

Ziemomysł Starkiewicz

KRYNICKIE MIEJSCOWE PRZEPISY BUDOWLANE Z ROKU 1928

Jestem architektem prowadzącym od lat pracownię projektową w Krynicy. Upřednio, w latach 1975-1989, pełniłem funkcję architekta miejskiego, w związku z czym mam możliwość śledzenia na przestrzeni lat modyfikacji Prawa Budowlanego i „upraszczania” przepisów związanych z procesem inwestycyjnym.

Z dużym zainteresowaniem zapoznałem się z udostępnionymi mi przez redakcję *Almanachu Muszyny* „Miejscowymi przepisami budowlanymi”, opracowanymi – jak wynika ze wstępu – przez rzeczoznawcę budowlanego Komisji Zdrojowej wraz z „lekarzem zakładowym” (odpowiednik obecnego Naczelnego Lekarza Uzdrowiska) i wiceburmistrzem miasta Krynicy.

Jak wynika już z samego wstępu, przepisy te zostały opracowane przez członków działającej w uzdrowisku Komisji Zdrojowej na podstawie Ustawy Budowlanej z dnia 16 lutego 1928 r. Świadczy to o randze i autorytecie Komisji Zdrojowej, która miała możliwość – na podstawie ustawy podstawowej – stworzyć „Miejscowe przepisy budowlane”, dostosowane do potrzeb i warunków lokalnych, a w szczególności do potrzeb uzdrowiska. Przepisy te obejmują całokształt zagadnień związanych z budownictwem, począwszy od rozstrzygnięć urbanistycznych, poprzez przepisy natury technicznej, do szczegółów wyposażenia pensjonatów i budynków mieszkalnych. Z ich lektury przebija troska ustawodawców o ochronę krajobrazu i estetykę uzdrowiska.

Pierwsze paragrafy „przepisów” zajmują się, jak byśmy to dzisiaj określili, założeniami urbanistycznymi. Określają szczegółową szerokość ulic, chodników, z podziałem na poszczególne kategorie ważności, tj. na główne, drugorzędne i lokalne oraz związane z nimi linie budowlane (obecnie rozgraniczające), tj. odległości linii zabudowy od osi jezdni. Twórcy przepisów nie poprzestali jednak tylko na sprawach technicznych, ale szczegółowo ustalili, kto i w jakich proporcjach ponosić będzie koszty budowy i uzbrojenia nowych ulic, takie jak: koszty wykupu gruntów potrzebnych do budowy jezdni i chodników, budowy oświetlenia i „urządzenia” wodociągów oraz kanalizacji. Założyli, że nikt nie może się uchylić od udziału w tych kosztach. Koszty pierwszego urządzenia ulicy wraz z chodnikami rozkładają się w całości lub części na właścicieli przyległych do tych ulic działek, proporcjonalnie do długości ich frontu, a także właścicieli działek nieprzylegających do nowo urządzonych ulic, o ile ulica może mieć dla nich znaczenie komunikacyjne lub podnosić wartość gruntów.

Przepisy regulują wielkość działek budowlanych dla poszczególnych rodzajów zabudowy, określają minimalną szerokość działki budowlanej na 18 m, a głębokość na 20 m.

Ustalają procent zainwestowania terenu: dla zabudowy luźnej 20%, dla zabudowy zwartej 50%. Kolejne przepisy regulują lokalizację budynków gospodarczych. Zakazują ich budowy w strefie uzdrowskiej, mówiąc, że: „w części obszaru ochrony sanitarnej stanowiącej teren miasta Krynicy Zdrój wznoszenie obór, stajen i chlewni jest zabronione. Nie mogą być wznoszone budynki pomocnicze – piwnice, spichlerze, drewniane, składy, stodoły, wozownie, garaże i gospodarcze – obory, chlewy, stajnie, o ile są zbudowane z materiałów nieogniotrwałych lub rażą nieestetycznym wyglądem albo też przeszkadzają zamierzeniom regulacyjnym. Budynki takie nie mogą być gruntownie naprawiane i remontowane, a z chwilą uznania ich przez Komisję Budowlaną za zagrażające bezpieczeństwu lub zdrowotności publicznej zostaną zniesione na koszt właściciela”.

Dla budynków gospodarczych określone zostały podstawowe warunki sanitarne tj. usytuowanie pomieszczeń na gnojówkę i wymagania techniczne, jakim powinny odpowiadać, wysokości pomieszczeń, wentylacje, rodzaje koryt i żłobów do karmienia zwierząt, usytuowanie okien „tak, ażeby oświetlały zwierzęta z boku, nie zaś w oczy. Ponadto okna muszą być urządzone do otwierania i zaopatrzone w siatkę przeciwko muchom”.

Następne paragrafy poświęcone są sprawom technicznym stosowanych wówczas materiałów budowlanych. Było to możliwe w czasach, gdy sprowadzały się one jedynie do cegły, drewna, stali i betonu. Przepisy określały, że ściany z cegły w budynkach mieszkalnych nie mogły być cieńsze niż 1 i 1/2 cegły, według wymiarów stosowanych przez ówczesne cegielnie (41 cm), różnych od obecnie stosowanych (38 cm). Ciekawe jest zalecenie, żeby „w budynkach wysokich ściany zewnętrzne z cegły palonej zwiększały swoją grubość o 1/2 cegły, co dwie kondygnacje licząc ku dołowi.”

