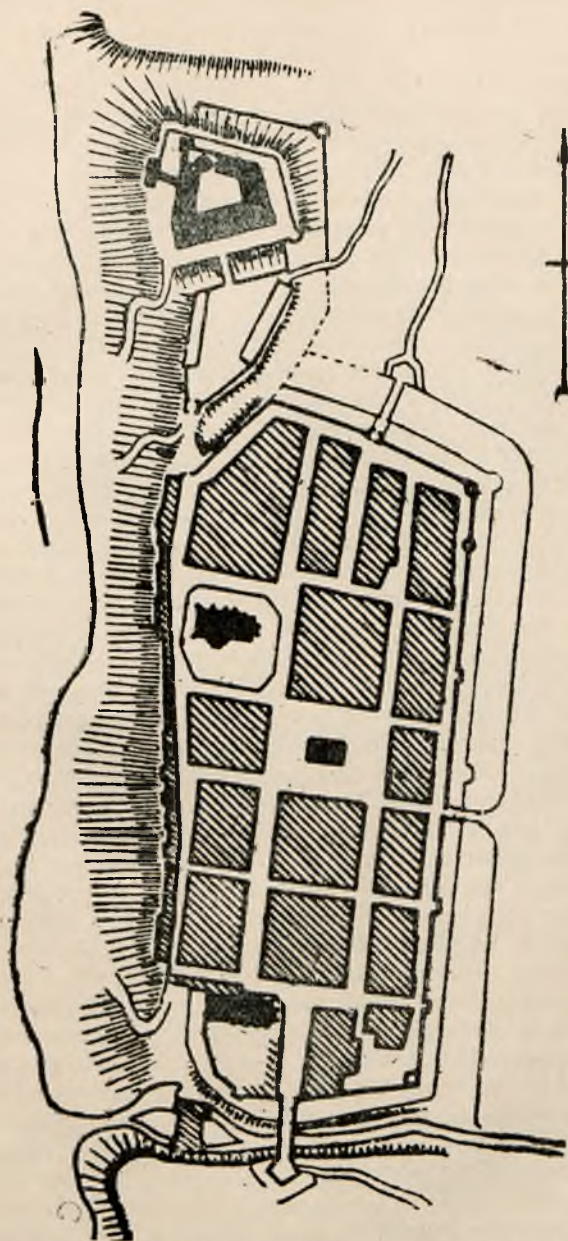
Miasta w Polsce nie były więc wytworem powolnej ewolucji. Zjawiają się niemal nagle przez przyjęcie już dojrzałego wzoru niemieckiego, określającego warunki założenia miasta, jego ustrój wewnętrzny i obowiązki wobec pana. Prostu przyjmują prawo magdeburskie, pośrednio czy bezpośrednio, modyfikując je nieznacznie, stosownie do warunków i potrzeb lokalnych<sup>1)</sup>. Otrzymują samorząd i autonomię, za co obowiązane są płacić określone ciężary na rzecz pana; poza tym zależność ich od niego jest nieznaczną. Sądy i administrację sprawuje wójt dziedziczny (dawny lokator) przy pomocy określonej liczby ławników, zazwyczaj siedmiu. Ma on rozległe prawa, przywileje, znaczny majątek i dużą władzę. Wkrótce zjawia się nowy czynnik — rada miejska, zapewne jako emanacja zgromadzenia patrycjusza — przedstawicieli rzemiosła i handlu, wynikła wskutek ich walki ekonomicznej z wójtem. Już późniejsze lokacje z wieku XIII wymieniają radę jako władzę miejską obok wójta i ławy. Następuje przy tym rozgraniczenie władzy: administracyjną wykonywa rada z burmistrzem na czele, sądową zasadniczo — wójt i ława. Jak pierwsze rady powstały na pewno nie wiadomo. Później wybierają je przedstawiciele tzw. pospólstwa, zorganizowanego w cechy i gildie kupiecką, a zatwierdza pan miasta. Również rada ustępująca wybiera nową, a w niektórych przypadkach radnych wyznacza pan lub jego zastępca. Różnie więc bywało i o jakichkolwiek ogólnych zasadach w tym względzie nie może być mowy.

Stanowisko rajców miejskich i burmistrzów było w zasadzie honorowe, co zresztą nie przeszkadzało, że z czasem mieli oni niemałe dochody, zdobyte zarówno prawnymi jak i nieprawymi środkami. Urzędników płatnych, zawodowych, było mało: pisarz miejski (notariusz), sprawujący czynności administracyjne i kancelaryjne, syndyk, instygator (oskarżyciel), dowódcy sił zbrojnych, kat, wreszcie straż i pacholko wie. I właściciel wszystko. Małe miasta tego nawet nie miały, załatwiając swoje sprawy uproszczonym trybem, np z pomocą miejscowego księdza.

Jak pod względem ustroju, tak i przywilejów poszczególne miasta bardzo różniły się między sobą, co w następstwie wytworzyło wyjątkowy ich partykularyzm, uniemożliwiający powstanie wspólnej instytucji międzymiastowej, jak np. niemiecka „Hanza“, do której zresztą należały także nieliczne miasta polskie.

Organizacja administracji miejskiej, z początku nie najgorsza, psuła się z biegiem czasu. Współzycie utrudniały dzikie obyczaje, niska kultura i nieokiełzane temperamenty. W takich warunkach działy się rzeczy, jakim dziś nie danoby wiary, gdyby prawdziwość ich nie potwierdzały liczne dokumenty. Stan bezpieczeństwa był niedostateczny, niekiedy wprost okropny. Wójt bez miary i skrupułów nadużywał swej władzy, krzywdząc mieszczan w sposób dotkliwy. W obronie ich rada miejska staje wobec niego w ostrej opozycji, a mając zazwyczaj po swojej stronie i pana miasta i pospólstwo, wychodzi z walki zwycięsko. Gdy jednak sama dojdzie do władzy, wstąpi w ślady wójta, i wówczas pospólstwo wylania nowe przedstawicielstwo dla obrony swoich praw oraz kontrolowania działalności rajców i burmistrzów. Powstanie jego przypada na wiek XVI. Z czasem wszystkie trzy „porządki“: rada, ława i przedstawicielstwo pospólstwa przychodzą do zgodnego porozumienia, niestety w celu upra-

1) St. Kutrzeba: Historia Ustroju Polski w zarysie. Tom I, str. 46 — 51, str. 101 i następne.



Rys. 2. Grudziądz. Miasto średniowieczne. Skala około 1 : 5000.

wiania nadużyć, które trwają w dalszym ciągu. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy był brak właściwej kontroli ze strony państwa, a także ta okoliczność, że radnych i ławników łączyły bliskie więzy pokrewieństwa czy powinowactwa, albo wspólnie dokonane nadużycia.

Co gorsza w wieku XVII i XVIII do administracji w miastach rządowych coraz to więcej zaczyna się wtrącać starosta grodowy. Występuje on nie w charakterze zwierzchniej władzy, kontrolującej i porządkującej poczynania samorządu — władzy wówczas bardzo pożądanej, lecz jako przedstawiciel materialnych interesów pana i poborca świadczeń na rzecz jego lub swoją, a w pewnej mierze i jako władza sądowa, do której szły apelacje w niektórych sprawach. Stara się on przy tym różnymi sposobami wyciągnąć jak najwięcej korzyści dla siebie, i w tym celu wpływa na obsadę stanowisk w zarządzie miejskim, przyczyniając się do coraz to większych nieporządków i nadużyć. W miastach prywatnych to samo czyni pan miasta lub jego zastępca. Wyjątki pozytywne są bardzo nieliczne.

Przeciw tego rodzaju praktykom przedstawicielstwo pospółstwa broni się wytrwale i energicznie. Wyjednywa nawet odpowiednie dekrety królewskie, lecz nie na wiele się one zdają, ponieważ — jak wykazuje historia — „prawo rzadko w Polsce było w wielkim poszanowaniu“. Dekret swoje, a praktyka życiowa swoje. Nawet król nie zawsze świecił dobrym przykładem. Np. Jan III, narzucając swojego protegowanego radzie miejskiej Krakowa, narusza tym przywilej, nadany przez siebie przed pięciu laty (w r. 1686), na mocy którego w sposób katoryczny gwarantował zupełną wolność i niezależność wyborów. Swoje zachowanie się król usprawiedliwiał przy tym bardzo niezręcznie. „Rzecz naturalna, że po tak niesmacznym występie królewskim nepotyzm w radzie krakowskiej mogli panowie rajcy uważać za dopuszczalny i dozwolony“ 1). Podobnie działo się i w innych miastach. Polska nie była zresztą wyjątkiem pod tym względem. Daleko gorzej np. poczynił sobie król francuski Ludwik XIV. Prostu odbiera on miastu przywileje po to tylko, aby mu je następnie z powrotem odprzedać. I tę procedurę powtarza kilkakrotnie. Tak samo postępuje Ludwik XV.

Skuteczne próby naprawy stosunków podjęto dopiero za króla Stanisława Augusta. W tym celu powołuje się komisje B o n i O r d i n i s. Pierwszą taką komisję ustanawia sąd asesorski w r. 1765. Zakres działania tych komisji precyzuje dopiero konstytucja z 1768 r., rozszerzając przy tym akcję na wszystkie miasta królewskie, chociaż w praktyce objęła ona tylko głównejsze. Zadaniem komisji było zbadanie gospodarki miejskiej, stanu posiadania i administracji, a następnie przedstawienie rządowi konkretnych wniosków w tej mierze. W skład komisji wchodziła z reguły szlachta — ludzie nie znający się na sprawach miejskich, i zawsze starosta. Praca członków była honorowa, ze strony zarządów miejskich napotykała przeważnie na same tylko utrudnienia. Wszystko to było okoliczności mało sprzyjające wykonaniu zadania.

Komisje „stwierdziły chaos bezmierny, oszustwa, kradzież pieniędzy publicznego i fałszowanie rachunków. W Starej Warszawie wszystkie trzy porządki prześcigały się nawzajem w sprzeniewierzeniu grosza miejskiego... Podobnie karygodne stosunki panowały w Nowej Warszawie, a może jeszcze gorsze w Lublinie. Tutaj... ekonomowie miejscy z reguły przywłaszczali sobie wszelkie nadwyżki skarbowe i świadomie utrzymywali nieład w księgach kasowych, aby z powodu pomieszania rachunków żadna kontrola nie doszła kto powinien ponosić odpowiedzialność za pobrane sumy“ 2).

Po wykryciu tych nadużyć i usunięciu ich przyczyn, komisjom udało się wprowa-

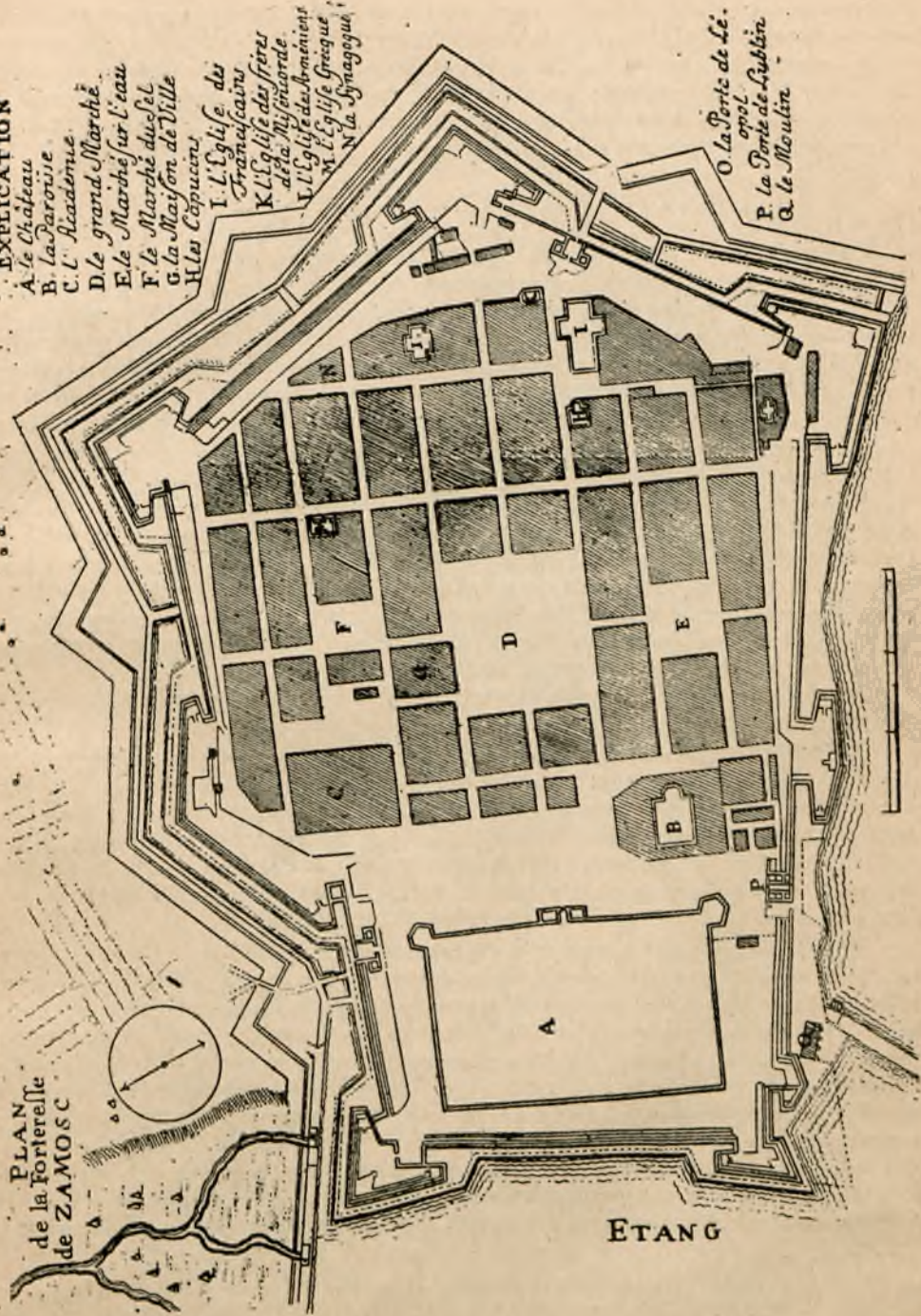
1) J. Ptaśnik: Miasta i Mieszczaństwo w dawnej Polsce, str. 82.

2) J. Ptaśnik: Miasta i Mieszczaństwo w dawnej Polsce, str. 399 i 400.



**EXPLICATION**

- A. le Chateau
- B. la Barouie
- C. L'Academie
- D. Le grand Marché
- E. le Marché sur l'eau
- F. le Marché du sel
- G. la Maison de Ville
- H. les Capucins
- I. L'Eglise des Françoiscs
- K. L'Eglise des freres de la Misericorde
- L. L'Eglise des Armeniens
- M. L'Eglise Grecque
- N. la Synagogue
- O. la Porte de Lié.
- P. la Porte de Lublin
- Q. le Moulin



PLAN  
de la Forteresse  
de ZAMOSC

ETANG

Rys. 3. Zamosc. Plan miasta: z XVII w.

dzić pewien ład w administracji i w gospodarce miejskiej. Jednak gruntownej reformy one nie przeprowadziły. Uczynił to dopiero Sejm Czteroletni: odebrał miastom autonomię, zresztą teoretyczną, dał im natomiast zasady dobrej administracji, jednakowe dla całego Państwa, ustanowił nad nią kontrolę rządu; zachował przy tym samorząd — zjawisko wyjątkowe w ówczesnej Europie. Zamierzoną reformę udaremniła konfederacja targowicka, a następnie utrata niepodległości.

## 2. Stosunki polityczne i socjalne.

Gminy miejskie były w Polsce zupełnie autonomiczne. Rady miały prawo wydawania ustaw, t. zw. wilkierzy, normujących wszystkie niemal dziedziny życia miejskiego, a kwestia ustroju miast była poza obrębem ustaw sejmowych. Niezależność była tak znaczna, że miasta nieraz ośmielały się przeciwstawiać dekretem monarszym, gdy były im niewygodne, wynajdując różne preteksty na usprawiedliwienie takiego braku subordynacji. Ponadto prowadziły przeciw Państwu tajne układy z sąsiadami, a Kraków i Poznań w zaraniu XIV stulecia nawet się posunęły do otwartego buntu.

W życiu politycznym kraju miasta nasze odgrywały początkowo pewną rolę. O ich względy i poparcie starali się pretendenci do tronu. Król zasięgał rady u przedstawicieli miasta, w następstwie czego weszli oni do sejmów w charakterze posłów. Brali też udział obok stanu rycerskiego w stwierdzaniu i poręczaniu aktów natury państwowej. Wpływ na rządy kraju miasta mogły również wywierać przez zjazdy i konfederacje, które miały co prawda na widoku nie tyle względy polityczne, co raczej lokalne cele natury gospodarczej lub bezpieczeństwa, jak np.: lepsze zorganizowanie handlu, usuwanie nieporozumień między miastami na tle materialnym, wreszcie obronę przeciw rycerstwu, uprawiającemu rozbój na handlowych gościńcach 1).

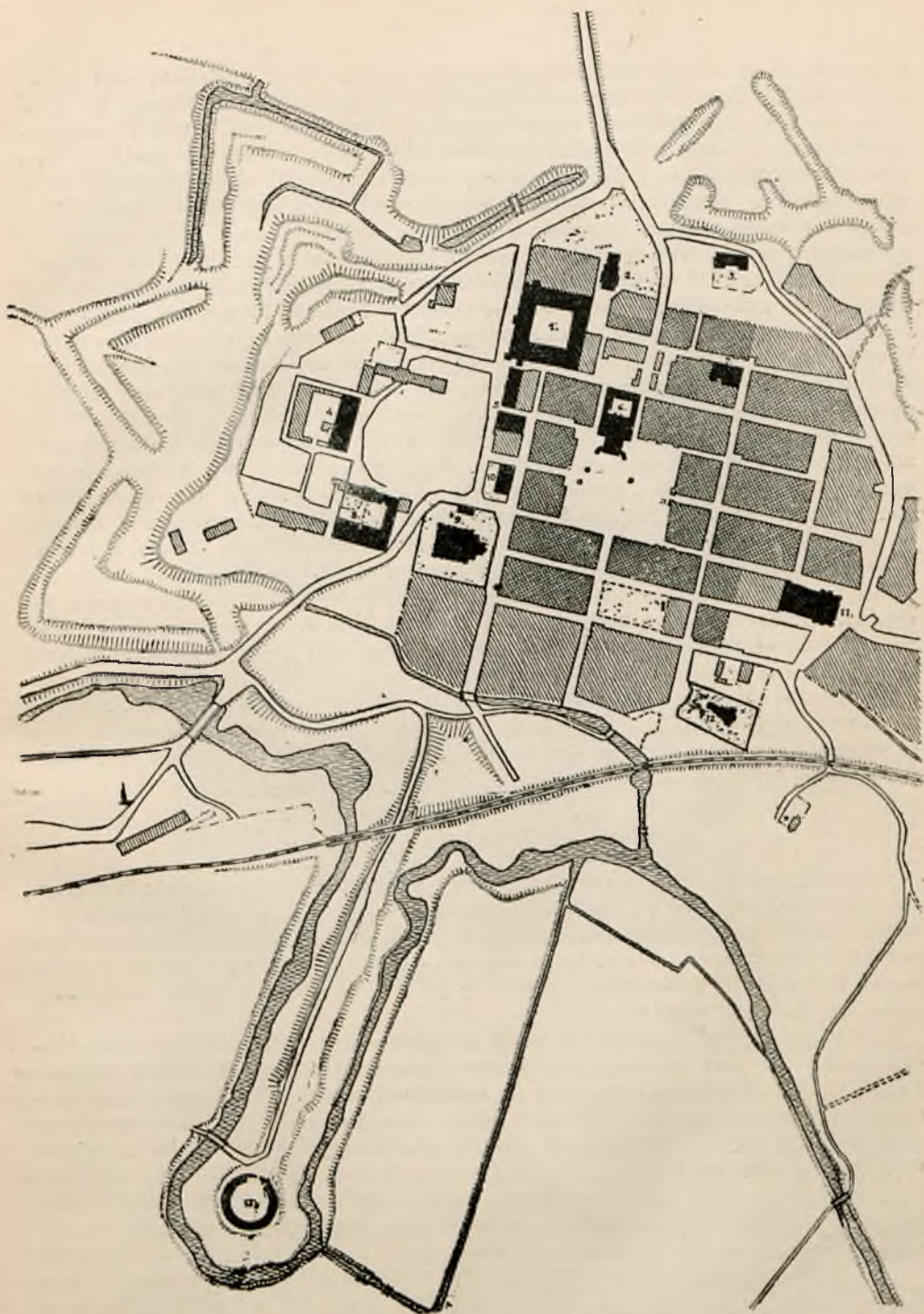
Na Litwie i Rusi miasta nie uzyskały nawet tego małego wpływu na życie polityczne kraju, jaki miały początkowo miasta Korony.

Wiekі XIV i XV cechuje pewna równowaga socjalna; „choć stany nie były sobie równe, to jednak każdy... mógł żyć swobodnie w ramach swoich własnych praw i przywilejów“ 2). Narusza ją w sposób oczywisty dopiero król Kazimierz Jagiellończyk, zupełnie odsuwając miasta od polityki kraju. I chociaż następcy tego króla lepiej od niego byli usposobieni w stosunku do gmin miejskich, nie zdołały one wrócić do dawnego znaczenia, a po śmierci Zygmunta Starego już nie odgrywały prawie żadnej roli pod tym względem. Stan taki przetrwał do końca XVIII stulecia.

Złożyło się na to wiele przyczyn. Najważniejszą bodaj był ów wyjątkowy partykularyzm miejski, wywołany znacznym zróżniczkowaniem miast pod względem przywilejów. Każde było o nie szczególnie zazdrosne i starało się powiększyć kosztem innego. Wskutek tego nie mogła powstać solidarna akcja przeciw wciąż rosnącej przewadze i wyłączności szlachty. Miasta cechuje przy tym wyjątkowa apatia i rezygnacja w sprawach natury państwowej, znakomicie ułatwiające szlachcie wywyższenie się kosztem stanu miejskiego, z którym dawniej potrafiła niezgorzej współżyć politycznie, a nawet zawiązywała z nim wspólnie konfederacje. Może odegrały tu pewną rolę również względy narodowościowe; wszak mieszczaństwo, a przynajmniej jego górne warstwy były pierwotnie niemieckie i odnoszono się do niego z nieufnością, zwłaszcza w czasach wojen i nieporozumień z Krzyżakami. Następnie szlachcie — nie bez pewnej

1) J. Ptaśnik: Miasta i Mieszczaństwo w dawnej Polsce, str. 265 i następne.

2) St. Kutrzeba: Historia Ustroju Polski w zarysie. Tom I, str. 91.



