

# Janusz Bogdanowski

---

## Problemy urbanistycznej rewaloryzacji zabudowy mieszkaniowej z przełomu XIX i XX w. na przykładzie Krakowa

---

Ochrona Zabytków 33/2 (129), 104-115

---

1980

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

JANUSZ BOGDANOWSKI

## PROBLEMY URBANISTYCZNEJ REWALORYZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z PRZEŁOMU XIX I XX W. NA PRZYKŁADZIE KRAKOWA

Opowieścią o „studziennych podwórzach” i „piwnicznych izbach” suterren obciążone zostało niemal całe dziedzictwo architektury mieszkaniowej przełomu stuleci<sup>1</sup>. Badania ostatnich lat ukazują tę sprawę w innym, bardziej złożonym, ale i barwniejszym świetle. Okazuje się, że zabudowa tych czasów była znacznie bardziej zróżnicowana, niż mogłoby się wydawać. Można wymienić przynajmniej cztery jej rodzaje<sup>2</sup>, według przyjętego umownie następującego podziału (uwzględniając krakowskie układy):

<sup>1</sup> Charakterystyczne wypowiedzi na ten temat występują zarówno w literaturze pięknej, jak i w literaturze fachowej, eksponującej tę właśnie cechę zabudowy. Takie ujęcia zawiera np. klasyczne dziś dzieło: T. Tołwiński, *Urbanistyka*, t. III, Warszawa 1948, s. 70—71

<sup>2</sup> Podział oparty na badaniach prowadzonych przez autora w latach 1972—1979.

— „kamienica”, zatem niezbyt duży, 2—4-kondygnacyjny dom jednoklatkowy, mieszczący zwykle 3—6 obszernych, wygodnych mieszkań — „apartamentów”, raczej bez oficyn, za to z ogrodem;

— „czynszówka”, a więc duży do 5—6 kondygnacji dom wieloklatkowy, dla wielu rodzin, opatrzony z zasady oficynami, ale przeważnie z ogródkiem na podwórku;

— „willa”, czyli na ogół 2—3-rodzinna kamieniczka w niewielkim ogródku;

— „pałacyk”, czyli jedno- lub najwyżej dwurodzinna willa w dość dużym już ogródku.

Wszystkie te rodzaje zabudowy w różnych proporcjach i w różnym zakresie powstawały w dzielnicach ówczesnych miast. Z czasem ulegały przekształceniom, zmieniając niekiedy całkowicie nawet pierwotnie zamierzoną postać.



1. Widok Krakowa od strony Krzemionek, ok. 1870 (według J. Chociszewski, *Malowniczy opis Polski*, Poznań 1891)

1. View of Cracow from Krzemionki, ca 1870





2. Kraków w początkowym okresie kształtowania współczesnego śródmieścia (1855—1870). Zatoczona jeszcze przez Kościuszkę (1794) linia okopów „noyau” zostaje teraz wzmocniona i przekształcona (A), a w jej obrębie wytyczane są w rozwinięciu dawnej kanwy przedmieść liczne nowe ulice (kreskowanie pionowe). Nie naruszona pozostaje dawna sieć wodna (B). Powstaje natomiast cały nowy system dróg fortecznych (C) dojazdowych i rokardowych (okrężnych) na przedpolu „noyau”. Łączą one w jedną całość pierścien ziemnych szanców i fortów różnego rodzaju (D, E, F, G) wysuniętych poza obręb podmiejskich wsi (oprac. J. Bogdanowski)

2. Cracow in early period of forming the centre (1855—1870). A line of trenches „noyau” drawn still by Kościuszko (1794) has not been consolidated and transformed; within it, in the expansion of the former outline of the centre, numerous new streets are demarcated (vertical lining). Intact remains an old water network (B). On the other hand, a completely new system of fortress roads (C), access and strategic (roundabout) roads in the foreground of „noyau” is being built. The roads link into one a ring of ground entrenchments and forts of different kinds (D, E, F, G) protruding beyond suburban villages

Za przedmiot rozważań przyjmijmy na razie tę właśnie pierwotną, „modelową” postać, ograniczając się przy tym tylko do jednej z nich — kamienicy, gdyż ona właśnie stanowi ciągle jeszcze około 80% zabudowy dzisiejszego śródmieścia Krakowa w obszarze pomiędzy pierwszą (Planty) a drugą (tzw. Aleje) obwodnicą<sup>3</sup>. Jest to problem niezmiernie ważny, albowiem „studzienna” tradycja

skłonna jest widzieć w tym obszarze bądź ze względu na substandardy konieczność masowych wyburzeń, bądź paradoks... dogęszeń w rzekomo pustych — w istocie

<sup>3</sup> Dotyczy to przede wszystkim ulic o funkcji mieszkaniowej, natomiast wzdłuż głównych ulic handlowych udział typowych kamienic, a zwłaszcza związanych z nimi ogrodów jest nieco mniejszy.





3. Kraków, ul. Zamenhofa (d. Pańska); obudowę nowo wytyczanych ulic śródmieścia w obrębie obwarowań z ok. 1860 r. stanowiły głównie 2- i 3-piętrowe kilkunastopiętrowe „kamienice” z ogrodami na zapleczu (fot. J. Bogdanowski)

3. Cracow, Zamenhof Street (formerly Pańska); 2- and 3-storey buildings (tenement houses) with gardens at the backyard surrounded newly delimited streets in the centre within the entrenchments

zielonych — wnętrzach bloków mieszkaniowych<sup>4</sup>. Dla podkreślenia swoistej absurdalności sytuacji dodać wypada, iż powierzchnia zielona przypadająca na 1 miesz-

kańca we współczesnych osiedlach (np. Krowodrza) wynosi około 0,6 m<sup>2</sup>, zaś w blokach „kamienicznych” (np. między Smoleńsk a Łobzowską) sięga 1,8 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Niedostrzeżenie tego zasobu zieleni dawało nierzadko podstawę do wznoszenia na miejscu ogrodów wewnątrz bloków nie tylko oficyn (np. al. Mickiewicza 31), ale bloków (ul. Łobzowska, część przy Alejach), a nawet punktowców (taż ulica między Batorego i Siemieradzkiego), nie mówiąc o masowym wprowadzaniu garaży (np. ul. Garncarska 5, Smoleńsk 3).

#### STRUKTURA

Rozważając układ dzielnic zdominowanych zabudową „kamieniczną”, dochodzi się do prostego wniosku, iż ich geneza wiąże się bezpośrednio z tradycją średnio-

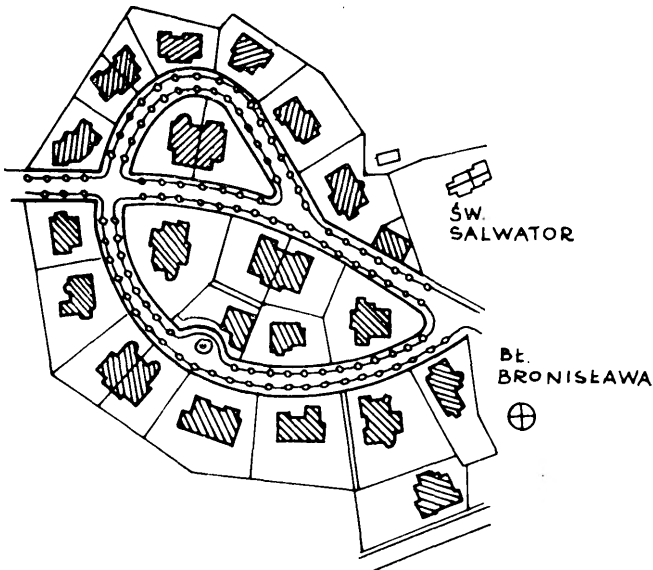


4. Kraków, „czynszówka” (proj. H. Lamensdorf, 1908 r.) przy ul. 1 Maja 6; duży wielokondygnacyjny, przeznaczony dla kilkunastu, nawet kilkudziesięciu rodzin dom — forma rzadziej spotykana w Krakowie; nawet przy ciasnej zabudowie działki charakterystyczny wewnętrzny ogródek (fot. J. Bogdanowski, 1978 r.)

