

NATALIA STOJAK (*Przemyśl*)  
orcid: 0000-0001-9897-1101

KAMIENICE CZYNSZOWE  
NA ULICY FRANCISZKA SMOLKI W PRZEMYŚLU  
– ZAGADNIENIA  
FUNKCJONALNO-ARCHITEKTONICZNE  
WIELORODZINNEJ ZABUDOWY  
MIESZKALNEJ Z OKRESU 1852–1914

**Abstract**

**TENEMENT HOUSES IN FRANCISZKA SMOLKI STREET IN PRZEMYŚL  
– FUNCTIONAL AND ARCHITECTURAL ISSUES OF MULTI-FAMILY HOUSES IN THE 1852–1914 PERIOD**

For Przemyśl, the second half of the 19th century was a time of dynamic economic and territorial development. It was then that the majority of historic urban fabric was established, both in terms of area and numbers. Unfortunately, the 19th-century tenement houses in Przemyśl have not been widely discussed so far. The few publications there are concern converted houses, untypical of that period. The literature on urbanization of the suburbs (which today constitute the historic town centre) in that period is also scanty. In order to discover the nature of changes in the town at that time, the author has chosen to discuss tenement houses in Franciszka Smolki Street. Those houses are a typical example of multi-family houses in the period under discussion. They were built in a previously undeveloped area, and soon that street became one of the more elegant ones in Przemyśl. Although it was subjected to urbanization relatively promptly, its houses are not homogeneous in nature and they are evidence of aesthetic changes and changes connected with the residents' standard of living. Functional and spatial solutions used in particular groups of houses constitute the history of urbanization of that fragment of the town.

**Keywords:** Przemyśl, Franciszka Smolki Street, urban development, tenement houses

**Słowa kluczowe:** Przemyśl, ulica Franciszka Smolki, urbanistyka, kamienice czynszowe

**Wstęp**

Artykuł dotyczy zabudowy czynszowej po obu stronach ul. Franciszka Smolki, powstałej w latach 1852–1914. Wyznaczenie takiego okresu wynika z faktu, iż był to czas najbardziej dynamicznego demograficznego i terytorialnego rozwoju

miasta. Powszechnie łączy się ten skokowy rozrost z budową Twierdzy Przemyśl. Dlatego też jako dolną granicę wyznaczonych ram czasowych przyjęłam datę opracowania mapy katastralnej dla Przemyśla, co miało miejsce dwa lata przed rozpoczęciem prac nad pierwszymi obwarowaniami Twierdzy, natomiast jako datę końcową – wybuch I wojny światowej.

Kamienice czynszowe to typ budownictwa, który wykształcił się jako pierwszy w tym okresie przykład komercyjnej (kapitalistycznej) zabudowy wielorodzinnej<sup>1</sup>. Aleksander Łupienko charakteryzuje kamienicę czynszową jako: „każdy wielorodzinny, kilkupiętrowy dom o przeważającej funkcji mieszkalnej, który potencjalnie może spełniać warunki urbanistyczne”<sup>2</sup>, który „[umiejscowiony został – N.S.] w zabudowie zwartej, wyodrębniony pod względem przestrzenno-własnościowym i współtworzącym wraz z działką układ tradycyjnego bloku urbanistycznego oraz ulicy”<sup>3</sup>. Jako czynszowe określa się „kamienice z mieszkaniami odnajmowanymi za czynsz osobom spoza rodziny właściciela domu”<sup>4</sup>. Inspiracją do napisania artykułu był cytat Jadwigi Roguskiej:

Już XIX-wieczna historia sztuki oparła periodyzację na epoki stylowe na spostrzeżeniu, że detal architektoniczny i ornament, rozpatrywane na tle czasu, mogą pełnić rolę „zegara przemian stylistycznych”, bowiem przemiany estetyczne (a taką rolę spełniają w architekturze ornament i w części detal, który pełni też rolę funkcjonalną) dokonują się szybciej niż ewolucja funkcji i konstrukcji w architekturze. Można stworzyć, mówiąc w uproszczeniu, rodzaj „tablicy Mendelejewa” – wzorcowego zasobu motywów dekoracyjnych, płaszczyznę odniesienia, na tle której rozpatrywany detal i ornament wskazuje prawdopodobny czas powstania i pośrednio inne cechy architektury, z której pochodzi<sup>5</sup>.

Uznałam, że przy periodyzacji lepiej wziąć pod uwagę wszelkie możliwe do zgromadzenia dane dotyczące budynku, nie tylko detal architektoniczny, choć za tym ostatnim z pewnością przemawia łatwość dostępu. Najważniejszym celem artykułu jest periodyzacja zasobu kamienic przy ul. Smolki, z uwzględnieniem czasu powstania, rzutu, dyspozycji funkcji oraz wystroju elewacji.

Podczas gromadzenia materiału do opracowania postawiłam również hipotezę, iż głównym czynnikiem kształtującym rozplanowanie funkcji w obiekcie oraz standard wykończenia budynku była intencja, z jaką inwestor stawiał budynek. Mianowicie: czy był to obiekt przeznaczony do natychmiastowej sprzedaży, miał zostać w rodzinie jako dom własny lub był traktowany jako lokata kapitału, czy też wybudowano go jako element większego finansowego przedsięwzięcia. Aby tę hipotezę potwierdzić, należało osiągnąć następujące cele robocze:

<sup>1</sup> A. Łupienko, *Kamienice czynszowe Warszawy 1864–1914*, Warszawa 2015, s. 52.

<sup>2</sup> *Ibidem*, s. 31.

<sup>3</sup> M.J. Sołtysik, *Termin i pojęcie kamienicy w tradycji historycznej*, w: *Kamienica w krajach Europy Północnej*, red. M.J. Sołtysik, Gdańsk 2004, s. 32.

<sup>4</sup> A. Łupienko, *op. cit.*, s. 32.

<sup>5</sup> J. Roguska, *Pomiary detalu architektonicznego kamienic warszawskich z drugiej połowy XIX i początku XX wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 2011, nr 3, s. 115–116.

1. Zrekonstruować oryginalny rzut budynku, określić stopień przebudowy obiektu oraz intencję przyświecającą owej przebudowie. Zdefiniować cechy charakterystyczne rzutu i samego budynku (np. dokonać estetycznej oceny elewacji – niestety dość subiektywnej). Określenie stopnia przebudowy było niezbędne, by stwierdzić, co jest substancją oryginalną w budynku, jaki miał on standard oraz jakie w trakcie jego użytkowania pojawiły się potrzeby, których obiekt w dotychczasowej formie nie spełniał, a które wymusiły prace budowlane.
2. Określić osobę inwestora odpowiedzialnego za wystawienie obiektu oraz ustalić dalsze losy budynku zaraz po jego wybudowaniu (czy został sprzedany, czy też pozostał własnością inwestora).
3. Określić, czy budynek stanowi część grupy (np. czy jest częścią „osiedla”, czy na ulicy Smolki znajdują się inne obiekty powiązane z danym obiektem np. przez jakąś osobą uczestniczącą w procesie budowlanym).
4. Zestawić wszystkie zebrane informacje (rzuty, elewacje, przebudowy, osoby związane z procesem inwestycyjnym, grupy inwestycyjne itd.) i raz jeszcze przegrupować zasób, a następnie poddać go analizie pod kątem hipotezy.

Aby osiągnąć powyższe cele robocze, posłużono się następującymi metodami badawczymi:

1. Po zapoznaniu się z literaturą przedmiotu wykonano kwerendę archiwalną w celu znalezienia dokumentacji związanej z procesem budowlanym oraz utrzymaniem obiektów. Z Archiwum Olimpex 2<sup>6</sup>, Zrzeszenia Właścicieli i Zarządców Domów oraz DWZ Nieruchomości Andrzej Pawlliszak<sup>7</sup> pozyskano dokumentację techniczną z różnych okresów historycznych. W Archiwum Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przemysłu uzyskano wgląd w księgi wieczyste dawne – tzw. liczbę wykazu hipotecznego (LWH). W Archiwum Działu Technicznego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Przemysłu uzyskano dostęp do dokumentacji technicznej, korespondencji, deklaracji oraz raportów dotyczących branży sanitarnej zasobu.
2. Wykonano kwerendę archiwalną w zasobach przemyskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, Archiwum Państwowego w Przemysłu, Muzeum Narodowego Ziemi Przemyskiej oraz serwisów internetowych zawierających materiały archiwalne.
3. Metodą badań terenowych zweryfikowano pozyskane rzuty oraz inne informacje o charakterze technicznym. W tym celu wizytowano obiekty, wykonano obmiary w terenie oraz sporządzono dokumentację fotograficzną.

<sup>6</sup> Tadeusz Król P.U.H Olimpex-2, ul. A. Mickiewicza 4, 37-700 Przemysł.

<sup>7</sup> DWZ Nieruchomości Andrzej Pawlliszak, ul. Sienna 24c, z biurem na pl. Na Bramie 8, 37-700 Przemysł.

4. Metodą wywiadu w terenie określono zakres prac budowlanych, które nie pozostawiły po sobie śladu w postaci dokumentacji technicznej.
5. Metodą planistyczną porównano pozyskane mapy.
6. Do analizy zebranego materiału użyto synchronicznie metody analitycznej, dedukcyjnej i porównawczej.

Drugim celem artykułu jest ustalenie korelacji pomiędzy celem inwestycyjnym, w jakim postawiono kamienicę, a rozwiązaniami funkcjonalnymi, architektonicznymi oraz prezentowanym przez budynek standardem mieszkaniowym, a także określenie, w jaki sposób ten standard się zmieniał i jakie to miało konsekwencje dla zasobu.

Ulica Franciszka Smolki jest jedną z bardziej eleganckich historycznych ulic miasta, a przynajmniej jako taka zapisała się historii Przemysła przełomu XIX i XX w. Niestety po II wojnie światowej uległa degradacji. Przed 1852 r. obszar ten był słabo zainwestowany i nieurbanizowany, czego dowodzi mapa katastralna. Przy ulicy Smolki powstała zabudowa zrealizowana „w szczerym polu”, pozbawiona więc wcześniejszych naleciałości, jakim byłyby wąskie średniowieczne działki w obrębie dawnych murów miejskich, sąsiadująca zabudowa, podziemne instalacje (np. kanały, kolektory) czy pozostałości budynków (piwnice wyburzonych kamienic). Zabudowa ulicy stanowi zamknięty zbiór obiektów architektonicznych, które przetrwały zawieruchy dziejowe. Zabudowa wielorodzinna ul. Smolki zachowała się w komplecie, jednak stanowi szybko degradujący się i ulegający przekształceniom zasób, z tego też powodu wybrano go do analizy.

W artykule opracowano następujące budynki: strona zachodnia – numery 4, 6, 12, 22, 24, 26, 28 i 30 oraz kamienice przy ul. Juliusza Słowackiego 47 i 49 jako integralna część zespołu inwestycyjnego z budynkami nr 28 i 30, a także kamienice przy Słowackiego 51 oraz Aleksandra Dworskiego 18, które w wykazie hipotecznym mają podwójny adres również od ul. Smolki. Strona wschodnia, tj. numery 3, 5, 7, 9, 11, 15, 19 oraz kamienica przy ulicy Waleriana Łukasińskiego 1 jako postawiona w celach inwestycyjnych na wolnej części działki przez właścicieli budynku 19.

Z opracowania wyłączone zostały budynki: nr 8 – wolnostojąca oficyna, nr 10 – budynek użyteczności publicznej (szkoła), nr 13 i 13a – pierwotnie koszary, nr 14 – zabudowa jednorodzinna, nr 16 i 18 – piętrowe domy czynszowe (prawdopodobnie były to kwatery robotnicze), nr 20 – willa, nr 26b – obiekt pochodzący z okresu międzywojennego, kamienica przy ul. Dworskiego 20 – ani w terenie, ani w wykazie hipotecznym nie ma adresu przy Smolki. O ile w tekście nie zaznaczono inaczej, stosowano aktualną (2022 r.) numerację kamienic.

### **Źródła i stan badań**

Ponieważ poruszone zagadnienia są interdyscyplinarne, przy analizie stanu badań skupiłam się głównie na materiałach dotyczących przemyskich kamienic czynszowych oraz na archiwaliach odnoszących się bezpośrednio do zasobu.

Do najważniejszych źródeł kartograficznych, istotnych dla tematu pracy należą: mapa *Stadt Przemyśl mit den Lemberger, Podzamcze u. Zasanie Vorstädten in Galizien* z 1852 r., znajdująca się w zasobie Archiwum Państwowego w Przemyśle (sygn. 1336 M), mapa *C.K. Genie und Befestigungs-Bau Direktion zu Przemyśl – Plan der Stadt Przemyśl* z lat 1888–1889 w Österreichisches Staatsarchiv w Wiedniu oraz mapa *Stadtplan von Przemyśl* z 1898 r. w zasobie Biblioteki Uniwersyteckiej Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu (sygn. M-1860). Archiwaliami, które pozwoliły na identyfikację stawiających obiekty inwestorów, datowanie zasobu oraz jego podział na grupy inwestycyjne, są materiały z zasobu Archiwum Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przemyśle – zgromadzone w tomach wykazy hipoteczne dla miasta Przemyśla. Poszczególne wykazy zostały oznaczone liczbą, stąd zwyczajowa nazwa tych dokumentów – LWH, czyli liczba wykazu hipotecznego. Wykazy numerowane były kolejno w miarę powstawania, niezależnie od lokalizacji nieruchomości (czy też realności, jak wtedy to określano) w terenie. LWH występują też w literaturze przedmiotu pod nazwą „księga wieczysta dawna”. Księgi te dzielą się na działy A, B i C. W dziale A znajdują się informacje dotyczące na przykład wydzielania nowych parceli z istniejących działek, odłączania ich do nowych wykazów hipotecznych, ale też niekiedy wykazuje się „wymurowanie budynku”. Dział B odnosi się do historii własności „realności”, natomiast dział C zawiera informacje o obciążeniach, czyli kredytach oraz służebnościach ciążących na budynku. Zbiór wykazów hipotecznych dla Przemyśla zachował się niemal w komplecie, podczas wojen zaginęły zaledwie pojedyncze tomy wykazów.

Bardzo interesujące materiały zostały zgromadzone w Archiwum Działu Technicznego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Przemyśle. Znajduje się tam zachowana dokumentacja projektowa dotycząca budynków, towarzysząca jej korespondencja, deklaracje i rachunki za wykonywane prace, a także raporty oraz odwołania związane z eksploatacją obiektów. Niestety nie jest to archiwum kompletne – niektóre teczki zawierają tylko dokumentację powojenne (np. kamienice przy ulicy Słowackiego 47, 49, 51 oraz Łukasińskiego 1). Zachowana dokumentacja ma różny poziom szczegółowości. Na niektórych rysunkach odnotowane są na przykład kominy, choć nie odnoszą się bezpośrednio do branży sanitarnej. Z punktu widzenia celu artykułu istotna jest jedynie dokumentacja projektowa z okresu dwudziestolecia międzywojennego oraz z lat sześćdziesiątych XX w. Ta ostatnia – poza samym projektem – zawiera inwentaryzację oraz część opisową, krótko charakteryzującą zastane wówczas (tj. przed remontem) warunki mieszkaniowe. W artykule nie powołuję się na materiały z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, gdyż są to opracowania – stanowią więc wtórne i przetworzone źródło wiedzy o zasobie.

Archiwa administratorów obiektów zawierają całą zachowaną dokumentację budynków, w tym inwentaryzacje i projekty, a także nakazy i dokumenty dotyczące eksploatacji i obiektów (np. raporty kominiarskie). Żaden administrator nie

prowadzi ewidencji zgromadzonych przez siebie dokumentów. Pozyskane z tego źródła informacje posłużyły do rekonstrukcji rzutów obiektów.

Opisując zachodzące w Przemyśle przemiany, posiłkowałam się przede wszystkim wynikami badań Macieja Daleckiego, Jana Malczewskiego i Ireny Zajac<sup>8</sup>. Przydatne do mojej analizy były również ustalenia, które zawarło w rozdziale poświęconym Przemyślowi w zbiorowej pracy pt. *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja*, w artykule Kazimierza Arłamowskiego pt. *Rozwój przestrzenny Przemyśla* oraz we wstępie do *Katalogu zabytków sztuki w Polsce. Seria nowa*, t. 10: *Miasto Przemyśl*, cz. 1: *Zespoły sakralne* (część zatytułowana *Zarys rozwoju przestrzennego*)<sup>9</sup>.

