

Plan powyższy powinien czynić zadość potrzebom wszelkiego rodzaju komunikacji, budowlanym, bezpieczeństwu ogniowego, zdrowotnym i estetycznym, przy czym niezbędne jest zapewnienie miejscowości warunków łatwego odwodnienia i zaopatrzenia w wodę, oraz przewidzenie niezbędnych przestrzeni zazielenionych i wolnych od zabudowy dla wypoczynku, rozrywki i sportu.

Sieć ulic, dostosowana do konfiguracji terenu, rozmiarów oczekiwanego ruchu oraz wysokości zabudowy przyległych gruntów, powinna uwzględniać różnicę pomiędzy arterjami komunikacyjnymi i ulicami t. zw. mieszkalnymi.

Gęstość, wysokość i rodzaj zabudowy oraz rozmiary, parcelację i położenie względem stron świata poszczególnych bloków budowlanych należy normować według ich przeznaczenia, mając na względzie zapewnienie dostatecznego dostępu światła do budowli przeznaczonych do stałego przebywania ludzi. Nadto rozplanowanie bloków i parcel powinno umożliwiać łatwe ich odwodnienie i zaopatrzenie w wodę.

Skoro istota planu zabudowy, jak to wynika z powyższego, różni się zasadniczo od istoty planu pomiarowego, który polega jedynie na graficznym przedstawieniu stanu istniejącego, — metody sporządzenia pierwszego różnić się muszą zasadniczo od metod sporządzenia drugiego. O ile tedy przy sporządzaniu planu pomiarowego przetarg cen może być uzasadniony, o tyle przy sporządzaniu planu regulacyjnego jest niewłaściwy.

Ze względu na wadliwy w wielu wypadkach sposób zabudowania miast polskich wskazanem jest, aby przy odczuwanej już dziś przez miasta potrzebie uregulowania istniejącego stanu rzeczy oraz przyszłego rozwoju budowlanego, sporządzanie planów zabudowy spoczywało w rękach rzeczywiście wykwalifikowanych.

Plany dla mniejszych niezasobnych miast należałoby oddawać w ręce jednego inżyniera. Plany miast większych — opracowywać w sposób normalny, t. j. powierzyć pomiar geometrze lub inżynierowi, a plan regulacyjny (zabudowy) — urbanście.

Ogłoszenia, w rodzaju wspomnianych na wstępie, powodują dla miast jedynie straty materialne, gdyż plany wykonane przez siły niepowołane wywołują nieproduktywne wydatki, trudności przy ich zatwierdzaniu przez Ministerstwo Robót Publicznych, względnie Urzędy Wojewódzkie i niekorzystne zwłoki w wykonaniu zamierzeń budowlanych gmin miejskich.

Nadmienia się również, że o pozyskanie planów regulacyjnych (zabudowy) powinny miasta zabiegać przed ujawnieniem tendencji rozbudowy. W sprawach sporządzania tych planów zwracać się do znanych sił fachowych, a w razie nieznajomości takowych, zasięgać informacji w Dyrekcji Robót Publicznych lub w Towarzystwie

Urbanistów Polskich w Warszawie (ul. Koszykowa 55, Wydział Architektury Politechniki).

Za Wojewodę: *Krug*, Dyrektor Robót Publ.

Urząd Wojewódzki w Kielcach

(Okręgowa Dyrekcja Robót Publ.)

Dnia 15 lutego 1928 r.

Nr III-421/28.

Przedmiot: *Wydzierżawianie i sprzedaż gruntów państwowych na cele mieszkaniowe.*

OKÓLNIK Nr 21.

Do wszystkich Starostw i Magistratów miast wydzielonych wojew. kieleckiego.

Wydzierżawienie lub sprzedaż gruntów państwowych instytucjom społecznym i spółdzielniom mieszkaniowym na cele mieszkaniowe po ulgowych cenach na zasadzie rozporządzenia z 22 kwietnia 1927 roku o rozbudowie miast może być dokonywane jedynie w wypadku, gdy wymienione instytucje i spółdzielnie dają gwarancję ekonomicznej budowy, opartej na rzeczowej kalkulacji czynszów mieszkaniowych.

W tym celu poleca Urząd Wojewódzki, by do wniosków w sprawie wydzierżawienia lub sprzedaży gruntów państwowych na cele mieszkaniowe po cenach ulgowych załączone były kalkulacje czynszu mieszkaniowego.

Wymieniony czynsz powinien być obliczony według kosztów budowy, na zasadzie którego będzie ustalona wysokość rocznych rat amortyzacyjnych razem z oprocentowaniem pożyczki, wysokość kwot odpisywanych na amortyzację budynku, remont, wydatki administracyjne, podatki i asekurację.

Tak obliczony czynsz za 1 m³ użytkowej objętości mieszkań porównać należy z przeciętnym czynszem w nieruchomościach podlegających ustawie z dnia 11 kwietnia 1924 roku o ochronie lokatorów (Dz. Ust. R. P. Nr 39, poz. 406) w danej miejscowości.

Jeżeli z porównania okaże się, że czynsz w zamierzonej budowie będzie wyższy od 100 0/0 podstawowego komornego, obliczonego w złotych w złocie według norm ustalonych ustawą z 1924 roku, przy wydzierżawianiu lub sprzedaży gruntów państwowych na te cele nie będą uwzględnione ulgi ani w czynszu lub cenie, ani przy spłacie ceny kupna. Przy przedkładaniu do aprobaty należy dołączyć zarówno kalkulację czynszu zamierzonej budowy, jak i obliczenia Starostwa (Magistratu), służące do porównania i wniosku.

Za Wojewodę: *Krug*, Dyrektor Robót Publ.