

==== WYDAWNICTWO KASY WZAJEMNEJ POMOCY  
I PRZEZORNOŚCI DLA OSÓB PRACUJĄCYCH NA POLU  
TECHNICZNEM. =====

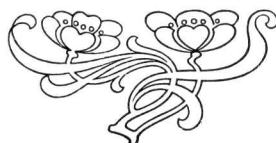
JÓZEF HOLEWIŃSKI

INŻ. ARCHIT.



# MIASTO PRZYSZŁOŚCI

(GARDEN CITY)



W A R S Z A W A .

SKŁAD GŁÓWNY

W KSIĘGARNI E. WENDE i S-ka (T. HIŻ i A. TURKUŁ).

1909.

III 33821

Druk Rubieszewskiego i Wrotnowskiego w Warszawie.

Ubiegły XIX wiek, zwłaszcza zaś ostatnie jego dziesięciolecia, zaznaczyły się niezwykle szybkim wzrostem miast. Przyczyną zjawiska tego jest wiele, najgłówniejszą wszakże jest niewątpliwie rozwój wielkiego przemysłu fabrycznego, który dzięki szybkim postępom techniki zagarnął całkowitą niemal wytwórczość i, skupiając się w większych środowiskach, przyciągał ku nim rok rocznie tysiące i krocie żądnych pracy rąk roboczych.

Ogólna ludność miast w Europie liczących 100 000 lub więcej mieszkańców wzrosła w XIX stuleciu z pięciu do czterdziestu milionów, tak iż obecnie wynosi prawie  $\frac{1}{10}$  część całkowitej ludności Europy. We Francji w r. 1800 były tylko 3 miasta z ludnością powyżej 100 000, obecnie jest ich 15, z ogólną liczbą mieszkańców  $5\frac{1}{2}$  miliona, co stanowi prawie  $\frac{1}{7}$  część ludności całej Francji; w Niemczech stosunek ten jest jeszcze większy, bo wynosi 1 : 5. Wreszcie w Anglii ludność samego tylko Londynu z przedmieściami wynosi blisko  $\frac{1}{5}$  mieszkańców Wielkiej Brytanii.

Miast liczących milion ludności lub więcej w r. 1800 nie było w Europie wcale, dziś jest ich 7.

Wzrost niektórych poszczególnych miast był następujący: ludność Berlina powiększyła się w ciągu XIX stulecia  $6\frac{1}{2}$  razy; Brukseli 5 razy, Londynu i Moskwy — 4, Paryża i Wiednia  $3\frac{1}{2}$  razy. Warszawa w r. 1800 miała 74 590 mieszkańców, w r. 1850 — 163 597, w r. 1900 — 688 010 mieszkańców. Najszybciej wszakże wzrastały miasta amerykańskie; ludność New Yorku np. powięk-

szyla się w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat 30 razy, Bostonu 20 razy.

Był czas, niedawno jeszcze, gdy uważano powszechnie ten szybki wzrost miast za objaw ze wszechmiar pożądany, upatrując w nim z jednej strony zadatek dobrobytu i bogactwa kraju, z drugiej strony dowód rozwoju życia umysłowego i społecznego, które z konieczności zakwitać może tylko w większych środowiskach.

Dziś jednak, niezależnie od dodatnich stron życia wielkomiejskiego, stają się coraz oczywistsze i coraz groźniejsze w następstwach strony ujemne wielkich miast. W rzeczy samej przeludnienie miast wywołało cały szereg poważnych zmian w życiu społecznym i ekonomicznym i mnóstwo nowych jego przejawów, wywołało wiele nowych i zaostrzyło wiele dawnych, nierozwiązanych dotąd spraw—między innymi niesłychanie ważną sprawę mieszkań uboższej ludności.

Niepomiernie wysokie ceny placów w wielkich miastach doprowadziły do coraz to ciasniejszego zabudowania miast, do coraz to wyższych cen najmu mieszkań i co za tem idzie coraz większego ich przepełnienia. W Berlinie, gdzie zrobiono stosunkowo bardzo wiele dla złagodzenia kwestyi mieszkaniowej, rodziny robotnicze posiadają zwykle jedną tylko izbę i kuchnię. W bogatym Glasgowie połowa ludności zajmuje mieszkania złożone z jednej izby lub izby z kuchnią. W Moskwie  $\frac{1}{4}$  część ludności mieszka w lokalach jednoizbowych, przyczem izbę tę zajmuje 4 do 10, nieraz więcej jeszcze mieszkańców!

Jak doniosły wpływ na zdrowie publiczne ma sprawa mieszkaniowa wskazuje fakt, iż śmiertelność znajduje się w ścisłym związku z gęstością zaludnienia. Ciekawy przykład pod tym względem stanowią szczegółowe dane statystyczne Lipska; w mieszkaniach, gdzie na 1 pokój przypada średnio 1 mieszkaniec, na 1000 osób umiera rocznie średnio 11, przy dwóch mieszkańcach w 1 pokoju śmiertelność wynosi rocznie  $26\text{‰}$ , przy trzech— $34\text{‰}$ .

W równym stopniu zgubnie jak na zdrowie fizyczne tak i na zdrowie moralne mieszkańców wpływa przeludnienie miast. Wąskie zaułki wielkomiejskie, ponure podwórza, dokąd nie zachodzi promień słońca, ciasne i wilgotne izby a raczej nory, gdzie bez światła i powietrza gnieździ się po parę niekiedy rodzin, są siedli-

skiem nietylko wszelkich zarazków chorobotwórczych, lecz jednocześnie też siedliskiem zarazy i zgnilizny moralnej; więc też w wielkich miastach spotykamy najwięcej zbrodni i przestępstw, najgłębiej zapuściły korzenie alkoholizm i prostytutcja.