Rys. 4. Zamość. Plan z 1920 r. Skala około 1 : 6500.

racji — narzekał na wyzysk ze strony kupców i rzemieślników miejskich; raził go ponadto dobrobyt materialny mieszczan, wyższy od przeciętnego szlacheckiego. Wreszcie mieszczaninem, zajmującym się przeważnie rzemiosłem i handlem, szlachta pogardzała, wychodząc z założenia, że praca ręczna hańbi człowieka wolnego, a handel jest prosto zwykłym szachrajstwem. Z biegiem czasu w szlachcicu ugruntowuje się szczególny rodzaj psychozy: przeświadczenie o biologicznej niejako wyższości stanu rycerskiego nad mieszczańskim. Stosunki te powodują wydanie szeregu, zgoła niedorzecznych ustaw, uniemożliwiających jakiegokolwiek ludzkie współzycie między obu stanami. Np. ustawa z r. 1633, obostrzająca poprzednią z r. 1550, zabraniała szlachcicowi pod grozą utraty szlachectwa zajmowania się miejskim handlem, rzemiosłem, przemysłem i administracją. Przejęcie szlachcica do stanu miejskiego było wyjątkowym zjawiskiem. Decydowała się na to w ostateczności tylko najnędniejsza „gołota szlachecka“. Częściej zdarzało się odwrotnie: mieszczańskie rody nieraz opuszczały swój stan na rzecz rycerskiego, posługując się przy tym dozwolonymi i niedozwolonymi metodami. W ten sposób miastom ubywał najsilniejszy, przedsiębiorczy element ludzki, co zmniejszało ich żywotność i zdolność do walki o swoje prawa. I rzecz szczególnie, że tracą one znaczenie polityczne wówczas, gdy są już całkiem spolszczone i dają dowody, wielkiego patriotyzmu i ofiarności na rzecz Państwa. Przecież nawet mieszczaństwo pruskie, w większości niemieckie, na ogół do ostatka dochowało wierności Polsce. Z czasem szlachta zupełnie usuwa miasta z życia publicznego i tylko niektóre z nich (Kraków, Wilno, Poznań, Lwów i parę innych) utrzymują prawo wysyłania na sejmy swoich posłów<sup>1)</sup>. Nie zawsze nawet korzystają z tego przywileju. Jakiż bowiem był cel brania udziału w obradach w roli niemych świadków i narażania się przy tym na brutalne traktowanie ze strony szlachty?

Stosunki ulegają zmianie na lepsze dopiero za ostatniego króla. I ta sama szlachta — dawniej nieprzejednany wróg mieszczaństwa — staje teraz w jego obronie. Ona to właśnie tworzy komisje Boni Ordinis, a za Sejmu Czteroletniego nadaje mieszczaństwu prawo obywatelstwa.

### 3. S t o s u n k i g o s p o d a r c z e .

Kolonizacja wsi i intensywniejsza uprawa roli, wprowadzenie gospodarki pieniężnej w miejsce naturalnej i różniczkowanie zajęć, następnie kulturalne i pacyfikacyjne oddziaływanie kościoła na ludność, wreszcie względny spokój i stałe polepszanie się warunków bezpieczeństwa powodują wzmożenie wymiany produktów pracy i ogólny wzrost dobrobytu w Polsce, zaznaczający się już w XIII wieku, a szybko postępujący przez trzy następne stulecia.

Miejska ludność, pierwotnie nieźle zorganizowana, gospodarna i przedsiębiorcza, dawała najlepsze gwarancje, że te pomyślne warunki umiejętnie będą wyzyskane i że miasta świetnie się rozwiną. Tak się też stało. Dochody ich były znaczne; pochodziły z czynszów za grunty budowlane i rolne, z przedsiębiorstw miejskich, oraz z różnego rodzaju opłat, podatków, kar i ceł, a od końca XV wieku nawet z dodatku do podatków państwowych<sup>2)</sup>.

Rozkwitowi miast wydatnie sprzyja ożywiony handel tranzytowy przez Polskę. Kupiec miejski umiejętnie ujmuje go w swoje ręce. Dostarcza on na Zachód towary

1) Pełne prawa polityczne, zresztą tylko w teorii, t. j. prawo ziemiańskie otrzymują tylko 3 miasta: Kraków w 1493 r., Wilno w 1568 r. i Lwów w 1658 r.

2) St. Kutrzeba: „Historia Ustroju Polski w zarysie“. Tom I, str. 103.

wschodnie, otrzymane głównie za pośrednictwem włoskich kolonij czarnomorskich; z Zachodu towar idzie tą samą drogą w kierunku przeciwnym. Handel ten daje wielkie korzyści: wzbogaca kupców, rzemieślników, całe mieszczaństwo. Majątek gminy miejskiej znacznie wzrasta. Z tych względów miasta polskie wkrótce po założeniu stają się atrakcją dla obcych. Przyciągają na stałe Niemców, Włochów i Ormian. Z biegiem czasu warunki pogarszają się. Ustaje handel tranzytowy wskutek usadowienia się Turków nad Morzem Czarnym, a następnie odkrycia morskiej drogi do Indyj. Wywołuje to poważny wstrząs w gospodarce miejskiej, złagodzony zresztą przez ogólny wzrost dobrobytu w kraju. Później przychodzi z pewną pomocą nowe



Rys. 5. Zamość. Ściana północna rynku oraz widok rynku z wieży ratusza.

źródło dochodów: otwiera się łatwy wywóz bydła i produktów rolnych na Zachód, osiągający kulminację w pierwszej połowie XVII stulecia.

Zdawałoby się, że wszystko powinno pójść normalnym trybem, gdy miasta dostosują się do nowego układu stosunków gospodarczych. Stało się jednak inaczej.

Wskutek zachwiania się równowagi stanów w końcu XV stulecia a w następstwie tego wydania szeregu „konstytucyj“, mających na widoku wyłącznie stanowy interes szlachty — źle zresztą rozumiany — miasta zaczynają wyraźnie upadać już w okresie „Złotego wieku“, podczas gdy szlachta zażywa znacznego dobrobytu jeszcze w pierwszej połowie XVII stulecia. Czasy późniejsze wykazały, że konstytucje te stały się w skutkach fatalne dla całego kraju, aczkolwiek w praktyce nie zawsze i nie ściśle były przestrzegane.

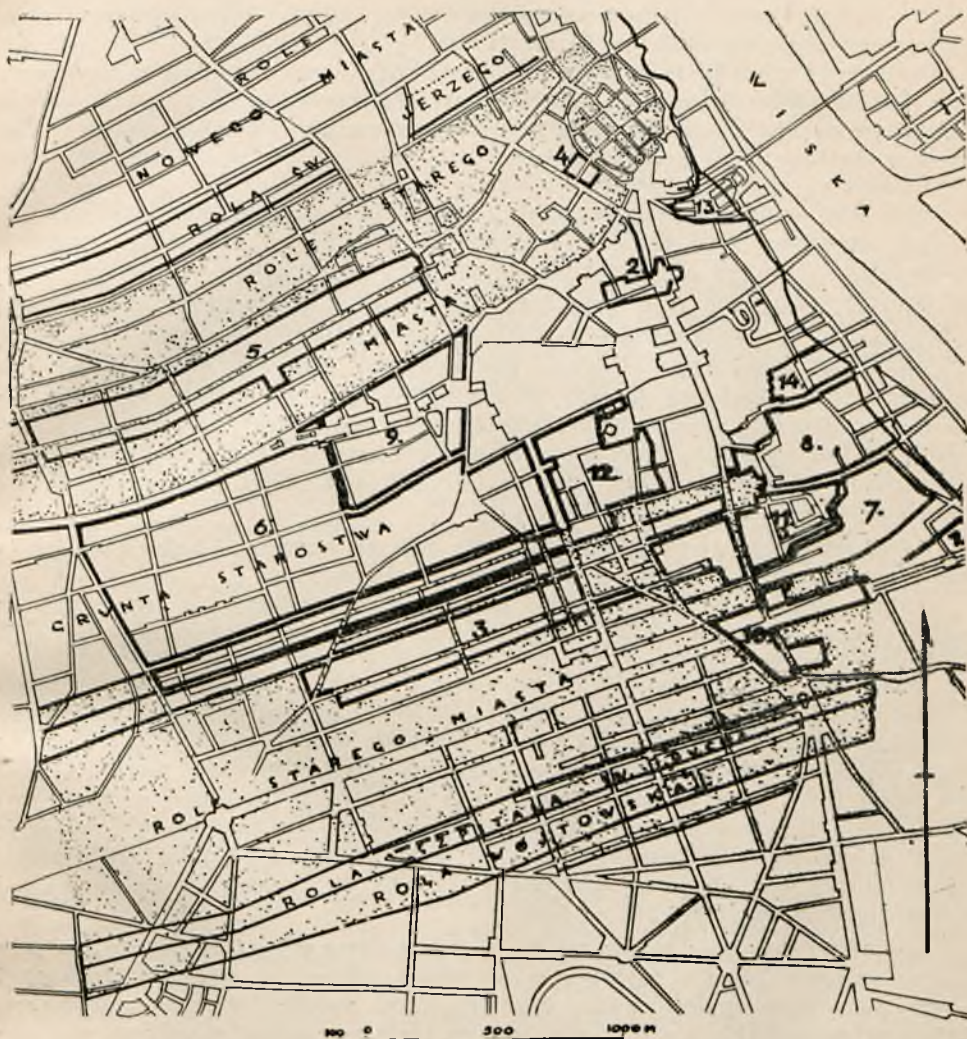
Tak więc w wieku XV i w następnych ukazuje się szereg ustaw, nakazujących normowanie cen (ustalanie taks na towary). Początkowo czyni się to przy udziale zainteresowanych i z umiarem, później — zwłaszcza od ustawy piotrkowskiej z r. 1565 obniża się je tak dalece, że żadna ucziwa produkcja nie kalkuluje się. Otaksowaniu nie podlega jedynie zboże, za które szlachta pragnęła otrzymać jak najwyższe ceny. — Bardziej dotkliwe dla miast było uwolnienie szlachty od ceł, zwłaszcza od cła granicznego, ustanowionego na początku XVI wieku. Głównie wskutek tego organizuje się rzemiosło i handel na wsi, konkurujące z miejskim, który z kolei stopniowo przechodzi w ręce żydowskie. Drugą przyczyną tego zjawiska były ustawy, m. in. z r. 1550 i 1633, zabraniające szlachcie uprawiania w mieście handlu, rzemiosła i przemysłu. Równie ujemna w znaczeniu gospodarczym, jak i niedorzeczna w samym założeniu była ustawa piotrkowska z 1565 r., mająca na celu obniżenie cen na produkty rzemiosła i przemysłu. Zabrania ona kupcom polskim wywożenie tych produktów za granicę, natomiast obcym pozwala na sprowadzanie towarów i na wywożenie ich bez żadnych ograniczeń, jedynie po uiszczeniu odpowiednich opłat celnych. Późniejsze przepisy (1690 r.) wprowadzają co prawda obowiązek wpłacania przez obcego kupca dziesiętej części jego dochodu na rzecz miasta, w którym uprawiał handel, jeśli je opuścił. Przepisy te nie miały jednak większego znaczenia, zwłaszcza że dotyczyły zaledwie kilku większych miast. — Uchwalono jeszcze inne „konstytucje“ przeciw miastom, np. nakazujące zniesienie cechów, czego zresztą nigdy nie zrealizowano. — Wreszcie w miastach powstają liczne „jurydyki“ i „serwitoryaty“, przeważnie w XVII i XVIII stuleciu. Na jurydykach (terenach nie podlegających jurysdykcji miejskiej i wobec tego nie płacących na rzecz miasta żadnych świadczeń) osiadają tzw. „partacze“, tj. rzemieślnicy, nie posiadający niezbędnych kwalifikacyj fachowych wymaganych przez cechy, a także Żydzi, coraz to więcej napływający do Polski, którym formalnie nie wolno było w miastach wówczas zajmować się handlem, rzemiosłem i przemysłem, ani nawet w nich osiadać. Ta kategoria ludzi, wolna od miejskich opłat i zadowolająca się małym zarobkiem, łatwo mogła konkurować z rzemieślnikiem cechowym i z miejskim kupcem. Podobny skutek wywarły „serwitoryaty“, tj. różne przywileje personalne, zwalniające poszczególne osoby od miejskiej jurysdykcji. Ustawy z 1550 i 1611 r., nakazujące szlachcie, aby nie uchylała się od opłat i świadczeń na rzecz miasta, nie odniosły skutku, ponieważ na ogół nie były stosowane.

Ujemny wpływ na gospodarstwo miejskie musiał wyrzucić także upadek rolnictwa, doprowadzający do tego, że wywóz zboża za granicę w XVIII wieku rzadko osiągał 30% w stosunku do wywozu z połowy poprzedniego stulecia. — Najgorszy jednak w następstwach okazał się brak ceł chroniących rodzime rzemiosło, przemysł i handel.

Na domiar złego gospodarczą ruinę miast XVII i XVIII wieku pogłębiają częste wojny i wyjątkowy wprost wyzysk ze strony starosty i prywatnego pana, których władza nad gminami miejskimi staje się wówczas prawie nieograniczona.

Wskutek tego wszystkiego Polskę zalewa towar obcy; dochody z handlu, a w szczególności z obficie wywożonego zboża czerpią głównie kupcy oraz eksporterzy zagraniczni i miasto Gdańsk; moneta ucieka z kraju i następuje dewaluacja pieniądza, rujnująca państwo; miejski handel, rzemiosło i przemysł upadają lub przenoszą się na wieś i na „jurydyki“, bo tam szlachcie i żydom wolno było je uprawiać.

Zubożały mieszczanin ówczesny nie bardzo sobie zdawał sprawę z przyczyny swojego nieszczęścia i, jak to często bywa w takich razach, dopatrywał się ich nie tam gdzie należało, „szukając powodów upadku w okolicznościach ubocznych, lub też



- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1. SOLEC od 1382 r.                                | 8. ALEKSANDRIJA od 1670 r.          |
| 2. DZIEKANKA od 1402 r.                            | 9. WIELOPOLE od 1693 r.             |
| 3. ŚW. DUCHA od 1539 r. <small>lub 1659 r.</small> | 10. BOZYDAR I KAŁĘCZYN od 1702 r.   |
| 4. ZADZIKOWSKA od 1638 r.                          | 11. ORDYNACKA ZAMOJSKICH od 1739 r. |
| 5. LESZNO od 1648 r.                               | 12. BIELIN - od 1757 r.             |
| 6. GRZYBÓW od 1650 r.                              | 13. MARJENSZTAD od 1762 r.          |
| 7. TAMKA I KAŁĘCZYN od 1662 r.                     | 14. STANISŁAWÓW od 1768 r.          |

Rys. 6. Role miejskie i jurydyki Warszawy.

w stosunkach, które już same były wynikiem głębszych przyczyn upadku...". Za głównego winowajcę swoich krzywd uważał żyda, który na ogół włókł wówczas nędzne życie, zadowolając się najlichszymi zarobkami.

Nie tylko zresztą polskie miasto przeżywało złe okresy gospodarcze. Nawiedzały one również i miasta niemieckie, francuskie czy holenderskie w XVII i XVIII w. Była jednak pewna istotna różnica: na Zachodzie depresje nie trwały tak długo jak w Polsce i w skutkach nie były tak rujnujące.

## BUDOWA MIASTA I POLITYKA GRUNTOWA.

Książę czy magnat, zakładając miasto, hojnie wyposaża je w ziemię. Część jej zajmuje rynek, ulice i place budowlane. Poza nimi pozostaje wiele wolnych gruntów — są to ogrody, role, lasy i pastwiska — lany wójta oraz gminy miejskiej. Z czasem posiadłości swoje powiększa ona wydatnie, nabywając nieruchomości wójtowskie, a także sąsiednie tereny. W taki sposób staje się właścicielką rozległych obszarów, kilkunasto a nieraz nawet kilkudziesięciu łanowych<sup>1)</sup>. Inowrocław np. wykazuje się posiadaniem w XVII wieku aż ośmiu folwarków. Własność gminna nieraz wielokrotnie przewyższa zabudowane terytorium miasta. Poza tym otrzymuje ono różne przywileje natury gospodarczej.

Doskonałe więc warunki do prowadzenia polityki terenowej i budowlanej, jak to dziś określamy. To też wyniki jej były pierwotnie nieprzeciętne.

Miasto polskie ma na ogół układ geometrycznie regularny. — Jest to typowa cecha założeń gotyckich XIII wieku a także miast zakładanych później. Jeśli zdarzają się nieregularności, są one napewno wynikiem jakichś poważnych przyczyn, np. warunków geograficznych, albo powstają wskutek późniejszych zniekształceń. Z prostokątnego zazwyczaj rynku, zajmującego środek miasta, wybiegają prawidłowo zakreślone ulice, tworzące również prostokątne bloki budowlane, które dzielą się na regularne parcele. W średniowieczu przeciętne ich wymiary wynoszą: szerokość, czyli tzw. front 15 — 20 m, długość — przeważnie 30 — 40 m. Z czasem, w miarę wzrostu miasta i wznoszenia wyższych murowanych budynków, następuje rozdrobnienie parcel, w wyniku czego powstają nowe, tej samej zazwyczaj długości lecz znacznie węższe (7 — 8 m). Zakłada się więc miasto według z góry przemyślanego planu i pod kierunkiem ludzi znających się na rzeczy.

Zabudowa postępuje bardzo szybko. Powstają domy prywatne, gospody, zajazdy i domy cechowe, budynki użyteczności publicznej, jak ratusz, liczne łaźnie, szpital i przytułki, wreszcie zabudowania handlowe: jatki, waźnica, sukiennice, spichlerze. Ratusz zajmuje zwykle środek rynku, kościoły stają przeważnie w pewnym od niego oddaleniu, dla uniknięcia bezpośredniego sąsiedztwa ze zgiełkliwym targowiskiem. Z czasem na wolnych terenach, należących do gminy, zakłada się przedsiębiorstwa: cegielnie, wapienniki, gorzelnie, browary, woskobójnie.

Wkrótce po założeniu powstają miejskie fortyfikacje. Początkowo rów i wał ziemny z częstokołem, później mury obronne. Całe miasto przy tym kształtuje się pod wybitnym wpływem czynnika militarnego, z czego jednak nie wynika, aby mogło stawiać poważniejszy opór nieprzyjacielowi. Obwarowania bywały w wielkim zanied-

1) Łan, czyli włóka, stanowi około 15 hektarów. Jest to łan rolny. Poza tym posługiwano się inną miarą — łanem leśnym, prawie półtorakrotnie większym od rolnego.



baniu, nawet na kresach tak często nawiedzanych przez wroga, a i „siły militarne“ gminy miejskiej pozostawiały nie jedno do życzenia.

Obwałowanie określa zarysy miasta, jego formę zewnętrzną, na ziemiach zachodniej Słowiańszczyzny przeważnie owalną. Prostokątna jest tu stosunkowo rzadka, a odchylenia od tych form powstają zapewne prawie wyłącznie wskutek poważnych trudności terenowych. Wymiary owalnego zarysu są bardzo różnorodne. Na podstawie szeregu przykładów dało się usua<sup>1)</sup>, że oś dłuższa owalu wynosi 320 — 700 m, krótsza 250 — 500m 1).

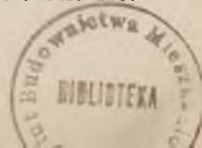
Ulice były bardzo wąskie, przeważnie kilka metrowe, co da się wytłumaczyć, chyba tylko względami obronności: należało możliwie oszczędnie dysponować terenem wewnątrz miasta, aby jego zewnętrzny obwód, określający zarys wałów czy murów obronnych, wypadł możliwie mały. Łatwiej je wówczas było wykonać, utrzymywać i bronić. Czasy były niepewne, nic więc dziwnego, że kwestie obronności stawiano na pierwszym miejscu, że o wygodę dbano nie wiele, a o higienę niemal wcale. To też pożary i epidemie nawiedzały miasto bardzo często, a później w okresie Odrodzenia i w następnych, po wzniesieniu wyższych budynków, staje się ono ciasne, ciemne i mało przewiewne.

Na bruki zdobywają się miasta polskie prędko, nie wiele pod tym względem odbiegają od wzorów niemieckich. Przecież tam nawet większe miasta urządzają nawierzchnie ulic dopiero w wieku XV. Wyjątki są tu bardzo nieliczne, „w mniejszych w całym tego słowa znaczeniu tonęło się wówczas w błocie. Z tego też powodu rada miasta Tutlingen przestrzega cesarza Fryderyka III, by w porze dżdżystej nie przyjeżdżał, a kiedy nie usłuchał przestrogi zapadł się z koniem aż po brzuch. Gorzej jeszcze przydarzyło się mu w mieście Reutlingen, bo tu o mało wraz z koniem nie utonął w trzęsawisku ulicznym“ 2). Nie lepiej działo się w miastach polskich; poprostu ulice mało się nadawały do jazdy. „W porze dżdżystej trudno było przejść z jednej strony na drugą, tak, że w pewnych miejscach kładło się dyle drewniane i w ten sposób powstały mosty uliczne. Z czasem wzdłuż całej ulicy rzuca się kłoc drewniane, zamieniając ją na most... Ulica Grodzka w Krakowie prowadziła przez trzęsawisko i przeto wymoszcza się ją dylami w ten sposób, że ku domom była wyżej położona, tworzyła jakby koryto lub łożysko rzeki, najgłębsze w środku, ku któremu spływały ścieki, w razie zaś deszczu rzeczywiście zamieniała się w rwący strumień. Tak się przedstawiała ul. Grodzka w r. 1412, a inne nie dużo lepiej“ 3). Tego rodzaju stan ulic zdarzał się w średniowieczu w miastach, zbudowanych na gruntach podmokłych lub mało przepuszczalnych. Na gruntach lżejszych, zwłaszcza tam gdzie ulice miały większe spadki, rzecz nie przedstawiała się tak okropnie. Wzmianki o brukach w Krakowie spotyka się już w drugiej połowie XIV w., ale jakichś większych prac zapewne wówczas jeszcze nie podejmowano, datują się one z początku XV stulecia, a w innych miastach jeszcze później. I nie tylko jezdnie otrzymują nawierzchnię. Układa się również chodniki z kamienia, chociaż może częściej z bali, czy desek drewnianych. Rzadkie to jednak były inwestycje. — Niemal równocześnie z urządzeniami brukarskimi zakłada się wodociągi publiczne. W Krakowie już w końcu XIV wieku, we Lwowie w początkach XV, nieco później w Bieczu, Krośnie, Piłźnie. Inne miasta, jak Lublin, Wilno, Drohobycz, Sambor budują wodociągi dopiero w XVI stuleciu. Więc obok większych również i małe.

1) Oskar Sosnowski: Powstanie, układ i cechy charakterystyczne sieci ulicznej na obszarze wielkiej Warszawy, 1930 r., str. 11.

2) Jan Ptaśnik: Miasta i Mieszkaństwo w dawnej Polsce, Str. 454.

3) Jan Ptaśnik: Miasta i Mieszkaństwo w dawnej Polsce, Str. 455.



Domy mieszkalne stawia się luźno i zapewne w jednej linii, pozostawiając między nimi przejścia, prowadzące w głąb parceli do budynków gospodarczych, podobne do tych, jakie dziś widzimy po wsiach.

W średniowiecznym mieście panuje powszechnie dom jednorodzinny, przeważnie parterowy, drewniany, kryty gontem, a nawet słomą. Każda parcela jest ogrodzona i ma mały ogródek, jeśli jej niezabudowanej części nie przeznaczają się na skład towarów lub na inne cele. Wszystko to razem przypomina skromne dworki mieszczkańskie na krańcach miast dzisiejszych, a nawet wiejskie zagrody. Na taki sposób zabudowania pozwalały stosunkowo duże parcele i małe wymiary zabudowań. Domy były przy tym mało zróżniczkowane, podobnie jak ówczesne życie mieszczańskie, i bardzo prymitywne, ale w zupełności wystarczały jego potrzebom. Na tle tej skromnej jednostajności wyróżniały się kościoły, ratusze i inne okazalsze budynki użyteczności publicznej, zresztą również konstrukcji przeważnie drewnianej. Wygląd urozmaicały podcienia, spotykane głównie w rynku. Otaczając jego pierzeje, tworzyły one rodzaj galerii, gdzie kupcy i rzemieślnicy wystawiali swoje towary, a przechodnie mogli się chronić w czasie niepogody. Cegłę i kamień stosowano prawie wyłącznie do budowy zamków, kościołów i murów obronnych. Do tych więc tylko obiektów można odnosić legendę o Kazimierzu Wielkim, rzekomym budowniczym Polski murowanej.

Obraz miasta zasadniczo zmienia się dopiero w XVI stuleciu, aczkolwiek zmianę tę zapoczątkował wiek XV. Wówczas już wychodzą przepisy budowlane, m. in. przepisy ustanawiające zakaz stawiania budynków drewnianych (niekiedy stosowania podcieni, wykraczania domami poza linię ulicy itd.<sup>1)</sup>). Zjawiają się też pierwsi fachowcy - teoretycy budowy miast, Włosi, a następnie Francuzi i ukazują się ich pierwsze plany „miast idealnych“, rzadko zresztą realizowane. Przyczyną tych nowych prądów było nie tylko ogólne podniesienie się dobrobytu miejskiego i kultury, lecz również odmienne od dawnych warunki walki, powstałe wskutek udoskonalenia artylerii.