4. Cracow, a tenement house (designed by H. Lamensdorf, 1908), at 1 Maja, 6, a big multi-storey building for more than ten families; this form is not often seen in Cracow. Still, even with so tight building, a characteristic garden is found inside



wieczna, stanowią modernizację średniowiecznego miasta. Tu i tam kanwę tworzy sieć ulic i placów, wyznaczających bloki obwiedzione obrzeżną zabudową. Tu i tam bloki dzielą się na działki o prostym podziale dom—podwórze<sup>5</sup>.



5. Kraków, osiedle Salwator (proj. R. Bandurski i Weinberg, 1912 r.) powstałe w miejscu zniesionych szaniców jako element ówczesnej koncepcji „miasta-ogrodu”; po 1900 r. pojawiła się nowa postać zabudowy: „willa” — 2-3-rodzinny dom w ogrodzie (oprac. J. Bogdanowski)

5. Cracow, Salwator housing estate (designed by R. Bandurski and Weinberg, 1912), built on the site of abolished entrenchments as an element of the then concept of „the town-garden”; after 1900 there appeared a new form of building, namely „villa”, a house for 2 or 3 families, in the garden

Tak więc schemat układu pozostaje prawie bez zmian, natomiast sposób jego rozwiązania — to już dwie różne epoki, wyrastające z innych przesłanek społeczno-gospodarczych. Kamienice nie są już siedzibą jednego rodu, lecz miejscem wspólnego zamieszkania, dodajmy — możliwe wygodnego, kilku rodzin w niemal równych warunkach i na prawie równych prawach. Jest to rodzaj mieszczańskiej demokracji, niemniej jednak z subtelnym rozróżnieniem wyrażającym się w uprzywilejowaniu pierwszego piętra, jakby swoistego „piano nobile”, dalej mniej ważnego drugiego i ewentualnie trzeciego, na koniec parteru.

W rozplanowaniu działki znajdujemy również echo rezydencjonalnego niby pałacowego układu. Do osi głównej, którą stanowi ulica, oś poprzeczną wyznacza oś działki akcentowana bramą i sienią, przebiegająca poprzez podwórze ku ogrodowi, nierzadko zakończonemu altaną lub pawilonem<sup>6</sup>. Zatem odczytać tu można modelowy układ:

- „avant cour” — to aleja uliczna;
- „cour d'honneur” — to część chodnika przed bramą z drzewami i wjazdem w bramę, zdobną z zasady okazałym portalem;
- reprezentacja kamienicy — „pałacu” — to sień o bardzo dekoracyjnym wystroju pilastrów, sklepień,

<sup>5</sup> Por. np. rozważania nad układem działki: W. Grabski, *Średniowieczna kamienica krakowska, Teka Komisji Urbanistyki i Architektury*, t. IV, Kraków 1970.

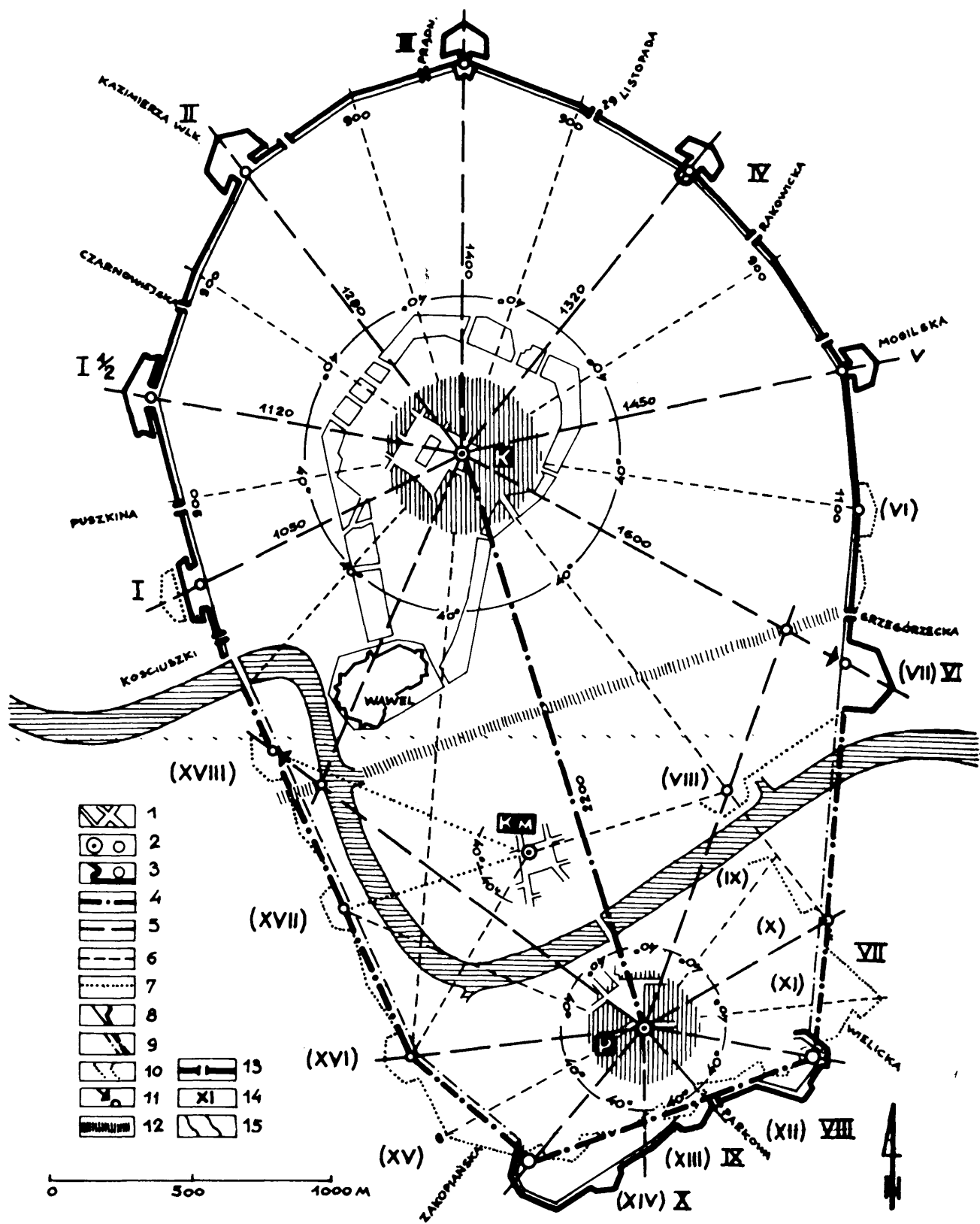
<sup>6</sup> Sprawa stylowych ogrodów śródblokowych była przedmiotem osobnych badań, prowadzonych przez autora w latach 1974—1979. Pewne dane na ten temat podano [w:] J. Bogdanowski, *Kompozycja i planowanie w architekturze krajobrazu*, Kraków 1976, s. 94. Materiały zebrano w postaci tzw. kart katalogowych ogrodów śródblokowych (U.M., Kraków, Wydział Ochrony Zabytków) w latach 1975—1979; prace nad tym tematem są kontynuowane.



