

**Katarzyna Błaszczuk**

# **Kolumna – projekt dla przyszłości**

STOWARZYSZENIE



**Nasza Kolumna**

[www.nasza-kolumna.pl](http://www.nasza-kolumna.pl)

**Katarzyna Błaszczyk**

**Kolumna  
– projekt dla przyszłości**

Kolumna 2021

Opracowanie redakcyjne

Anna Krzesz

Zdjęcia sygnowane oraz zdjęcia na stronach: 43, 44, 54, 56

Wojciech Pardała

Katarzyna Błaszczuk

Zdjęcia bez podpisu oraz zdjęcie na okładce książki

Marcin Dybalski

Wydawca – Stowarzyszenie Nasza Kolumna

Copyright by Stowarzyszenie Nasza Kolumna

Druk:

P.P.I. INTROGRAF s.c.

Ewa Buss, Jarosław Buss

98-100 Łask, ul. Południowa 2

tel. 43 675 51 63

e-mail: [intrograf@home.pl](mailto:intrograf@home.pl)

## Książka ukazująca możliwości rozwoju Kolumny

Odana do rąk czytelników książka Katarzyny Błaszczyk została uhonorowana przez Stowarzyszenie Nasza Kolumna nagrodą imienia Ignacego Jana Paderewskiego za najlepszą pracę dyplomową II stopnia poświęconą historii oraz współczesnym problemom Kolumny. Przeczytałam ją jednym tchem i z wielkim zainteresowaniem. Nie mam żadnych wątpliwości, jak ogromną wartość może mieć ta książka dla rozwoju Kolumny.

Osoba wybierająca lekturę tej książki może zadać sobie pytanie dlaczego to opracowanie ma dla nas mieszkańców tak dużą wartość? Autorka książki na przykładzie budynków na ulicy Jagiełły 8 i 10 w Kolumnie zinwentaryzowanych w latach 2014 - 2017 przez studentów Politechniki Łódzkiej, przedstawiła propozycje adaptacji tych budynków na mieszkania na wynajem. Obecnie są to zaniedbane domy komunalne, które do tej pory nie były profesjonalnie remontowane. Ich stan budzi nasz wielki niepokój. Obawiamy się, że w niedługim czasie po prostu się rozpadną (tak, jak piękny, zabytkowy dom na ul. Leśników Polskich czy ul. Wojska Polskiego). Te drewniane domy, o charakterystycznej architekturze są częścią historycznej tożsamości Kolumny. Ich rewitalizacja to nasze marzenie od lat. Autorka książki proponuje młodym ludziom mieszkanie z wygodami za stosunkowo nieduży czynsz. Otoczenie pełne zieleni, wspólne, ładne podwórko obu domów z miejscem na wypoczynek dla dorosłych i dzieci, wspólna kotłownia z pompami ciepłymi oraz instalacje fotowoltaiczne dbające o czystość powietrza to dodatkowe elementy podwyższające jakość życia młodych mieszkańców Kolumny.

Mam nadzieję, że po ukazaniu się tej książki znajdzie się grupa ludzi chętnych do działania i śmiały pomysł młodej absolwentki architektury przejdzie ze sfery marzeń do rzeczywistości. Wierzę, że dzięki tej książce powstanie program obejmujący rewitalizację wybranych w naszej miejscowości drewnianych domów poprzez ich adaptację na zespoły mieszkań na wynajem. Wpisując się jednocześnie w Narodowy Program Mieszkaniowy, uratuje on choć część historycznego dziedzictwa Kolumny.

*Krystyna Politańska*

Książkę wspiera



## Wprowadzenie

Oddawana do rąk Czytelników książka jest projekcją wizji autorki, odpowiadającej na pytania: jaka jest obecnie Kolumna, jakie powinny zostać spełnione przesłanki, aby miejscowość ta, zachowując swój letniskowy charakter, mogła się rozwijać, a nie przekształcać się w skansen zamieszkiwany przez starzejące się osoby?

Książka ukazuje problemy miejscowości Kolumna w sposób przystępny i zrozumiały, jednak nie powierzchowny i uproszczony. Autorka, koncentrując się na wybranym temacie, jakim jest propozycja adaptacji części drewnianej zabudowy na mieszkania na wynajem, przedstawia również tło niezbędne, by zyskać szersze spojrzenie na problemy nękające Kolumnę. Książka nie jest podręcznikiem historii miast-ogrodów ani kroniką zdarzeń historycznych Kolumny; jest czymś w rodzaju zbioru analiz dotyczących architektury regionalnej, problemów związanych z modernizacją i adaptacją budynków do funkcji mieszkalnej oraz ich stanu technicznego. Ukoronowaniem tych analiz są przedstawione rozwiązania szczegółowe projektów adaptacji budynków w Kolumnie. W tej części książki autorka prowadzi czytelnika nieznanymi dotąd ścieżkami i otwiera przed nim zamknięte drzwi.

Inspiracją do napisania książki była chęć pokazania jednej z możliwości wykorzystania historycznej zabudowy Kolumny. Adaptacja budynków do celów mieszkalnych wpisywała się w Narodowy Program Mieszkaniowy, dążący do wprowadzenia na rynek lokali o różnym standardzie, w tym „mieszkań o umiarkowanym czynszu” przeznaczonych dla osób o dochodach niepozwalających na kupno lokalu na własność.

Oferowana Czytelnikowi książka powstała dzięki inicjatywie Stowarzyszenia Nasza Kolumna. Od roku 2016 Stowarzyszenie organizuje konkurs o nagrodę imienia Ignacego Jana Paderewskiego za najlepszą pracę licencjacką, magisterską i doktorską poświęconą historii oraz współczesnym problemom Kolumny. Prezentowana książka uzyskała główną nagrodę w II edycji konkursu. Napisana została przez absolwentkę Politechniki Łódzkiej Wydziału Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska – Katarzynę Błaszczyk. Z uwagi na koszty publikacji w książce zamieszczone zostaną jedynie niektóre wizualizacje adaptacji historycznej drewnianej zabudowy Kolumny. Zainteresowanych pełną wersją projektów zagospodarowania terenu odsyłamy do strony internetowej Stowarzyszenia Nasza Kolumna ([www.nasza-kolumna.pl](http://www.nasza-kolumna.pl)), gdzie zamieszczona została pełna elektroniczna wersja pracy magisterskiej Katarzyny Błaszczyk. Książka została dodatkowo wzbogacona o serię fotografii wykonanych przez Pana Marcina Dybalskiego, którego wkład znacznie podniósł wartość dokumentalną oddanej do rąk Czytelników monografii.

*Stowarzyszenie Nasza Kolumna, wiosna 2021*

# Rozdział I. Temat i zakres opracowania

## 1. Projekt

Tematem pracy jest propozycja adaptacji części drewnianej zabudowy Łasku-Kolumny na mieszkania na wynajem. Do projektu koncepcyjnego wytypowanych zostało dziewięć budynków, zinwentaryzowanych przez studentów Architektury Politechniki Łódzkiej w ramach praktyk zawodowych w latach 2014–2017. Dwa z budynków objętych projektem koncepcyjnym – znajdujące się przy ul. Władysława Jagiełły 8 i 10 – zostały rozwiązane szczegółowo, z uwzględnieniem wszystkich zagadnień technicznych, takich jak: termomodernizacja, wymiana instalacji, konstrukcyjne rozwiązania zmian układu ścian, zabezpieczenia przeciwpożarowe, dostosowanie do potrzeb osób o ograniczonej zdolności ruchowej.

Celem pracy jest pokazanie jednej z możliwości wykorzystania historycznej zabudowy Kolumny, która – obok prób przywrócenia miejscowości typowo wypoczynkowego charakteru – wydaje się najbardziej pożądana. Adaptacja budynków do celów mieszkalnych wpisująłaby się w Narodowy Program Mieszkaniowy, dążący do wprowadzenia na rynek lokali o różnym standardzie, w tym „mieszkań o umiarkowanym czynszu” przeznaczonych dla osób o dochodach niepozwalających na kupno lokalu na własność, ale za wysokich, by ubiegać się o mieszkanie od gminy. Ważne jest, by tego typu mieszkania powstawały zarówno w dużych, jak i mniejszych miejscowościach.

## 2. Wybór tematu – poszukiwanie alternatyw dla pierwotnej funkcji zabudowy w Kolumnie

Kolumna powstała w latach 30. XX wieku jako miejscowość typowo letniskowa, jednak z powodu II wojny światowej i jej następstw stopniowo traciła swój pierwotny charakter i obecnie pozostał z niego już tylko charakterystyczny układ zabudowy w sosnowym lesie. Zdecydowana większość dawnych pensjonatów pełni funkcję zamieszkania całorocznego, z czego ponad połowa znajduje się pod zarządem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku i mieszczą się w niej lokale komunalne.

Obecnie wśród mieszkańców oraz przedstawicieli władzy na szczeblach miejskich toczy się dyskusja, co zrobić z zapomnianym dziedzictwem drewnianej architektury Kolumny oraz jak sprawić, by miejsce to nadal było atrakcyjne dla mieszkańców i przyjezdnych. Rozwiązaniem najbardziej oczywistym wydawałoby się przywrócenie jej funkcji letniskowej – ponowne otwarcie kąpielisk, poszerzenie oferty noclegów, organizacja kolonii letnich. Nasuwa się jednak pytanie, czy teraz, kiedy podróżowanie stało się z uwagi na pandemię trudniejsze, zainteresowanie wypoczynkiem w małej miejscowości nad rzeką będzie na tyle duże, by mogło stanowić podstawowe źródło jej dochodów.

Inną propozycją jest stworzenie atrakcyjnych miejsc pracy, wypoczynku i zamieszkania, tak by przyciągnąć do Kolumny stałych osadników i zatrzymać tych, którzy w niej mieszkają. Rozwiązanie przedstawione w projekcie wpisuje się w tę właśnie strategię. Celem autorki jest

pokazanie, że możliwe jest zachowanie dawnego klimatu miejscowości połączone z wprowadzeniem do obiegu nowych, pełnowartościowych mieszkań.

Takie rozwiązanie nie wyklucza przywrócenia w Kolumnie – na trochę mniejszą skalę – funkcji letniskowej. Zaproponowane w projekcie mieszkania przeznaczone są z założenia dla stałych mieszkańców. Oni zaś mogliby zakładać ośrodki wypoczynkowe lub znajdować w nich zatrudnienie.

### 3. Obecny stan wiedzy o Kolumnie

Kolumna nie jest popularnym przedmiotem badań. Można o niej przeczytać w niewielu książkach i są to przede wszystkim pozycje poświęcone historii Łasku, takie jak wydane w 2008 i 2009 przewodniki R. Poradowskiego *Łask – miasto nad Grabią* i *Łask – trzy kolory*. O Kolumnie piszą lokalni twórcy, tacy jak urodzony tam Konrad Hejneman. Kilka artykułów poświęcił jej doktorant Politechniki Łódzkiej, mgr inż. arch. Wojciech Pardała, który od kilku lat zajmuje się tematem zabudowy podłódzkich letnisk.

Dokładne poznanie historii Kolumny jest utrudnione ze względu na brak dokumentacji archiwalnej, której większość uległa zniszczeniu podczas wojny. Zachował się „projekt rozplanowania” Kolumny wydrukowany w łódzkiej prasie z lat 20. XX wieku oraz nieliczne projekty budowlane, pozostające w rękach właścicieli budynków. Brak dokumentacji stanowi również przeszkodę w podjęciu prac projektowych, zmierzających na przykład do remontu obiektu. Konieczne jest wtedy sporządzenie dokładnej inwentaryzacji. Kilka inwentaryzacji architektonicznych dawnych willi letniskowych przeprowadzili za porozumieniem z władzami miasta studenci Architektury Politechniki Łódzkiej w ramach praktyk z osadnictwa wiejskiego. Do końca 2017 roku ukończone zostało osiem dokumentacji, dwie są w trakcie sporządzania. Jest to jednak tylko niewielki ułamek wiedzy o Kolumnie, jaki udało się odzyskać.

Cennymi ruchami, dążącymi do zmiany współczesnego obrazu Kolumny, są oddolne inicjatywy jej mieszkańców. Część z nich, zrzeszona w trzech stowarzyszeniach, świadoma dużych wartości historycznych i kulturowych Kolumny, podejmuje działania, których celem jest wypromowanie miejscowości w regionie i przyciągnięcie do niej inwestorów. W 2015 roku opracowano Projekt Rewitalizacji Kolumny, organizowane są wystawy tematyczne, takie jak „Kolumna na starych zdjęciach”, „Przyroda Kolumny w obiektywie” czy spacerzy śladami dawnych pensjonatów. Od 2016 r. odbywają się też konkursy o nagrodę im. Ignacego Jana Paderewskiego za najlepszą pracę inżynierską, licencjacką, magisterską i doktorską poświęconą historii oraz współczesnym potrzebom Kolumny.

Zmiany w Kolumnie są konieczne, by miejscowość mogła lepiej funkcjonować. Potrzebę tę dostrzegają zarówno jej mieszkańcy, jak i osoby niezwiązane z nią na co dzień. Aby jednak były one możliwe i podążyły we właściwym kierunku, potrzebna jest szerszej zakrojona działalność, zarówno badawcza, jak i społeczna oraz projektowa.

## Rozdział II. Miasto-las Kolumna – informacje ogólne

Kolumna jest dzielnicą miasta powiatowego Łask w województwie łódzkim, liczącą obecnie około 5 tysięcy mieszkańców<sup>1</sup>. Choć formalnie jest jego częścią, stanowi odrębny układ przestrzenny, oddalony o trzy kilometry na wschód od centrum. Posiada własną stację kolejową, lokalny rynek, szkołę, przedszkole i kościół. W planie miasta nadal bardzo widoczne są dwa oddzielne punkty koncentracji zabudowy. Wszystko to razem świadczy o pierwotnym założeniu Kolumny jako samodzielnej miejscowości.



Ryc. 1. Lokalizacja Łasku i kolumny na mapie województwa łódzkiego, oprac. własne<sup>2</sup>

Nazwa „Kolumna” używana była już w VII wieku w odniesieniu do osady młyńskiej na rzece Grabii, a pochodzi prawdopodobnie od ówczesnego właściciela Łasku, Samuela Nadolskiego, w którego herbie znajdowała się kolumna<sup>3</sup>. Jednak dzisiejsza Kolumna powstała dopiero w latach 30. XX wieku na wschód od wspomnianej osady, jako miejscowość wypoczynkowa dla pracowników z Łodzi, Łasku i Pabianic. Funkcja ta uwarunkowała jej położenie na terenie leśnym przy trasie z Warszawy do Kalisza (obecna szosa Łask–Pabianice) oraz blisko linii kolejowej. Właścicielem dóbr łaskich był wtedy Janusz Szwecyer, który postanowił wybudować tam, praktycznie na surowym gruncie, opartą na modelu miasta-ogrodu Ebenezerza Howarda, osadę letniskową<sup>4</sup>.

Projekt urbanistyczny miasta-lasu Kolumna sporządził w 1927 roku warszawski architekt Antoni Jawornicki, który dwa lata wcześniej wytyczył układ przestrzenny miasta-ogrodu Podkowa Leśna<sup>5</sup>. Elementem krystalizującym północną część planu osady był półkolisty plac

<sup>1</sup> Kolumna (Łask) [w:] Wikipedia, [https://pl.wikipedia.org/wiki/Kolumna\\_\(%C5%81ask\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Kolumna_(%C5%81ask)) (dostęp 3.09.2018).

<sup>2</sup> Źródła obrazów: mapa województwa łódzkiego – *Województwo łódzkie* [w:] Ale szamba.pl, <http://aleszamba.pl/wojewodztwo-lodzkie.html> (dostęp 1.09.2018); mapa Łasku – Geoportal województwa łódzkiego, <http://geoportal.lodzkie.pl/imap/> (dostęp 1.09.2018).

<sup>3</sup> K. Hejneman, *Miasto Las Kolumna i jego historia*, <http://www.zielonakolumna.pl/wp-content/uploads/2014/05/Miasto-Las-Kolumna-i-jego-historia.pdf>, s. 4 (dostęp 3.09.2018).

<sup>4</sup> R. Poradowski, *Łask – miasto nad Grabią*, Łódź 2008, s. 160–161.

<sup>5</sup> M. Wittels, Antoni Jawornicki, „Podkowiński Magazyn Kulturalny”, nr 49–50, <http://www.podkowiaskimagazyn.pl/nr49/jawornicki.htm> (dostęp 14.03.2017).



przy dworcu PKP, od którego odchodziły promienieście trzy główne ulice (obecnie Piotrkowska, Wileńska i Lubelska). Przy samej szosie zaprojektowany został rynek, a po jej południowej stronie rondo, do którego gwiazdiście zbiegało się pięć najważniejszych ulic oraz duże osiowe założenie, które nie zostało nigdy zrealizowane.



Ryc. 2. „Projekt rozplanowania” miasta-lasu Kolumna opublikowany w dodatku niedzielnym do „Kurjera Łódzkiego”, „Łódź w ilustracji” w październiku 1927 r.<sup>6</sup>

Północna i południowo-wschodnia część Kolumny szybko została zabudowana prywatnymi willami i pensjonatami. W połowie lat 30. XX w. miejscowość była już popularnym letniskiem dla bogatych i średniozamożnych mieszkańców okolicznych miast, głównie wciąż dynamicznie rozrastającej się, przemysłowej Łodzi. Działała wtedy już stacja kolejowa, dostępne było ponad 150 różnej wielkości ośrodków wypoczynkowych i prywatnych willi oraz dwa kąpieliska: nad Grabią i jej dopływem, Pałusznicą<sup>7</sup>. Wczasowicze mogli również korzystać z siedmiu kortów tenisowych, dwóch restauracji, a wieczory spędzać na jednym z dwóch dansingów<sup>8</sup>. Na północ od torów powstała dzielnica willowa, której mieszkańcy w zdecydowanej większości byli pochodzenia semickiego. Żydzi stanowili na tyle znaczący

<sup>6</sup> W. Witkowski, K. Błaszczuk (red.), *Kolumna-Las, miasto-ogród. Prace plenerowe i inwentaryzacje pomiarowe studentów architektury Politechniki Łódzkiej, lato 2014*, Łódź 2015, s. 7.

<sup>7</sup> R. Poradowski, *Łask – miasto...*, s. 167–170.

<sup>8</sup> R. Poradowski, *Łask – trzy kolory*, Łódź 2009, s. 141.

procent wszystkich właścicieli nieruchomości w Kolumnie, że nazywano ją Małą Palestyną. W miejscowości istniała nawet mała synagoga<sup>9</sup>.

Dynamiczny rozwój miejscowości przerwała II wojna światowa. W wyniku nazistowskich eksterminacji ludności pochodzenia żydowskiego Kolumna utraciła znaczną część mieszkańców. W ich miejsce po 1945 roku osiedlono robotników z Pabianic i Łodzi, a także repatriantów z okolic Wilna<sup>10</sup>. W 1973 roku Kolumna została wcielona w granice miasta Łask.

Mimo zmian, miejscowość w znacznej części zachowała letniskowy charakter – niektóre budynki weszły w zasób Funduszu Wczasów Pracowniczych, organizowano tam kolonie letnie dla dzieci, a kąpieliska przyciągały mieszkańców Pabianic i Łodzi w soboty i niedziele<sup>11</sup>. Popularność Kolumny jednak stopniowo malała, aż w końcu, na przełomie XX i XXI wieku, funkcja wypoczynkowa praktycznie w niej zanikła.

Obecnie podejmowane są próby przywrócenia Kolumnie dawnej świetności. W 2015 roku powstał obywatelski Projekt Rewitalizacji Kolumny<sup>12</sup>, zakładający ponowne otwarcie kąpielisk, wprowadzenie sieci ścieżek rowerowych z wypożyczalniami rowerów oraz rozwinięcie bazy noclegowej m.in. poprzez modernizację historycznych pensjonatów.

Z punktu widzenia architekta to właśnie drewniana, willowa zabudowa oraz rozplanowanie Kolumny zasługują na szczególną uwagę. Przede wszystkim dlatego, że zachował się do tej pory jej pierwotny charakter miasta-ogrodu z wszystkimi cechami charakterystycznymi dla tego nurtu w urbanistyce. W planie miejscowości wciąż czytelny jest oryginalny układ przestrzenny stworzony przez Jawornickiego. Drugim powodem jest fakt, że około dwie trzecie przedwojennych drewnianych budynków zachowało się do tej pory<sup>13</sup>. Ich stan techniczny i stopień ingerencji w oryginalną strukturę jest różny, jednak wciąż widoczne są cechy charakterystyczne dla ich pierwotnej funkcji i okresu powstania. Zabudowa Kolumny powstawała w kilku typach architektonicznych, z których najbardziej rozpowszechnione były dwa: nawiązujący do lokalnych form wiejskich (zwłaszcza w okresie wcześniejszym) i modernistyczny, często stosowany w latach 30. Zachowało się wiele przykładów takich budynków o różnej wielkości, z różną ornamentyką – od małych, prywatnych domów, przez okazałe wille, po duże pensjonaty. Cenny jest również drzewostan – dojrzałe sosny, nadające miejscowości leśny klimat. Kolumna ma więc ogromną wartość kulturową jako założenie urbanistyczne. Ma też uśpiony potencjał, który starają się obudzić jej mieszkańcy, przy współpracy m.in. z pracownikami i studentami Wydziału Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska Politechniki Łódzkiej.

---

<sup>9</sup> R. Poradowski, *Łask – miasto...*, s. 168.

<sup>10</sup> R. Poradowski, *Łask – trzy...*, s. 144.

<sup>11</sup> R. Poradowski, *Łask – miasto...*, s. 170.

<sup>12</sup> B. Korczyńska, M. Stradomska (red.), *Rewitalizacja Kolumny. Wizja stanu obszaru po przeprowadzonej rewitalizacji opracowana przez mieszkańców dzielnicy Kolumna*, <http://www.zielonakolumna.pl/wp-content/uploads/2015/11/Rewitalizacja-Kolumny-projekt-mieszka%C5%84c%C3%B3w-wersja-ostateczna1.pdf> (dostęp 6.09.2018).

<sup>13</sup> K. Budziak, *Miasto-las Kolumna – analiza i ocena wartości kulturowych oraz projekt wytycznych konserwatorskich do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, praca dyplomowa inżynierska, Politechnika Łódzka, Łódź 2016, tabela 1: Zestawienie danych charakteryzujących zabudowę historyczną.



#### OZNACZENIA

- elementy układu komunikacyjnego istniejącego przed założeniem Kolumny
- układ ulic z pierwotnego projektu czytelny we współczesnym układzie Kolumny
- obszar wytyczony w pierwotnym planie Kolumny jako "teren pod wille"
- obszar objęty współcześnie ochroną konserwatorską

Ryc. 3. Elementy pierwotnego projektu urbanistycznego we współczesnym planie Kolumny<sup>14</sup>

Obecnie większość historycznej, drewnianej zabudowy Kolumny pełni funkcję zamieszkania całorocznego. Trzydzieści siedem budynków<sup>15</sup> znajduje się pod zarządem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku, pozostałe w rękach prywatnych. Obiekty gminne cechuje zły stan techniczny i duży stopień przekształceń ze względu na brak dbałości zarówno ze strony władz gminy, jak i ich użytkowników. Mogą one jednak odegrać ważną rolę w dalszym rozwoju Kolumny. Budynki te są w większości skupione na niewielkim obszarze i mają jednego właściciela, dzięki czemu łatwiej objąć je kompleksowym planem modernizacji i adaptacji do funkcji letniskowej, usługowej, kulturalnej lub mieszkaniowej.

<sup>14</sup> Źródło podkładu jak w ryc. 1.

<sup>15</sup> Wykaz budynków znajdujących się w stanie inwentarzowym Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku na dzień 31.12.2017, dokument udostępniony przez zarząd ZGM w Łasku.

## Rozdział III. Główne nurty, które przyczyniły się do powstania Kolumny

Aby lepiej zrozumieć, w czym tkwi niezwykła wartość miasta-lasu Kolumna, należy zwrócić szczególną uwagę na okoliczności jego powstania. Po rewolucji przemysłowej i okresie drapieżnego, tzw. wilczego kapitalizmu XIX wieku, początek kolejnego stulecia przyniósł przełom w postrzeganiu pracy i pracownika. Powszechne stało się prawo do urlopu. Zaczęto zwracać uwagę na higienę życia codziennego, warunki panujące w zakładach pracy, jak również warunki mieszkaniowe robotników. Sytuacja sanitarna gęsto zabudowanych i przeludnionych miast wymusiła poszukiwanie sposobów na poprawienie jakości życia mieszkańców.

W środowiskach artystycznych krzykiem sprzeciwu wobec XIX-wiecznego porządku stał się modernizm – nurt całkowicie odcinający się od przeszłości, nawołujący do rewolucji, forsujący nowe rozwiązania formalne i technologiczne. Jednocześnie w planowaniu miast pojawiały się nowe nurty projektowe. Wszystkie te zjawiska dały początek Kolumnie, ukształtowały ją i wciąż są w niej dostrzegalne.

### 1. Wypoczynek letni i rozwój miejscowości letniskowych

Pierwsze regulacje prawne dotyczące urlopów pracowniczych wprowadzono w Polsce po I wojnie światowej. 16 maja 1922 r. weszła w życie ustawa o urloпах dla pracowników zatrudnionych w przemyśle i handlu<sup>16</sup>, w myśl której osobom zatrudnionym na stałe w wymienionych lub „pokrewnych” branżach, przysługiwało od 8 do 15 dni urlopu wypoczynkowego rocznie<sup>17</sup>. W związku z tym zwiększyło się zapotrzebowanie na ośrodki letniskowe, zwłaszcza dla mniej zamożnych warstw społeczeństwa. Zainteresowaniem cieszyły się miejsca nieodległe, dobrze skomunikowane z większymi miastami, o przystępnych cenach gruntów. W rejonie łódzkim często zakładano połączenie funkcji letniskowej i mieszkalnej – część działek miała stanowić „sypialnię” dla Łodzi, która borykała się z problemem przeludnienia. Na terenach leśnych otaczających miasto już pod koniec lat 20. zaczęły powstawać osady określane jako miasta-lasy: Grotniki i Lućmierz-Las (parcelacja działek w 1928 r.) oraz Sokolniki (1928–1929). Podejmowano też próbę wytyczenia „zielonego” osiedla mieszkaniowego na terenie lasu łagiewnickiego, jednak projekt nie został zrealizowany. W praktyce okazało się, że funkcja wypoczynkowa zdominowała w nich inne funkcje, zwłaszcza w najbardziej odległych od Łodzi Sokolnikach<sup>18</sup>. Zakładano również mniejsze osady, których w sumie w regionie w pod koniec lat 30. było około setki.

Miasto-las Kolumna z założenia było nastawione na wypoczynek letni. Oferta skierowana była głównie do mieszkańców Łodzi, Pabianic i Łasku. Część działek wykupili pracownicy

<sup>16</sup> Ustawa z dnia 16 maja 1922 r. o urloпах dla pracowników zatrudnionych w przemyśle i handlu (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 40, poz. 334; tekst jedn.: Dz. U. z 1949 r. Nr 47, poz. 365 ze zm.), obecnie nie obowiązują.

<sup>17</sup> Długość urlopu zależała od stażu pracy w jednym przedsiębiorstwie.

<sup>18</sup> K. Stefański, *Miasta-ogrody i kolonie letniskowe w strefie podmiejskiej aglomeracji łódzkiej w latach 1925–1939. Zamierzenia i realizacja na wybranych przykładach: Łagiewniki, Grotniki, Sokolniki*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Łódzkiej. Budownictwo” 1991, t. 42.



Modelowe miasto-ogród miało składać się z dwóch części: miejskiej, liczącej ok. 30 tysięcy mieszkańców, i wiejskiej przewidzianej na ok. 2 tysiące. Każde miasto miało mieć swoją dzielnicę lekkiego przemysłu, warsztaty rzemieślnicze, nowoczesny szklany pasaż handlowy, szkołę oraz obiekty sportowe i kulturalne. W mieście-ogrodzie mieli znaleźć dla siebie miejsce przedstawiciele każdej klasy społecznej, ponieważ Howard uważał, że tylko w ten sposób można zbudować „zdrowe” społeczeństwo. Produkcja rolnicza w mieście-ogrodzie miała zaspokajać podstawowe potrzeby żywnościowe ogółu mieszkańców, a przemysłowa i rzemieślnicza – pozostałe. Nieczystości zebrane z części miejskiej z kolei miały być wykorzystywane jako nawóz w części wiejskiej<sup>22</sup>.

Połączenie miasta i wsi miało odbywać się również na płaszczyźnie budownictwa i planowania przestrzennego. Howard niejednokrotnie podkreślał, że miastu brakuje świeżego powietrza i pięknych widoków. Zabudowa miast-ogrodów miała być zróżnicowana, ale znacznie luźniejsza niż w tradycyjnych miastach. Dostęp do powietrza miały umożliwić szerokie ulice, w tym jedna, zwana „wielką aleją” o szerokości 420 stóp, czyli około 40 metrów<sup>23</sup> zlokalizowana w 2/3 odległości od centrum do granicy terenów rolniczych. Dużą rolę w założeniu Howarda odgrywała zieleń. Centrum miasta miał stanowić wielki ogród, od którego promieniście miały rozchodzić się ulice po bokach wysadzone drzewami. Nawet w Kryształowym Pałacu, pełniącym funkcję głównego pasażu handlowego, miał mieścić się ogród zimowy<sup>24</sup>. Budynki mieszkalne w miastach-ogrodach mogły być zróżnicowane w wielkości i formie, ale Howard zdecydowanie odrzucał wielkomiejskie kamienice, powracając do angielskiej tradycji budownictwa jednorodzinnego – wiejskich willi, małych domów i szeregowych osiedli. Bardzo rygorystycznie podchodził za to do rozmieszczenia budynków – miały być usytuowane wyłącznie wzdłuż ustalonych linii zabudowy z „harmonijnymi”, dobrze zaprojektowanymi akcentami architektonicznymi. Dzięki temu nawet przestrzeń miejska miała dostarczać użytkownikom pozytywnych wrażeń estetycznych.

Wszystkie miasta-ogrody skupione wokół jednego ośrodka miały być z nim skomunikowane za pomocą linii kolejowych, żeby dać pracującym tam osobom możliwość szybkiego dojazdu. Poza tym miały one być połączone między sobą koleją obwodową (ryc. 6). W ten sposób wieś mogła funkcjonować w ścisłym związku z dużym miastem.

---

<sup>22</sup> Tamże, s. 42–43.

<sup>23</sup> Tamże, s. 42.

<sup>24</sup> Tamże, s. 39.



Pierwszą realizacją idei Howarda było wytyczenie w 1904 roku miasta-ogrodu Letchworth pod Londynem. Projekt sporządzili Raymon Unwin i Barry Parker, którzy oprócz układu urbanistycznego zaproponowali także wiele projektów typowych domów jednorodzinnych<sup>26</sup>. Mimo że Letchworth nie spełniło do końca pokładanych w nim nadziei – działki wykupywano stosunkowo wolno, a do miasta sprowadzali się głównie zamożni „uciekierierzy” z Londynu i przedstawiciele wolnych zawodów<sup>27</sup> – pomysł budowy tego typu osiedli szybko zyskiwał coraz większą popularność. W 1919 roku w niedalekim sąsiedztwie Letchworth powstało miasto-ogród Welwyn, a na terenie całej Wielkiej Brytanii zakładano wiele mniejszych osad opartych na teorii Howarda, a także wiele ogrodowych przedmieść, jak choćby Hampstead Garden Suburbs (1907)<sup>28</sup>.