Z drugiej strony szczelne zabudowanie miast, ich kręte i wąskie uliczki, nieforemne działki budowlane, słowem bezplanowość w zabudowaniu, którym kierował często jedynie ślepy przypadek, powoduje mnóstwo niedogodności natury czysto praktycznej i ekonomicznej; tak np. skutkiem niemożności zbudowania dworców kolejowych i stacyi towarowych we właściwych ku temu miejscach, wiele kapitału i czasu pochłania nieprodukcyjne wożenie przez miasto surowych materiałów i towarów, przez co powiększa się zgiełk uliczny i szybko niszczą się kosztowne bruki; częstokroć nie można skutkiem ciasnoty ulic prowadzić linii tramwajowych tam właśnie, gdzie były one najpotrzebniejsze.

I pod względem estetycznym nasze miasta, zwłaszcza nowsze i fabryczno-handlowe ich dzielnice—z małemi wyjątkami—pozostawiają wiele do życzenia; proste i sztywne ulice, zwykle bez skrawka zieleni, zadymione, posępne i szare w swym ogólnym kolorycie, z szablonowo banalnymi domami nużą oko swą jednostajnością i szarzyzną, nie dając zwykle dla wzroku żadnych wytycznych punktów oparcia. Piękne pojedyncze budowle, bez odpowiedniego dla siebie tła, giną zwykle w tym szarym tłumie koszar mieszkaniowych, lub, nie mając odpowiedniego otoczenia, nie robią na widzu oczekiwanego wrażenia. I ta sama banalna szarzyzna, bez żadnego piętna arcyzmu, cechuje zazwyczaj wnętrza tych domów, mieszkania ludności wielkomiejskiej. Tymczasem miasto jako całość może i powinno być nie bezmyślnym konglomeratem budynków, lecz dziełem sztuki, jak dziełem takim bywają oddzielne budynki. Przytem piękno samo przez się bynajmniej nie jest tak kosztownem, jakby się zdawać mogło i sztuka może być uprzystępniona dla uboższych nawet. Dom „piękny“ może być nietylko nie droższym od domu „brzydkiego“, ale nawet tańszym od niego. Skromny i oszczędnie zbudowany dworek podmiejski ubożego pracownika może być pod względem estetycznym wart nierównie więcej od kosztownego i wspaniałego gmachu.

Pomimo wszakże tak licznych i poważnych braków i ujem-

nych stron naszych współczesnych miast, w porównaniu z ich stanem przed kilkudziesięciu jeszcze laty, nie mówiąc już o czasach dawniejszych, daje się zauważyć ogromny postęp na każdym niemal polu; szczególnie zaś wiele uczyniono pod względem uzdrowotnienia miast; najlepszym tego dowodem jest zmniejszenie się śmiertelności w miastach. W Warszawie, w miarę zaprowadzania prawidłowej kanalizacji i innych ulepszeń zdrowotnych, śmiertelność, która w połowie XIX wieku wynosiła zwykle około 40<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, zmniejszała się jak następuje: w roku 1880 wynosiła około 30<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, w r. 1890—25<sup>0</sup>/<sub>00</sub>, 1900—22<sup>0</sup>/<sub>00</sub>.

W wielu miastach zagranicznych (w Paryżu, Londynie i innych), były kosztem olbrzymich nakładów burzone całe dzielnice gęsto zabudowane starami, niezdrowymi domami i na ich miejsce prowadzone nowe szerokie ulice, zabudowane według współczesnych wskazań higieny; wszędzie prawie wydawano przepisy budowlano-policyjne, uwzględniające na równi z wymaganiami technicznymi i wymagania zdrowotne. Również przedsięwzięto energiczną walkę z nędzą mieszkaniową uboższych klas. Powstały liczne towarzystwa budowy tanich i higienicznych mieszkań, bądź o charakterze filantropijnym, bądź też oparte na samopomocy. Jednak cała energiczna i owocna działalność tych towarzystw, rozwinięta zwłaszcza w Anglii i w Niemczech, bynajmniej nie rozwiązała jeszcze w zupełności kwestyi mieszkaniowej, jeżeli wogóle może być ona kiedykolwiek rozwiązana pomyślnie na terenie wielkich miast przy bajecznie wysokich cenach placów, których wartość dochodzi często do  $\frac{1}{3}$  części ogólnej wartości nieruchomości.

Tak więc, pomimo całego postępu wielkich miast pod względem zdrowotnym i ekonomicznym, pomimo owocnej działalności zarządów miejskich, samopomocy mieszkańców i pomocy państwa, nie zdołano uniknąć całkowicie zła, jakie wynika zasadniczo ze zbyt dużego skupienia ludności na małej stosunkowo przestrzeni. „Ludzie, skupieni jak owce, wyginęliby w krótkim czasie. Oddech człowieka jest zabójczy dla jego bliźnich w znaczeniu zarówno dosłownym jak i przenośnym“. (J. J. Rousseau).

Człowiek dla swego zdrowia i pomyślnego rozwoju potrzebuje ustawicznego kontaktu z naturą, z którą szarmonizowany jest cały jego ustrój fizyczny i duchowy. Z ziemią łączy człowieka ty-

siężne węzły, których niewolno mu zrywać bezkarnie. Ziemia jest bezpośrednim lub pośrednim źródłem wszelkiego bogactwa i podstawą bytu człowieka; ona zaspakaja wszystkie jego potrzeby, ona go żywi, dostarcza materiału na odzież, na zbudowanie mieszkania.

\*

\*

\*

Przeludnienie miast wraz ze swemi następstwami i idące w parze z nim stopniowe pustoszenie wsi, gdzie coraz bardziej daje się uczuć brak rąk do uprawy roli, oddawna zwraca na siebie powszechną uwagę i niepokoi socjologów, ekonomistów, higienistów i prawodawców we wszystkich państwach.