Ściany budynków wyższych niż dwie kondygnacje winny być „kotwione” stalowymi lub drewnianymi belkami stropowymi lub jednolitymi płytami betonowymi. Piwnice budynków musiały być nakryte stropem ogniotrwałym. Podyktowane to było względami wytrzymałości konstrukcji i ochroną przeciwpożarową.

Szczególną uwagę poświęcili twórcy przepisów części uzdrowskiej Krynicy i estetyce obiektów budowlanych. Zakazano wywieszania i ustawiania szyldów, reklam i ogłoszeń bez uprzedniego zatwierdzenia ich projektu przez Wydział Wykonawczy Komisji. W razie umieszczenia ich bez zezwolenia miały one być usuwane bezzwłocznie przez „organa Komisji Zdrojowej”. Przepisy mówią, że reklamy nie mogą być „jaskrawe, niegramatyczne, niedbałe, płócienne, papierowe i w ogóle z lichych materiałów i nieharmonizujące z otoczeniem i nie mogą szpecić uzdrowska”.

Dotyczą też wykończenia elewacji – „fasad” – budynków, uznając wszystkie, a nie tylko frontową, za istotne. Wszystkie więc powinny mieć opracowane odpowiednie rozwiązania architektoniczne. Wynika to z faktu „przeprowadzenia ulic górnych, z których widok będzie się rozciągał na tyły obecnych domostw oraz żywy ruch turystyczny i narciarski”. Dużą uwagę poświęcają ustawodawcy dachom budynków i ich pokryciu, zalecając dachówkę, za czym „przemawiają względy natury estetycznej, gdyż należy uważać za wskazane zachowanie piękna krajobrazu, (...) zwłaszcza w terenie górskim, gdzie kwestia widokowa odgrywa bardzo ważną rolę. Ponadto dachy o większym spadku kryte dachówką są trwalsze i odporniejsze na zmiany atmosferyczne i nie wymagają konserwacji”.

W trosce o estetykę uzdrowiska przepisy określają szczegółowo rodzaj i sposób ogradzania nieruchomości, zezwalając jedynie na tymczasowe ogrodzenia „sztachetowe”, nakazują uporządkowanie, obsadzenie kwiatami lub krzewami ogródków od strony ulic, placów i sąsiadów, zakazując sadzenia w tych miejscach warzyw i „ogrodowizny”.

Zwrócono też uwagę na konieczność rozbiórki wszelkich obiektów tymczasowych, wzniesionych w związku z prowadzeniem robót budowlanych, z chwilą ukończenia budowy – pod rygorem rozbiórki w drodze postępowania przymusowego.

Przepisy posiadają również część, którą dzisiaj nazwalibyśmy warunkami technicznymi. Na wstępie jednak tego rozdziału pojawiają się punkty, mające na celu troskę o zdrowie przyszłych użytkowników budowanych obiektów, zaakcentowaną przez szczegółowe określenie cykli technologicznych, dla przykładu: „Budynek murowany, pod dach doprowadzony podczas wiosny, może być tynkowany wewnątrz i zewnątrz dopiero w jesieni, a w następnym roku zamieszkały”. Odnosi się to do poszczególnych cykli rocznych budowy, w zależności od rozpoczęcia robót.

W części tej określone zostały szczegółowo wysokości pomieszczeń, warunki, jakie spełniać powinny pokoje dla kuracjuszy, kuchnie, korytarze i klatki schodowe, jak również łazienki i „klozety”. Zadbano też o przepisy sanitarne. „Kuchnie w budynkach przeznaczonych na pensjonaty powinny posiadać powierzchnię dostateczną obliczoną w stosunku 1 m² podłogi na jednego gościa pensjonatu, minimalna wysokość winna wynosić 3 m, a powierzchnia 30 m². Kuchnie powinny posiadać urządzenia do obierania jarzyn, mycia garnków i osobno ubikacje na spiżarnie, lodownie, kredens i zmywalnię”. Zaleca się wykładanie ścian w kuchniach płytkami „terazzo”, „tafelkami” lub malowanie olejne. Szczegółowo określono wymiary klatek schodowych, wysokości pomieszczeń w zależności od przeznaczenia, sposób oświetlenia światłem dziennym pomieszczeń, wykonania wentylacji we wszystkich pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi. „Pokoje przeznaczone dla kuracjuszy powinny posiadać drzwi na korytarz podwójne, ściany i sufity mają zawierać materiały tłumiące hałas”.

Zaskakujący jest przepis wymagający montażu dźwigów elektrycznych w budynkach trzypiętrowych lub dwupiętrowych z poddaszem, zważywszy, że obecnie obowiązek taki istnieje dla budynków powyżej pięciu kondygnacji.