W Polsce prądy te znalazły grunt podatny. Zakłada się tu szereg nowych miast z uwzględnieniem ówczesnych zasad urbanistycznych i sztuki militarnej. Tak powstały miasta Zamość (1580 r.), Żółkiew (1597 r.), Stanisławów (w połowie XVII w.) i szereg innych. Przebudowuje się również miasta średniowieczne. Obok budynków drewnianych powstają w nich skromniejsze domy murowane i okazałe kamienice patrycjuszki. Szczerłość miejsca zmusza przy tym do rozdrobnienia parcel (6 — 7 metrowe fronty nie są rzadkością) i do stawiania zwartym sposobem kilkopiętrowych budynków, chociaż na ogół wysokość ich ustala się przeważnie na dwie trzy kondygnacje. W tym okresie w miastach starych już tylko rynek ma wygląd dość jednolity. W pobliżu niego przy ulicach utrzymują się budynki drewniane, a na krańcach miasta nawet lepianki z gliny i chrustu. Poza tym sporo parcel leży odłogiem nawet w śródmieściu. Rzecz by można niedbalstwo karygodne, wobec ciasnoty miejsca oraz znacznych kosztów budowy i utrzymania inwestycji miejskich, bardzo podobne do tego, jakie obserwuje się w dzisiejszych miastach. Jakby objaw niezaradności w rzeczach polityki terenowej i budowlanej.

Przypuszczenie takie nie byłoby jednak słuszne. Nieporządków tego rodzaju nie tolerowano. Nawet rząd zajmuje się tymi sprawami. Np. dekret, wydany 26 lutego 1524 r. przez króla Zygmunta Starego, nakazuje zarządowi miejskiemu Krakowa ogłosić o tym, że jeśli puste place nie będą zabudowane w przeciągu roku i sześciu tygodni lub sprzedane zamierzającym budować, wówczas ulegną konfiskacie na rzecz skar-

1) Ślady pierwszych polskich przepisów budowlanych znajduje się już w drucej połowie XIV wieku.

bu królewskiego i rząd rozporządzi nimi według swojego uznania. Ta zdecydowana postawa wynika stąd, że skarb państwa i gmina miejska pozbawione były dochodu z podatków, jakie wpływały by od właścicieli nieruchomości, gdyby parcele ich były zabudowane<sup>1)</sup>. Królewski dekret musiał spowodować znaczną podaż placów i wybitnie ożywić ruch budowlany. Niektórzy właściciele parcel napewno stracili przy tym, ale wzmogły się zarobki licznej rzeszy robotniczej, rzemieślników i artystów, a następnie zwiększyły się podatki oraz inne świadczenia na rzecz miasta i skarbu państwa. Również wygląd Krakowa musiał zmienić się na korzyść, co zapewne dekret miał ubocznie na myśli.

Król Zygmunt Stary był dobrym gospodarzem i zamiłowanym budowniczym. A że przykład królewski dużo znaczył, w ślady jego działalności budowlanej poszli magnaci, i patrycjat miejski. Wielu architektów Włochów sprowadzono wówczas do Polski. W konsekwencji tego w wieku XVI powstała u nas architektura, nie tak co prawda olśniewająca jak w Italii, dobra jednak i nie pozbawiona cech swoistych.

Równie wspaniałego okresu budownictwa, jak za króla Zygmunta Starego, dawna Polska ani przed nim ani później chyba nie miała. Ogarnęło ono kraj cały: miasta i wsie, zamki i dwory, kamienice patrycjuszowskie i zwykłe domy mieszczańskie. Od drugiej połowy XVI wieku zaczyna powoli zamierać nie tyle może z racji braku środków pieniężnych, chociaż gospodarczy upadek miast już się wyraźnie zaznaczył, co z powodu „abstynencji budowlanej“ dworu królewskiego. Już Zygmunt August nie ma tych upodobań i tego rozmachu co jego ojciec. Młodego króla więcej interesują „drobiazgi artystyczne“ niż budownictwo. Również za mało nim się opiekują następni królowie. Natomiast ożywioną działalność budowlaną wykazują magnaci, znajdujący się u szczytu bogactwa, i duchowieństwo katolickie.

Dla kultywowania budowy miast i architektury, zwłaszcza monumentalnej, konieczna jest — obok znacznych środków pieniężnych — żywa opieka ze strony „panującego“. Wszystko jedno kto nim będzie: Medyceusze, papież Juliusz II, król Zygmunt Stary, Ludwik XIV, czy poprostu mądry prezydent miasta. Bez takiej opieki i, rzecz oczywista, bez pewnego znawstwa z jego strony nie na wiele się tu przyda cały zastęp nawet najzdolniejszych i najpomysłowszych architektów czy urbanistów, jeśli nie znajdzie się administrator, umiejący wyzyskać ich zdolności i skoordynować

---

1) Fr. Piekosiński: Prawa, przywileje i statuta m. Krakowa. Tom I, zeszyt I, akt nr 22, str. 28 i 29. Dosłowny tekst dekretu, z uwzględnieniem pisowni oryginału brzmi następująco:

„1524. die 26. m. Februarii, Cracoviae. Sigismundus I. rex Poloniae consulibus Cracoviensibus mandat, dent operam, ut areae desertae in civitate aedificiis compleantur.

Sigismundus Dei gratia rex Poloniae, magnus dux Lithuanie, Russie, Prussieque etc. dominus et heres. Famatis proconsuli et consulibus ciuitatis nostre Cracouiensis, fidelibus dilectis, gratiam nostram! Famati fideles dilecti! Edocti sumus multas esse areas in ciuitate nostra Cracouiensi desolatas, in quibus nulla sunt edificia, vnde ut nobis prouentus pereunt, ita etiam ciuilia in dies minuuntur onera. Volentes itaque in hoc et nobis et ciuitati Cracouiensi de indemnitate consulere, committimus vobis presentibus mandantes, vt per publicam proclamationem ad noticiam omnium et singulorum, cuiuscumque status et condicionis fuerint, id deducant, quod si in prefatis areis infra vnium anni decursum et sex septimanis se sequentibus immediate, non edificauerint aut eas alijs edificare volentibus, non vendiderint, tunc nos illas pro nobis accipiemus et de eis iuxta beneplacitum nostrum disponemus. Sic et non aliter pro gratia nostra facturi. Datum Cracovie feria sexta ante dominicam Oculi proxima, anno Domini millesimo quingentesimo vigesimo quarto, regni vero nostrj anno XVIII. — Ex commissione propria sacre regie maiestatis“.

ich pracę. O środki materialne stosunkowo łatwiej. Dobry gospodarz potrafi to znaleźć. Tyle ich przecież napróżno się rozprasza, właśnie wskutek braku silnej kierowniczej ręki i mądrego planu.

Do roku 1648 życie w miastach było jeszcze znośne, zwłaszcza w Warszawie, od czasu gdy się tu przeniósł dwór królewski (1596 r.), oraz w miastach pruskich, które się wzbogaciły na handlu polskim zbożem. Poniekąd w niezłych warunkach znajdowały się Wilno i Poznań, leżące na tranzycie handlowym wschodnio - zachodnim. Inne miasta w pierwszej połowie XVII wieku widocznie już podupadły. Później wojny, zwłaszcza szwedzkie, przynoszą im zupełną zgubę. Wówczas nawet mieszkańcy w nich było niebezpiecznie. Zbrojne najazdy, pożary, epidemie niemal bez przerwy trapiły ludność miejską. Mieszczanie uciekają na wieś lub do pomniejszych miast, leżących zdala od zawieruchy wojennej, pozostawiając swoje domostwa na łasce losu. Nie chcą do nich wracać pomimo nakazów, nieraz popartych groźbą konfiskaty pozostawionego mienia. Gminy miejskie ustawicznie zmuszane są do sowitego okupowania się najeźdźcom. Szturmy i przechodzenie miast w coraz to nowe, obce czy nawet polskie ręce, spowodowała zburzenie gruntowne zarówno budynków, jak i inwestycji miejskich. Np. Warszawa — po zajęciu jej przez Szwedów, po niefortunnym odbiciu miasta przez króla Jana Kazimierza, połączonym ze zdobywaniem poszczególnych ulic, pałaców i kamienic, następnie po ponownym wejściu Szwedów i najeździe Rakoczeo i Kozaków — zmniejsza się pod względem zaludnienia prawie dziesięciokrotnie. Rewizja z r. 1659 wykazuje w mieście (wraz z przedmieściami) zaledwie 342 domy<sup>1)</sup>. Zniszczenia były nie mniejsze i w innych miastach. Co naprawiono w czasie krótkotrwałych okresów pokoju, to niszczyły nowe wojny lub pożary. Miasta nieco odżyły dopiero w dwudziestoletnim okresie pokoju po roku 1772.

Stan rzeczy najlepiej oddają bezpośredni świadkowie ruiny. — Tak więc król Leszczyński w „Głosie Wolnym“ pisze o miastach: „jaka w nich budynków ruina, jaka nieludność obywatelów, jaka indigencja mieszczanów, jaka incapitas rzemieślników, jaka insufficencja towarów, jaki na ostatek przy wielkim niedostatku nierząd in politia“<sup>2)</sup>. Prymas przy zagajeniu Sejmu w r. 1764 tak znów rzecz przedstawia: „ozdoba królestwa, miasta, bez obywatelów, a ci, którzy są, bez handlu; handel bez korzyści, bo w rękach żydowskich. Jednym słowem, w miastach miast szukać potrzeba: co ulica, to pole, co rynek, to pustki. W takim stanie Rzeczypospolita się znajduje w jakim nigdy nie była“<sup>3)</sup>. A oto co mówi ówczesna konstytucja sejmowa: „miasta dla różnych przyczyn, uciemienia i bezprawia, do ostaniego przychodzą upadku, w niwecz spustoszone i zniszczone“<sup>4)</sup>.

Stan poszczególnych miast obrazują następujące przykłady: — Kraków, liczący dawniej 70.000 mieszkańców, w tym samym okresie, t. j. w drugiej połowie XVIII wieku, miał ich zaledwie 9.000. Naoczny cudzoziemski świadek w taki sposób opisuje widok miasta: „Wnosząc o ilości zrujnowanych lub rozpadających się domów, pomyślałby ktoś, że miasto było tylko co zdobyte szturmem i że nieprzyjaciel opuścił je wczoraj dopiero“<sup>5)</sup>. — Wilno, miasto niegdyś sześćdziesięcioletnie, w r. 1777 miało około 20.800 mieszkańców, a w r. 1796 już prawie dwukrotnie mniej. — Niemal doszczętnie

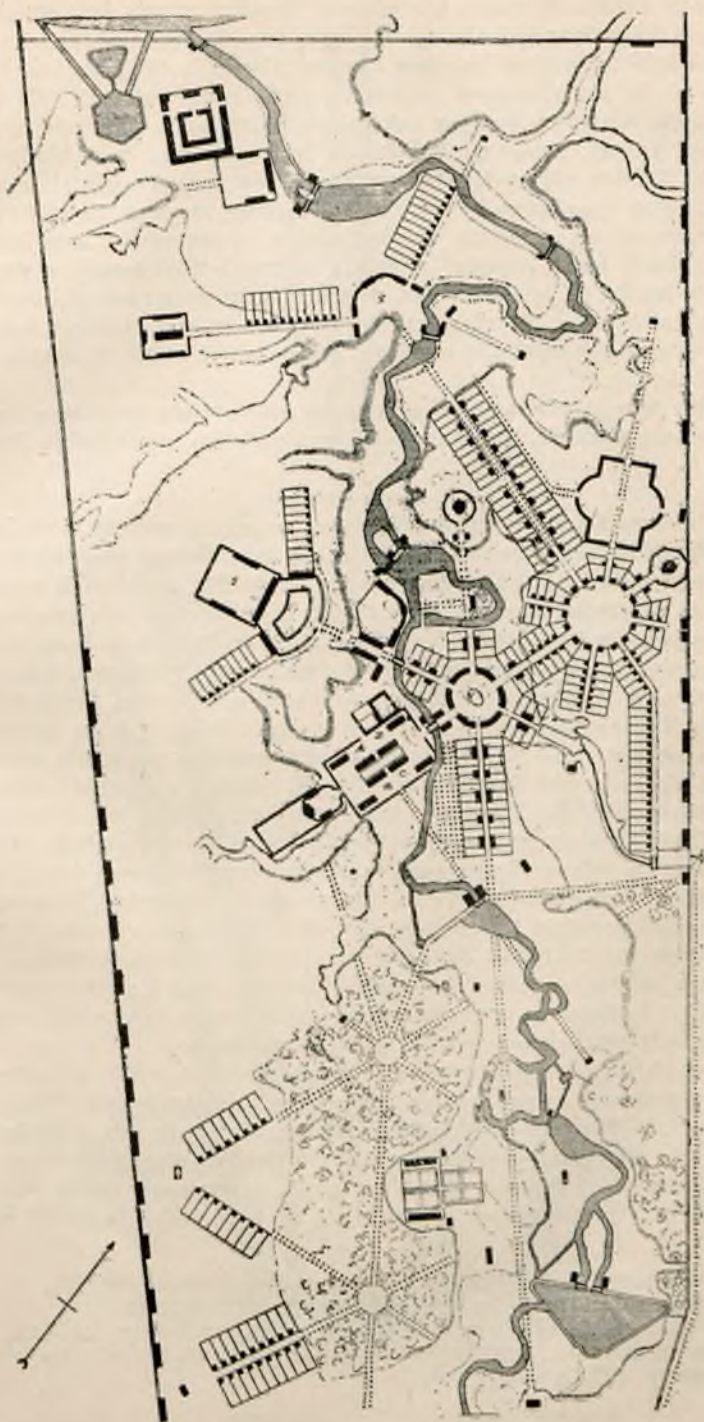
1) Alfr. Lauterbach: „Warszawa“. 1925. Str. 53.

2) w/g Aleksandra Brücknera: Dzieje kultury Polskiej. Tom III. Str. 22.

3) to samo, str. 179.

4) W/g Aleksandra Brücknera: Dzieje kultury Polskiej. Tom III, str. 180.

5) Korzon: Wewnętrzne Dzieje, t. II, str. 341—3.



Rys. 7. Łosćna. Plan zabudowania osady przemysłowej z końca XVIII w. Skala około 1 : 15000.

był zrujnowany Lublin. W czasie konfederacji Barskiej miasto tak wyglądało: „Na rynku ledwie 4 domy były w jakim takim stanie, inne w ruinie, okopcone i opustoszałe. Ulice pokryte były tak dalcele śmieciem i rumowiskiem, że do rynku jeno konno można się było dostać. W pryncypalnych częściach miasta obok walących się ruder stały brudne, cuchnące kramiki i budy, a dokuczliwe fetory zatrwały powietrze“ 1). Gdy król Stanisław August znalazł się w Lublinie, jego „powozu... co w błocie ugrząsł, konie marszałka Olizara nie wydobyły, musiano wołów przyprzęgnąć; latarnie chyba jedna przy ratuszu i pochodniami oświecał sobie drogę kto nocą ruszał“ 2). — Poznań znowu, w czasie zajęcia go przez wojska pruskie, przedstawiał nie lepszy widok: „Na przedmieściach konie i ludzie w dołach ulicznych nogi łamali, a wóz pocztowy przez całą noc musiał na miejscu tkwić w błocie zanim go z rana zdołano z niego wydobyć. Koło kościoła św. Marcina jesienią wozy aż po osie zapadały jeszcze w roku 1802, a w dzielnicy żydowskiej stopy błota, rumowiska i zwaly wszelkich nieczystości zagradzały drogę“ 3).

Najgorsze były te nieczystości, zakażające grunt, wodę, powietrze i coraz to wywołujące zabójcze epidemie. Trudno wprost uwierzyć, jak mogli ludzie żyć w takich warunkach.

Z tymi nieszczęściami wewnątrznie zdrowy organizm miejski może jeszcze dalby sobie radę. Miasto jednak zdrowe nie było; miało już wówczas skorumpowaną, złą administrację, rzemiosła i handel znajdowały się w upadku, z przyczyn niezależnych od wojny; wyzysk ze strony starostów grodowych, czy panów miasta przekraczał możliwości materialne gmin i mieszczan. To też miasta, z małymi wyjątkami, bardzo powoli w XVIII w. podnoszą się z upadku, i przeważnie jeszcze w stanie ruiny przechodzą w ręce zaborców. W lepszych stosunkowo warunkach była stolica. Zaraz po zniszczeniu za króla Jana Kazimierza, sejm z r. 1659 przychodzi jej z wydatną pomocą. Robotę przeprowadza się planowo i od podstaw: najpierw pomiary, następnie regulacja i rozszerzanie ulic. Prace te cechuje troska o solidność roboty i o estetykę: domy miały być „ozdobne i bezpieczne“. Po dziesięciu latach odbudowy liczba ich wzrasta przeszło trzykrotnie. W stolicy ważnym czynnikiem porządku był urząd Marszałka Wielkiego Koronnego — zdaje się jedyna władza, posiadająca w ówczesnej Polsce pewną egzekutywę. Tak więc M. W. K. Stanisław Lubomirski, tworzy pierwszą Komisję Brukową (1685 r.). Następną w r. 1740 powołuje król August III pod energicznymi rządami M. W. K. Franciszka Bielińskiego (1742—1766). Wznawia ona prace poprzedniej, sporządza plan pomiarowy, oczyszcza miasto, reguluje, rozszerza i brukuje ulice i place, odnawia kanały i zakłada nowe. Środków na przeprowadzenie tych wszystkich robót dostarcza specjalnie w tym celu ustanowiony miejski podatek powszechny.

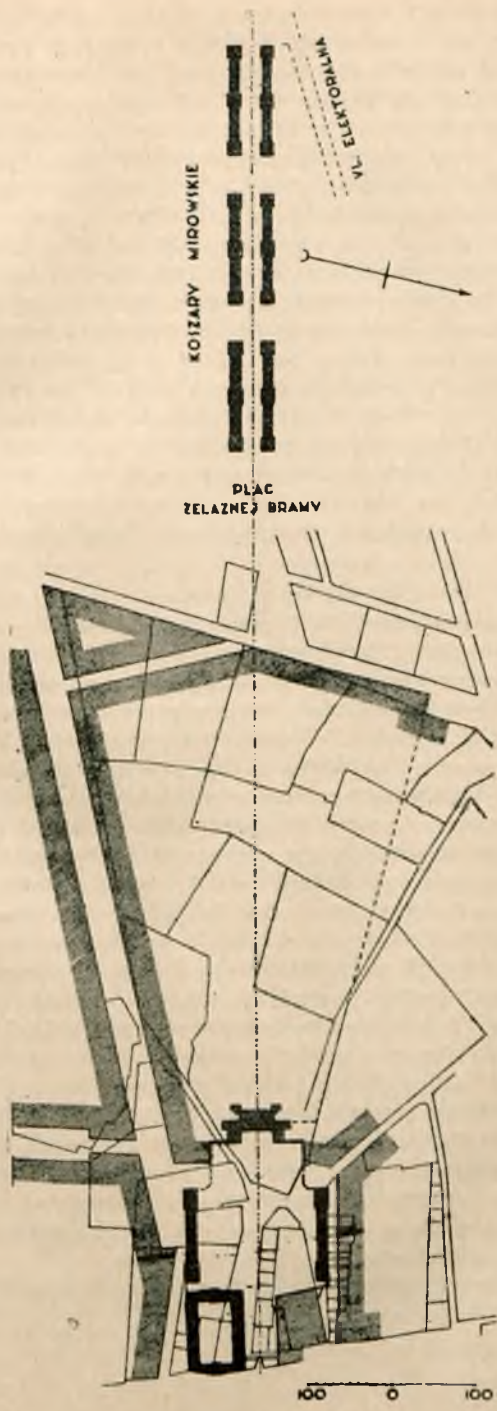
Te celowe skądinąd zarządzenia nie wiele mogły wprowadzić porządku z powodu głębokiej dezorganizacji całego ustroju miejskiego i istnienia tam licznych nowotworów — jurydyk. Powstawały one niezawsze legalnie, podlegały ustawicznym zmianom, rządziły się własnym prawem, zupełnie niezależnie od miejskiego, miały własną administrację, a niekiedy nawet i własne ratusze<sup>4</sup>). Zewnętrznie tereny jurydyk przedstawiały widok nieskomasowanych wielkich pól włościańskich. Na takim polu właści-

1) Jan Ptaśnik: Miasta i Mieszczanstwo w daw. Polsce, str. 391.

2) Al. Brückner: Dzieje kultury polskiej. Tom III, str. 181.

3) Jan Ptaśnik: Miasta i mieszczanstwo w dawnej Polsce, str. 391.

4) Oskar Sosnowski: Powstanie, układ i cechy charakterystyczne sieci ulicznej wielkiej Warszawy. 1930, str. 27 i tab. X.



Rys. 8. Rezydencja królewska Sasów w Warszawie.

ciel jurydyki zakładał drogi i wznosił budynki, kierując się tylko własnym interesem. Jakieś uzgadnianie tej działalności było w takich warunkach zgoła niemożliwe. Sytuacja bodaj gorsza od tej, jaką dziś się obserwuje na parcelowanych gruntach podmiejskich. Jurydyki zajmowały wielkie obszary. Szacowano je na znaczne sumy. Bezpośrednich dokładnych danych brak w tej mierze, ale można się poniekąd zorientować, np. na podstawie kontrybucji, nałożonej na Warszawę w r. 1655: z ogólnej sumy 240.000 zł jurydyki miały zapłacić 120.000 zł, a więc połowę, podczas gdy Stare i Nowe Miasto tylko 82.500 zł, a resztę własność kościelna<sup>1</sup>). Próby zniesienia jurydyk (np. na podstawie uchwały sejmowej z 1558 r. i późniejszych) zawodzą. Miasto a nawet władza królewska, za słaba wobec magnatów — właścicieli jurydyk, nie mogą tych uchwał wprowadzić w życie. Te zawile stosunki gruntowe spowodowały powstanie wadliwego układu ulic i uniemożliwiły prowadzenie jakiegokolwiek planowej i ciągłej gospodarki inwestycyjnej w mieście tego okresu. Na szerszą skalę podjął reformę dopiero rząd króla Stanisława Augusta, powołując w tym celu komisje *B o n i O r d n i s* (1765 r.). W szeregu miast królewskich w pewnym stopniu uporządkowały one gospodarke komunalną, próbowały uregulować spory gruntowe i ustalić stan posiadania gminy miejskiej, zniosły wiele jurydyk, wreszcie wyjednywały dla budujących kredyty i różnego rodzaju ulgi budowlane. Nie zapomniały również o wyglądzie miasta. Każdy dom miał być otynkowany i „schludnie“ utrzymywany. Zrobiły jednak mniej, niż się po nich spodziewano.

W życiu miast polskich wiek XVIII zaznaczył się nie tylko działalnością organizacyjno - porządkową rządu. Przede wszystkim pozostawił wiele pomników urbanistycznych, po raz pierwszy wprowadzając do organizmu miejskiego motywy parkowo-ogrodnicze, pomyślane w większej skali, jak np. pałacowe założenie saskie, niezrealizowane zresztą w całości, obecne al. Ujazdowskie i Łazienki w Warszawie. Ruch budowlany tego wieku znaczny i na wielką skalę ograniczył się głównie do stolicy i do podmiejskich rezydencji magnackich. Stan mieszczański nie brał w nim prawie żadnego udziału, jeśli pominie się założenie wielu drobnych miast prywatnych, głównie na zachodnich rubieżach Państwa, miast przeważnie już w zarodku skazanych na nędzną vegetację. Poza tym dużo buduje kościoł. Liczne miejskie pałace zakłada się w otoczeniu ogrodowym i zazwyczaj nie „w linii ulicy“: Stawiano je na jurydykach, gdzie miejskie przepisy budowlane nie obowiązywały. Architektura ta, obliczona więcej na efekt i reprezentację niż na solidność, wygodę i pożytek, wraz z licznie wówczas wzniesionymi kościołami, nadała specyficzne i trwałe piętno niektórym miastom, głównie zaś Warszawie. Obok przepychu tych rezydencji i kościołów raziły liche domy mieszczańskie, rudery i ruiny oraz zaniedbane ulice, na które zrzucano wszelkiego rodzaju nieczystości. Tak nadzwyczajne kontrasty szczególnie raziły obcych, zwiedzających Polskę, czemu dawali wyraz w swoich opisach.