Powoli budzić się zaczyna przekonanie, iż nasze zacieśnione miasta, powstałe przeważnie w wiekach średnich, ściśnięte niegdyś ciasnym pierścieniem murów obronnych, później szerszym nieco wieńcem fortyfikacyi, dziś, przy nadzwyczajnym rozwoju środków komunikacyjnych i po zniesieniu fortów, stają się powoli — jako środowiska mieszkalne — przeżytkiem. Zamiast dalszego skupiania się ludności w ciasnych śródmieściach, wskazanem jest rozrastanie się miasta wzdłuż i wszerz na coraz większych obszarach — przeniesienie miasta w środowisko wsi, słowem odśrodkowy ruch od wielkich miast.

Projektów i prób, mających na celu zapobiedz przeludnieniu miast, powstawało różnemi czasy bardzo wiele; niestety jednak większość ich jest jeśli nie utopią, to conajmniej teorią, nie mającą żadnych widoków wprowadzenia w życie.

Wszakże z pośród tych licznych teorii i pomysłów zasadniczo wyróżnia się projekt publicysty angielskiego E. Howarda, projekt, który dzięki swej prostocie i szczegółowemu opracowaniu strony finansowo-ekonomicznej, wzbudził ogólne zainteresowanie i, co najważniejsze, dziś już zwycięsko wytrzymał ogólną próbę przejścia z teorii w życie.

Przewodnią ideją projektu Howarda — połączenie dodatnich stron życia miejskiego, z życiem pośród natury, zbratanie miasta z wsią — nie jest nową, choć w rozwinięciu swem jest daleką od powrotu do natury w formie wyidealizowanej przez myślicieli i po-

etów jak Rousseau, Ruskin, Tołstoj, a nie mającej nic wspólnego z dzisiejszymi warunkami życia. I zapożyczając niejedną szczegół i niejedną zdrową myśl z dawniejszych projektów reform socjalnych, projekt Howarda różni się od nich zastosowaniem się do dzisiejszych nowych potrzeb i warunków życia oraz uwzględnieniem różnych właściwości natury ludzkiej, nieliczeniem się z którymi tłumaczy Howard niepowodzenie wielu projektów<sup>1)</sup>.

Nie wdając się w dociekania, jakie są przyczyny nieustannego napływu ludności wiejskiej do miast, Howard słusznie dowodzi, iż najskuteczniejszym środkiem przeciw wzrostowi miast, które posiadają snąc tak znaczną siłę przyciągającą, będzie stworzenie nowego środowiska, którego siła przyciągająca będzie jeszcze większa.

Jeżeli zatem przedstawimy sobie miasto i wieś jako dwa magnesy, przyciągające z nierówną siłą ludność, to należy stworzyć trzeci magnes, jeszcze silniejszy. Tym trzecim magnesem, ku któremu skieruje się ludność, będzie projektowane przez Howarda miasto-ogród, łączące w sobie wszystkie dodatnie strony życia miejskiego i wiejskiego i nie posiadające jednocześnie ich stron ujemnych. Zatem przy zdrowotnych warunkach wsi (obfitość ogrodów, wolnych przestrzeni i świeżego powietrza), przy taniości zdrowych mieszkań i artykułów żywności, oraz przy możliwie małych ciężarach podatkowych, nowe to środowisko zapewni jednocześnie mieszkańcom korzystne zarobki i łatwość znalezienia pracy, zaspokoi potrzeby intelektualne, dostarczy miejskich rozrywek — słowem wszystkiego, czego wieś nie daje.

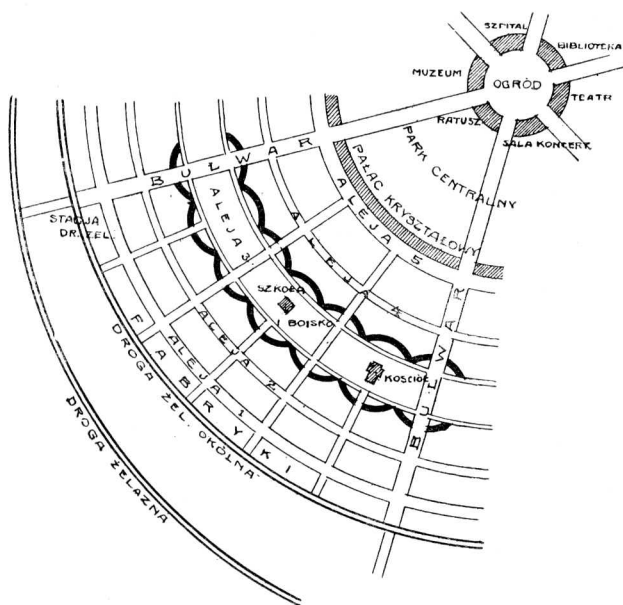
Miasto przyszłości, miasto-ogród, Howard projektuje zbudować tylko dla 30 000 mieszkańców, na przestrzeni, otoczonej ze wszystkich stron wieńcem ogrodów i uprawnych gruntów. W tym celu należy nabyć obszar około 2400 hektarów<sup>2)</sup> (około 143 naszych włók), który przy przeciętnej cenie ziemi w Anglii kosztować będzie około 2 280 000 rubli. Suma ta ma być uzyska-

<sup>1)</sup> Klasycznym przykładem tego rodzaju chybionych projektów była próba Owena założenia w Topolobambo na gruntach odstąpionych przez rząd meksykański osady na zasadach ściśle komunistycznych — próba zakończona zupełnym niepowodzeniem.