Dzięki osobistym kontaktom Howarda idea miast-ogrodów szybko rozprzestrzeniła się również poza granicami Wielkiej Brytanii. Na podatny grunt trafiła m.in. w Niemczech, gdzie już w 1909 r. powstało pierwsze miasto-ogród Hellerau pod Dreznem<sup>29</sup>.

Zwolennicy budowy wiejsko-miejskich osiedli znaleźli się również w Polsce. Byli to głównie nie architekci, a higieniści, na czele z Władysławem Dobrzańskim, którzy zwracali uwagę na prozdrowotne aspekty Howardowskich rozwiązań. Pierwsze miasta-ogrody powstały w pobliżu Warszawy. Były to: Żąbki (1912), Młociny (1913) i Podkowa Leśna (1925)<sup>30</sup>. Polskie miasta-ogrody szybko stały się popularnymi miejscami letniego wypoczynku.

Potencjał tkwiący w takim sposobie kształtowania osiedli zauważył również Janusz Szweycer. Dzięki zagranicznym kontaktom, a także obserwacji podlódzkiej letnisk zdecydował się założyć miasto-las Kolumnę, słusznie przewidując, że stanie się ona dochodowym interesem. Kolumna nie tylko wychodziła naprzeciw potrzebom mieszkańców okolicznych miast, ale też wpisywała się w ówczesne nurty myślowe oraz modę.

### 3. Modernizm w architekturze

Za początek modernizmu we wszystkich dziedzinach sztuki uważa się słynny manifest futurystyczny Filippo Marinettiego opublikowany na łamach włoskiego dziennika „Le Figaro” w 1909 roku. Był on wyrazem buntu przeciw XIX-wiecznej sztuce, która przestała nadążać za rozwijającą się coraz szybciej cywilizacją. Manifest był radykalny, nawoływał do całkowitego zerwania z tradycją i poszukiwania zupełnie nowych środków artystycznego wyrazu. Obiektem zainteresowania twórców miało stać się to, w czym ówczesni ludzie upatrywali swoją przyszłość: pęd, siła, technologia<sup>31</sup>. Futuryzm dał początek całej sztuce współczesnej.

Za rozwojem cywilizacji przestała „nadążać” również architektura. W związku z intensywnym napływem ludności do miast rozbudowywano je szybko i chaotycznie, a i tak nie były w stanie pomieścić ciągle rosnącej liczby mieszkańców. Projektanci początku XX wieku mieli świadomości potrzeby radykalnej zmiany w podejściu do sztuki budowania.

<sup>26</sup> D. Leśniak-Rychlak, *Nigdy nie należy...*, s. 18.

<sup>27</sup> Tamże.

<sup>28</sup> A. Czyżewski, *Trzewia Lewiatana. Miasta-ogrody i narodziny przedmieścia kulturowego*, Warszawa 2009, s. 25.

<sup>29</sup> D. Leśniak-Rychlak, *Nigdy nie należy...*, s. 21.

<sup>30</sup> Tamże, s. 19.

<sup>31</sup> F. Marinetti, *Akt założycielski i manifest futuryzmu*, <http://hamlet.edu.pl/marinetti-futuryzm> (dostęp 30.08.2018).



W 1928 roku odbył się pierwszy Międzynarodowy Kongres Architektury Nowoczesnej (Congrès International d'Architecture Moderne – CIAM), zainicjowany przez grupę awangardowych artystów i architektów, którzy potem stali się głównymi krzewicielami modernizmu w Europie (m.in. Le Corbusier, Walter Gropius, Alvar Aalto, Sigfried Giedion). Grupa ta propagowała pełną integrację sztuk i zastosowanie ich w architekturze w celu stworzenia budynków odpowiadających potrzebom społeczeństwa i pod względem estetyki zgodnych z duchem czasu. Na kongresie CIAM w 1933 roku uchwalono tzw. Kartę Ateńską, czyli dokument określający, jak powinna wyglądać nowoczesna urbanistyka<sup>32</sup>. Moderniści zwracali uwagę na higienę miast, a więc potrzebę ich wentylacji, odpowiedniego doświetlenia mieszkań, dostępu do terenów zielonych i możliwie niewielkiej odległości od miejsca zamieszkania do miejsca pracy. Aby z dobrodziejstw nowoczesności mógł skorzystać każdy, nowe budynki musiały też być stosunkowo tanie, więc idealnie sprawdziły się w nich prefabrykowane elementy żelbetowe i stalowe.

Przełom nastąpił również w warstwie estetycznej. Moderniści odrzucili ornamentykę w jej tradycyjnym znaczeniu i podążyli w kierunku uproszczenia brył. Dużą rolę w kształtowaniu nowoczesnej architektury odegrał Le Corbusier, który w pięciu punktach ujął jej najważniejsze założenia:

Pięć zasad nowoczesnej architektury według Le Corbusiera to:

- 1) uniesienie budynku ponad poziom terenu na słupach;
- 2) wolny plan;
- 3) wolna fasada (niezależna od konstrukcji budynku);
- 4) długie, horyzontalne ciągi okien;
- 5) płaski dach lub ogród na dachu.

Moderniści postulowali też wyższość funkcjonalności budynku nad jego formą zewnętrzną.

Do Polski modernizm zawitał po I wojnie światowej. Wiele jego przykładów można znaleźć w budowanej wtedy od podstaw Gdyni, ale też w każdym większym mieście, nie wyłączając Łodzi. Największą popularność zyskał w latach 30, kiedy docierał nawet do mniejszych miejscowości. Zaznaczył swoją obecność również w Kolumnie. Budynki modernistyczne powstawały tu w nietypowym dla tej stylistyki materiale – drewnie. Da się w nich jednak zauważyć spełnienie podstawowych założeń modernizmu: proste bryły, brak ozdób, płaskie dachy i duże przeszklenia. W niektórych domach wczasowych znajdowały się tarasy na dachu (np. „Dora” przy ul. Wileńskiej 1)<sup>33</sup>. W ogłoszeniach w łódzkiej prasie reklamujących pensjonaty Kolumny występowały sformułowania, takie jak: „duże, słoneczne pokoje”, „woda bieżąca”, „willa skanalizowana”<sup>34</sup>. Świadczy to o wysokim jak na ówczesne warunki standardzie sanitarnym letnisk w tej miejscowości.

<sup>32</sup> CIAM [w:] Encyklopedia PWN, <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/CIAM;3886368.html> (dostęp 30.08.2018).

<sup>33</sup> *Wileńska I* [w:] E. Kiciak, M. Strzałka, K. Błaszczuk (red.), *Kolumna-Las, miasto-ogród*, t. II, *Prace inwentaryzacyjne, fotograficzne i rysunkowe studentów architektury Politechniki Łódzkiej. Przeszłość, teraźniejszość i przeszłość Kolumny i miast ogrodów. Konkurs „Kolumna – moje miejsce na Ziemi. Zdjęcia plenerowe kola naukowego Analog”*, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska Politechniki Łódzkiej, Koło Naukowe studentów Architektury „IX Piętro”, Łódź 2017, s. 119.

<sup>34</sup> W. Witkowski, K. Błaszczuk (red.), *Kolumna-Las...*, s. 57.

## Rozdział IV. Charakterystyka historycznej zabudowy Kolumny

W artykule *Szklane domy z drewna* Wojciech Pardała charakteryzuje kilka typów zabudowy miejscowości letniskowych w okolicach Łodzi. Proponuje on następujący podział:

- typ niesymetryczny:
  - willa (budynek o rzucie asymetrycznym, nieregularnym),
  - dom letni (powstające w okresie modernizmu najczęściej niewielkie budynki, niesymetryczne, prawie zawsze z werandą, często o ciekawej formie powstałej z zestawienia dwóch lub większej liczby brył);
- typ symetryczny:
  - dom wiejski (kontynuacja form domu wiejskiego symetrycznego, szerokofrontowego),
  - dom letni jednokondygnacyjny z dachem pulpituowym jednospadowym (bezpośrednie przeniesienie formy podmiejskiego domu mieszkalnego na tereny letnisk),
  - dom o układzie hotelowym (budynek z mieszkaniami na wynajem, mieszkania na parterze są dostępne nie tylko z klatki schodowej, ale również poprzez niezależne wejścia przez werandy)<sup>35</sup>.

W Kolumnie zaobserwować można wszystkie z wyżej wymienionych typów, a najczęściej powtarzające się to: willa, dom letni, dom wiejski i dom o układzie hotelowym.

Domy wiejskie należą głównie do starszych budowli, z lat 20. i początku 30., kiedy stylistyka modernistyczna nie była jeszcze szeroko rozpowszechniona<sup>36</sup>. Jednym z przykładów może być budynek przy ulicy Toruńskiej 9 – niewielki, na planie prostokąta, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, z symetryczną elewacją od podwórka i naczółkowym dachem. Elementem nowoczesnym i świadczącym o jego letniskowym charakterze są trzy werandy, w tym jedna wyjątkowo efektowna od strony ulicy. Mieszkańcy Kolumny potwierdzają, że to jeden ze starszych budynków, choć data jego powstania nie jest dokładnie znana<sup>37</sup>.



Ryc. 7. Budynek przy ul. Toruńskiej 9 od ulicy i od podwórka, fot. W. Pardała, 2014

<sup>35</sup> W. Pardała, *Szklane domy z drewna* [w:] R. Cielątkowska, D. Jankowska-Wojtycz (red.), *Architektura drewniana. Tradycja, dziedzictwo, współczesność, przyszłość*, Gdańsk 2014, s. 220.

<sup>36</sup> W. Witkowski, K. Błaszczuk (red.), *Kolumna-Las...*, s. 16.

<sup>37</sup> Tamże.

Innym przykładem przeniesienia formy domu wiejskiego na działkę letniskową jest budynek przy ulicy Łanowej 14. Wzorzec do jego budowy zaczerpnięto z innego typu budynków niż w przypadku ulicy Toruńskiej: krótszy w proporcjach z dwoma dużymi, kwadratowymi oknami od frontu. Tradycyjna forma została tu poszerzona o werandę na ścianie szczytowej. Jest to również jeden ze starszych budynków, datowany na rok 1929<sup>38</sup> i przeznaczony na prywatny wypoczynek.



Ryc. 8. Budynek przy ul. Łanowej 14 – front i weranda, fot. K. Błaszczyk, 2018

Domy letnie rozposzechniły się w połowie lat 30. Zgodnie z obowiązującą ówczesnie estetyką składały się z połączonych ze sobą prostych brył, głównie prostopadłościanów. Posiadały płaskie dachy, w elewacjach odchodzono od symetrii. Zdarzało się, że elewacje drewnianych budynków tynkowano, by nadać im bardziej nowoczesny wygląd. Przykładem takiego budynku może być dom przy ulicy Letniej 7 – niewielki, dwukondygnacyjny, o bryle złożonej z dwóch prostopadłościannych „kostek”. Zachowała się przedwojenna fotografia, na której widać nieregularny układ okien i otynkowane ściany<sup>39</sup>. Obecnie modernistyczny charakter budynku został w pewnym stopniu zatracony z powodu wymiany okien na współczesne i oszalowaniu elewacji drewnem, jednak wciąż jest on czytelny w bardzo prostej i eleganckiej bryle. Budynek datowany jest na rok 1930<sup>40</sup>.



Ryc. 9. Budynek przy ul. Letniej 7 przed II wojną światową (z lewej, fot. E. Łapiński, z arch. E. Modrzejewskiej) i obecnie (z prawej, fot. K. Błaszczyk, 2017)

<sup>38</sup> Informacja zasłyszana podczas III Spaceru śladami dawnych pensjonatów w Kolumnie, zorganizowanego w ramach festiwalu „Pociąg do Kolumny” 1.09.2018 r.

<sup>39</sup> W. Pardała, *Modernistyczna Kolumna* [w:] E. Kiciak, M. Strzałka, K. Błaszczyk (red.), *Kolumna-Las...*, s. 29.

<sup>40</sup> Tamże, s. 28.

Obok jednorodzinnych willi, w Kolumnie powstawały większe budynki przeznaczone na pensjonaty. Reprezentowały dwa z wymienionych wyżej typów: wille i budynki o układzie hotelowym. Szeroko rozpowszechniony był zwłaszcza ten pierwszy, dający inwestorom i projektantom właściwie nieograniczoną swobodę w zakresie kształtowania formy. Budynki te liczyły sobie najczęściej dwie–trzy kondygnacje, a ciekawy wygląd uzyskiwały dzięki złożonej, „rozczłonkowanej” bryle. Czasem posiadały akcenty wysokościowe w postaci wież.



*Ryc. 10. Przykłady budynków typu willowego w Kolumnie: a – trójkondygnacyjny modernistyczny budynek przy ul. Wileńskiej 25, b – willa z dachem o dużym kącie nachylenia przy ul. Gdańskiej 17, c – dawny pensjonat „Dora” przy ul. Wileńskiej 1, d – willa z wieżyczką przy ul. Komuny Paryskiej 14. Wszystkie fotografie K. Błaszczyk, 2017*

Ostatni z typów często występujących w Kolumnie to budynki o układzie hotelowym. Wyróżnia je symetria całego układu i sposób ukształtowania mieszkań w taki sposób, żeby każde z nich miało osobne wejście z zewnątrz. Mieszkania na parterze dostępne były bezpośrednio z zewnątrz, do tych na piętrze często wchodziło się z korytarza-galerii. Przykłady tego rodzaju zabudowy można zobaczyć przy ul. Jagielly 8 oraz Wojska Polskiego 14.



Ryc. 11. Budynki hotelowe przy ul. Jagielly 8 (z lewej, fot. W. Pardała, 2016) i Wojska Polskiego 14 (z prawej, fot. W. Pardała, 2014)

W zabudowie Kolumny występują różne rodzaje ornamentyki. Można tam spotkać nawiązania do popularnego na południu Polski stylu uzdrowiskowego, elementy inspirowane lokalną architekturą wiejską, a w pojedynczych przypadkach inspirację stylem szwajcarskim, który w tym czasie rozprzestrzenił się z terenów Alp na całą Europę<sup>41</sup>. Dominuje jednak prosta estetyka modernizmu, w której praktycznie nie występują elementy ozdobne, a rolę detalu architektonicznego przejmują oprawy okien i ułożenie szalunku na elewacji.



Ryc. 12. Różne stylistyki architektoniczne budynków w Kolumnie. U dołu po prawej najpopularniejsza – modernistyczna. Wszystkie fotografie K. Błaszczyk, 2018

Mimo różnej funkcji i różnych stylistyk, budynki w Kolumnie mają wiele cech wspólnych. Łączy je przede wszystkim materiał, z którego zostały zbudowane – drewno – oraz konstrukcja. Zostały one wykonane w konstrukcji sumikowo-łatkowej lub mieszanej (węglowej ze słupami łątkowymi), które były najbardziej rozpowszechnione w budownictwie wiejskim okolic

<sup>41</sup> W. Pardała, *Szklane domy...*, s. 217–219.

Łodzi<sup>42</sup>. Werandy budowano w konstrukcji szkieletowej. Przedwojenna zabudowa Kolumny jest niska – budynki mają od jednej do trzech kondygnacji.

Wiele obiektów przeznaczonych było wyłącznie do użytku letniego, co pozwoliło na wprowadzenie rozwiązań, które nie mogłyby mieć miejsca w budynku ogrzewanym. Jednym z nich są duże powierzchnie przeszkleń w ścianach. Ówczesna technologia nie pozwalała na wykonywanie okien o dużej izolacyjności, w związku z czym zimą straty ciepła w takim budynku byłyby olbrzymie. Obiektów letniskowych ten problem nie dotyczył. Budowano więc duże przeszklone werandy i ganki, a także wprowadzono stosunkowo dużą powierzchnię okien w pomieszczeniach. Budynki miały też z reguły cienkie ściany – łącznie około 11–15 cm, w tym grubość belki konstrukcyjnej wynosiła np. 3 cale, czyli 7,5 cm. Ponadto obiekty wypoczynkowe wznoszono często bardzo szybko i przez to niestarannie.

Pomieszczenia, zwłaszcza w lokalach przeznaczonych na wynajem, są niewielkie. W budynkach zinwentaryzowanych przez studentów Politechniki Łódzkiej w latach 2014–2016 powierzchnie pokoi wynosiły od 9 do 16 m<sup>2</sup>. Większe zdarzały się rzadko. Najczęściej mieszkanie na wynajem składało się z dwóch izb i werandy.

Bardzo charakterystycznym elementem budynków, zwłaszcza tych o estetyce modernistycznej, są okna. Najczęściej są to okna z podziałem na małe kwatery za pomocą cienkich szprosów. W jednym budynku montowano kilka rodzajów okien – w pełnych ścianach najczęściej ościeżnicowe, a w werandach – stałe lub przesuwne. Elementem bardzo charakterystycznym dla tego stylu są długie, podzielone w pionie na dwie i w poziomie na wiele kwater okna w klatkach schodowych, tzw. termometry. Innym często występującym w Kolumnie zjawiskiem były okna narożne – montowane prostopadle do siebie w narożniku pomieszczenia.

Cechą wspólną wielu dużych pensjonatów była złożona, addycyjna bryła. Składały się na nią przede wszystkim werandy, ale bywały też obiekty ze złożoną geometrią rzutu części głównej, np. przy ul. Jagiello 10 czy Piotrkowskiej 9 i 11. Modernistyczne pensjonaty kryte były płaskimi dachami – spadek ukształtowany był w taki sposób, by nie było go widać z poziomu wzroku człowieka. Bywało, że w miejscu dachu znajdował się taras dla letników. Tak ukształtowany był np. wspomniany wcześniej pensjonat „Dora”.

Pomimo różnic, cech wspólnych historycznej zabudowy Kolumny jest na tyle dużo, że stanowi ona spójne założenie. Odzwierciedla pewne trendy w budownictwie na poziomie lokalnym na początku XX wieku i panujące wtedy nurty umysłowe. Wpisuje się tym samym, jako pojedyncze budynki, ale też jako układ architektoniczny i urbanistyczny, w definicję zabytku<sup>43</sup> i jako taka warta jest zachowania i objęcia ochroną.

---

<sup>42</sup> W. Pardała, *Szklane domy...*, s. 217.

<sup>43</sup> Definicja zabytku według ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 162, poz. 1568; tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), art. 3 pkt 1: zabytek – nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.



*Ryc. 13. Przykłady różnych form werand w Kolumnie, Od lewej: w domu prywatnym przy ul. Letniej 10 (fot. K. Błaszczyk, 2018), w dawnym pensjonacie przy ul. Wojska Polskiego 14 (fot. W. Pardala, 2014) oraz prywatnej willi przy ul. Sejmowej 7 (fot. W. Pardala, 2014). Werandy w budynku przy Wojska Polskiego pierwotnie były prawie w całości przeszklone<sup>44</sup>*



*Ryc. 14. Przykłady okien narożnych. Od lewej: ul. Sejmowa 7, okno ze składanymi okiennicami (fot. W. Pardala, 2014), ul. Jagielly 8 (fot. W. Pardala, 2016), ul. Piotrkowska 11 (fot. K. Błaszczyk, 2017)*

<sup>44</sup> W. Witkowski, K. Błaszczyk (red.), *Kolumna-Las...*, s. 24.



Ryc. 15. Przykłady okien – „termometrów”. Od lewej: ul. Komuny Paryskiej 14 (fot. K. Błaszczuk, 2017), ul. Jagielly 10 (fot. W. Pardala, 2014), ul. Wileńska 8 (fot. K. Błaszczuk, 2017). Przykład z ul. Wileńskiej z nieco innym podziałem na kwatery



Ryc. 16. Budynki o bardzo złożonej bryle: ul. Piotrkowska 11 (z lewej) i ul. Wileńska 8 (z prawej), fot. K. Błaszczuk, 2017



## Rozdział V. Stan zachowania i formy ochrony prawnej historycznej zabudowy w Kolumnie

Badania wykazały, że z ok. 150 budynków letniskowych istniejących w Kolumnie przed II wojną światową, 94 przetrwały do tej pory. Zdecydowana większość z nich (82) to obiekty drewniane<sup>45</sup>. Obecnie pełnią one przeważnie funkcję zamieszkania całorocznego. Niektóre zachowały swoje pierwotne przeznaczenie, jednak dotyczy to przede wszystkim niedużych budynków jednorodzinnych. Tylko w jednej z większych willi, przy ul. Wojska Polskiego 18, od niedawna, w okresie letnim znów działa pensjonat. Bardzo niewielka część przedwojennej zabudowy (dwa budynki) nie jest obecnie użytkowana.

Zestawienie funkcji w opisywanych obiektach prezentuje się następująco:

- zabudowa jednorodzinna – 26 budynków,
- zabudowa wielorodzinna – 63 budynki,
- usługi – 3 budynki,
- pustostany – 2 budynki<sup>46</sup>.

Stan techniczny zabudowy zależy w dużej mierze od ich sytuacji prawnej. Jako dobry określany jest stan 12 obiektów, z których wszystkie są własnością prywatną i w 11 przypadkach pełnią funkcję mieszkalną jednorodzinną. W dwunastym mieści się lokal usługowy. W średnim stanie technicznym znajdują się 23 budynki, również w większości prywatne. Wyjątki stanowią 4 budynki znajdujące się pod zarządem gminy (Letnia 11, Sosnowa 1, Toruńska 13, Wileńska 1) oraz budynek stacji kolejowej. Stan techniczny ponad połowy (59) obiektów określony został jako zły. Do tej kategorii zalicza się zdecydowana większość budynków gminnych (35 na 37)<sup>47</sup>. Budynki te wymagają gruntownego remontu oraz dostosowania do aktualnych przepisów budowlanych, aby mogły być nadal bezpiecznie użytkowane.



Ryc. 17. (z prawej) Budynek w dobrym stanie technicznym, ul. Gdańska 7

Ryc. 18. (z lewej) Budynek w średnim stanie technicznym, ul. Letnia 11

fol. K. Błaszczuk, 2018

<sup>45</sup> K. Budziak, *Miasto-las Kolumna...*, tabela 1: Zestawienie danych charakteryzujących zabudowę historyczną.

<sup>46</sup> Tamże.

<sup>47</sup> Tamże.



Ryc. 19. Zły stan techniczny budynków przy ul. Wileńskiej 8 (z prawej, fot. K. Błaszczuk, 2018) i Toruńskiej 9 (z lewej, fot. W. Pardala, 2014)

Dużą wartością historycznej zabudowy Kolumny jest jej autentyczność. Zaledwie 15 budynków zostało przekształconych w stopniu powodującym zanik wartości artystycznych. Pozostałe zachowały pierwotną formę i sposób wykończenia, a aż 61 z nich przetrwało w formie zgodnej z pierwotną, jedynie z drobnymi zmianami nieingerującymi w formę, sposób wykończenia ani układ funkcjonalny<sup>48</sup>.

Zabiegami często stosowanymi w budynkach w Kolumnie przy zmianie funkcji z letniskowej na zamieszkanie całoroczne były: wymiana okien na współczesne, zasłonięcie części otworów w celu ograniczenia strat ciepła, malowanie, a czasem także docieplenie i tyndkowanie ścian. Dokonywano również zmian w układzie pomieszczeń, co można prześledzić na niektórych inwentaryzacjach (Aneks 2: inwentaryzacja budynku przy ul. Jagiełły 10). Przekształcenia są jednak w dużym stopniu odwracalne, ponieważ zwykle nie ulegały zmianie elementy, takie jak wielkości otworów, położenie ścian czy materiał elewacyjny. W prawie każdym budynku zachowały się też elementy historycznej struktury, na podstawie której można odtworzyć na przykład stolarkę lub układ szalunku.

Pomimo dużej wartości historycznej, żaden z budynków w Kolumnie nie został wpisany do rejestru zabytków. Układ przestrzenny najstarszej części miejscowości, ograniczony ulicami: Torową, Skromną, Piękną, Armii Ludowej, Wojska Polskiego, Obwodową, Swojską i Sandomierską, jest objęty ochroną konserwatorską jako „strefa częściowej ochrony zachowanych elementów zabytkowych”. Poszczególne budynki ujęte są w ewidencji zabytków, 65 w wojewódzkiej i 191 w gminnej. Na terenie strefy ochronnej znajduje się 35 obiektów ujętych w ewidencji gminnej i 37 ujętych w ewidencji wojewódzkiej<sup>49</sup>.

Obecnie nie opracowano kompleksowych wytycznych dotyczących konserwatorskiego postępowania ze starą drewnianą zabudową Kolumny<sup>50</sup>, dlatego budynki są wciąż przekształcane, niejednokrotnie tracąc w ten sposób wartości historyczne i estetyczne. Dużą rolę w prawidłowym utrzymaniu zabudowy odgrywa świadomość społeczna jej użytkowników, którzy często nie doceniają wartości kulturowej i historycznej miejsca,

<sup>48</sup> K. Budziak, *Miasto-las Kolumna...*, tabela 1: Zestawienie danych charakteryzujących zabudowę historyczną.

<sup>49</sup> Uchwała Nr L/481/14 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 12 lutego 2014 r. – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łask, Biuletyn Informacji Publicznej Łask, <http://www.bip.lask.pl/bip/index.php?r=200&fid=1135> (dostęp 4.09.2018).

<sup>50</sup> Tylko pojedyncze budynki mają opracowane wytyczne konserwatorskie, a niektóre z nich – również inwentaryzacje architektoniczne.

w którym mieszkają. Dlatego, obok działań na rzecz zachowania historycznej zabudowy Kolumny, ważna jest edukacja historyczna i estetyczna lokalnego społeczeństwa.



Ryc. 20. Obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, oprac. K. Błaszczki na podstawie SUiKZP Gminy i Miasta Łask<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Uchwała Nr L/481/14 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 12 lutego 2014 r. – Studium...

**Zbiór fotografii Marcina Dybalskiego  
dokumentujący historyczną zabudowę  
w Kolumnie na ulicy Jagielly**





## Rozdział VI. Problemy związane z adaptacją dawnych budynków letniskowych

### 1. Problemy wynikające z pierwotnego przeznaczenia budynków

Wzorce do budowy pierwszych domów letniskowych w okolicach Łodzi zaczerpnięto wprost z architektury regionalnej. Nabywcy działek za miastem lub gospodarze wiejscy, którzy chcieli umożliwić letnikom wypoczynek na swoim terenie, wznosili budynki o identycznym układzie funkcjonalnym co domy włościańskie. Obiekty te były odrobinę „udoskonalone” pod względem formalnym – z większymi, wyższymi pomieszczeniami, dużymi oknami i przeszklonymi werandami, zwykle od frontu<sup>52</sup>.

Zupełnie inaczej kształtowane były większe budynki, przeznaczone na jednoczesny wypoczynek kilku lub kilkunastu rodzin. Charakteryzowały się one układem funkcjonalnym bardziej zbliżonym do hotelu. Każde mieszkanie na parterze posiadało osobne wejście, a klatka schodowa obsługiwała wyłącznie lokale na piętrze. Komunikacja była w takich obiektach ograniczana do minimum, a pomieszczenia w mieszkaniu ułożone amfiladowo, zwykle w układzie kuchnia – salon – weranda. Pomieszczenia higieniczno-sanitarne zlokalizowane były w osobnych budynkach. Tylko niektóre pensjonaty wyposażone były w instalację wodociągową i kanalizacyjną<sup>53</sup>.

Wszystkie budynki typowo letniskowe miały cechy wspólne wynikające z sezonowego użytkowania. Przede wszystkim były one nieogrzewane i niezaizolowane termicznie. W trwającym od czerwca do października okresie wypoczynkowym nieodczuwalne były również straty ciepła przez cienkie ściany i duże przeszklenia. Budynki letniskowe wznoszone były zwykle przez okolicznych cieśli, a inwestorom nierzadko zależało na szybkiej budowie i niskich kosztach. Stąd wynikała nie najwyższa jakość wykonania konstrukcji<sup>54</sup>.

Po II wojnie światowej, podczas zasiedlania budynków na stałe, w większości nie przeprowadzono żadnych prac, które przystosowałyby je do nowej funkcji. Tego typu zabiegi prowadzili na własną rękę mieszkańcy. Najczęściej próbowali oni powiększyć sobie przestrzeń mieszkalną poprzez stawianie dobudówek i ograniczyć straty ciepła przez zaślepienie okien w werandach. Prywatni właściciele w miarę możliwości dostosowali budynki do swoich potrzeb.

Inaczej przedstawia się sytuacja obiektów, które stały się własnością gminy. Obecnie budynki są wyposażone w instalację elektryczną, wodociągową zasilaną z gminnej sieci oraz kanalizacyjną poprowadzoną najczęściej do zbiorników bezodpływowych znajdujących się na terenie działek. Wprowadzenie przyłączy nie pociągnęło jednak za sobą wydzielenia w mieszkaniach łazienek i toalet. Woda doprowadzona została jedynie do zlewu w kuchni. Inwentaryzacje przeprowadzone w Kolumnie przez studentów wykazały, że w niektórych lokalach znajdują się łazienki o minimalnej powierzchni, wydzielone przez mieszkańców w części kuchni lub pokoju dziennego.

<sup>52</sup> W. Pardała, *Problemy funkcjonalne, techniczne i społeczne drewnianej architektury letniskowej okolic Łodzi*, „Budownictwo i Architektura” 2015, nr 14, s. 62.

<sup>53</sup> Tamże, s. 64.

<sup>54</sup> Tamże, s. 66.

W okresie zimowym zaistniała potrzeba ogrzewania budynków, którą rozwiązano w sposób dość prowizoryczny – wprowadzeniem indywidualnego pieca na paliwo stałe w każdym mieszkaniu. System ten – niewygodny i przestarzały – funkcjonuje do dziś.

Budynków nie poddano nigdy kompleksowej konserwacji i modernizacji, a przeprowadzano tylko bieżące, cząstkowe remonty: wymianę okien, malowanie elewacji, wzmocnienie więźby dachowej czy podwalin. Remonty te naruszały oryginalną substancję budynków.

Obecnie, jeśli właściciele podejmują próby adaptacji budynków do innej funkcji lub poprawy komfortu mieszkań, natrafiają na szereg problemów natury funkcjonalnej i konstrukcyjnej. Wiele z nich wynika z pierwotnych funkcji budynków i stosowania wyżej opisanych rozwiązań. Część jest efektem braku dbałości i niewłaściwego użytkowania budynków przez ponad 60 lat. Większość wiąże się z koniecznością przystosowania budynków do obecnych przepisów budowlanych – pociąga to za sobą rozwiązania, które mogą skutkować utratą ich autentyczności, więc zmusza projektantów do poszukiwania niestandardowych rozwiązań, często droższych i trudniejszych do wykonania.

Jedną z najważniejszych kwestii do rozwiązania jest potrzeba izolacji termicznej przegród, tak aby wartość wskaźnika przenikania ciepła U nie przekraczała dla nich wartości normowej. W przypadku ścian o drewnianych o grubości ~10 cm należy zastosować warstwę 15–20 cm<sup>55</sup> materiału izolacyjnego albo od środka (zmniejszając powierzchnię i tak niewielkich pomieszczeń), albo od zewnątrz (co wiąże się ze zmianą kubatury i sposobu osadzenia okien). Aby ograniczyć straty ciepła, należy też wymienić okna i drzwi na dwuszybowe o odpowiednim współczynniku U. Wykonanie na zamówienie okien drewnianych wiąże się z wysokimi kosztami, z kolei wprowadzenie współczesnej stolarki z tworzywa sztucznego skutkuje utratą wartości historycznych i estetycznych budynku.