Literatura dotycząca przemyskich kamienic czynszowych jest skromna. Nieliczne publikacje o konkretnych budynkach zostały opracowane przez Renatę Frazikową i Józefa Tomasza Frazika oraz Marka Gosztyłę<sup>10</sup>. Dotyczą one kamienic przyrynkowych. Budynki te co prawda mają dziewiętnastowieczny wystrój elewacji, lecz powstały po przebudowie istniejących wcześniej obiektów. Ich układ przestrzenny zdeterminowany jest nawarstwieniami i modyfikacjami znacznie wcześniejszej tkanki, zatem nie można ich uznać za typowe przykłady dziewiętnastowiecznego budownictwa czynszowego. Warto też zwrócić uwagę na monografię Bartłomieja Gutowskiego o realizacjach secesyjnych na terenie miasta, zarówno w budownictwie mieszkaniowym, jak i publicznym<sup>11</sup>. Badacz skupia się jednak na estetyce elewacji i – z uwagą dowodzącą wielkiej wrażliwości – prezentuje głównie detal architektoniczny, pomijając kwestie funkcjonalno-przestrzenne obiektów.

<sup>8</sup> M. Dalecki, *Rozwój przestrzenny Przemyśla w latach 1867–1914*, w: *Rozwój przestrzenny miast galicyjskich położonych pomiędzy Dunajcem a Sanem w okresie autonomii galicyjskiej. Materiały sesji, Jasło 23–24 kwietnia 1999*, red. Z. Beiersdorf, A. Laskowski, Jasło 2001, s. 141–152; idem, *Początki przemyskiej energetyki 1895–1918*, „Rocznik Historyczno-Archiwalny” 2004, t. 18, s. 31–58; idem, *Rozbudowa urzędów komunalnych Przemyśla w latach 1867–1914*, „Rocznik Historyczno-Archiwalny” 1989, t. 6, s. 49–62; J. Malczewski, *Przemyśl. Zarys rozwoju przestrzennego od powstania do roku 1914*, Rzeszów 2014; idem, *Przemyśl w latach 1772–1914. Budownictwo, gospodarka komunalna, przemiany przestrzenne*, Rzeszów 2009; I. Zajac, *Rozwój zabudowy przemyskich przedmieść*, „Rocznik Historyczno-Archiwalny” 1995, t. 10, s. 93–124.

<sup>9</sup> J. Mach et al., *Przemyśl*, w: *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja*, t. 1: *Miasta historyczne*, red. W. Zin, Warszawa 1986, s. 21–25; K. Arłamowski, *Rozwój przestrzenny Przemyśla*, „Roczniki Dziejów Społecznych i Gospodarczych” 1955, t. 15, s. 161–194; *Miasto Przemyśl*, cz. 1: *Zespoły sakralne*, red. J. Sito, oprac. P. Krasny, J. Sito, Warszawa 2004 („Katalog zabytków sztuki w Polsce”, t. 10), s. 21–25.

<sup>10</sup> J.T. Frazik, R. Frazikowa, *Kamienica Brzykowska przy Rynku przemyskim nr 9*, „Materiały i Studia Muzealne” 1988, t. 7, s. 113–154; R. Frazikowa, *Monografia kamienicy nr 6 przy Rynku przemyskim*, „Rocznik Przemyski” 1986, t. 24–25, s. 227–264; J.T. Frazik, *Kamienica Cegielniczńska przy Rynku przemyskim oznaczona numerem piątym*, „Rocznik Przemyski” 1986, t. 24–25, s. 195–226; M. Gosztyła, *Odnowa kamienic miasta Przemyśla*, „Rocznik Historyczno-Archiwalny” 1995, t. 9, s. 19–28; idem, *Zachowanie wartości historyczno-konserwatorskich kamienicy przy Rynku Przemyskim nr 11*, „Materiały i Studia Muzealne” 1988, t. 7, s. 155–162; idem, *Ustrój nośny kamienicy Rynek 16 w Przemyślu jako podstawa formy i funkcji obiektu mieszczańskiego z XVI w.*, „Materiały i Studia Muzealne” 1982, t. 5, s. 209–214.

<sup>11</sup> B. Gutowski, *Secesja w architekturze Przemyśla*, Przemyśl 2007.



### Rozwój Przemysła w XIX wieku

W pierwszej połowie XIX wieku zwarta zabudowa miasta nie wychodziła poza obręb dawnych murów miejskich. Zaborca wykonywał na terenie Przemysła roboty rozbiórkowe, a przejęte po kasacie józefińskiej klasztory adaptowane były na budynki użyteczności publicznej. Liczba ludności w mieście nieznacznie wzrosła, m.in. ze względu na sprowadzenie niemieckojęzycznych urzędników państwowych<sup>12</sup>. W wyniku nagłego wzrostu zapotrzebowania mieszkaniowego zabudowa Starego Miasta uległa zagęszczeniu, wyburzono drewniane budynki, zaś wiele kamienic nadbudowano. Jednak zasoby lokalowe Starego Miasta wyczerpały się stosunkowo szybko<sup>13</sup>.

W 1850 r. Centralna Komisja Fortyfikacyjna zaleciła budowę twierdzy w Przemysłu<sup>14</sup>. W 1852 r. opracowano mapę katastralną<sup>15</sup>, która obejmowała nie tylko tereny wewnątrz murów miejskich, ale również przedmieścia. W latach pięćdziesiątych XIX w. katastry były opracowywane dla wszystkich miejscowości w Galicji.

W katastrze z 1852 r. można zaobserwować nie tylko podział obszaru na działki wraz z ich numeracją, ale również sposób ich zagospodarowania oraz określić, czy znajdująca się na nich zabudowa była drewniana czy murowana. Z tej mapy wynika, że późniejsza ulica Smolki biegła między polami i łąkami, w pobliżu kopalni – prawdopodobnie gliny.

Prace budowlane przy Twierdzy podjęto w 1854 r. w związku z wybuchem wojny krymskiej i pogorszeniem się relacji austriacko-rosyjskich<sup>16</sup>. Pierwszy etap robót zakończył się budową ziemno-drewnianych szańców, po czym prace fortyfikacyjne zostały wstrzymane na następne 20 lat. Nie jest prawdą, jakoby fortyfikacje ograniczyły rozwój miasta<sup>17</sup>. Pomiędzy Starym Miastem a linią obwarowań znajdował się spory teren, który nie został w pełni wykorzystany aż do II wojny światowej.

Ze względu na brak przestrzeni wewnątrz dawnych murów miejskich, na przedmieściach – Lwowskim i Zasaniu – zaczęły powstawać budynki związane z zapleczem Twierdzy oraz sieć drogowa pomiędzy nimi. W latach sześćdziesiątych XIX w. rozpoczął się proces urbanizacji Lwowskiego Przedmieścia, związany z doprowadzeniem do miasta kolei i ulokowaniem budynku dworca na tyłach klasztoru Reformatów. Na tym etapie powstawały głównie obiekty o charakterze przemysłowym (np. zespół młyna Frenkla<sup>18</sup>, a zaraz obok elektrownia na prąd stały przy dzisiejszej ul. Konarskiego).

<sup>12</sup> J. Malczewski, *Przemysł w latach 1772–1914...*, s. 90.

<sup>13</sup> J. Mach et al., *op. cit.*, s. 386.

<sup>14</sup> *Miasto Przemysł...*, s. 22.

<sup>15</sup> Archiwum Państwowe w Przemysłu, sygn. 1336 M, mapa *Stadt Przemysł mit den Lemberger Podzamcze u. Zasanie Vorstädten in Galizien* z 1852 r.

<sup>16</sup> F. Forstner, *Twierdza Przemysł*, Warszawa 2000, s. 73–74.

<sup>17</sup> M. Dalecki, *Rozwój przestrzenny Przemysłu...*, s. 144.

<sup>18</sup> I. Zajac, *op. cit.*, s. 108.

W 1873 r. wydano rozkaz podniesienia rangi Twierdzy Przemyśl do klasy pierwszej<sup>19</sup>. Doszło do tego na mocy decyzji cesarza Franciszka Józefa I z 1871 r. o lokalizacji fortyfikacji w Przemyślu<sup>20</sup>. Zmieniło to oblicze miasta. W 1870 r. liczba ludności w Przemyślu wynosiła 15 185, a w mieście działały trzy firmy budowlane<sup>21</sup>. Nagły napływ mieszkańców spowodował wówczas wyczerpanie się rezerw lokalowych wewnątrz dawnych murów miejskich oraz na obszarach przy pl. Na Bramie oraz pl. Konstytucji<sup>22</sup>. Nowo przybyła do miasta ludność potrzebowała kwaterunku, a zabudowa mieszkaniowa rozrosła się na przedmieścia.

Zaledwie kilka lat po rozpoczęciu pierwszych prac przy Twierdzy, w 1880 r., miasto liczyło już 22 040 mieszkańców, spośród których 7143 zamieszkiwało Lwowskie Przedmieście<sup>23</sup>. W mieście działało wtedy sześć firm budowlanych<sup>24</sup>. Pewne pobudzenie gospodarcze oraz inwestycyjne było odczuwalne w tym okresie nie tylko w Przemyślu, ale również w innych miastach Galicji. Od 1869 do 1910 roku liczba budynków we Lwowie wzrosła z 3111 do 8 tys., aglomeracja stanisławowska powiększyła się pięciokrotnie, a Nowy Sącz i Rzeszów dwukrotnie. W aglomeracji krakowskiej liczba budynków wzrosła z 3 do 6 tys.<sup>25</sup> W reakcji na to powszechne ożywienie gospodarcze 28 kwietnia 1882 r. na terenie autonomicznej Galicji wprowadzono nową ustawę budowlaną, przez co w tym samym roku rada miejska Przemyśla uchwaliła podział miasta na trzy rejony. Różniły się one obostrzeniami w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Zgodnie z tym podziałem ul. Cicha – bo tak wtedy nazywała się ul. F Smolki znajdowała się w obszarze pierwszym, gdzie zezwalano jedynie na budowę obiektów muryrowanych, oddzielonych od siebie murami ogniowymi z niepalnym pokryciem dachowym. Niedozwolone było stawianie budynków drewnianych<sup>26</sup>.

Poza wprowadzeniem nowej ustawy budowlanej w przemyskiej budowlance wprowadzano również zmiany personalne. W latach osiemdziesiątych XIX w. z Tarnowa przyjechał Michał Zajączkowski, który zastąpił na stanowisku budowniczego miejskiego Jana Łapińskiego. O Łapińskim Marcei Pilecki pisał:

[...] ruch budowlany za czasów pana Łapińskiego był ogromny, a owoce tego ruchu były rozmaite..., gdyż pan Łapiński budował za prędko, za nagle, a skutek takiej

<sup>19</sup> K. Girtler, *Przemyśl w zaraniu doby autonomicznej. Opowiadania o rzeczach widzianych z zawróceniem wzroku w przeszłość*, do druku przyg. A.S. Fenczak, Przemyśl 1999, s. 119.

<sup>20</sup> T. Idzikowski, *Twierdza Przemyśl. Powstanie, rozwój, technologie*, Krosno 2014, s. 32.

<sup>21</sup> J. Malczewski, *Przemyśl w latach 1772–1914...*, s. 88.

<sup>22</sup> I. Zajac, *op. cit.*, s. 108.

<sup>23</sup> *Ibidem*, s. 107.

<sup>24</sup> J. Malczewski, *Przemyśl w latach 1772–1914...*, s. 81.

<sup>25</sup> K. Broński, *Ewolucja polityki przemysłowej w Galicji w okresie autonomii (1867–1914)*, „Studia i Prace Wydziału Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych” 2007, nr 1, s. 74.

<sup>26</sup> M. Dalecki, *Rozwój przestrzenny Przemyśla...*, s. 145.



gorączkowej działalności był taki, że domy roboty pana Łapińskiego należą dziś do trzeciorzędnych między domami czynszowymi. O żadnej budowlu pana Łapińskiego nie można powiedzieć, ażeby była wzorowo przeprowadzoną<sup>27</sup>.

W 1890 r. Przemysł liczył 35 209 mieszkańców zajmujących 1643 budynki. W 1910 r. były to 2603 budynki i 54 078 mieszkańców<sup>28</sup>. Jak wspomniałam, w 1880 r. działało w mieście sześć firm budowlanych, natomiast po zaledwie dziesięciu latach – czterdzieści sześć. W 1910 r. liczba przedsiębiorstw zmalała do dwudziestu trzech, ale Jan Malczewski uważa, że było to wynikiem łączenia się mniejszych przedsiębiorstw w większe<sup>29</sup>.

Miasto rozrastało się dość prężnie. W 1891 r. uchwalono plan regulacji miasta „na cele wojskowości”. Główną intencją ustawodawcy było połączenie rozrzuconych budowli wojskowych siecią drogową, m.in. poszerzono i wydłużono ul. Strycharską (dzisiaj Bohaterów Getta) do nowo wybudowanego mostu, łącząc ją z ul. Mokrą (obecnie Borelowskiego), by usprawnić komunikację pomiędzy koszarami zasańskimi a tymi na Lwowskim Przedmieściu. Zbudowano też szereg dróg łączących ul. Dworskiego z ul. Słowackiego: wytyczono ul. Rejtana oraz przedłużono ul. Tarnawskiego i ul. Puszkina do ul. Łukasieńskiego. W tym czasie ul. Smolki uległa „regulacji”<sup>30</sup>.

### **Rozwój zabudowy czynszowej ulicy Smolki i jej charakterystyka**

Ulica Franciszka Smolki jako ciąg komunikacyjny wykształciła się jeszcze przed zaborami – była to droga bita pomiędzy traktem na Dobromil (późniejsza ul. Słowackiego) a traktem na Lwów (ul. Dworskiego i Mickiewicza). Droga ta została odnotowana m.in. na mapie Miega, pochodzącej z końca XVIII w.

W literaturze przedmiotu poruszającej problematykę kamienic czynszowych można znaleźć stwierdzenie, min. Aleksandra Łupienko iż spekulacja kamienicami poprzedzona była spekulacją gruntem. W wykazach hipotecznych z lat siedemdziesiątych XIX w. znajdujemy pierwsze wzmianki dotyczące struktury własności ziemi. W 1875 r. Domicela z Jurkiewiczów Podłuska odziedziczyła działkę po Annie z Jaworskich Jurkiewiczowej – w przyszłości na tym terenie staną budynki nr 4 i 6. W 1877 r. Stefan i Maryja Zahatyńscy sprzedali budynek nr 19 Marii i Janowi Weisgärber. Zahatyńscy mogli być właścicielami gruntów od nr 19 aż do koszar nr 13. W archiwaliach znajdujemy informację, że w 1882 r. spadkobiercy Stefana Zahatyńskiego sprzedali miastu teren pod koszary, czyli budynek przy ul. Smolki 13<sup>31</sup> i 13 A. Były to działki powstałe z podziału parcel nr 770 i 771, które – jak widzimy na planie katastralnym z 1852 r. – są położone w pewnym oddaleniu od miejsca, gdzie znajduje się budynek odpowiadający dzisiejszej kamienicy nr 19. Pomiędzy obszarem

<sup>27</sup> „Przewodnik Przemysłowy” 1890, nr 12, [za:] I. Zajęc, *op. cit.* s.118

<sup>28</sup> I. Zajęc, *op. cit.*, s. 108.

<sup>29</sup> J. Malczewski, *Przemysł w latach 1772–1914...*, s. 81.

<sup>30</sup> I. Zajęc, *op. cit.*, s. 106.

<sup>31</sup> Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przemysłu, dokumenty liczby wykazu hipotecznego (dalej: LWH), 12, poz. B1 z 31 V 1882 r.

tych działek a obecnym budynkiem nr 19 są jeszcze kamienica nr 15 i willa nr 17. Niestety w zapisach hipotecznych obu tych obiektów brak nazwiska pierwotnego właściciela działki. O budynku nr 15 wiemy, że w 1889 r. Marceli i Maria Pileccy sprzedali go Saulowi i Amalii Herzigom<sup>32</sup>. Pilecki przybył do Przemyśla w 1881 r. w związku z budową szpitala przy ul. Dobromilskiej<sup>33</sup>. Wydaje się więc, że nie mógł być właścicielem działki w latach siedemdziesiątych XIX w.

W 1878 r. Mechl Dem zakupił od Jana Zabęckiego działkę z domem nr 14, miodosytnią, placem i domem znajdującym się w miejscu dzisiejszej kamienicy nr 12. Analizując mapę oraz numerację działek, można wysnuć wniosek, iż na terenie „pola” powstały później kamienice nr 16, 18 i 20, których pierwszymi właścicielami uwzględnionymi w wykazach hipotecznych byli Marceli i Maria Pileccy. Jedyne zapisy o Pileckich jako właścicielach dotyczy momentu sprzedaży nieruchomości, czy jak wtedy pisano – realności – z 1892 r.<sup>34</sup>

Podsumowując – w okresie poprzedzającym właściwy ruch inwestycyjny, tj. do lat siedemdziesiątych XIX w. ul. Cicha zabudowana była z pewnością murywanym, parterowym budynkiem nr 14, obecnie popadającym w ruinę, oraz domem o ówczesnym adresie Dobromilska 39, znajdującym się na niezabudowanej trójkątnej działce obok kamienicy przy ul. Dobromilskiej/Słowackiego 37 (dziś 51) i stanowił z nią później jedną realność<sup>35</sup>. Dom ten uwzględniono na mapie katastralnej z 1852 r. Na terenie tym znajdowało się jeszcze kilkanaście budynków drewnianych, które nie przetrwały okresu urbanizacji i prawdopodobnie miały funkcje gospodarcze, przemysłowe i magazynowe.