<sup>2)</sup> Hektar wynosi nieco mniej od dwóch trzystopiętowych morgów.



na drogą pożyczki, prawnymi zaś nabywcami grono osób, cieszących się ogólnym zaufaniem i szacunkiem. Właściwe miasto zajmie tylko 400 *ha*, czyli  $\frac{1}{6}$  całego obszaru i zbudowane ma być w formie koła o średnicy  $1\frac{1}{2}$  mili angielskiej, t. j. około 2,4 *km*. Sześć bulwarów, każdy szerokości 36 *m*, idących w kierunku promieni koła, dzielą miasto na sześć równych dzielnic; w pośrodku zaś koła, gdzie zbiegają się bulwary, znajduje się obszerny plac, pokryty kwietnikami i otoczony publicznymi budynkami, jak ra-



tusz, teatr, biblioteka, muzeum i t. p.; poza nimi ciągnie się naokoło obszerny park powierzchni około 58 *ha*, otoczony w projekcie Howarda oszkloną galeryą, t. zw. pałacem kryształowym, który mieścić ma magazyny i sklepy, ogród zimowy, oraz służyć za miejsce spaceru i spotkania mieszkańców podczas słońca; poza galeryą obiega dokoła parku 5 szerokich alei, zakreślonych w kształcie współśrodkowych kół; aleje te, zarówno jak i bulwary, są znacznej szerokości i wysadzone drzewami; środkowa zaś z nich mierzy aż

130 m szerokości i jest całkowicie zadrzewiona tak, iż faktycznie stanowi drugi obszerny park w kształcie pierścienia, o powierzchni około 46ha. Park ten, oddalony od krańców miasta zaledwo o 3—4 minut drogi pieszo, mieści budynki szkolne z placami do gier i zabaw dla dzieci, oraz kościoły i domy modlitwy różnych wyznań. Cały obszar miasta, poprzeciany siecią drobniejszych uliczek, zawiera 5500 działek budowlanych, z których każda zawiera przeciętnie 240 m<sup>2</sup> (= 720 l<sup>2</sup>) i przeznaczona jest pod budowę niewielkiego dworku z ogródkiem; w założeniu, iż każdy taki dworek mieści jedną rodzinę, składającą się przeciętnie z 5 osób, otrzymujemy ogólną liczbę mieszkańców około 30000.

Po za ostatnią z pięciu współśrodkowych alei znajdują się wszelkie zakłady przemysłowe i fabryczne, oraz składy, targowiska i t. p. Wszystkie zakłady te przylegają bezpośrednio do obręczy okólnej drogi żelaznej, otaczającej miasto i połączonej odnogą z najbliższą linią sieci dróg żelaznych. Tego rodzaju rozplanowanie miasta daje możność wyładowywania i ładowania wagonów bezpośrednio na miejscu zbytu i wytwórczości, dzięki czemu zaoszczędza się znaczne koszty przeładowania i przewożenia towarów przez miasto.

Cała pozostała część gruntów, otaczająca miasto o ogólnej powierzchni 2000 ha, przeznaczona jest pod gospodarstwa rolne i ogrodnicze, oraz pod małe ogródki warzywne dla robotników.

Bezpośrednie sąsiedztwo uprawnych gruntów, będących własnością miasta, zabezpiecza je na przyszłość od wszelkich niepożądanych sąsiedztw, (np. wielkie fabryki, zatruwające powietrze) i oprócz tego, z jednej strony ułatwia mieszkańcom łatwe i tanie zaopatrywanie się z pierwszej ręki w artykuły żywności, a z drugiej strony zapewnia rolnikom i ogrodnikom łatwy zbyty swych produktów oraz obfity materiał nawozowy z miejskich nieczystości i odpadków.

Powyższe szematycznie przedstawione ukształtowanie miasta w formie okrągłej, w praktyce będzie, rzecz prosta, mniej prawidłowe, np. częściowo w formie wielokątnej, częściowo łukowej, w zależności od miejscowych warunków topograficznych. Dalsze szczegóły techniczne urządzeń miejskich i rozplanowania miasta Howard pomija, są to bowiem rzeczy zbyt specjalne; zauważyć

tylko należy, iż otwiera się tu szerokie i wdzięczne pole do pracy dla architektów, inżynierów, higienistów i ogrodników.

Poprzestając więc na tym ogólnym zewnętrznym obrazie miasta, Howard przechodzi do najciekawszej strony swego projektu, strony finansowo-gospodarczej, która również jak i zewnętrzny wygląd miasta-ogrodu zasadniczo różni się od organizacyi dzisiejszych naszych miast.

Przedewszystkiem więc działki budowlane i uprawne grunta podmiejskie nie będą sprzedawane na własność oddzielnym nabywcom, lecz będą jedynie oddawane w długoletnią dzierżawę za bardzo niski czynsz dzierżawny. Urządzenie to ma na celu unieвозмоżliwienie spekulacyi na placach przez odprzedawanie ich z zyskiem, co musiałoby niezawodnie doprowadzić w krótkim czasie do drożyzny placów i wszystkich jej następstw.

Czynsze dzierżawne, choć są bardzo niskie, jednak, według obliczeń Howarda, najzupełniej wystarczą na pokrycie wszelkich wydatków miasta, więc na oprocentowanie i umorzenie pożyczek, zaciągniętych na kupno terenu i na zaprowadzenie wszelkich urządzeń miejskich użyteczności publicznej (drogi, ulice, kanalizacya, wodociągi, parki, budowle szkolne i t. p.) oraz na utrzymanie tych urządzeń.

Renta gruntowa, czyli dochód jaki daje ziemia swym posiadaczom (w danym wypadku pod postacią czynszu dzierżawnego) zależy, jak wiadomo, głównie od gęstości zaludnienia, zwiększając się szybko wraz z napływem ludności. W dzisiejszych miastach, gdzie place są nieograniczoną prywatną własnością, na wzroście wartości placów skutkiem napływu ludności do miasta zyskują przypadkowi ich posiadacze bez żadnej zwykle zasługi ze swej strony, nie zaś bezpośredni sprawcy tej zwyżki wartości, t. j. ogół ludności.