6. Kraków, dom malarza Wojciecha Weissa przy ul. Krupniczej 31 (proj. F. Mączyński i T. Stryjeński); szczególnym rodzajem zabudowy jedno rodzinnej w ogrodzie był „pałacyk”, stosowany na obrzeżach śródmieścia jeszcze w latach międzywojennych (fot. J. Bogdanowski)

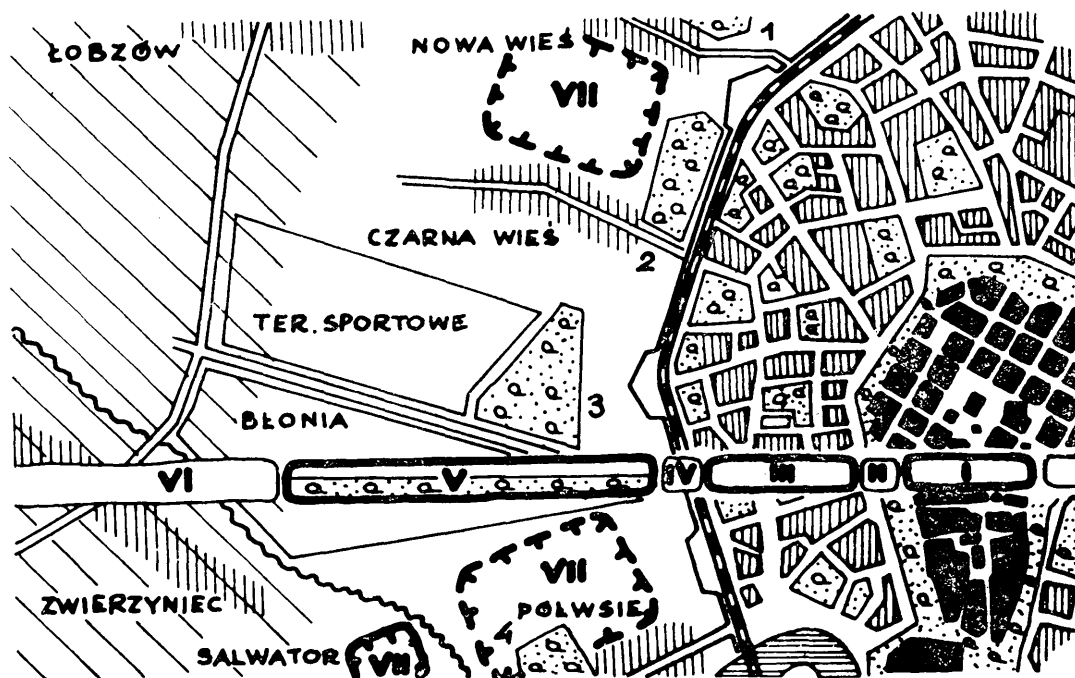


6. Cracow, house of Wojciech Weiss, the painter, at 31 Krupnicza Street (designed by F. Mączyński and T. Stryjeński); a specific kind of one-family building in the garden was „a small palace” built on the ruins of the centre still in the inter-war years



7. Zarys śródmieścia Krakowa (1) przypomina renesansowe miasta idealne. Jego ośrodki (2): wieża kościoła Mariackiego (K), wieża kościoła podgórskiego (P) i w uzupełnieniu wieża ratusza kazimierskiego (KM), stanowiły kanwę, na której wyznaczono kapitele bastionów (3) w oparciu o całą sieć konstrukcyjnych linii (4–7, 11–12). W ten sposób powstał wieloboczny narys obwarowań miasta, niemal w całości zrealizowanych ok. 1865 r. (8); nie zrealizowane: 9–10. Układ ten opatrzone bramami (13) oraz bastionami (14). Obwarowania łączyły w jedną całość jeszcze przed administracyjnym połączeniem — Kraków i Podgórze, podzielone dotąd Wisłą (15) (oprac. J. Bogdanowski)

7. The outline of the centre of Cracow (1) reminds of an ideal Renaissance town. Its central points (2): a tower of St Mary's Church (K), a tower of a piedmont church (P), a tower of the Kazimierski market hall (KM) constituted the skeleton on which capitals of bastions were drawn, based on a whole network of constructional lines (4–7, 11–12). In that way a multi-sided sketch of the town entrenchments, almost entirely executed in ca 1865, came to life (8) (unexecuted: 9–10). This system was provided with gates (13) and bastions (14). The entrenchments combined Cracow and Podgórze (prior to their administrative merger), until then divided by the Vistula (15) (oprac. J. Bogdanowski)



8. Zachodnia część Krakowa (stan ok. 1900 r.) jako realizacja idei „miasta-ogrodu”. Wokół wyraźnie czytelnego ośrodka (1) skupia się pierścień nowej zabudowy (III), oddzielony zielenią Plant (II) i zamknięty obwodem komunikacji szynowej (IV). Za nim rozpościera się otwarty krajobraz (V) z nowymi osiedlami (VII) rozdzielonymi przez parki (1 — Modrzejówka, 2 — Park Krakowski, 3 — Park Jordana, 4 — Ogród Zwierzyniecki), przechodzący w tereny wsi podmiejskich (VI) (oprac. J. Bogdanowski)

8. Western part of Cracow (condition in ca 1900) as a realization of the idea of „the town-garden”. A distinct centre (1) is surrounded by new buildings (III) separated by green belt (the so-called Planty) (II) and enclosed by lines of rails (IV). Behind them is the open landscape (V) with new housing estates (VII) divided by parks (1 — Modrzejówka, 2 — Krakowski Park, 3 — Jordan's Park, 4 — Zwierzyniec Garden), passing into suburban villages

a nierzadko fresków i witraży, tych ostatnich zwłaszcza w oknach klatek schodowych, dalej następuje — nieco wstydliwe zaplecze gospodarcze podwórka, ale zdobne ścianą żelaznego, niekiedy bardzo bogatego ogrodzenia, poprzez które furtka wprowadza w — zieleniec ogrodu, zawsze w swym założeniu ozdobnego i stylowego.

Optymalne wielkości tych części można dość precyzyjnie określić. Tak więc — podając przybliżone wielkości w proporcjach — chodnik szerokości 1 mod. (ok. 3 m) z rabatką, na której rosną drzewa (ok. 1/3 mod.), prowadzi do sieni szerokości 1 mod. i długości do 5 mod. i na podwórko nie przekraczające 2 mod., a stąd do ogrodu długości 7—10 mod., przy szerokości działki 6—7 mod. Zatem stosunek przestrzeni zabudowanej do otwartej wynosi zwykle 1 : 2—3. W wielkościach bezwzględnych sam ogród ma co najmniej 2—4 ary powierzchni, a nierzadko nawet 6—8 arów<sup>7</sup>. Nie obejmuje on przy tym żadnych elementów, które mogłyby go kojarzyć z obecną „działką pracowniczą”, mająca na ogół charakter użytkowy. Jest to zielona przestrzeń tonąca w kwiatach, krzewach bzów i jaśminów, a nierzadko też pigwoców i karagan, pod parasolami drzew. Tylko one zresztą wiążą się z użytkowością, przeważają bowiem owocowe, lecz pod warunkiem pięknych kwiatów w okresie kwitnienia.

<sup>7</sup> Por. karty katalogowe (ibidem) oraz opracowanie J. Bogdanowski, *Ogrody śródblokowe Krakowa, Klasyfikacja i optymalizacja użytkowania*, Biuro Rozbudowy Krakowa, masz., 1979.  
<sup>8</sup> Altany, domki ogrodników, pawiloniki są do dziś nierzadko spotykanym elementem tych ogrodów. Nie brak ich nawet w ciasno zabudowanym obszarze w obrębie Plant (por. J. Bogdanowski, *Ogrody...*,

Miejscem cichego wypoczynku w ogrodzie jest altana<sup>8</sup>. Ten „podzespół” działki kamienicznej włączony jest w wewnętrzny system bloków i alejowych ulic mieszkalnych, skupionych przy osiach arterii usługowych lub placów. Wewnętrznie zaś towarzyszy większym zieleńcom i ogrodom, których nie brak w blokach, czy to jako założeń pałacowych, czy klasztornych, czy użyteczności publicznej.