Po wprowadzeniu ustawy budowlanej w 1882 r. i podziale miasta na rejony ul. Cicha, mimo relatywnie niskiego w tamtym czasie zagospodarowania, zaliczona została do tego samego obszaru, co tereny wewnątrz dawnych murów miejskich, a więc ściśle centrum.

W 1882 r. na terenie zakupionym od rodziny Zahatyńskich przy ul. Smolki wybudowano koszary<sup>36</sup>. Adnotacja o pierwszej nowo wystawionej kamienicy przy ul. Cichej pochodzi dopiero z 1885 r. W roku tym na hipotekę kamienicy nr 4 została wpisana pożyczka w kwocie 10 tys. zł<sup>37</sup>. O tym, że jest to rok wystawienia kamienicy, świadczy zachowane pismo odwoławcze w teczce obiektu w Archiwum Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji<sup>38</sup>, gdzie Włodzimierz Podłuski, syn Domiceli, opisał obiekt, podając datę jego budowy.

<sup>32</sup> LWH 1443, poz. B1 z 1 III 1889 r.

<sup>33</sup> I. Zając, *op. cit.*, s. 119.

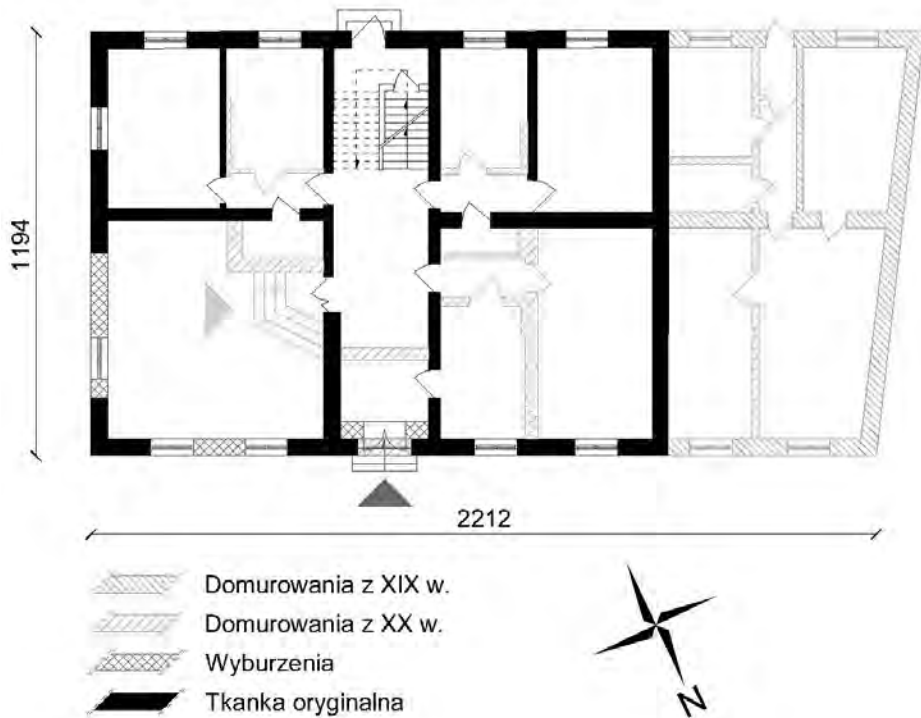
<sup>34</sup> LWH 1178, poz. B1 z 1 XII 1892 r.

<sup>35</sup> LWH 1538, k. tyt.

<sup>36</sup> LWH 12, poz. B1 z 31 V 1882r.

<sup>37</sup> LWH 1438, poz. C1 z 26 IX 1885 r.

<sup>38</sup> Zasoby Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Przemyśle – Archiwum Działu Technicznego (dalej: PWiK), kamienica przy ul. F. Smolki 4 –teczka 902.



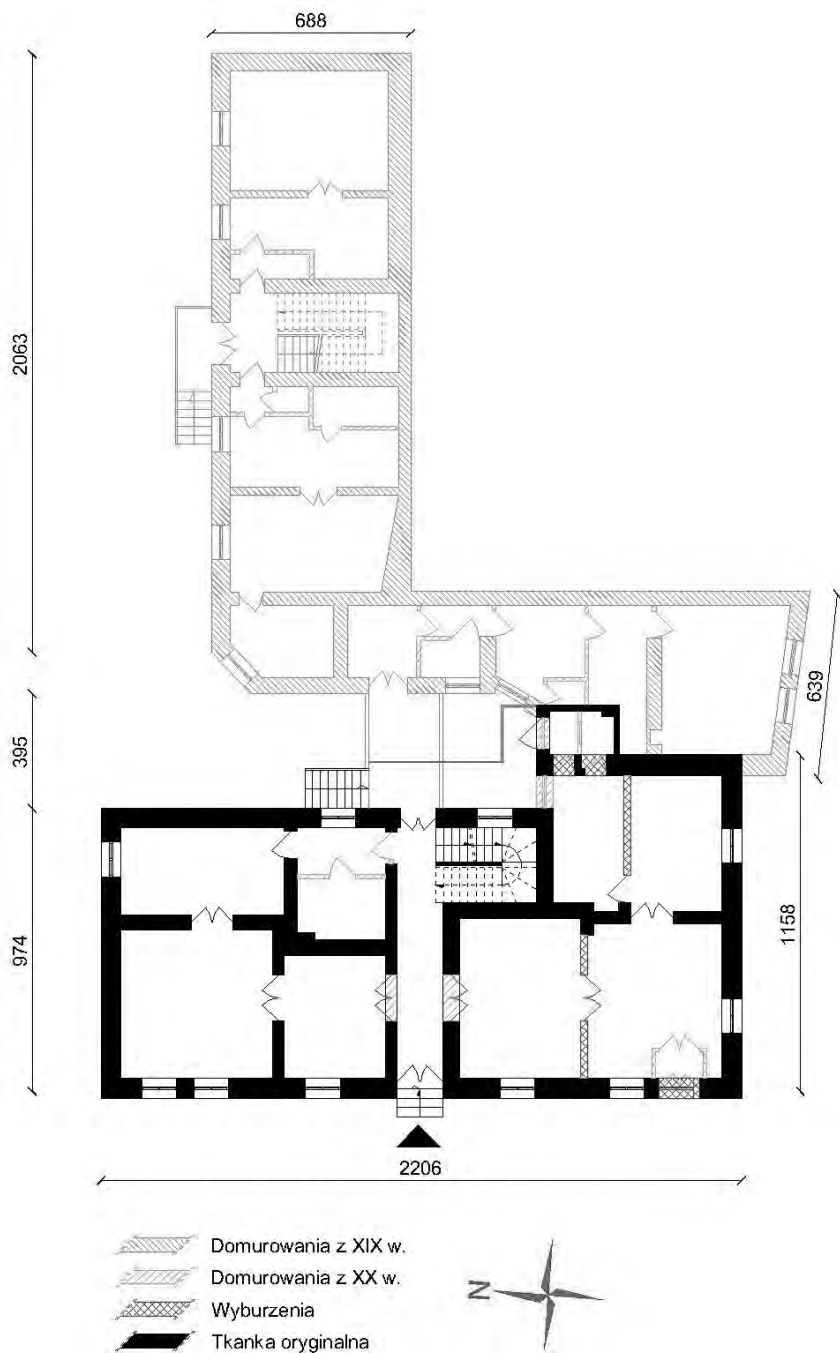
Ryc. 1 Przekształcenia kamienicy o adresie ul. Aleksandra Dworskiego 18/ Franciszka Smolki 2. Opracowanie: Autorka.

Z wykazów hipotecznych wiadomo, że spośród opracowywanych budynków w 1885 r. wybudowane już były: kamienica nr 2 – występują również pod adresem ul. Dworskiego 18 oraz kamienica nr 19, postawiona pomiędzy 1852 a 1877 r. Kamienica nr 2 posiada pierwszy zapis z 1884 r.<sup>39</sup> Dotyczy on pożyczki zaciągniętej przez Domicelę z Jurkiewiczów Podłuską na poczet hipoteki budynku, który w 1889 r. został sprzedany Auguście z Birbaumów Szelkesowej<sup>40</sup>. Oznacza to prawdopodobnie, że Podłuska posiadała kamienicę na rogu ul. Dworskiego i Smolki – o podwójnym adresie Dworskiego 18 i Smolki 2, a odziedziczywszy sąsiednią działkę po matce, postanowiła wybudować na niej kamienicę nr 4. Następnie sprzedała budynek nr 2.

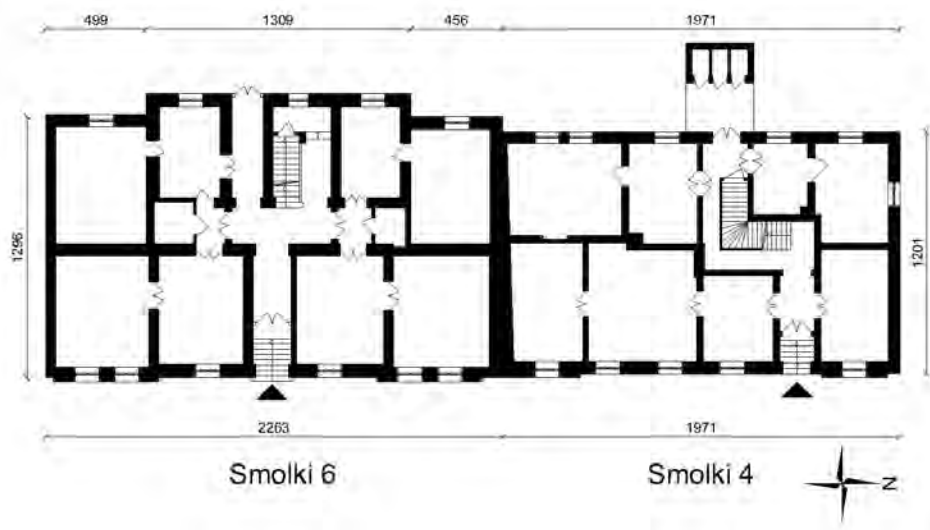
Niestety ze względu na pewną skromność i niepozorność w zestawieniu z późniejszymi kamienicami czynszowymi budynki przy Dworskiego 18/ Smolki 2, oraz Smolki 4 i 19 odbierane są przez użytkowników jako „biedne” i mniej wartościowe – podczas gdy ich estetyka wynika po prostu z tego, że są starsze. Wpłynęło to bezpośrednio na brak poszanowania ich oryginalnej tkanki przez użytkowników i spore

<sup>39</sup> LWH 1433, poz. C1 z 24 XII 1884 r.

<sup>40</sup> LWH 1433, poz. B1 z 31 VII 1889 r.



Ryc. 2 Przekształcenia kamienicy o adresie ul. Franciszka Smolki 19. Opracowanie: Autorka.



Ryc. 3 Rzuty budynków o adresie ul. Franciszka Smolki 4 i 6. Opracowanie: Autorka.

przekształcenia rzutów – nie tylko powojenne, ale również wykonane w XIX w. Rzuty przed przebudową były dwutraktowe (czyli składały się z dwóch rzędów pomieszczeń) z nieparzystą liczbą osi, z bramą wejściową w osi centralnej, sienią przechodnią w tejże osi zajmującą całą szerokość pierwszego traktu i klatką schodową umieszczoną w tylnym traktcie obiektu. Wszystkie pokoje miały charakter przechodni, w mieszkaniach nie było przedpokoi. Kuchnie umieszczano w traktcie tylnym, w osiach sąsiednich w stosunku do osi centralnej.

W kontekście tych ustaleń rok 1885 można uznać za datę końcową pierwszego podokresu rozwoju zabudowy czynszowej przy ul. Smolki. Na wniosek ten składają się nie tylko przesłanki wynikające z dokumentów hipotecznych, ale również wspólne cechy charakterystyczne samych budynków. Podsumowując podokres pierwszy, czyli do 1885 r., trzy kamienice z tego zbioru cechują się: piętrową bryłą, dwutraktowym rzutem, skromnym wystrojem elewacji oraz stosunkowo skromną klatką schodową. Wszystkie kamienice zostały później w pewien sposób rozbudowane (albo o dodatkową bryłę, albo o kolejne budynki). Wejście do obiektów sytuowano w osi centralnej, natomiast klatkę schodową umieszczano w traktcie tylnym tejże osi. Kuchnie znajdowały się w traktcie tylnym, w osiach sąsiadujących z osią centralną.

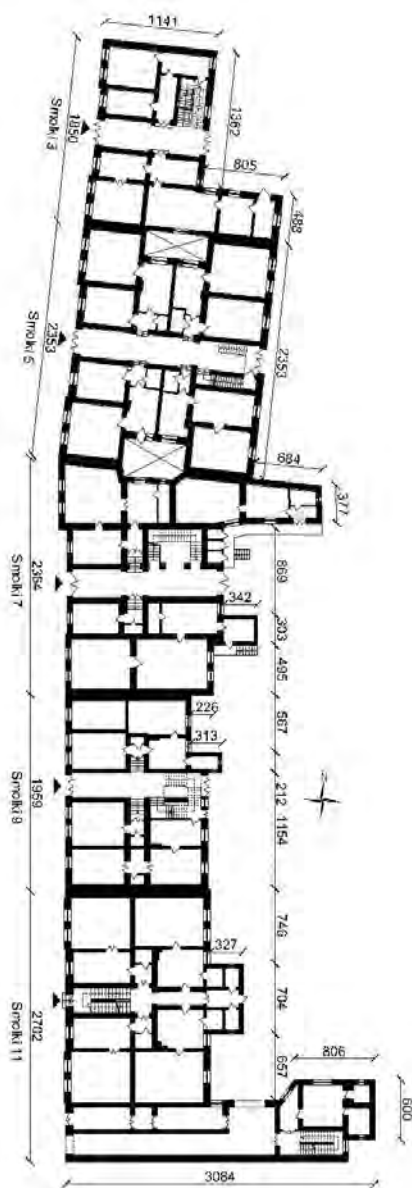
Wydaje się, że druga połowa lat osiemdziesiątych XIX w. była czasem gwałtownego wzrostu tego, co uznawało się w budownictwie czynszowym za standard. W 1885 r. Marceli Pilecki opublikował następujące – dość krytyczne – słowa:

Domy powstałe w ostatnich kilkunastu latach z powodu powiększenia się ludności i wynikłej stąd potrzeby mieszkań pozostawiają wiele do życzenia i odpowiadają

zaledwie najskromniejszym wymaganiom. Brak rzemieślników odpowiednio kształconych, pośpiech w budowaniu i chęć uzyskania jak największych dochodów były tego budowania pierwszą przyczyną<sup>41</sup>.

Kolejnym podokresem rozwoju zabudowy przy ul. Smolki były lata 1885–1910. W 1911 r. postawiono już budynki należące do fazy schyłkowej, natomiast najstarsze kamienice z grupy intensywnej urbanizacji powstały najprawdopodobniej przed rokiem 1908. Budynki te stanowią większość zabudowy ulicy, dlatego ze względu na cel inwestycyjny i inwestorów podzielono ową grupę na mniejsze zbiorę. Omawiane będą kolejno: kamienice nr 3, 5, 7, 9 i 11, kamienice nr 12 i 15, kamienica 26, kamienice 28 i 30 oraz budynki przy ul. Słowackiego 47 i 49 jako stanowiące jeden zamknięty układ, budynki przy ul. Smolki 6 oraz Łukasiewskiego 1, jak również kamienica przy ul. Słowackiego 51 (z podwójnym adresem od strony ul. Smolki).

W 1886 r. Mojżesz Schiffer zakupił od Kalmana Freüdenheima działkę budowlaną, nowo wydzieloną z większej parceli stanowiącej realność l.k. (liczba konskrypcyjna, czyli numer) 270<sup>42</sup>. Realność ta, czyli nieruchomość l.k. 270, została podzielona na cztery parcele, z których jedną wtórnie podzielono na jeszcze dwie<sup>43</sup>. Na terenie tej działki stoją dziś budynki nr 3, 5, 7, 9 oraz 11.



Ryc. 4 Rzuty budynków o adresie ul. Franciszka Smolki 3, 5, 7, 9, 11. Opracowanie: Autorka.

<sup>41</sup> „Czasopismo Techniczne” 1885, R. 2, s. 115. [za:] I. Zajac, *op. cit.*, s. 118

<sup>42</sup> LWH 1540, poz. B1 z 26 III 1886 r.

<sup>43</sup> LWH 1437, poz. B1 z 1 XI 1889 r.; LWH 1435, poz. B1 z 13 XI 1888 r.; LWH 1436, poz. B1 z 17 XII 1887 r.; LWH 1556, poz. B1 z 12 XII 1888 r.