Tymczasem w mieście-ogrodzie Howarda rzecz ma się wprost przeciwnie; dzięki temu, że ziemia, która przed powstaniem miasta-ogrodu miała wartość roli uprawnej, zatem dawała rentę względnie niewielką, nie znajduje się w prywatnem posiadaniu, na szybkim wzroście jej wartości zyskają nie oddzielne jednostki, lecz zyska ogół ludności, ponieważ zwyżka renty da możność szybkiego spłacenia wszystkich długów miasta oraz obniżenia do minimum

wszelkich obciążeń i opłat, jakie ponoszą mieszkańcy. Na tej podstawie oparta jest cała finansowo-gospodarcza strona projektu Howarda i w tem tkwi główna przyczyna korzystnych warunków ekonomicznych, w jakich znajdują się mieszkańcy przyszłego miasta.

Czynsz dzierżawny łącznie z podatkami państwowymi za grunta uprawne Howard, ze względu na korzystne położenie ich pod miastem, przyjmuje wyższy niż przeciętny obecny czynsz w Anglii, mianowicie, w stosunku 46.3 rb. za *ha*. Zatem dochód z 2000 *ha* z podmiejskich gruntów wyniesie 92 600 rb. Czynsz za działki budowlane w obrębie miasta, zależny od ich wielkości i położenia przyjąć można średnio na 57 rb. (łącznie z podatkami) za przeciętną działkę 240 *m*<sup>2</sup>, czyli w stosunku około 24 kop. za 1 *m*<sup>2</sup>. Cyfrę tę uważać należy za bardzo niską gdyż, przy skapitalizowaniu na 4% (mamy wciąż na względzie stopę procentową w Anglii), cena metra gruntu wynosi tylko 6 rb. (2 rb. za 1 *ł*<sup>2</sup>). W ten sposób 5500 działek budowlanych da 313 500 rb. dochodu rocznie.

W końcu przypuszczalny dochód z działek przeznaczonych pod zakłady przemysłowe Howard oblicza w zależności od liczby zatrudnionych w nich robotników, mianowicie przyjmuje, iż czynsz dzierżawny od właścicieli tych zakładów pobierany będzie w stosunku 19 rb. rocznie od każdego robotnika. Przyjmując ludność robotniczą miasta na 10 630 głów, dochód z tego źródła wyniesie około 201 900 rb.

Sumując powyższe trzy cyfry, otrzymamy całkowity dochód miasta w ilości 608 000 rb. rocznie. Suma ta stanowi jednocześnie ogólną ilość wszelkich obciążeń mieszkańców, którzy żadnych innych podatków miejskich ponieść już nie będą.

Zatem przy ogólnej liczbie mieszkańców 32 000 (ludność podmiejską Howard przyjmuje na 2 000) na głowę przypadać będzie zaledwie 19 rb. wszystkich obciążeń, podczas gdy każdy mieszkaniec Anglii (łącznie z kobietami i dziećmi) płaci średnio 23,75 rb. samej tylko renty gruntowej, łącznie zaś z podatkami gminnymi—40,75 rb.

Pozostaje teraz rozpatrzyć, jakie będą wydatki miasta i czy powyższe dochody wystarczą na ich pokrycie. Przedewszystkiem miasto musi spłacić procenty od pożyczki w ilości 2 280 000 rb., zaciągniętej na kupno gruntów; przy średniej w Anglii stopie pro-

centowej 4 od sta, wydatek ten wyniesie 91 200 rb. rocznie, doliczyć tu jeszcze należy na umorzenie sumy tej w ciągu lat 30 rocznie 41 800 rb.; zatem po potrąceniu tych dwóch sum na wszystkie inne wydatki miejskie pozostaje jeszcze 475 000 rb. rocznie.

Na zaprowadzenie urządzeń miejskich jak kanalizacja, drogi i ulice, kolej obwodowa i t. d. wypadnie również zaciągnąć pożyczkę zabezpieczoną hipotecznie.

Należy wszakże zauważyć, iż wszystkie publiczne roboty wykonywane będą nie odrazu, lecz stopniowo, w miarę rozwoju miasta, które zostało zaprojektowane w ten sposób, iż każda z sześciu jego dzielnic stanowi poniekąd oddzielną całość. Dzięki więc temu nie odrazu będzie potrzebny całkowity kapitał i pożyczka może być zaciągana stopniowo, tak iż miasto w pierwszej chwili swego powstania nie będzie przeciążone zbyt ciężarami.

Następnie wszelkie roboty publiczne w mieście dopiero budującą się będą wykonane nierównie taniej niż w mieście już istniejącą. Większość bowiem urządzeń i instytucji (jak np. parki, wszelkie budynki i t. p.), wymaga znacznych obszarów gruntu, których nabycie w miastach istniejących pochłania olbrzymie sumy i częstokroć połączone jest z koniecznością burzenia istniejących na placach tych budowli. Naprzykład władze szkolne w Londynie od czasu swego istnienia wydały na kupno placów pod budynki szkolne olbrzymią sumę około 32 milionów rubli płacąc średnio po 22 rb. za  $m^2$  i przytem nabyte za sumy te place bynajmniej nie odpowiadają wymaganiom higieny ani pod względem obszaru, ani pod względem położenia.

Tymczasem w mieście-ogrodzie place pod budynki i urządzenia publiczne kosztują za ledwie w stosunku 9 kop. za  $m^2$ , t. j. 244 razy taniej niż w Londynie. Przytem wydatek ten, jak również koszt gruntu pod drogi i ulice wchodzi już w sumę 133 000 rubli, jaką miasto płaci na oprocentowanie i umorzenie pożyczki, zaciągniętej na kupno terenu. Następnie znaczne oszczędności wypływają również z celowego opracowania z góry całkowitego planu przyszłego miasta, uwzględniającego wszystkie potrzeby współczesnego życia miejskiego oraz i z tej okoliczności, iż roboty prowadzone są na obszarze jeszcze nie zamieszkałym, tak iż niema ustawicznych przeszkód w prowadzeniu robót, jak to ma miejsce w istniejących już miastach.