W przeciwnieństwie do budownictwa pałacowego bardzo się mało zaznaczyły usiłowania magnatów, zmierzające do uprzemysłowienia kraju. Poczynane bez znajomości rzeczy kończyły się zazwyczaj zupełnym niepowodzeniem, pozostawiły jednak szereg ciekawych koncepcyj z zakresu budowy osiedli robotniczych, jak np. plan osady fabrycznej Łosośna pod Grodnem.

Panują przy tym niepodzielnie wpływy fruncuskie, za dynastii saskiej przeszczerpane przez Niemców, później bezpośrednie.

1) Alfr. Lauterbach: „Warszawa“ 1925. Str. 56.



Na pewną oryginalność i wysoki artyzm zdobywa się dopiero epoka króla Stanisława Augusta. Nawet wyprzedza kierunki panujące wówczas w Europie — styl Ludwika XVI i jemu pokrewne. Zawiera więcej niż one elementów klasycznych, które w tym stopniu co w stylu Stanisława Augusta występują na Zachodzie dopiero później, w okresie Dyktatoriatu i Cesarstwa. Jest to przede wszystkim zasługa skąd inąd potępianego króla. Miał on szczególnie upodobania do sztuk plastycznych i był niepoślednim ich znawcą. Żywo interesował się budową miast i szczerze się zajął ich niedołą. Pełen przy tym inicjatywy i całkiem dobrych pomysłów, dla ich realizacji sprowadzał zdolnych artystów i budowniczych obcych, oraz kształcił swoich, patronując im i nieraz osobiście kierując pracami. Pozostawił po sobie niebyłejaki dorobek kulturalny, m. in. liczne plany nowych założeń miejskich, a także projekty regulacji i przebudowy starych. Niestety prace te pozostały przeważnie w tekach.

Obraz miast dawnej Polski byłby dalece niekompletny, gdyby nie przedstawiał pewnych faktów z czasów Królestwa Kongresowego (1815 r. — 1830 r.). Był to przecież okres wyjątkowo intensywnej i skutecznej pracy w wielu dziedzinach życia, a między innymi, lub może nawet przede wszystkim w zakresie porządkowania i odbudowy miast<sup>1)</sup>.

Królestwo Kongresowe żyje świeżymi jeszcze tradycjami epoki stanisławowskiej. Przecież działa w nim szereg znakomych administratorów, ekonomistów, budowniczych, pedagogów, którzy wyszli z tamtej epoki, jak Tadeusz Mostowski, Stanisław Staszic, Sebastian Sierakowski, Jakub Kubicki, Piotr Aigner i tylu innych. Wiele się jednak od niej różni. Czasy Stanisława Augusta były nacechowane pewną powierzchownością i rozrzutnością, za nadto przy tym dbały o reprezentację. Królestwo Kongresowe jest przede wszystkim praktyczne i oszczędne. To okres ładu i dokładnie skalkulowanej celowości. Krótki ten przeciąg czasu, bo trwający zaledwie kilkanaście lat, jest szczególnie ciekawy dla urbanisty. Dla miast bardzo pomyślany, aczkolwiek w konstytucji Królestwa o samorządzie miejskim zapomniano. Okres ten wykazuje, jak wiele w społeczeństwie może zrobić zdecydowana, świadoma rzeczy wola jednostki nawet wówczas, gdy środowisko nie sprzyja pracy. Szczęśliwym zbiegiem okoliczności znalazło się w rządzie Królestwa Kongresowego kilku ludzi, przeświadczonych o tym, że dla możliwości człowieka nie ma granic, że usilną pracą, zdecydowaną postawą i cierpliwością wszystko niemal potrafi on zrobić. Jaskrawym wyrazicielem tego poglądu był Sebastian hr. Sierakowski. W swojej „Architekturze“ — obszernym dziele o wartości naprawdę niepośledniej, owocu dwunastoletniej pracy, opartej na poważnych studiach i sprostrzeżeniach zdobytych w czasie dalekich podróży, dziś niesłusznie zapomnianej — tak między innymi przemawia: „czas i cierpliwość wszystko zwycięża. To słowo niepodobna jest trucizną społecznościami, jest tamą industrii, jest przeszkodą do wzrostu bogactwom, wygodzie i wszystkim lepszemu się mieniu... Nie masz trudności nieprzełamanej, tylko tam gdzie jej natura granice stanowi. Wierzmy teraz, że jest Wenecja ale ktoby uwierzył, że tam będzie, gdzie jest i taką jak

---

1) Czas oddzielający „Królestwo“ od epoki stanisławowskiej, nie przyniósł właściwie nic szczególnego kulturze urbanistycznej w Polsce, oprócz zniszczenia, jakie spowodowały wojny i częste masowe przemarsze wojska. Jedynym bodaj istotnym i trwałym w skutkach wydarzeniem tego czasu były chyba tylko akta prawne, nadane Księstwu Warszawskiemu przez Napoleona, jak Konstytucja Księstwa i kodeks cywilny, które oddziałyły głęboko na dalszy rozwój życia kraju, zaszczerpiając w nim prawo francuskie.

jest... Z przyłożeniem się rządu, czasu przeciągiem i cierpliwością być może wszystko“ 1).

Tę piękną książkę bez przesady można nazwać ewangelią budowniczych Królestwa Kongresowego. Pod jej wpływem zapewne działał ówczesny architekt, prawnik i administrator. W bogatym ustawodawstwie tych czasów wciąż przebija filozofia Sierakowskiego, jego głęboka etyka społeczna, poglądy na architekturę, budowę miast, obowiązki urzędnika.

Więc: „z przyłożeniem się rządu, czasu przeciągiem i cierpliwością być może wszystko“. Rząd znakomicie się przyłożył. A jeśli chodzi o miasta — głównie hr. Tadeusz Mostowski, ówczesny minister spraw wewnętrznych, człowiek wybitnie zdolny, sprytny i wszechstronnie wykształcony, wyjątkowej energii i pracowitości spontanicznie udzielającej się otoczeniu, bardzo dbały o sprawy publiczne i doświadczony w zakresie administracji państwowej<sup>2</sup>). Zasługa jego tym większa, że „nie był panem we własnym domu“ i że niewyraźny stan polityczny kraju bynajmniej nie sprzyjał twórczej pracy i podejmowaniu wielkich zagadnień, że panowała ogólna depresja umysłowa i moralna, a do r. 1822 skarb państwa był w oplakany stanie.

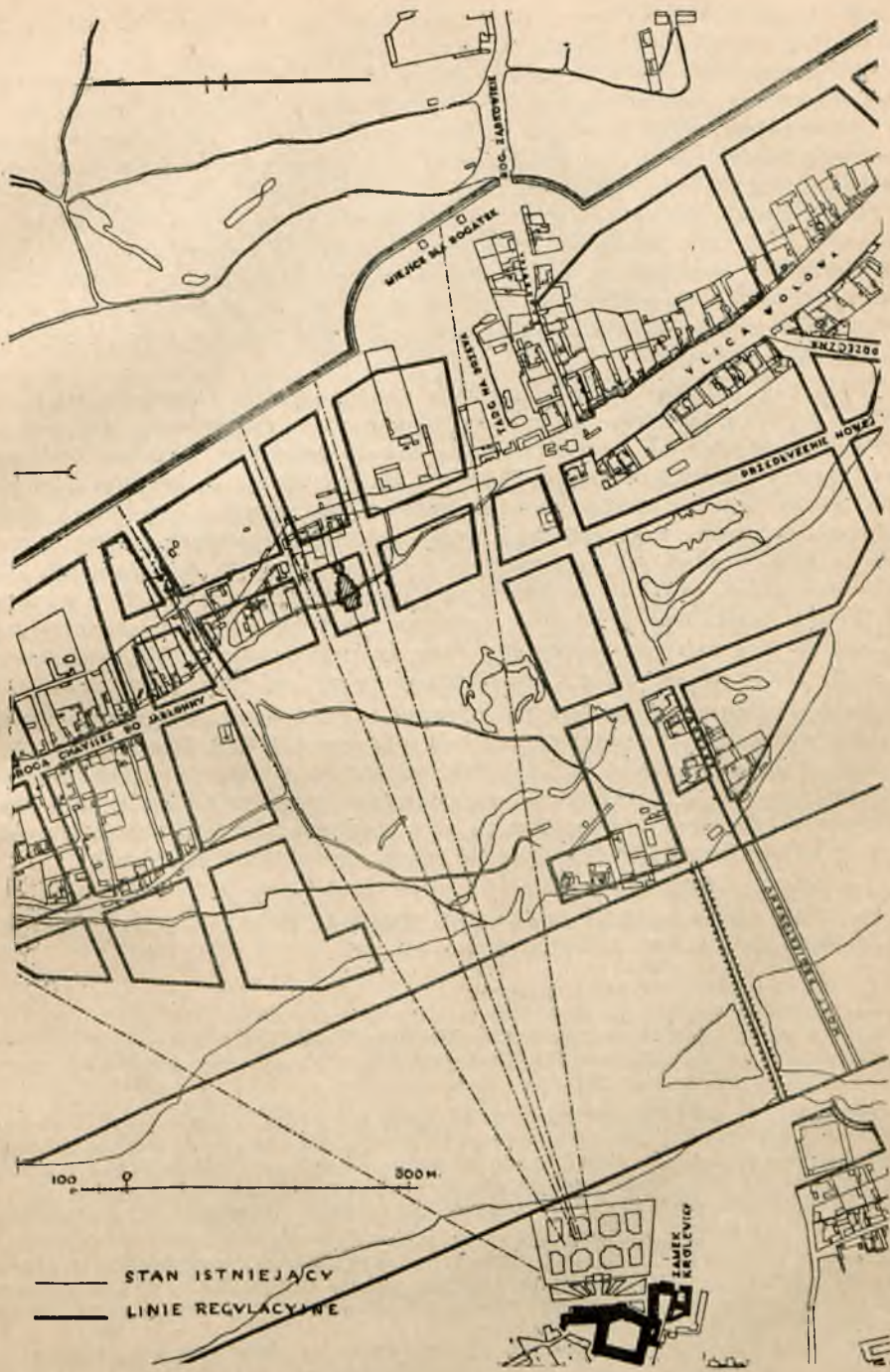
Minister Mostowski, jak przystało na mądrego i doświadczonego człowieka, zaczął od podstaw. Najpierw badał środki materialne miast. Kazał więc sporządzić plany pomiarowe i ewidencje nieruchomości, jak również innych źródeł dochodów miejskich. Po tym uporządkował te sprawy, m. in. restytuując na rzecz miast ich dobra, przywłaszczone niegdyś przez osoby prywatne. Uregulował kwestię budżetowania i rachunkowości oraz ustanowił kontrolę rządu w tej mierze. W Komisji Spraw Wewnętrznych i Policji (tak się wówczas nazywało ministerstwo) wyszły liczne przepisy budowlane i inne, zmierzające do uporządkowania, odbudowy i uprzemysłowienia miast. Skarb państwa udzielał im pożyczek budowlanych, na co przeznaczył m. in. około 8% z zagranicznej „pożyczki inwestycyjnej“, zaciągniętej przez księcia Ksawerego Lubckiego, ministra Skarbu, co stanowiło przeszło 3.300.000 zł. Wyjednując dla miast tak znaczną sumę, Mostowski miał na uwadze m. in. przygotowanie ich do przyjęcia licznych rzemieślników, sprowadzanych z zagranicy przez rząd Królestwa dla uprzemysłowienia kraju. Powstaje przy tym szereg miast przemysłowych jak Łódź, Aleksandrów, Konstantynów i Tomaszów Mazowiecki. W pracach tych Mostowskiemu wydatnie sekundował St. Staszic, zwłaszcza, gdy w Komisji Spraw Wewnętrznych był dyrektorem wydziału przemysłu i kunsztów (1815—1822), w którym m. in. załatwiano sprawy budownictwa. Minister posługiwał się przy tym najzdolniejszymi architektami doby Królestwa (Kubicki, Aigner i inni), a że w kraju było ich mało i przeważnie już w bardzo podeszłym wieku, porozumiewa się z ówczesnym rektorem uniwersytetu warszawskiego co do programu wychowania młodych architektów na tym uniwersytecie (próba ta zresztą zupełnie się nie powiodła). Poza tym rząd Królestwa sprowadza znakomitych budowniczych z zagranicy (np. Antoniego Corazzi'ego).

Przy komisji spraw wewnętrznych działa „Rada Budownicza“. Akta jej mogły

---

1) X. Seb. hr. Sierakowski, b. rektor uniwersytetu krakowskiego: „Architektura“ 1812 r. Tom I, str. 144.

2) Doświadczenie to zdobył jeszcze za Stanisława Augusta, a pogłębił w rządzie Księstwa Warszawskiego, gdzie był również ministrem spraw wewnętrznych od 1812 r. Odtąd tękę tę piastował bez przerwy do r. 1830. Rzecz szczególna, że o Tad. Mostowskim, jednym z najzasłużeńszych Polaków, nie ma dotychczas żadnej biografii. Tylko wzmianki w encyklopediach i kilka artykułów w czasopismach (m. in. w „Gazecie Administracji i P. P.“ z 1928 r.).



Rys. 9. Plan regulacji przedmieścia Pragi z r. 1828.

by rzucić sporo światła na bogatą działalność budowlaną Królestwa. Niestety, w 1868 roku rosyjski zarząd kraju sprzedał je na makulaturę.

Niepoślednie znaczenie dla sprawy budownictwa miało ówczesne ustawodawstwo. Zmierzało ono do „uporządkowania i restauracji miast“, bardzo się troszczyło o to aby „foremniejszą mogły przybrać powierzchowność i aby... nie wznoszono nowych domów w kierunku i położeniu dowolnym“ 1). Wychodząc z tych założeń ustawodawca każe sporządzać dla miast plany regulacji. Przepisy Policji Budowniczej z 26 września 1820 r. wydaje się „w zamiarze przyprowadzenia miast zwolna do porządku i regularnej budowl“...2). Kładą one duży nacisk na dobroć materiału, solidność wykonania, uczciwość rzemieślnika, na bezpieczeństwo mieszkańców i na interes budującego, wreszcie na odpowiedzialność osobistą urzędnika za niedopatrzania i niedbalstwo3). Rząd kończy wezwaniem do proboszczów, aby przepisy były „z ambon po miastach ogłoszone“ 4).

Dużo wagi poświęca się przy tym zagadnieniom estetyki. Oszpecanie miast uważane jest poprostu „za rzecz nieprzyzwoitą“ i wypowiada mu się walkę w sposób bezwzględny, zmierzając do „usunięcia raz na zawsze podobnych nieporządków“. Cytowane Przepisy Policji Budowniczej (1820 r.) tak np. ujmują tę kwestię: „...w przypadku, gdyby budowla przeciw zasadom budownictwa skuteczną lub za psującą widoki miasta uznana była, nakazane będzie zrobienie potrzebnych odmian, a nawet zrzucenie onej, w miarę jak tego potrzeba wymagać będzie...“. A nieco dalej: „Uporządkowanie miast, nawet co do ich widoku, jest jednym z pierwszych przedmiotów, pofarbowanie przeto domów od ulicy gustowne i w kolorze przyjemnym następować powinno; do tego najstosowniejszy jest kolor kamienny, żółtawy, bładozielonkowaty, itp., nigdy zaś brudno-granatowy, lub ciemno-czerwony, ani żadne jaskrawe...“ 5).

Rząd Królestwa Kongresowego wydawał również przepisy z zakresu polityki terenowej w miastach. Na przykład ustawa z 19 czerwca 1818 r. daje im podstawę do sprzedaży wolnych placów z licytacji, jeśli właściciele takich placów nie zobowiążą się do zabudowania ich w terminie, określonym w przepisach. Do licytacji mogły przystępować tylko osoby deklarujące, że plac poddawany licytacji zabudują w określonym przeciągu czasu, i że dysponują na ten cel odpowiednimi środkami 6).

---

1) Zbiór Przepisów Administracyjnych Królestwa Polskiego. Część I. Gospodarstwo Miejskie. Tom II, str. 313.

2) to samo, str. 339.

3) to samo, str. 329, 349 i następne.

4) to samo, str. 355.

5) to samo. Część I. Gospodarstwo Miejskie. Tom II, str. 341 — 349.

6) to samo — str. 335 — 337. Dosłowna treść: „O zabudowaniu placów pustych po miastach (dn. 19 czerwca 1818 r.).“

Zważając, że mimo podawanych przez Rząd sposobów, ułatwiających budowanie po miastach, tak przez udzielenie zapomogi ze skarbu, jako też przez zakładanie cegielni, znajdują się przeszkody, chęci Rządu od zamierzonego celu oddalające, a z których są główniejsze, że właściciele pustych placów po miastach, zabudować się nie chcą — na przełożenie Kommissyi Spraw Wewnętrznych i Policji postanowiliśmy i stanowimy:

**Art. 1.** Właściciele pustych placów po miastach wolnych i narodowych i kuratorowie mass wierzycielskich też place ciężących, lub opiekunowie małoletnich (wyjąwszy Warszawę), wezwani być mają przez właściwe władze wojewódzkie, aby w przeciągu trzech miesięcy oświadczyli się przed władzą miejscową, w jakim czasie na placach pustych domy wystawić obowiązują się.

**Art. 2.** Każdy właściciel pustych placów, który by obowiązku tego nie przyjął, placu pustego w ciągu lat trzech, co do miast stołecznych województw i obwodów,

Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego (Część I. Gospodarstwo Miejskie. Tom II) zawiera jeszcze wiele innych doniosłych postanowień. I rzecz ciekawa, język ich bodaj jest lepszy i naturalniejszy niż język naszych obecnych przepisów, a przez to dostępniejszy i dla ich realizatora i dla obywatela.

Z treści przepisów wynikałoby, że kształtowały się one pod wpływem ideologii Sebastiana Sierakowskiego. Nie od rzeczy więc będzie przytoczyć tu jego pogląd na miasta i na ustawy normujące ich rozwój: „Rzecz prawdziwie do zastanowienia, że prawie wszystkie na świecie miasta są bez najmniejszego na świecie układu; może to pochodzi stąd... że najważniejsze ustawy ludzkie, te osobliwie, które istotnie szczęście jego stanowią, są w najnieporządniejszym zamęcie od wieków, i w najpóźniejsze takimi się być obiecują. Języki, prawa, sądownictwo, moneta, polityka, wszystko co jest potrzebą ludu w Towarzystwo zebranego, wznicilo się i rosło w czasach barbarii, grubiaństwa, ciemnoty i niewiadomości, bez żadnego poprzedniego układu. Wiele winniśmy przypadkowi, mniej cnocie, najwięcej niecnocie i namiętnościom. Zna to wiek terażniejszy, ale nałóg, oszczędność (w znaczeniu skąpstwa), niedbalstwo tknąć się nie pozwalają ręką dobroczynności, sprawiedliwości i ludzkości tych zastarzałych błędów“<sup>1)</sup>.

Ustawodawca z czasów Królestwa Kongresowego dając dobre przepisy, zapewne pragnął uniknąć podobnych zarzutów.

Błogosławione dla miast wyniki gospodarczej, prawniczej i administracyjnej działalności rządu Królestwa nie dały długo na siebie czekać. Miasta gruntownie odbudowano. Założenia ówczesne odznaczają się praktycznością, rozmachem i znakomitą architekturą. Szczególnie Warszawa zyskała dużo: Bank Polski, Pałac Ministrów, Pałac Komisji Przychodów i Skarbu (obecne Ministerstwo Skarbu), Uniwersytet (dziś przysłonięty późniejszymi zabudowaniami), Obserwatorium, Pałac Staszica, Pałac Namiestnikowski, Belweder, Teatr Wielki i wiele innych. Zabudowano wówczas w znacznym stopniu ul. Nowy Świat, Senatorską, Bielańską, Elektoralną, Leszno i inne budynkami o trwałej wartości. Poziom wszędzie wysoki i widać w nim ciągłość tradycji: świeże jeszcze promieniowanie architektonicznej kultury czasów stanisławowskich. To samo w dziedzinie planowania miast.

Więc wyniki niepoślednie. Smutne refleksje przychodzą natomiast, gdy się zaczyna zdawać przed samym sobą rachunek sumienia z tego, co w dziedzinie budowy miast i architektury dokonały czasy nasze. Rezultat naprawdę dalece niedostateczny, aczkolwiek

---

a w ciągu lat czterech, co do miast innych, od daty ogłoszenia niniejszego postanowienia zabudować nie podjął się, i po uczynionej deklaracji, w pierwszym zaraz roku budowli nie rozpoczął, plac jego przez publiczną licytację sprzedanym być ma, a summa z licytacji wynikała właścicielowi, jeśli przeszkód prawnych, lub zaległych ciężarów nie będzie, oddaną być powinna, jeśli zaś przeszkody prawne, lub ciężary jakowe okażą się, summa w kassie miejskiej, do dalszej decyzji Sądu lub Władzy administracyjnej złożoną zostanie.

Art. 3. Każdy życzący sobie plac licytować powinien złożyć deklarację, jako go zabuduje w przeciągu lat, artykułem 2 postanowienia niniejszego przepisany, od daty zatwierdzenia kontraktu sprzedaży, inaczej do licytacji przypuszczony nie będzie.

Art. 4. Wykonanie niniejszego postanowienia, Kommissyom Rządowym Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych i Policji, w czem do której należy, polecamy.

Działo się to w Warszawie, na posiedzeniu Rady Administracyjnej, dnia 18 lipca 1818 roku“.

(podpisano) Zajączek.

1) X. Seb. hr. A. Sierakowski: Architektura. Kraków 1812 r., str. 140.

możliwości bez porównania większe niż w latach 1815 — 1830. Takiego nieporządku i mało skutecznych usiłowań, jakie już przeżyliśmy w tej właśnie dziedzinie, nie sposób oddać w krótkich wyrazach.

Przyczyny? — Głównie brak dobrej tradycji i kultury urbanistycznej. I nie tylko to. Również wyjątkowa niesubordynacja ze strony budujących w stosunku do przepisów i zarządzeń budowlanych, będąca wynikiem długotrwałego bezprawia w tej dziedzinie w dobie ubiegłej, pogłębionego latami wojennymi, a także niedostateczne środki egzekutywy i szkodliwa tolerancja nawet wobec świadomych i złośliwych przekroczeń budowlanych.

Najbliższa przyszłość zapowiada się lepiej. Ostatnio powstała zwarta „szkoła“ urbanistów, wykazująca się co raz to poprawniejszymi projektami. Jeśli się zastosuje skuteczne środki ich realizacji, wyniki będą nienajgorsze.

*Inż. arch. A. Kuncewicz.*

Warszawa, dnia 17 czerwca 1939 r.

Ilustracje do artykułu zaczerpnięto z następujących prac:

- Rys. 1 i 4 — ze zbioru „Plany przeglądowe miast polskich“ przygotowanego przez autora artykułu, Wydawnictwo Zakładu Architektury Polskiej, Warszawa.  
Rys. 3 — z pracy St. Herbst i J. Zachwatowicza: „Twierdza Zamość“, Wydawnictwo Zakładu Architektury Polskiej, Warszawa 1936.  
Rys. 5 — z tomu I „Urban styki“ Tadeusza Totwińskiego, Warszawa 1934 r.  
Rys. 2 i 8 — z pracy Oskara Sosnowskiego: „Powstanie, układ i cechy charakterystyczne sieci ulicznej na obszarze wielkiej Warszawy“, Warszawa 1930 r.  
Rys. 6, 7 i 9 — przygotowane wg źródła cytowanego powyżej.