W 1888 r. w wykazie hipotecznym należącym do budynku nr 3 odnotowano, że „wymurowana została kamienica dwupiętrowa”<sup>44</sup>, którą w 1890 r. sprzedano Salomonowi Passowi<sup>45</sup>. W 1889 r. Cecylia i Baruch Taübenschlagowie kupili istniejącą już kamienicę nr 5, na którą wzięli kredyt<sup>46</sup>. To właśnie ten budynek stoi na parceli powstałej po powtórny podziale jednej z czterech działek składających się na realność l.k. 270. Przed zakupem przez małżeństwo Taübenschlagów kamienica nr 5 oraz sąsiednia parcela pod budynek nr 7 należały do Marcelego Pileckiego i zapewne on był inwestorem odpowiedzialnym za wystawienie budynku nr 5, który następnie został sprzedany.

W 1890 r. w wykazie hipotecznym uwidocznia się wybudowanie kamienicy nr 7 przez Marcelego Pileckiego<sup>47</sup>, który już na początku następnego roku sprzedał ją Herschowi Izaakowi oraz Gelli Weinreb<sup>48</sup>.

W 1887 r. działkę pod kamienicę nr 9 kupił Jan Balawajder<sup>49</sup>. W 1890 r. w wykazie hipotecznym zostaje odnotowane wystawienie na działce domu parterowego<sup>50</sup>, natomiast w 1898 r. – budowa dwupiętrowej kamienicy<sup>51</sup>.

W 1888 r. Stanisław i Honorata Rutkowscy kupili od Pileckiego działkę, na której dziś stoi budynek nr 11<sup>52</sup>. Z wykazu hipotecznego nie wynika, kto był budowniczym tego obiektu. Na mapie z 1889 r. nie zamieszczono w tym miejscu budynku. Adnotacja o wystawieniu kamienicy pochodzi dopiero z 1890 r.<sup>53</sup> i mówi o budynku jednopiętrowym (l.k. 572). W 1899 r. do działki dokupiono grunt i dobudowano budynek oznaczony l.k. 572b – zapewne oficynę<sup>54</sup>, co znajduje potwierdzenie na datowanej na ten rok mapie. W tym czasie na hipotekę budynku zaciągnięte były już trzy pożyczki. Prawdopodobnie Rutkowscy zakupili pustą działkę, na której wybudowali piętrowy obiekt, a następnie – otoczeni i zainspirowani intensywnym ruchem budowlanym – postanowili „wycisnąć” z działki więcej powierzchni użytkowej i powiększyli budynek o drugie piętro oraz oficynę.

Podsumowując, budynki na terenie realności l.k. 270, należącej do Kalmana Freüdenheima, powstały w latach 1886–1890, następnie część z nich uległa przebudowie. Stanowią one zabudowę zorganizowaną w pierzeję, do większości budynków dobudowano oficyny. Wszystkie – z wyjątkiem skrajnego budynku

<sup>44</sup> LWH 1540, poz. A1 z 13 IX 1888 r.

<sup>45</sup> LWH 1540, poz. B2 z 11 V 1890 r.

<sup>46</sup> LWH 1437, poz. B1 z 1 XI 1889 r., A1 z 29 XI 1889 r., C1 z 15 II 1890 r.

<sup>47</sup> LWH 1435, poz. A2 z 24 XI 1890 r.

<sup>48</sup> LWH 1435, poz. B2 z 16 II 1891 r.

<sup>49</sup> LWH 1436, poz. B1 z 17 XII 1887 r.

<sup>50</sup> LWH 1436, poz. A1 z 2 X 1890 r.

<sup>51</sup> LWH 1436, poz. A6 z 21 VIII 1898 r.

<sup>52</sup> LWH 1556, poz. B1 z 12 XII 1888 r.

<sup>53</sup> LWH 1556, poz. A1 z 14 XII 1890 r.

<sup>54</sup> LWH 1556, poz. A2 z 6 I 1899 r.

nr 11 – zaopatrzone są w sienie przejazdowe, sprzężone z klatką schodową umieszczoną w trakcie tylnym. Klatka schodowa ulokowana jest albo nad centralną osią budynku, albo w osi sąsiadującej do niej. Oficyny oraz mieszkania w osiach skrajnych (o ile je tam wydzielono) oraz kuchnie na wyższych kondygnacjach dostępne są z galerii komunikacyjnych, na które z kolei można wejść z holu umieszczonego w trakcie tylnym osi centralnej i sprzężonego z klatką schodową.

Kamienica nr 11 pod względem umiejscowienia klatki schodowej jest nietypowa – nie tylko dla tego zbioru obiektów. Schody umieszczono tu w trakcie przednim, w sieni przechodniej, ponad przestrzenią zaraz za bramą wejściową do obiektu. Może to wynikać z faktu, iż pierwotnie budynek był pomyślany jako funkcjonujący na potrzeby własne, a dopiero później przebudowano go na kamienicę czynszową, stąd stosunkowo „mało imponująca” strefa wejścia. Kamienica jako jedyna nie dysponuje też sienią przejazdową (tj. połączoną z klatką schodową), gdyż jest obiektem ostatnim z pierzei, tak więc komunikacja z podwórzem odbywała się z początku wzdłuż ściany szczytowej budynku. Natomiast po rozbudowie o oficynę sieni przejazdową umieszczono na parterze nowo powstałej części.

Wszystkie budynki z tego zbioru są trójtraktowe we wszystkich osiach z wyjątkiem skrajnych. Natomiast trójtraktowość osi skrajnych zależała od zapewnienia dostępu do powietrza w pomieszczeniach, które tam zaplanowano. Ponieważ trzy pierwsze kamienice w pierzei są stosunkowo dużej głębokości, pomiędzy budynkami 3, 5 i 7 wybudowano „podwórza studnie”, na które otwierały się okna pomieszczeń ze środkowych traktów kamienic, zapewniając wentylację znajdującym się tam pomieszczeniom, głównie kuchniom. Niestety ze względu na rozmiary budynków podwórza te nie zapewniają pomieszczeniom doświetlenia. Pozostałe kamienice w osiach skrajnych są dwutraktowe, a ich głębokość zabudowy jest znacznie mniejsza.

Kolejnymi obiektami z drugiej podgrupy, tworzącymi osobny zbiór, są kamienice o numerach 12 i 15. To realizacje Marcelego Pileckiego. Inwestorem budynku nr 12 był Mechl Dem; o roli Pileckiego wiemy z przekazów prasowych<sup>55</sup>. Budynki nr 12 i 15 możemy zaobserwować na mapie z 1898 r. Ten pierwszy w 1903 r. został sprzedany Maurycemu i Racheli Beglückterom<sup>56</sup>, natomiast nr 15 Marceli i Maria Pileccy odsprzedali w 1889 r. Saulowi i Amalii Herzigom<sup>57</sup>.

W obu przypadkach mamy do czynienia z obiektami wolnostojącymi, z parterem znacznie wyniesionym ponad poziom terenu. Bramę wejściową cofnięto w stosunku do elewacji, co sprawia, że prowadzące do niej stopnie są chronione przed czynnikami atmosferycznymi. Obie kamienice są trójtraktowe, pięcioposiowe,

<sup>55</sup> I. Zając, *op. cit.*, s. 119.

<sup>56</sup> LWH 2394, poz. B1 z 29 VII 1903 r.

<sup>57</sup> LWH 1443, poz. B1 z 1 III 1889 r.

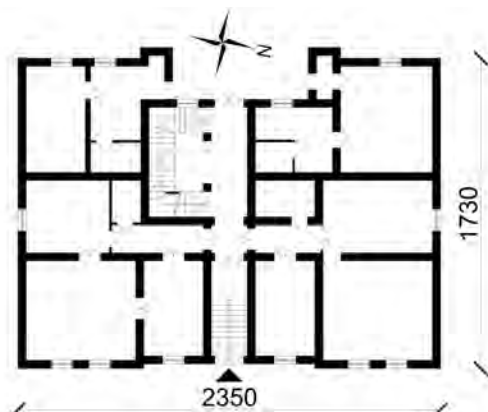
z komunikacją w osi centralnej i charakterystyczną klatką schodową w trakcie tylnym, w osi sąsiadującej z osią centralną. Klatka ta jest trójbiegowa, z szeroką duszą oraz dwoma filarami odgradzającymi przestrzeń z biegami schodów od strefy korytarza. Filary te wygradzają z muru trzy otwory skomponowane w arkady, z których dwie skrajne są węższe i ujmują biegi schodów, a środkowa arkada jest od skrajnych szersza i otwiera się na duszę. Taka klatka występuje też w budynku nr 7 związanym z Pileckim.

Kamienica nr 12 została wyposażona w dodatkową zewnętrzną drewnianą klatkę schodową, której w okresie powojennym zdemontowano dolny bieg. Klatka ta była przeznaczona do użytkowania przez służbę, która miała nią wnosić węgiel, wodę itd. Celem było oddzielenie przestrzeni „państwa” od miejsca „służby”, która zgodnie z ówczesnymi standardami powinna być niewidzialna. Klatka ta prowadziła na strych, w przeciwieństwie do „pańskiej” klatki schodowej, kończącej się na drugim piętrze. Ponadto na „pańskiej” klatce do dziś zachowała się polichromia na ścianach oraz suficie.

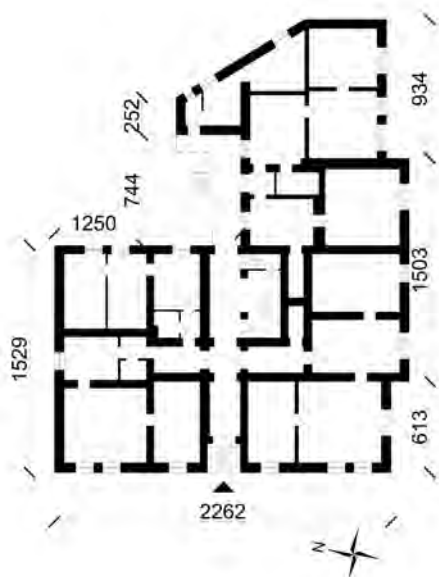
W budynkach nr 7 i 15 też oryginalnie znajdowały się drugie klatki schodowe przeznaczone dla służby, ale zostały zlikwidowane podczas wykonywania pionów łazienkowych dla mieszkań już po II wojnie światowej. W kamienicy nr 15 główna klatka schodowa również kończyła się na drugim piętrze. Ponadto na stropie nad przestrzenią schodów znajdował się plafon, który przetrwał II wojnę światową, został jednak skuty przy rozbiórce powały, gdy przedłużano tę klatkę na strych po likwidacji schodów „dla służby”. W miejscu tych ostatnich wykonano pion łazienkowy. Oba budynki – a także kamienica nr 12 – są trójtraktowe, z pokojami w środkowym trakcie osi skrajnych. Było to możliwe do zrealizowania, gdyż są to budynki wolnostojące, nie były więc ograniczone zabudową od strony ścian szczytowych.

Podsumowując, kamienice nr 12 i 15 są dwupiętrowymi obiektami z bramą wejściową w osi centralnej, cofniętą w stosunku do elewacji i poprzedzoną schodami. Za bramą znajduje się zredukowana sień przechodnia prowadząca na korytarz, którego jedna z bocznych ścian przeparta jest trzema arkadami, stanowiącymi obramienie dla biegów i duszy bardzo wystawnej trójbiegowej klatki schodowej. Klatki te pokryte były polichromią i służyły jedynie do użytku lokatorów domu, podczas gdy służba miała osobne schody dostępne z ogrodu, stanowiące (oryginalnie) jedyną drogę dostępu na strych. Budynki są trójtraktowe, pięcioosiowe i zaopatrzone w przedpokoje. Kuchnie umiejscowiono w trakcie tylnym, w osiach flankujących oś centralną i dostępne były z galerii komunikacyjnych, na które przechodziło się również ze „służbowej” klatki schodowej.

Budynek nr 26 jest szczególnie spośród całej grupy. Z map wiadomo, iż powstał w okresie 1889–1898; jego właścicielem był Emil Zoller. Pierwszy zapis w wykazie hipotecznym pochodzi z 1889 r. i mówi o służebności użytkowania ściany szczytowej w celu „wpuszczenia w nie belków, jednakże nie głębiej jak



Ryc. 5 Rzut parteru kamienicy o adresie ul. Franciszka Smolki 12. Opracowanie: Autorka.



Ryc. 6 Rzut budynku o adresie ul. Franciszka Smolki 15. Opracowanie: Autorka.

na połowę ich grubości”<sup>58</sup>. W 1890 r. hipotekę budynku obciążono kredytem<sup>59</sup>, a w 1897 r. w ramach darowizny przeszedł on na małoletniego Władysława Zollera<sup>60</sup>. Niestety Władysław zmarł i w latach 1907–1908 dziedziczyła po nim Kazimiera Ludwika z Zollerów Grandowska – zapewne siostra. We wstępie do dziennika Heleny Jabłońskiej czytamy, iż Emil Zoller<sup>61</sup> był porucznikiem w 57. Pułku Piechoty. U Malczewskiego<sup>62</sup> znajdujemy adnotację, iż jakiś Zoller (nie podano imienia) był właścicielem cegielni przy ul. Dworskiego, którą odsprzedał Nathanowi Schifferowi – przedsiębiorcy budowlanemu, zatrudnionemu m.in. przy budowie kamienicy nr 6.

Z ksiąg wieczystych wiemy, że Emil Zoller w 1892 r. od Marii i Marcelego Pileckich kupił kamienice nr 16 i 18 oraz willę nr 20 wraz z magazynem, szpą i placem pomiędzy nimi<sup>63</sup>. Zatem Zoller po 1892 r. był właścicielem sporej wielkości terenu sięgającego od domu nr 14 aż do budynku nr 26. Wszystkie wymienione budowle, tj. nr 16, 18, 20 i 26, są budynkami o elewacjach z cegły klinkierowej, o charakterystycznym detalu architektonicznym. Jeśli więc budynki 16, 18 i 20 w istocie były obiektami Pileckiego, zaś kamienica nr 26 również jest do nich

<sup>58</sup> LWH 1176, poz. C1 z 4 XII 1889 r.

<sup>59</sup> LWH 1176, poz. C2 z 14 II 1890 r.

<sup>60</sup> LWH 1176, poz. B3, B4 z 18 XII 1897 r.

<sup>61</sup> H. z Seifertów Jabłońska, *Dziennik z oblężonego Przemysła 1914–1915*, wstęp, przypisy i oprac. S. Stępień, Przemysł 2017, s. 54.

<sup>62</sup> J. Malczewski, *Przemysł zarys rozwoju...*, s. 134, 160.

<sup>63</sup> LWH 1178, poz. A1 z 28 IX 1891, B1 z 1 XII 1892 r.

zbliżona estetycznie, można założyć, że jest ona jego projektu, zwłaszcza jeśli porówna się elewacje kamienicy nr 26 z budynkiem nr 15 – również klinkierowym, autorstwa Pileckiego. Teza ta jednak wymaga potwierdzenia.

Budynek nr 26 jest obiektem nietypowym jak na kamienicę czynszową. Ustawiono go ścianą szczytową do ulicy, natomiast dłuższą, południową elewację niemal na całej długości zajmują charakterystyczne balkony o drewnianej konstrukcji, składające się ze słupów, ozdobnie profilowanych mieczy oraz maskownic z kratowo ułożonych listewek. Przed budynkiem znajduje się niewielki skwer, zapewniający dobre doświetlenie balkonów. Całość kojarzy się bardziej z architekturą uzdrowską niż kamienicą czynszową. Budynek jest symetryczny w rzucie i składają się na niego dwie kondygnacje nadziemne oraz jedna podziemna. Ponieważ budynek leży na spadku w kierunku północno-wschodnim, kondygnacja podziemna w części zachodniej w całości znajduje się poniżej poziomu terenu i wykorzystywana jest jako piwnica. Z kolei lokale we wschodniej oraz południowo-wschodniej części najniższej kondygnacji, ze względu na różnicę w wysokości terenu, można było zaopatrzyć w pełnowymiarowe okna i wynajmowano je jako sutereny robotnikom i robotnicom. Znajdowało się tam też mieszkanie dozorczy budynku. Wejście do budynku znajdowało się w osi centralnej od strony północnej, tj. od strony terenów i budynków będących własnością Emila Zollera. Wejście to zostało zamieszczone na najniższej kondygnacji. Na dwóch nadziemnych kondygnacjach zaprojektowano po dwa mieszkania z przedpokojami. Sam budynek jest trójtraktowy we wszystkich siedmiu osiach. Emil Zoller, będąc właścicielem całego zespołu, prawdopodobnie mieszkał w willi nr 20, a budynek nr 26 traktował jak kamienicę czynszową wyższej klasy, można by rzec – apartamentowiec.