W nowopowstającym mieście można np. z góry pod ulicami poprowadzić tunele do umieszczenia w nich ścieków, rur wodociągowych i gazowych, kabli elektrycznych, przewodników telefonicznych i t. p.; łatwo sobie uprzytomnić, jak znaczne korzyści i oszczędności wypływają z tego rodzaju urządzenia, jeśli zwrócić uwagę na potrzebę w przeciwnym razie ciągłego rozkopywania ulic w miastach, w celu dokonywania drobnych napraw w sieci podziemnych rur i przewodników i połączone z tem koszta i niedogodności.

Koszta poszczególnych robót i urządzeń oraz koszta ich utrzymania Howard określa w przybliżeniu jak następuje:

	Koszta urządzenia	Koszta utrzymania
	R u b l i	R u b l i
25 mil (ang.) ulic po 38000 rb. . . . .	950 000	24 000
6 mil (ang. dróg podmiejskich po 11 300 rb. . . . .	67 800	3 300
5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> mil. dr. żel. obwodowej po 28400 rb. Szkoły dla 6 400 dzieci ( <sup>1</sup> / <sub>5</sub> część lud- ności) licząc po 115 rb. od dziecka kosztów budowy szkół i 28 rb. kosztów utrzymania i nauki . . . . .	156 200	14 300
Ratusz . . . . .	736 000	179 200
Biblioteka . . . . .	95 000	19 000
Muzeum . . . . .	95 000	6 000
100 ha parków po 1190 rb. . . . .	95 000	6 000
Kanalizacya . . . . .	119 000	12 000
	190 000	9 500
	2 504 000	273 300
Oprocentowanie powyższej sumy (li- cząc 4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> %) . . . . .		112 680
Umorzenie w ciągu lat 30 . . . . .		42 600
Pozostała suma na podatki państwowo		46 420
Razem . . . . .		475 000

W wykazie powyższym pominięto niektóre inne, niemniej ważne urządzenia miejskie, jak np. wodociąg, oświetlenie, hale targowe, tramwaje i t. p., ponieważ są to przedsiębiorstwa, które nie tylko same opłacają się, lecz zazwyczaj są jeszcze źródłem znacz-

nych dochodów dla miasta; niechęć wszakże zbyt optymistycznie przedstawiać strony finansowej swego projektu, Howard nie bierze pod uwagę wpływów tych w budżecie miasta.

Tak więc cyfry powyższe wskazują, iż wydatki będą zrównoważone dochodami. Niezależnie zresztą od obliczeń tych, w których oddzielne sumy nie mogą być oczywiście określone zupełnie ściśle, praktyka miast istniejących wykazuje, iż dochody miasta w stosunku 20 rubli od każdego mieszkańca najzupełniej wystarczają na pokrycie powyższych wydatków, niema więc powodu obawiać się, aby budżet miasta w ogrodzie, które jak wykazano wyżej znajduje się w położeniu ekonomicznie wyjątkowo korzystnym, miał stracić swą równowagę. W końcu zauważyć jeszcze należy, iż po latach 30, gdy pożyczki zostaną umorzone, odpadnie z wyszczególnionych wydatków poważna suma, która może być obrócona np.: na utrzymanie zakładów dobroczynnych dla niezdolnych do pracy mieszkańców miasta.

Pod względem administracyjnym i gospodarczym miastogród stanowi jednostkę zupełnie samorządną, z zastosowaniem systemu możliwej decentralizacji władzy. Główny zarząd miasta zatem określa tylko wysokość etatów poszczególnych wydziałów zarządu i posiada ogólne zwierzchnictwo i kontrolę nad ich działalnością. Wszelkimi zaś sprawami miejskimi zajmują się poszczególne wydziały zarządu, których jest kilkanaście.

Członkowie wydziałów (zarówno mężczyźni jak i kobiety) są wybierani przez ogół mieszkańców. Przewodniczący wydziałów oraz ich zastępcy tworzą zarząd główny. Zakres działalności zarządu miasta, choć szeroko pomyślany, nie jest wszakże ściśle oznaczony i w niczem nie tamuje prywatnej inicjatywy i przedsiębiorczości. Jeżeli zatem praktyka wykaże, iż jakiegokolwiek przedsiębiorstwo, np. oświetlenie miasta, może być przez osobę lub towarzystwo prywatne lepiej i korzystniej prowadzone, nic nie stoi na przeszkodzie wyłączenia tego przedsiębiorstwa z pod zarządu miasta.

Wyłączając zasadniczo wszelkie monopole, Howard jest wszakże za pewnym ograniczeniem swobody handlu, mianowicie projektuje wprowadzić t. zw. system lokalnej optacji, który zasada się na tem, iż wolna konkurencja (która zarówno jak i druga

krańcowość—monopol, posiada pewne ujemne strony) nie jest czynnikiem stale działającym, lecz przywoływana jest dopiero w razie potrzeby. W tym celu zarząd miasta, wynajmując lokal handlowy w swym pałacu kryształowym kupcowi pewnej branży, zobowiązuje się warunkowo nie wynajmować już innego lokalu innemu kupcowi tej samej branży — dopóki pierwszy kupiec będzie zadowolniać w zupełności swych klientów; dopiero w razie gdy kupiec da powód do niezadowolenia bądź skutkiem zbyt wygórowanych cen, bądź zbyt małego wyboru towarów lub jakiegokolwiek innej przyczyny, wtedy zarząd miasta ma prawo na żądanie ludności wydzierżawić inny lokal kupcowi tej samej branży. Oczywiście korzyści wypływające stąd są obustronne; ludność miasta zawsze będzie dobrze obsłużona, gdyż warunkowy monopol zmusza kupca do dbania o swych klientów; z drugiej strony sam kupiec oszczędza sobie strat, na jakie naraża go konkurencja; znając dokładnie popyt na artykuły, może obracać stosunkowo małym kapitałem i w końcu unika kosztów reklamy, która jest w danym wypadku prawie zbyteczną, i dzięki temu może sprzedawać dobre towary względnie tanio.