#### DEWALORYZACJA

Te formy z XIX stulecia, gdy plan urbanistyczny nazywa się „planem upiększenia miasta”<sup>9</sup>, doznaje około początku naszego wieku niemałego wstrząsu, w zależności od:

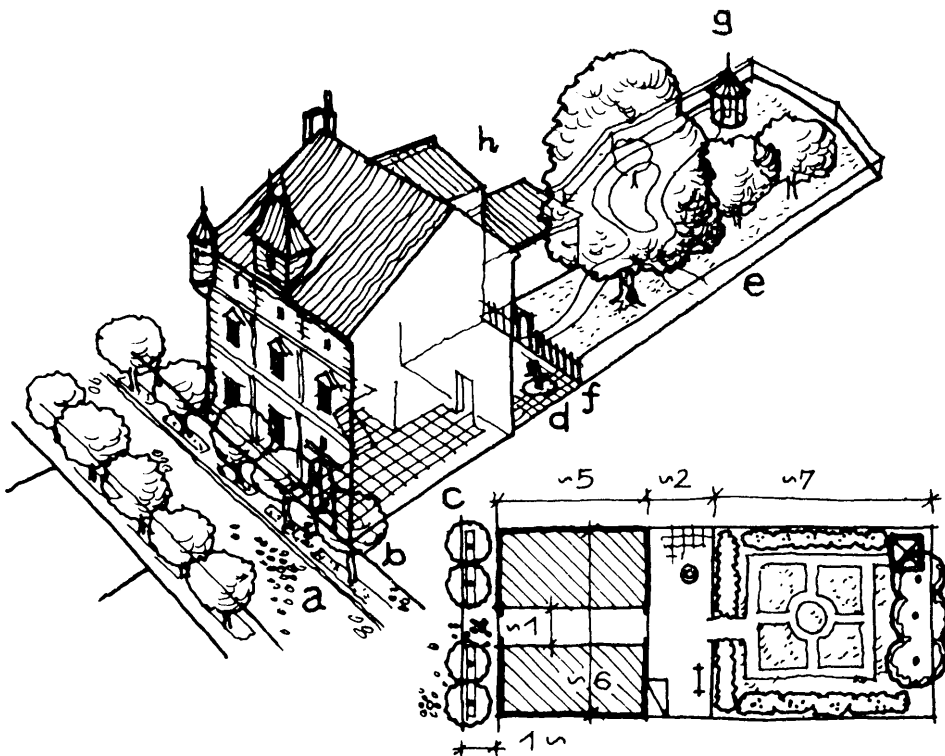
- stopnia uprzemysłowienia miasta, a nawet dzielnicy
- nasycenia usługami, a wreszcie
- zapotrzebowania na mieszkania.

Powstaje potrzeba wznoszenia tzw. tanich mieszkań, co odzwierciedla się w organizowaniu coraz liczniejszych konkursów architektonicznych na ten temat. Kamienica usuwa się jakby na drugi plan, a czynszówka wychodzi na pierwszy<sup>10</sup>. Tu już dominuje obudowa działki, niekiedy nawet pełna, a śladem ogrodu jest zieleniec podwórzowy, bodaj wielkości 0,2—0,5 ara, przynajmniej

<sup>9</sup> Por. „Plan upiększenia miasta” [w:] M. Borowiejska-Birkenmajerowa, J. Demel, *Działalność urbanistyczna i architektoniczna Senatu Wolnego Miasta Krakowa 1815—1846, Studia i materiał do teorii architektury i urbanistyki*, t. IV, 1963.

<sup>10</sup> Wyraźnie przeszedł do można analizując zamieszczone w rocznikach „Architekta” projekty. Wyraża się to również w ówczesnych konkursach na „tanie mieszkania”.





9. Schemat typowej działki „kamienicy” krakowskiej z przełomu XIX i XX w.; charakterystyczne elementy układu tworzą: aleja ulicy (a) z układem drzew (b), nawiązującym do bramy z reprezentacyjną sienią (c), z której poprzez gospodarcze podwórkło (d) wchodzi się do ozdobnego stylowego ogrodu (e), na ogół oddzielonego ozdobnym ogrodzeniem (f), nierzadko wyposażonego w altanę (g), a niekiedy pawilon (h) lub egzotyczne drzewa

9. A scheme of a typical site of a Cracow tenement house from the turn of the 19th and 20th centuries; characteristic elements of the system include an avenue of the street (a) with trees, (b) referring to the gate with a representative vestibule (c) in which a courtyard (d) stretches into a decorative stylistic garden (e), usually separated by a decorative fencing (f), quite often with a summer-house (g), occasionally with a pavilion (h) or with exotic trees

z krzewem bzu czy jaśminu lub choćby z paprociami i pnączem.

Równocześnie pojawia się w jednych miastach niemal totalna, w innych znaczna, a w jeszcze innych, jak w Krakowie, tylko częściowa dewaloryzacja kamienicy.

Umieszczenie na tym samym obszarze większej liczby mieszkańców, wynikające z chęci zwiększenia zysku z czynszu, prowadzi do rozbudowy oficyn w kilku coraz to drastyczniejszych odmianach i to zawsze kosztem ogrodu:<sup>11</sup>

— jedna oficyna boczna z obcięciem zieleni wzdłuż i pozostawieniem połowy ogrodu;

— jedna oficyna tylna z zajęciem zwykle niemal całego ogrodu;

— dwie oficyny boczne lub boczna i tylna z ewentualnym pozostawieniem ogródka na końcu działki, wreszcie — trzy oficyny w tzw. berlińskim układzie, z ewentualnym utrzymaniem małego zieleńca pośrodku.

Dodać do tego należy, iż te proste w istocie warianty niezwykle komplikuje wprowadzenie w którąś z oficyn warsztatu rzemieślniczego, niekiedy nawet ze sklepem, przeciążając funkcje i tworząc autentyczne już „studnie”. Trzeba jednak od razu wyjaśnić, iż taka zamiana kamienicy w czynszówkę pociągała za sobą na ogół utratę dawnych najemców „apartamentów”. Opłacalność zatem dewaloryzacji była problematyczna, a w praktyce w Krakowie nie tak często się na to decydowano, mimo możliwości posunięcia jej jeszcze dalej przez podział „apartamentów”. Okazało się z czasem, zwłaszcza około lat dwudziestych, iż lepiej zbudować nową czynszówkę niż dewaloryzować kamienicę. Stąd lata trzydzieste przyniosły zwrot ku klasycznemu układowi — co innego kamienica, co innego czynszówka. W rezultacie niewiele

kamienic uległo dewaloryzacji. A jeśli, to proces ten dotknął raczej niektórych „realności” przy głównych ulicach — zamiana funkcji, lub w tzw. biedniejszych dzielnicach<sup>12</sup>.

Warto jednak odnotować, iż łań trzydzieste przyniosły również pierwszą falę rewaloryzacji, opartą na modernizacji bądź przynajmniej remontach znacznej części kamienic, zwłaszcza w zachodnich (np. Nowy Świat) i północnych (np. Piasek) dzielnicach Krakowa<sup>13</sup>. W układzie urbanistycznym dewaloryzacja łączy się ze wzrostem usług i komunikacji (w tym i tramwaju), których uciążliwość (np. ul. Karmelicka) powoduje przenoszenie się zamożniejszych „lokatorów” do domów przy spokojniejszych ulicach, np. ul. Batorego, Kochanowskiego. Następuje zatem swoiste samoregulujące działanie w obrębie małych podwórczak dzielnic, dające w ramach — jak to nazwano — pierwszej rewaloryzacji korzystne zjawisko krystalizacji ośrodków usługowych i odnowy ulic mieszkaniowych, niekiedy z wyburzeniem substandardów, a nawet czynszówek i oficyn<sup>14</sup>.