Budynek nr 28 został postawiony najprawdopodobniej przez Jana Dutkowskiego. Jego nazwisko pojawia się w *Wykazie ulic, placów i domów w mieście Przemyślu sporządzonym na podstawie numerowania w roku 1895 przeprowadzonego*, jednak pierwszy, niedatowany zapis w wykazie hipotecznym jako właścicieli wskazuje Jana, Włodzimierza i Kazimierza Dutkowskich oraz Wandę z Dutkowskich Reszutyłowicz<sup>64</sup>. W 1898 r. budynek oraz sąsiadujące place zostały sprzedane Nathanowi i Amalii z Horowitzów Teichom<sup>65</sup>. Był to w istocie teren w kształcie trapezu rozpięty pomiędzy ul. Smolki a Słowackiego, zabudowany wtedy kamienicą nr 28 oraz nieistniejącym już domem, znajdującym się w miejscu kamienicy przy Słowackiego 49 (wówczas Dobromilska). Na mapie z tego roku widać obrys budynku w miejscu kamienicy nr 47, jednak adnotacja o jego budowie pochodzi dopiero z 1907 r.<sup>66</sup> Brak natomiast budynku nr 30.

Prawdopodobnie małżeństwo Teichów zakupiło teren z kamienicą nr 28 oraz placem, który następnie zabudowali kamienicami przy Smolki 30 i Słowackiego 49. Natomiast jeśli chodzi o budynek nr 47, data pojawienia się kamienicy w wykazie

<sup>64</sup> LWH 1612, poz. B1 niedatowana.

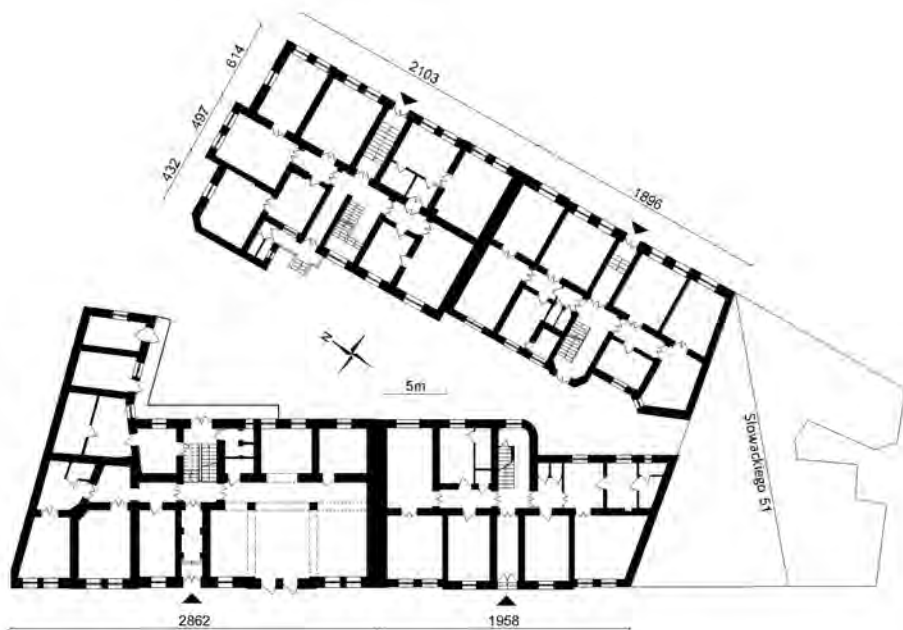
<sup>65</sup> LWH 1612, poz. B5 z 15 XII 1898 r.

<sup>66</sup> LWH 1964, poz. A3 z 24 VIII 1907 r.

hipotecznym zazwyczaj wiązała się z zaciągnięciem kredytu na hipotekę budynku, co miało miejsce i tym razem<sup>67</sup>. Obrys obiektu na mapie z 1898 r. jest zbliżony, ale nie identyczny z istniejącym obrysem budynku. Ponad wszelką wątpliwość jakiś obiekt w momencie sprzedaży parceli już tam był, bo jest odnotowany w *Wykazie*. Prawdopodobne zatem, iż budynek nr 47 powstał około 1898 r.

Budynki przy ul. Smolki 28 i 30 oraz przy Słowackiego 49 są pięcioosiowe, trójtraktowe w trzech osiach centralnych i dwutraktowe w skrajnych – z wyjątkiem budynku nr 28, który jako pierwszy w pierzei miał niezabudowaną północną ścianę szczytową, w związku z czym możliwe było umieszczenie tam trzech traktów (w skrajnej osi od strony południowej są dwa trakty, bo nie można było doświetlić pomieszczenia w środkowym). Kamienica przy ul. Słowackiego 47 jest dłuższa: ma siedem osi, po dwa trakty w osiach skrajnych i trzy w pozostałych.

Budynki funkcjonowały jako zamknięte bramą osiedle. Murowane słupki tej bramy z resztkami zawiasów możemy zobaczyć obok kamienicy nr 28. Ponieważ stanowiły one zespół, żadna z kamienic nie ma sieni przejazdowej, dostęp do podwórza zorganizowano zbiorczo, wzdłuż północnej ściany szczytowej kamienicy nr 28. Wszystkie budynki z tego zbioru mają wejście w osi centralnej od strony ulicy, tj. w trakcie przednim, i główną klatkę schodową w trakcie tylnym, czyli od



Ryc. 7 Rzuty budynków o adresie ul. Franciszka Smolki 28, 30 oraz Juliusza Słowackiego 47 i 49. Opracowanie: Autorka.

<sup>67</sup> LWH 1964, poz. B5 z 11 II 1907 r.



podwórza. Dodatkowo budynki przy ul. Smolki 30 i Słowackiego 49 zaopatrzone były we wspólną zewnętrzną „służbową” klatkę schodową, która została zlikwidowana w latach sześćdziesiątych XX w., co wiemy z dokumentacji archiwalnej PWiK. Klatka ta znajdowała się w „pachwinie” pomiędzy tymi budynkami i dostępna była z galerii komunikacyjnych obu kamienic, a po jej likwidacji przedłużono na strych główne klatki schodowe w obu obiektach.

Kolejną podgrupą są budynki przy ul. Smolki 6 i Łukasieńskiego 1. Kamienica nr 6 została zbudowana przez Domicelę Podłuską w 1895 r. obok kamienicy nr 4. Wiemy to z mapy datowanej na 1898 r., ponadto w 1895 r. na poczet budynku zaciągnięto kredyt hipoteczny<sup>68</sup>. Budynek przy ul. Łukasieńskiego 1 powstał na wolnym kawałku działki, a inwestorką była Maria Weisgärber. Budynek nr 6 pozostał w rodzinie, natomiast kamienica przy Łukasieńskiego 1 została sprzedana natychmiast po wybudowaniu. O tym, że budynek już na etapie koncepcji został stworzony jako inwestycja obliczona na przynoszenie maksymalnego dochodu świadczy fakt, iż obiekt przy Łukasieńskiego 1 zajmuje około 80% powierzchni działki, a między niego a kamienicę nr 19 dosłownie wciśnięto oficynę. Aby zaoszczędzić miejsce, zastosowano sień przejazdową sprzężoną z klatką schodową, sam budynek ma kształt zbliżony do litery U, a w jego jednotraktowych „skrzydłach” zlokalizowano kuchnie dostępne z galerii komunikacyjnych z trzech stron oplatających ciasne i oryginalne ciemne podwórze. Słowem – działka została zagospodarowana w taki sposób, by zmaksymalizować powierzchnię użytkową kamienicy. Budynek ten został sprzedany w 1896 r.<sup>69</sup>

Kamienica nr 6 styka się ścianą szczytową z kamienicą nr 4, stopień zabudowy działki jest jednak stosunkowo niski. Budynek ma kształt zbliżony do prostokąta, a dostęp do podwórza zorganizowany był przejazdem wzdłuż szczytowej ściany budynku nr 10. Budynki stanowią przykład zupełnie różnego podejścia inwestycyjnego właścicieli – jeden z nich przeznaczono do zachowania w rodzinie, w formie swoistej lokaty gotówki, a drugi postawiono w celach inwestycyjnych i natychmiast odsprzedano.

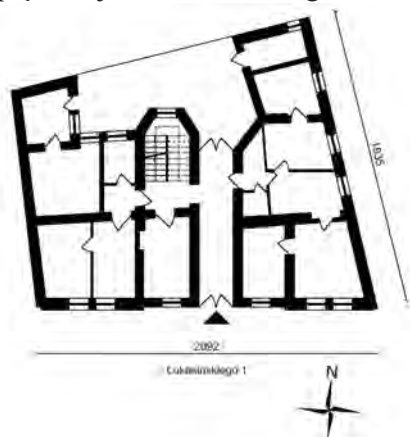
Bardzo ciekawie rysuje się kontrast pomiędzy standardem kamienic starszych, z pierwszego podokresu, a budynkami powstałymi jako inwestycje jedną czy dwie dekady później. Jak już wspomniałam, budynki z pierwszego podokresu są piętrowe, dwutraktowe o skromnym detalu ograniczającym się do stosunkowo płaskich opasek okiennych, gzymsów i czasami niezbyt wydatnego boniowania narożnego. Natomiast kamienice postawione w drugim podokresie są dwupiętrowe, trójraktowe we wszystkich osiach poza skrajnymi i mają elewacje rozpracowane jako wydatne rzeźbiarskie kompozycje. To już nie są otwory okienne, wokół których po prostu naklejono opaski. Detal wokół okien, gzymsy oraz boniowanie są znacznie bardziej wydatne, tj. wystają przed lico elewacji i oddziałują na obserwatorkę światłocieniem.

<sup>68</sup> LWH 1438, poz. C7 z 27 XI 1895 r.

<sup>69</sup> LWH 1866, poz. B1 z 14 X 1896 r.

Ostatnią kamienicą z tego podokresu jest budynek przy ul. Słowackiego 51. Został on uwzględniony na mapie z 1898 r., ale nie na planie z 1888 r. Pierwszy zapis w wykazie hipotecznym pojawia się w 1890 r. i informuje o zakupie „realności” przez Sarę i Izaaka Rosenscheinów<sup>70</sup>. Sama adnotacja o pojawieniu się budynku pochodzi z 1892 r. i wyraźnie tam napisano, iż jest to nowa kamienica<sup>71</sup>. Należy zatem uznać Rosenscheinów za inwestorów odpowiedzialnych za sfinansowanie budowy obiektu. Można też spotkać się ze stwierdzeniem, jakoby budowniczym obiektu był Marceli Pilecki. Adnotacja taka znajduje się u Ireny Zając<sup>72</sup>, która powołuje się na „Gazetę Przemyską” z 1891 r. (nr 48). Trudno jednak przyjąć tę informację bezkrytycznie, gdyż budynek po postawieniu miał nr 37, a obiekt, który w 1891 r. oznaczony był numerem 51, to dziś kamienica przy ul. Słowackiego 61. Współczesne powstaniu kamienicy numery, zwane dziś adresem, odnotowane są na stronach tytułowych wykazów hipotecznych obiektów, w rubryce adresowej „numer orientacyjny”. Skoro budynek, który dzisiaj ma nr 51, w 1890 r. został oznaczony 37, to można domniemywać, iż w 1891 r. dalej występował pod tym samym numerem. W tym kontekście informację o postawieniu tej kamienicy przez firmę Marcelego Pileckiego należy uznać za nieprecyzyjną.

Kamienica przy ul. Słowackiego 51 w sposób bardzo zmyślny wykorzystuje rzeźbę terenu, dzięki czemu jest równocześnie piętrowa i dwupiętrowa. Wejście główne znajduje się od strony ul. Słowackiego. Obiekt składa się z dwóch brył – piętrowej od ul. Słowackiego oraz dwupiętrowej od ul. Smolki. Takie rozwiązanie



Ryc. 8 Rzut budynku o adresie ul. Waleriana Łukasińskiego 1. Opracowanie: Autorka



Ryc. 9 Rzut kamienicy o adresie ul. Juliusza Słowackiego 51. Opracowanie: Autorka.

<sup>70</sup> LWH 1538, poz. B1 z 2 IX 1890 r.

<sup>71</sup> LWH 1538, poz. A1 z 15 III 1892 r.

<sup>72</sup> I. Zając, *op. cit.*, s. 119.

było możliwe dzięki znacznej różnicy wysokości terenu pomiędzy tymi ulicami. Ulica Smolki znajduje o kondygnację niżej, dzięki czemu projektantowi udało się zmieścić tam pełnowartościową kondygnację (z posadzką powyżej terenu, nie jest to więc suterena). Ponieważ ulice schodzą się pod kątem ostrym, obydwie bryły tworzące budynek powtarzają ten układ, a między nie jest wciśnięta klatka schodowa z galeriami komunikacyjnymi – oczywiście całość znajduje się pod dachem. To bardzo niezwykle, kreatywny sposób wykorzystania rzeźby terenu. Bryła od ul. Słowackiego jest dwutraktowa z wydzielonym ścianami działowymi przedpokojem, tworząc pozorny trzeci trakt. Część od ul. Smolki – dwutraktowa, w wewnętrznym traktem pozbawionym doświetlenia i zawierającym komunikację oraz pomieszczenia mokre. Część od ul. Smolki ma mniejszą głębokość w porównaniu z bryłą od Słowackiego, stąd zapewne różnice w rzucie.

Na podstawie różnic pomiędzy okresem poprzedzającym urbanizację a podokresem intensywnej urbanizacji można stwierdzić jakościowy wręcz skok w standardzie budownictwa. Był on zresztą zauważalny dla współczesnych. Pilecki w 1890 r. pisał:

Proszę przypatrzeć się budowom sprzed 15 lat i dawniejszym budynkom a dzisiejszym, to przyzna każdy bezstronny sędzia, że postęp w budowaniu widać ogromny. To, do czego dawniej trzeba było sprowadzać budowniczych ze Lwowa lub Krakowa, wykonuje się dzisiaj siłami miejscowymi, znacznie stosunkowo taniej jak dawniej. Ruch budowlany, spowodowany już to budowlami wojskowymi, już to prywatnymi, ściągnął do Przemysła rozmaitych rękodzielników... Do niedawna podobnie jak wszystko w Przemysłu miały i rzemiosła cechę małomiasteczkową, a o jakimś stolarstwie, ślusarstwie etc. mowy nie było. Przed dziesięcioma laty musiano robotę stolarską sprowadzać ze Lwowa – lepsza pracownia ślusarska była tylko jedna, inne były dopiero w zawiązku. Dzisiaj możemy powiedzieć, że rzemiosła w Przemysłu stoją tak samo wysoko, jak we Lwowie lub Krakowie, nasze pracownice rękodzielnicze mogą zadowolić najwybredniejsze gusta...<sup>73</sup>

Ostatni podokres rozwoju zabudowy czynszowej trwał od roku 1910 aż do I wojny światowej. Na opracowywanym terenie znajdują się dwa obiekty powstałe w tym okresie. Mowa tu o kamienicach nr 22 oraz 24. Stanowią one inwestycję generała Eugeniusza Grandowskiego. Obie powstały na terenie będącym uposażeniem jego żony – Kazimiery z Zollerów Grandowskiej, która teren z willą, dwoma domami robotniczymi oraz kamienicą nr 26 odziedziczyła śmierci Władysława Zollera. Oba budynki powstały w latach 1910–1911, co wiadomo z wykazów hipotecznych<sup>74</sup>. Budynek nr 22 ma elewację o detalu secesyjnym, natomiast nr 24 – neogotycką, nie tyle skromną, co minimalistyczną w swoim wyrazie. Natomiast korytarze i klatki schodowe skomponowano przy użyciu tych samych produktów: prefabrykowanych stopni, tralek balustrady oraz tych samych płytek. Same schody są konstrukcji betonowej, a nie jak we wcześniejszych budynkach - stalowo-drewnianej.

<sup>73</sup> „Przewodnik Przemysłowy” 1890, nr 22, [za:] I. Zajac, *op. cit.*, s.122.

<sup>74</sup> LWH 1178, poz. A3 z 3 XII 1910, A6 z 9 VI 1911.

Ponoć u schyłku każdej epoki w historii sztuki dochodzi do „wynaturzenia”, a właściwie twórczego reinterpretowania rządzących nią zasad. Stwierdzenie to można odnieść do rzutów obu budynków. W poprzednich podokresach, bardzo upraszczając, mieliśmy rzut dwu- lub trzytraktowy, z wejściem w osi centralnej i klatką schodową w tejże osi, umieszczoną w trakcie tylnym. Kuchnie znajdowały się w trakcie tylnym, w osiach flankujących oś środkową. Czasami kamienice miały ryzality, galerie komunikacyjne, oficyny i drugie klatki schodowe, jednak były to tylko elementy „wzbogacające” powtarzalne minimum funkcjonalne. Podobny trójtraktowy układ można zaobserwować w kamienicy nr 22, o ile założymy, że funkcjonalnie stoi ona tyłem do ulicy. Wejście główne poprzedzone jest niewielkim ogródkiem, flankowanym przez wyraziste skrzydła. Bramą główną wchodzi się do półokrągłego ryzalitu, w rzucie odpowiadającego międzypiętrowym spocznikom klatki schodowej, a więc bezpośrednio do klatki schodowej, niepoprzedzonej przez sień przechodnią, na dodatek umieszczoną w trakcie frontowym, tj. od ulicy. Kuchnie natomiast znajdują się w skrzydłach, w ich wewnętrznych osiach, również z widokiem na ulicę. W późniejszym okresie wydzielono z nich łazienki. W tylnym trakcie budynku znajduje się sień przechodnia prowadząca na podwórze. Elewacja podwórkowa jest stosunkowo płaska z jednym tylko centralnie usytuowanym ryzalitem. Wydawałoby się idealna do umieszczenia gdzieś w pierzei po ozdobieniu ornamentem. Być może Grandowski, który studiował w Akademii Wojskowo-Technicznej w Wiedniu<sup>75</sup>, przywiózł w „teczce” podobający mu się projekt budynku, jednak stosunkowo płaska elewacja z centralnym ryzalitem nie odpowiadała jego gustom, dlatego też odwrócił budynek w stronę patrzącego bardziej dynamiczną tektonicznie i zaskakującą elewacją podwórkową.