Ludność miasta, jak zaznaczone już było wyżej, określona została przez Howarda na 32 000 głów. Przypuśćmy teraz, iż miasto zostało zbudowane, ludność dosięgła przewidzianej liczby, słowem pierwsza próba powiodła się najzupełniej i wciąż napływają nowi przybysze, którzy chcieliby osiedlić się w niem.

W jaki teraz sposób miasto może rozwijać się dalej, nie ztracając swych zasadniczych cech?

Gdyby grunta uprawne, otaczające miasto, były prywatną własnością, jak to ma miejsce w naszych dzisiejszych miastach, właściciele tych gruntów sprzedawaliby je ze znacznym własnym zyskiem; miasto rozrastało by się ustawicznie, osiągając rozmiary coraz większe i stopniowo pozbawiało by się wielu swych dodatnich stron. W danym jednak wypadku cały obszar podmiejski jest w ręku samego miasta, a raczej jest wspólną własnością wszystkich jego mieszkańców, którzy rozumiejąc jaką wartość przedstawia dla nich ta niezabudowana przestrzeń i czerpiąc znaczne dochody z jej dzierżawy, nie dopuszczą do sprzedaży tych gruntów na spekulację. Zatem miasto rozszerzać się może jedynie poza tym pasem



gruntów podmiejskich, drogą powstania na sąsiednim obszarze nowego, podobnego miasta.

W ten sposób wokół pierwszego miasta powstać może otaczający go wieniec innych miast, i wszystkie te miasta przy połączeniu ich okólną koleją oraz kolejkami z miastem środkowym mogą być w ścisłej łączności z sobą, nawet posiadać niektóre wspólnie instytucje publiczne, jak np. teatr, wyższe szkoły i t. p., które byłyby za kosztowne dla pojedynczych miast.

\*

\*

\*

Książka Howarda, która wyszła w r. 1898 pod tytułem „Tomorrow“ (późniejsze wydanie nosi tytuł „Garden Cities of tomorrow“) obudziła niezwykle zainteresowanie i była szeroko omawiana przez prasę, poruszała bowiem sprawę każdego żywo obchodzącą i dała sposób rozwiązania tak doniosłej sprawy, jaką jest przeludnienie miast, potrącając też zarazem o niejedną jeszcze stronę naszego życia społecznego.

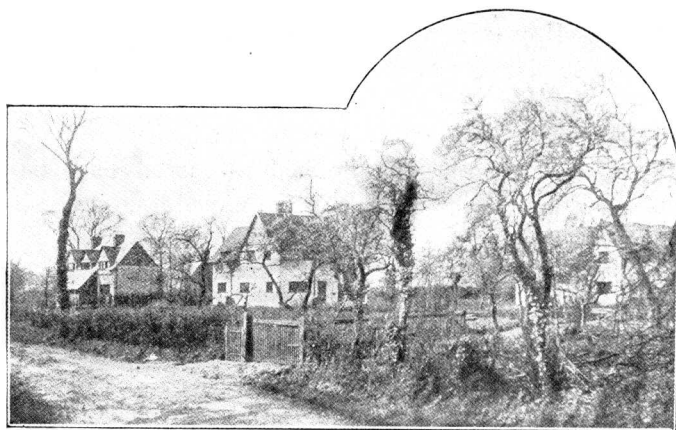
Rezultatem ukazania się tej pracy oraz szeregu odczytów wygłoszonych przez jej autora na ten sam temat w różnych miastach Anglii było utworzenie w następnym 1899 r. towarzystwa: „Garden City Association“, które rozwinęło ożywioną działalność w kierunku szerzenia i urzeczywistnienia idei miast ogrodów.

Dzięki tej owocnej pracy wkrótce, w celu założenia miasta-ogrodu, powstało towarzystwo akcyjne z ograniczoną dywidendą (do 5%) z kapitałem 300 000 f. st. (2 850 000 rb.), pod nazwą: „First Garden City Limited“.

Towarzystwo to nabyło we wrześniu 1903 r. przy stacji północnej kolei Hitchin, w odległości 50 km od Londynu dobra Letchworth, obszaru 1540 ha (czyli około 91 włók), płacąc średnio 940 rb. za ha (t. j. w stosunku 520 rb. za morgę). Miejsce to wybrano ze wszęch miar korzystnie; jest ono suche, malownicze, posiada obfitość dobrej wody i znaczną ilość materiałów budowlanych; dogodną zaś komunikację z Londynem zapewnia 52 pociągów dziennie, z których najszybszy przebiega przestrzeń tę w ciągu 39 minut. W celu uzyskania planu miasta ogłoszony został konkurs, na któ-

rym nagrodzono i przyjęto do wykonania projekt architektów Parkera i Unwina.

Właściwe miasto zajmuje tylko około 530 *ha* przestrzeni, łącznie z 40 *ha* ogrodów, czyli tylko trzecią część całego obszaru. Przestrzeń ta jest skanalizowana, zaopatrzona w wodę, gaz i elektryczność. Pozostała część obszaru, zgodnie z myślą Howarda, pozostaje niezabudowana i służy jako grunta uprawne, wydierżawiane na dogodnych warunkach. Zaludnienie miasta obliczono na 30000 mieszkańców, całego zaś obszaru na 35000; zatem gęstość zaludnienia wynosić będzie średnio 22 głowy na *ha*, w samem zaś



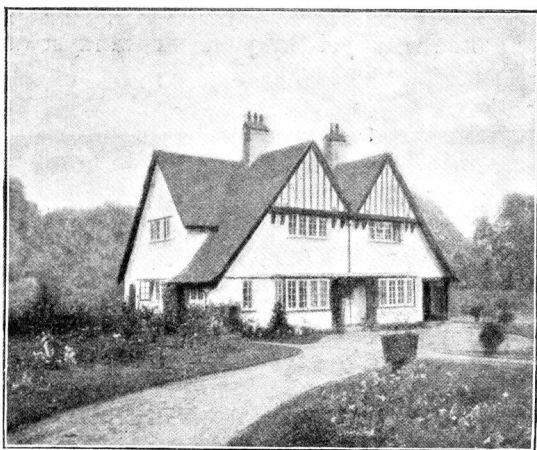
Ulica w Letchworth.