## Zagadnienie zapasu terenów w miastach dla celów rozbudowy

Dla zabezpieczenia kolejnej i racjonalnej zabudowy miast zgodnie z planem zabudowania oraz celem wzmoczenia skali budownictwa niezbędne jest nie tylko stosowanie wszelkich dzisiaj pozostawionych do dyspozycji gminy środków (interwencji administracyjnej, podatkowej i gospodarczo-kredytowej), ale nawet ich dalsze rozszerzenie.

Jednym ze środków, którym gmina najskuteczniej może wpływać na kolejność i skalę zabudowy, jest posiadanie możliwie największych obszarów własnych przeznaczonych dla celów rozbudowy miasta. Obszary te gmina kolejno po odpowiednim zainwestowaniu (urządzeniu ulic, dróg, skanalizowaniu itd.) otwiera dla zabudowy, dbając jednocześnie o wznowienie zapasu gruntów dla następnych etapów tej zabudowy. Zapasów terenowych gmina nie powinna przeznaczać wyłącznie na cele interwencyjne) przeciwstawianie się spekulacji, obniżenia cen rynkowych gruntów prywatnych), gdyż rzucając na rynek większe ilości parcel niewspółmierne z potrzebami budowlanymi, przekreśla w znacznym stopniu możliwości kolejnej zabudowy.

Posiadanie przez gminę wszystkich wolnych terenów w mieście uważać należy za stan idealny, do którego daleko jest jeszcze wielu zasobnym nawet miastom. Wiemy np., że możliwości finansowe stolicy są o wiele mniejsze, niżby to się pozornie wydawało. Zakupienie wszystkich wolnych terenów, które by gmina po odpowiednim zainwestowaniu mogła kolejno przez szereg lat przeznaczać na cele zabudowy mieszkaniowej oraz niezbędnych urządzeń użyteczności publicznej, jest możliwe w naszych warunkach tylko przy zakładaniu nowych miast. W miastach istniejących lokowanie kapitału w teren na zbyt długi okres czasu nie wydaje się możliwe. Ponieważ jednak istnieją inne środki zabezpieczenia terenów od przedwczesnej parcelacji i zabudowy oraz od podniesienia renty gruntowej, mniejsza skala zapasów terenowych okaże się wystarczająca.

Zadaniem referatu jest właśnie poruszenie sprawy ustalenia minimalnej powierzchni zapasów terenowych, którą gmina winna dysponować, by mieć możliwość skutecznego wpływu na kolejność i skalę zabudowy oraz realizowania inwestycji o charakterze użyteczności publicznej z najmniejszym nakładem kosztów. (Mamy zawsze na uwadze, że gmina równoległe będzie stosowała szereg środków, dostępnych w dzisiejszych warunkach prawnych i gospodarczych).

Jako zasadę podstawową musimy przyjąć następującą: powierzchnie terenów otwieranych przez gminę do zabudowy, teoretycznie powinny odpowiadać rzeczywistemu zapotrzebowaniu (eliminujemy moment spekulacji). Zapotrzebowanie to jest uzależ-

nione przede wszystkim od skali wzrostu ludności, projektowanych stref, warunków koniunkturalnych (podniesienie stopy życiowej) i możliwości inwestycyjnych inicjatywy prywatnej.

A więc — powierzchnie terenów, przeznaczone pod zabudowę i ich pojemność, powinny na każdy okres realizacyjny odpowiadać zapotrzebowaniu, wynikłemu z przewidzianego przyrostu ludności i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w okresach poprzednich.

Przeprowadzenie tej zasady dla miast istniejących winno mieć następujący przebieg:

Gmina wykupuje w okresie poprzedzającym realizację tylko tyle terenu, ile potrzeba na powyższy okres. Ponadto gmina wykupuje obszary przeznaczone do realizacji w drugim okresie realizacyjnym. W rezultacie gmina staje się właścicielem obszarów, którymi mogłaby zaspokoić potrzeby dwóch kolejnych okresów realizacyjnych. W każdym następnym etapie renowacja i uzupełnienie obszarów miejskich obejmować będą kwoty odpowiadające potrzebom jeszcze dalszego etapu.

Z powyższego wynika, że obszary będące w posiadaniu gminy należy traktować jako kapitał zakładowy o wielkości uzależnionej od przewidywanego wzrostu ludności, możliwości inwestycyjnych, oraz od długości okresów realizacyjnych. Dla Warszawy, np., której przyrost ludności stanowi plus minus 1,5%, należałoby przeznaczyć do zakupu obszary potrzebne dla zaspokojenia potrzeb przyrostu na dwa okresy 4-ro lub 5-letnie, co stanowi:  $1,5\% \times 8 = 12\%$  lub  $1,5\% \times 10 = 15\%$  obecnego stanu zaludnienia miasta.

Wielkość obszarów będzie poza tym zależną od przewidzianych stref i intensywności zamieszkania. Gdybyśmy przyjęli, że na całym obszarze miasta ustalone są jednolite strefy, zapotrzebowanie terenów na wymienione okresy stanowiłoby ten sam odsetek co wzrost zaludnienia. Należy sądzić, że dla zapoczątkowania akcji zakupu gruntów na terenie miast istniejących nie nowozakładanych w skali umożliwiającej wpływ na kolejność realizacji i eliminację spekulacji, podane kontyngenty terenowe w które gmina winna od razu się zaopatrzyć — będą tym minimum, niżej którego nie sposób liczyć na skuteczność polityki terenowej i budowlanej.

Poza tym w przypadku, gdy w okresie poprzedzającym planową akcję wykupu, zaszły zmiany prawne w przeznaczeniu gruntów prywatnych, które plan zabudowania przeznacza na cele użyteczności publicznej, gmina winna także takie tereny wykupić. Wielkość tych obszarów wymaga dokładnej analizy i skonfrontowania planu zabudowania z istniejącym stanem rzeczy.

Streszczając się: zestawienie potrzeb terenowych wynikłych z przyrostu ludności z założonymi strefami w planie zabudowania winno być podstawą do określenia globalnej sumy obszarów, jakimi winna gmina dysponować w poszczególnych okresach realizacyjnych.

W rzeczywistości powstaną zasadnicze odchylenia z następujących przyczyn:

- 1) z nierównomiernego zapełnienia różnych stref, założonych w planie,
- 2) z niezaspokojonych w pełni potrzeb terenów powstałych w poprzednich okresach,
- 3) z koniunktury w nabywaniu gruntów.
- 4) ze stopniowego podnoszenia kultury mieszkaniowej ludności.

W każdym razie podstawą w określaniu wielkości obszarów, niezbędnych dla polityki terenowej gminy, nie może być obszar miasta w granicach administracyjnych — ani przeciętny teoretyczny przydział metrażu na głowę ludności. Ważnym



będzie tempo przyrostu ludności i zmiany stopy życiowej poszczególnych warstw społecznych oraz potrzeby zaległe.

Minimum zapasów terenowych gminy, niezbędne dla zaspokojenia potrzeb przyrostu ludności, można ustalić jeszcze w inny sposób, mianowicie przez ustalenie czasokresu, w którym teren surowy, nabyty przez gminę, po dokonaniu niezbędnych inwestycji, rozsprzedaży lub oddania w dzierżawę, będzie zabudowany i w pełni wykorzystany. Na te wszystkie czynności potrzeba:

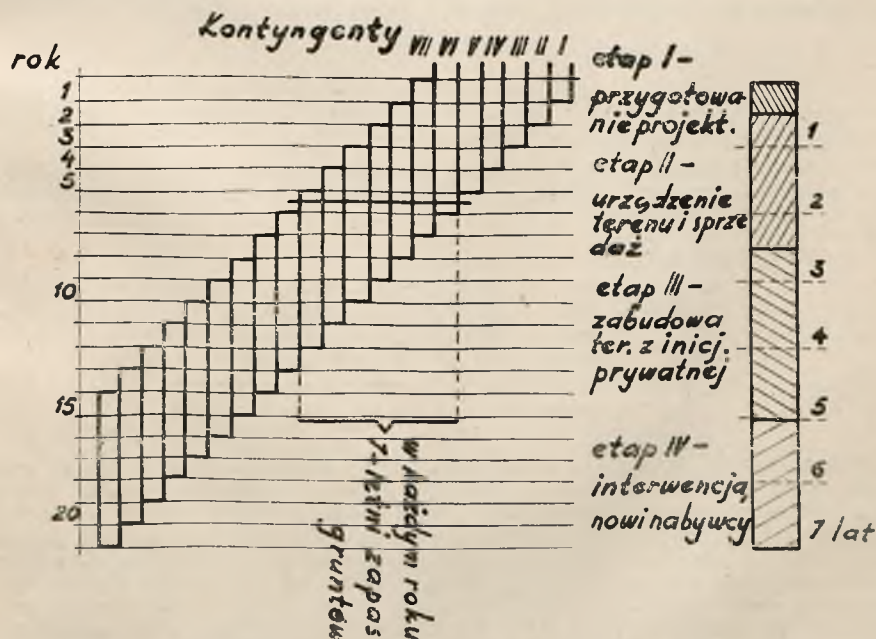
- |   |            |
|---|------------|
| 1. a) przygotowanie projektów urządzenia terenów,                   | — 0,5 roku |
| b) „ „ aktów prawnych   | — 2 „      |
| 2. Urządzenie terenu i rozsprzedaż                                  | — 3 „      |
| 3. Zabudowa terenu przez inicjatywę prywatną                        | — 2 „      |
| 4. Okres wyczekiwania, zmiany nabywców, wypełnienie luk w zabudowie | — 2 „      |

Razem: 7,5 lat

7-letni zapas gruntów dla warunków warszawskich mógłby zaspokoić potrzeby przyrostu ludności, stanowiącej 10% stanu istniejącego. W dalszych latach, gmina miałaby za zadanie jedynie dokonywania renowacji zapasu terenowego w kontyngentach odpowiadających rocznemu zapotrzebowaniu.

Mając na względzie stan majątkowy gminy, można byłoby przyjąć, że dla celów polityki terenowej wystarczy posiadanie przez gminę 60% wymienionych kontyngentów; pozostałe 40% pozostając własnością prywatną będą podlegały wpływowi wynikającym z gospodarki miast na swoich terenach.

Tablica podana na rys. 10 przedstawia fazy, w których znajdują się kolejno kontyngenty gruntów w celu przetworzenia ich z terenu surowego w teren zabudowany i zamieszkały.



Rys. 10. Kolejne fazy zainwestowania gruntów stanowiących 7-letni zapas terenów miejskich.

W każdym roku gmina ma do dyspozycji zapas terenowy odpowiadający zapotrzebowaniu 4-ch etapów (7-miu lat), lecz każdy poszczególny kontyngent gruntowy znajduje się w innej fazie przeobrażeń.

Wszystkie kontyngenty terenowe w poszczególnych latach ulegają kolejnym fazom. A więc teren nabyty w pierwszym roku zostanie zabudowany i zamieszkały dopiero w 7-ym roku od chwili nabycia; następne kontyngenty podlegają kolejno tym samym przeobrażeniom. Okres interwencji gminy (zmiana nabywców) następuje w 5-ym roku.

W tym samym okresie w przypadku gdy teren przeznaczony do realizacji pozostał we władaniu prywatnym, gmina stosuje środki represji w formie wyższego opodatkowania, lub nawet wywłaszczenia w 5-ym roku tj. w fazie wyznaczonej dla tego terenu przez plan realizacyjnyjny.

Co się tyczy sposobów, środków oraz źródeł finansowania zakupów terenowych, temat ten został obszernie rozwinięty w pracy zbiorowej, wykonanej na zlecenie (Związku Rewizyjnego Samorządu Terytorialnego w odniesieniu do miasta Gdyni<sup>1</sup>). Pożądane byłoby, żeby formy zbywania parcel, stosowane w miastach niemieckich<sup>2</sup>), znalazły zastosowanie na terenie miast polskich.

Należy rozważyć warunki jakie mogłyby się wytworzyć przy nabywaniu przez gminę wszystkich terenów przeznaczonych w kolejnych planach realizacyjnych do zabudowy.

Jakimi środkami gmina zabezpieczy sobie możliwość nabywania po słusznej cenie, względnie jakimi środkami uzyskaloby się pełny wpływ na zabudowę gruntów pozostających nadal własnością prywatną?

Sądźmy, że niżej wyszczególnione środki umiejętnie i w odpowiedniej skali stosowane, ułatwią gminie nabywanie gruntów i usuną groźbę spekulacji.

---

1) Samorząd Terytorialny, zeszyt 4 rok 1938. — J. Strzelecki, K. Lisowski, T. Toeplitz: „Zagadnienia terenowe miasta Gdyni“.

2) Miasta niemieckie są zaopatrzone we własne tereny dość obficie (22% powierzchni administracyjnej). Przydział powierzchni na mieszkańca wykazuje zmniejszenie w miastach większych. (Wł. Romanowski: „Polityka terenowa miast niemieckich“):

44 miasta	50 — 100 tys. m.	— 150 m <sup>2</sup> /mieszk.
28 miast	100 — 200 „ „	— 119 „
15 „	200 — 500 „ „	— 69 „
9 „	powyżej 500 „ „	— 63 „
przeciętnie		— 91 m <sup>2</sup> /mieszk.

Miasta małe, o ile mają warunki rozwoju, wzrastają szybciej i dlatego zapasy terenowe gminy powinny zabezpieczać potrzeby większego przyrostu ludności. Miasta— olbrzymi posiadają przyrost imigracyjny (jeżeli chodzi o stosunek liczby ludności imigrującej do ogólnej liczby mieszk.). Z tego też tytułu, dla zaspokojenia potrzeb przyrostu ludności w dużych miastach, zachodzi konieczność posiadania przez gminę zapasu gruntów odpowiadających rzeczywistym potrzebom. (Zakładamy, że potrzeby ludności już zamieszkałej są zaspokojone). Z drugiej strony, wykazane liczby %% świadczą o tym, że powierzchnie miast małych w ich granicach administracyjnych są o wiele większe w odniesieniu do zaludnienia niż miast dużych. (M. Porowski: „Polityka terenowa miast“).

1. Przepisy o podatku progresywnym od placów niezabudowanych. Winny one obejmować także grunty nierozparcelowane, a przeznaczone do zabudowy w krótkofalowym planie zabudowania. Przy czym wysokość podatku stosowanego w okresie aktualnym winna być progresywna (do 10% wartości). Winien on być na tyle wysoki, by nie mógł być kalkulowany w rentę — co przyczyni się w dużym stopniu do wyzbywania się gruntów przez ludzi nie zamierzających budować.

2. Obciążenie nabywców parcel prywatnych klauzulami o obowiązku zabudowania w określonym czasie (w dostosowaniu do planu zabudowania, pod rygorami obowiązku odstąpienia parceli gminie).

3. Rozszerzone przepisy o wywłaszczeniu, które by obejmowały tereny przeznaczone nie tylko wyłącznie na cele użyteczności publicznej i zielenie — lecz także pod zabudowę mieszkaniową (mieszkań społecznie najpotrzebniejszych).

4. Polityka podatkowa (zwolnienie budujących z pewnych kategorii podatków — dochodowego, od placów itp.).

5. Pomoc finansowa z Państwowego Funduszu Budowlanego.

6. Wprowadzenie prawa zabudowy na obszarach miejskich w całym kraju.

7. Zmiana przepisów budżetowych w kierunku traktowania wydatków na zakup gruntów, jako wydatków zwyczajnych.

8. Klasyfikacja i oszacowanie wartości gruntów na terenie miast w ich granicach administracyjnych.

Ustalona klasa gruntów i ich wartość stanowiłaby podstawę do ustalenia ceny wywłaszczeniowej za grunty przejmowane przez miasta dla celów rozbudowy.

Klasyfikacja taka winna być przeprowadzona jednorazowo dla całego obszaru miasta i powtarzana w dłuższych okresach czasu.

*Inż. arch. Kamil Lisowski.*

Miasta polskie posiadają własnych terenów niezabudowanych:

Łódź	—	26 ha
Lublin	—	70 „
Lwów	—	126 „
Warszawa	—	787 „
Poznań	—	813 „

przeciętnie na mieszkańca wypada 10 m<sup>2</sup>

Tereny państwowe:

Warszawa	—	1328 ha
Poznań	—	710 „
Lwów	—	25 „
Częstochowa	—	7 „

Tereny innych instytucyj:

Warszawa	—	370 ha
Poznań	—	166 „
Lublin	—	98 „

Wg. norm urbanistycznych na mieszkańca winno przypadać terenów:

szkoły	—	6,7 m.kw/mieszk.
zielen	—	32 m.kw/mieszk.
użyt. publ.	—	10 m.kw/mieszk.

Razem 48,9 m.kw/mieszk.

**Inż. arch. Czesław Gawdzik** (Lublin)

**Inż. arch. Władysław Łaparewicz** (Lublin)

## **K o n k u r s y   u r b a n i s t y c z n e n a   r o z p l a n o w a n i e   f r a g m e n t ó w   m i a s t**

(Na tle wyników Konkursu Powszechnego Nr 111 na opracowanie szkicowego projektu planu zabudowania terenów „Łąki Tatarskie” w Lublinie).

Sprawa celowości rozpisywania konkursów urbanistycznych jest zagadnieniem, stawianym niejednokrotnie pod znakiem zapytania.

Często zdarza się, że uzyskane z konkursu materiały stanowią z różnych przyczyn plan nie nadający się do wykorzystania, zrażając zarówno instytucje zlecające rozpisanie konkursu, organizacje rozpisujące i laureatów chętnych widzieć swe prace przyobleczone w realne kształty. Przyczyny fiaska, o jakich najczęściej daje się słyszeć, to: rozpisanie konkursu w nieodpowiednim czasie, niskie nagrody, źle ułożony program i warunki, względnie zbędność konkursu.

Oczywiście, że moment ryzyka, jaki zachodzi przy pracach tego rodzaju musi znaleźć pokrycie w odpowiedniej sumie nagród; sprawy ustalenia wysokości i ilości nagród są indywidualnie zależne od rodzaju i charakteru konkursu, sprawy te, jak również dobra reklama i zaufanie do organizacji rozpisującej konkurs, są zagadnieniami technicznego przeprowadzenia konkursu.

Celowość konkursu leży w spełnieniu najważniejszego punktu, który powinien być specjalnie przeanalizowany przed rozpisanem konkursu, tj. w dobrym programie i warunkach, przy czym przez celowość rozumiem przydatność wyników konkursu do realizacji, nie koniecznie przy wykorzystaniu materiału w 100%, bo to jest najczęściej prawie niemożliwe, ale w każdym razie przy zachowaniu zasadniczej koncepcji, z wykluczeniem rozwiązań teoretycznych, które mogą mieć znaczenie zupełnie inne.

Przy rozpisywaniu konkursu urbanistycznego trudności są specjalnie wielkie; szczególnie trudny jest do ujęcia projekt planu zabudowania. Występuje tu zazwyczaj splot najróżnorodniejszych zagadnień, nie zawsze dających się ująć w formę graficzną na podkładzie i w tym wypadku należy dokładne dane sprecyzować w formie opisowej, przy czym zagadnienia skomplikowane należy możliwie upraszczać. Pierwszorzędną rolę w programie i warunkach muszą jednak odegrać konkretne wytyczne; zbyt mało opisany program może wydać w rezultacie prace nierealne, b. odbiegające od siebie, trudne do sprawiedliwego osądzenia. Rezultat — nagroda, będzie często szczęśliwie wyciągniętym losem, praca pomyślana szeroko może być uznana za nie realną, praca

# LUBLIN



Rys. 11. Lublin. Schemat planu zabudowania. Sytuacja terenów objętych konkursem w stosunku do całości miasta.

zbyt skromna — za zaprojektowaną w zbyt ciasnych ramach. Uzyskane w ten sposób wyniki mogą stanowić jedynie materiał do rozpisanego nowego konkursu.

Zdanie sobie sprawy z konkretnych potrzeb i zakrojenie programu na miarę zagadnienia jest rzeczą najważniejszą.

Przy konkursach urbanistycznych można osiągnąć celowe rezultaty jedynie przy istnieniu zorganizowanego biura czy oddziału planowania, które potrafią podać właściwe sugestie w programie i warunkach, a następnie koncepcje z prac nagrodzonych przystosować do realizacji.

Najstaranniej opracowany i przemyślany plan musi podlegać korekcie. Kiedy zaczyna się konkretyzować sprawę realizacji czy nawet tylko ustalenia ostatecznego projektu, widać najczęściej, ile rzeczy przeoczono, ile było niezgodności rysunku z terenem rzeczywistym, jakie zarysowują się trudności, pochodzące z kilku na raz dziedzin i gałęzi gospodarki.

Zakres konkursu nie może obejmować zbyt wiele zagadnień, a zwłaszcza zagadnień szczegółowych i ogólnych, zgrupowanych obok siebie. W tym wypadku decydować musi przyjęcie odpowiedniej skali, pamiętać jednak należy, że zmniejszenie skali nie zawsze upraszcza zagadnienia.

Im zakres konkursu jest większy, tym program i warunki wymagają ściślejszego ujęcia w konkretne ramy. I tak konkurs na plan zabudowania ze względu na spłot różnorodnych zagadnień stawia konieczność bardzo szczegółowego przystosowania materiału, szeregu studiów, a nawet dokładnych koncepcji, które obok pewnych wytycznych czy dokładnie przemyślanych sugestii powinny możliwie upraszczać zagadnienia skomplikowane. Tylko w tych warunkach można liczyć na uzyskanie dobrych materiałów do dalszego opracowania planu 1).

Spełnienie tych warunków jest jednak możliwe, jak wspomniałem wyżej, przy istnieniu zorganizowanej komórki planowania, która może najpierw przeprowadzić korelację wszystkich czynników, a następnie z uzyskanego rezultatu konkursu wyciągnąć właściwe wnioski, poczyni rezultat przystosować do miejscowych specjalnych warunków, nie dających się uchwycić w programie konkursu.

Jeszcze jeden warunek pełnej celowości konkursu — to możliwość szybkiej realizacji. Regulacja zwłaszcza, jak życie organiczne, wymaga ciągłych zmian; często jedne koncepcje zamierają, rodzą się inne, odmienne; jedne inwestycje nie zrealizowane stają się nieaktualne, powstają natomiast nowe, bardziej na czasie. W tych wypadkach plan konkursu nieprzystosowany przez szczegółowe wytyczne i przez późniejsze opracowanie, czy też nawet przystosowany a niezrealizowany ulega pewnej dewaluacji. Uzyskane jednak koncepcje prawdziwie dobre nie tracą nigdy na wartości; trzeba tylko pamiętać, że jak każda rzecz żywa, tak i plan ulega musi przystosowaniu do czasu.

Analizując np. prace z konkursu na plan zabudowania miasta Lublina, rozstrzygniętego 13 lat temu — p. rys. 12 — w r. 1925 — widać jak wszystkie projekty może i wyprzedzające współczesność odbiegały od ostatnich postulatów, stawianych przy

---

1) Na przykładzie konkursu na rozplanowanie terenów sportowych i wystawowych na łąkach „Tatary“ w Lublinie, mimo dość ścisłego sprecyzowania programu, okazał się np. ujemną stroną, brak rozgraniczenia terenów budowlanych od niebudowlanych, choć to właśnie miało być jednym z przedmiotów konkursu.

Nieznajomość lokalnych warunków spowodowała błędy. Praca Nr 1 — pierwsza nagroda — p. rys. 13, przewiduje częściową zabudowę torfiastych terenów łąk (A), praca Nr 8 — IV nagroda — p. rys. 15, przewiduje zabudowę terenów, które ze względu na panoramę miasta nie powinny być zabudowane (B). Przydatność terenów na cele budowlane była w programie opisana.