Okres powojenny, wraz z zawrotną szybkością rozwoju miasta, uprzemysłowieniem, upowszechnieniem wysokiego standardu wyposażenia (superkomfort) oraz zaniebaniem obszaru śródmieścia, przynosi kolejną dewaloryzację kamienicy, a zwłaszcza czynszówki, do „ruderyzacji” włącznie. Powstaje najpierw problem „wymiany substancji” poprzez wyburzenia na zasadzie — pojemny blok mieszkaniowy zamiast kamienicy (np. ul. Czarnowiejska), a potem „dogęszczenia” bloków mieszkalnych przez np. wbudowanie punktowców (np. ul. Łobzowska) w miejsce ... zieleni. O ile pierwsze z tych działań w wielu wypadkach dało pozytywne wyniki, to drugie doprowadziło do drastycznych sytuacji „neostudziennych” ukła-

<sup>11</sup> Por. T. T o ł w i ń s k i, op. cit., co potwierdzają również przykłady z terenu Krakowa.

<sup>12</sup> Do takich „dzielnic” należały np. zespoły zabudowy na Ludwinowie, koło cmentarza Rakowieckiego (ul. Murowana, Kątowa), Podgórze i inne.

<sup>13</sup> Następuje tu „wbudowanie” nowych ulic (np. ul. Jaracza —

d. Sereno Fenna, Żuławskiego) lub modernizacji kamienic nawet w obrębie Plant (np. ul. św. Jana 18, Floriańska 30 i wiele innych).

<sup>14</sup> W większym zakresie dotyczyło to już terenów poza obrębem dawnych wałów twierdzy, czyli tzw. drugiej obwodnicy — Alei Trzech Wieszczów (np. ul. Urzędnicza, Lea). Nie brakło jednak takich działań i na dawnym terenie śródmieścia.



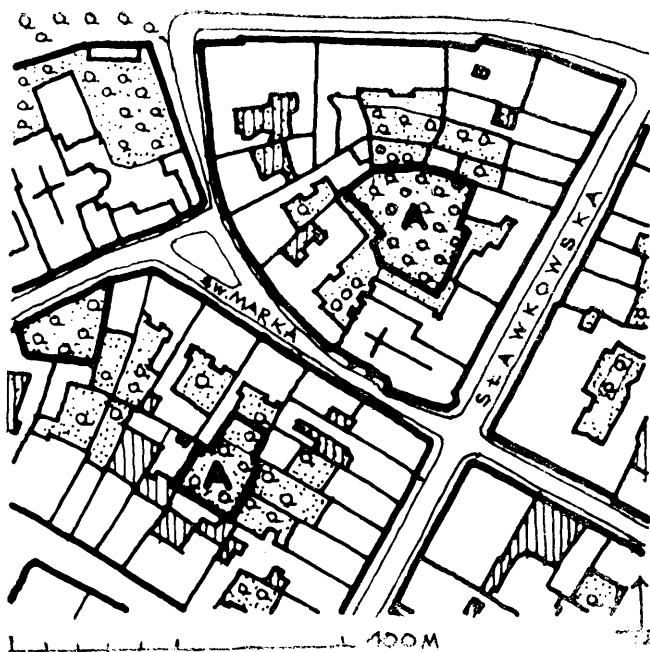
dów, zniszczenia zieleni i pełnej już dewaloryzacji substancji mieszkaniowej, nie mówiąc o wtórnych socjologicznych i środowiskowych komplikacjach i stratach<sup>15</sup>.

## REWALORYZACJA

Obecny problem — to rewaloryzacja dawnych dzielnic i ulic zabudowanych głównie kamienicami, a tylko w około 20% czynszówkami, willami i pałacami, a zatem rewaloryzacja zabudowy całego niemal obszaru dzielnicy Śródmieście, pomiędzy pierwszą (Planty) a drugą (Aleje) obwodnicą, zwłaszcza zaś dawnych dzielnic Nowy Świat, Piasek, Wesołe.

Punktem wyjścia jest tu odnowa funkcjonalna:

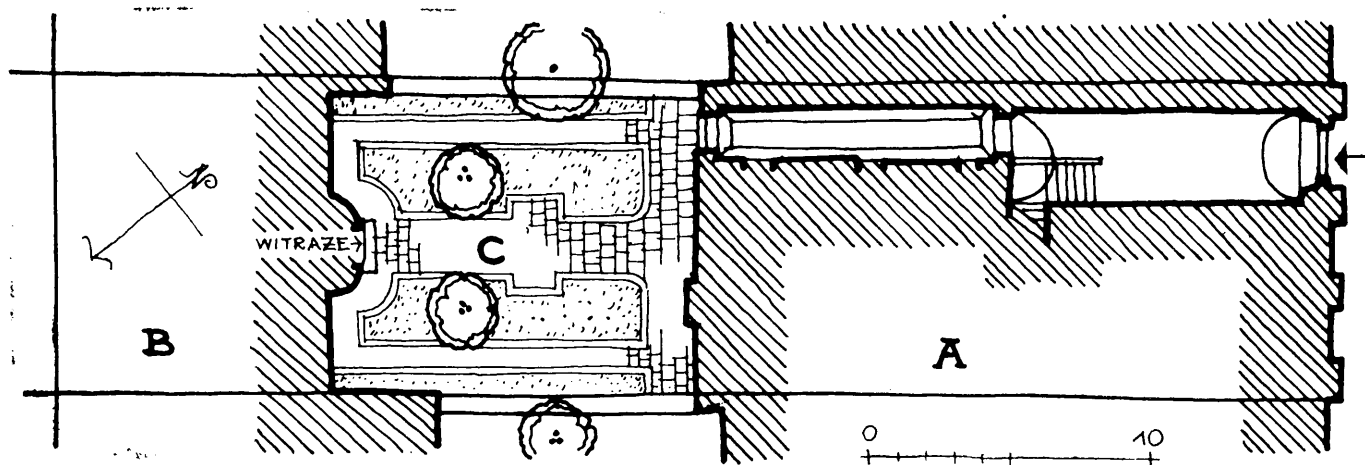
— przywrócenie dominacji funkcji mieszkaniowej poprzez likwidację przeciążenia nadmiarem biur, urzędów i instytucji, będących inicjatorami tworzenia oficyn, garaży, warsztatów itp. oraz zwiększających szczególnie uciążliwy ruch dojazdowy i powierzchnie parkingowe;  
— przywrócenie pierwotnego standardu mieszkań poprzez ich rozluźnienie, likwidację podziału mieszkań i sublokatorskich pokoi. Dopiero podjęcie tych działań pozwala na rozpoczęcie rewaloryzacyjnych prac porządkowych. Te zaś należy oprzeć na współczesnej wiedzy urbanistycznej, zarówno w odniesieniu do odnowy dawnych jednostek strukturalnych jak i krystalizacji nowych, odpowiadających dawnym, małym dzielnicom. Koncepcja takiego układu jest już zresztą opracowana. Zgodnie bowiem z planem ogólnym Krakowskiego Zespołu Mieszkaniowego na obszarze międzyobwodnicowym zarysowały się takie właśnie jednostki strukturalne, wcho-



10. Kraków, fragment północno-zachodni dawnego średniowiecznego miasta przy ul. Sławkowskiej, św. Marka i Solskiego (d. św. Tomasza). W śródmieściu Krakowa nawet w obrębie Plant zachowały się charakterystyczne układy działki z ogrodem. Ciekawe, że również i tu występują pośrodku bloku typowe większe ogrody (A) — i dziś (1979!) nie brak pomysłów, by zamienić je na place parkingowe (oprac. J. Bogdanowski)

10. Cracow, a north-western detail of the former medieval town at Sławkowska Street, St Mark's and Solski's Streets (formerly St Thomas'). In the centre of Cracow, even on the site of Planty, characteristic arrangements of plots with gardens have been preserved. It is an interesting fact that even here there are bigger gardens inside the block (A) and that even today (1979) there are concepts of turning them into parking lots

<sup>15</sup> Niestety zjawisko to występuje nadal i jest wynikiem głównie rozbudowy biur (np. ZEOK, al. Mickiewicza 31) oraz garaży (np. ul. Garncarska 5, gdzie na miejscu zażytkowego ogrodu w otoczeniu pomnika przyrody powstało w ostatnich latach osiem garaży).