Kolejne problemy powoduje mała powierzchnia pomieszczeń w historycznych budynkach. Choć aktualnie obowiązujące przepisy<sup>56</sup> nie określają minimalnej powierzchni pokoju dziennego<sup>57</sup>, jednak w pomieszczeniach o wielkości 5–12 m<sup>2</sup> trudne jest stworzenie wygodnej przestrzeni mieszkalnej z uwagi na wymiary mebli.

W budynkach letniskowych nie stosowano sieni ani wiatrołapów, obecnie wymaganych przepisami prawa dla budownictwa mieszkaniowego. W dawnych pensjonatach często brakuje miejsca na ich wydzielenie. Obowiązujących przepisów nie spełniają też klatki schodowe, których zarówno biegi (ok. 100–105 cm), jak i spoczniki (ok. 100 cm głębokości) są za wąskie, aby mogły być uznane za ewakuacyjne dla budynku wielorodzinnego<sup>58,59</sup>.

---

<sup>55</sup> Wartość obliczona podczas opracowywania projektu „Badanie potencjału adaptacyjnego budynku przy ul. Sejmowej 7 w Łasku-Kolumnie” realizowanego w ramach przedmiotu Projekt przeddyplomowy na studiach inżynierskich na wydziale BAIŚ PL w 2016 roku. Projekt opracował zespół w składzie: N. Antczak, K. Błaszczyk, M. Boniecka, D. Brzeski, J. Kurzaj, K. Woch pod opieką dr. inż. arch. W. Witkowskiego.

<sup>56</sup> Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej, *Warunki techniczne, jakim mają odpowiadać budynki i ich użytkowanie. Zmiana 2018*, § 94, [http://www.izbaarchitektow.wroc.pl/ogl/2018\\_01/warunki%20techniczne%202018\\_komentarz.pdf](http://www.izbaarchitektow.wroc.pl/ogl/2018_01/warunki%20techniczne%202018_komentarz.pdf) (dostęp 4.09.2018).

<sup>57</sup> Według przepisów to największe pomieszczenie w mieszkaniu i do 2018 r. wymagana była dla niego minimalna powierzchnia  $\geq 16$  m<sup>2</sup> dla budownictwa mieszkaniowego.

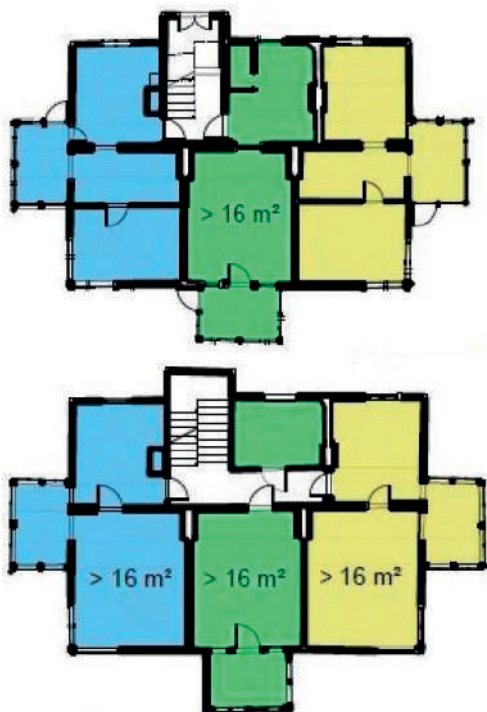
<sup>58</sup> Obecne przepisy wymagają dla budynków wielorodzinnych szerokości biegu schodów  $\geq 120$  cm i szerokości spocznika równej szerokości biegu + 30 cm.

<sup>59</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 75, poz. 690; tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).



Pensjonaty pierwotnie podzielone były na małe zespoły pomieszczeń – kwatery dla letników. Zmiana funkcji na jakąkolwiek inną będzie pociągała za sobą konieczność zmiany układu ścian, aby uzyskać pomieszczenia o parametrach odpowiednich dla swojej funkcji i wygodnym układzie.

Osobną grupę problemów technicznych stanowi wprowadzenie nowych lub wymiana istniejących instalacji. Zastąpienie indywidualnych pieców grzewczych w każdym mieszkaniu instalacją CO jest często możliwe tylko pod warunkiem dobudowy kotłowni lokalnej, ponieważ w Kolumnie nie działa miejska sieć ciepłownicza. Ściany są zbyt cienkie, by prowadzić w nich szerokie pionowe kanały, więc ich położenie musi być dokładnie przemyślane.



Ryc. 21. Układ funkcjonalny budynku przy ul. Sejmowej 7. Stan istniejący z podziałem na mieszkania. U góry rzut parteru, u dołu piętra, skala 1:200, oprac. własne, 2016

Jeszcze inne trudności techniczne związane są z brakiem odpowiedniej konserwacji i pogarszającym się stanem technicznym budynków. Drewniane elementy nie są w wystarczającym stopniu zabezpieczone przed działaniem czynników atmosferycznych, więc szybko postępuje ich degradacja. Korozji biologicznej ulegają zarówno elementy wykończeniowe, jak i konstrukcyjne (szczególnie słupy i podwaliny). Drewno najprawdopodobniej nigdy nie było również zabezpieczone przeciwpożarowo.

Problemem, mogłoby się zdawać mniejszego kalibru, ale ważnym dla klimatu Kolumny i samopoczucia jej mieszkańców oraz odwiedzających, jest estetyka budynków. Do chwili obecnej przeszły one wiele nieskoordynowanych ze sobą zmian – wymiana okien na

współczesne, w każdy mieszkaniu inne, zaślepienie werand przez odeskowanie lub przybicie płyt OSB, malowanie na jaskrawe kolory. Ze względu na brak zachowania dokumentacji źródłowej często niemożliwe jest dokładne odtworzenie pierwotnej bryły i kolorystyki budynku. Z pomocą przychodzą stare zdjęcia i wspomnienia starszych mieszkańców, wyglądem niektórych elementów można ustalić na podstawie analogii do innych, podobnych obiektów. Do aspektu estetyki należy w tych budynkach podchodzić ostrożnie, mając na uwadze *genius loci* i spójność całego założenia.

## 2. Problemy społeczne

Problemy społeczne są udziałem mieszkańców budynków znajdujących się pod zarządem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta w Łasku. Obecnie znajdują się w nich mieszkania komunalne. Budynki te traktowane są przez władze gminy jako „zło konieczne” i nie rozebrano ich jeszcze tylko dlatego, że miasta nie stać na budowę nowych lokali mieszkalnych, do których z mocy prawa należałoby przekwaterować dotychczasowych mieszkańców. Zarządcy budynków nie są zainteresowani ich gruntownymi remontami, a raczej planują eksploatować je do śmierci technicznej, a potem zastąpić nowymi. Przeprowadzają więc tylko doraźne naprawy uszkodzonych elementów, resztę pozostawiając w gestii mieszkańców<sup>60</sup>.

Lokale wynajmowane są przez osoby o stosunkowo niskich dochodach, często starsze lub borykające się z problemami, takimi jak choroba, alkoholizm czy niepełnosprawność. Zdarza się, że w mieszkaniu składającym się z dwóch pomieszczeń i werandy mieszka 4- lub 5-osobowa rodzina. Mieszkańcy, zwłaszcza młodszy, starają się na własną rękę poprawić swoje warunki życia i wprowadzają w mieszkaniach zmiany – wymieniają drzwi i okna na nowe, wydzielają łazienki, zmieniają materiały wykończeniowe i kolorystykę ścian. Nie mają jednak poczucia odpowiedzialności za budynek, który nie jest ich własnością, skupiają się więc tylko na zajmowanych przez siebie kilku pomieszczeniach, nie przywiązując wagi do tego, jak wpłynie to na sposób funkcjonowania i estetykę całości. Nierzadko mieszkania te są przez nich traktowane jako tymczasowe.

Badania terenowe prowadzone podczas przygotowań do projektu przeddyplomowego dotyczącego willi przy ul. Sejmowej 7 wykazały, że mieszkańcy dostrzegają pewne wartości „drewniaków” Kolumny. Zwracają oni w większości uwagę na ogólny klimat miejscowości i walory estetyczne werand. Część z nich, zwłaszcza osoby starsze, czują się związane z budynkami, w których spędziły większość życia i nie chciałyby się z nich wyprowadzać, nawet pomimo czynszów, które nie zaliczają się do najniższych, jeśli wziąć pod uwagę standard mieszkań. Nie są oni jednak w stanie ani wykupić lokali na własność, ani sami przeprowadzić kosztownej modernizacji budynków.

Z kolei, gdyby generalne remonty wykonywała gmina, skutkowałoby to podniesieniem czynszów, co może uniemożliwić części osób powrót do miejsca zamieszkania. Możliwe, że częściowa wymiana mieszkańców jest niezbędna, by remonty się zwróciły, a ich efekty zostały utrzymane. Modernizacja budynków jest konieczna, jednak powinien poprzedzić ją szeroko zakrojony, wielobranżowy program, zawierający przede wszystkim dokładną diagnozę stanu istniejącego w aspektach technicznych, użytkowych, budowlanych, społecznych i ekonomicznych.

---

<sup>60</sup> W. Pardała, *Problemy funkcjonalne...*, s. 62.

## **Rozdział VII. Propozycja adaptacji części historycznej zabudowy Kolumny na zespół mieszkań na wynajem wpisujących się w Narodowy Program Mieszaniowy**

Zadaniem Narodowego Programu Mieszaniowego jest ułatwienie samodzielnego funkcjonowania osobom młodym lub o dochodach uniemożliwiających nabycie mieszkania na rynku komercyjnym przez zwiększenie liczby mieszkań na wynajem na polskim rynku nieruchomości<sup>61</sup>. Oferta skierowana jest przede wszystkim do osób, których nie stać na zakup samodzielnego mieszkania, ale ich dochody są na tyle wysokie, że nie mogą ubiegać się o przyznanie lokalu socjalnego. W ramach programu do 2030 r. ma zostać w Polsce oddanych do użytku ok. 2,5 mln nowych mieszkań<sup>62</sup>.

Zakres działań podejmowanych w ramach Narodowego Programu Mieszaniowego jest szeroki i obejmuje m.in.:

- rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych mieszkań, w tym aktywizację nowego spółdzielczego budownictwa lokatorskiego,
- zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach, również przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa, w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności,
- uruchomienie kompleksowego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego (budownictwo realizowane m.in. przez samorządy gminne, towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe), rozszerzenie katalogu podmiotów, które mogą realizować ten rodzaj budownictwa ze wsparciem publicznym,
- wspieranie mniej zamożnych gospodarstw domowych w ponoszeniu wydatków związanych z zaspokajaną potrzebą mieszkaniową w ramach zmodyfikowanego systemu dodatków mieszkaniowych,
- wsparcie realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych, w tym – jako jednego z aspektów – zintegrowanych projektów rewitalizacji, przywracających funkcje mieszkaniowe na obszarach zurbanizowanych i zdegradowanych społecznie<sup>63</sup>.

Intencją autorki jest przedstawienie na przykładzie Kolumny, że pomoc obywatelom może iść w parze z ratowaniem lokalnego dziedzictwa kulturowego. Adaptacja historycznej zabudowy może okazać się ciekawą alternatywą dla nowych osiedli, zwłaszcza w miastach posiadających tereny zniszczone i zaniedbane, spełniające kryteria potrzebne do przeprowadzenia procesu rewitalizacji<sup>64</sup>. Zgłoszenie projektu rewitalizacji daje możliwość uzyskania dofinansowania na jego przeprowadzenie, a mieszkania na wynajem mogą być jednym z jego ważnych elementów.

W Kolumnie założenia Narodowego Programu Mieszaniowego spełnić można poprzez modernizację i adaptację budynków pozostających pod zarządem gminy. Na terenie miejscowości jest ich 37, z czego większość stanowią dawne drewniane wille letniskowe i pensjonaty. Są one rozmieszczone dość równomiernie na terenie całego historycznego

---

<sup>61</sup> Narodowy Program Mieszaniowy, <https://www.miir.gov.pl/strony/zadania/polityka-mieszaniowa/narodowy-program-mieszaniowy/> (dostęp 6.09.2018).

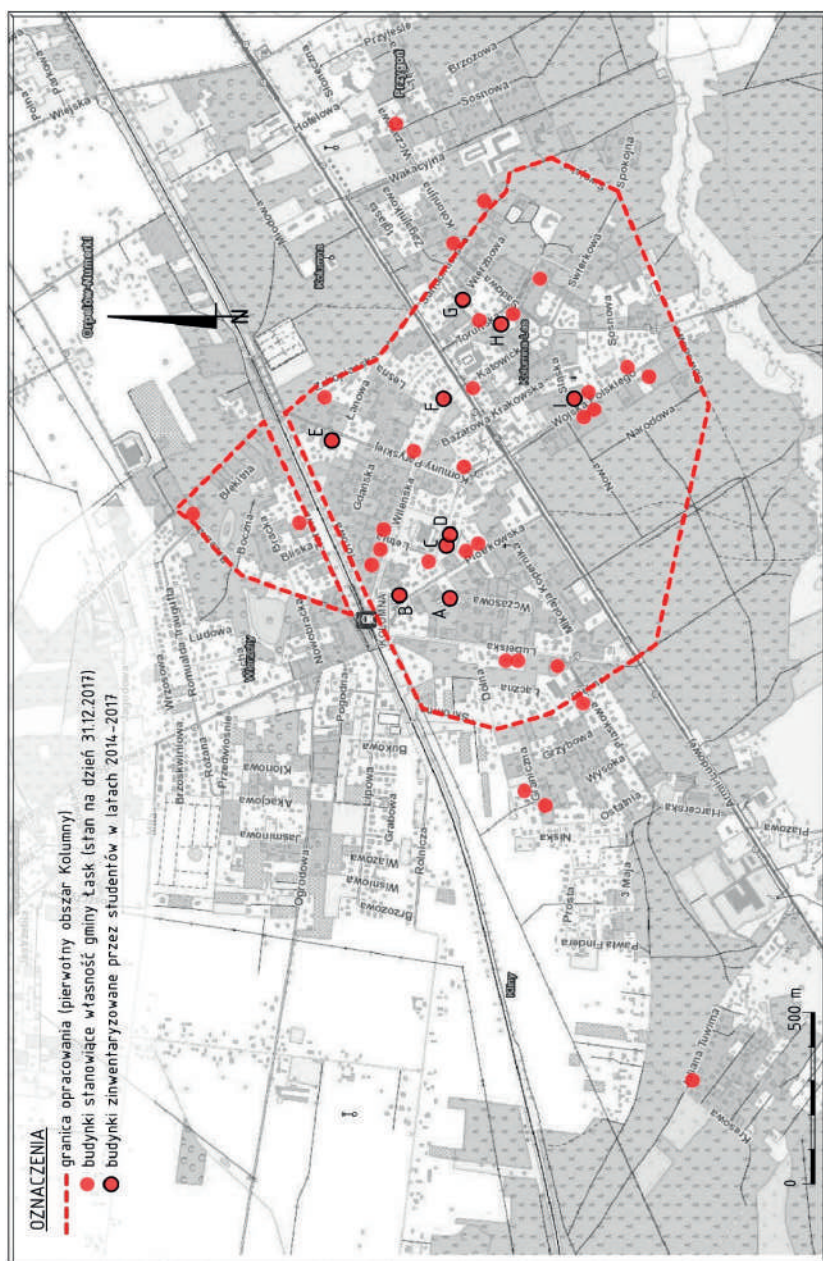
<sup>62</sup> Tamże.

<sup>63</sup> Tamże.

<sup>64</sup> Definicję tzw. obszarów zdegradowanych podaje ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst pierwotny: Dz. U. poz. 1777; tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 802 ze zm.).

założenia urbanistycznego, co daje możliwość zarówno wytypowania do projektu zespołu budynków położonych blisko siebie, jak i w większych odstępach. Pierwsze rozwiązanie zapewnia większą wygodę podczas przeprowadzania modernizacji, zwłaszcza gdy w grę wchodzi prowadzenie nowych przyłączy instalacyjnych. Drugie zaś daje efekt punktowego oddziaływania na całą miejscowość.

Wykorzystanie istniejącej tkanki niesie ze sobą pewne ograniczenia w swobodzie projektowania. Nie zawsze możliwa jest zmiana układu ścian lub otworów, a nową funkcję trzeba wpisać w narzucony „szkielet”. Nie zawsze też jest możliwe uzyskanie pomieszczeń lub przejść o najkorzystniejszych dla użytkownika parametrach, często nie da się też uniknąć dodatkowych kosztów związanych z odpowiednim doborem materiałów lub postulatami konserwatorskimi, określającymi m.in. formę i materiał wykonania stolarki drzwiowej i okiennej, materiały wykończeniowe czy kolorystykę obiektu. Istniejące budynki nie zawsze da się w pełni przystosować do potrzeb osób niepełnosprawnych. Można jednak uzyskać wygodne przestrzenie mieszkalne o powierzchni od 30 do ponad 70 m<sup>2</sup> znajdujące się – jak w przypadku Kolumny – w wyjątkowych budynkach, w otoczeniu zieleni.



Ryc. 22. Budynki gminne na terenie Kolumby, oprac. własne

W celu pokazania kilku szczegółowych rozwiązań projektowych autorka posłużyła się inwentaryzacjami architektonicznymi drewnianych domów letniskowych wykonanych przez studentów II roku architektury w ramach praktyk z inwentaryzacji osadnictwa wiejskiego. Budynki, których dokumentacje sporządzono, zostały oznaczone na ryc. 22 literami A–I. Reprezentują one różne typy zabudowy – od domów jednorodzinnych po pensjonaty o układzie hotelowym. Łączy je pierwotne przeznaczenie i rodzaj konstrukcji. Stanowią więc reprezentatywną grupę historycznych budynków Kolumny, na przykładzie której pokazać można rozwiązanie funkcji zarówno w obiektach małych, jak i dużych o skomplikowanym układzie przestrzennym. Dwa z dziewięciu przedstawionych budynków zostaną w dalszej części opracowania omówione szczegółowo, z uwzględnieniem zagospodarowania działek, konstrukcji, instalacji, materiałów wykończeniowych oraz pełnego dostosowania do aktualnych przepisów prawnych.

### 1.1. Budynek A

ul. Letnia 7

Niewielki budynek przy skrzyżowaniu ul. Letniej i Wczasowej powstał w roku 1930 jako wielorodzinny dom letniskowy. Był to jeden z pierwszych w Kolumnie przykładów modernizmu. Wyróżnia się, w porównaniu



dużymi przekrojami elementów konstrukcyjnych oraz starannością wykonania. Pierwotnie drewniana konstrukcja pokryta była z zewnątrz tynkiem i pomalowana na jasny kolor. W północno-wschodnim i południowo-zachodnim narożniku znajdowały się prawdopodobnie werandy, zamknięte dużymi oknami o drobnym podziale (ryc. 9). Ściany w tych narożnikach wykonane są prawdopodobnie w konstrukcji szkieletowej<sup>65</sup>.

Budynek posiada dwie kondygnacje naziemne oraz niskie poddasze nieużytkowe. Obecnie mieści się w nim sześć mieszkań komunalnych o łącznej powierzchni 257 m<sup>2</sup>. Klatka schodowa obsługuje tylko trzy z nich znajdujące się na piętrze. Lokale na parterze dostępne są wyłącznie przez przedsionki dobudowane wtórnie, najprawdopodobniej po II wojnie światowej przy zmianie funkcji budynku na mieszkalną. W części mieszkań znajdują się łazienki i toalety. Budynek zachował się w stosunkowo dobrym stanie technicznym – nie stwierdzono ognisk korozji biologicznej.

Powierzchnie przeszkleń w budynku znacznie zmniejszono, a okna prawie w całości wymieniono na współczesne z tworzywa sztucznego. Jako jeden z niewielu został on zaizolowany termicznie – od wewnątrz płytą wiórowo-cementową. Z zewnątrz budynek jest obecnie oszalowany deskami<sup>66</sup>.

Projekt zakłada utworzenie na każdej kondygnacji dwóch mieszkań, o powierzchni 48 i 54 m<sup>2</sup>. Oba lokale, zarówno na parterze, jak i na piętrze dostępne będą z klatki schodowej. Wtórnie przedsionki przeznaczone do rozebrania. Mieszkania zostały zaprojektowane tak, by pomieścić jak największą liczbę użytkowników. Mieszkanie w części zachodniej budynku (mniejsze)

<sup>65</sup> *Letnia 7* [w:] M. Strzałka, E. Kiciak, K. Błaszczyk (red.), *Kolumna-Las...*, s. 124.

<sup>66</sup> Tamże, s. 125–126.

składać się będzie z przedpokoju, pokoju dziennego z możliwością spania, pokoju dziecięcego (ew. gabinetu lub sypialni), łazienki oraz kuchni. W drugim lokalu przewidziano dodatkowo drugi pokój dziecięcy. Układ mieszkań na piętrze zaprojektowano tak samo jak na parterze.



W budynku nie udało się zaprojektować mieszkania dla osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim.

Największą niedogodnością w budynku przy Letniej 7 są małe wymiary pomieszczeń. W mieszkaniu 48-metrowym skutkuje to powierzchnią pokoju dziennego równą  $15,8 \text{ m}^2$  (zaleca się, by była nie mniejsza niż  $18 \text{ m}^2$ ), a w mieszkaniu 54-metrowym – jedną sypialnią o szerokości  $190 \text{ cm}$ <sup>67</sup>.

BUDYNEK A  
UL. LETNIA 7



Ryc. 23. Projektowany układ funkcjonalny budynku

## 1.2. Budynek B ul. Piotrkowska 25

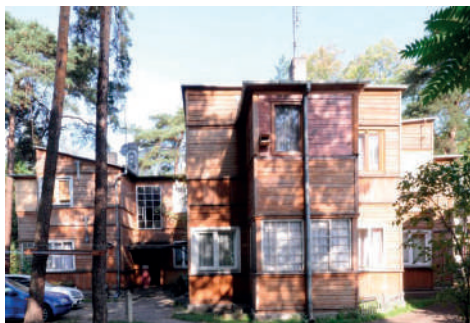
Jest to jeden z większych pensjonatów, datowany na lata 30. XX w. Po II wojnie światowej dach został podniesiony, by zmieścić dodatkowe mieszkania dla nowych lokatorów.

Obecnie w budynku mieści się dwanaście mieszkań, po sześć na parterze i pierwszym piętrze, a poddasze nie jest użytkowane. Powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi od  $26$  do  $30 \text{ m}^2$ . Wszystkie dostępne są z klatki schodowej, do której wejście znajduje się od strony podwórka. Od strony ulicy znajdują się dwie werandy, obecnie całe zabudowane i bez drzwi.

<sup>67</sup> Przy wymaganych min.  $210 \text{ cm}$  dla budownictwa wielorodzinnego.

Projekt zakłada zmniejszenie liczby mieszkań do trzech na jednej kondygnacji i pozostawienie nieużytkowego poddasza. Wszystkie lokale mają być dostępne z klatki schodowej. Największe, o powierzchni

75 m<sup>2</sup>, składa się z pokoju dziennego z możliwością spania, dwóch dodatkowych sypialni, kuchni z aneksem jadalnym i łazienki. Drugie, o powierzchni 49 m<sup>2</sup>, przeznaczone jest dla trzech osób, a najmniejsze, o powierzchni 36 m<sup>2</sup> – dla jednej lub dwóch. Każde z mieszkań posiada przeszklony aneks w postaci dawnej werandy.



**BUDYNEK B**  
UL. PIOTRKOWSKA 25



PARTER

	M-4	paw. 75 m <sup>2</sup>
	M-3	paw. 49 m <sup>2</sup>
	M-3	paw. 36 m <sup>2</sup>

Ryc. 24. Projektowany układ funkcjonalny budynku

### 1.3. Budynek C ul. Jagiello 10

Modernistyczna willa przy ul. Jagiello 10, o bardzo złożonej bryle, powstała w latach 30. XX wieku jako część zespołu złożonego z czterech domów wczasowych. Kompleks obejmował



jeszcze obecne działki przy ul. Jagiełły 8 oraz Piotrkowskiej 7/9 i 11<sup>68</sup>. Całość była własnością żydowskiego małżeństwa Rojzmanów<sup>69</sup>.

Budynek posiada dwie kondygnacje naziemne, poddasze nieużytkowe i płytkie podpiwniczenie umożliwiające wentylację podłogową. Zbudowany został w konstrukcji sumikowo-łatkowej ze szkieletowymi, przeszklonymi z trzech stron werandami. Obecnie mieści się w nim trzynaście mieszkań o powierzchni od 15 do 40 m<sup>2</sup>. Budynek posiada dwie klatki schodowe obsługujące mieszkania zarówno na piętrze, jak i na parterze. Lokale na parterze dodatkowo posiadają wejścia przez werandy. Do dziś zachowała się część historycznej stolarki okiennej i drzwiowej pasującej do każdego typu otworów w budynku, co pozwala na dość wierne odwzorowanie jego przedwojennej (lub tuż powojennej) bryły.

W projekcie zaproponowano utworzenie czterech mieszkań na każdej kondygnacji użytkowej. Dwa z nich, o powierzchni 34 m<sup>2</sup> i 37 m<sup>2</sup> posiadają układ typowy dla kawalerek, jedna z aneksem kuchennym w pokoju dziennym, druga z niewielką kuchnią. Pozostałe mieszkania o powierzchni 44 m<sup>2</sup> i 53 m<sup>2</sup> składają się z pokoju dziennego z funkcją spania, dodatkowej sypialni, łazienki i kuchni. Dodatkowo każde mieszkanie posiada aneks do pracy w dawnej werandzie. Jeden lokal na parterze przystosowany jest do potrzeb osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim lub o ograniczonej sprawności ruchowej.

Największą niedogodnością mieszkań utworzonych w tym budynku jest ich układ – zdarza się, że pomieszczenia dostępne są przechodnio jedno z drugiego. Są również niewielkich rozmiarów, co wiąże się z nieregularnym układem konstrukcyjnym budynku – pomieszczeń nie da się swobodnie łączyć.

Budynek jest rozwiązany szczegółowo w dalszej części opracowania.

---

<sup>68</sup> W. Witkowski, K. Błaszczak (red.), *Kolumna-Las...*, s. 28.

<sup>69</sup> W. Pardała, *Modernistyczna Kolumna...*, s. 33.

BUDYNEK C  
UL. JAGIEŁŁY 10

Ryc. 25. Projektowany układ funkcjonalny budynku



## 1.4. Budynek D

ul. Jagielły 8



Willa stoi w bezpośrednim sąsiedztwie budynku C, jednak charakteryzuje się znacznie prostszą bryłą i typowo hotelowym układem funkcjonalnym. W przeszłości należała do kompleksu Rojtmánów<sup>70</sup>.

Od czasów powstania budynek uległ znacznym przekształceniom. Na przełomie lat 60. i 70. XX wieku przeprowadzono jego remont, podczas którego zabudowano werandy (wcześniej przeszklone) oraz wymieniono stolarkę drzwiową i okienną. Dobudowano również przedsionki do mieszkań na parterze w miejscu wnęki pod korytarzem na piętrze, który pierwotnie wspornikowo wystawał przed lico parteru. W budynku prawdopodobnie znajdowało się dwanaście kwater na wynajem, których miejsce zajęło po II wojnie światowej tyle samo całorocznych mieszkań komunalnych. Ich powierzchnia wynosi od 26 do 39 m<sup>2</sup>. Mieszkania na parterze są dostępne bezpośrednio z zewnątrz, a umieszczona na osi symetrii klatka schodowa obsługuje wyłącznie mieszkania na piętrze, do których wchodzi się z galeriowego korytarza<sup>71</sup>.

W projekcie zaproponowano utworzenie na każdej kondygnacji trzech mieszkań o zróżnicowanej wielkości. Największe, o powierzchni 69 m<sup>2</sup>, przeznaczone jest dla trzech-czterech osób, mniejsze, o powierzchni 61 m<sup>2</sup> – dla trzech, a najmniejsze (45 m<sup>2</sup>) dla jednej lub dwóch osób. Mieszkanie 3-osobowe na parterze przystosowane jest do potrzeb osób niepełnosprawnych. Lokale na piętrze dostępne są niezmiennie z korytarza, natomiast na parterze projektowany jest szeroki przeszklony przedsionek, z którego wchodzić się będzie do mieszkań. Istniejąca wtórna ściana frontowa zostanie rozebrana.

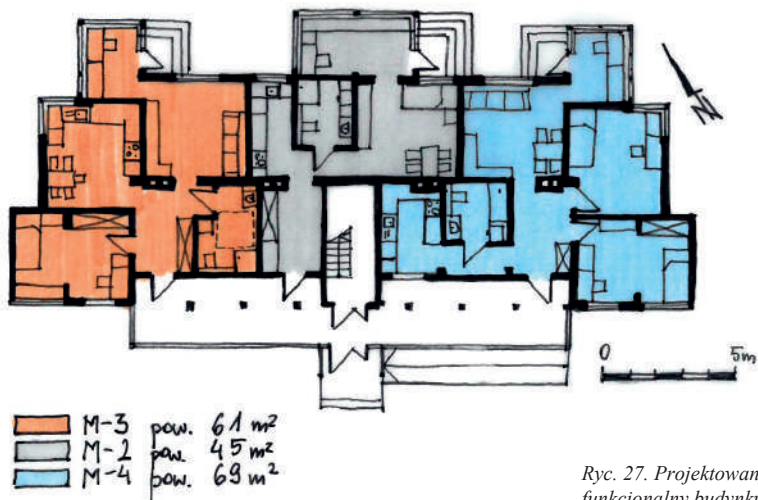
Ze względu na hotelowy układ budynku bardzo ograniczony jest dopływ światła od strony południowej. W związku z tym w dwóch mieszkaniach zaprojektowano kuchnię z doświetleniem pośrednim – przez przedsionek lub korytarz. W werandach od strony północnej zaprojektowano przywrócenie przeszkleń oraz dodatkowych wejść do mieszkań.

Budynek jest rozwiązany szczegółowo w dalszej części opracowania.

<sup>70</sup> *Jagielly 8* [w:] M. Strzałka, E. Kiciak, K. Błaszczuk (red.), *Kolumna-Las...*, s. 137.

<sup>71</sup> Tamże, s. 138–141.

BUDYNEK D  
ul. JAGIEŁŁY 8



Ryc. 27. Projektowany układ funkcjonalny budynku

### 1.5. Budynek E

ul. Komuny Paryskiej 14



Data powstania budynku nie jest dokładnie znana, jednak wiadomo, że istniał już w roku 1931. Początkowo przeznaczony był na mieszkania dla letników<sup>72</sup>. Jest to jeden z mniejszych obiektów, z akcentem wysokościowym w postaci wieżyczki, i trzema werandami.