Rys. 12. Fragment projektu planu zabudowania Łąki Tatarskie z konkursu 1925 r. Nagroda I; praca inż. arch. E. Norwertha.

planowaniu miast. Pewne jednak koncepcje wysunięte intuicyjnie czy świadomie przez projekty konkursowe, popar te później w zamierzeniach Gminy, przetrwały do dnia dzisiejszego. I tak słusznie podkreślone w konkursie niezabudowane tereny łąk dojrzały w r. 1938 do przygotowania w drodze konkursowego rozwiązania na tereny wypoczynkowe (sport, park, wystawy).

Konkurs został ogłoszony przez Towarzystwo Urbanistów Polskich (T. U. P.), oraz Oddział Lubelski Stowarzyszenia Architektów Rzplitej Polskiej (S. A. R. P.), na zlecenie Zarządu Miejskiego w Lublinie na podstawie regulaminu konkursów architektonicznych i urbanistycznych S. A. R. P. z dnia 1.VII.1937 r.

Tematem konkursu było opracowanie szkicowego projektu planu zabudowania w/w. terenów o powierzchni około 180 ha.

Tereny przeznaczone zostały na urządzenie:

- I. reprezentacyjnego parku sportowego,
- II. wystaw regionalnych, rolniczo-hodowlanych oraz wyścigów konnych,
- III. przestrzeni zieleni o innym charakterze jak parki, ogródki działkowe lub uprawa rolna i ogrodnicza.

Do rozplanowania został przeznaczony obszar wzdłuż rzeki Bystrzycy. Teren ten ujęty jest podkwaą wzgórz, na których wznoszą się: ośrodek historyczny miasta o dużej wartości architektonicznej i zabytkowej, oraz nowe dzielnice na wschodzie i zachodzie. Sytuacja ta, zawierając duże wartości urbanistyczne, wymagała wszechstronnego uwzględnienia w kompozycji założeń. (Otwarcie perspektyw na sylwetę miasta).

Początkowa koncepcja rozplanowania wyłącznie terenów położonych najbliżej miasta została rozszerzoną ze względu na potrzebę równoczesnego rozplanowania całego pasa zieleni, stanowiącego jednolitą całość (rys. 11).

Zasadą ogólną programu i warunków konkursu było możliwe dokładne sprecyzowanie stanu istniejącego, zamierzeń regulacyjnych i potrzeb wynikających z przeznaczenia użytkowania tych terenów celem uzyskania rozwiązań możliwie realnych. Określono stan posiadania w granicach i powierzchniach oraz możliwości zmian w tym stanie, rzeźbę terenu, odwodnienie, rodzaj gruntu, kierunek wiatrów itp., następnie zamierzenia regulacyjne. Dla zorientowania biorących udział w konkursie w układzie arterii komunikacyjnych i niektórych problemach rozwoju miasta, do programu została dołączona opinia rzeczoznawców Związku Miast Polskich o planie zabudowania miasta Lublina, zamieszczona w Biuletynie Urbanistycznym Nr 2 z 1937 r.

Niezależnie od tego wkreślono na podkładach przebiegi arterii przez teren wskazując równocześnie na możliwości stosowania małych, uzasadnionych odchyłeń i zmian, o ile by projekt tego wymagał.

Ogólna powierzchnia obszaru przeznaczonego pod tereny sportowe, miała wynosić około 25 ha. Pod względem bliższego przeznaczenia tereny te zostały rozdzielone na:

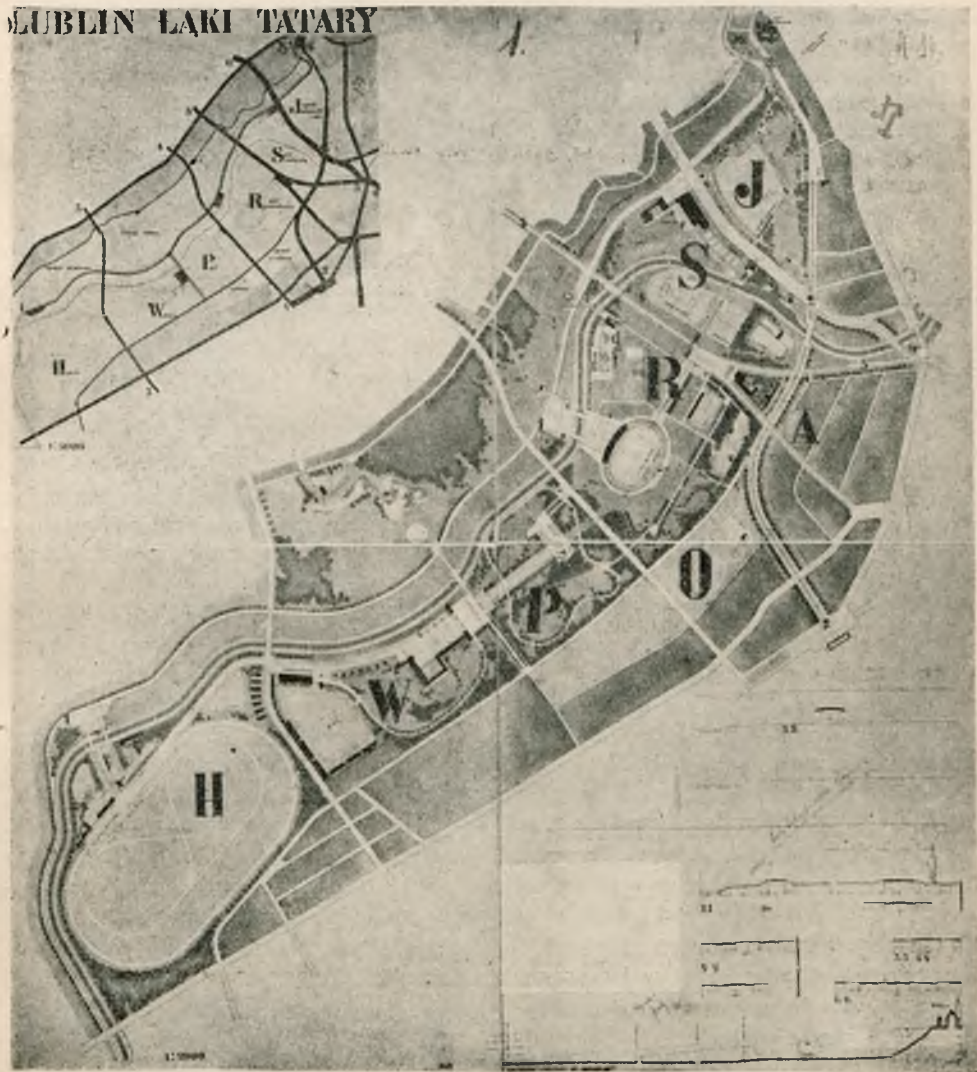
- a) reprezentacyjne z miejscem pod następujące urządzenia i budynki:
  1. stadion,
  2. boiska tenisowe,
  3. boisko hokejowe;

b) treningowe z następującymi urządzeniami:

1. boisko treningowe,



# LUBLIN ŁĄKI TATARY



Rys. 13. Konkurs na opracowanie szkicowego projektu planu zabudowania terenów „Łąki Tatarskie” w Lublinie. Nagroda I. Praca Nr 1 inż. arch. Zbigniewa Ichnatowicza i inż. arch. Kazimierza Pigutowskiego (Warszawa).

2. boisko do szczypiorniaka,
3. 6 boisk do koszykówki,
4. 6 boisk do siatkówki,
5. strzelnica małokalibrowa,
6. tor łuczny,
7. basen pływacki letni z placem do gier sportowych i niewielką plażą piaskową,
8. przystań dla kajaków,
9. Miejski Ośrodek W. F. i P. W., obejmujący halę sportową i budynek zawierający kryty basen pływacki, salę gimnastyczną itp. pomieszczenia dla klubów i związków,
10. place do zabaw dla dzieci („ogródki jordanowskie“).

Ogólny obszar terenów wystawowych miał wynosić około 18 ha. Tereny te miały zawierać następujące budynki i urządzenia:

1. budynek administracyjny,
2. halę wystawową pawilonu rolniczo - hodowlanego,
3. halę pawilonu wystaw regionalnych,
4. kioski i pawilony dla wystawców.

Tereny wyscigów konnych w usytuowaniu pozostały bez zmian w/g stanu istniejącego. Zostały one objęte konkursem ze względu na całość kompozycyjną i przyszłe możliwości rozwojowe, oraz ze względu na konieczność zaprojektowania połączenia komunikacyjnego z miastem.

Ogródki działkowe dla młodzieży pozaszkolnej miały stanowić obszar o powierzchni około 5 ha.

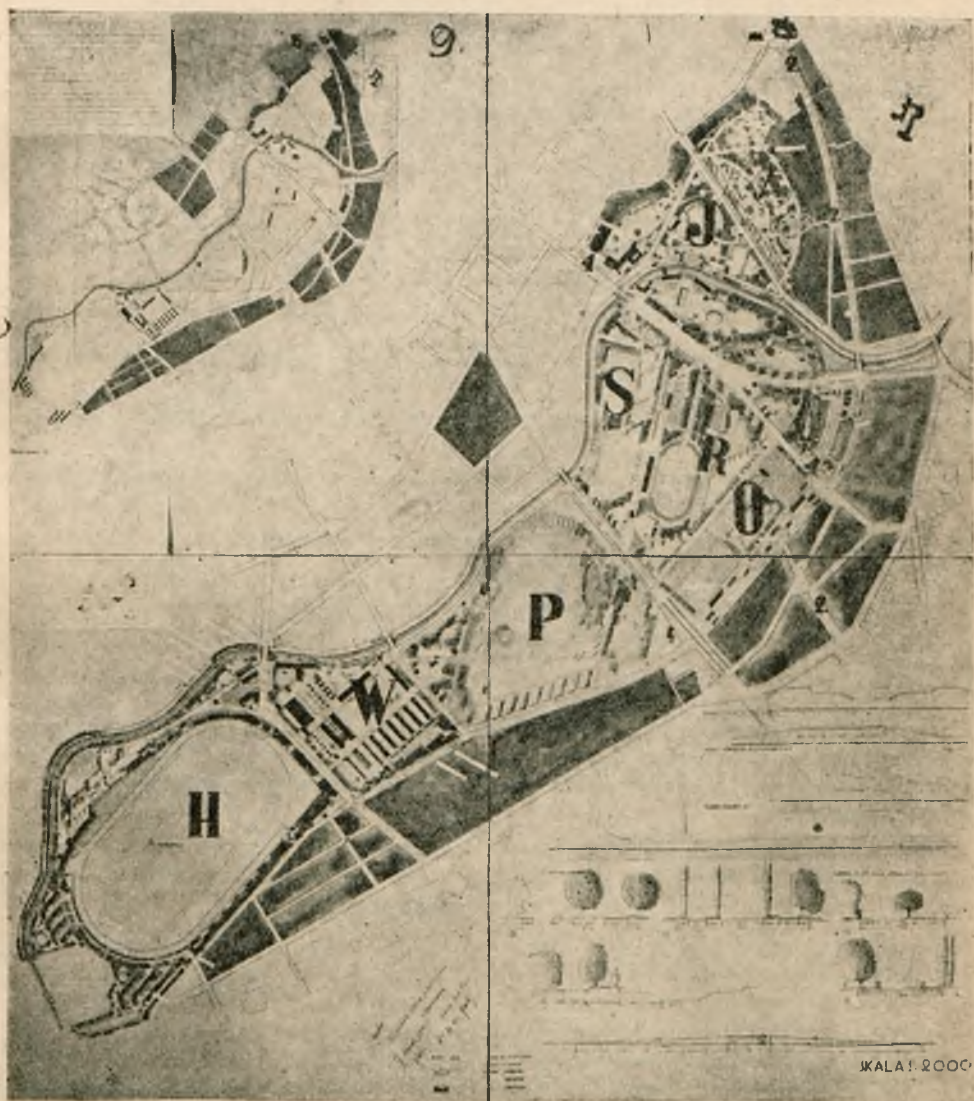
Powierzchnie pod poszczególne urządzenia i budynki zostały ściśle podane w wymiarach lub innych określeniach. Cały teren pod wyżej wyszczególnione założenia miał stanowić fragment jednego wielkiego parku, w którym należało przewidzieć również miejsce na ewentualne zabawy ludowe, odpowiednie miejsca atrakcyjne, wodotryski, estrady dla orkiestry itp. Poza tym należało wskazać zadrzewienie, sieć ulic, ścieżek.

Poza wymaganiami programowymi zostały podsunięte pewne wytyczne czy sugestie, powstałe na skutek wpływu różnorodnych czynników: zamierzeń regulacyjnych, potrzeb Zarządu Miejskiego lub możliwości realizacyjnych, jak np.:

- a) zgrupowanie założeń głównych, a więc przede wszystkim sportowych na terenach Skarbu Państwa i gminy miejskiej,
- b) wyodrębnienie terenów sportowych reprezentacyjnych od treningowych (względny funkcjonalne),
- c) umieszczenie hali sportowej i budynku Ośrodka W. F. i P. W. na gruntach Skarbu Państwa,
- d) doprowadzenie arterii dworcowej, umożliwiającej połączenie z miastem w/g kierunku podanego przez Oddział Regulacji.

W każdym wypadku wytycznych czy sugestii podkreślano jednak dowolność rozwiązania bez przesądzenia jakiegokolwiek koncepcji.

Warunki konkursu przewidywały dla projektu ogólnego podziałkę 1 : 5.000, dla szczegółowego 1 : 2.000.



Rys. 14. Konkurs na opracowanie szkicowego projektu planu zabudowania terenów „Łąki Tatarskie” w Lublinie. Nagroda II. Praca Nr 9 inż. ogr. Aliny Scholtzównej.

Ustalono format wymiaru plansz oraz oznaczenia projektowanych założeń kolorami, co ułatwiło później ocenę projektów. Podanie perspektyw lub aksonometrii nie było warunkiem koniecznym.

Sekretarzami konkursu byli — inż. arch. Adam Paprocki i inż. arch. Czesław Gawdzik.

Sąd konkursowy stanowili:

1. Prezydent Miasta Lublina — Bolesław Liszkowski,
2. Przedstawiciel Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego — inż. arch. Stanisław Piotrowski, kierownik Oddz. Komun. Budowl. Urzędu Wojew.,
3. Przedstawiciel Państwowego Urzędu W. F. i P. W. w Warszawie — inż. Wacław Kuchar,
4. Przedstawiciel D. O. K. II i Okręgowego Urzędu W. F. i P. W. — ppłk. Władysław Ciepiewski,
5. Naczelnik Wydziału Budownictwa Zarządu Miejskiego w Lublinie — inż. Henryk Zamorowski,
6. Delegat Towarzystwa Urbanistów Polskich — w zastępstwie prof. Tadeusza Tołwińskiego inż. arch. Józef Jankowski,
7. Delegat Stowarzyszenia Architektów Rzplitej Polskiej Oddz. w Lublinie — inż. arch. Ignacy Kędziński.

Na pierwszym posiedzeniu jury po przeprowadzeniu badań prac pod względem: układu ogólnego, komunikacji oraz przeznaczenia w pierwszej eliminacji wyłączyło prace Nr 10, 7, 6, 5 i 3.

Analizując pozostałe prace, przy pracach Nr 4 i 2 Sąd podkreślił przyjęcie niewłaściwego podejścia (bardzo duży nakład pracy rysunkowej przy braku przyjęcia podstawowych zasad w umieszczaniu poszczególnych zespołów w zależności od ich przeznaczenia).

W drugiej eliminacji odrzucono pracę Nr 2, następnie przystąpiono do przeprowadzenia punktacji pozostałych prac Nr 4, 1, 8 i 9, przyjmując w/g opinii Sekretarza podział i maksymalną ilość punktów w/g następującej tabeli:

a) za układ ogólny	—	punktów 10
b) za komunikację zewnętrzną	—	„ 10
c) za komunikację wewnętrzną	—	„ 5
d) za przeznaczenie (układ poszczególnych obiektów)	—	„ 10
e) za możliwości realizacyjne	—	„ 5
f) za wartości plastyczne	—	„ 10

Na podstawie powyższej tabeli:

praca Nr 1 uzyskała 236 punktów, praca Nr 4 — 130 punktów, praca Nr 8 — 150 punktów, praca Nr 9 — 179 punktów.

Przy głosowaniu:

nagrodę I otrzymała praca Nr 1 — (2.500 zł.),

„ II „ „ Nr 9 — (2.000 zł.).

Poza tym Sąd konkursowy uznał jednogłośnie, że pozostałe zakwalifikowane do nagród prace znacznie odbiegły od poziomu pierwszych dwóch nagrodzonych. Wobec czego postanowiono przyznać dwie równorzędne nagrody IV (po 1.250 zł) pracom Nr 8 i Nr 4.

Dla stwierdzenia celowości wprowadzania poza wymaganiami ściśle programowymi pewnych sugestii czy wytycznych, może posłużyć analiza porównawcza dostosowywania się do tych sugestij prac konkursowych podana w formie niżej umieszczonej tabeli:

L. p.	W y t y c z n e (sugestie)	Nr Nr prac nagrodzonych				Nr Nr prac nienagrodzonych					
		1	4	8	9	10	2	7	5	3	6
1.	Zgromadzenie założeń głównych na gruntach miejskich i Skarbu Państwa	+	+	+	+	+	+	+	+	+	•
2.	Wyodrębnienie terenów sportowych treningowych od reprezentacyjnych	+	-	-	+	-	-	+	+	+	•
3.	Umieszczenie budynku W. F. i P. W. na gruntach Skarbu Państwa	+	+	-	+	+	+	-	+	+	•
4.	Prowadzenie arterii dworcowej	+	+	+	+	-	-	-	-	-	•
5.	Utrzymanie się w ramach programu, (przerosty kompozycyjne lub niedociągnięcia)	+	-	-	-	-	-	+	-	-	•

Oznaczenia; + odpowiedź pozytywna, - odpowiedź negatywna.

**U W A G A:** Praca Nr 6 została zaraz po rozstrzygnięciu konkursu odebrana i nie mogła być przeanalizowana.

Z załączonej powyżej tabeli widać, że podanie pewnych wytycznych okazało się słuszne; wskazało właściwą drogę rozwiązania realnego zgodnie z życzeniami i potrzebami zleceniodawcy, nie przekreślając możliwości uzyskania rozwiązania o pełnych wartościach plastycznych i urbanistycznych.

Na podane sugestie odpowiedzią mniej lub więcej pozytywnie nie tylko nagrodzone prace, co oznacza, że dostosowanie się do tych sugestij nie zdecydowało o walorach prac.

W konkretnym przypadku konkursu lubelskiego uzyskano pewne koncepcje, które posłużą jako materiał zasadniczy do urządzenia terenów po uprzednim sporządzeniu

projektu realizacyjnego. Zwłaszcza koncepcje przyjęte z I-szej nagrody można będzie utrzymać w niektórych partiach w całej rozciągłości, mianowicie: założenie arterii o charakterze spacerowym i wypoczynkowym, stanowiącej podstawę kompozycji, rozplanowanie terenów sportowych i wystawowych. Partia treningowa terenów sportowych po pewnym przystosowaniu do specjalnych warunków będzie realizowana w najbliższym czasie.

*Inż. arch. Czesław Gawdzik.*

*Inż. arch. Władysław Łaparewicz.*

## **Opinie sekretarzy konkursu i sądu konkursowego o pracach nagrodzonych na konkursie lubelskim \*)**

### **Praca Nr 1 — nagroda I.**

a. Projekt przewiduje podział terenów i grupowanie w całości odrębnie funkcjonujące, a równocześnie łączące się w jednolitą kompozycję zieleni opartej o tereny zabudowane, oraz arterię biegnącą wzdłuż rzeki (1 — 1), stanowiącą podstawę kompozycji. Poszczególne elementy zostały rozmieszczone przy uwzględnieniu zależności ich przeznaczenia i odległości od centrum.

b. Projekt przewidział połączenie poszczególnych założeń z miastem arterią 1 — 1, stanowiącą podstawę kompozycji. Przebieg tejże arterii w północnym odcinku przy skarpie daje procent niedopuszczalny: biorąc pod uwagę odcinek przy kościele Bernardynów — ok. 20%, oraz przy nasypach od punktu wyjścia z placu przed gmachem WF. i PW.—ok. 5%. Projekt przewiduje komunikację z miastem ulicą 2—2, 4—4, 3—3. Założenie placu zewnętrznego przy terenach sportowych przy arterii 5 — 5 przerywa tę komunikację. Plac postojowy w takim założeniu powinien być dalej odsunięty od komunikacji. Kierunek 2 — 2 nie jest rozwiązany płynnie w zestawieniu z kierunkiem 5 — 5.

c. Przestrzenie przewidziane dla publiczności są ze sobą połączone. Rozdział terenów sportowych treningowych od reprezentacyjnych pozwala na odbywanie rozgrywek na poszczególnych terenach bez kolizji w ruchu publiczności.

d. 1) Projekt przewidział wszystkie wymagane w programie obiekty i urządzenia o powierzchniach odpowiednich. Ogólna powierzchnia pod urządzenia sportowe ok. 35 ha. Tereny treningowe czynią zadość warunkom programu. Układ boisk, siatkówki i koszykówki niemożliwy do wykorzystania w zimie pod hokej zastąpiony został terenem boiska szczypiorniaka. Budynek W. F. i P. W. uzależniony został od realizacji ulic 1—1 i I.

2) Tereny sportowe reprezentacyjne zgrupowane w jedną całość.

3) Tereny parku i wystawy powiązane w całość kompozycyjną.

4) Teren wyścigów konnych odpowiada warunkom konkursu. Wyraźne przeprowadzenie rozdziału publiczności.

5) Ogród jordanowski umieszczony przy skarpie tworzy rezerwę zieleni, otwiera widok na skarpe i należyście obsłuży gęsto zabudowaną dzielnicę miasta.

---

\*) Litera: a, b, c, d, e, f — oznaczają punkty przyjętego schematu ze str. 44.

6) Ogródki działkowe i rezerwy usytuowane w pobliżu dzielnicy mieszanej łatwo dostępne.

7) Teren pod zabudowę uwzględnia należyte istniejące tendencje budowlane, ograniczając ich zasięg.

e. Ugrupowanie pozwala na realizację wyodrębnionej partii przeznaczonej na sporty (usytuowanej na gruntach miejskich i skarbowych). Słuszne założenie zieleni wzdłuż przebiegu kierunku arterii 2—2 (dworcowej) wymagać będzie pod względem realizacyjnym wykupienia dużej ilości terenów prywatnych, uznanych w projektach dawnych planów zabudowania jako tereny budowlane. Przebieg arterii 1—1 od ulicy 6—6 (I) w kierunku północnym trudny w realizacji ze względu na duże % spadku. Tereny budowlane oparte o arterię 2—2 na terenach miejskich wymagają osuszenia i specjalnego przygotowania na cele budowlane. Projekt przewiduje znaczną ilość mostów co wymaga znacznych kosztów. Most w arterii 6—6 uzasadniony komunikacyjnie, jednak wobec usytuowania w pobliżu mostu w ulicy Zamojskiej będzie inwestycją zbyt kosztowną w stosunku do możliwości wykorzystania mostu już istniejącego.

f. Projekt uwzględnia wielkość i skalę wymaganych budynków i urządzeń oraz zgrupowanej zieleni.

#### Praca Nr 4 — nagroda IV.

a. Przyjęty podział terenów nie wykorzystuje w pełni gruntów usytuowanych na północ od al. Marszałka Piłsudskiego. Założenie osi wymaga przejścia pod ul. Piłsudskiego co byłoby bardzo kosztowne ze względu na poziom wód zaskórnych.

b. Połączenie dworca z arteriami komunikacyjnymi nie płynne. Usytuowanie terenów wystawowych koliduje z węzłem komunikacyjnym. Komunikacja stosuje się do podanych w warunkach arterii. Dojazdy i wejścia do stadionu i części reprezentacyjnych nie odpowiadają warunkom należytej przejrzystości i swobody ruchu publiczności (przejścia i wyjścia publiczności przez tereny wystawowe).

c. Komunikacja wewnętrzna rozwiązana fragmentami niepowiązаныmi ze sobą, przy czym przecina układ główny arterii komunikacyjnych.

d. Projekt przewiduje wszelkie wymagane w programie urządzenia i budowle. Przewidywane założenie rozplanowane b. rozrzutnie.