11. Kraków, dom przy ul. św. Jana 18 (wzniesiony w XVI w., przebudowywany: 1610, poł. XVIII w., 1873, 1923, 1938), przykład „rewaloryzowanej” w latach dwudziestych działki staromiejskiej. Wraz z remontem kamienicy (A) wprowadzono nową oficynę (B) o modernistycznych, lecz zharmonizowanych z dawną architekturą proporcjach i formach, z pełnym komfortem wyposażenia. Okna klatki schodowej ozdobiono witrażami ze scenami krakowskimi. Również podwórze zamieniono w charakterystyczny klasycyzujący ogródek kwaterowy (C) (oprac. J. Bogdanowski, 1979 r.)

11. Cracow, a house at 18, St John's Street (erected in the 16th century, rebuilt in 1610, mid-18th century, 1873, 1923, 1938), the example of „revalorized” old town plot in the twenties. A new outbuilding (B) was added when repairing the house, with proportions and forms modernistic but at the same time harmonized with former architecture, with all modern conveniences. Windows of the staircase were decorated with stained-glass showing Cracow scenes. Also the courtyard was turned into a characteristic classicizing quarter garden (C)



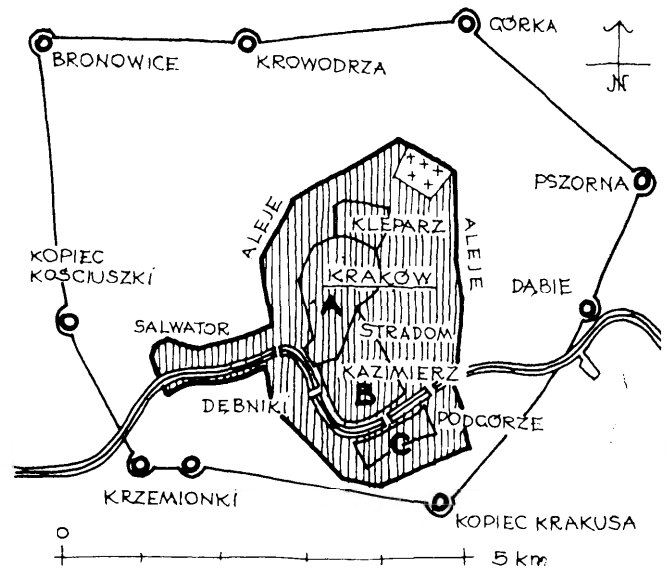
12. Kraków, po lewej — pałacyk Czarkowskich przy ul. Smoleńsk 1 (proj. M.N. Nitsch, druga poł. XIX w.), po prawej — miejsce dawnego wirydarza klasztornego (XV w., przebudowy: pierwsza poł. XVII w., 1830, 1844—1845, proj. M. Wąsowicz — 1877 oraz J. Pokutyński — 1975—1980). Współczesne przekształcenia poprzez usuwanie zieleni dawnych ogrodów zamienianych na asfaltowe i betonowe nawierzchnie są w istocie dewastacją otoczenia i dziełek zabytkowych obiektów (fot. J. Bogdanowski, 1978, 1979 r.)

12. Cracow, on the left — the Czarkowski palace at 1, Smoleńska Street (designed by M.N. Nitsch, second half of the 19th cent.), on the right — place of the former cloister garth (15th century; rebuildings: the first half of the 17th century, 1830, 1844—1845, designed by M. Wąsowicz — 1877 and J. Pokutyński — 1975—1980). Modern transformations by the elimination of the greenery and replacing it with asphalt and concrete surface are in fact a devastation of the environment and of historic sites

dzące w obręb tzw. strefy konserwatorskiej<sup>16</sup>. Ośrodkiem każdej z nich jest zespół usługowy rozmieszczony wzdłuż głównej ulicy (np. Zwierzyniecka, Karmelicka itd.), tworzący oś-pasma, w zamierzeniu piesze, które stanowiłyby zakończenie nowego ośrodka przy pierścieniu drugiej obwodnicy (np. dla ul. Długiej przy placu Kleparskim)<sup>17</sup>.

Dalsze działanie — to rewaloryzacja „ulicy mieszkaniowej”, nie bloku, lecz właśnie ulicy<sup>18</sup>. W takim bowiem niemal katastrofalno-organicznym układzie kształtują się jednostki mieszkaniowe starego śródmieścia. Oś ulicy po granicę działek na zapleczeniach domów organizuje — treściowo, funkcjonalnie, przestrzennie i krajobrazowo — całą przestrzeń. W tym zakresie rysują się działania w odniesieniu do:

— wnętrza ulicy (placu), mające na celu ograniczenie ruchu kołowego do jednokierunkowego z pasmami postojowymi lub nawet wyłącznie pieszego, odnowienie elewacji i przywrócenie ich dawnych walorów estetycznych, a także przywrócenie zielonych alejowych ciągów ulic;<sup>19</sup>  
— wnętrza architektonicznego, mające na celu podniesienie komfortu mieszkaniowego i jego wartości este-



13. Strefy ochrony i rewaloryzacji Krakowa: pierwsza, zatwierdzona w planie Krakowskiego Zespołu Miejskiego (zakreskowana) — to strefa główna, w obrębie której zaznaczono obszary „A” (Kraków), „B” (Kazimierz ze Stradomem) i „C” (Podgórze), druga (zewnętrzna) — to proponowana strefa ochrony częściowej (wybrane zespoły) oraz krajobrazowej, którą wyznaczają najważniejsze bliskie punkty widokowe (oprac. J. Bogdanowski)

13. Zones of the protection and the revalorization of Cracow: the first one, approved in the plan of the Cracow Town Complex (lined-up) represents the main zone, within which the following regions are singled out: „A” (Cracow), „B” (Kazimierz and Stradom) and „C” (Podgórze); the second zone (external) constitutes the proposed zone of partial protection (selected complexes) and landscape protection, with the most important view points