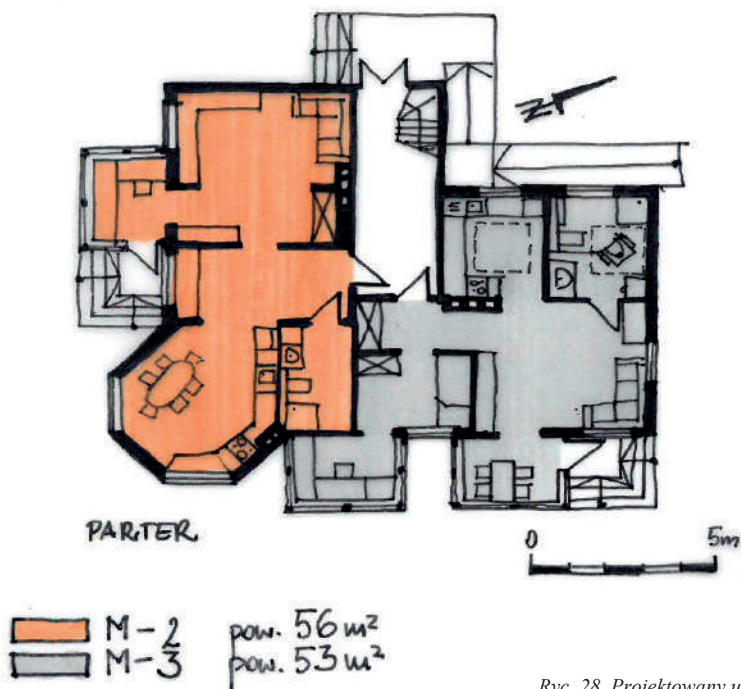
Budynek wykonany jest w konstrukcji sumikowo-łątkowej ze szkieletowymi werandami. Posiada dwie kondygnacje naziemne, płytkie podpiwniczenie oraz częściowo użytkowe

<sup>72</sup> Komuny Paryskiej 14 [w:] M. Strzałka, E. Kiciak K. Błaszczyk (red.), *Kolumna-Las...*, s. 137.

poddasze, na którym znajduje się jedno mieszkanie (w wieżycze)<sup>73</sup>. Obecnie na każdej kondygnacji znajdują się trzy lokale komunalne, jeden o powierzchni 39 m<sup>2</sup> i dwa po 42 m<sup>2</sup>. Najmniejszy, jednopokojowy znajduje się na poddaszu. Wszystkie mieszkania dostępne są z klatki schodowej, do tego jedno posiada dodatkowe wejście przez werandę.

W projekcie zaproponowano podział budynku na dwa bardzo zbliżonej wielkości mieszkania. Jedno, w części południowej, ma powierzchnię 56 m<sup>2</sup> i składa się ze stosunkowo dużego przedpokoju, pokoju dziennego, łazienki oraz obszernej kuchnio-jadalni. Drugie, o powierzchni 53 m<sup>2</sup>, jest w pełni przystosowane do potrzeb osoby niepełnosprawnej. Posiada ono pokój dzienny z aneksem jadalnym w werandzie, sypialnię, a także kuchnię i łazienkę o wymiarach zapewniających swobodne poruszanie się na wózku inwalidzkim. Oba mieszkania dostępne są z klatki schodowej i posiadają dodatkowe wejścia w werandach. Zaletą rozwiązania proponowanego dla tego budynku jest stosunkowo duża powierzchnia pomieszczeń, zwłaszcza w mieszkaniu po stronie południowej.

BUDYNEK E  
UL. KONUNY PARYSKIEJ 14



Ryc. 28. Projektowany układ funkcjonalny budynku

<sup>73</sup> Tamże.

## 1.6. Budynek F

ul. Wileńska 1



Data powstania budynku nie jest znana, jednak dzięki zachowanym ogłoszeniom z ówczesnej prasy wiadomo, że istniał w roku 1935 i mieścił się w nim pensjonat „Dora”. Pierwotnie zamiast dachu w budynku mieścił się taras dla letników ogrodzony pełną balustradą, jednak po II wojnie światowej został on zabudowany. Przy zmianie funkcji budynku na zamieszkanie całoroczne dobudowano też od zewnątrz dwa kominy. Ośmiokątna wieżyczka początkowo kryta była wielospadowym dachem, dopiero niedawno wprowadzono w jego miejsce dach płaski<sup>74</sup>.

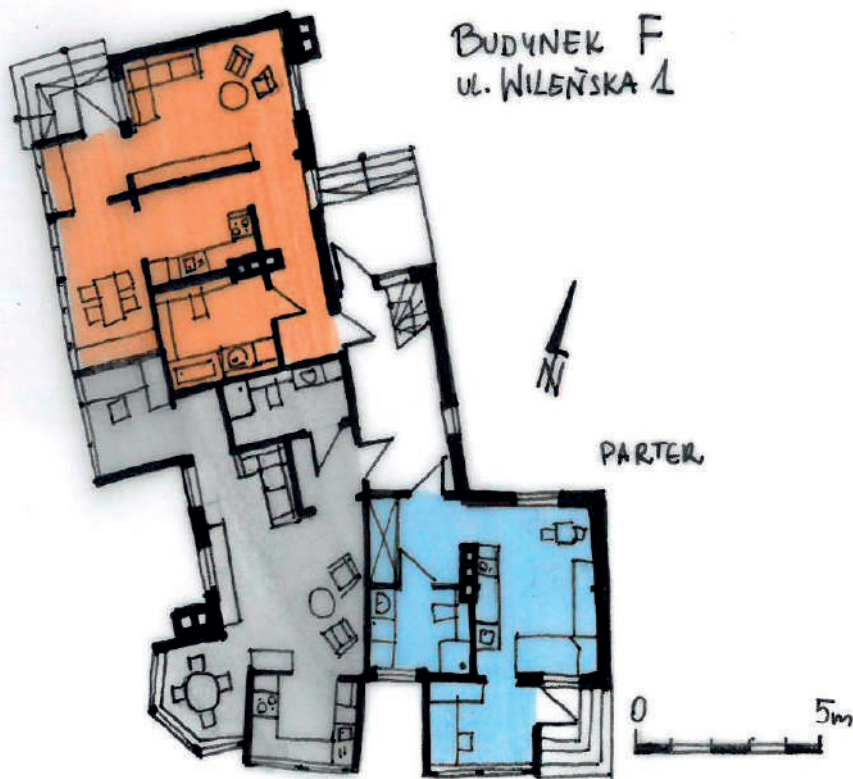
Budynek wzniesiony został na planie litery L z rozwartym kątem przełamania, w konstrukcji sumikowo-łatkowej ze szkieletowymi werandami. Posiada dwie kondygnacje naziemne, poddasze nieużytkowe i płytkie podpiwniczenie. Klatka schodowa jest wysunięta przed lico ścian zewnętrznych i obsługuje mieszkania na piętrze oraz jeden lokal na parterze. Obecnie w budynku mieści się siedziba związku wędkarskiego oraz sześć mieszkań komunalnych. Wejścia do dwóch z nich umieszczone są wyłącznie w werandach. Stan techniczny konstrukcji określany jest jako średni<sup>75</sup>, co w przypadku drewnianej zabudowy Kolumny zdarza się rzadko<sup>76</sup>.

W projekcie zaproponowano podział każdej kondygnacji na trzy małe mieszkania. Najmniejsze z nich, o powierzchni 29 m<sup>2</sup>, składać się będzie z łazienki oraz pokoju z aneksem kuchennym i aneksem do pracy w werandzie. Pozostałe dwa, o powierzchni 42 m<sup>2</sup> i 45 m<sup>2</sup>, przewidziane są dla dwóch osób. Każde składa się z łazienki, kuchni, aneksu jadalnego i pokoju dziennego z funkcją spania. Wszystkie mieszkania dostępne będą z klatki schodowej, a dwa dodatkowo przez werandy. W budynku nie udało się zaprojektować przestrzeni przystosowanej dla osób niepełnosprawnych.

<sup>74</sup> *Wileńska 1* [w:] M. Strzałka, E. Kiciak, K. Błaszczyk (red.), *Kolumna-Las...*, s. 119.

<sup>75</sup> K. Budziak, *Miasto-las Kolumna...*, tabela 1: Zestawienie danych charakteryzujących zabudowę historyczną.

<sup>76</sup> Znacznie więcej budynków jest w złym stanie technicznym.



	M-2	pow.	45 m <sup>2</sup>
	M-2	pow.	42 m <sup>2</sup>
	M-1	pow.	29 m <sup>2</sup>

Ryc. 29. Projektowany układ funkcjonalny budynku

## 1.7. Budynek G

ul. Sejmowa 7



Budynek przy ulicy Sejmowej 7 jest przykładem połączenia przekształconych form architektury regionalnej z estetyką modernizmu. Elementy tradycyjne to dwuspadowy dach o dużym kącie nachylenia oraz prosty rzut na planie prostokąta. Elementy nowoczesne stanowią dwukondygnacyjne werandy, okna narożne oraz niesymetryczne położenie klatki schodowej – i zarazem głównego wejścia. Budynek powstał w latach 30. XX wieku i przed wojną należał do małżeństwa Szperów. Użytkowany był wyłącznie w okresie letnim<sup>77</sup>.

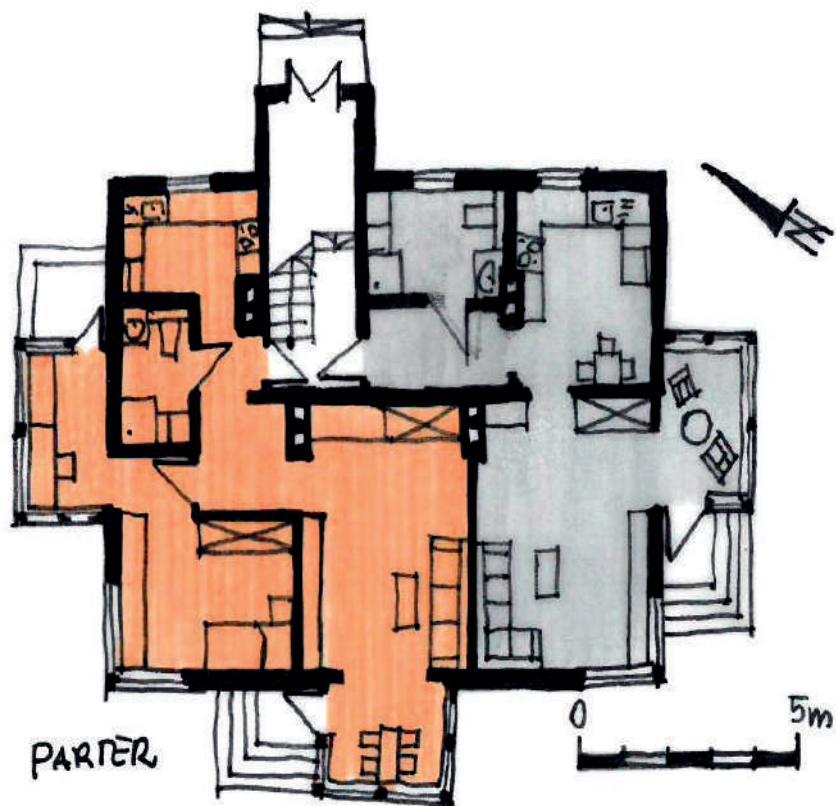
Obiekt został zbudowany w konstrukcji sumikowo-lątkowej, na murowanym cokole, ze szkieletowymi werandami. Posiada dwie kondygnacje mieszkalne, poddasze nieużytkowe oraz podpiwniczenie umożliwiające wentylację podłogową. Znajduje się w nim sześć niewielkich lokali komunalnych, w tym jeden dostępny tylko przez werandę i jeden z kuchnią „odciętą” ogólnodostępnym korytarzem (ryc. 21, rzut piętra). Na działce zachował się również parterowy budynek gospodarczy, w którym kiedyś mieściło się mieszkanie stróża i toalety. Obecnie znajduje się tam jednoizbowy lokal mieszkalny, nieużywana pralnia i toalety (suche ustępy).



Projekt nowego podziału funkcjonalnego zakłada zmniejszenie liczby mieszkań na kondygnacji z trzech do dwóch. Jedno, o powierzchni 62 m<sup>2</sup>, byłoby przeznaczone dla trzech osób, drugie, o powierzchni 47 m<sup>2</sup> – dla dwóch. Każde składałoby się z pokoju dziennego z funkcją spania i z aneksem jadalnym, kuchni i łazienki, a lokal po stronie północnej posiadałby dodatkowo jeszcze jedną sypialnię z werandą. Zaproponowano zlikwidowanie w największym możliwym stopniu ścian między pokojami dziennymi a werandami, żeby powiększyć przestrzeń pomieszczeń oraz poprawić ich doświetlenie. W werandach pozostawiono wyjścia na podwórze. Na cele mieszkaniowe można zaadaptować również budynek gospodarczy, tu wyłączony z opracowania.

<sup>77</sup> W. Witkowski, K. Błaszczki (red.), *Kolumna-Las...*, s. 10.



BUDYNEK G  
UL. SEJNOWA 7



	M-3	pow. 62 m <sup>2</sup>
	M-2	pow. 47 m <sup>2</sup>

Ryc. 30. Projektowany  
układ funkcjonalny  
budynku

## 1.8. Budynek H

ul. Toruńska 9



Budynek przy ul. Toruńskiej 9 jest jednym ze starszych w Kolumnie, na co wskazuje jego tradycyjna forma. Tę informację potwierdzają mieszkańcy. Użytkowany był najprawdopodobniej jako jednorodzinna willa letniskowa<sup>78</sup>.

Budynek posiada jedną kondygnację naziemną oraz poddasze użytkowe. Zbudowany jest w konstrukcji sumikowo-łatkowej, na rzucie prostokąta, do którego dostawione są trzy werandy – dwie na ścianach szczytowych i trzecia, duża i reprezentacyjna, od strony ulicy. Główne wejście znajduje się od strony podwórka, na środku pięcioosiowej, symetrycznej fasady. W 2014 roku, kiedy wykonywana była inwentaryzacja, zamieszkały był tylko parter, na którym znajdowały się cztery mieszkania – dwa dostępne z klatki schodowej i dwa tylko przez werandy. Układ pomieszczeń na piętrze jest inny niż na parterze, niesymetryczny, wykorzystujący walor w postaci dużej werandy.

W projekcie zaproponowano podział całego budynku na cztery mieszkania. Dwa z nich znajdują się na parterze. Są to lokale o lustrzanym układzie, każde o powierzchni 54 m<sup>2</sup>, składające się z pokoju dziennego z funkcją sypialni i aneksem jadalnym, sypialni, kuchni i łazienki. Oba mieszkania dostępne są zarówno z klatki schodowej, jak i przez werandy.

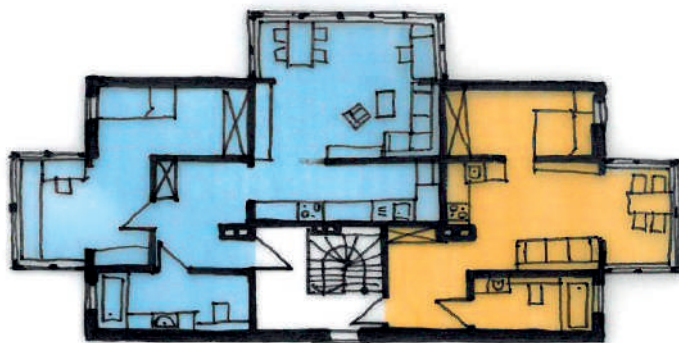
Na piętrze zaproponowano dwa różnej wielkości mieszkania. Do większego, o powierzchni 63 m<sup>2</sup>, należy cała frontowa weranda, która połączona z pomieszczeniem przyległym stanowi nowy salon. W mieszkaniu znajduje się też dodatkowa sypialnia, łazienka i kuchnia. Drugie mieszkanie ma powierzchnię 37 m<sup>2</sup> i składa się z sypialni, pokoju dziennego z aneksem kuchennym oraz łazienki.

Powierzchnia przeszkleń w budynku po przebudowie będzie duża, dlatego będą one wymagały zastosowania okien o bardzo dobrej izolacyjności cieplnej. Trzeba też będzie zatroszczyć się o ochronę przed nadmiernym nasłonecznieniem w postaci systemu rolet i odpowiedniego zadrzewienia działki.

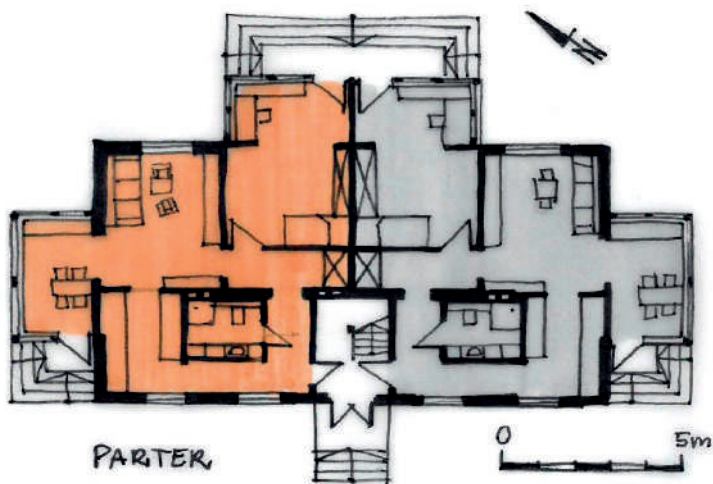
---

<sup>78</sup> Tamże, s. 16.





BUDYNEK H  
UL. TORUNSKA 9



PIĘTRO



PARTER

	M-3	pow. 63 m <sup>2</sup>
	M-2	pow. 37 m <sup>2</sup>
	M-3	pow. 54 m <sup>2</sup>
	M-3	pow. 54 m <sup>2</sup>

Ryc. 30. Projektowany  
układ funkcjonalny  
budynku

## 1.9. Budynek I

ul. Wojska Polskiego 14



Budynek przy Wojska Polskiego 14 jest jednym z większych dawnych pensjonatów. Stosunkowo duże są nie tylko jego gabaryty zewnętrzne, ale również pomieszczenia – kuchnie o powierzchni przekraczającej 10,5 m<sup>2</sup>, pokoje ok. 17 m<sup>2</sup> i werandy o powierzchni 9,5 m<sup>2</sup> lub 13,5 m<sup>2</sup>. Budynek składa się z dwóch prawie bliźniaczych skrzydeł ustawionych równoległe do granic działki i połączonych mурowaną klatką schodową. Werandy mają kształt półkoli lub 3/4 koła, co wyróżnia budynek na tle innych. Ze względu na nie mieszkańcy Kolumny nazywają go „barbakanem”. Werandy były pierwotnie prawie w całości przeszklone<sup>79</sup>.

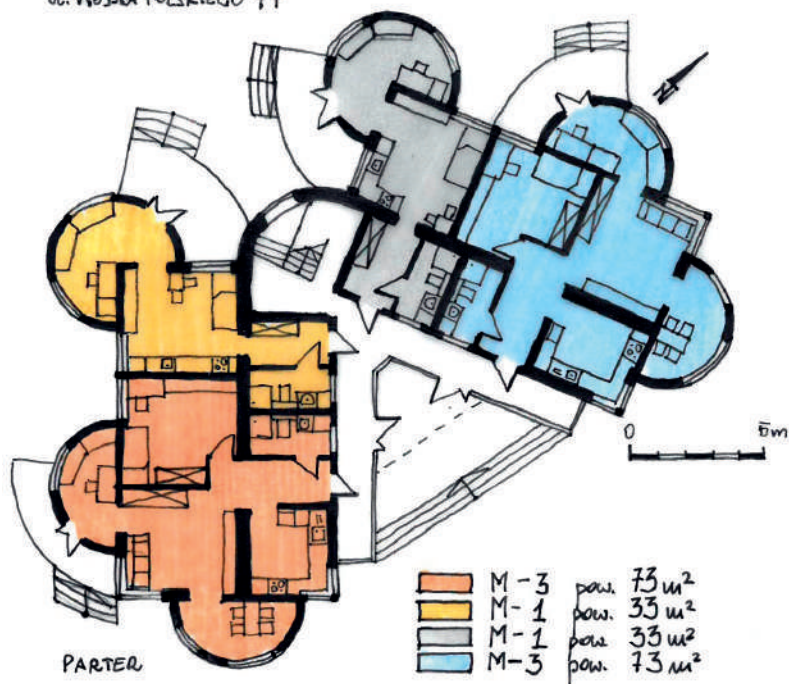
„Barbakan” jest budynkiem o typowo hotelowym układzie, z mieszkaniami na parterze dostępnymi tylko z zewnątrz, a na piętrze – z nadwieszonoego nad parterem korytarza-galerii. Wejścia do dolnych mieszkań znajdują się też w werandach. W każdym skrzydle znajduje się po sześć prawie identycznych lokali. Stan techniczny budynku jest zły i aby mógł on dalej funkcjonować, konieczny jest gruntowny remont, w tym wymiana uszkodzonych podwalin.

Projekt przewiduje pozostawienie czterech mieszkań przylegających do klatki schodowej w prawie niezmiennym układzie pomieszczeń. W miejsce dawnej kuchni wprowadzony zostanie przedpokój i łazienka, natomiast mały aneks kuchenny przewidziany został w pokoju dziennym. Werandy posłużą jako aneksy pokoju dziennego do pracy lub wypoczynku.

Pozostałe mieszkania znajdujące się obok siebie zostaną scalone w jedno duże o powierzchni 73 m<sup>2</sup>. Będą one posiadały stosunkowo dużą kuchnię, łazienkę, pokój dzienny, aneks jadalny i dodatkową sypialnię. Nie planuje się przywrócenia przeszkleń w werandach, ponieważ stałyby się one wtedy нефункционалне. Na parterze zaprojektowany został szklany przedsionek, z którego wchodzić się będzie do mieszkań i klatki schodowej.

<sup>79</sup> Tamże, s. 22–23.

BUDYNEK I  
UL. WOJSKA POLSKIEGO 14



Ryc. 31. Projektowany układ funkcjonalny budynku

W każdym z wyżej omówionych przypadków przyjęto pewne założenia wynikające z jednej strony z zabytkowego charakteru budynków, a z drugiej z ich nowej funkcji. Były to:

- pozostawienie klatek schodowych w obecnym kształcie (mimo że nie spełniają obecnych warunków technicznych dla budownictwa wielorodzinnego),
- zachowanie w jak największym stopniu historycznego układu ścian wewnętrznych,
- nieprzywracanie przeszkleń we wszystkich ścianach werand – zwykle zostawiane były przeszkleń z jednej strony, żeby nie powiększać strat ciepła zimą i nie powodować nadmiernego nagrzewania pomieszczeń latem,
- usunięcie ścian między werandami a pokojami w celu zwiększenia funkcjonalności przestrzeni.

Przedstawione rozwiązania pokazują, że w historycznych budynkach letniskowych da się zaprojektować dość wygodne przestrzenie mieszkalne, zachowując jednocześnie ich charakter i klimat. W drugiej części opracowania przedstawiono szczegółowo na przykładzie budynków C i D, jak rozwiązać problemy funkcjonalne i techniczne, które występują przy adaptacji drewnianych budynków do nowej funkcji.

## **Rozdział VIII. Modernizacja i adaptacja do funkcji mieszkalnej budynków przy ul. Władysława Jagiełły 8 i 10 w Łasku-Kolumnie**

Przedmiotem opracowania są dwa dawne budynki letniskowe w Łasku-Kolumnie znajdujące się przy ul. Władysława Jagiełły 8 i 10 (dz. nr ew. 174 oraz 175 obręb Łask-miasto), wraz z wszystkimi obiektami pomocniczymi i zagospodarowaniem działek. Budynki mieszkalne wpisane są do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Przewidziana jest zmiana układu funkcjonalnego obu budynków, termomodernizacja, wprowadzenie łazienek do mieszkań, zmiana systemu ogrzewania i odprowadzania ścieków, wymiana istniejących instalacji. Nie przewiduje się zmiany funkcji, lecz zmniejszeniu ulegnie liczba mieszkań. Budynki gospodarcze na działce planuje się zastąpić nowymi, w innym układzie. Za zgodą mieszkańców i administracji możliwe będzie połączenie działek (tak jak funkcjonowały one w przeszłości) i stworzenie większej i wygodniejszej przestrzeni dla mieszkańców.

Przewiduje się – w miarę możliwości – przywrócenie pierwotnych walorów architektonicznych budynku. Ma to zostać osiągnięte dzięki wymianie okien na historyzujące, przywrócenie przeszkleń w werandach, usunięcie płyt OSB oraz zewnętrznych instalacji ze ścian. Ze względu na brak dokumentacji archiwalnej niemożliwe będzie odtworzenie pierwotnego wyglądu budynków, jednak wiele elementów da się odtworzyć na podstawie informacji uzyskanych od mieszkańców oraz analogii do innych tego typu obiektów.



*Ryc. 1. Budynek przy ul. Jagiełły 8 – widok od ulicy, fot. W. Pardala, 2016*



*Ryc. 2. Budynek przy ul. Jagiełły 10 – widok od wschodu, fot. W. Pardala, 2014*

## **1. Podstawa formalno-prawna opracowania**

Analizowane działki znajdują się na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym podstawę prac projektowych będzie stanowiła decyzja o warunkach zabudowy, o którą autorka wystąpiła do Urzędu Miasta Łask. Autorka wystąpiła również o opinię urbanistyczną, która miała określić dopuszczalne parametry projektowanej zabudowy, jednak jej nie otrzymała. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi Aneks II do niniejszego opracowania.

Oba budynki objęte opracowaniem znajdują się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Podlegają więc ochronie prawnej, choć nie ma dla nich odgórnie zdefiniowanych wytycznych konserwatorskich. Zabytkowy charakter obiektów może być podstawą do uzyskania pewnych odstępstw od współczesnych przepisów, dotyczących przede wszystkim ochrony przeciwpożarowej.

## **2. Metodologia pracy**

Materiałem wyjściowym do prac projektowych są inwentaryzacje budynków mieszkalnych przy ul. Jagiełły 8 i 10 w Łasku-Kolumnie, wykonane przez studentów architektury Politechniki Łódzkiej latem 2014 i 2016 roku w ramach praktyk wakacyjnych. Obie inwentaryzacje, pomniejszone do skali 1:100, stanowią Aneks I do niniejszego opracowania. Celem pracy jest zaproponowanie rozwiązań, które pozwolą na dalsze użytkowanie budynków jako miejsc zamieszkania całorocznego, z uwzględnieniem zarówno przepisów prawnych, jak i potrzeb mieszkańców, uwzględniając przy tym zabytkowy charakter budynków.

W celu określenia wytycznych architektonicznych i konserwatorskich oraz niezbędnego zakresu prac budowlanych przeprowadzono wiele analiz dotyczących układu pomieszczeń w budynkach, konstrukcji, wyposażenia w instalacje, izolacyjności termicznej oraz ochrony przeciwpożarowej. Analizy wykazały jednocześnie wiele niezgodności z przepisami prawnymi występujących w budynku<sup>80</sup>. W projekcie pojawił się też element partycypacji społecznej w postaci ankiet dla mieszkańców budynków, w których mieli oni przedstawić swój stosunek do wybranych zagadnień związanych z użytkowaniem budynków i podwórek. Kwestionariusz ankiety stanowi Aneks III do projektu.

Następnie wykonano projekt modernizacji i adaptacji budynków w oparciu o:

- wytyczne z zakresu ochrony konserwatorskiej, również zawarte w decyzji o warunkach zabudowy,
- wytyczne z zakresu układu funkcjonalnego, przyłączy instalacyjnych oraz zagospodarowania terenu, zawarte w decyzji o warunkach zabudowy,
- akty prawne związane z prawem budowlanym,
- wyniki ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców budynku,
- konsultacje z zakresu konstrukcji, doboru materiałów izolacyjnych i wykończeniowych oraz poprowadzenia instalacji budowlanych.

Etapy prac, które powinny być przeprowadzone przy wykonywaniu realnego projektu, natomiast w niniejszym opracowaniu zostały pominięte ze względu na brak możliwości ich zrealizowania, zostały zasygnalizowane w tekście w postaci krótkich uwag.

### **3. Analiza stanu istniejącego**

#### **3.1. Dziedzictwo kulturowe Kolumny i zakres ochrony konserwatorskiej**

Gdy porówna się pierwotny „projekt rozplanowania”<sup>81</sup> Kolumny ze stanem obecnym, widać, że udało się zrealizować mniej więcej połowę założenia zaproponowanego przez projektanta. Obecnie układ ten, ograniczony ulicami: Torową, Skromną, Piękną, Armii Ludowej, Wojska Polskiego, Obwodową, Swojską i Sandomierską, jest objęty ochroną konserwatorską jako strefa częściowej ochrony zachowanych obiektów zabytkowych. W obecnym planie Kolumny da się również zauważyć granice terenu po północnej stronie torów kolejowych, wytyczonego w pierwotnym projekcie jako „teren leśny pod wille”. Obszar na zachód od ul. Pięknej został zagospodarowany inaczej niż przewidywał to oryginalny projekt, natomiast teren leśny położony na południe od ul. Armii Ludowej i na zachód od ul. Wojska Polskiego nie został zabudowany w ogóle.

W rejestrze zabytków nie znajduje się żaden z historycznych budynków Kolumny. Wiele z nich jest ujętych w wojewódzkiej (w tym oba analizowane) i gminnej ewidencji zabytków. Zdecydowana większość skupiona jest w zabytkowym układzie urbanistycznym.

Teren położony między ulicą Armii Ludowej a torami kolejowymi najlepiej obrazuje pierwotne założenie Kolumny, ponieważ zachowało się tam zarówno najwięcej drewnianej

---

<sup>80</sup> Zawartymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

<sup>81</sup> Autorka korzystała z „planu rozplanowania miasta lasu Kolumna” zamieszczonego w dodatku niedzielnym do dziennika „Kurier Łódzki” w październiku 1927 r. przedrukowanego w: W. Witkowski, K. Błaszczuk (red.), *Kolumna-Las...*, s. 7.



zabudowy, jak i zieleni leśnej. Właśnie na tym terenie znajdują się budynki będące przedmiotem opracowania.

Analizowane budynki należy traktować jako część większego założenia i obok ich indywidualnych walorów architektonicznych i użytkowych, zwrócić także uwagę na ich związek z miejscem powstania, wartość historyczną i kulturową. Jest to poważny argument przemawiający za tym, aby – wbrew kalkulacjom ekonomicznym – podjąć próbę ich modernizacji zamiast zastępować je nową zabudową.

### **3.2. Dostęp do wybranych usług w Kolumnie**

W budynkach objętych opracowaniem nie przewiduje się zmiany funkcji, tzn. nadal mają się w nich mieścić komunalne lokale mieszkalne. W związku z tym powinny być dla nich spełnione wszystkie wymogi wynikające z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym także dotyczące odległości od poszczególnych rodzajów usług.

Analizy wykazały, że cała Kolumna jest dość dobrze obsługiwana przez komunikację zbiorową. Droga dojścia pieszego do przystanku prawie z żadnego miejsca nie przekracza 500 m<sup>82</sup>. W miejscowości znajduje się też stacja kolejowa, umożliwiająca wygodny dojazd do Pabianic i Łodzi, a w drugą stronę do Zduńskiej Woli i Sieradza.

Analizowany teren posiada też wystarczające podstawowe zaplecze usługowe. W promieniu 500 m od zdecydowanej większości budynków znajdują się sklepy spożywcze i spożywczo-przemysłowe. W centrum Kolumny mieści się niewielkie targowisko, na którym handluje się głównie owocami i warzywami. Niedaleko znajdują się sklepy odzieżowe, apteka, nawet sklep ogrodniczy.

Na terenie Kolumny znajduje się przedszkole oraz Zespół Szkół Ogólnokształcących, w skład którego wchodzi: szkoła podstawowa, gimnazjum i liceum. Obie placówki są zlokalizowane tak, że przepis dotyczący maksymalnej odległości dojścia do szkoły podstawowej, równej 3000 m<sup>83</sup>, jest spełniony dla całej Kolumny. Maksymalna odległość od przedszkola nie jest określona przepisami prawnymi, dlatego przyjęto tę samą wartość co dla szkoły podstawowej. Jediną placówką opiekuńczo-wychowawczą, której brakuje w Kolumnie, jest żłobek.