Budynek nr 24 również wymyka się schematom. Wejście znajduje się w osi drugiej od południa spośród pięciu, sam rzut jest niesymetryczny, z centralnie usytuowanym ryzalitem w elewacji podwórkowej i znacznie cofniętą południową partią elewacji. Sień przechodnia zajmuje całą drugą oś traktu frontowego, oddzielając pomieszczenia w pierwszej osi od południa. Być może chodziło o funkcjonalne oddzielenie lokalu usługowego, który – co wiemy z dokumentacji w archiwum PWiK – początkowo się tam znajdował<sup>76</sup>.

Podsumowując, w 1892 r. Emil Zoller kupił od Marcelego i Marii Pileckich sporą działkę z domami robotniczymi nr 16, 18, willą nr 20 i magazynem z szopą. Posiadał już wówczas kamienicę nr 26, która zamyka ten teren od strony południowej. Całość odziedziczył najpierw w 1897 r. małoletni Władysław Zoller, a po jego śmierci w 1907 r. – Kazimiera z Zollerów Grandowska. Generał Grandowski wyburzył magazyn z szopą i w latach 1910–1911 postawił dwie kolejne kamienice. Całość zespołu funkcjonowała jako zamknięte osiedle, z własną studnią usytuowaną centralnie w ogrodzie i dwiema zamykanymi bramami: słupki jednej zachowały się przy północnej ścianie budynku nr 22, natomiast pomiędzy

<sup>75</sup> Zob. [www.twierdzaprzemysl.org](http://www.twierdzaprzemysl.org) [dostęp: 1.05.2022].

<sup>76</sup> PWiK, kamienica przy ul. F. Smolki 24 –teczka 6336.

budynkiem 26 a 24 wykonano przewiązkę z bramą przejazdową w parterze. Przed 1920 r. w kamienicach 22, 24 i 26 zrobiono łazienki.

W trakcie pierwszego oblężenia Twierdzy zespołem opiekowała się Helena z Seifertów Jabłońska, siostrzenica Emila Zollera<sup>77</sup>. W tym czasie mieszkała ona w willi nr 20, starając się doglądać całego zespołu. Z jej zapisków również wiemy, iż był to zespół zamykany, gdyż skarżyła się, że nocujący u niej żołnierze przeskakiwali przez zamkniętą bramę. W 1919 r. zmarła Kazimiera z Zollerów Grandowska; dziedziczyli po niej mąż i córka Maria<sup>78</sup>. W 1922 r. kamienica nr 26 została odsprzedana Arturowi Frimmowi<sup>79</sup>.

Budynki nr 22 i 24 zdecydowanie różnią się rozplanowaniem funkcji od wcześniejszych obiektów, a dekoracje ich elewacji można uznać za „modne” w momencie ich postawienia. Natomiast trudno wyciągać ogólne wnioski dotyczące „ducha epoki” na podstawie dwóch budynków – w dodatku połączonych osobą inwestora, który ma swoją „fantazję” – być może niereprezentatywną dla okresu. Powyższe materiały dotyczące obydwu budynków powinny być zestawione z innymi obiektami z Przemysła z tego okresu w celu wyciągnięcia bardziej ogólnych wniosków.

### Wyposażenie budynków w instalacje

Według Anny Maj kamienice zaopatrzone w łazienki z bieżącą wodą w Łodzi były standardem już w latach 1880–1890<sup>80</sup>. Generalnie jednak wodę czerpano ze studni, a nosiły ją do mieszkań służące, ewentualnie pani domu bardzo wczesnym rankiem, tak by nikt jej nie widział, gdyż uznawano to za wstyd i dowód na degradację rodziny<sup>81</sup>. Z archiwum PWiK wiadomo, iż wszystkie budynki składające się na zasób zaopatrzone były w doły kloaczne, do których podłączano suche ubikacje. Te ostatnie w miarę możliwości lokowano tak, by ich drzwi otwierały się na galerie komunikacyjne (czyli na zewnątrz). Czasami umieszczano je w osobnych kubaturach (jak w kamienicy przy ul. Smolki 6).

W Archiwum Państwowym w Przemysłu znajduje się projekt skanalizowania miasta datowany na 1917 r. W tym samym roku ogłoszono „obowiązek kanalizacyjny”. Został on wprowadzony w paragrafie 3 ustawy z dnia 28.7 nr o. 6 dz. u. kraj. i nakładał na właścicieli domów obowiązek podłączenia swoich nieruchomości do kanalizacji miejskiej. Co prawda na ul. Smolki – podobnie jak w przypadku większości ulic w pierwszym rejonie miasta – wykopano kanał, do którego zapewne podłączono niektóre budynki, niestety ze względu na brak sieci wodociągowej miały one słabą drożność, gdyż były w nikłym stopniu przepływane

<sup>77</sup> H. z Seifertów Jabłońska, *op. cit.*, s. 54.

<sup>78</sup> LWH 1176, poz. B6 z 10 III 1919 r.

<sup>79</sup> LWH 1176, poz. B8 z 25 II 1922 r., B9 z 10 V 1922 r.

<sup>80</sup> A. Maj, *Łazienki z polskich kamienicach w XIX wieku i do II wojny światowej*, „Roczniki Humanistyczne” 2013, t. 61, z. 4, s. 146.

<sup>81</sup> D. Łukasiewicz, *Problem mieszkaniowy i higiena w Prusach 1806–1871*, „Colloquium Wydziału Nauk Humanistycznych i Społecznych AMW” 2012, nr 2, s. 50.

wodą<sup>82</sup>. Nowe przykanaliki w okresie międzywojennym na pewno wykonano w budynkach nr 3, 5, 9, 12, 22 oraz 24. Wynika to z zachowanej dokumentacji projektowej w teczках PWiK. Wiadomo też, że budynek nr 3 nie miał pierwotnie wykonanego przykanalika, gdyż w dziale ciężarów wykazu hipotecznego wpisano tam służebność przechodu<sup>83</sup> dla służb czyszczących dół kloaczny, znajdujący się na podwórzu kamienicy przy ul. Dworskiego 22. Kamienica ta sąsiaduje przez ogród ze Smolki 3, która ma w swoim wykazie hipotecznym wpisana służebność użytkowania tego dołu kloaczego przez jej mieszkańców<sup>84</sup>. Wyjaśnienie tego stanu rzeczy niech stanowi fakt, iż obie kamienice zostały postawione przez Mojżesza Schiffera w tym samym czasie, a po wybudowaniu natychmiast odsprzedane.

Niestety dokumentacja w zasobach PWiK nie jest kompletna dla wszystkich budynków, trudno więc stwierdzić, ile obiektów było tak naprawdę pierwotnie podpiętych do kanału, a ile podpięto w wyniku wprowadzenia obowiązku kanalizacyjnego. Jako pierwszy z obowiązku wywiązał się generał Grandowski, który już w 1918 r. wykonał w kamienicach nr 22, 24 i 26 przyłącze wody, ubikacje i łazienki<sup>85</sup>. Przy czym ubikacje umieszczano raczej w strefie wejścia, w łazienkach natomiast znajdowały się jedynie wanna i piecyk do podgrzewania wody. Wydzielane były z kuchni, w której znajdowała się jedyna umywalka (zlew) w całym mieszkaniu. Kamienice, które zidentyfikowano jako zespoły – czyli położone przy ul. Smolki 16, 18, 20, 22, 24, 26 oraz przy Smolki 28, 30 i Słowackiego 47 i 49 – miały wspólne doły kloaczne i przyłącza do kanalizacji miejskiej. Gdy w 1922 r. budynek nr 26 został sprzedany i przestał stanowić część zespołu Grandowskiego, został kanalizacyjnie odcięty od reszty. Nowy właściciel był zmuszony wykopać własny dół i doprowadzić przyłącze, czego dowodem jest pozostała w archiwum PWiK dokumentacja projektowa<sup>86</sup>.

O ile można wnioskować z zakresu przeprowadzonych remontów oraz podjętych zamierzeń, obowiązek kanalizacyjny wymuszał na właścicielach podłączenie dołów kloacznych do kanalizacji miejskiej, zamontowanie splukiwanych ubikacji w miejsce suchych oraz punktów czerpalnych wody na korytarzach – po jednym na kondygnację. Było to dość kłopotliwe, gdyż suche ubikacje i korytarze nie były ogrzewane, co powodowało pękanie rur i liczne pisma odwoławcze. Łazienki w mieszkaniach wykonywano według uznania lokatora. Na ulicy Smolki miastu udało się wyegzekwować obowiązek kanalizacyjny w większości przypadków dopiero w drugiej połowie lat trzydziestych XX w.

Niestety Polska Grupa Energetyczna Obrót S.A. oraz Polska Grupa Energetyczna Dystrybucja S.A. nie posiadają archiwum dokumentacji z tego okresu.

<sup>82</sup> M. Dalecki, *Rozbudowa urzędzeń komunalnych Przemysła...*, s. 55.

<sup>83</sup> LWH 1540, poz. C2 z 11 V 1890 r.

<sup>84</sup> LWH 1639, poz. C4 z 11 V 1890 r.

<sup>85</sup> PWiK, kamienice przy ul. F. Smolki 22 i 24 – teczka 920, kamienica przy ul. F. Smolki 24 – teczka 6336, kamienica przy ul. F. Smolki 26 – teczka 922.

<sup>86</sup> PWiK, kamienica przy ul. F. Smolki 26 – teczka 922.



Sieć elektryczna w Przemysłu została wykonana w 1895 r.<sup>87</sup> i objęła pierwszy rejon, w którym – jak już zaznaczono – znajdowała się ul. Smolki. Równolegle rozwijano sieć telefoniczną. Zapewne oba te media znalazły odbiorców badanego obszaru. Na podstawie wizji lokalnych oraz dokumentacji z archiwum PWiK, analizy dokumentacji technicznej z zasobów administratorów oraz w wyniku oglądu w terenie stwierdzono, iż żaden z budynków nie dysponował liczbą przewodów kominowych odpowiadającą liczbie urządzeń w budynku (czego wymagają dzisiejsze przepisy). Nie wykonywano pierwotnie przewodów wentylacyjnych, kuchnie wietrzono przez okna natomiast pierwsze łazienki wykonano dopiero w okresie międzywojennym, jednak wciąż bez kominów wentylacyjnych. Pierwsze przewody wentylacyjne na budynkach pojawiają się dopiero w wyniku fali przebudów z lat 60 XX w. Z układu pomieszczeń, liczby kominów, relacji administratorów oraz mieszkańców wynika, iż urządzenia (piece oraz kuchnie węglowe) podłączano na co drugim piętrze do jednego przewodu spalinowego (np. parter i drugie piętro, suterena i pierwsze piętro), również urządzenia z sąsiadujących pomieszczeń podłączano do jednego przewodu. Dlatego też piece i kuchnie sytuowano w sąsiadujących narożnikach pomieszczeń, przy wewnętrznej ścianie nośnej budynku. Do dziś utrudnia to poprawną eksploatację zarówno urządzeń grzewczych jak i pomieszczeń.

### Wnioski

W ramach badań do niniejszej publikacji dokonałam analizy wykazów hipotecznych zasobu, rzutów poszczególnych obiektów w ujęciu indywidualnym oraz w zestawieniu, jeśli były elementami grupy, ustaliłam stopień przekształceń rzutów oraz zrekonstruowałam oryginalny układ i funkcję budynków, określiłam standard mieszkaniowy prezentowanych obiektów w momencie postawienia oraz starałam się skorelować te informacje z intencją inwestora stawiającego dany obiekt.

W wyniku analizy wykazów hipotecznych oraz map wyróżniłam następujące podokresy rozwoju zabudowy czynszowej na ul. Smolki: 1) podokres poprzedzający urbanizację terenu, tj. od 1852 r. do lat siedemdziesiątych XIX w., 2) podokres wczesnej urbanizacji – od lat siedemdziesiątych XIX w. do roku 1885, 3) podokres dynamicznej urbanizacji, obejmujący lata 1885–1910, 4) podokres schyłkowy, tj. od 1910 r. do I wojny światowej.

W podokresie poprzedzającym urbanizację ul. Smolki była drogą łączącą trakt na Dobromil z traktem na Lwów. Biegła między polami i łąkami, w bliskim sąsiedztwie kopalni, zapewne gliny. Znajdowały się przy niej dwa murowane parterowe obiekty, z których jeden był miodosytnią, a drugi najpewniej pełnił funkcję mieszkaniową. Pozostałe kilkanaście budynków miało drewnianą konstrukcję i zostało zniszczone w trakcie procesu urbanizacji. Z tej zabudowy do dziś dotrwał jeden budynek murowany, oznaczony numerem 14.

<sup>87</sup> M. Dalecki, *Początki przemyskiej energetyki...*, s. 31.

W podokresie drugim powstawały jednopiętrowe, dwutraktowe budynki z nieparzystą liczbą osi, z bramą wejściową umieszczaną w osi środkowej, prowadzącą do sieni przechodniej i klatki schodowej umieszczonej w trakcie tylnym. Kuchnie sytuowano w osiach sąsiadujących z osią centralną, w trakcie tylnym. Rzuty były w zasadzie symetryczne, a obiekty wolnostojące. Wyjątkiem pod tym względem jest budynek przy ul. Smolki 4, gdyż obiekt ten prawdopodobnie został rozbudowany o piętro i dlatego klatka schodowa oraz sień rozwiązane są w sposób nietypowy, a rzut obiektu jest niesymetryczny. Jedyna całkowicie zachowana oryginalna klatka schodowa w kamienicy nr 19 ma konstrukcję policzkową na belkach drewnianych, z drewnianymi podstopnicami oraz balustradą z toczonych tralek drewnianych i bardziej wyrazistą, większą tralką w miejscu słupka startowego. W budynku nr 4 nie zachowała się balustrada, biegi schodów na policzkach drewnianych z drewnianymi podstopnicami. Klatka w kształcie litery L. Suche ubikacje we wszystkich budynkach grupy dostępne były z galerii komunikacyjnych w dostawionej do głównej bryły budynków kubaturze, z drzwiami otwierającymi się na zewnątrz. Zredukowane do minimum galerie komunikacyjne nie zajmują całej szerokości elewacji, prowadzą albo do dobudowanych w późniejszym okresie lokali mieszkalnych, albo do suchych ubikacji. Obiekty miały elewacje o oszczędnym detalu, w zasadzie ograniczającym się do opasek okiennych, gzymsu międzypiętrowego oraz wieńczącego. Detal nie jest prefabrykowany, prawdopodobnie został wykonany na miejscu, stosunkowo płaski, tj. niewiele wystaje przed lico muru i rzuca mało cienia na elewację. Same elewacje są raczej płaskie, tylko jeden obiekt ma skrajne ryzality, dość płytkie i wręcz uchodzące uwadze obserwatora. Wszystkie obiekty zostały przebudowane i rozbudowane w epoce oraz ponownie w okresie powojennym. Budynki z tego podokresu znajdują się na przeciwległych krańcach ul. Smolki, przy skrzyżowaniu z głównymi traktami.

W podokresie trzecim, czyli intensywnej urbanizacji, powstała większość zabudowy przy ul. Smolki. Duże działki o charakterze rolnym zostały albo rozparcelowane na mniejsze i zabudowane, albo zabudowano je, tworząc prywatne osiedla o charakterze zamkniętym. Na terenie powstały też budynki prywatne o podwyższonym standardzie. Osoby, które już w poprzednim podokresie posiadały na opracowywanym terenie działki oraz budynki, zdecydowały się na ich przebudowę i rozbudowę, nie tylko o oficyny, ale też o nowe kamienice. W zależności od intencji inwestora powstały zasób podzielono w danym podokresie na następujące zbiory: kamienice nr 3, 5, 7, 9 i 11 postawione jako pierzeja na terenie stanowiącym pierwotnie jedną działkę, kamienice nr 12 i 15, kamienica nr 26, kamienice nr 28 i 30 oraz budynki przy ul. Słowackiego 47 i 49 (tworzące zamknięte prywatne osiedle), kamienica przy ul. Smolki 6 i Łukasieńskiego 2 oraz przy ul. Słowackiego 51 opracowywana osobno.