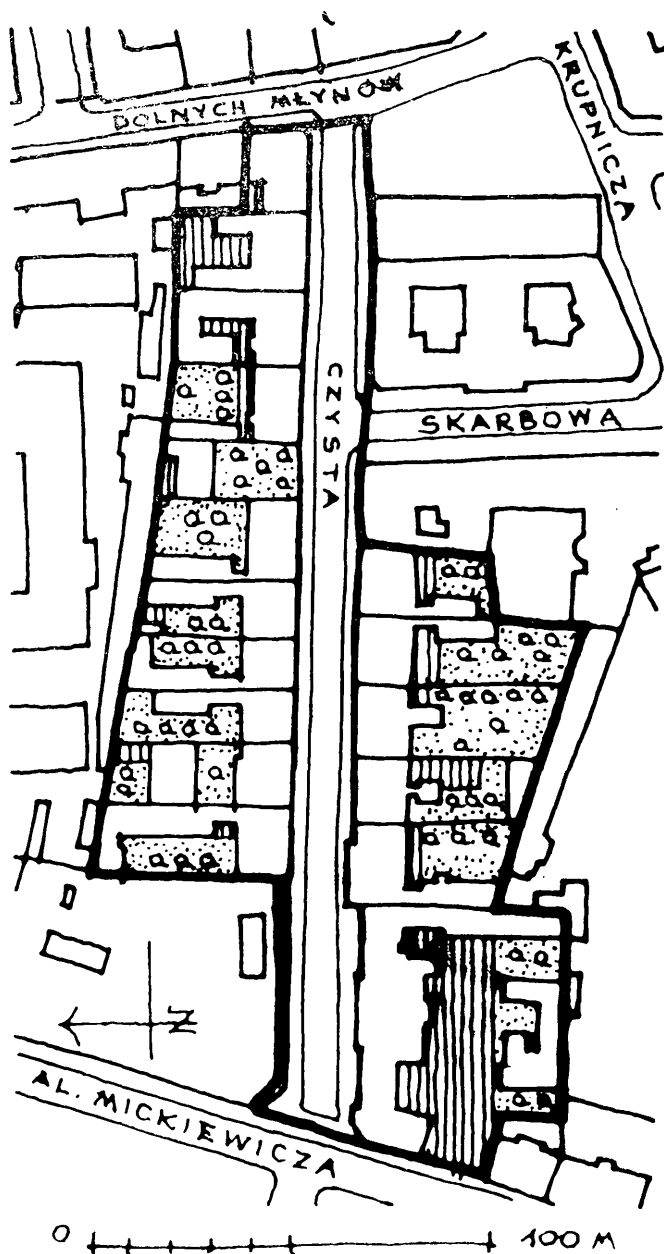
<sup>16</sup> Por. planszę 2 tego planu publikowaną także [w:] J. Bogdanowski, *Strefy ochrony konserwatorskiej a rewaloryzacja*, „Aura”, nr 9, 1979.

<sup>17</sup> Por. *Krakowski Zespół Miejski. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*. Masz., Urząd Miasta Krakowa, 1977, plansza dotycząca śródmieścia.

<sup>18</sup> Zdaniem autora rewaloryzacja winna być opracowana i realizowana nie blokami, lecz ulicami (por. J. Bogdanowski, *Kompozycja...*).

<sup>19</sup> Charakterystycznym zjawiskiem zwłaszcza lat 1960—1970 było niewprowadzanie nowych zadrzewień przyulicznych, tak charakterystycznych dla dawnego Krakowa.





14. Kraków, ul. Czysa (ok. 1890 r.) — przykład integralnej całości urbanistycznej, zarówno pod względem układu, jak wnętrza krajobrazowego ulicy i serii związanych z nią ogrodów. Rewaloryzacja winna być prowadzona nie jak dotąd abstrakcyjnymi układami bloków, lecz ulicami w ich logicznym „katastralnym” układzie (oprac. J. Bogdanowski)

14. Cracow, Czysa Street (ca 1890), an example of the integral urban unity, both in respect of the arrangement and a landscape interior of the street and gardens associated with it. The revalorization should be carried out not according to abstract systems of blocks, as it has been done until now, but according to a logical catastral system of streets

tycznej, dostępność reprezentacyjnych, odnowionych sieni i wejść na klatki schodowe, eksponowanie bogatego wystroju tektonicznego, rzeźbiarskiego, malarskiego i rzemiosła artystycznego<sup>20</sup>;

— wnętrza zielonego, mające na celu z jednej strony, przy zachowaniu zabytkowego już układu działek, odnowienie bądź rekonponowanie (w miejscu wyburzonych oficyn, garaży i szop), dawnych ogrodów z całym bogactwem form stylowych, z drugiej zaś wykorzystanie jako komunalnych zielenców dawnych ogrodów pałacowych (jak np. Czapskich przy ul. Manifestu Lipcowego), szkolnych (jak np. na zapleczu ASP przy ul. Smoleńsk) czy historycznych (jak np. fragment barokowego ogrodu obecnie przy Szkole Medycznej, ul. Batoiego 32). W ostatecznym wyniku rewaloryzacja funkcjonalna i formalna da podstawy do stworzenia prawidłowego środowiska mieszkaniowego, tak w fizycznej, jak i socjologicznej jej postaci.

#### REHABILITACJA

Na zakończenie można by sformułować refleksyjne pytanie: jeśli w określonych warunkach — tak dawnych, jak i współczesnych — obrzeżna zabudowa wraz ze swą specyficzną strukturą kanwy i wewnątrz daje korzystne układy środowiska mieszkaniowego, to dlaczego tak łatwo przestano ją stosować w latach późniejszych?

<sup>20</sup> Również i te elementy — portale, obramienia okien, freski witraże, balustrady, okucia itp. — są niszczone i usuwane, a na ich miejscu nierzadko pojawiają się nowe, współczesne, standardowe.

15. Kraków, tunel pieszy przy Dworcu Głównym (proj. W. Bryzek, J. Plesner, K. Perchal, M. Turcki, J. Bogdanowski, 1972—1974). Z działaniami rewaloryzacyjnymi wiąże się realizacja nowych inwestycji, zwłaszcza komunikacyjnych, które nie powinny naruszać ani formy, ani substancji zespołów zabytkowych

15. Cracow, a subway for pedestrians at the Main Railway Station (designed by W. Bryzek, J. Plesner, K. Perchal, M. Turcki, J. Bogdanowski, 1972—1974). Revalorization activities are combined with the realization of new investments, especially transport ones, which however should not infringe form or substance of historic complexes.







16. Kraków, po lewej — ul. Świerczewskiego 19 (proj. S. Odrzywolski, 1885 r.), po prawej — ul. Czysta 12 (autor nie ustalony, 1898 r.); prawidłowo rewaloryzowane i dobrze utrzymane ogrody śródblokowe przy kamienicach (fot. J. Bogdanowski, 1978 r.)

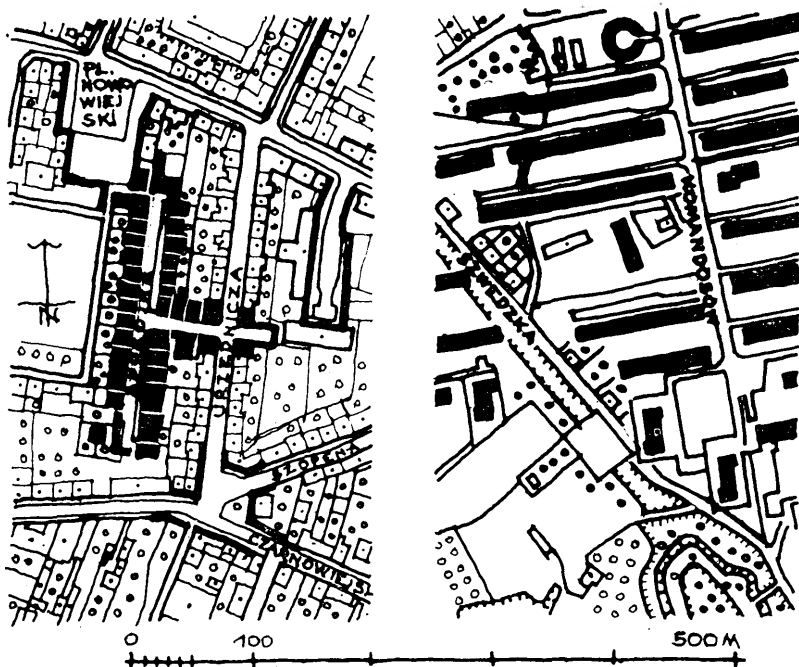
16. Cracow, on the left — 18, Świerczewskiego Street (designed by S. Odrzywolski, 1885), on the right — 12, Czysta Street (unknown author, 1898); properly revalorized and well-kept gardens amongst tenement houses