Na analizowanym obszarze znajdują się też punkty usług medycznych. W centrum, przy rynku, zlokalizowana jest przychodnia podstawowej opieki zdrowotnej. Na północ od torów kolejowych, przy ul. Wrzosowej mieści się gabinet ginekologiczny. W miejscowości znajduje się jeszcze duży kompleks medyczno-rehabilitacyjny Columna Medica, jednak korzystają z niego głównie kuracjusze spoza Kolumny.

Poza tym w Kolumnie znajdują się lokale gastronomiczne (pizzeria, kawiarnia, bar czy znany w okolicy zajazd „Jambol”), zakład fryzjerski, hotele i kwatery prywatne oferujące pokoje gościnne. Podstawowe potrzeby mieszkańców analizowanego obszaru są więc zaspokojone.

### **3.3. Zagospodarowanie terenu**

Budynki położone są przy jednej z głównych ulic Kolumny, naprzeciwko kościoła. W związku z tym powinny wyglądać reprezentacyjnie, na co zwracają uwagę sami

---

<sup>82</sup> Przyjęto odległość równą 500 m jako dystans, który można bez większego wysiłku pokonać pieszo.

<sup>83</sup> Ustawa z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 95, poz. 425; tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1327 ze zm.).

mieszkańcy<sup>84</sup>. Tym bardziej że stoją blisko ulicy i zajmują prawie całą szerokość działek, dzięki czemu przechodzień idący chodnikiem widzi zlewające się w jeden ciąg werandy, latem przysłonięte dziko rosnącymi, nieuregulowanymi krzewami.



*Ryc. 3. Podwórkó domu przy ul. Jagielly 8, fot. K. Błaszczuk, 2018*

Bramy wjazdowe znajdują się po wschodniej stronie domów i prowadzą na niewielkie podwórza. Na działkach nie ma wytyczonych dojeżdż i dojazdów do budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów. Przy samych budynkach znajdują się fragmenty nawierzchni utwardzonej (płyty chodnikowe, wylewka betonowa). Centralną część powierzchni podwórek zajmują „dzikie” parkingi.

Z tyłu, w południowej granicy działek, znajduje się długi, murowany budynek gospodarczy, w którym mieszczą się komórki lokatorskie oraz suche ustępy. Został on dobudowany na przełomie lat 60. i 70. XX wieku<sup>85</sup> przy okazji remontu budynków drewnianych, nie posiada większych wartości użytkowych, historycznych ani estetycznych. Dużym problemem na obu działkach są tymczasowe komórki i garaże stawiane na własną rękę przez mieszkańców, niestarannie i z bardzo różnych materiałów: blachy, siatki, drewna, płyt pilśniowych, kryte papą lub eternitem. Na obu działkach tego typu obiekty zlokalizowane są przy zachodniej granicy, a na Jagielly 8 dodatkowo w środkowej części podwórka (zob. Planszę III). Na każdej z działek znajdują się też rozpięte między drzewami lub słupami sznurzy do suszenia prania oraz betonowy zbiornik bezodpływowy na nieczystości bytowe.

Wartościowymi elementami na działkach są drzewa, przede wszystkim dojrzałe sosny. Są one warte zachowania ze względu na specyfikę miejsca, tak samo jak większe drzewa liściaste. Na obu podwórkach jest jednak również dużo zieleni nieuporządkowanej – krzewów i bezładnych skupisk drzew przy ogrodzeniach. Nie przyczyniają się one do wzrostu

<sup>84</sup> Uwaga usłyszana w rozmowie z panem Andrzejem, mieszkańcem domu przy Jagielly 10, oraz mieszkanką domu przy Jagielly 8.

<sup>85</sup> Informacja uzyskana od mieszkanki budynku przy ul. Jagielly 8 (62 lata), która nie mogła przypomnieć sobie dokładnej daty remontu.

atrakcyjności wizualnej podwórek oraz mogą stanowić barierę w projektowaniu nowego układu komunikacji.



*Ryc. 4. Podwórko domu przy ul. Jagielly 8, fot. K. Błaszczuk, 2018*



*Ryc. 4. Podwórko domu przy ul. Jagielly 10, fot. W. Pardala, 2018*

Aby poprawić komfort użytkowania działek, konieczna jest nowa aranżacja zagospodarowania nieruchomości, uwzględniająca wszystkie potrzeby mieszkańców. Podstawą będzie zaprojektowanie układu komunikacji i wyznaczenie miejsc parkingowych.

Oprócz tego należy uporządkować zieleń, pozostawiając ją w stanie jak najbardziej zbliżonym do naturalnego, ale takim, by prezentowała walory estetyczne i pozwalała na stworzenie wygodniej przestrzeni dla mieszkańców. Dobudowywane ciągle garaże i komórki lokatorskie świadczą o zapotrzebowaniu na dodatkową przestrzeń do składowania, należy więc zapewnić ją mieszkańcom, jednak w bardziej atrakcyjnej formie. Po przyłączeniu budynków do sieci kanalizacji miejskiej zbiorniki bezodpływowe i suche ustępy przestaną być potrzebne, będzie więc możliwość ich usunięcia.

Ze względu na historyczny układ w projekcie można zaproponować usunięcie płotu dzielącego podwórka. Połączenie działek zwiększy ich potencjał funkcjonalny i użytkowy, m.in. ułatwi rozwiązanie komunikacji w obrębie działki i da większe możliwości stworzenia miejsca atrakcyjnego dla wszystkich mieszkańców.

## **4. Układ funkcjonalny**

### **4.1. Budynek I, ul. Jagielly 8**

Budynek posiada dwie kondygnacje naziemne (mieszkalne) oraz poddasze nieużytkowe, nie posiada podpiwniczenia. Jest dostępny od strony podwórza (południowej). Znajduje się tam siedem wejść: sześć prowadzących bezpośrednio do mieszkań oraz jedno do klatki schodowej, obsługującej lokale na piętrze. Znajduje się tam również sześć mieszkań obsługiwanych z korytarza-galerii. Budynek ma więc układ charakterystyczny raczej dla obiektów wypoczynkowych niż mieszkalnych.

Każde z mieszkań składa się z trzech lub czterech niewielkich pomieszczeń, połączonych ze sobą amfiladowo. W sześciu z nich znajdują się dodatkowo małe łazienki, wydzielone przez mieszkańców. Układ mieszkań na parterze i piętrze jest prawie identyczny. Różni się jedynie tym, że na piętrze znajduje się korytarz, a na parterze w tym samym miejscu są przedsionki mieszkań. Zostały one jednak dobudowane wtórnie<sup>86</sup>, wcześniej pokoje dostępne były bezpośrednio z zewnątrz.

Powierzchnia mieszkań wynosi od niecałych 26 do 38 m<sup>2</sup>, a powierzchnia największego pomieszczenia nie dochodzi do 16 m<sup>2</sup>. Do budynku prowadzą dwustopniowe betonowe schody, dostęp do niego jest więc bardzo ograniczony dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Klatka schodowa nie spełnia warunków technicznych określonych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

### **4.2. Budynek II, ul. Jagielly 10**

Podobnie jak sąsiedni, budynek ten posiada dwie mieszkalne kondygnacje naziemne i poddasze nieużytkowe. Pod niektórymi pomieszczeniami znajdują się płytkie piwniczki, dostępne przez otwory w podłodze. W budynku znajdują się dwie klatki schodowe, zlokalizowane w środkowej części budynku w północnej i wschodniej ścianie, z których obsługiwana jest większość mieszkań. Z jednej dostępne są trzy lokale na parterze i trzy na piętrze, z drugiej – dwa na parterze i cztery na piętrze. Jedno mieszkanie dostępne jest wyłącznie przez werandę, ponieważ mieszka tam osoba niepełnosprawna i konieczne było wybudowanie podjazdu. Przez werandę można się dostać jeszcze do dwóch mieszkań.

---

<sup>86</sup> Opis techniczny do inwentaryzacji budynku przy ul. Jagielly 8, s. 5.

Budynek wyróżnia się ciekawą, bardzo rozczłonkowaną bryłą. Niestety odbija się to negatywnie na układzie pomieszczeń, które są małe i o amfiladowym układzie. Na parterze wydzielono sześć małych mieszkań o powierzchni od niespełna 24 do 39 m<sup>2</sup>. Każde składa się z kuchni, pokoju dziennego i werandy, w niektórych znajduje się jeszcze jedno pomieszczenie. W dwóch z nich mieszkańcy wydzielili małe łazienki.

Na piętrze znajduje się siedem mieszkań, w tym jedno 1-izbowe o powierzchni 14, 71 m<sup>2</sup>. Pozostałe składają się, tak jak na parterze, z trzech lub czterech pomieszczeń. Ich powierzchnia wynosi od niespełna 23 do 40 m<sup>2</sup>. Niektóre nie spełniają więc warunku minimalnej powierzchni dla socjalnych lokali mieszkalnych (25 m<sup>2</sup>). Na piętrze również w dwóch mieszkaniach znajdują się łazienki.

Żadne z mieszkań nie posiada pomieszczenia o powierzchni przekraczającej 16 m<sup>2</sup>, w kilku mieszkaniach największe pokoje liczą niecałe 10 m<sup>2</sup>. Wszystkie wejścia do budynku – poza jednym, do mieszkania w północno-zachodniej części – poprzedzone są betonowymi schodami i niedostępne dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

Aby w omawianych budynkach powstały mieszkania zgodne ze współczesnymi wymogami i wygodne dla mieszkańców, należy zmienić układ pomieszczeń. Korzystne będzie stworzenie mieszkań różnej wielkości i o wygodniejszym, nieamfiladowym układzie. Każdy nowo powstały lokal musi posiadać kuchnię i łazienkę. Należy też wprowadzić większe pomieszczenia, na przykład dzięki połączeniu dwóch sąsiadujących. Jednocześnie warto zachować część pierwotnego układu ścian jako „świadka” historycznego rozplanowania obiektu.

Oba budynki należałoby spróbować przynajmniej w minimalnym zakresie dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych – wprowadzić podjazdy przed wejściami i jedno mieszkanie na parterze zmodernizować zgodnie z zasadami projektowania zintegrowanego. Powiększanie klatek schodowych, tak żeby spełniały wymogi ochrony przeciwpożarowej, jest technicznie możliwe, jednak ze względu na zabytkowy charakter budynku konieczne będzie uzyskanie odstępstwa od przepisów.

## **5. Konstrukcja i materiały wykończeniowe**

### **5.1. Budynek I**

Ściany budynku wykonane są z drewna w konstrukcji sumikowo-łatkowej na murowanym cokole. Od wewnątrz pokryte tynkiem na trzcinie, w klatce schodowej i korytarzu wyłożone oryginalnym deskowaniem. Niektóre mieszkania podczas remontów zostały wyłożone płytami gipsowo-kartonowymi. Od zewnątrz budynek jest oszalowany deskami i malowany.

Werandy drewniane, zbudowane w konstrukcji szkieletowej na murowanym cokole. Nie we wszystkich werandach położenie słupów zostało dokładnie rozpoznane. Tam gdzie nie dało się tego ustalić na podstawie oględzin, słupy zostały wrysowane na podstawie analogii do innych werand.

Kominy wymurowano z cegły. Pod podłogą parteru znajduje się przestrzeń wentylacyjna nierozpoznanej głębokości. Fundament jest prawdopodobnie murowany z cegły, grubości 27 cm. Głębokość posadowienia budynku nierozpoznana.

Wszystkie stropy w budynku są drewniane, o uśrednionej grubości 35 cm. Podczas inwentaryzacji został rozpoznany tylko strop poddasza – belkowy, ze ślepym pułapem i drewnianą podsufitką, dociążony polepą. Stropy od strony sufitu tynkowane.

Układ konstrukcyjny głównej części budynku jest najprawdopodobniej podłużny. Ściany działowe mogą pełnić funkcje usztywniające całość, należy więc zachować ostrożność, jeśli chodzi o ich wyburzanie. Stropy werand nierozpoznane, prawdopodobnie pracujące równoległe do ściany części głównej budynku (plansza VII). Korytarz-galeria na pierwszym piętrze pierwotnie był nieoszlony i wspornikowy. Obecnie, jeśli projekt zakładałby przywrócenie go do takiej formy, należałoby dokonać dokładnych oględzin konstrukcji i obliczeń, czy utrzyma się on po usunięciu ściany zewnętrznej parteru.

Dach drewniany, krokwiowy, oparty na drewnianym oczepie, połącz główna nachylona w kierunku południowym (w stronę podwórka) pod kątem 22%. Dach nad klatką schodową kopertowy, czteropłociowy, nad werandami dachy trójpłociowe. Wartości spadków połączy dachów wynoszą od ok. 15% do ok. 35%<sup>87</sup>. Wszystkie dachy kryte papą na deskowaniu.

Schody drewniane, powrotne, z podstopnicami i spocznikiem. Szerokość biegu wynosi 105 cm, szerokość stopnia 28 cm. Drugi bieg w widocznie gorszym stanie technicznym niż pierwszy.

## 5.2. Budynek II

Ściany budynku wykonane są w konstrukcji drewnianej sumikowo-łatkowej na cokole murowanym z cegły. Od zewnątrz pierwotnie pokryte były tynkiem na trzcinie, obecnie w niektórych mieszkaniach zostały obłożone płytami gipsowo-kartonowymi. Ściany i sufity klatek schodowych wyłożone oryginalnym deskowaniem. Werandy drewniane, szkieletowe, na murowanym cokole. Tak jak w budynku sąsiednim, nie we wszystkich werandach położenie słupów zostało dokładnie rozpoznane. Ich rozmieszczenie i wymiary zostały wrysowane na podstawie słupów innych, zmierzonych werand.

Kominy murowane z cegły.

Stropy drewniane, o średniej grubości około 30 cm. Podczas inwentaryzacji rozpoznano strop nad poddaszem – belkowy, ze ślepym pułapem, dociążony polepą. Od strony sufitu stropy pokryte tynkiem na trzcinie lub płytami gipsowo-kartonowymi.

Układ belek stropowych poddasza wskazuje na mieszany układ konstrukcyjny budynku. Belki w większości prostopadłe do dłuższych boków klatek schodowych. Ze względu na nieregularny układ pomieszczeń i brak pierwotnej dokumentacji budowlanej w projekcie należy potraktować wszystkie ściany jako potencjalnie nośne<sup>88</sup>.

Dach drewniany, krokwiowy wielospadowy o nachyleniu połączy od ok. 12% do ok. 30%<sup>89</sup>. Więźba oparta na płatwiach wspierających się na niskich słupkach, stojących na oczepach ścian zewnętrznych lub na belkach stropowych. Do krokwi od zewnątrz przybite deskowanie pokryte papą.

Schody drewniane, powrotne, z podstopnicami, w jednej klatce zabiegowe, w drugiej ze spocznikiem. Szerokości biegów ok. 105 cm, szerokość stopni od 26 do 29 cm.

---

<sup>87</sup> Wartości niepodane w inwentaryzacji, obliczone na podstawie rysunków przekrojów i elewacji.

<sup>88</sup> Decyzja podjęta na podstawie konsultacji z konstruktorem.

<sup>89</sup> Wartości niepodane w inwentaryzacji, obliczone na podstawie rysunków przekrojów i elewacji.

Konstrukcja budynków nie jest do końca rozpoznana, brakuje też fachowej oceny stanu technicznego poszczególnych elementów. Przed podjęciem prac budowlanych należy dokładnie zbadać oba obiekty i przeprowadzić niezbędne obliczenia. Układ konstrukcyjny ogranicza możliwości przebudowy – większości ścian nie można usunąć w całości, a jedynie pewne ich fragmenty.

W obu budynkach brak izolacji termicznej przegród zewnętrznych. Współczynnik przenikania ciepła ścian wynosi  $1,20 \text{ W/m}^2\text{K}^{90}$  przy wymaganych przez prawo budowlane  $0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Duże straty ciepła są jednym z głównych problemów, na który uskarżają się mieszkańcy posesji.

## 6. Wyposażenie budynków w instalacje

Do obu budynków doprowadzona jest energia elektryczna oraz bieżąca woda z gminnego wodociągu. Posiadają one instalację kanalizacyjną poprowadzoną do gminnej sieci, której linia poprowadzona jest w ul. Jagiełły. Mieszkania ogrzewane są indywidualnie, piecami na paliwo stałe. Nie ma możliwości przyłączenia budynków do gminnej sieci ciepłowniczej. Wentylację mieszkań wprowadzono stosunkowo niedawno, o czym świadczą wyloty przewodów w postaci rur z tworzywa sztucznego na zewnętrznej stronie ścian.

Ze względu na planowaną zmianę układu funkcjonalnego budynków oraz fakt, że dużo przewodów jest zniszczonych lub przestarzałych, w projekcie można założyć poprowadzenie wszystkich instalacji od nowa. Należy przy tym zwrócić szczególną uwagę na system ogrzewania, który musi ulec zmianie – indywidualne piece należy zastąpić wspólnym źródłem ciepła dla całego budynku lub obu budynków razem. Ze względu na brak możliwości przyłączenia budynków do gminnej sieci ciepłowniczej rekomenduje się zaprojektowanie dla nich kotłowni lokalnej.

## 7. Ochrona przeciwpożarowa

Żaden z omawianych budynków nie spełnia wymagań prawnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Klatki schodowe są za małe, żeby mogły być uznane za drogi ewakuacyjne w świetle obowiązujących przepisów: biegi mają szerokość ok. 105 cm przy wymaganych minimum 120 cm, a spoczniki 80–105 cm przy wymaganych co najmniej 150. Drewniane przegrody najprawdopodobniej nie są zabezpieczone preparatami chemicznymi. Brak też zastosowania innych środków ochrony, takich jak czujniki dymu czy spryskiwacze.

---

<sup>90</sup> Wartość obliczona na podstawie danych zawartych w raporcie z projektu przeddyplomowego, zajmującego się badaniem potencjału adaptacyjnego budynku przy ul. Jagiełły 10 do funkcji przedszkola połączonego z domem dziennym seniora. Autorami opracowania był zespół w składzie: N. Ambroziewicz, E. Bańkowska, N. Borkowska, K. Mela, N. Wojtczuk, pod kierunkiem dr. inż. arch. W. Witkowskiego.

## 8. Analiza przekształceń budynków do momentu wykonania inwentaryzacji pomiarowych

### 8.1. Budynek I

Największym przekształceniem, ingerującym w bryłę i strukturę budynku, była dobudowa przedsionków do mieszkań na parterze. Pierwotnie galeria na piętrze była wspornikowa, a pod nią znajdowało się „wcięcie” w bryle budynku. Prawdopodobnie przy zmianie funkcji budynku na zamieszkanie całoroczne ze względów użytkowych dobudowano przedsionki. Nowa ściana została wymurowana z cegły<sup>91</sup>. Zamontowano również przeszklenia w korytarzu na piętrze, przez co powiększono nieznacznie kubaturę, ale także zwiększono ciężar ściany zewnętrznej, dlatego ewentualne próby przywrócenia budynkowi pierwotnej formy muszą być poprzedzone dokładnymi obliczeniami konstrukcyjnymi.

Ingerencje w strukturę ścian wewnętrznych nie były wielkie i są łatwe do prześledzenia. Przede wszystkim było to dostawianie cienkich ścianek działowych w celu wygrozdzenia małej łazienki. Taki zabieg przeprowadzono w sześciu na dwanaście mieszkań, przy czym tylko w jednym wiązało się to z wyburzeniem fragmentu oryginalnej ściany. W jednym z mieszkań (skrajne lewe na piętrze) zmieniono położenie drzwi wejściowych tak, by do mieszkania dołączyć mały fragment korytarza (plansza IX A).

W budynku wymieniono prawie całą stolarkę okienną i drzwiową. Czasem wiązało się to ze zmianą wielkości otworów – poszerzaniem drzwi lub zabudową fragmentu okna. Zachowało się kilka historycznych egzemplarzy (plansze IX B, C), trudno jednak ocenić, czy są one oryginalne, czy powojenne. Według informacji uzyskanych od jednej z mieszkank werandy wyglądały jeszcze w latach 60. tak samo jak te w sąsiednim budynku. Można więc przypuszczać, że i pozostałe były okna podobne. Boczne okna w werandach zostały zabudowane<sup>92</sup>. Przy wymianie stolarki kierowano się parametrami technicznymi i względami finansowymi, z całkowitym pominięciem estetyki całości budynku.

Do dziś przetrwało oryginalne deskowanie klatki schodowej i korytarza na piętrze. Zachowała się również większość szalunku ścian zewnętrznych, był on jednak najprawdopodobniej przemalowywany.

### 8.2. Budynek II

W tym budynku nie wprowadzono znaczących zmian w bryle zewnętrznej. Na zasadzie analogii do innych budynków powstających w tym okresie można domniemywać, że werandy pierwotnie były otwarte, a okna zamontowano w nich później. Nie jest to jednak w żaden sposób potwierdzona informacja.

Nie stwierdzono też większej ingerencji w układ ścian zewnętrznych. Tak jak w budynku sąsiednim, w części mieszkań wydzielono małe łazienki. Podczas inwentaryzacji w 2014 roku zauważono kilka śladów po otworach drzwiowych, które zostały zasłonięte deskami lub płytami OSB (plansza X A).

<sup>91</sup> Informacja uzyskana od mieszkanki domu przy ul. Jagielly 8.

<sup>92</sup> Informacja uzyskana od mieszkanki domu przy ul. Jagielly 8. Wcześniej przeszklenia miały znajdować się we wszystkich trzech ścianach, mieszkanka powiedziała, że były „takie same jak w budynku obok” (przy ul. Jagielly 10).



Duża część stolarki okiennej i drzwiowej została wymieniona na współczesną, z tworzywa sztucznego. Zachowało się kilka historycznych przeszkleń w werandach, drzwi do mieszkań oraz okna klatek schodowych. Nowe elementy stolarki nie tylko nie przypominają historycznych, ale też bardzo różnią się między sobą (plansze X B, C).

Bardzo powszechnym zjawiskiem, nie tylko w omawianym budynku, jest zabudowywanie części okien w werandach. Można wyciągnąć z tego wniosek, że pomieszczenia te w pierwotnej formie są mało funkcjonalne, choć na pewno atrakcyjne wizualnie.

W budynku zachowała się część oryginalnych materiałów wykończeniowych: deskowanie klatek schodowych i tynki na trzcinie w części mieszkań. Zachowała się również większość szalunku ścian zewnętrznych, był on jednak przemalowywany – podczas inwentaryzacji odkryto niebieskie zabarwienie drewna pod warstwą farby. Może to oznaczać, że pierwotnie, przynajmniej częściowo był on pomalowany na ten kolor.

Budynki są w różnym stopniu przekształcone, jednak na podstawie zachowanych śladów oraz analogii do innych domów z tego okresu rozwoju Kolumny da się z dużym prawdopodobieństwem odtworzyć ich pierwotny wygląd. Wszystkie wprowadzone zmiany były ściśle związane z formą użytkowania – próbowano poprawić warunki życia w mieszkaniach. Są one więc obrazem potrzeb mieszkańców i w projekcie należy znaleźć rozwiązanie, jak je zaspokoić, nie zaniedbując jednocześnie wymogów współczesnego prawa budowlanego, kwestii konserwatorskich i estetycznych.

## **9. Analiza stanu technicznego budynków**

Ocena stanu technicznego budynków była bardzo trudna ze względu na brak szczegółowej dokumentacji – autorka miała do dyspozycji jedynie inwentaryzacje wykonane przez studentów oraz raport z okresowej kontroli stanu technicznego budynków – sporządzonego przez zarządcę nieruchomości – który traktuje zagadnienie bardzo skrótowo. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku, który jest prawnym właścicielem budynków, nie planuje ich remontu, dlatego też nie zlecił przeprowadzenia ekspertyzy. Autorce udało się jedynie dokonać powierzchniowych oględzin zewnętrznej strony budynków oraz klatek schodowych. Przed sporządzaniem projektu budowlanego należy wykonać dokładną analizę stanu technicznego.

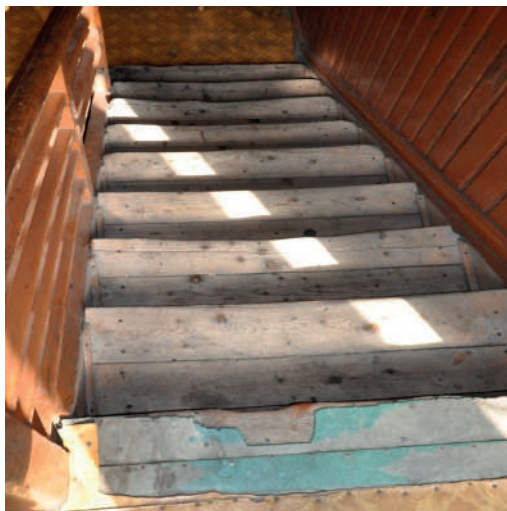
Mieszkańcy budynków zwracają uwagę przede wszystkim na bardzo zły stan schodów – powyginane, chwiejne stopnice z ubytkami spowodowanymi przez wykruszanie drewna przy chodzeniu. Drugim elementem, który wymieniają jako wymagający natychmiastowej naprawy, są chwiejne i nieszczelne okna. Dotyczy to zwłaszcza korytarza na piętrze budynku przy ul. Jagiełły 8. Jedna z mieszkańek tego budynku zwróciła też uwagę na spróchniałe belki na poddaszu.

Zniszczone są betonowe opaski wokół budynków oraz cokoły, na których widoczne są pęknięcia i odpada z nich tynk. W miejscach, w których odprysnęła farba, można zauważyć korozję biologiczną słupów konstrukcyjnych na styku z cokołem. Postępującej degradacji ulegają szalunek zewnętrzny i wewnętrzny budynku, a także pokrycie dachu.

Przed przystąpieniem do remontu należy zbadać dokładnie stan ścian, stropów i więźby dachowej. W inwentaryzacji budynku przy ul. Jagiełły 10 ta ostatnia opisana jest jako „chwiejna” i prowizorycznie wzmocniona deskami przybitymi do krokwi.

Wszystkie wyżej wymienione elementy muszą zostać naprawione lub w razie konieczności zastąpione nowymi i zakonserwowane. Elementy nierozpoznane w trakcie inwentaryzacji

należy dokładnie zbadać i poddać je pracom, których wymaga ich aktualny stan techniczny. Szczegółowe wytyczne znajdują się w punkcie 7.1. „Wytyczne konserwatorskie”.



Ryc. 5. (z lewej) Górny bieg schodów w budynku przy Jagielly 8, fot. W. Pardala, 2016  
Ryc. 6. (z prawej) Okno w werandzie budynku przy ul. Jagielly 10, fot. W. Pardala, 2014



Ryc. 7. (z lewej) Pokrycie dachowe i deskowanie poddasza budynku przy ul. Jagielly 8, fot. W. Pardala, 2016  
Ryc. 8. (z prawej) Styk słupa konstrukcyjnego i cokołu w budynku przy ul. Jagielly 10, fot. K. Błaszczuk, 2018



*Ryc. 9. (z lewej) Fragment cokołu budynku przy ul. Jagielly 10  
Ryc. 10. (z prawej) Schody do drzwi w werandzie w budynku przy ul. Jagielly 10  
fot. K. Błaszczuk, 2018*

## **10. Podsumowanie – najważniejsze wartości i problemy budynków wynikające z analiz**

### **Wartości:**

- oryginalna forma budynków,
- duży stopień autentyczności substancji,
- wartości historyczne i kulturowe,
- zachowany pierwotny układ działek,
- uwarunkowana historycznie możliwość połączenia działek i wygodnego rozwiązania komunikacji, jak również poprowadzenia instalacji,
- dorosłe drzewa na działkach (zwłaszcza sosny) – utrzymanie pierwotnego, leśnego charakteru Kolumny.

### **Problemy:**

- zły stan techniczny,
- małe mieszkania o niewygodnym układzie; powierzchnia niektórych mieszkań niedochodząca do 25 m<sup>2</sup>, a największego pomieszczenia do 16 m<sup>2</sup><sup>93</sup>,
- brak łazienek i toalet w mieszkaniach (z wyjątkiem kilku małych, wydzielonych przez mieszkańców),
- nieprzystosowanie budynku do potrzeb osób o ograniczonej zdolności poruszania się,
- brak izolacji termicznej przegród zewnętrznych,
- nie do końca rozpoznana konstrukcja – może nastąpić konieczność naprawy, wzmocnienia lub wymiany elementów,
- przestarzały, niewydajny i niebezpieczny sposób ogrzewania pomieszczeń,
- nieprzystosowanie budynków do wymogów ochrony przeciwpożarowej (za małe klatki schodowe, niezabezpieczone chemicznie drewno),
- zaburzenie estetyki budynków poprzez nieskoordynowane ze sobą remonty poszczególnych mieszkań,
- duże zapotrzebowanie na miejsce do składowania – budowane chaotycznie, z różnych materiałów komórki lokatorskie,
- brak dbałości ze strony mieszkańców o budynki i ich otoczenie.

---

<sup>93</sup> Pomieszczenie o powierzchni  $\geq 16$  m<sup>2</sup> było wymagane prawnie w każdym lokalu mieszkalnym do 2017 r. Choć obecnie przepis ten nie obowiązuje, projektowanie przynajmniej jednego takiego pomieszczenia w mieszkaniu nadal jest zalecane.

## **Rozdział IX. Wyniki ankiet środowiskowych przeprowadzonych wśród mieszkańców budynków objętych projektem**

Ankiety zostały przeprowadzone w kwietniu i maju 2018 r. Obejmowały takie zagadnienia, jak: powierzchnia mieszkań, połączenie działek, na których znajdują się budynki, formy zagospodarowania terenu działek. Mieszkańcy zostali również zapytani o to, co najbardziej, a co najmniej podoba im się w ich domach i ich najbliższym otoczeniu oraz czy chcieliby nadal w nich mieszkać. Na ankietę składało się 10 pytań otwartych oraz miejsce na inne, indywidualne spostrzeżenia. Odpowiedzi udzielane były anonimowo. Kwestionariusz ankiety stanowi aneks 4 do niniejszego opracowania.

W ankiecie wzięło udział dziewięciu respondentów w wieku od 28 do 64 lat. Widać było przy tym wyraźną różnicę w odpowiedziach udzielanych przez osoby z przedziału wiekowego 28–40 oraz powyżej 60. roku życia. Różnice wynikały z różnych potrzeb i przyzwyczajzeń mieszkańców. Osoby starsze, często mieszkające w omawianych budynkach od urodzenia, są przyzwyczajone do ich niewygód i nie widzą potrzeby wprowadzania większych zmian. Zupełnie inaczej widzą je osoby młodsze, zwłaszcza rodzice małych dzieci.

Pierwsze pytanie, które zostało zadane ankietowanym, to czy powierzchnia jest dla nich wystarczająca. Twierdząco odpowiedziały na to pytanie trzy osoby, wszystkie powyżej 60. roku życia, mieszkające samotnie lub tylko z partnerem. Sześć osób wolałoby powiększyć swoją przestrzeń mieszkalną. Pięć z nich to osoby w wieku 28–36 lat mieszkające w 3- lub 4-osobowych rodzinach.

Z wszystkich ankietowanych, którym nie wystarcza obecna powierzchnia mieszkania, pięcioro zadeklarowało, że wystarczyłby im jeden dodatkowy pokój. Jedna osoba zgłosiła potrzebę dwóch dodatkowych pomieszczeń, a inna chciałaby do swojego mieszkania dodać łazienkę.