1. Tereny treningowe zbyt odległe od miasta i od ośrodka W. F. i P. W.

2. Tereny reprezentacyjne funkcjonalnie nie wydzielone od terenów treningowych i wystawy. Stadion zbyt wielki w stosunku do wymagań programu (ok. 80.000 osób).

3. Tereny wystawy regionalnej i rolniczej rozdzielone komunikacją — nie powiązane ze sobą. Układ pawilonów wystawowych prywatnych wystawców przypadkowy i wydzielony z kompozycji terenów wystawowych.

4. Na terenie wyścigów konnych nie przeprowadzono wymaganego w warunkach konkursu rozdziału.

5. Rozbudowa parku przekracza potrzeby, natomiast projektowane założenia parkowe podkreślają rozdział między sobą poszczególnych założeń np.: tereny wyścigowe i tereny wystawy rolniczo - hodowlanej.

6. Ogródki działkowe założone wewnątrz arterii komunikacyjnych, bądź na terenach budowlanych. Część ogródków 5 ha na gruntach prywatnych.

7. Tereny pod zabudowę uwzględnione. Część terenów obecnie zabudowanych przeznaczona pod ogródki działkowe.

e. Rozbudowa głównych i dodatkowych urządzeń wymaga dużych nakładów. Realizacja przejścia pod Al. Marszałka Piłsudskiego wobec stanu wód wymagać będzie





Rys. 15. Konkurs na opracowanie szkicowego projektu planu zabudowania terenów „Łąki Tatarskiej” w Lublinie. Nagroda IV. Praca Nr 8 inż. arch. Stefana Liera i inż. arch. Kazimierza Liera.

- b. kosztownych urządzeń. Skasowanie zabudowań przy ul. Dzierżawnej wymagać będzie wykupna terenów i zabudowań.
- f. Rzekomość osi stadion — pływalnia — chaotyczność zabudowy.

#### Praca Nr 8 — nagroda IV.

- a. Głównym akcentem układu jest założenie stadionu reprezentacyjnego w powiązaniu z rzeką. Tereny sportowe, reprezentacyjne i treningowe usytuowane na gruntach miejskich. Tereny wystaw na gruntach Cukrowni. Projektowana arteria wzdłuż rzeki łączy poszczególne kompleksy.
- b. Projektowany węzeł komunikacyjny wynika na skutek wprowadzenia ulicy 3 w ulicę prowadzoną od dworca nie możliwy do zrealizowania wobec niemożności przeprowadzenia ulicy 3, która by wymagała skasowania istniejącego tunelu i wybudowania nowego. Komunikacja poszczególnych terenów i urządzeń z miastem przeprowadzona.
- c. Wewnętrzne połączenia przeprowadzone z wyodrębnieniem terenów sportowych. Ośrodek W. F. i P. W. odosobniony, usytuowany w węźle ulic komunikacyjnych.
- d. 1) Tereny treningowe związane z terenami reprezentacyjnymi nie związane z ośrodkiem W. F. i P. W. Układ zwarty. Brak jasnego wyodrębnienia wejść.
  - 2) Tereny reprezentacyjne czynią zadość warunkom.
  - 3) Tereny wystawowe ukształtowane w dwie grupy dobrze ze sobą powiązane i łączące się z terenami wyścigowymi.
  - 4) Tereny wyścigów czynią zadość warunkom.
  - 5) Park nierozwiązany.
  - 6) Tereny ogródków działkowych wykorzystują obszary nadające się na inne cele. Brak umieszczenia ogródków jordanowskich.
  - 7) Tereny budowlane obejmują przestrzenie przewidziane pod zabudowę z wyjątkiem terenu pod skarpą u stóp kościoła Bernardynów, który ze względu na sylwetkę miasta powinien być niezabudowany; to samo dotyczy umieszczenia stacji obsługi i garaży.
- e. Małe wykorzystanie terenu na północ od Al. Marszałka Piłsudskiego. Realizacja wymaga wykupienia łąk Cukrowni. Proponowane przebicie kosztowne, zbędne, stanowiące zagadnienie wykraczające poza ramy konkursu.
- f. Zaprojektowanie terenów budowlanych u stóp kościoła Bernardynów (pod skarpą) niekorzystne ze względu na sylwetkę miasta.

#### Praca Nr 9 — nagroda II.

- a. Układ ogólny przewiduje podział uzależniony od funkcji poszczególnych założeń. Oś założeń sportowych stanowi aleja samochodowa. Tereny wystawy zgrupowane na działkach ornych w pobliżu toru wyścigowego i na obszarach zabudowanych. Teren parku na łąkach Cukrowni. Tereny sportowe na gruntach miejskich.
- b. Zachowana podana w programie sieć komunikacji. Przebieg arterii dworcowej w oparciu o tereny budowlane wymaga wyburzeń w północnym odcinku. Połączenie terenów sportowych z miastem przez Al. Marsz. Piłsudskiego i projektowaną aleję samochodową. Połączenie terenów wystawowych i wyścigów konnych (w pobliżu siebie ugrupowanych) projektowaną siecią ulic po północnej stronie rzeki. Brak postoju przed stadionem i wyraźne skomponowanie zjazdu w aleję samochodową 1 — 1 z Al. Marsz. Piłsudskiego 2 — 2. Połączenie dworca z miastem nieprzejrzyste.
- c. Brak połączenia ośrodka W. F. i P. W. z terenami treningowymi.



Rys. 16. Konkurs na opracowanie szkicowego projektu planu zabudowania terenów „Łąki Tatarskie” w Lublinie. Nagroda IV. Praca Nr 4 inż. arch. Gerarda Ciołka i inż. arch. Kazimierza Wejcherta.

d. 1) Tereny treningowe niezłączone z ośrodkiem W. F. i P. W. Brak przystani dla kajaków.

2) Tereny reprezentacyjne spełniają warunki.

3) Tereny wystawowe zgrupowane w jedną całość.

4) Zabudowania na terenach wyścigów zbyt rozbudowane (ok. 3.000 m<sup>2</sup> trybun i ok. 8.000 m<sup>2</sup> stajen) — podział przeprowadzony.

5) Park założony wykorzystuje tereny na południe od rzeki.

6) Ogródki działkowe i jordanowskie przewidziane w miejscach odpowiednich.

7) Tereny budowlane istniejące przy ul. Dzierżawnej (3—3) skasowane.

e. Usytuowanie terenów wystaw na gruntach prywatnych wymaga wykupienia powyższych gruntów oraz wyburzenia istniejących zabudowań przy ul. Dzierżawnej (3—3). Założenie pozwala na realizację w pierwszym rzędzie terenów sportowych.

f. Zabudowanie bloku przy projektowanym ogrodzie botanicznym (A) spowodować może zasłonięcie widoku na miasto. Projekt pejzażowo ujmuje założenia ogrodów i urządzeń.

Opinie Sędziów Sądu Konkursowego ujęte zostały jak niżej:

#### **Praca Nr 1 — nagroda I.**

Poszczególne elementy kompozycyjne zostały trafnie ugrupowane w całości odrębnie funkcjonujące, a jednocześnie łączące się w jednolitą kompozycję ogólną. Arteria (1—1) stanowiąca podstawę kompozycji w północnym odcinku przy kościele Bernardynów zaprojektowana w zbyt dużym spadku (ok. 15%).

Założenie placu wewnętrznego przy zbiegu Al. Piłsudskiego i Zygmuntońskiej przerywa ciąg komunikacji i dworzec — dzielnice zachodnie.

Układ komunikacji wewnętrznej właściwy.

Ugrupowanie obiektów i urządzeń trafne i pozwalające na realizację w pierwszym rzędzie terenów najpotrzebniejszych (sport, treningi).

Całość kompozycji przejrzysta o dużych wartościach plastycznych.

#### **Praca Nr 4 — nagroda IV.**

Podział terenów przeprowadzony przy małym uwzględnieniu funkcji poszczególnych założeń. Oś stadion — pływalnia (ze względów realizacyjnych bardzo kosztowna), nie stanowi wyraźnie zarysowanej kompozycji wobec przecięcia arterią komunikacyjną.

Połączenie dworca z arteriami komunikacyjnymi nie płynne.

Rozbicie wystawy nie słuszne.

Całość rozwiązana fragmentami posiadającymi wartości plastyczne, jednak funkcjonalnie mało powiązanych ze sobą.

Projekt opracowany bardzo dokładnie.

#### **Praca Nr 8 — Nagroda IV.**

Główny akcent układu — założenie stadionu reprezentacyjnego — przeprowadzone trafnie przy wykorzystaniu walorów rzeki.

Projektowany węzeł komunikacyjny wynikał na skutek wprowadzenia w ulicy 3 w ulicę prowadzoną od dworca ze względu na istniejące kosztowne inwestycje (tunel) nierealne.

Komunikacja poszczególnych urządzeń z miastem przeprowadzona właściwie.

Zabudowa terenów w skarpy i pod skarpą niewłaściwa.

Całość kompozycji aczkolwiek trafna jednak mało opracowana.

**Praca Nr 9 — nagroda II.**

Podział terenów przeprowadzony właściwie w uzależnieniu od funkcji poszczególnych założeń. Przebieg arterii dworcowej za mało wyodrębniony z ogólnej komunikacji.

Brak postoju przed stadionem i wyraźnie skomponowanego zjazdu w aleję samochodową z Al. Marsz. Piłsudskiego.

Wykazane zabudowanie przy projektowanym ogrodzie botanicznym może spowodować częściowe zasłonięcie widoku na sylwetę miasta.

Całość kompozycji, a zwłaszcza założeń parkowych, posiada dodatnie walory pejzażowe.

# Porady prawnobudowlane

## **St. RUDZIŃSKI**

### **Sposoby odstępowania gruntów miejskich.**

*(Uzupełnienia).*

Uzupełniając omówienie sposobów odstępowania gruntów miejskich, zawarte w Nr 3 — 4 „Biuletynu Urbanistycznego“ z 1938 r. strz. 65 — 70, należy dodać jeszcze następujące uwagi:

1. Zmiana prawa o postępowaniu wywłaszczeniowym, w myśl którego prawo pierwokupu nie dotyczy nieruchomości wywłaszczonych na wniosek władz wojskowych, została ogłoszona w Nr 31 Dziennika Ustaw R. P. z dn. 7.IV.1939 r., poz. 205.

Prawo pierwokupu nie przysługuje również wywłaszczoneму co do gruntów, wywłaszczonych na rzecz Skarbu Państwa i zbywanych na cele rozbudowy przemysłu, rozwoju handlu i rybołówstwa morskiego oraz budowy osiedli mieszkaniowych dla rybaków, robotników portowych i marynarzy, zgodnie z ustawą z dn. 5.IV.1939 r. (Dz. U. R. P. Nr 35, poz. 219).

2. Na mocy wyżej powołanej ustawy Minister Przemysłu i Handlu uprawniony został do ustanawiania prawa zabudowy w stosunku do gruntów państwowych, położonych w obrębie gmin, w których znajdują się handlowe porty morskie, zbędnych dla potrzeb Państwa.

3. Obowiązująca w województwach po-

łudniowych ustawa z dn. 26.IV.1922 r. o prawie budowlki znajduje się — poza oczywiście dziennikiem praw w tomie VIII Zbioru Ustaw i rozporządzeń administracyjnych w opracowaniu Jerzego Piwockiego (str. 480 — 491).

4. Do egzekucji z prawa zabudowy stosuje się odpowiednie przepisy o egzekucji z nieruchomości (art. 757 Kod. Post. Cyw.), do podziału zaś sumy uzyskanych z egzekucji prawa zabudowy — przepisy o podziale sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości (art. 808 U. P. C.).

5. Zgodnie z art. 33 ustawy z dn. 28. III.1933 r. o wykupie przez dzierżawców gruntów, zajętych pod budynki oraz gruntów czynszowych w miastach i miasteczkach (Dz. U. R. P. Nr 29, poz. 250) w brzmieniu nadanym ustawą z dn. 25.V.1939 r. (Dz. U. R. P. Nr 49, poz. 314) ustawa ta nie dotyczy gruntów, objętych prawem zabudowy.

*St. Rudziński.*

### **Odstępowanie gruntów miejskich.**

*(Przepisy formalne).*

Jak to już w poprzednim „Biuletynie“ zostało wykazane, odstępowanie gruntów, stanowiących własność miasta, odbywa się z reguły w drodze umowy (darowizny, sprzedaży zwykłej, na prawie zabudowy, z zastrzeżeniami, zamiany), której stronami (kontrahentami) są: miasto jako

sprzedawca, oraz inna osoba zarówno fizyczna, jak i prawna, będąca nabywcą. Skoiei należy omówić sprawę przepisów formalnych, normujących pozbywanie nieruchomości.

Wszelkie umowy dochodzą do skutku przez zgodne oświadczenie woli stron. Jeżeli chodzi o osoby fizyczne, sprawa ta przedstawia się dość prosto i normowana jest w prawie osobowym (art. 32 Kod. Zob.). Jeżeli chodzi natomiast o osoby prawne, to sprawa ta przedstawia się bardziej skomplikowanie.

Osobowość prawna jest fikcją, stworzoną w celu ułatwienia obrotu, a więc z czysto życiowych względów. Nadanie osobowości prawnej pewnemu zrzeszeniu ludzkiemu ma na celu w szczególności uchylenie odpowiedzialności materialnej poszczególnych osób fizycznych i narzucenie tej odpowiedzialności na majątek osoby prawnej.

Miasta, podobnie jak wszystkie związki samorządowe, posiadają osobowość prawną, z tytułu której mogą posiadać majątek, zbywać i nabywać go, zawierać umowy i zaciągać zobowiązania. Załatwianie tych spraw, zarówno w sensie podejmowania decyzji, jak i ich wykonywania, należy do organów ustrojowych miasta, którymi są: przełożony gminy (burmistrz lub prezydent miasta), magistrat i rada miejska. Podział zakresu właściwości między te trzy organa regulują ustawy ustrojowe.

Zgodnie z art. 43 ust. (1) p. i) ustawy z dnia 23.III.1933 r. o częściowej zmianie ustroju samorządu terytorialnego (Dz. U. R. P. Nr 35, poz. 294) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, stanowiącej własność miasta, należy do zakresu działania rady miejskiej. Rola rady polega jedynie na powzięciu uchwały o sprzedaży nieruchomości. Jest nadal sporną kwestią, czy rada może w tej samej uchwale określić wysokość ceny sprzedaży, zarówno jej dolnej granicy, jak i górnej, względnie wskazać przetarg, jako sposób sprzedaży, oraz określić osobę,

której ma tę nieruchomość sprzedać. Wydaje się, że rada miejska może taką uchwałę powziąć z tym, że na mocy art. 66 ustawy samorządowej magistrat może w ciągu 14 dni wstrzymać jej wykonanie, jeżeli uzna ją za niewykonalną lub sprzeczną z interesem miasta. Zakwestionowana w ten sposób uchwała staje się ważna, jeżeli rada miejska na najbliższym posiedzeniu, na które sprawa ta może być wniesiona, poweźmie ją ponownie większością dwóch trzecich głosów ustawowej liczby członków rady.

Quorum i większość przy podejmowaniu przez radę miejską uchwały w sprawie pozbycia nieruchomości wobec istniejących dotychczas odrębności ustrojowych nie są uregulowane jednakowo. Odnośna uchwała powinna być powzięta, 1) jeśli chodzi o miasta, w których obowiązuje dekret Naczelnika Państwa z dn. 4.II.1919 r. o samorządzie miejskim (Dz. Pr. Nr 13, poz. 140) większością 2/3 głosów przy obecności 2/3 liczby członków rady (art. 33 i 34 dekretu), 2) jeśli chodzi o miasta, w których obowiązuje rozporządzenie Komisarza Generalnego Ziemi Wschodnich z dn. 14.VIII.1919 r. o ustawie miejskiej (Dz. U. Z. C. Z. Wsch. Nr 12, poz. 99) zwyczajną większością głosów przy obecności 2/3 liczby członków rady (art. 31 i 32 rozporządzenia), 3) jeśli chodzi o miasta, w których obowiązuje ustawa z dn. 13. III.1889 r. (Dz. U. Kr. Nr 24) zwyczajną większością głosów przy zwyczajnej większości członków rady (§§ 39 i 44 ustawy), 4) jeśli chodzi o miasta, w których obowiązuje ordynacja miejska z dn. 30.V.1853 r. (Zb. U. Pr. str. 261) zwyczajną większością głosów przy obecności zwyczajnej większości radnych (§§ 42 i 43 ordynacji), 5) jeśli chodzi o m. st. Warszawę — zwykłą większością głosów przy obecności 2/5 ustawowej liczby członków rady, jeśli wartość majątku nie przekracza 250.000 zł, w przeciwnym razie quorum wynieść powinno 3/5 ustawowej liczby członków rady, (art. 17 i 18 ustawy z dn.

16.VIII.1938 r. o samorządzie gminy m. st. Warszawy, Dz. U. R. P. Nr 63, poz. 479), 6) jeśli chodzi o miasto Lwów — bezwzględną większością głosów, przy czym quorum wynosi 40 członków rady (§§ 45 i 48 statutu z dn. 14.X.1879 r. m. Lwowa — Dz. U. kr. Nr 79), 7) jeśli chodzi o Kraków — zwyczajną większością głosów, przy czym quorum wynosi 30 członków rady (§§ 67 i 72 statutu m. Krakowa z dn. 6.X.1901 r. — Dz. U. Kr. Nr 108).

Rola magistratu poza omówioną wyżej możliwością wstrzymania wykonania uchwały rady polega na przygotowaniu wszystkich spraw, w których stanowi rada (art. 44 ust. (1) p. a) ustawy samorządowej). W województwach zachodnich magistrat posiada więcej uprawnień.

Uchwały rady — zgodnie z art. 33 ustawy z dn. 11.VIII.1923 r. o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. Nr 62, poz. 954 z 1936 r.) i art. 65 ustawy samorządowej, podlegają zatwierdzeniu przez władze nadzorcze. Władzą tą w stosunku do m. st. Warszawy i Gdyni jest Minister Spraw Wewnętrznych, w stosunku do miast wydzielonych z powiatowych związków samorządowych, miast Tczewa, Ostrowa, Leszna i Zakopanego właściwy terytorialnie wojewoda po wysłuchaniu z głosem stanowczym wydziału wojewódzkiego (izby wojewódzkiej), w stosunku do pozostałych miast — właściwy terytorialnie wydział powiatowy.

Władza nadzorcza może odmówić zatwierdzenia uchwały również z punktu widzenia celowości, lecz może to uczynić w ciągu 60 dni od otrzymania uchwały, w przeciwnym razie po upływie tego czasu uchwałę uważa się za zatwierdzoną.

Uwagi powyższe dotyczą kwestii powzięcia uchwały, natomiast wykonanie jej należy do przełożonego gminy, który odnośny akt podpisuje łącznie z jednym z członków zarządu miejskiego (art. 46 ustawy samorządowej), ponieważ akt kup-

na — sprzedaży nieruchomości jest niewątpliwie dokumentem, przez który miasto zaciąga zobowiązanie.

Zgodnie z art. 82 ustawy notarialnej (Dz. U. poz. 609 z 1933 r.) umowy o przejęcie, o ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości powinny być pod nieważnością samej umowy sporządzone w formie aktu notarialnego.

W myśl powyższych uwag do umowy powinno się załączyć odpis uchwały rady miejskiej, odpis decyzji władzy nadzorczej zatwierdzającej uchwałę względnie stwierdzenie przez przełożonego gminy, że uchwałę wobec czasokresu należy uważać za zatwierdzoną.

Przy zawieraniu umów sprzedaży pamiętać o ograniczeniach, do których należą, poza ograniczeniami, wynikającymi z prawa budowlanego:

1) zakaz sprzedaży nieruchomości cudzoziemcom bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych (ustawa z dn. 24.III.1920 r. — Dz. U. z 1933 r., poz. 202),

2) zakaz sprzedaży nieruchomości, znajdujących się w pasie granicznym, bez zezwolenia wojewody (art. 13 rozporządzenia z dn. 23.XII.1927 r. o granicach Państwa — Dz. U. Nr. 11 z 1937 r., poz. 83),

3) zakaz sprzedaży nieruchomości członkom organów ustrojowych miasta (art. 9 ustawy samorządowej).

Nabywcy obowiązani są załączyć do umowy pozwolenia, przewidziane w pp. 1 i 2.

Oczywiście mają również znaczenie rygory zapisane w księdze wieczystej (hipotecznej) danej nieruchomości w związku z zaciągnięciem pożyczki hipotecznej, zajęciem nieruchomości na mocy wyroku sądowego, wytoczeniem sporu sądowego itp.

Od aktu kupna - sprzedaży nieruchomości pobiera się tytułem opłaty stempłowej 4%, do czego dochodzi 10% dodatek, razem zatem 4,4%. Odnośne przepisy zawarte są w art. 1, 4, 8, 15, 27, 45 — 63



ustawy o opłatach stemplowych (Dz. U. nr 64 z 1935 r., poz. 404). Wszelkie koszty sporządzenia umowy (opłaty stemplowe, dodatek komunalny, opłaty hipoteczne i notarialne) zgodnie z art. 303 Kod. Zob. ponoszą strony po połowie, wobec jednak Skarbu Państwa każda ze stron odpowiada solidarnie.

*St. Rudziński.*

### **Piśmiennictwo w sprawach, uregulowanych w art. 174 prawa budowlanego.**

Doniosłe znaczenie, jakie dla gospodarki miast w dziedzinie zakładania nowych, w pewnym stopniu również ulepszenia dawnych ulic, posiadają przepisy art. 174 prawa budowlanego, wywołało dość bogate piśmiennictwo. Na te prace składają się artykuły i porady, omawiające zarówno prawo pozytywne, jak i wykazujące konieczność wprowadzenia pewnych zmian do obowiązującego prawa, oraz wzory rad miejskich, dotyczące poboru opłat od adiacentów.

1. Gustaw Szymkiewicz. Prawo budowlane i zabudowanie osiedli. Warszawa 1936 r., tom I, str. 65 — 69, komentarze tom II, stron 206 — 236 i tom III, str. 23 — 27.

2. Dr Schnitzel i Dr Bałowski. Śląskie Prawo Budowlane. Katowice 1938 r., str. 63 i 64.

3. „Samorząd Miejski“ Nr 9 z 1932 r. str. 535. St. Zakrzewski. Pierwsze urządzenie ulic i chodników.

4. „Samorząd Miejski“ z 1936 r. Nr 13, str. 897 — 9, 933 — 8. Zmiana prawa budowlanego.

5. „Biuletyn Urbanistyczny“ Nr 2 z 1936 r. Gustaw Szymkiewicz. Nowelizacja prawa budowlanego.

6. „Samorząd Miejski“ z 1936 r. Nr 16 — 17, str. 1104. Przerzucanie kosztów pierwszego urządzenia ulic.

7. „Biuletyn Urbanistyczny“ Nr 1 z

1937 r. Tadeusz Guzowski. Przekładanie na adiacentów kosztów urządzenia ulic na podstawie art. 174 prawa budowlanego, str. 4 — 20. Inż. Ludwik Skopiński. Zagadnienie utrzymania i przebudowy ulic i placów miejskich — str. 21 — 26.

8. „Samorząd Miejski“ z 1937 r. Nr 19. Przekładanie kosztów urządzenia ulic, str. 1482.