Anachroniczne wydają się dzisiaj obowiązkowe przepisy o konieczności „przewidzenia wnęki dla służącej o wymiarach co najmniej 3 m², lub specjalnego pokoiku dla służby”. Twórcy „przepisów” zakazują również kategorycznie „urządzenia” lokali mieszkalnych w suterynach.

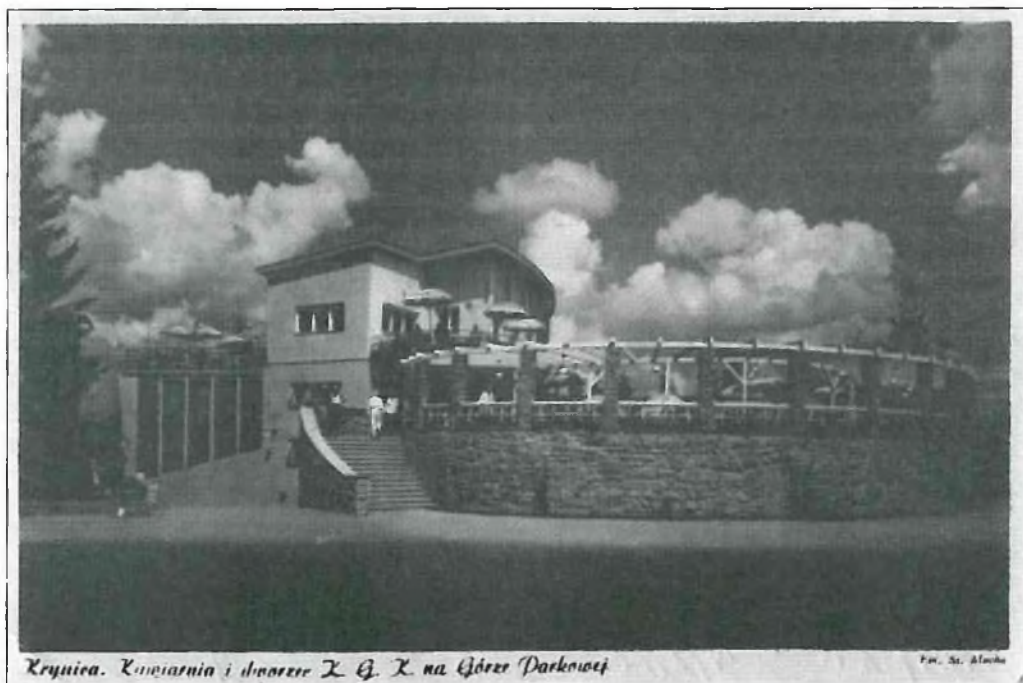
Pozwolenia na wykonywanie ogrodzeń stałych od strony ulic, placów i parcel sąsiednich, umieszczania tablic reklamowych, szyldów, gablotek, godeł domów udzielała Komisja Zdrojowa po uprzednim przedłożeniu jej projektu do zatwierdzenia.

Komisja Zdrojowa nakazywała po zakończeniu stanu surowego budowy, przed przystąpieniem do robót wykończeniowych, wniesienie odpowiedniego podania z prośbą o komisyjne zbadanie budowy w stanie surowym i uzyskanie zezwolenia na jej dokończenie.

W trosce o wypoczywających kuracjuszy zabronione było „w sezonie głównym wykonywanie robót budowlanych i wożenie materiałów powodujących hałas od 22-giej do 8-mej, a w porze południowej między 14-tą a 16-tą”.

Omówione wyżej „Miejscowe przepisy budowlane” wydają się nam dzisiaj bardzo lakoniczne i ogólnikowe. Mimo to zawarte w 58 paragrafach przepisy budowlane, egzekwowane rygorystycznie przez Komisję Zdrojową, pozwoliły na prawidłową i estetyczną zabudowę uzdrowiska i miasta Krynica. To przecież wtedy Krynica zyskała zaszczytne miano „perły polskich uzdrowisk”.

Zrealizowane w tym okresie obiekty, takie jak sanatorium Nowy Dom Zdrojowy, „Patria”, pensjonaty przy ul. Pułaskiego: „Kasztelanka”, „Raj”, „Melsztyn”, Willa „Dyrektorówka”, czy kolejka na Górę Parkową z dolną i górną stacją, świadczą o wysokim kunszcie architektów, projektantów, budowniczych, a także o bardzo ważnej roli Komisji Zdrojowej, która inicjowała i nadzorowała te przedsięwzięcia.



Górna stacja kolejki linowej na Górę Parkową (pocztówka z lat 30.)

Źródło:

Miejscowe przepisy budowlane opracowane przez rzeczoznawcę budowlanego Komisji Zdrojowej w Krynicy inż. arch. Jana Bieńkowskiego, lekarza zakładowego w Krynicy dra Wacława Graba-Łęckiego oraz inż. Józefa Krówkę, wiceburmistrza miasta Krynicy, na zasadzie art. 405 ustawy budowlanej z dnia 16 lutego 1928 r. (Dz.U.R.P. Nr 23 poz. 202). Pod dokumentem widnieje podpis Przewodniczącego Komisji Zdrojowej, Leona Nowotarskiego.