Na pytanie, czy korzystne byłoby połączenie działek, najczęściej padające odpowiedzi to „nie” (trzy osoby) i „jest mi to obojętne” (obojętne osoby). Przeciwnicy połączenia działek argumentują, że sąsiedzi nie dogadaliby się między sobą. Za możliwością połączenia się było dwoje ankietowanych, którzy uważają, że byłoby wtedy więcej miejsca na rozwiązanie problemu parkowania i wygospodarowanie przestrzeni rekreacyjnej.

Na pytanie o formę budynków gospodarczych zdecydowana większość ankietowanych uważa, że powinny to być indywidualne komórki lokatorskie (sześć osób). Najczęściej powtarzającym się argumentem za takim stanowiskiem były złe relacje między sąsiadami, którzy „nie dogadaliby się”, gdyby przyszło im korzystać ze wspólnych pomieszczeń na rowery czy narzędzia. Za wprowadzeniem wspólnych pomieszczeń gospodarczych opowiedziały się dwie osoby, jedna uznała, że jeśli zmieni się system ogrzewania i nie będzie potrzeby składowania opału, komórek lokatorskich może nie być w ogóle.

Większość ankietowanych (osiem osób) zgadza się co do tego, że w obrębie podwórek przydałoby się miejsce służące rekreacji. Pięć z nich jako jego najbardziej pożądaną formę podaje plac zabaw dla dzieci, trzy altanę lub ogródek. Ankietowani zaznaczają, że przestrzeń ta powinna być na tyle duża, żeby wszyscy chętni mogli z niej korzystać jednocześnie, nie

przeszkadzając sobie, co może być niemożliwe do zrealizowania ze względu na małą powierzchnię działek.

Kolejne dwa pytania dotyczyły tego, co ankietowanym najbardziej się podoba w ich miejscu zamieszkania, a co uznają za problemowe i chcieliby to zmienić. Aż cztery osoby spośród nich nie potrafiły wskazać nic pozytywnego w budynkach i na terenie podwórek. Inni jako elementy wartościowe wymieniali bryłę budynków (pięć osób), historyczne okna i deskowanie na elewacjach (dwie osoby), rosnące na podwórku sosny (jedna osoba) i „ogólny klimat” okolicy (jedna osoba). Mieszkańcy posesji przy ul. Jagielly 8 podkreślali, że chodzi im o pierwotną bryłę budynku, z przeszklonymi werandami i wspornikowym korytarzem na piętrze.

Na pytanie o elementy negatywne odpowiedzi były bardzo zróżnicowane. Mieszkańcy budynku przy Jagielly 8 wymienili m.in. stan schodów i dachu, garaże stojące na środku podwórka, formę komórek lokatorskich i przestarzałe rury. Ich sąsiadom natomiast najbardziej przeszkadza parkowanie samochodów na całym podwórku, brak trawy i źle zagospodarowane miejsce na śmietniki. Mieszkańcy obu domów zwracają uwagę na odpadającą z elewacji farbę i niespójnie wyglądające okna. Ich zdaniem należałoby je wymienić na bardziej jednolite i odmalować całe budynki.

Pięciu respondentów uważa, że korzystne byłoby wprowadzenie na podwórkach przestrzeni półprywatnych w formie małych ogródków przypisanych do konkretnego mieszkania, które można by było dowolnie zagospodarować. Pozostałe osoby nie mają na ten temat zdania. Często padało stwierdzenie, że o takie ogródki nie miałyby kto dbać.

Tylko troje spośród ankietowanych wyraziło chęć mieszkania dalej w swoich domach. Były to osoby po 60. roku życia, które uważają przeprowadzkę za niepotrzebny stres. Jeden z mieszkańców zadeklarował, że zostałby w swoim obecnym mieszkaniu, gdyby cały budynek został ocieplony. Wszyscy respondenci w przedziale wiekowym 28–36 lat woleliby przeprowadzić się w inne miejsce.

Respondenci podzielili się też swoimi pomysłami na to, jak można by poprawić komfort użytkowania budynków, w których mieszkają. Najczęściej powtarzał się generalny remont domów z dociepleniem i otynkowaniem. Jedna z mieszkanki uważa, że teren działki powinien być podzielony równo między lokatorów. Powtarza się też opinia, że należy wprowadzić nowy system ogrzewania ze wspólnym źródłem ciepła. Jeden z mieszkańców przedstawił swój pomysł na uwolnienie podwórka od samochodów: jego zdaniem należy wydzielić miejsca postojowe na ulicy, wygospodarować miejsce na wspólną kotłownię, a zamiast obecnych komórek na opał wybudować garaże. W większości jednak respondenci kończyli swoje wypowiedzi niewesołym stwierdzeniem, że „nie da się nic zrobić i nic nie zrobić [przedstawiciele administracji]”.

Z przeprowadzonych ankiet wynika, że potrzeby mieszkańców analizowanych budynków sprowadzają się głównie do powiększenia powierzchni mieszkań i generalnego remontu. Wszyscy doceniliby też wspólną przestrzeń rekreacyjną w obrębie podwórek. W pozostałych sprawach, o które zostali zapytani, zdania były bardzo podzielone. Ponieważ zrealizowanie wszystkich postulatów mieszkańców nie jest możliwe, wyniki ankiety nie stanowiły podstawy do przygotowywania projektu, zostały jednak częściowo uwzględnione.

## Rozdział X. Wytyczne konserwatorskie i rozwiązania projektowe

### 1. Wytyczne konserwatorskie

- zachować możliwie jak najwięcej z pierwotnej struktury budynku,
- zakonserwować i zachować oryginalny szalunek lub wymienić na identyczny,
- ujednolicić stolarkę okienną i drzwiową poprzez wykonanie nowej, naśladowującej formą stolarkę historyczną,
- przywrócić zabudowane otwory okienne lub zastąpić je blendami, jeśli będzie to uzasadnione układem funkcji,
- ze względu na brak oryginalnej dokumentacji za punkt odniesienia przyjmować najstarsze elementy znajdujące się w budynkach,
- przeprowadzić próbę ustalenia pierwotnej kolorystyki budynków,
- usunąć lub przesunąć w mniej widoczne miejsca chaotyczne elementy wtórne na elewacjach (kawalki papy, wyloty przewodów wentylacyjnych),
- zachować przynajmniej 50% zieleni wysokiej na działkach,
- do budowy nowych kubatur w obrębie działek używać materiałów naturalnych, pasujących do charakteru miejsca: drewna, cegły, szkła,
- zakazać rozbudowy i nadbudowy budynków oraz zmiany geometrii dachu,
- zalecić przystosowanie budynku do potrzeb osób o ograniczonej zdolności poruszania się,
- dopuścić wymianę elementów zniszczonych, takich jak: belki stropowe, elementy konstrukcji dachu, podwaliny, stopnice schodów, posadzki,
- dopuścić zmianę pokrycia dachowego oraz zastąpienie tynku na trzcinie innym materiałem wykończeniowym.

### 2. Założenia projektowe

- zmiana układu mieszkań – powiększenie ich powierzchni użytkowej przez zmniejszenie liczby mieszkań na kondygnacji,
- zaprojektowanie w każdym mieszkaniu łazienki z toaletą,
- próba uzyskania pomieszczenia o powierzchni  $\geq 16 \text{ m}^2$  przez połączenie dwóch mniejszych,
- wydzielenie mieszkań o różnej powierzchni,
- przystosowanie przynajmniej jednego lokalu na parterze do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- uporządkowanie elewacji,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na współczesną, spełniającą wymogi przepisów budowlanych, ale o historycznej formie,
- izolacja termiczna przegród zewnętrznych,
- zmiana systemu ogrzewania,
- podłączenie wszystkich mieszkań do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- zmiana systemu wentylacji,

- sprawdzenie stanu technicznego przewodów elektrycznych i rur wodociągowych, wymiana zniszczonych elementów,
- zapewnienie spełnienia wymogów ochrony przeciwpożarowej dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- połączenie działek,
- wyburzenie istniejących budynków gospodarczych,
- zaprojektowanie nowych budynków gospodarczych w formie wspólnych pomieszczeń technicznych i magazynowych,
- zaprojektowanie układu komunikacji na działce,
- zaprojektowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie jedno miejsce na jedno mieszkanie,
- zaprojektowanie przestrzeni wspólnej dla mieszkańców,
- usunięcie nieuporządkowanej zieleni niskiej,
- wymiana ogrodzenia.

### 3. Projekt zagospodarowania terenu

Podstawowym założeniem projektu jest połączenie działek przy ul Jagiełły 8 i 10. Jest to uzasadnione historycznie – wcześniej obie były częścią większego kompleksu wypoczynkowego. Główny wjazd na działkę zaprojektowano w miejscu, gdzie znajdował się on pierwotnie – między budynkami. W miejscu istniejącego wjazdu na działkę nr 8 zaprojektowano furtkę i miejsce na altanę śmietnikową. Na północy działki, zamiast istniejących komórek lokatorskich zaproponowano budowę budynku gospodarczego, mieszczącego świetlicę z kuchnio-jadalnią, wspólną dla wszystkich mieszkańców rowerownię i pomieszczenie na narzędzia ogrodnicze.

Układ komunikacyjny zaprojektowano w formie ciągu pieszo-jezdnego z ażurowej kostki betonowej, z pozostawieniem wydłużonego placu na środku działki. Szerokość ciągu wynosić będzie 3 m. Na placu znajdować się będzie plac zabaw dla dzieci oraz przestrzeń na rozstawienie mebli ogrodowych. Zaprojektowano też czternaście miejsc parkingowych rozmieszczonych na obwodzie ciągu pieszo-jezdnego, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej.

Do budynków będą prowadzić dojścia od głównego ciągu komunikacyjnego, wykonane z tej samej nawierzchni, o szerokości 220 i 240 cm. Do furtki po wschodniej stronie działki będzie prowadził chodnik o szerokości 150 cm.

Budynki I, II i III dostępne będą z podestów, do których prowadzić będą schody i pochylnie. W projekcie zachowano wszystkie dojrzałe sosny znajdujące się na działce oraz najbardziej wartościowe drzewa liściaste. Ze względu na nowy układ komunikacji drzewa i krzewy znajdujące się w granicy między działkami nr 8 i 10 zostały przeznaczone do wycięcia. Zaprojektowano dosadzenia sosen równoległe do południowej i południowo-zachodniej granicy działki oraz po północnej stronie budynku I.

Podstawowe parametry stanu projektowanego:

- powierzchnia całkowita działki: 2736 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy: 626 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna: 1281 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 47%.



## 4. Budynek I

### 4.1. Układ funkcjonalny

Główną ingerencją w układ funkcjonalny budynku jest wyburzenie wtórnej ściany murowanej na parterze po południowej stronie budynku i dobudowa szerokiego, przeszklonego przedsionka wysuniętego przed lico istniejących ścian zewnętrznych. Będzie on pełnił funkcję wiatrołapu, z którego wchodzić się będzie do mieszkań na parterze oraz do klatki schodowej obsługującej mieszkania na piętrze.

Na parterze zaprojektowano trzy różnej wielkości mieszkania. Średnie, znajdujące się po zachodniej stronie budynku, składa się z przedpokoju, z którego dostępne są: łazienka, pokój dzienny z aneksem w postaci dawnej werandy, kuchnia z częścią jadalną oraz sypialnia. Lokal ten jest przystosowany do potrzeb osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim. Drugi, najmniejszy, jest przeznaczony dla jednej lub dwóch osób. Składa się z przedpokoju, małej kuchni, łazienki oraz pokoju dziennie-sypialnego z aneksem do pracy w dawnej werandzie. Mieści się on w środkowej części budynku i jest doświetlony tylko od strony północnej. Trzecie, największe mieszkanie poza pokojem dziennym, kuchnią i łazienką ma dwie dodatkowe sypialnie. Ze względu na położenie przedsionka nie udało się zapewnić wszystkim pomieszczeniom bezpośredniego dostępu do światła słonecznego, dlatego kuchnia doświetlona jest pośrednio. Powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi odpowiednio: 61,29 m<sup>2</sup>, 44,72 m<sup>2</sup> i 69,18 m<sup>2</sup>. Wszystkie trzy mieszkania posiadają dodatkowe wejścia w werandach.

Układ mieszkań na piętrze pokrywa się z układem na parterze. Piętro nie jest dostępne dla osób niepełnosprawnych. Poddasze pozostaje nieużytkowe, dostępne przez wylaz w stropie klatki schodowej.



Ryc. 11. Projektowany układ funkcjonalny parteru



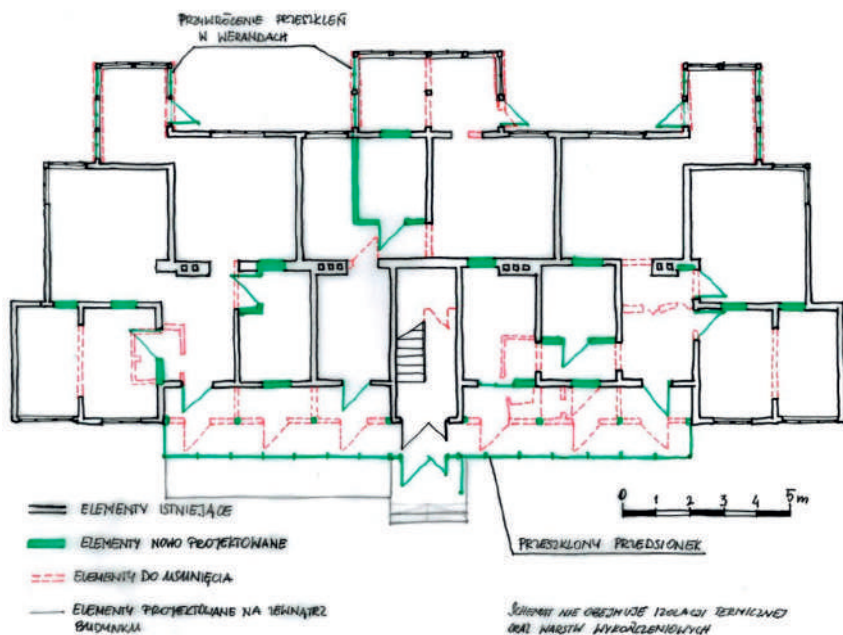
Ryc. 12. Projektowany układ funkcjonalny piętra

## 4.2. Układ konstrukcyjny

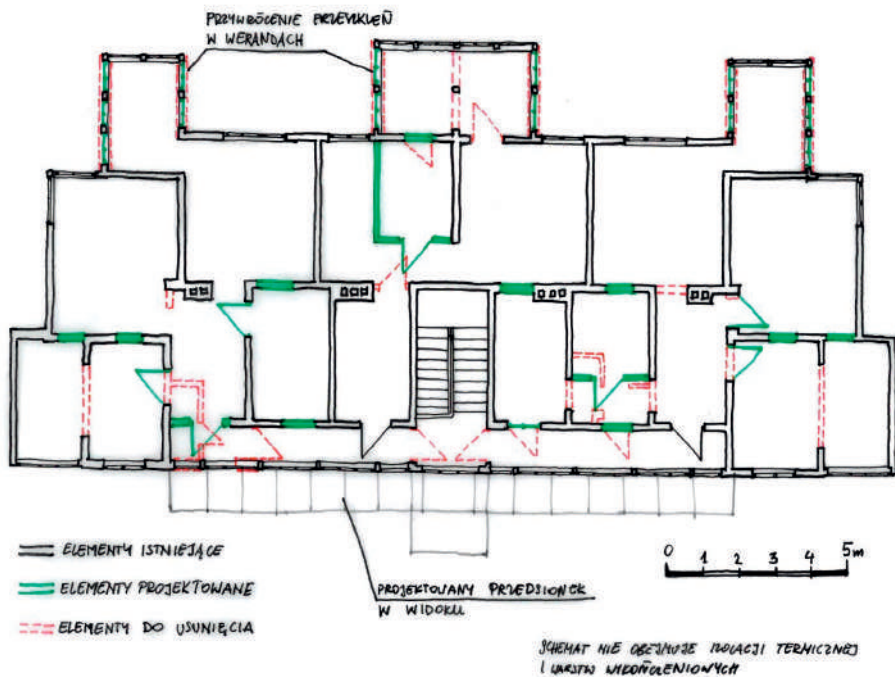
Nie planuje się zmian układu ścian nośnych w budynku. Ściany wyburzone zostaną jedynie we fragmentach. Przy wyburzeniu odcinków dłuższych niż 100 cm otwór zostanie usztywniony przy pomocy podciąg z dwóch skręconych ze sobą ceowników stalowych.

Ściany nowo projektowane pełnią wyłącznie funkcję działową i wykonane będą z płyt gipsowo-kartonowych. Układ belek stropowych nie ulegnie zmianie, tak samo układ więźby dachowej.

Stan elementów konstrukcyjnych należy dokładnie zbadać i uszkodzone lub wadliwe wymienić, a resztę poddać konserwacji preparatami chemicznymi. Wszystkie elementy konstrukcyjne należy zabezpieczyć środkami ogniochronnymi.



Ryc. 13. Schemat ingerencji w strukturę budynku, rzut parteru



Ryc. 14. Schemat ingerencji w strukturę budynku, rzut piętra

#### 4.3. Fundamenty

Nie jest dokładnie znana głębokość posadowienia budynku ani rodzaj fundamentów. Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy dokonać ich dokładnych oględzin po zdjęciu podłogi na parterze budynku. W razie potrzeby fundamenty należy wzmocnić. Głęboka na ok. 70 cm przestrzeń podpodłogowa zostanie zasypana i zostanie na niej ułożona podłoga na gruncie.

#### 4.4. Ściany

Ściany podziemne należy odizolować przeciwwilgociowo. Istniejące tynki należy skuć, uzupełnić ubytki cegieł, zamurować istniejące otwory wentylacji podłogowej. Cokół ponownie otyłkować i pomalować na kolor szary.

Ściany zewnętrzne wykonane w konstrukcji sumikowo-łatkowej zostaną docieplone od wewnątrz warstwą 12 cm wełny mineralnej Rockwool Superrock o współczynniku przewodzenia ciepła  $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$ . Od wewnątrz wykończone zostaną płytami gipsowo-kartonowymi, a od zewnątrz szalunkiem drewnianym z drewna liściastego o układzie identycznym z szalunkiem istniejącym. Szalunek w klatkach schodowych zostanie odczyszczony i odmalowany, a na ścianach zewnętrznych zdjęty i po dociepleniu założony

z powrotem na drewnianym rusztowaniu. Dokładny układ warstw w ścianie pokazano na rysunkach 2.1 i 2.2.

Ściany szkieletowe werand zostaną docieplone wełną Rockwool Superrock w przestrzeniach między słupami (8–12 cm). Dodatkowo zostanie do nich od wewnątrz dołożona warstwa 5 cm wełny na stelażu drewnianym. Wykończenie od wewnątrz i z zewnątrz szalunkiem drewnianym z drewna liściastego.

Cały budynek z zewnątrz zostanie pokryty warstwą farby termoizolacyjnej, która pomoże ograniczać straty ciepła.

Współczynniki przenikania ciepła  $U$  dla przegród pionowych:

- dla ścian sumikowo-łatkowych:  $U = 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
- dla werand poniżej poziomu okien:  $U = 0,21 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

#### 4.5. Stropy

Wszędzie tam, gdzie pozwala na to stan techniczny, należy pozostawić istniejące belki stropowe. Elementy zniszczone wymienić na nowe. Przestrzenie międzybelkowe wypełnione zostaną keramzytem w celu zaizolowania akustycznego stropów.

Poziom podłogi parteru należy wyrównać do obecnego poziomu mieszkań. Belki ułożone zostaną na warstwie izolacji przeciwwilgociowej na podsypce piaskowej, a przestrzenie między nimi wypełnione keramzytem. W stropach międzykondygnacyjnych i podłodze na gruncie poprowadzone zostaną przewody ogrzewania podłogowego.

Układ warstw w stropie międzykondygnacyjnym od góry:

- podłoga z desek,
- legary,
- deskowanie,
- ogrzewanie podłogowe,
- deskowanie,
- belki stropowe/przestrzeń międzybelkowa wypełniona keramzytem,
- podsufitka z płyty gipsowo kartonowej lub desek (w werandach i klatkach schodowych).

Strop poddasza będzie pełnił funkcję przegrody między ogrzewaną a nieogrzewaną częścią budynku, dlatego zostanie na nim położona (na deskowaniu przybitym do belek stropowych) warstwa wełny mineralnej grubości 20 cm. Nieużywane zbiorniki na wodę na poddaszu zostaną usunięte.

Współczynnik przenikania ciepła  $U$  dla przegród poziomych:

- dla podłogi na gruncie:  $U = 0,23 \text{ W/ m}^2\text{K}$ ,
- dla stropu nad I piętrem:  $U = 0,17 \text{ W/ m}^2\text{K}$ .

#### 4.6. Dach

W projekcie założono zachowanie istniejącej konstrukcji dachu i wymianę tylko najbardziej zniszczonych elementów. Wymienić należy słupki podtrzymujące więźbę nad

klatką schodową na jednakowe i o większych przekrojach –  $8 \times 15$  cm. Drewno należy poddać impregnacji środkiem ognioochronnym.

Pokrycie dachowe będzie wykonane z blachy w arkuszach łączonej na rąbek stojący, na deskowaniu (rys. 2.6 i 2.7). Rynny i rury spustowe ze stali cynkowanej, o średnicy 120 mm. Spadek rynien 0,5%. Odprowadzenie wód opadowych na teren własny nieruchomości.

Uwaga: więźba dachowa wymaga dokładnej ekspertyzy stanu technicznego. Jeśli okaże się konieczna jej wymiana, należy zrobić to z zachowaniem istniejącej geometrii dachu.

#### **4.7. Klatka schodowa**

Ze względu na wprowadzenie dodatkowych warstw posadzkowych i zmianę poziomu podłóg projekt przewiduje wykonanie nowych schodów dwubiegowych powrotnych w konstrukcji drewnianej policzkowej ze stopnicami i podstopnicami z desek. Stopnice wysunięte 2 cm przed podstopnice. Nowe schody będą wpisane w istniejącą klatkę schodową. Do ich wykonania potrzebne będzie uzyskanie odstępstwa od inspektora straży pożarnej.

Podstawowe wymiary:

- szerokość biegu w świetle barierek: 90 cm,
- szerokość spocznika: 100 cm,
- liczba stopni w biegu dolnym: 10, wysokość stopnia: 16,44,
- liczba stopni w biegu górnym: 8, wysokość stopnia: 17,44,
- szerokość stopnia: 27 cm dla obu biegów.

Balustrady drewniane, wykonane na wzór istniejących.

#### **4.8. Stolarka drzwiowa i okienna**

Wszystkie okna w budynku należy wymienić na nowe, dwuszybowe, o drewnianej ramie, utrzymane w stylistyce historycznej. Ze względu na brak zachowanej oryginalnej stolarki za punkt odniesienia zostały przyjęte historyczne okna z budynku II. Podział okien na kwatery szprosami konstrukcyjnymi. Zastosowane zostaną trzy typy okien:

- rozwierane – w korpusie głównym budynku,
- przesuwne – w ścianach bocznych werand,
- stałe – w ścianach frontowych werand i na klatce schodowej (z rozwieranym lufcikiem).

Dokładne położenie okien zostało podane na rzutach (rys. 2.1, 2.2), a każdy typ rozrysowany w detalu na rysunkach 4.1–4.4.

Wtórnią, współczesną stolarkę drzwiową należy zdemontować i zastąpić nową, drewnianą o historyzującym wyglądzie drzwi pływających. Zachowane drzwi pływające – jeśli to możliwe po zmianie poziomów posadzki – odczyścić, przemaalować i osadzić na nowo. Nadświetla nad drzwiami do mieszkań wypełnione pojedynczą taflą szkła, bez możliwości otwierania. Drzwi wejściowe do klatki schodowej należy wykonać na wymiar, drewniane, na wzór istniejących drzwi wejściowych z budynku II, dwuskrzydłowe, o szerokości skrzydeł 90 i 50 cm.

#### **4.9. Przedsiomek**

Rama konstrukcyjna ścian przedsiomeka wykonana będzie z belek stalowych dwuteowych HEB o wysokości przekroju poprzecznego 10 cm. Zaprojektowano dźwigary dachowe stalowe profilowane ze spadkiem w kierunku podwórka. Wypełnienie konstrukcji taflami szkła hartowanego o wymiarach 100 × 110 cm w dachu i 100 × 200 cm w ścianach.

Odprowadzenie wód opadowych przez kratkę odwadniającą do rynny biegnącej pod dachem wewnątrz budynku do rur spustowych podłączonych do sieci kanalizacji ogólnospławnej.

Ściany południowa, wschodnia i zachodnia posadowione na betonowej ławie fundamentowej osadzonej na głębokości wynikającej z lokalnych uwarunkowań geotechnicznych (w projekcie przyjęto 1 m poniżej poziomu terenu). Przy ścianie istniejącej słupy konstrukcyjne przedsiomeka posadowione na mikropalach wstrzykiwanych, o wymiarach i technologii wykonania określonej przez konstruktora. Słupy przedsiomeka zostaną dostawione po zewnętrznej stronie istniejącej ściany parteru, tam gdzie to możliwe, połączone ze słupami konstrukcyjnymi parteru za pomocą śrub i płaskowników stalowych (rys. 2.1). Detal połączenia znajduje się na rys. 2.10.

#### **4.10. Wyposażenie budynku w instalacje**

##### **4.10.1. Ogrzewanie**

Indywidualne piece na paliwo stałe zostaną usunięte, a w mieszkaniach i na klatkach schodowych zostanie wprowadzone ogrzewanie podłogowe, zasilane elektrycznie z miejskiej sieci energetycznej. Rozdzielniki energii zostaną zamontowane w klatce schodowej.

##### **4.10.2. Wentylacja**

Istniejące kanały dymowe w kominach zostaną przekształcone w kanały wentylacyjne i zostaną do nich podłączone nowo projektowane kuchnie i łazienki. Kominy zostaną zabezpieczone od zewnątrz nasadkami chroniącymi przed opadami i silnym wiatrem. Piony kanalizacyjne posiadać będą własne wywiewki, wyprowadzone przez dach. W budynku działać będzie tylko wentylacja grawitacyjna. Istniejąca wentylacja podłogowa zostanie zlikwidowana.

##### **4.10.3. Instalacja wodno-kanalizacyjna**

Budynek posiada już przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne. Instalacje wewnętrzne należy rozprowadzić od nowa, uwzględniając zmiany w układzie pomieszczeń. Piony kanalizacyjne umieszczone będą przy ścianach i obudowane szafkami. Przy okazji wykonywania prac należy sprawdzić stan wszystkich elementów istniejącej instalacji i w razie potrzeby wymienić.

##### **4.10.4. Instalacja elektryczna**

Budynek podłączony jest do miejskiej sieci energetycznej. Instalację wewnętrzną należy poprowadzić od nowa, biorąc pod uwagę nowy układ pomieszczeń i zwiększone zapotrzebowanie na energię elektryczną wynikające z zastosowanego systemu ogrzewania.

#### **4.10.5. Instalacja gazowa**

Na terenie Kolumny nie jest poprowadzona sieć gazociągowa. Nie przewiduje się zakładania instalacji gazowej w budynku. Kuchenki w mieszkaniach zasilane będą prądem elektrycznym.

#### **4.11. Zabezpieczenia przeciwpożarowe**

Budynek należy do kategorii zagrożenia ludzi ZL4.

Wszystkie elementy konstrukcyjne drewniane zostaną nasączone ognioochronnym preparatem chemicznym. W związku z niespełnieniem niektórych wymogów ochrony przeciwpożarowej dla budownictwa mieszkalnego – przede wszystkim minimalnych wymiarów ewakuacyjnej klatki schodowej – zostaną zastosowane następujące środki zastępcze:

- wykończenie ścian od wewnątrz płytami gipsowo-kartonowymi we wszystkich częściach budynku, które były oryginalnie tynkowane,
- odeskowanie ścian zewnętrznych oraz werand od środka szalunkiem z twardego drewna liściastego,
- wprowadzenie czujników dymu w każdym mieszkaniu i na klatce schodowej<sup>94</sup>.

#### **4.12. Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych**

W budynku zaprojektowane zostało jedno mieszkanie przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Wymiary pomieszczeń dają możliwość zachowania wolnej przestrzeni 150 × 150 cm między meblami. W budynku nie zostały zaprojektowane proggi. Przed wejściem zaprojektowano taras o wymiarach umożliwiających manewrowanie wózkiem inwalidzkim. Z poziomu gruntu będzie do niego prowadziła pochylnia o nachyleniu 8%.

#### **4.13. Kolorystyka**

Pierwotna kolorystyka obiektu jest niemożliwa do ustalenia bez wykonania badań powłok malarskich. Kolorystyka zaproponowana w projekcie zainspirowana jest błękitnym zabarwieniem drewna pod odpryskiem farby, odkrytym podczas wykonywania inwentaryzacji budynku II w 2014 roku. Zaprojektowano pomalowanie szalunku na dwa kolory: biały i błękitny o stonowanym, wyszarzonym odcieniu. Celem tego zabiegu jest z jednej strony podkreślenie modernistycznego charakteru obiektu, a z drugiej wpisanie go w estetykę najbliższego sąsiedztwa, gdzie zdecydowana większość obiektów jest malowana, często na jasne, pastelowe kolory. W kolorze białym zaprojektowano deskowanie poziome na korpusie głównym budynku, natomiast w niebieskim ościeżnice i ramy okien oraz słupy konstrukcyjne werand. Deski w szalunku werand pomalowane będą naprzemiennie na oba kolory. W klatkach schodowych zaprojektowano odwrócenie kolorystyki – poziome deski szalunku pomalowane będą na niebiesko, a pionowe – w dolnych częściach ścian, wraz ze schodami i balustradą – na biało. Ściany cokołu zostaną pomalowane na szaro. Dach pokryty będzie blachą w kolorze grafitowym.

---

<sup>94</sup> Rozwiązanie zaproponowane dla budynku przy ul. Sejmowej 7 przez inspektora straży pożarnej na potrzeby projektu przeddyplomowego realizowanego przez studentów WBAiS PŁ w 2016 roku.



#### 4.14. Zestawienie powierzchni

- powierzchnia zabudowy: 263,30 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa: 421,38 m<sup>2</sup>,
- kubatura budynku: 1318,65 m<sup>3</sup>.