Wydaje się, iż lata ekspansji koncepcji Bauhausu, Corbusiera itp., zmierzające efektownymi hasłami do zburzenia dawnej struktury zabudowy, dały tak pochopny zwrot ku rozrzuconiu budynków, iż wypadły w krytycznym okresie dla tradycyjnej struktury<sup>21</sup>, gdy w warunkach eksplozji demograficznej nastąpiła całkowita dewalory-

zacja kamienicy i czynszówki. Wtedy mając do wyboru rewaloryzację zwartych obrzeżnych struktur lub zwrot ku całkowicie nowej luźnej strukturze „konstelacyjnej”, wybrano to „nowe”, dające z pozoru tyle perspektyw i... nadziei. Stąd w większości krajów zwyciężyła — pod urokiem hasła „maszyn do mieszkania”, „promiennych

<sup>21</sup> Pierwsze takie osiedle powstało w Krakowie przed wojną (ok. 1936 r.) przy ul. Czarodziejkiej. Po wojnie zaś początek zwrotu

w tym kierunku dała realizacja osiedla przy ul. Daszyńskiego (1950—1952 r.).



17. Ulica i „blokowisko” — charakterystyczne przykłady w Krakowie: ul. Spokojna, wytyczona w nawiązaniu do dawnej ul. Urzędniczej (ok. 1910 r.), zabudowana w latach 1935—1960, oraz ul. Komandosów (ok. 1965 r.), której dowolne wytyczenie doprowadziło do przekreślenia historycznego ciągu ul. Szwedzkiej (XVII w.?, XIX w.), częściowego zniszczenia ciągu szaniców, wyburzenia zabytkowych domów, zdewastowania ogrodu siedemnastowiecznego dworu (oprac. J. Bogdanowski)

17. The street a housing estate (the so-called blokowisko), characteristic examples in Cracow: Spokojna Street, delimited in association with former Urzędnicza Street (ca 1910), built in the years 1935—1960 as well as Komandosów Street (ca 1965), a free demarcation of which has resulted in ruining a historic course of Szwedzka Street (17th century?, 19th century), a partial destruction of the entrenchments, a demolition of houses of historic value, a devastation of the garden of the 17th-century mansion house



miast”, „planów Voisin”, i wielu, wielu innych teorii — doktryna luźnej zabudowy „konstelacyjnej” oraz tworzenia osiedli<sup>22</sup>. Niemniej jednak np. w Anglii przetrwała tradycja zwartej zabudowy szeregowej<sup>23</sup>, a w Polsce w okresie międzywojennym utrzymała się na ogół postać zwartej, obrzeżnej zabudowy dzielnic<sup>24</sup>. Zwłaszcza w Krakowie np. cała dzielnica zachodnia stanowi niemały poligon doświadczeń w tym względzie, dając ciekawe propozycje już nie tylko modernizacji starego modelu (np. ul. Chopina, Szymanowskiego), ale stwarzając na tejsze kanwie nowe już chyba wartości (np. ul. Spokojna). Mimo woli nasuwa się pytanie — czy dziś w dobie kryzysu „osiedla”, które doszło do krytycznej fazy „blokowiska”, nie warto wrócić do linii zwartej, obrzeżnej struktury<sup>25</sup> placów i ulic — wewnątrz, zieleni, zhierarchizo-

wanej przynależnością do domu, ulicy i dzielnicy, do kompozycji fizjonomii miasta, a nie planu, opierając się na jego krajobrazie wewnątrz „konkretnych”, nie zaś poro-  
wanych, nieskładnych, „subiektywnych”<sup>26</sup>.

Na podstawie poczynionych refleksji nasuwa się stwierdzenie, że wszystkie elementy nowej struktury kompozycyjno-funkcjonalnej — dom, jednostka mieszkaniowa nowej ulicy, dzielnica, miasto — stanowią integralną całość, która powinna uwzględniać warunek funkcjonalności układu oraz nowe pojęcie kompozycji i treści, pozwalające na identyfikację człowieka ze swoim środowiskiem<sup>27</sup>.

prof. dr Janusz Bogdanowski  
Zakład Architektury Krajobrazu  
Politechnika Krakowska

<sup>22</sup> Liczne przykłady przedstawia W. O s t r o w s k i, *Urbanistyka współczesna*, Warszawa 75.

<sup>23</sup> Ibidem, s. 174.

<sup>24</sup> Ibidem s. 82 i n. W Krakowie typowy przykład stanowi cała zachodnia dzielnica miasta, powstała w tym okresie wzdłuż osi obecnej ul. 18 Stycznia.

<sup>25</sup> Tendencja ta, choć mniej widoczna w publikacjach, od kilku lat coraz silniej zaznacza się w realizacjach, por. np. D. G o s l i n g, *Marycter, ul. Teka Komisji Architektury i Urbanistyki*, t. XI, 1977.

<sup>26</sup> Por. J. B o g d a n o w s k i, *Kompozycja ...*, s. 60.

<sup>27</sup> Ibidem, s. 246.

## PROBLEMS OF THE URBAN REVALORIZATION OF THE BUILDINGS FROM THE TURN OF THE 19th AND 20th CENTURIES AS EXEMPLIFIED BY CRACOW

Following the studies made by the author in the recent years on the buildings in the centre of the town of Cracow four basic forms of houses can be distinguished:

- „a tenement house” as a house for a few families, located on a large plot and made of big apartments,
- a block of flats, i.e. a house for more than ten families on an unproportionally small plot,
- a villa, i.e. a house for a few families, situated in the garden, and
- a mansion, i.e. one-family villa.

The subject of the discussion is the first of the above forms. Genetically it originates direct from a medieval tenement burgher's house. In that period, however, in some way it assumed features of the mansion. In the structure of the plot itself one can distinguish a characteristic arrangement comprising „avant cour”, i.e. the street, then „cour-honneur” trees in front of the gate, an imposing vestibule, followed by a court-yard and a decorative garden.

The plots developed in this way make streets — avenues and blocks, the interiors of which are occupied by gardens.

An exceptional development of the town of Cracow at the turn of the centuries as an administrative and trade centre and at the same time one of the major strongholds in Europe brought about limited transformations (typical of industrial towns) consisting in overpopulating the housing site. Both the change of gardens into courtyards built-up with outbuildings as well as the construction of huge blocks of flats affected Cracow to a limited extent only, except for the area of the old medieval centre. One can even say that the inter-war period revalorized partially densely populated

buildings, although it resulted also in a further overpopulation along main trade tracts. This phenomenon can be found to-day as well.

In order to revalorize the housing sites the author suggests (i) a gradual elimination of offices bringing about an increased traffic, (ii) a reduction of the number of people per one flat and pulling down added outbuildings.

Further steps include a revalorization of housing street (in its castral scope and not through blocks adjoining to it). The following three operations would provide the base:

- a landscape recomposition of the interior of the street combined with a limitation of traffic (restoration of avenues, introduction of one-way traffic, and wherever possible, its elimination),
- an architectural revalorization of individual buildings, and finally,
- a revalorization of mid-block gardens to their possible original forms.

All this is aimed at restoring original values and the creation of a modern convenient housing environment based on a proper utilization of the already existing historic „background”.

When designing modern housing estates it should also be necessary to restore traditional systems of streets and squares with gardens behind the belts of buildings. Thus, instead of loosely scattered constellations of blocks, which today constitute burdensome spatially broken urban interiors, it is necessary to create clearly composed „concrete” urban interiors, fine examples of which can still be found in Cracow.