Wszystkie budynki mają pięć lub siedem osi, rzuty w większości symetryczne, z bramą wejściową/wjazdową w osi środkowej, sienią przechodnią/przejazdową w trakcie frontowym teźże osi oraz klatką schodową w trakcie tylnym w osi

sąsiadującej z osią centralną bądź też nad tą osią w kondygnacjach wyższych. Pierwszy bieg klatki poprowadzony został wzdłuż ściany nośnej, w przestrzeni wyciętej z pomieszczenia znajdującego się w osi sąsiadującej z osią centralną. Są to tzw. klatki sprzężone z sienią przejazdową. Wyjątkiem jest tu kamienica nr 11, która była ostatnim budynkiem w pierzei i została rozbudowana o co najmniej jedno piętro oraz oficynę i wydłużona o dwie osie okienne, pod którymi na parterze umieszczono sieni przejazdową. Były to obiekty trójtraktowe we wszystkich osiach z wyjątkiem skrajnych. W trakcie środkowym umieszczano korytarze (przedpokoje) mieszkań, które w poprzednim podokresie nie występowały. Jeśli w jakiś sposób przy ścianie szczytowej zapewniono dostęp do światła i powietrza (przez niezabudowanie ściany szczytowej bądź wprowadzenie dodatkowego podwórza studni, jak między kamienicami nr 3 i 5 oraz 5 i 7), to w takiej ścianie umieszczano dodatkowe pomieszczenie w trakcie środkowym.

Klatki schodowe w tych kamienicach są o prostych biegach, policzkowe z drewnianymi stopnicami i policzkami z belek stalowych, z tynkowanym bądź osłoniętym żaluzją podniebieniem oraz w większości ze spocznikami międzypiętrowymi. Balustrady są bardzo ozdobne, w większości z kutych elementów prefabrykowanych z profilowaną drewnianą poręczą. Kuchnie umieszczone zostały w trakcie tylnym w osiach sąsiadujących z osią centralną, często zaopatrzone w dodatkowe, niezależne drzwi dla służby prowadzące na części wspólne kamienicy, czyli korytarze, klatki schodowe oraz galerie komunikacyjne. Jeśli chodzi o usytuowanie kuchni, wyjątkiem są kamienice, pomiędzy którymi umieszczono podwórza studnie pozwalające na wprowadzenie dodatkowego pomieszczenia w środkowym trakcie przy ścianie szczytowej kamienic tworzących pierzeję. W takim przypadku kuchnie zazwyczaj umieszczano w trakcie środkowym przy ścianie szczytowej, z oknem wychodzącym na podwórze studnie.

Galerie komunikacyjne były bezpośrednio dostępne z korytarzy na piętrach i obiegały elewacje podwórkowe na całej ich długości. Wejście umieszczano w osi centralnej elewacji podwórkowej. Galerie prowadzą do oficyn i w większości wypadków są jedyną drogą ewakuacji dla ich mieszkańców. Suche ubikacje zazwyczaj miały drzwi otwierające się na galerię komunikacyjną, na którą często wychodziły też drzwi kuchenne, dając służbie dostęp do kuchni bez przechodzenia przez mieszkanie. Oficyny – o ile występowały – umieszczane były w skrzydłach wzdłuż granicy działki. Oficyny były jednotraktowe, z oknami tylko od strony podwórza, pozbawione korytarzy. W przypadku kamienic o wyższym standardzie budynki zaopatrywano w dodatkową klatkę schodową dla służby. Prowadziła ona wówczas na strych i miała konstrukcję drewnianą, bez spoczników międzypiętrowych i była zabiegowa.

Jeśli w kamienicy występowała klatka schodowa dla służby, to główna klatka schodowa kończyła się na ostatniej kondygnacji mieszkalnej. W okresie powojennym te dodatkowe klatki schodowe likwidowano, a w ich miejscu umieszczano pionowe łazienkowe, co wymuszało przedłużanie głównych klatek schodowych na

strych przez wykonanie dodatkowego – często żelbetowego – biegu. Miało to miejsce w budynkach nr 7 oraz 15. Z klatek schodowych dla służby był swobodny dostęp na galerię komunikacyjną bądź bezpośrednio do kuchni (budynek nr 7). Na parterze dostępna była ona z podwórza.

Elewacje budynków tej podgrupy są dwupiętrowe, często z suteroną przeznaczoną na handel lub warsztaty rzemieślnicze. Być może jest to specyfika Przemysła jako miasta położonego na wzgórzach. Ze względu na spadek terenu większość obiektów ma w kondygnacji podziemnej w głębszej części piwnice, a w płytszej sutereny, wykorzystywane jako lokale usługowe, rzadziej mieszkalne. Elewacje symetryczne zaopatrzone w skrajne i/lub centralne ryzality odczuwalnej, wyraźnie zarysowanej głębokości. Detal mięsisty, rzeźbiarsko opracowany, znacznie wystający przed lico elewacji, rzucający sporo cienia, w dużej mierze prefabrykowany. Na elewacjach chętnie operowano teksturą poszczególnych elementów, np. boni, płycin – w celu uzyskania różnych efektów światłocieniowych. Partery są boniowane, a na elewacjach dobudowano balkony o plastycznie uformowanych balustradach i konsolach. Z dokumentacji zdjęciowej wiadomo, że występowały też balkony na płycie żelbetonowej z mурowaną balustradą, jednak nie przetrwały one wojny. Układ balkonów na poszczególnych piętrach nie powtarza się (np. na piętrze występują balkony w skrajnych ryzalitach, a na drugim piętrze w osi środkowej). Schemat funkcjonalny i estetyczny ulegał lekkim modyfikacjom w zależności od intencji inwestycyjnej osoby stawiającej obiekt.

Ostatni okres to czas od roku 1910 do I wojny światowej. W zasobie mamy dwa budynki (Smolki 22 i 24) reprezentujące zbiór, który został ufundowany przez tego samego inwestora. Obiekty zostały zorganizowane jako pierzeja wraz z wcześniej wybudowaną kamienicą nr 26. Dyspozycja przestrzenna w stosunku do poprzednich rzutów wykazuje liczne anomalie: budynek nr 22 ustawiono funkcjonalnie „tyłem do przodu”, tj. umieszczając klatkę schodową oraz kuchnię w trakcie frontowym, a nie tylnym. Budynek jest symetryczny w rzucie.

W kamienicy nr 24 zaburzono klarowną powtarzalność osi elewacji na kolejnych piętrach przez wprowadzenie w osi drugiej drzwi i przesunięcie okna. Część mieszkalną od usługowej oddzielono sienią przechodnią. Rzut jest asymetryczny.

Klatki schodowe w obu budynkach są betonowe, różnią się w rzucie, ale zostały zrealizowane z tych samych elementów wykończeniowych (prefabrykowanych tralek, płytek etc.). Obiekty nie zaopatrzone w galerie komunikacyjne. Elewacje są zróżnicowane: jedna z kamienic w stylu secesji wiedeńskiej, druga neogotycka.

Po omówieniu kwestii związanych z podziałem ze względu na datowanie czas pochylić się nad związkiem między intencją inwestora a rozwiązaniami zastosowanymi w obiektach.

Budynki nr 3, 5, 7 i 9 oraz kamienica przy ul. Łukasieńskiego 1 zostały postawione inwestycyjnie w celu sprzedaży. Budynki te zajmują większość powierzchni działki, mają sienie przejazdowe sprzężone z klatkami schodowymi.

Zorganizowano je w pierzeje (jak te przy Smolki) lub jako początek pierzei (kamienica przy Łukasieńskiego). Zbiór ten wyróżnia zastosowanie sieni przejazdowej połączonej z klatką schodową. Tylko w tym zbiorze zastosowano takie rozwiązanie. Gdy kamienica o nr. 11 zmieniła charakter z domu na potrzeby własne na obiekt nastawiony na zysk (o czym świadczy rozbudowa o oficynę), zaopatrzone ją w sień przejazdową i rozbudowano tak, by maksymalnie wypełniła przestrzeń na działce.

Kamienice nr 12 oraz 15 były budynkami postawionymi na potrzeby własne, o podwyższonym standardzie. Są one siedmioosiowe, trójtraktowe, wolnostojące, z wejściem głównym cofniętym w stosunku do elewacji i poprzedzonym długim, zewnętrznym biegiem schodów, który zazwyczaj znajduje się w sieni przechodniej. Dostęp do podwórza zapewniono wzdłuż ściany szczytowej obiektu. Są to budynki zaopatrzone w dodatkowe klatki schodowe dla służby, dostępne na parterze z terenu, a na piętrze z galerii komunikacyjnych. Główne klatki schodowe kończyły się na poziomie najwyższej kondygnacji użytkowej, a klatki schodowe dla służby prowadziły na strych. Dostęp do piwnicy z głównej klatki schodowej zorganizowano pod pierwszym biegiem. Główne klatki schodowe ozdobiono polichromią. Budynek nr 12 nie ma oficyny, budynek nr 15 dysponuje nie tyle oficyną, co dwutraktowym skrzydłem zaopatrzonym w elewację z detalem architektonicznym. W obu kamienicach galerie komunikacyjne obiegają elewacje podwórkowe, a suche ubikacje zostały funkcjonalnie odsunięte od funkcji mieszkalnych i są dostępne z galerii. Kuchnie umieszczono standardowo – w traktach tylnych, w osiach sąsiadujących z osią centralną. W budynku nr 12 w suterenie od początku prowadzona była działalność gospodarcza. W przypadku budynku nr 15 brak informacji.

Zupełnie inne są obiekty stanowiące zamknięte prywatne osiedla. Mowa tu o budynkach przy ul. Smolki 16, 18, 20, 22, 24 i 26 oraz Smolki 28 i 30, Słowackiego 47 i 49. Wszystkie kamienice czynszowe należące do tego zbioru cechuje wspólny odkryty wjazd wzdłuż ściany szczytowej jednego z budynków, prowadzący do wspólnego podwórza. Wjazd ten zaopatrzone był w bramę. W przypadku pierwszego z osiedli mamy pewność, że była ona zamykana na noc. Na tymże osiedlu, na wspólnym podwórzu została umieszczona dostępna dla lokatorów kamienic studnia (pompa), która istnieje do dziś. Poszczególne budynki miały różne w wystroju elewacje, ale wystrój klatek schodowych był realizowany z tych samych materiałów dostępnych na rynku (prefabrykowanych tralek, płytek). Jeśli pomiędzy poszczególnymi obiektami grupy występowały różnice w wystroju klatki schodowej, wynikały z tego, że obiekty te stawiano w innym czasie, jako kolejny etap tej samej inwestycji (np. nr 22 i 24 jako uzupełnienie zespołu budynków 16, 18, 20 i 26, czy też budynek 28 jest odmienny od pozostałych obiektów grupy, jako pierwszy).

Ponieważ komunikacja z podwórzem rozwiązana była w sposób zbiorowy, wszystkie kamienice miały sienie przechodnie. Te pochodzące z podokresu intensywnej urbanizacji posiadały ponadto galerie komunikacyjne. W przypadku budynków przy Smolki 30 i Słowackiego 49 galerie komunikacyjne

układały się w jeden układ komunikacyjny połączony wspólną dodatkową klatką dla służby, obsługującą oba obiekty. Budynki postawione na potrzeby własne, czyli kamienice z okresu intensywnej urbanizacji (tj. przy ul. Smolki 12 i 15, ale także wszystkie obiekty z podokresu drugiego), były wolnostojące, z sieniami przechodnimi i wjazdem na podwórze wzdłuż ściany szczytowej obiektu. Budynki we wszystkich budynkach grupy są dodatkowo wyposażone w klatkę schodową dla służby, natomiast główna klatka schodowa pokryta była polichromią i miała bardzo bogaty wystrój. W przypadku budynków nr 12 i 15 trudno określić pozostałe ich cechy jako charakterystyczne dla grupy, gdyż łączy je osoba projektanta, wszelkie podobieństwo rzutów i elewacji może więc wynikać z jego warsztatu.

Na podstawie dokumentacji z archiwum PWiK oraz zasobów z teczek technicznych administratorów stwierdziłam, że obiekty w momencie wybudowania wyposażone były w suche ubikacje i doły kloaczne. W niektórych kamienicach doły mogły być podłączone do kanału znajdującego się w ulicy, jednak w przypadku niektórych obiektów przykanaliki na pewno wykonano dopiero w latach międzywojennych. Wodę użytkową czerpano ze studni. Po wprowadzeniu obowiązku kanalizacyjnego właściciele obiektów byli zobowiązani wykonać po jednym punkcie czerpalnym wody na piętro, podłączyć doły kloaczne do kanalizacji miejskiej oraz przebudować klozety tak, by były splukiwalne. Wykonanie łazienek oraz toalet w poszczególnych mieszkaniach pozostawało w gestii mieszkańców. Jeśli zdecydowano się na łazienki, wydzielane były one z kuchni, natomiast toalety umieszczano bliżej strefy wejścia. Większość właścicieli kamienic wywiązała się z obowiązku kanalizacyjnego pod koniec lat trzydziestych XX w. Wyjątkiem był generał Grandowski, który wydzielił kuchnie, łazienki i ubikacje we wszystkich swoich kamienicach już w roku 1918 r.

Brak informacji o elektryfikacji poszczególnych obiektów, niemniej jednak sama ulica Smolki w okresie intensywnej urbanizacji była zelektryfikowana, prawdopodobnie działała na niej również linia telefoniczna. Na etapie budowy obiektów tych nie wyposażano w kominy wentylacyjne, natomiast kominy spalinowe umieszczano przy ścianach wewnętrznych nośnych obiektów, w narożnikach pomieszczeń. Jeden kanał obsługiwał wszystkie piece i kuchnie z pomieszczeń sąsiadujących z kanałem, podłączano je też na co drugim piętrze (parter z drugim piętrzem, suterena z pierwszym).

Mam nadzieję, że wyniki moich badań staną się elementem dyskusji o zróżnicowaniu, wartości oraz potrzebie ochrony budownictwa czynszowego. Zdaję sobie sprawę, że opracowanie to nie wyczerpuje tematu rozwoju Przemysłu w omawianym okresie ani nie jest przekrojową rozprawą dotyczącą budownictwa czynszowego, ze względu na stosunkowo mały zasób, żywię jednak nadzieję, że wyniki zostaną wykorzystane do sformułowania następnych hipotez i zainspirują do kolejnych badań szybko degradującego się zasobu, jakim są przemyskie kamienice czynszowe.



## Bibliografia

### Źródła archiwalne:

Archiwum Państwowe w Przemysłu:

sygn. 1336 M, mapa *Stadt Przemyśl mit den Lemberger, Podzamcze u. Zasanie Vorstädten in Galizien* z 1852 roku.

Biblioteka Główna Uniwersyteku Mikołaja Kopernika w Toruniu:

sygn. M-1860, mapa *Stadtplan von Przemyśl* z 1898 roku.

Österreichisches Staatsarchiv w Wiedniu:

mapa *K.K. Genie und Befestigungs-Bau Direktion zu Przemyśl* z lat 1888–1889.

Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przemysłu:

dokumenty liczby wykazu hipotecznego, ul. F. Smolki 1/A. Dworskiego 18 – LWH 1433; ul. F. Smolki 3 – LWH 1540; ul. F. Smolki 4 – LWH 1438, 2405; ul. F. Smolki 5 – LWH 1437; ul. F. Smolki 6 – LWH 1438, 3552; ul. F. Smolki 7 – LWH 1435; ul. F. Smolki 9 – LWH 1436; ul. F. Smolki 11 – LWH 1556; ul. F. Smolki 12 – LWH 2394; ul. F. Smolki 15 – LWH 1443; ul. F. Smolki 19 – LWH 1432; ul. F. Smolki 22 – LWH 1178; ul. F. Smolki 24 – LWH 2972; ul. F. Smolki 26 – LWH 1176; ul. F. Smolki 28 i 30, ul. J. Słowackiego 49 – LWH 1612; ul. J. Słowackiego 47 – LWH 1964 i 1613; ul. J. Słowackiego 51 – LWH 1538; ul. W. Łukasińskiego 1 – LWH 1866.

Zasoby Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Przemysłu – Archiwum Działu Technicznego:

kamienica przy ul. F. Smolki 2/A. Dworskiego 18 – teczka 746; kamienica przy ul. F. Smolki 3 – teczka 901; kamienica przy ul. F. Smolki 4 – teczka 902; kamienica przy ul. F. Smolki 5 – teczka 903; kamienica przy ul. F. Smolki 6 – teczka 904; kamienica przy ul. F. Smolki 7 – teczka 905; kamienica przy ul. F. Smolki 9 – teczka 906; kamienica przy ul. F. Smolki 12 – teczka 910; kamienica przy ul. F. Smolki 15 – teczka 914; kamienica przy ul. F. Smolki 19 – teczka 918; kamienice przy ul. F. Smolki 22 i 24 – teczka 920; kamienica przy ul. F. Smolki 24 – teczka 6336; kamienica przy ul. F. Smolki 26 – teczka 922; kamienica przy ul. F. Smolki 28 – teczka 924; kamienica przy ul. F. Smolki 30 – teczka 925; kamienica przy ul. J. Słowackiego 47 – teczka 840; kamienica przy ul. J. Słowackiego 49 – teczka 842; kamienica przy ul. J. Słowackiego 51 – teczka 844; kamienica przy ul. W. Łukasińskiego 1 – teczka 2148.