**Tabela 1. Zestawienie pomieszczeń budynku I**

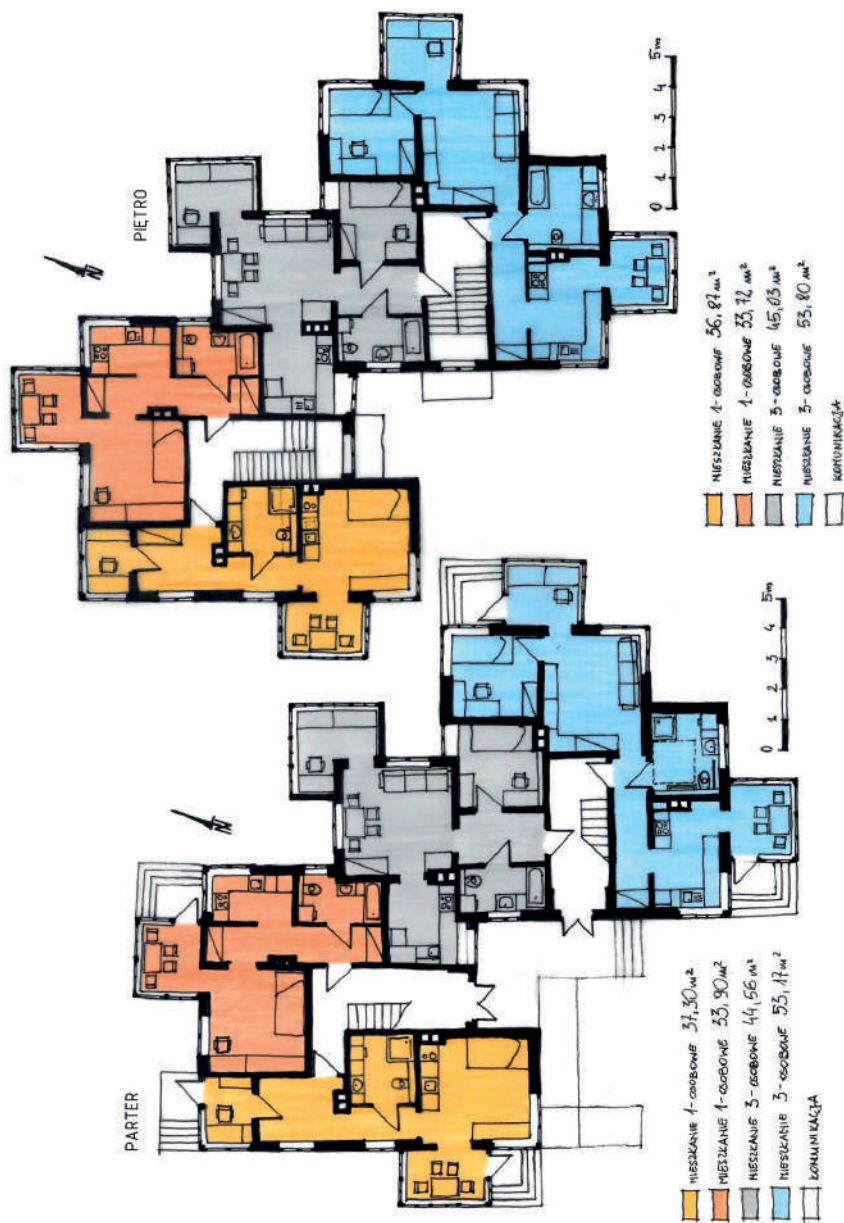
<b>PARTER</b>			
<b>oznaczenie</b>	<b>przeznaczenie</b>	<b>powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>posadzka</b>
1.0.1	przedsionek	31,39	beton polerowany
1.0.2	klatka schodowa	8,73	deski na legarach
1.0.3	przedpokój	8,30	deski na legarach
1.0.4	pokój	13,59	deski na legarach
1.0.5	kuchnia z jadalnią	13,34	deski na legarach
1.0.6	aneks do pracy	5,30	deski na legarach
1.0.7	pokój dzienny	13,98	deski na legarach
1.0.8	łazienka	6,69	terakota
1.0.9	przedpokój	10,45	deski na legarach
1.0.10	kuchnia	5,75	deski na legarach
1.0.11	łazienka	5,12	terakota
1.0.12	aneks do pracy	9,44	deski na legarach
1.0.13	pokój dzienny	13,67	deski na legarach
1.0.14	pokój dzienny	13,94	deski na legarach
1.0.15	aneks do pracy	5,51	deski na legarach
1.0.16	pokój	13,30	deski na legarach
1.0.17	pokój	13,20	deski na legarach
1.0.18	przedpokój	10,52	deski na legarach
1.0.19	łazienka	5,29	terakota
1.0.20	kuchnia	7,54	deski na legarach
<b>PIĘTRO</b>			
<b>oznaczenie</b>	<b>przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>posadzka</b>
1.1.1	klatka schodowa	32,29	deski na legarach
1.1.2	przedpokój	7,42	deski na legarach
1.1.3	pokój	12,17	deski na legarach
1.1.4	kuchnia z jadalnią	13,32	deski na legarach
1.1.5	aneks do pracy	5,53	deski na legarach
1.1.6	pokój dzienny	13,72	deski na legarach
1.1.7	łazienka	8,02	terakota
1.1.8	przedpokój	10,13	deski na legarach
1.1.9	kuchnia	5,64	deski na legarach
1.1.10	łazienka	5,22	terakota
1.1.11	aneks do pracy	9,54	deski na legarach
1.1.12	pokój dzienny	13,27	deski na legarach
1.1.13	pokój dzienny	13,87	deski na legarach
1.1.14	aneks do pracy	5,55	deski na legarach
1.1.15	pokój	14,03	deski na legarach
1.1.16	pokój	14,44	deski na legarach
1.1.17	przedpokój	10,05	deski na legarach
1.1.18	łazienka	5,05	terakota
1.1.19	kuchnia	7,07	deski na legarach

## 5. Budynek II

### 5.1. Układ funkcjonalny

W budynku zaprojektowano cztery różnej wielkości mieszkania na każdej kondygnacji. Wszystkie dostępne będą z klatek schodowych, a trzy mieszkania na parterze posiadać będą dodatkowe wejścia w werandach. Każda klatka schodowa będzie obsługiwać cztery mieszkania, po dwa na parterze i piętrze. Ich układ będzie na obu kondygnacjach taki sam. Z klatki po wschodniej stronie budynku dostępne będą po dwa mniejsze lokale, jednoosobowe o powierzchni 37,30 m<sup>2</sup> i 33,90 m<sup>2</sup>. Pierwsze składać się będzie z pokoju dziennego z aneksem kuchennym i aneksem jadalnym (w werandzie), łazienki, przedpokoju i małego aneksu do pracy w drugiej werandzie. W drugim mieszkaniu wydzielona będzie niewielka kuchnia, ponadto będzie ono posiadać tylko jedną werandę przeznaczoną na aneks jadalny.

Z drugiej klatki schodowej dostępne będą dwa większe mieszkania, przeznaczone dla maksymalnie trzech osób. Pierwsze, w środkowej części budynku, o powierzchni 45 m<sup>2</sup>, składać się będzie z przedpokoju, łazienki, kuchni, pokoju dziennego z aneksem w werandzie oraz dodatkowej sypialni. Jego wadą, wynikającą z pierwotnego układu ścian, jest dostęp do kuchni przez salon. Drugą jest mała powierzchnia sypialni (8 m<sup>2</sup>). Drugie mieszkanie na tej samej kondygnacji będzie miało powierzchnię 53 m<sup>2</sup> i będzie mogła w nim mieszkać osoba niepełnosprawna ruchowo. W mieszkaniu znajdować się będzie kuchnia z aneksem jadalnym w werandzie, pokój dzienny z aneksem do pracy, łazienka oraz sypialnia dostępna z pokoju dziennego.



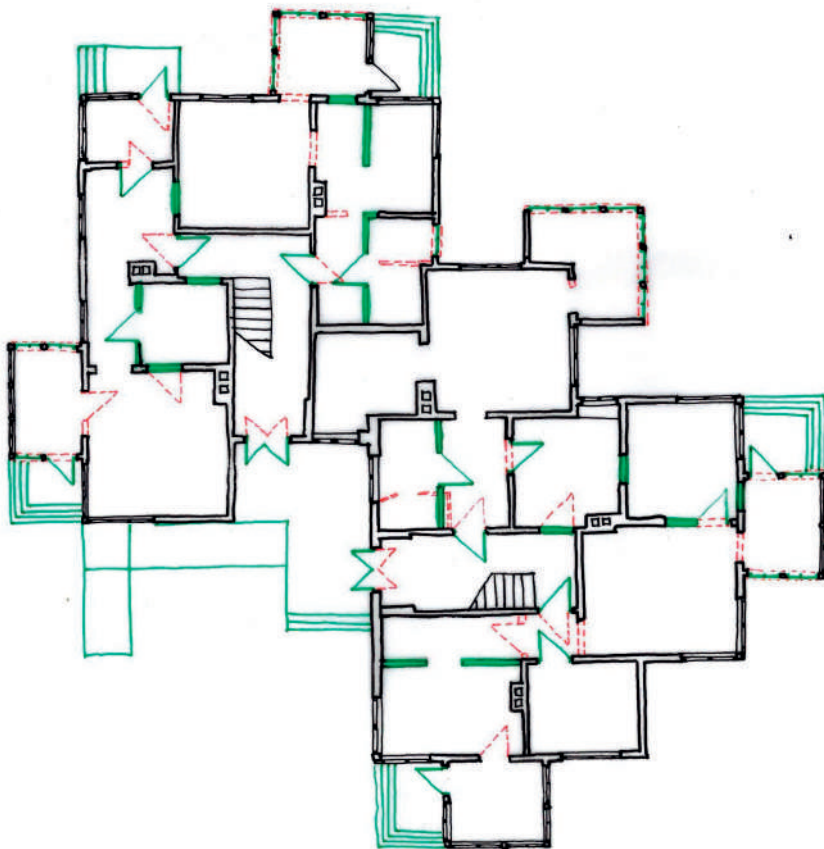
Ryc. 15. Projektowany układ funkcjonalny budynku

## 5.2. Układ konstrukcyjny

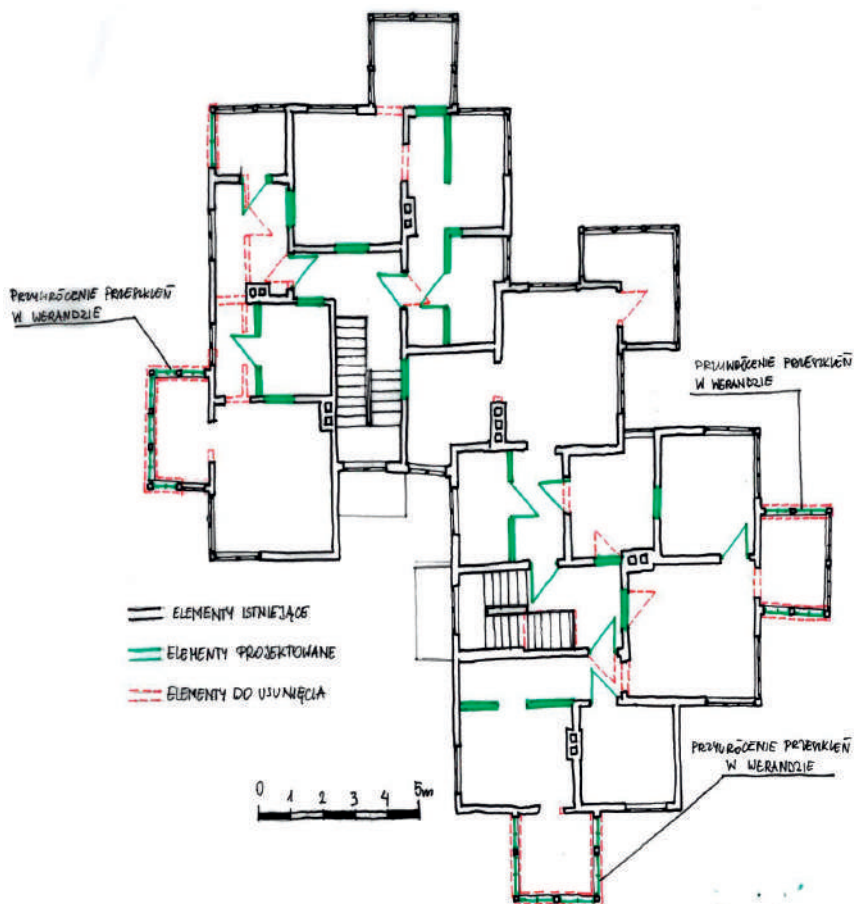
Ze względu na nieregularny układ ścian nośnych zmiany podziału pomieszczeń możliwe są w bardzo niewielkim zakresie i ograniczą się do zmian położenia otworów i dostawienia kilku ścian działowych w celu wydzielenia kuchni lub łazienek. Ściany zostaną wyburzone jedynie na fragmentach. Przy usunięciu odcinków dłuższych niż 100 cm otwór zostanie usztywniony przy pomocy podciągu z dwóch skręconych ze sobą ceowników stalowych.

Ściany nowo projektowane pełnią wyłącznie funkcję działową i wykonane będą z płyt gipsowo-kartonowych. Układ belek stropowych nie ulegnie zmianie, tak samo układ więźby dachowej.

Stan elementów konstrukcyjnych należy dokładnie zbadać i uszkodzone lub wadliwe wymienić, a resztę poddać konserwacji preparatami chemicznymi. Wszystkie elementy konstrukcyjne należy zabezpieczyć środkami ognioochronnymi.



Ryc. 16. Schemat ingerencji w strukturę budynku, rzut parteru



Ryc. 17. Schemat ingerencji w strukturę budynku, rzut piętra

### 5.3. Fundamenty

Nie jest dokładnie znana głębokość posadowienia budynku ani rodzaj fundamentów. Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy dokonać ich dokładnych oględzin po zdjęciu podłogi na parterze budynku. W razie potrzeby fundamenty należy wzmocnić. Głęboka na ok. 70 cm przestrzeń podpodłogowa zostanie zasypana i zostanie na niej ułożona podłoga na gruncie.

## 5.4. Ściany

Ściany podziemne należy odizolować przeciwwilgociowo. Istniejące tynki należy skuć, uzupełnić ubytki cegieł, zamurować istniejące otwory wentylacji podłogowej. Cokół ponownie otynkować i pomalować na kolor szary.

Ściany zewnętrzne wykonane w konstrukcji sumikowo-łatkowej zostaną docieplone od wewnątrz warstwą 12 cm wełny mineralnej Rockwool Superrock o współczynniku przewodzenia ciepła  $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$ . Od wewnątrz wykończone zostaną płytami gipsowo-kartonowymi, a z zewnątrz szalunkiem drewnianym z drewna liściastego o układzie identycznym z szalunkiem istniejącym. Szalunek w klatkach schodowych zostanie odczyszczony i odmalowany, a na ścianach zewnętrznych zdjęty i po dociepleniu założony z powrotem na drewnianym rusztowaniu. Dokładny układ warstw w ścianie pokazano na rysunku 3.1 i 3.2.

Ściany szkieletowe werand zostaną docieplone wełną Rockwool Superrock w przestrzeniach między słupami (8–12 cm). Dodatkowo zostanie do nich od wewnątrz dołożona warstwa 1 cm wełny na stelażu drewnianym. Wykończenie od wewnątrz i z zewnątrz szalunkiem drewnianym z drewna liściastego.

Cały budynek z zewnątrz zostanie pokryty warstwą farby termoizolacyjnej, która pomoże ograniczać straty ciepła.

Współczynniki przenikania ciepła  $U$  dla przegród pionowych:

- dla ścian sumikowo-łatkowych:  $U = 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
- dla werand poniżej poziomu okien:  $U = 0,21 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## 5.5. Stropy

Wszędzie tam gdzie pozwala na to stan techniczny, należy pozostawić istniejące belki stropowe. Elementy zniszczone wymienić na nowe. Przestrzenie międzybelkowe wypełnione zostaną keramzytem w celu zaizolowania akustycznego stropów.

Poziom podłogi parteru wyrównać do obecnego poziomu mieszkań. Belki ułożone zostaną na warstwie izolacji przeciwwilgociowej na podsypce piaskowej, a przestrzenie między nimi wypełnione keramzytem. W stropach międzykondygnacyjnych i podłodze na gruncie poprowadzone zostaną przewody ogrzewania podłogowego.

Układ warstw w stropie międzykondygnacyjnym od góry:

- podłoga z desek,
- legary,
- deskowanie,
- ogrzewanie podłogowe,
- deskowanie,
- belki stropowe/przestrzeń międzybelkowa wypełniona keramzytem,
- podsufitka z płyty gipsowo-kartonowej lub desek (w werandach i na klatkach schodowych).

Strop poddasza będzie pełnił funkcję przegrody między ogrzewaną a nieogrzewaną częścią budynku, dlatego zostanie na nim położona (na deskowaniu przybitym do belek stropowych) warstwa wełny mineralnej grubości 20 cm.

Współczynnik przenikania ciepła  $U$  dla przegród poziomych:

- dla podłogi na gruncie:  $U = 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
- dla stropu nad piętrem:  $U = 0,17 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## 5.6. Dach

W projekcie założono zachowanie istniejącej konstrukcji dachu i wymianę tylko najbardziej zniszczonych elementów. Wymienić należy słupki podtrzymujące więźbę nad klatką schodową na jednakowe i o większych przekrojach –  $8 \times 15 \text{ cm}$ . Drewno należy poddać impregnacji środkiem ognioochronnym.

Pokrycie dachowe będzie wykonane z blachy w arkuszach łączonej na rąbek stojący, na deskowaniu (rys. 3.6 i 3.7). Rynny i rury spustowe ze stali cynkowanej o średnicy 120 mm. Spadek rynien 0,5%. Odprowadzenie wód opadowych na teren własnym nieruchomości.

Uwaga: więźba dachowa wymaga dokładnej ekspertyzy stanu technicznego. Jeśli okaże się konieczna jej wymiana, należy zrobić to z zachowaniem istniejącej geometrii dachu.

## 5.7. Klatki schodowe

Ze względu na zmiany poziomu posadzki w obu klatkach schodowych zaprojektowano nowe schody dwubiegowe powrotne, wykonane z drewna w konstrukcji policzkowej ze stopnicami i podstopnicami z desek. Stopnice wysunięte 2 cm przed podstopnice. Założono wpisanie schodów w istniejącą klatkę schodową bez zmiany jej wymiarów, co wiąże się z koniecznością uzyskania odstępowstwa od inspektora straży pożarnej.

Podstawowe parametry schodów:

- klatka po stronie północno-zachodniej:
  - szerokość biegu w świetle balustrad: 93 cm,
  - liczba stopni w biegu dolnym: 13, wysokość stopnia 16,78 cm,
  - liczba stopni w biegu górnym: 6, wysokość stopnia 17,50 cm,
  - szerokość stopni: 26 cm (bieg dolny), 27 cm (bieg górny);
- klatka po stronie południowo-wschodniej:
  - szerokość biegu w świetle balustrad: 87 cm,
  - liczba stopni w biegu dolnym: 13, wysokość stopnia 16,78 cm,
  - liczba stopni w biegu górnym: 6, wysokość stopnia 17,50 cm,
  - szerokość stopni: 26 cm (bieg dolny), 27 cm (bieg górny).

Projektuje się balustrady drewniane, wykonane na wzór istniejących.

## 5.8. Stolarka drzwiowa i okienna

Wszystkie okna w budynku należy wymienić na nowe, dwuszybowe, o drewnianej ramie, utrzymane w stylistyce historycznej. Za wzór do opracowania formy nowej stolarki należy przyjąć najstarsze okna zachowane w budynku. Podział okien na kwatery szprosami konstrukcyjnymi. Zastosowane zostaną trzy typy okien:

- rozwierane – w korpusie głównym budynku,
- przesuwne – w ścianach bocznych werand,
- stałe – w ścianach frontowych werand i na klatce schodowej (z rozwieranym lufcikiem).

Dokładne położenie okien zostało podane na rzutach (rys. 3.1, 3.2), a każdy typ rozrysowany w detalu na rysunkach 4.1–4.4.

Wtórnią, współczesną stolarkę drzwiową należy zdemontować i zastąpić nową, drewnianą o historyzującym wyglądzie drzwi płycinowych. Zachowane drzwi płycinowe – jeśli to możliwe po zmianie poziomów posadzki – odczyścić, przemałować i osadzić na nowo. Nadświetla nad drzwiami do mieszkań wypełnione pojedynczą tafłą szkła, bez możliwości otwierania. Drzwi wejściowe do klatek schodowych należy wykonać na wymiar, drewniane, na wzór istniejących. Drzwi dwuskrzydłowe, szerokości skrzydeł 52 cm.

## **5.9. Wyposażenie budynku w instalacje**

### **5.9.1. Ogrzewanie**

Indywidualne piece na paliwo stałe zostaną usunięte, a w mieszkaniach i na klatkach schodowych zostanie wprowadzone ogrzewanie podłogowe, zasilane elektrycznie z miejskiej sieci energetycznej. Rozdzielniki energii zostaną zamontowane w klatce schodowej.

### **5.9.2. Wentylacja**

Istniejące kanały dymowe w kominach zostaną przekształcone w kanały wentylacyjne i zostaną do nich podłączone nowo projektowane kuchnie i łazienki. Kominy zostaną zabezpieczone z zewnątrz nasadkami chroniącymi przed opadami i silnym wiatrem. Piony kanalizacyjne posiadać będą własne wywiewki, wyprowadzone przez dach. W budynku działać będzie tylko wentylacja grawitacyjna. Istniejąca wentylacja podłogowa zostanie zlikwidowana.

### **5.9.3. Instalacja wodno-kanalizacyjna**

Budynek posiada już przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne. Instalacje wewnętrzne należy rozprowadzić od nowa, uwzględniając zmiany w układzie pomieszczeń. Piony kanalizacyjne umieszczone będą przy ścianach i obudowane szafkami. Przy okazji wykonywania prac należy sprawdzić stan wszystkich elementów istniejącej instalacji i w razie potrzeby wymienić.

### **5.9.4. Instalacja elektryczna**

Budynek podłączony jest do miejskiej sieci energetycznej. Instalację wewnętrzną należy poprowadzić od nowa, biorąc pod uwagę nowy układ pomieszczeń i zwiększone zapotrzebowanie na energię elektryczną wynikające z zastosowanego systemu ogrzewania.

### **5.9.5. Instalacja gazowa**

Na terenie Kolumny nie jest poprowadzona sieć gazociągowa. Nie przewiduje się zakładania instalacji gazowej w budynku. Kuchenki w mieszkaniach zasilane będą prądem elektrycznym.



### **5.10. Zabezpieczenia przeciwpożarowe**

Budynek należy do kategorii zagrożenia ludzi ZL4.

Wszystkie elementy konstrukcyjne drewniane zostaną nasączone ognioochronnym preparatem chemicznym. W związku z niespełnieniem niektórych wymogów ochrony przeciwpożarowej dla budownictwa mieszkalnego – przede wszystkim minimalnych wymiarów ewakuacyjnej klatki schodowej – zostaną zastosowane następujące środki zastępcze:

- wykończenie ścian od wewnątrz płytami gipsowo-kartonowymi we wszystkich częściach budynku, które były oryginalnie tynkowane,
- odeskowanie ścian zewnętrznych oraz werand od środka szalunkiem z twardego drewna liściastego,
- wprowadzenie czujników dymu w każdym mieszkaniu i w klatce schodowej.

### **5.11. Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych**

W budynku zaprojektowane zostało jedno mieszkanie przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Wymiary pomieszczeń dają możliwość zachowania wolnej przestrzeni 150 × 150 cm między meblami. W budynku nie zostały zaprojektowane progi. Przed wejściem zaprojektowano taras o wymiarach umożliwiających manewrowanie wózkiem inwalidzkim. Z poziomu gruntu będzie do niego prowadziła pochylnia o spadku 7%.

### **5.12. Kolorystyka**

Pierwotna kolorystyka obiektu jest niemożliwa do ustalenia bez wykonania badań powłok malarskich. Kolorystyka zaproponowana w projekcie zainspirowana jest błękitnym zabarwieniem drewna pod odpryskiem farby, odkrytym podczas wykonywania inwentaryzacji budynku w 2014 roku. Zaprojektowano pomalowanie szalunku na dwa kolory: biały i błękitny o stonowanym, wyszarzonym odcieniu. Celem tego zabiegu jest z jednej strony podkreślenie modernistycznego charakteru obiektu, a z drugiej wpisanie go w estetykę najbliższego sąsiedztwa, gdzie zdecydowana większość obiektów jest malowana, często na jasne, pastelowe kolory. W kolorze białym zaprojektowano deskowanie poziome na korpusie głównym budynku, natomiast w niebieskim ościeżnice i ramy okien oraz słupy konstrukcyjne werand. Deski w szalunku werand pomalowane będą naprzemiennie na oba kolory. W klatkach schodowych zaprojektowano odwrócenie kolorystyki – poziome deski szalunku pomalowane będą na niebiesko, a pionowe – w dolnych częściach ścian, wraz ze schodami i balustradą – na biało. Ściany cokołu zostaną pomalowane na szaro. Pokrycie dachu zostanie wykonane z blachy w kolorze grafitowym.

### **5.13. Zestawienie powierzchni**

- powierzchnia zabudowy: 263,8 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa: 383,03 m<sup>2</sup>,
- kubatura budynku: 1894,33 m<sup>3</sup>.

**Tabela 2. Zestawienie pomieszczeń w budynku II**

<b>PARTER</b>			
<b>oznaczenie</b>	<b>przeznaczenie</b>	<b>powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>posadzka</b>
2.0.1	klatka schodowa	13,52	deski na legarach
2.0.2	przedpokój	9,20	deski na legarach
2.0.3	aneks do pracy	3,80	deski na legarach
2.0.4	łazienka	5,56	terakota
2.0.5	pokój dzienny	13,00	deski na legarach
2.0.6	aneks jadalny	4,73	deski na legarach
2.0.7	przedpokój	7,61	deski na legarach
2.0.8	łazienka	4,54	terakota
2.0.9	kuchnia	4,58	deski na legarach
2.0.10	pokój dzienny	11,92	deski na legarach
2.0.11	aneks jadalny	4,66	deski na legarach
2.0.12	klatka schodowa	10,84	deski na legarach
2.0.13	przedpokój	5,18	deski na legarach
2.0.14	łazienka	4,67	terakota
2.0.15	sypialnia	8,04	deski na legarach
2.0.16	kuchnia	6,61	deski na legarach
2.0.17	pokój dzienny	13,76	deski na legarach
2.0.18	aneks do pracy	5,94	deski na legarach
2.0.19	przedpokój	6,24	deski na legarach
2.0.20	kuchnia	7,96	deski na legarach
2.0.21	aneks jadalny	4,86	deski na legarach
2.0.22	łazienka	6,76	terakota
2.0.23	pokój dzienny	13,46	deski na legarach
2.0.24	aneks do pracy	4,94	deski na legarach
2.0.25	pokój	8,41	deski na legarach
<b>PIĘTRO</b>			
<b>oznaczenie</b>	<b>przeznaczenie</b>	<b>powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>posadzka</b>
2.1.1	klatka schodowa	13,39	deski na legarach
2.1.2	przedpokój	9,20	deski na legarach
2.1.3	aneks do pracy	3,66	deski na legarach
2.1.4	łazienka	5,67	terakota
2.1.5	pokój dzienny	13,25	deski na legarach
2.1.6	aneks jadalny	4,57	deski na legarach
2.1.7	przedpokój	7,38	deski na legarach
2.1.8	łazienka	4,25	terakota
2.1.9	kuchnia	4,64	deski na legarach
2.1.10	pokój dzienny	11,51	deski na legarach
2.1.11	aneks jadalny	5,26	deski na legarach
2.1.12	klatka schodowa	11,13	deski na legarach
2.1.13	przedpokój	4,83	deski na legarach
2.1.14	łazienka	4,67	terakota
2.1.15	sypialnia	7,62	deski na legarach
2.1.16	kuchnia	7,61	deski na legarach
2.1.17	pokój dzienny	14,16	deski na legarach
2.1.18	aneks do pracy	6,10	deski na legarach
2.1.19	przedpokój	5,92	deski na legarach
2.1.20	kuchnia	8,50	deski na legarach
2.1.21	aneks jadalny	4,87	deski na legarach
2.1.22	łazienka	7,21	terakota

2.1.23	pokój dzienny	13,27	deski na legarach
2.1.24	aneks do pracy	4,77	deski na legarach
2.1.25	pokój	8,80	deski na legarach

## 6. Świetlica

### 6.1. Układ funkcjonalny

Budynek w południowej części działki będzie pełnił funkcję świetlicy z pomieszczeniami gospodarczymi. Zaprojektowany został jako parterowy, niepodpiwniczony i bez poddasza. Główne wejście zaprojektowano po północnej stronie budynku i będzie ono prowadziło przez wydłużony przedsionek do głównej sali. Będzie to przestrzeń wspólnego użytku dla wszystkich mieszkańców, gdzie będą mogli spotykać się towarzysko i rozwijać swoje zainteresowania. Część głównej sali zostanie przeznaczona na kącik zabaw dla dzieci. Po zachodniej stronie budynku zaprojektowano węzeł sanitarny i aneks kuchenny z jadalnią. Zarówno przestrzeń sali głównej, jak i jadalni można kształtować dowolnie w zależności od potrzeb przez zmianę meblowania.

W części wschodniej budynku zaprojektowano ogólnodostępne pomieszczenia gospodarcze – jedno do przechowywania rowerów i wózków, drugie na narzędzie ogrodnicze i inne urządzenia służące do pielęgnacji przestrzeni wspólnej.

### 6.2. Układ konstrukcyjny

W budynku zaprojektowano poprzeczny układ konstrukcyjny – ściany nośne usytuowane są równolegle do podłużnej osi budynku. Ściany do nich prostopadłe pełnią funkcję usztywniającą konstrukcję.

### 6.3. Fundamenty

Fundamenty zaprojektowano w postaci ław betonowych o wysokości 50 cm i szerokości 55 cm. Głębokość ich posadowienia zależy od lokalnych warunków glebowych i musi zostać określona przez konstruktora. Na potrzeby projektu przyjęto głębokość posadowienia 100 cm poniżej poziomu terenu.

### 6.4. Ściany

Ściany podziemne zaprojektowano z bloczków betonowych o szerokości 38 cm. Ściany te sięgają 15 cm ponad poziom gruntu, tworząc cokół pod drewnianą konstrukcję ścian naziemnych.

Ściany zewnętrzne zaprojektowane zostały w konstrukcji drewnianej szkieletowej ze słupów o przekrojach poprzecznych  $16 \times 16$  cm w rozstawie osiowym co 60 cm. Przestrzenie między słupami wypełnione będą wełną mineralną. Dodatkowa warstwa wełny o grubości 5 cm zostanie dołożona z zewnątrz na drewnianym rusztowaniu. Od wewnątrz i z zewnątrz ściany zostaną obłożone szalunkiem z drewna liściastego. Z zewnątrz do elewacji zostaną przybite dodatkowe deski o przekroju  $5 \times 10$  cm, przymocowane dłuższym bokiem do ścian, w zmieniających się odstępach (rys. 5.5 i 5.6).

Ściany działowe zaprojektowano w tej samej konstrukcji, ze słupów o przekrojach poprzecznych  $8 \times 8$  cm i bez wypełnienia wełną mineralną.

Kominy zaprojektowano murowane z pustaków kominowych Schiedel o wymiarach  $25 \times 25$  cm. Zostaną one otynkowane.

Ściany: frontowa przedsionka i sali głównej zaprojektowane zostały w postaci ramy stalowej wypełnionej taflami szkła hartowanego o szerokości 100 cm.

Współczynnik przenikania ciepła  $U$  dla ścian zewnętrznych:  $0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## 6.5. Stropy

W budynku zaprojektowano podłogę na gruncie w postaci belek stropowych osadzonych w ścianach zewnętrznych, z przestrzeniami międzybelkowymi wypełnionymi keramzytem. Na belkach zaprojektowano warstwę deskowania, na której rozprowadzone zostanie ogrzewanie podłogowe, przykryte kolejną warstwą deskowania i podłogą drewnianą na legarach. Układ warstw został opisany na rysunkach 5.3 i 5.4. W budynku nie występują stropy międzykondygnacyjne.

Współczynnik przenikania ciepła  $U$  dla podłogi na gruncie:  $0,23 \text{ W/m}^2$ .