9. „Samorząd Miejski“ z 1937 r. Nr 8. Właściwość władz przy zatwierdzaniu uchwał o poborze opłat od adiacentów. Zabezpieczenie opłat od adiacentów, str. 469 — 71.

10. „Orędownik Samorządu“ z 1937 r. Nr 5, str. 73. Opłaty od adiacentów.

11. „Samorząd Miejski“ z 1938 r. Nr 11, str. 799. Jan Wyka. Prawo o przekładaniu kosztów budowy ulic a ustawa o finansach komunalnych.

12. „Biuletyn Urbanistyczny“ Nr 2 z 1938 r. Przerzucanie kosztów urządzenia ulic, str. 51. Inż. St. Mazurkiewicz. Urządzenie ulic kosztem, właściceli parcelowanych terenów, str. 52 — 5.

13. „Orędownik Samorządu“ z 1938 r. Nr 4, str. 65 — 74. Ustawa o prawie budowlanym i zabudowania osiedli.

14. „Samorząd“ z 1939 r. Nr 13. H. N. Państwowa a rządowa władza nadzorcza nad samorządem na tle interpretacji art. 174 prawa budowlanego.

15. „Orędownik Samorządu“ Nr 3 — 4 z 1939 r. St. Rudziński. Przekładanie kosztów urządzenia ulic.

16. „Samorząd Miejski“ Nr 12 z 1939 r. Technika wymiaru i poboru opłat za pierwsze urządzenie ulic i placów komunikacyjnych. St. Dębowski.

Wzory uchwał (Przepisów miejscowych):

1. Miejscowe przepisy policyjno-budowlane dla miast. Związek Miast Polskich (projekt). Rok 1939 (§§ 34 — 42).

2. Uchwała Rady Miejskiej o przekładaniu na właścicieli przyległych działek kosztów pierwszego urządzenia ulic pla-

ców (wzór). Związek Miast Polskich. Rok 1937 wraz z poprawkami z 1938 r.

3. Uchwała Kolegium Tymczasowego Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy. Dziennik Zarządu Miejskiego Nr 41/42 z 1938 r.

4. „Orędownik Samorządu“ Nr 3 — 4 z 1939 r. Uchwała Rady Gminnej w sprawie przerzucenia kosztów pierwszego urządzenia ulic i placów komunikacyjnych (wzór).

R.

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI REFERATU URBANISTYCZNEGO ZWIĄZKU MIAST POLSKICH ZA OKRES 1.IV.1938 R. — 31.III.1939 R.

Rok sprawozdawczy przyniósł dalsze rozszerzenie działalności Referatu Urbanistycznego w zakresie pomocy technicznej dla Związków samorządowych przy sporządzaniu pomiarów i planów zabudowania, związane m. in. z rozwojem akcji kredytowej w tym zakresie, które obrazuje następujące zestawienie.

Ilość kredytowych gmin		1934/35	1935/36	1936/37	1937/38	1938/39
		54	79	63	121	153
Kredytowano		tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Pomiary i plany zabudowania	Fundusz Pracy . . . . .	668	662	110	350	472,7
	Komunalny Fundusz Pożyczkowo-Zapomogowy	—	318	382	357	777,0
	B. G. K. (P. Fund. Budowl.)	—	—	179	3,6	359,5
	P. Fundusz Budowlany (Gdynia) . . . . .	200	142	70	100	129,0
	Razem . . . . .	868	1.122	741	1.203	1 738,2

### 1. Działalność instrukcyjno-lustracyjna w dziedzinie organizacji pomiarów.

Działalność działu pomiarowego została znacznie rozszerzona na skutek przyjęcia drugiego inżyniera geodety. W zakresie wyjazdów instrukcyjno-lustracyjnych dokonano

	1937/38	1938/39
wyjazdów do poszczególnych miast i innych osiedli . . . . .	105	173
ogólnym kosztem . . . . .	4142,40 zł	6219,15 zł
przeciętna na jedno osiedle . . . . .	39,50 zł	38,15 zł

W zakresie organizacji pomiarów miejskich opracowano w 1938/39 r. warunki przetargowe, kosztorys, umowy oraz zaopiniowano umów dla 27 miast i osiedli (w roku 1937/38 dla 11 miast i osiedli). Udzielono w roku 1938/39 pomocy i porad w zorganizowaniu miejskich Biur Pomiarów dla 14 miast w roku 37/38 dla 13 miast).

Dalszy wzrost liczby wyjazdów w teren nie będzie możliwy przy obecnym personelu, ze względu na znaczną ilość pracy w biurze, obejmującej opracowywanie sprawozdań z wyjazdów, prowadzenie spraw związanych z rozdziałem kredytów oraz załatwianie korespondencji ogólnej.

Jednocześnie coraz bardziej rozwija się zakres pracy organizacyjnej (studia, opracowywanie instrukcyj, regulaminów itp.) celem usprawnienia działalności samorządowej służby mierniczej.

## 2. Działalność instrukcyjno - lustracyjna w dziedzinie sporządzania planów zabudowania.

Kierownik Referatu dokonał:

	1937/38	1938/39
wyjazdów do poszczególnych miast i innych osiedli . . . . .	50	44
ogólnym kosztem . . . . .	2299,60 zł	1897,40 zł
z przeciętną na jedno miasto ok. . . . .	46,— zł	43,12 zł

Ilość wyjazdów Kierownika Referatu uległa ograniczeniu w związku ze zwiększeniem ilości wyjazdów inżynierów mierniczych oraz z rozwojem prac, wymagających załatwienia w Warszawie.

## 3. Działalność opiniodawcza Komisji Urbanistycznej.

Kolegium Rzecznawców zaopiniowało 7 planów zabudowania: Miasto Luboml, Czeladź, Radomsko, Baranowicze i Biała Krakowska oraz uzdrowiska Druskienniki i Iwonicz (w roku 1937/38 wydano tylko 2 opinie). Prace wstępne do opinii o szeregu innych planów zabudowania są w toku, z czego 3 opinie (Tomaszów Mazowiecki, Równe, Chorzów) są na ukończeniu.

## 4. Porady prawno - budowlane.

Udzielono w roku 1938/39 porad pisemnych 15 oraz kilkadziesiąt porad ustnych.

## 5. Kurs Planowania Miast oraz Kurs Organizacji Pomiarów Miejskich.

W lutym 1939 r. odbyły się Kurs Planowania Miast zorganizowany przy współudziale Towarzystwa Urbanistów Polskich oraz Kurs Organizacji Pomiarów Miejskich zorganizowany przy współudziale Koła Inżynierów Mierniczych przy Stowarzyszeniu Techników Polskich. Miały one na celu zapoznanie specjalistów z wyższym wykształceniem, pracujących we wspomnianych dziedzinach, z najnowszymi zdobyczami i metodami pracy w tym zakresie. Kurs Planowania Miast trwał 13 dni, gromadząc 84 uczestników; referatów na Kursie wygłoszono 28. Kurs Organizacji Pomiarów Miejskich trwał 4 dni, gromadząc 117 uczestników; referatów wygłoszono na kursie 14. Znaczna ilość tych referatów polega na gruntownym opracowaniu zagadnień dotyczących w Polsce nie opublikowanych.

## 6. Sprawa Rozporządzenia o O. P. L. G. w budownictwie.

W związku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 1938 r. dotyczącym obrony przeciwlotniczej, Związek Miast Polskich przeprowadził ankietę wśród miast wydzielonych w sprawie stosowania tego rozporządzenia i na jej podstawie oraz w oparciu o specjalne studia materiałów zagranicznych opracował wnioski odnośnie pewnych zmian w rozporządzeniu. Wspomniane wnioski zostały następnie rozpatrzone na posiedzeniach Komisji Urbanistycznej.

## 7. Studia i tłumaczenia.

Dział studiów i tłumaczeń został w 1938/39 r. rozwinięty stosunkowo nieznacznie ze względu na brak dostatecznych środków pieniężnych na ten cel. Przetłumaczono kilkanaście artykułów (rozporządzeń urzędowych, artykułów z prasy fachowej itp.).

## 8. Biuletyn Urbanistyczny.

Wychodzący jako dodatek do „Samorządu Miejskiego“ kwartalnik „Biuletyn Urbanistyczny“ kontynuował swą rolę w wymianie spostrzeżeń i kontaktów w dziedzinie metod pracy nad sporządzaniem i realizacją planów zabudowania. W skład Komitetu wchodzi przedstawiciele Towarzystwa Urbanistów Polskich oraz Kierownik Referatu Urbanistycznego.

## POSIEDZENIA KOMISJI URBANISTYCZNEJ ZWIĄZKU MIAST POLSKICH.

W dniach 10 stycznia, 24 stycznia i 25 stycznia 1939 r. odbyły się posiedzenia Komisji Urbanistycznej Związku Miast Polskich, poświęcone rozpatrzeniu zagadnień związanych ze stosowaniem rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 1938 r. o przygotowaniu w czasie pokoju obrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej w dziedzinie regulacji i zabudowania osiedli oraz budownictwa publicznego i prywatnego.

Na posiedzeniu Komisji Urbanistycznej w dniu 26 maja 1939 r. przyjęto jednogłośnie sprawozdania z działalności Referatu Urbanistycznego (Związku Miast Polskich) i rachunkowe oraz preliminarz budżetowy na r. 1939/40 oraz załatwiono szereg spraw bieżących. Uzupełniono listę rzeczoznawców urbanistycznych przez wprowadzenie inż. arch. Tadeusza Zandfosa (Warszawa) oraz inż. arch. Stanisława Niemierkę (Stanisławów).

## POSIEDZENIE KOMISJI POMIARÓW I PLANÓW ZABUDOWANIA.

W dniu 18 kwietnia 1939 r. odbyło się w gmachu Polskiego Banku Komunalnego posiedzenie Komisji Pomiarów i Planów Zabudowania w sprawie rozdziału kredytów z kontyngentu 1939/40 roku na pomiary i plany zabudowania poszczególnym związkom samorządowym.

Rozpatrzone zostało ok. 260 zgłoszeń o przyznanie kredytów na pomiary i plany zabudowania w 1939/40 r. nadesłanych na sumę ogólną zł 3.500.000.

Komisja Pomiarów i Planów Zabudowania uchwaliła przyznać kredyty na pomiary i plany zabudowania na sumę ogólną zł 2.297.000 dla 182 związków samorządowych:

In st y t u c j a   k r e d y t u j ą c a	Ilość związków samorządowych	Ogólna suma przyznanych kr dytów
Panstwowy Fundusz Budowlany (B. G. K.) . . . . .	66	1.018.000 zł
Fundusz pracy . . . . .	44	475.000 zł
Komunalny Fundusz Pożyczkowo-Zapomogowy . . . . .	72	804.000 zł
R a z e m . . . . .	182	2.297.000 zł

## SPRAWOZDANIE Z „KURSU PLANOWANIA MIAST“.

W okresie od 6 —18 lutego 1939 r. odbył się w gmachu głównym Politechniki Warszawskiej „Kurs planowania miast“, zorganizowany przez Związek Miast Polskich przy współudziale Towarzystwa Urbanistów Polskich. Kurs zorganizowany został w celu zapoznania specjalistów z wyższym wykształceniem, pracujących w różnych ośrodkach planowania urbanistycznego Polski ze zdobyczami i metodami w zakresie planowania miast oraz z podstawowymi wiadomościami z dziedzin pokrewnych. Z wykładami prelegentów związana była dyskusja, która w sumie trwała 20 godzin.

Kurs trwający 12 dni (75 godzin) zgromadził 80 uczestników, pracowników 16 biur planowania miast, 9 ośrodków planowania regionalnego oraz Biur Pomiarów i Zabudowy Miast przy Wydziale Wojewódzkim Warszawskim i Warszawskiego Wydziału Powiatowego, Biura Planowania przy Ministerstwie Spraw Wojskowych. Ponadto szereg osób brało udział w Kursie w charakterze gości na niektórych referatach. W Kursie brało również udział 3 studentów Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej i 1 student Wydziału Architektury Politechniki Lwowskiej.

Podział słuchaczy z ukończonymi studiami wyższymi przedstawiał się następująco:

inżynierów architektów	— 65
inżynierów geodetów	— 7
inżynierów komunikacji	— 4
magistrów filozofii, prawa oraz ekonomii	— 4

Na kursie zostało wygłoszonych 28 referatów przeważnie przez inżynierów zatrudnionych w 7 różnych ośrodkach planowania urbanistycznego oraz specjalistów z pokrewnych dziedzin (2 inżynierów z Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, 2 inżynierów z Ministerstwa Spraw Wojskowych, 2 inżynierów z Ministerstwa Komunikacji, 2 inżynierów z Działu Komunikacji Zarządu Miejskiego m. st. Warszawa).

Równocześnie z „Kursiem planowania miast“ została urządzona wystawa - pokaz prac z dziedziny urbanistyki, na którą 16 biur planowania miast i biur planowania regionalnego nadesłało ok. 200 plansz (studiów i projektów planów zabudowania).

W czasie trwania Kursu odbył się objazd autokarami nowych dzielnic Warszawy (wraz ze zwiedzeniem Starego Miasta) oraz pokaz wystawy „Warszawa wczoraj, dziś, jutro“ wraz z referatem inż. Różańskiego o organizacji Działu Planowania Miasta. W obu tych pokazach objaśnień udzielali inżynierowie w Dziale Planowania Miasta.

Dla ułatwienia orientacji uczestników Kursu w jego programie i zakresie opracowane zostały i wydane drukiem szczegółowe dyspozycje referatów oraz rozkład zajęć w okresie trwania Kursu, wręczone każdemu uczestnikowi.

Materiały Kursu w postaci referatów oraz ważniejszych fragmentów dyskusyj, po uzupełnieniu i opracowaniu do druku, zostaną opublikowane w ramach „Biuletynu Urbanistycznego“, poczynając od następnego numeru.

### OPINIOWANIE PROGRAMÓW I PROJEKTÓW PLANÓW ZABUDOWANIA.

Kolegium Rzecznawców Komisji Urbanistycznej Związku Miast Polskich rozpatrzyło następujące projekty planów zabudowania:

*dnia 16.XII.1938 r.* — na posiedzeniu w Radomsku projekt planu zabudowania

m. Radomska. Projektowali: inż. arch. Adam Paprocki (Warszawa) i Włodzimierz Brzozowski (Warszawa). Opiniowali: inż. arch. Tomira Słońska (Łódź) i insp. Stanisław Dębowski (Warszawa).

*dnia 14.I.1939 r.* — na posiedzeniu w Warszawie projekt planu zabudowania uzdr. Iwonicza. Projekt wykonany w Biurze Regionalnego Planu Zabudowania Okręgu Lwowskiego. Opiniowała: inż. arch. Helena Kurkiewicz - Morsztynkiewiczowa (Warszawa).

*dnia 4 i 17.II.1939 r.* — na posiedzeniu w Warszawie projekt planu zabudowania m. Baranowicz. Projektowali: inż. arch. Adam Paprocki (Warszawa) i Włodzimierz Brzozowski (Warszawa). Opiniowali: inż. arch. Wacław Broda (Białystok), inż. arch. Jerzy Pieńczykowski (Białystok) i dr. Tadeusz Dalbor (Warszawa).

*dnia 13.III.1939 r.* — na posiedzeniu w Białej Krakowskiej projekt planu zabudowania m. Białej Krakowskiej. Projektował: inż. arch. Stanisław Piotrowski (Katowice). Opiniowali: inż. arch. Józef Reński (Kielce) i mgr Kazimierz Śliwa (Kielce).

*dnia 22.V.1939 r.* — na posiedzeniu w Warszawie projekt planu zabudowania m. Równego. Projekt wykonany przez Biuro Regionalnego Planu Zabudowania Okręgu Wołyńskiego w Łucku. Opiniowali: inż. arch. Władysław Wieczorkiewicz (Warszawa) i Stefan Zbrożyna (Warszawa).

*dnia 3.VI.1939 r.* — na posiedzeniu w Tomaszowie Mazowieckim projekt planu zabudowania m. Tomaszowa Maz. Projekt wykonany przez Biuro Regionalnego Planu Zabudowania w Łodzi. Opiniowali: inż. arch. Roman Pękalski (Poznań) i dr Tadeusz Dalbor (Warszawa).

Na ukończeniu są prace nad projektem planu zabudowania i w najbliższym czasie będą opiniowane projekty planów zabudowania miast:

*Chorzowa* — projektuje Biuro Planu Regionalnego Zagłębia Górniczo - Hutniczego w Katowicach. Opiniują: inż. arch. Kamil Lisowski (Warszawa), dyr. Wacław Drojanowski (Warszawa), inż. arch. Brunon Hein (Łódź).

*Rzeszowa* — projektuje inż. arch. Kazimierz Dziewoński (Kraków). Opiniują: prof. inż. arch. Stanisław Filipkowski (Lwów) i mgr Jerzy Ponikiewski.

## KONKURSY.

Jury konkursu na opracowanie terenów sportowych, wystawowych i wyścigów konnych na łąkach Tatarów w Lublinie przyznało nagrody następującym projektom: nagrodę I-ą — 2.500 zł: inż. arch. Ihnatowiczowi Zbigniewowi i inż. arch. Pigułowskiemu Kazimierzowi (Warszawa), nagrodę II-ą — 2.000 zł: inż. ogr. Scholtzówniej Alinie (Warszawa), nagrodę IV-ą — 1.250 zł: inż. arch. Lierowi Stefanowi i inż. arch. Lierowi Kazimierzowi. nagrodę IV-ą — 1.250 zł: inż. arch. Wejchertowi Kazimierzowi i inż. arch. Ciołkowi Gerardowi (Warszawa).

Ogółem nadesłano prac 10.

## PRZEWIDZIANE KONKURSY URBANISTYCZNE NA NAJBLIŻSZY OKRES:

Konkursy na rozplanowanie uzdrowiska Buska oraz uzdrowiska Orłowo.

## INFORMACJE:

W dniach 23 i 24 czerwca 1939 r. odbyła się w Krakowie i Rożnowie konferencja w sprawie skoordynowania przyszłych poczynań parcelacyjno - budowlanych z zamierzeniami inwestycyjnymi o państwowym znaczeniu na terenach przylegających do za-  
lewu w Rożnowie i Czchowie.



### *Nowe biura planowania regionalnego:*

1) Biuro Regionalnego Planu Zabudowania Centralnego Okręgu Przemysłowego w Sandomierzu. Adres: Sandomierz, ul. Panny Marii 1, tel. 186.

2) Biuro Regionalnego Planu Zabudowania Okręgu Lubelskiego. Adres: Lublin, ul. Krakowskie Przedmieście 49, tel. 21-58.



### *Zmiany adresów:*

1) Biuro Regionalnego Planu Zabudowania Okręgu Łódzkiego, Łódź, ul. Narutowicza 109.

2) Biuro Regionalnego Planu Zabudowania Terenów Górskich Woj. Stanisławowskiego, Stanisławów, ul. Gołuchowskiego 46.

**POLSKIE TOWARZYSTWO  
REFORMY MIESZKANIOWEJ**



# B i b l i o g r a f i a

## Dom-Osiedle-Mieszkanie:

- Nr 6 — 7 — 1938 r. poświęcony Międzynarodowym Kongresom Architektury Nowoczesnej zawiera artykuły:  
„Dziesięć lat pracy międzynarodowych kongresów architektury nowoczesnej, 1928 — 1938“ — H. i S. Syrkusowie.  
„V Międzynarodowy Kongres Architektury Nowoczesnej w Paryżu — Przebieg Kongresu — Rezolucje“.  
„Rozwiązanie zasadnicze“ — Le Corbusier.  
„Rodowód architektury funkcjonalnej“ — H. i S. Syrkusowie.  
„Pawilon nowych czasów na Międzynarodowej Wystawie w Paryżu — „Rozmowa z Corbusier'em“ — „Rozwój miast w napisach“ — St. Tołwiński.  
„Z działalności organów C. I. A. M.“.
- Nr 8 — 9 — 1938 r. omawia budownictwo tanich mieszkań w Holandii:  
„Budownictwo społeczne w Holandii“ — Eugenia Szenkier.  
„Z zagadnień planowania tanich mieszkań w Holandii“ — arch. T. Berlinerblau i arch. K. Limpeg.  
„Budownictwo dla rodzin zdeklasowanych i bezrobotnych w Holandii“ — Eugenia Szenkier.
- Nr 10 — 1938 r. o gęstości zabudowania i zaludnienia w miastach:  
„Gęstość zabudowania i zaludnienia w miastach amerykańskich“ — T. Mc. Crosey.  
„Gęstość zaludnienia i ruch ludnościowy w Warszawie“ — W. Królikowski.
- Nr 11 — 1938 r. Budownictwo tanich mieszkań w Trzeciej Rzeszy:  
„Współczesne problemy budownictwa mieszkań robotniczych w Niemczech“ — dr. Bruno Szwan.  
„Budownictwo mieszkaniowe w Niemczech“ — Jan Strzelecki.
- Nr 12 — 1938 r. — omawia zagadnienia instalacyj w tanich mieszkaniach w szeregu fachowych artykułów.

## Dom-Osiedle-Mieszkanie:

- Nr 1 — 1939 r. Jubileuszowy numer dziesięciolecia pisma, poświęcony jego założycielowi i 8-letniemu redaktorowi, ś. p. Teodorowi Teoplitzowi.

Szereg artykułów tego numeru omawia wszechstronną działalność tego ruchliwego i czynnego umysłu: w zakresie polityki komunalnej, w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w Społecznym Przedsiębiorstwie Budowlanym, w organizacjach międzynarodowych itd. Między innymi artykuły inż. arch. L. Tomaszewskiego i St. Zbrożyny omawiają jego prace w dziedzinie urbanistyki i na terenie Związku Miast Polskich. Zamyka numer bibliografia pism ś. p. T. Teoplitza i spis rzeczy D. O. M. za 1938 r.

Nr 2 — 1939 r. zawiera artykuł M. Koneckiego o „zagadnieniach mieszkaniowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej“, ilustrowany dużą ilością fotografii. St. Zbrożyna zamieszcza w tym numerze „sprawozdanie ze Zjazdu Miast w Poznaniu w 1921 r.“.

Nr 4 — 1939 r. poświęcony dekoracji wnętrz:  
„Dekoracja wnętrz“ — J. Goryński.  
„Wzorownia mieszkaniowa w kolonii robotniczej państwowych zakładów lotniczych w Rzeszowie“.



## S O M M A I R E

**Adam Kuncewicz: Les villes de l'ancienne Pologne.**

Apperçu de l'évolution de la vie urbaine et des formes de villes en Pologne depuis le commencement de l'état polonais jusqu'à maintenant. Les trois chapitres intitulés: „La naissance des villes“, „Situation générale des villes“, et „Le plan de la ville et la politique immobilière“, présentent l'aspect administratif, politique, social et économique du problème. Ces données permettent de tirer plusieurs conclusions intéressantes au sujet de l'urbanisme qui, pour être basées sur le passé, n'en sont pas moins propres à appliquer à la situation présente.

**Kamil Lisowski: La question des réserves de terrains pour l'extension des villes.**

L'auteur tâche de définir la grandeur minimum des terrains qu'une ville doit avoir en possession pour avoir la possibilité d'exercer l'influence nécessaire sur la construction publique ainsi que privée.

**Czesław Gawdzik, Władysław Łaparewicz: Concours pour l'aménagement de fragments de villes.**

Analyse de la nécessité des concours pour plans d'aménagement, prenant pour base le concours pour le plan d'aménagement du quartier „Tartarów“ à Lublin.

---

**KOMITET REDAKCYJNY: INŻ. STANISŁAW ALBRECHT, DR. TADEUSZ DALBOR, INŻ. HELENA KURKIEWICZ - MORSZTYNKIEWICZOWA, INŻ. MARIAN SPYCHALSKI I INŻ. LEONARD TOMASZEWSKI.**

---

**Adres redakcji i administracji: Warszawa, Zgoda 10, tel. 339-63.**

---

**Drukarnia Samorząd. Instytutu Wydawn. w Warszawie, ul. Miodowa 6. Tel. 682-18.**