### Źródła drukowane:

H. z Seifertów Jabłońska, *Dziennik z oblężonego Przemyśla 1914–1915*, wstęp, przypisy i oprac. S. Stępień, Przemysł 2017.

*Wykaz ulic, placów i domów w mieście Przemyślu, sporządzony na podstawie numerowania w roku 1895 przeprowadzonego*, Przemysł 1895.

*Wykaz ulic, placów i domów w mieście Przemyślu rok*, Przemysł 1899.

*Wykaz ulic, placów i domów w mieście Przemyślu*, Przemysł 1900.

*Wykaz ulic, placów i domów*, w: *Skorowidz miasta Przemyśla wraz z planem miasta*, zebrał i wydał J. Styfi, Przemysł 1905.

*Wykaz ulic, placów i domów w mieście Przemyślu*, Przemysł 1910.

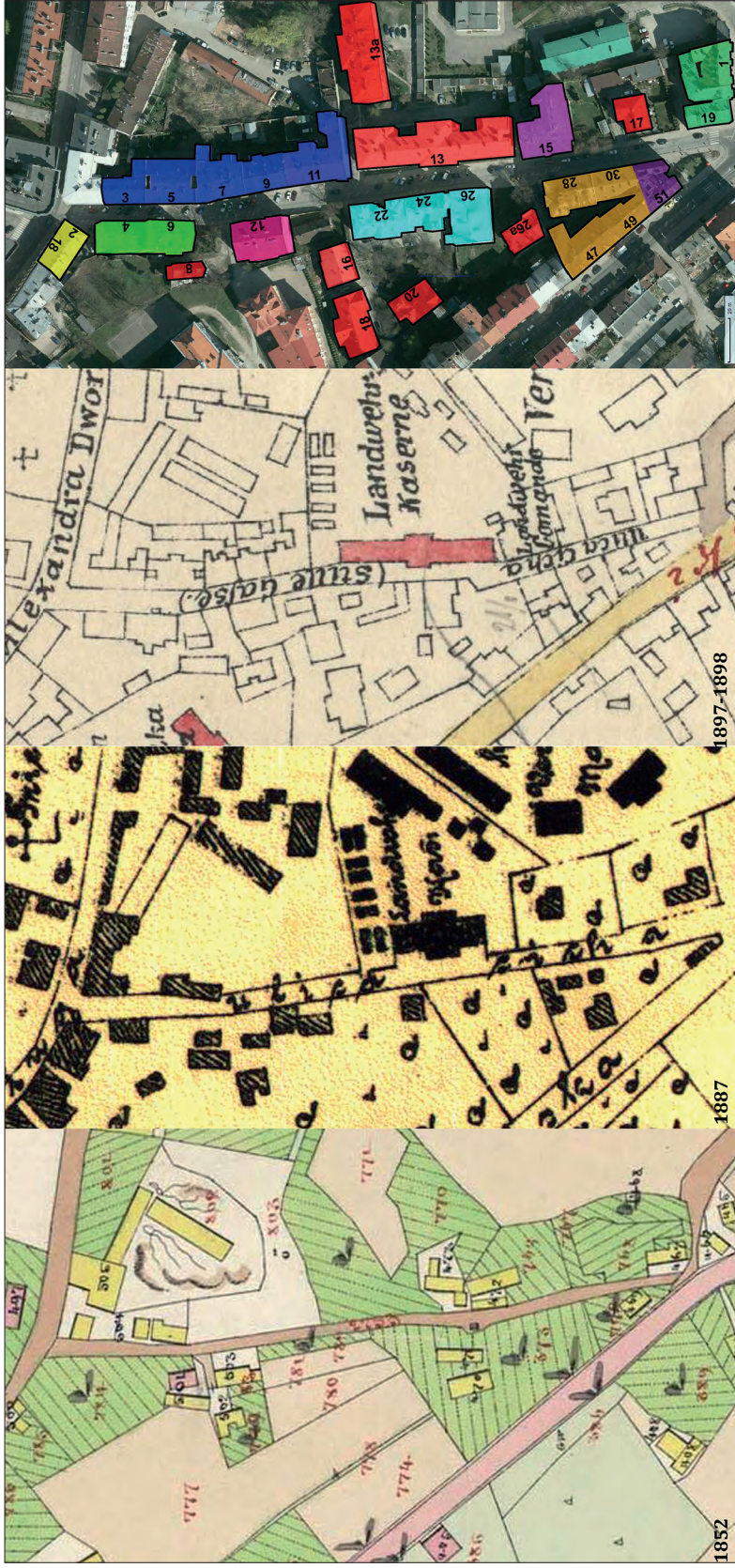
*Wykaz ulic, placów i domów w mieście Przemyślu*, Przemysł 1932.

**Opracowania:**

- K. Arłamowski, *Rozwój przestrzenny Przemysła*, „Roczniki Dziejów Społecznych i Gospodarczych” 1955, t. 15, s. 161–194.
- M. Dalecki, *Rozbudowa urzędów komunalnych Przemysła w latach 1867–1914*, „Rocznik Historyczno-Archiwalny” 1989, t. 6, s. 49–62.
- M. Dalecki, *Początki przemysłowej energetyki 1895–1918*, „Rocznik Historyczno-Archiwalny” 2004, t. 18, s. 31–58.
- M. Dalecki, *Rozwój przestrzenny Przemysła w latach 1867–1914*, w: *Rozwój przestrzenny miast galicyjskich położonych pomiędzy Dunajcem a Sanem w okresie autonomii galicyjskiej. Materiały sesji, Jasło 23–24 kwietnia 1999*, red. Z. Beiersdorf, A. Laskowski, Jasło 2001, s. 141–152.
- F. Forstner, *Twierdza Przemysł*, Warszawa 2000.
- J.T. Frazik, *Kamienica Cegielczyńska przy Rynku przemyskim oznaczona numerem piątym*, „Rocznik Przemyski” 1986, t. 24–25, s. 195–226.
- J.T. Frazik, R. Frazikowa, *Kamienica Brzykowska przy Rynku przemyskim nr 9*, „Materiały i Studia Muzealne” 1988, t. 7, s. 113–154.
- R. Frazikowa, *Monografia kamienicy nr 6 przy Rynku przemyskim*, „Rocznik Przemyski” 1986, t. 24–25, s. 227–264.
- K. Girtler, *Przemysł w zaraniu doby autonomicznej. Opowiadania o rzeczach widzianych z zawróceniem wzroku w przeszłość*, do druku przyg. A.S. Fenczak, Przemysł 1999.
- M. Gosztyła, *Odnowa kamienic miasta Przemysła*, „Rocznik Historyczno-Archiwalny” 1995, t. 9, s. 19–28.
- M. Gosztyła, *Ustrój nośny kamienicy Rynek 16 w Przemysłu jako podstawa formy i funkcji obiektu mieszczkańskiego z XVI w.*, „Materiały i Studia Muzealne” 1982, t. 5, s. 209–214.
- M. Gosztyła, *Zachowanie wartości historyczno-konserwatorskich kamienicy przy Rynku Przemyskim nr 11*, „Materiały i Studia Muzealne” 1988, t. 7, s. 155–162.
- B. Gutowski, *Secesja w architekturze Przemysła*, Przemysł 2007.
- T. Idzikowski, *Twierdza Przemysł. Powstanie, rozwój, technologie*, Krosno 2014.
- D. Łukasiewicz, *Problem mieszkaniowy i higiena w Prusach 1806–1871*, „Colloquium Wydziału Nauk Humanistycznych i Społecznych AMW” 2012, nr 2, s. 41–64.
- A. Łupienko, *Kamienice czynszowe Warszawy 1864–1914*, Warszawa 2015.
- J. Mach et al., *Przemysł, w: Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja*, t. 1: *Miasta historyczne*, red. W. Zin, Warszawa 1986, s. 21–25.
- A. Maj, *Łazienki w polskich kamienicach w XIX wieku i do II wojny światowej*, „Roczniki Humanistyczne” 2013, t. 61, nr 4, s. 143–158.
- J. Malczewski, *Przemysł w latach 1772–1914. Budownictwo, gospodarka komunalna, przemiany przestrzenne*, Rzeszów 2009.
- J. Malczewski, *Przemysł. Zarys rozwoju przestrzennego od powstania do roku 1914*, Rzeszów 2014.
- Miasto Przemysł*, cz. 1: *Zespoły sakralne*, red. J. Sito, oprac. P. Krasny, J. Sito, Warszawa 2004 („Katalog zabytków sztuki w Polsce”, t. 10).
- J. Roguska, *Pomiary detalu architektonicznego kamienic warszawskich z drugiej połowy XIX i początku XX wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 2011, nr 3, s. 113–126.
- M.J. Sołtysik, *Termin i pojęcie kamienicy w tradycji historycznej*, w: *Kamienica w krajach Europy Północnej*, red. M.J. Sołtysik, Gdańsk 2004, s. 32.
- I. Zając, *Rozwój zabudowy przemysłowych przedmieść*, „Rocznik Historyczno-Archiwalny” 1995, t. 10, s. 93–124.

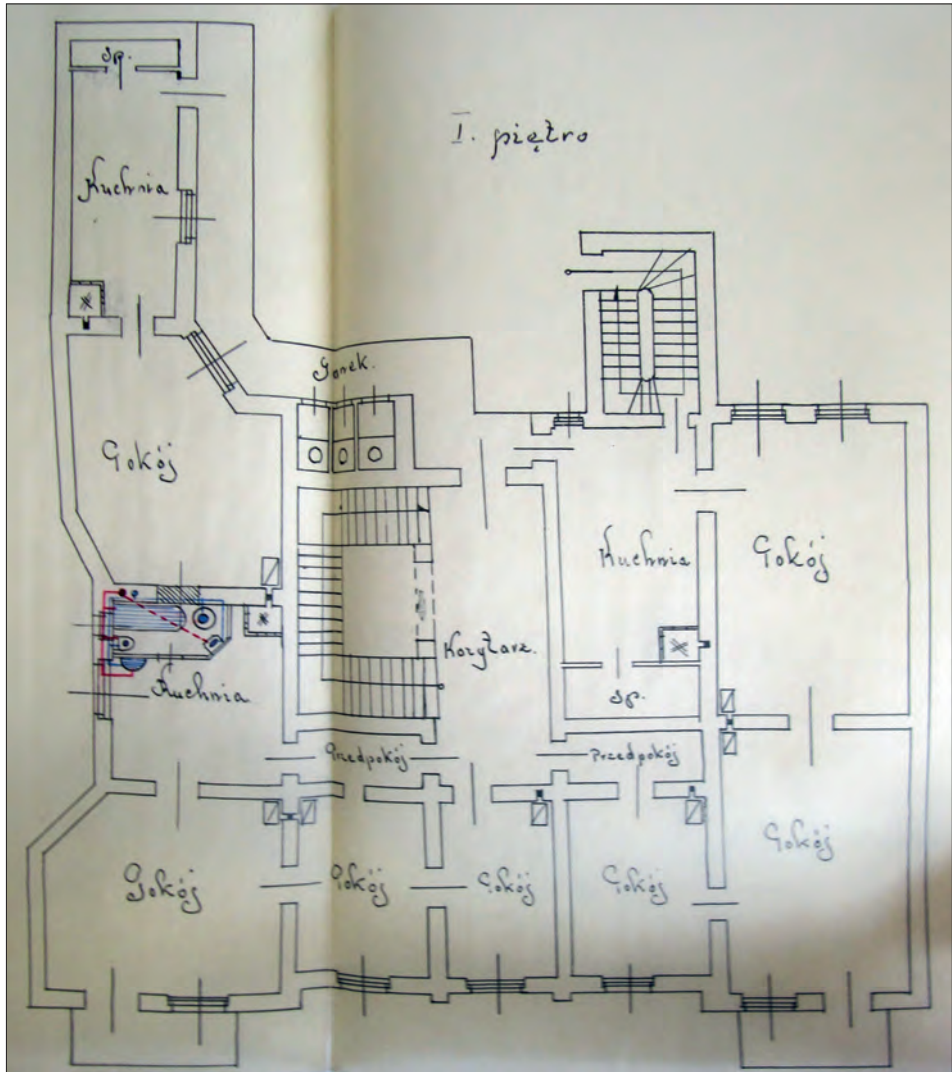
**Netografia:**

twierdzaprzemysl.org, www.twierdzaprzemysl.org

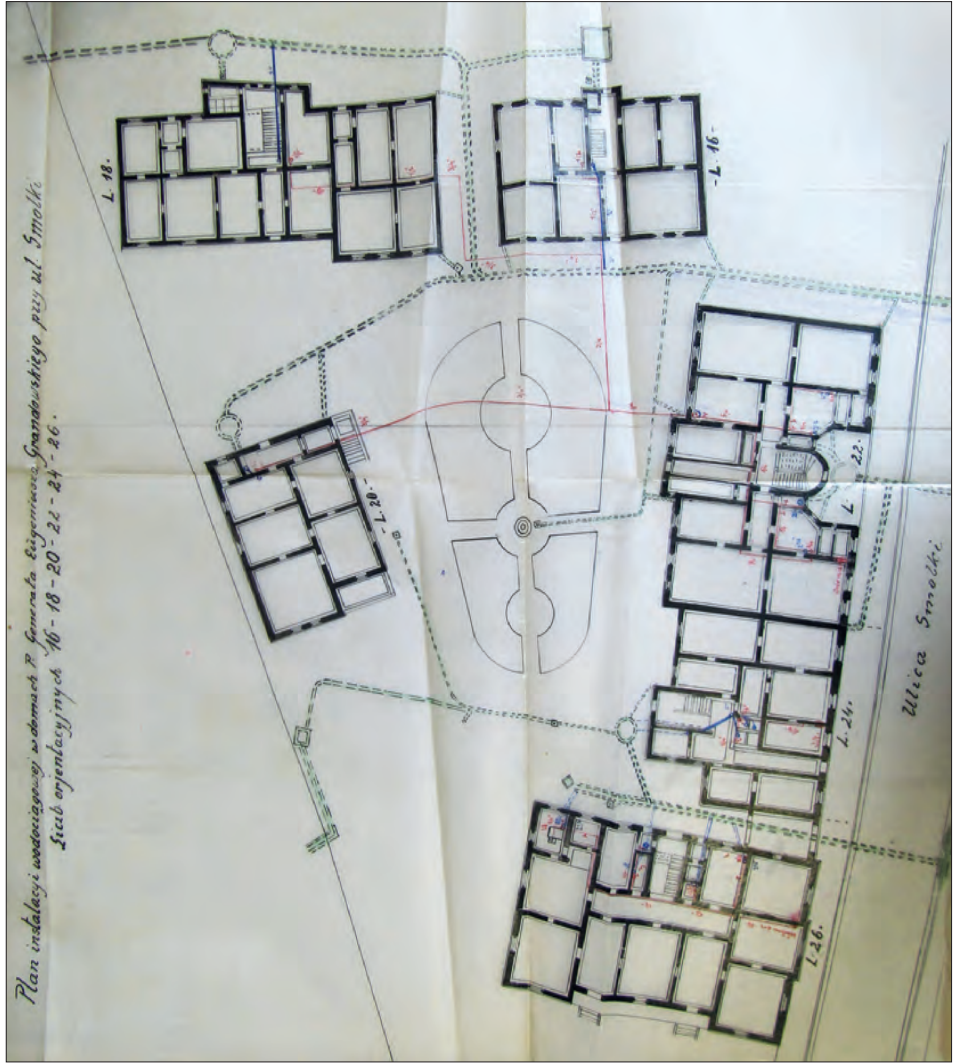


Zasób na mapie kolejno z 1852, 1887, 1897-98 oraz obecnie. Mapa katastralna miasta z 1852 r., zbiory Archiwum Państwowego w Przemysłu, syg. 1336 M; mapa K.K. Genie und Befestigungs-Bau Direktion zu Przemysł z 1887 roku, Austriackie Archiwum Państwowe w Wiedniu; mapa Stadtplan von Przemysł z lat 1897-1898, Biblioteka Główna UMK w Toruniu, syg. M-1860; Mapa z zasobów Google maps. Opracowanie: Autorka





Rzut I piętra w kamienicy przy ul. F. Smolki 7. Widać dobudowaną łazienkę oraz „służbową” klatkę schodową (dziś nieistniejącą), 1935 r. Archiwum działu technicznego PWIK, teczka 905.



Projekt budowy systemu kanalizacji dla zespołu budynków o adresach ul. Franciszka Smolki 16, 18, 20, 22, 24, 26 (przed 1920 r.). Archiwum działu technicznego PWIK,teczka 920.