## 6.6. Dach

Projektowana konstrukcja dachu składa się z drewnianych więźarów kratownicowych o rozpiętości 590 cm w zachodniej części budynku i 756 cm w części wschodniej. Pas górny i dolny kratownicy składać się będą z par desek o grubości 3 cm, połączonych za pomocą kołków grubości 4 cm i dwustronnych nakładek kolczastych. Dźwigary będą tworzyć dach jednospadowy o nachyleniu 17% ze spadkiem w stronę granicy działki. Do dźwigarów przybite będzie deskowanie, na którym ułożone będą kolejne warstwy dachu:

- izolacja termiczna (wełna mineralna Rockwool Superrock 20 cm),
- szczelina wentylacyjna,
- folia wiatroizolacyjna,
- deskowanie,
- blacha w arkuszach łączona na rąbek stojący.

Wody opadowe odprowadzane będą rynną i rurami spustowymi ze stali cynkowanej o średnicy 120 mm. Projektowany spadek rynien wynosi 0,5%. Woda odprowadzana będzie na teren działki.

Nad węzłem sanitarnym oraz kuchnią zaprojektowano sufit podwieszany z płyty gipsowo-kartonowej, nad którym poprowadzone zostaną przewody instalacyjne.

Współczynnik przenikania ciepła  $U$  dachu:  $0,17 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## 6.7. Stolarka drzwiowa i okienna

Główne drzwi wejściowe oraz drzwi wejściowe do sali głównej zaprojektowano jako szklane, jednoskrzydłowe o wymiarach w świetle ościeżnic  $90 \times 200$  cm. Pozostałe drzwi drewniane, o prostej formie. Drzwi wejściowe do budynku z nadświetlami o wysokości 80 cm przeszklonymi, bez podziałów wewnętrznych.

Dla otworów okiennych, ze względu na ich duże rozmiary, zaprojektowano lekkie ramy aluminiowe. W oknach występować będą podziały pionowe. Okna będą posiadały dwie opcje otwierania: rozwieraną i uchylną.

## **6.8. Wyposażenie budynku w instalacje**

### **6.8.1. Ogrzewanie**

W budynku zostanie wprowadzone ogrzewanie podłogowe, zasilane elektrycznie z miejskiej sieci energetycznej.

### **6.8.2. Wentylacja**

W budynku zaprojektowano wentylację grawitacyjną przez kominy wentylacyjne. Kominy zostaną zabezpieczone z zewnątrz nasadkami chroniącymi przed opadami i silnym wiatrem. Piony kanalizacyjne posiadać będą własne wywiewki.

### **6.8.3. Instalacja wodno-kanalizacyjna**

Instalacja wodociągowa zostanie poprowadzona od przyłącza znajdującego się na działce. Nieczystości bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej, której przewód znajduje się w ulicy Jagiełły.

### **6.8.4. Instalacja elektryczna**

Budynek zasilany będzie z miejskiej sieci energetycznej, która jest już doprowadzona na teren działki.

### **6.8.5. Instalacja gazowa**

Na terenie Kolumny nie jest poprowadzona sieć gazociągowa. Nie przewiduje się zakładania instalacji gazowej w budynku. Kuchenki w mieszkaniach zasilane będą prądem elektrycznym.

## **6.9. Zabezpieczenia przeciwpożarowe**

W budynku spełnione są wszystkie warunki prawne z zakresu ochrony przeciwpożarowej dotyczące odległości od wyjść ewakuacyjnych oraz szerokości przejść. Drewniane elementy konstrukcyjne zostaną zabezpieczone preparatami chemicznymi, a szalunek ścian zostanie wykonany z twardego drewna liściastego, które spala się wolniej niż drewno iglaste.

## **6.10. Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych**

Budynek jest dostępny dla osób niepełnosprawnych przez główne wejście, do którego prowadzi pochylnia. Do potrzeb osób poruszających się na wózku nie będzie przystosowany węzeł sanitarny, co ze względu na jego pomocniczą funkcję nie jest wymagane.

## **6.11. Kolorystyka**

Ściany zewnętrzne budynku zostały zaprojektowane w tej samej kolorystyce co w budynkach I i II. Wewnętrzna warstwa szalunku zostanie pomalowana na kolor niebieski, zewnętrzna – na biały (rys. 5.5 i 5.6). Szalunek we wnętrzu zostanie pomalowany na biało, a podłoga i więzary dachowe pokryte bezbarwną bejcą. Cokół, tak jak w budynkach I i II, zostanie pomalowany na szaro. Pokrycie dachu zaprojektowano w kolorze grafitowym.

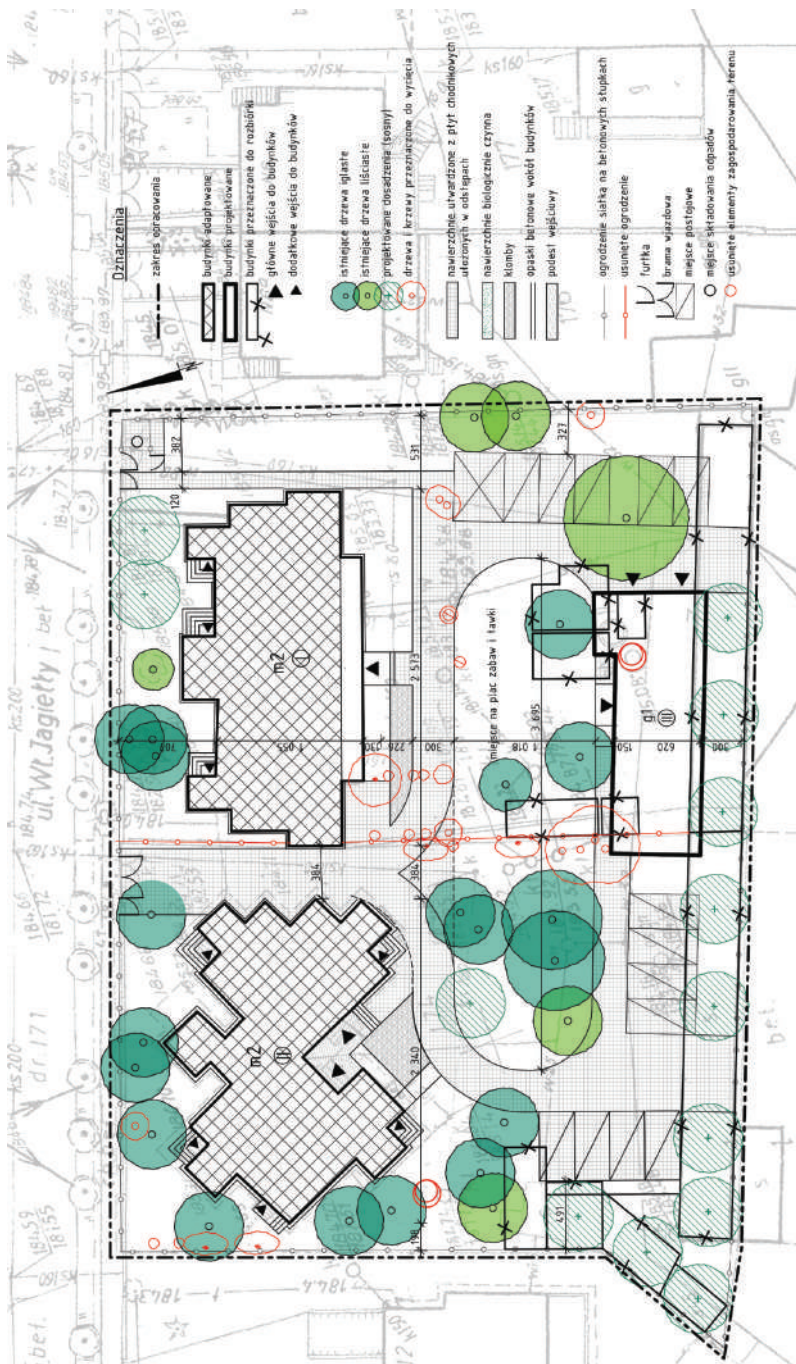
## 6.12. Zestawienie powierzchni

- powierzchnia zabudowy: 118,95 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa: 99,16 m<sup>2</sup>,
- kubatura budynku: 501,46 m<sup>3</sup>.

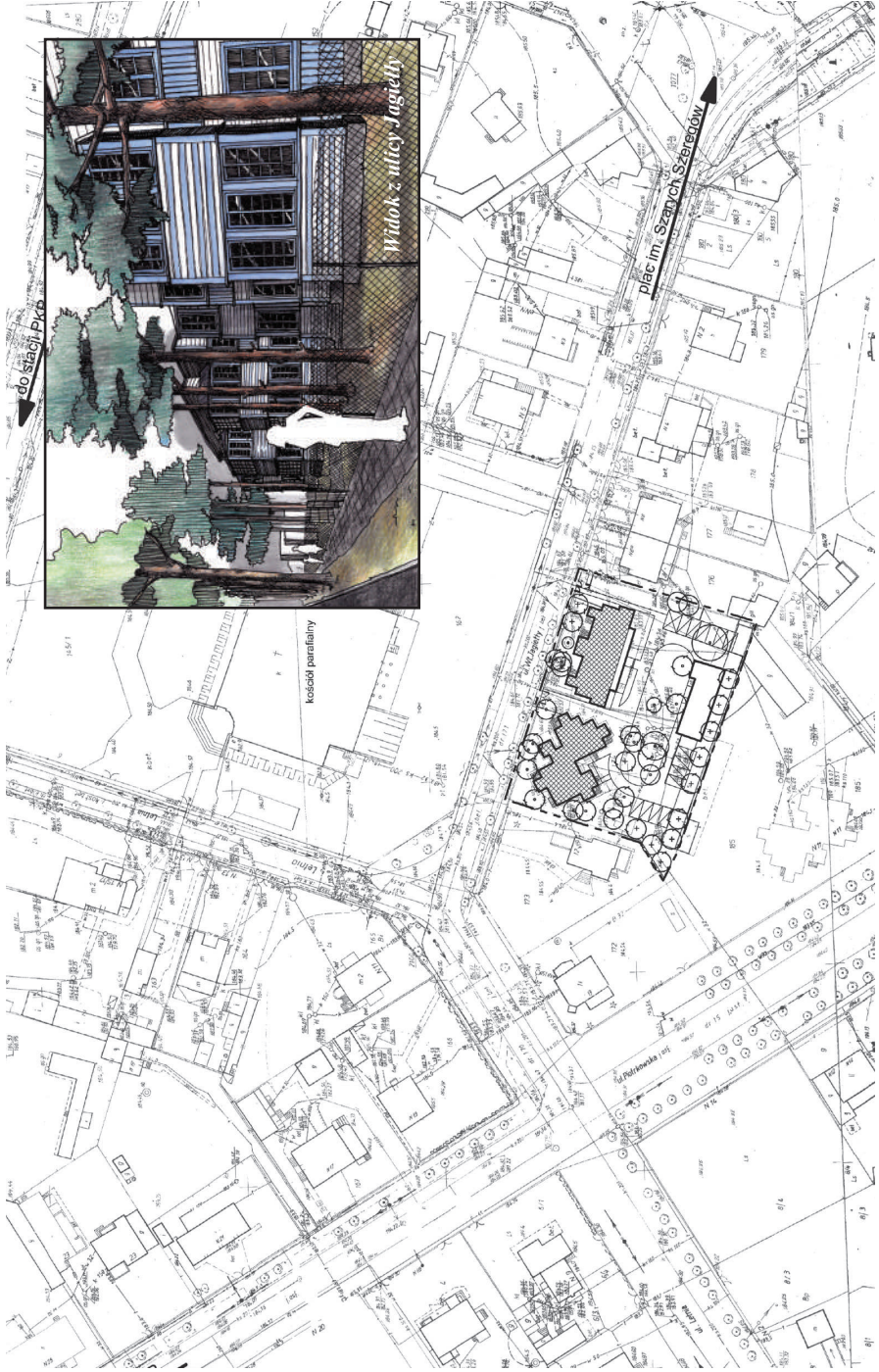
**Tabela 3. Zestawienie pomieszczeń świetlicy**

PARTER			
oznaczenie	przeznaczenie	powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	posadzka
3.0.1	przedsionek	11,74	deski na legarach
3.0.2	świetlica	37,39	deski na legarach
3.0.3	korytarz	3,16	deski na legarach
3.0.4	przedsionek toalet	3,87	terakota
3.0.5	toaleta	1,23	terakota
3.0.6	toaleta	1,23	terakota
3.0.7	aneks kuchenny	15,95	deski na legarach
3.0.8	rowerownia	13,58	polerowany beton
3.0.9	pomieszczenie gospodarcze	11,01	polerowany beton

# Zagospodarowanie terenu - wizualizacje

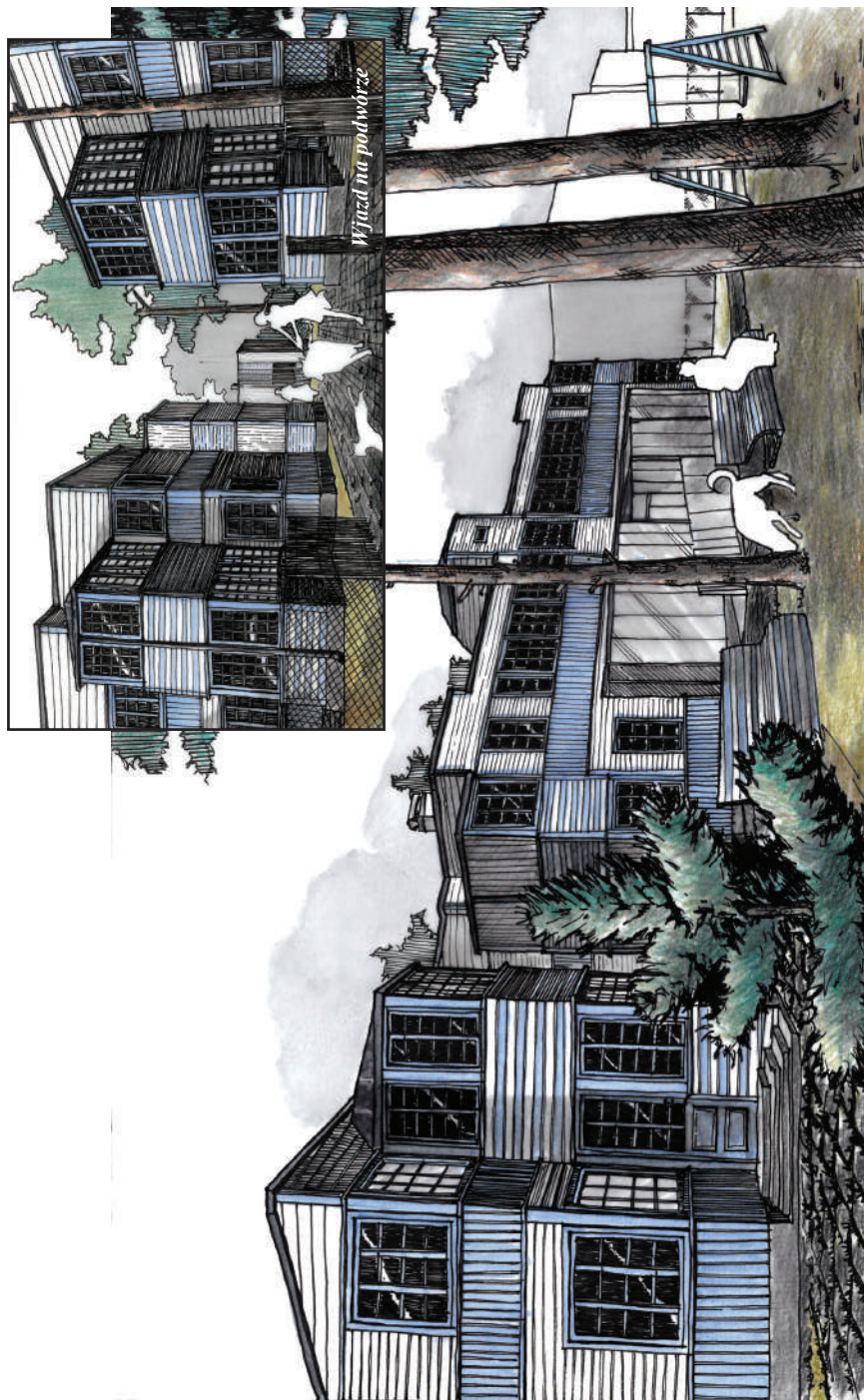


Projekt zagospodarowania terenu (skala 1:250)



Sytuacja urbanistyczna (skala 1:1000)





Wjazd na podwórze

*Podwórze - widok na stronę wschodnią*

## **SMALL RENTAL FLATS – CONVERSION OF THE HISTORICAL WOODEN LEISURE HOUSES IN KOLUMNA**

Kolumna is now a district of a town Łask in the voivodship of Łódź. It has about 5,000 dwellers, its own parish, school, kindergarten and railway station. It is also spatially separated from exact Łask.

Kolumna was grounded in 1920s as a separate town and it had been originally planned to be a place of summer leisure for workers of highly industrialised cities of Łódź and Pabianice. It was designed as a settlement inside pine woods, inspired by Ebenezer Howard's theory of garden cities.

There are three main factors that gave origins to Kolumna in its shape and function:

- statute that implemented leisure leaves for workers hired in trade and industry, enacted in Poland in 1922,
- Garden City Movement in Europe,
- modernism in architecture.

In 1930s Kolumna became a popular holiday destination for rich as well as middle-class citizens of nearby cities: Łódź, Pabianice and Łask. In 1935 it offered rooms in about 150 pensions guesthouses, a few restaurants, two bathing beaches at riverbanks of Grabia and Pauszynica and two dancing venues. Many guesthouses mansions owners were Jews and for this reason sometimes Kolumna was called "Small Palestine".

The settlement's development was interrupted in 1939 by the outbreak of the World War II. Many of its dwellers were killed or forced to abandon their properties, vast majority of the building's documentation was lost or burnt. After war, former summer houses became all-year houses for dwellers of Pabianice who lost their fortune and for people displaced from behind the new eastern border of Poland. In 1973 Kolumna has been incorporated into the town of Łask.

Despite its turbulent history, Kolumna's original leisure function partly survived – some pensions were overtaken by the authorities and turned into hostels for workers and beaches are visited by inhabitants of Łódź and Pabianice at the weekends. Situation has changed at the end of XX century, when the political shift in Poland invoked closing pensions ran by the authorities. Many of the former guesthouses have been overtaken by the Municipal Office in Łask and now they serve as communal flats – cheap, rental space for people of low income. Now, after 20 years, the historical heritage of Kolumna is being discovered again by its residents as well as employees and students of the Lodz University of Technology as both of aspects – urban plan and wooden housing of Kolumna are worth scientific attention.

Nowadays, the heritage of Kolumna is being discovered by academics of the Lodz University of Technology as both urban plan and wooden housing on this scale are exceptional in the region of Lodz city. The first as being an almost untouched example of polish garden city, with its original system of streets and squares clearly visible in the contemporary town plan. The second – housing – is valuable for its unique scale of remained objects as well as for its modernistic architectural style. 94 out of 150 historical buildings in Kolumna still exist and 82 of them are wooden villas. However, their technical condition is in general poor (with a few exceptions) and complex modernisations must be undertaken to save Kolumna's heritage for

the next generations. Recently, due to the work of professionals, the residents and authorities of Kolumna have involved in popularizing their heritage.

Nevertheless, the issue is what appearance of modern Kolumna should be. The most obvious solution seems to be the restoration of leisure function – re-opening of the sunbathing and swimming areas, increasing the number and variety of guest apartments, building a system of bike paths. It is not sure, however, if nowadays, when distant trips are widely available, Kolumna would seem attractive to many people and in fact might turn tourism into its main source of income.

The second solution, which is considered by the dwellers and the town authorities is providing more attractive places to work and live in purpose to encourage people either to settle and invest in Kolumna or stay if they already live there. Combining these two options creates another possibility to develop functions in this area as Tourism could be restored in some smaller scope and the rest of Kolumna could be turned into a pleasant all-year place to live.

The project focuses on improving the residential conditions in Kolumna. The author's intention is to show that historical wooden villas can be converted into all-year living spaces and at the same time their functional and aesthetical values can be saved. There are 9 wooden buildings – former summer villas – chosen for the project. All of them belong to the Municipal Office in Łask and their architectural surveys were made by architecture students of Lodz University of Technology. They represent almost all types of Kolumna's housing – small, one-family houses as well as big modernistic pensions with up to 20 flats. The chosen buildings are located at:

- 7. Letnia st.,
- 25. Piotrkowska st.,
- 10. Jagiełły st.,
- 8. Jagiełły st.,
- 14. Komuny Paryskiej st.,
- 1. Wileńska st.,
- 7. Sejmowa st.,
- 9. Toruńska st.,
- 14 Wojska Polskiego st.

The author's proposition is a new division of the buildings into flats with living area of 30 m<sup>2</sup> up to 70 m<sup>2</sup>. They are dedicated to singles, couples and whole families. Rooms were arranged for the maximal number of people that can share the flat, usually with living room with sleeping annex for parents and additional rooms for children. Each flat consists of living room, bathroom and kitchen (sometimes only kitchen annex). Some have one or two additional bedrooms. Two of the buildings, at 8. and 10. Jagiełły street, have elaborated drawing plans, in which all the technical matters were taken into consideration. The project contains the author's suggestions of the solution to such problems as thermomodernisation, changing locations of the walls, facility installations, fire protection and building materials.

## Bibliografia

1. Budziak K., *Miasto-las Kolumna – analiza i ocena wartości kulturowych oraz projekt wytycznych konserwatorskich do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, praca dyplomowa inżynierska, Politechnika Łódzka, Łódź 2016
2. Czyżewski A., *Trzewia Lewiatana. Miasta-ogrody i narodziny przedmieścia kulturowego*, Państwowe Muzeum Etnograficzne w Warszawie, Warszawa 2009
3. Hejneman K., *Miasto Las Kolumna i jego historia*, <http://www.zielonakolumna.pl/wp-content/uploads/2014/05/Miasto-Las-Kolumna-i-jego-historia.pdf> (dostęp 3.09.2018)
4. Howard E., *Miasta-ogrody jutra*, Fundacja Centrum Architektury, Warszawa 2015
5. Kiciak E., Strzałka M., Błaszczyk K. (red.), *Kolumna-Las, miasto-ogród*, t. II, *Prace inwentaryzacyjne, fotograficzne i rysunkowe studentów architektury Politechniki Łódzkiej. Przeszość, teraźniejszość i przeszłość Kolumny i miast ogrodów. Konkurs „Kolumna – moje miejsce na Ziemi. Zdjęcia plenerowe kola naukowego Analog”*, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska Politechniki Łódzkiej, Koło Naukowe studentów Architektury „IX Piętro”, Łódź 2017
6. Korczyńska B., Stradomska M. (red.), *Rewitalizacja Kolumny. Wizja stanu obszaru po przeprowadzonej rewitalizacji opracowana przez mieszkańców dzielnicy Kolumna*, <http://www.zielonakolumna.pl/wp-content/uploads/2015/11/Rewitalizacja-Kolumny-projekt-mieszka%C5%84c%C3%B3w-wersja-ostateczna1.pdf> (dostęp 6.09.2018)
7. Marinetti F., *Akt założycielski i manifest futuryzmu*, <http://hamlet.edu.pl/marinetti-futuryzm> (dostęp 30.08.2018)
8. Pardała W., *Problemy funkcjonalne, techniczne i społeczne drewnianej architektury letniskowej okolic Łodzi*, „Budownictwo i Architektura” 2015, nr 14
9. Pardała W., *Szklane domy z drewna* [w:] R. Cielątkowska, D. Jankowska-Wojtycz (red.), *Architektura drewniana. Tradycja, dziedzictwo, współczesność, przyszłość*, Gdańsk 2014
10. Poradowski R., *Łask – miasto nad Grabią*, Grako, Łódź 2008
11. Poradowski R., *Łask – trzy kolory*, Grako, Łódź 2009
12. Stefański K., *Miasta-ogrody i kolonie letniskowe w strefie podmiejskiej aglomeracji łódzkiej w latach 1925–1939. Zamierzenia i realizacja na wybranych przykładach: Łągiewniki, Grotniki, Sokolniki*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Łódzkiej. Budownictwo” 1991, t. 42

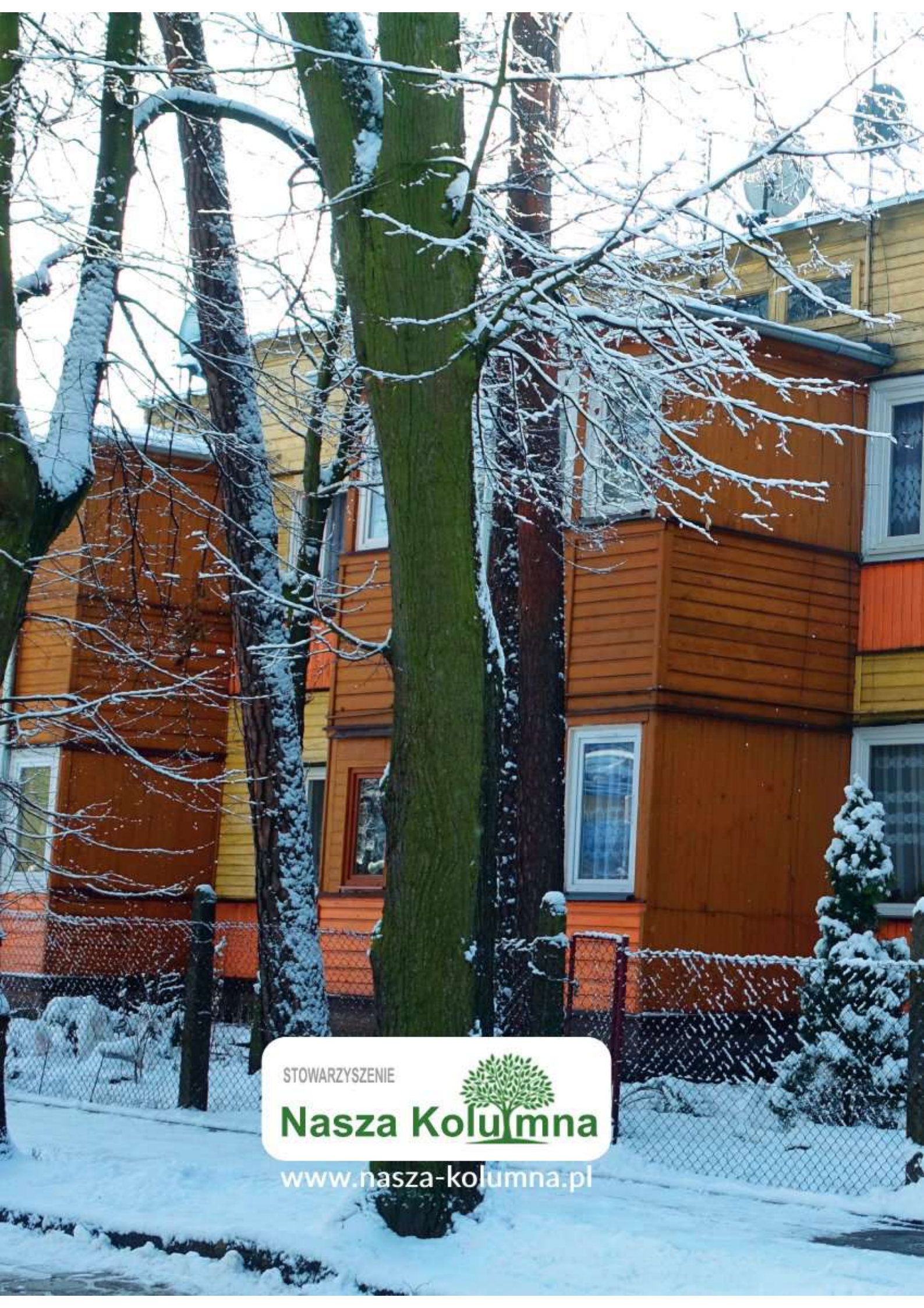
13. Witkowski W., Błaszczuk K. (red), *Kolumna-Las, miasto-ogród. Prace plenarowe i inwentaryzacje pomiarowe studentów architektury Politechniki Łódzkiej, lato 2014*, Wydawnictwo Politechniki Łódzkiej, Łódź 2015
14. Wittels M., *Antoni Jawornicki*, „Podkowiński Magazyn Kulturalny”, nr 49–50, <http://www.podkowiaskimagazyn.pl/nr49/jawornicki.htm> (dostęp 14.03.2017)
15. CIAM [w:] *Encyklopedia PWN*, <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/CIAM;3886368.html> (dostęp 30.08.2018)
16. Kolumna (Łask) [w:] Wikipedia, [https://pl.wikipedia.org/wiki/Kolumna\\_\(%C5%81ask\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Kolumna_(%C5%81ask)) (dostęp 3.09.2018)

## Wykaz aktów prawnych i dokumentów oraz stron internetowych

1. Narodowy Program Mieszkaniaowy, <https://www.miiir.gov.pl/strony/zadania/polityka-mieszkaniaowa/narodowy-program-mieszkaniaowy> (dostęp 6.09.2018)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 75, poz. 690; tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)
3. Uchwała Nr L/481/14 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 12 lutego 2014 r. – Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Łask, Biuletyn Informacji Publicznej Łask, <http://www.bip.lask.pl/bip/index.php?t=200&fid=1135> (dostęp 4.09.2018)
4. Ustawa z dnia 16 maja 1922 r. o urlopiach dla pracowników zatrudnionych w przemyśle i handlu (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 40, poz. 334; tekst jedn.: Dz. U. z 1949 r. Nr 47, poz. 365 ze zm.)
5. Ustawa z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 95, poz. 425; tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1327 ze zm.)
6. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 162, poz. 1568; tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.)
7. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst pierwotny: Dz. U. poz. 1777; tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 802 ze zm.)
8. *Wykaz budynków znajdujących się na stanie inwentarzowym Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku na dzień 31.12.2017*, dokument udostępniony przez zarząd ZGM w Łasku

## SPIS TREŚCI

<b>Książka ukazująca możliwości rozwoju Kolumny</b> .....	3
<b>Wprowadzenie</b> .....	5
<b>Rozdział I. Temat i zakres opracowania</b> .....	7
<b>Rozdział II. Miasto-las Kolumna – informacje ogólne</b> .....	9
<b>Rozdział III. Główne nurty, które przyczyniły się do powstania Kolumny</b> .....	13
<b>Rozdział IV. Charakterystyka historycznej zabudowy Kolumny</b> .....	19
<b>Rozdział V. Stan zachowania i formy ochrony prawnej historycznej zabudowy w Kolumnie</b> .....	26
<b>Zbiór fotografii Marcina Dybalskiego dokumentujący historyczną zabudowę w Kolumnie na ulicy Jagielly</b> .....	29
<b>Rozdział VI. Problemy związane z adaptacją dawnych budynków letniskowych</b> .....	35
<b>Rozdział VII. Propozycja adaptacji części historycznej zabudowy Kolumny na zespół mieszkań na wynajem wpisujących się w Narodowy Program Mieszkaniowy</b> ...	39
<b>Rozdział VIII. Modernizacja i adaptacja do funkcji mieszkalnej budynków przy ul. Władysława Jagielly 8 i 10 w Łasku-Kolumnie</b> .....	58
<b>Rozdział IX. Wyniki ankiet środowiskowych przeprowadzonych wśród mieszkańców budynków objętych projektem</b> .....	73
<b>Rozdział X. Wytyczne konserwatorskie i projektowe</b> .....	75
<b>Zagospodarowanie terenu - wizualizacje</b> .....	99
<b>Small rental flats</b> .....	102
<b>Bibliografia</b> .....	104
<b>Wykaz aktów prawnych i dokumentów oraz stron internetowych</b> .....	105



STOWARZYSZENIE



**Nasza Kolumna**

[www.nasza-kolumna.pl](http://www.nasza-kolumna.pl)