mieście—54 głowy. Działki pod budowę domów, nie mniejsze jak 340  $m^2$  (t. j. 1025  $l^2$ ), wydierżawiane są na 99-letni okres czasu; czynsz dzierżawny wynosi od 12,35 do 19 rb. rocznie za działkę. Oprócz tak niskiej opłaty dzierżawnej same koszty budowy domów wynoszą w Letchworth, dzięki sprzyjającym warunkom miejscowym, o 20% mniej niż na przedmieściach Londynu; tak np. dworek złożony z 5 pokoiów, kuchni i łazienki kosztuje niespełna 2000 rubli<sup>1)</sup>.

<sup>1)</sup> Cyfra ta, w porównaniu z kosztem budowy u nas, jest niezmiernie niska; pochodzi to skutkiem kilku okoliczności. Przedewszystkiem Anglicy wogóle budują swe domy mieszkalne nadzwyczaj lekko; np. grubość

Zakłady przemysłowe i fabryczne zgrupowane są w jednej stronie, w bezpośredniej bliskości kolejowej stacji towarowej i oddzielone od miasta zadrzewioną wyniosłością.

Letchworth od chwili swego powstania zabudowuje się i rozwija nadzwyczaj szybko; obecnie, według sprawozdania za rok 1908, liczy około 6000 mieszkańców i przeszło 1200 domów i dworców, ogólnej wartości około 3 200 000 rb. oraz liczne zakłady przemysłowe i fabryki, zatrudniające 900 robotników. Ludność Letch-



Dworek w Letchworth.

worth składa się z wszelkich warstw społecznych: ludzi nauki, profesji wolnych, przemysłowców, rzemieślników, robotników. Popyt na place jest wciąż znaczny i ustawicznie trwa ożywiony ruch budowlany; oprócz domów mieszkalnych powstają szkoły, kluby, kościoły, słowem życie bije tętnem z roku na rok coraz żywszym.

Wkrótce po założeniu Letchworth utworzyły się jeszcze inne, podobnego rodzaju mniejsze Towarzystwa, w celu budowy osad

---

ścian zewnętrznych wynosi 1 cegłę, t. j. o połowę mniej niż u nas; następnie budowa jest bez piwnic, pokoje są bardzo małe i niskie; w końcu należy wziąć pod uwagę znaczną wydajność angielskiego robotnika, skutkiem czego, pomimo wysokiej płacy, koszt robocizny jest mniejszy niż u nas.

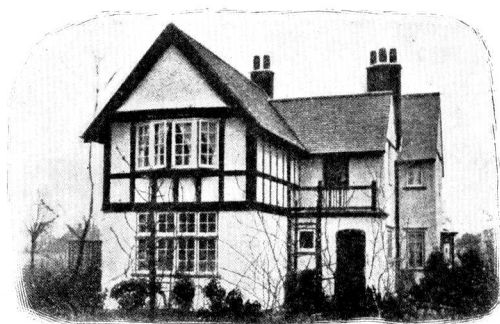
ogrodowych. Jednym z większych jest Towarzystwo, które założyło osadę podmiejską Hampstead pod Londynem na obszarze 79 ha (173 morgów).

\*

\*

\*

Ruch w kierunku miast-ogrodów, zapoczątkowany w Anglii, szerokim echem odbił się we wszystkich krajach Europy. Na wzór angielskiego „Garden City Association“, powstały podobne Towarzystwa we Francji („Association des Cités-jardins de France“) w Niemczech („Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft“); w Belgii („Le cottage“) oraz w innych krajach. Towarzystwa te wszędzie



Dworek w Letchworth.

spotkały się z życzliwym przyjęciem i poparciem prasy oraz szerszego ogółu i rozwinęły ożywioną działalność, dzięki której idea Howarda staje się coraz popularniejszą. Każdy rok przynosi coraz to nowe projekty i pomysły; pod niektórymi miastami (Dreznem, Królewcem, Norymbergą) powstają już dziś podmiejskie osady ogrodowe. G. Benoit-Lévy, autor ciekawych prac o miastach-ogrodach, i gorliwy ich krzewiciel we Francji, porównywa je do latarni morskich, które pośród mroków nocy i burzy wskazują drogę zbłąkanemu żeglarzowi; tak samo osady ogrodowe, wskazują ludzkości właściwą drogę do pomysłnego rozwiązania wielu spraw społecznych.

\*

\*

\*

Jak powiedzieliśmy już wyżej, sama myśl Howarda zbudowania miasta w ogrodzie, zbliżenia miasta do wsi, nie jest bynajmniej nową<sup>1)</sup>.

Szczególniej jednak w dzisiejszych czasach, siłą współczesnych warunków ekonomicznych, odśrodkowy ruch od wielkich miast, przenikanie miasta w środowisko wsi staje się sprawą coraz donioślejszą, coraz bardziej na czasie i przy dzisiejszych warunkach bytu w miastach, nasuwa się sama przez się myśl kolonizacji gruntów położonych w pewnym oddaleniu za miastem, które mają dotąd względnie niską wartość roli i których nie tknęła jeszcze ręka spekulanta.

Jakoż oddawna były przedsiębrane już niejednokrotnie pierwsze w tym kierunku próby, mianowicie próby stworzenia zamieszkanych ogrodowych osad fabrycznych. Rozwijając się nader pomysłnie, osady te wymownie świadczą na jak zdrowych podstawach oparta jest sama idea miast-ogrodów, i w związku z nią idea wyniesienia fabryk i zakładów przemysłowych poza obręb dzisiejszych przeludnionych miast.

Pod względem sposobu rozplanowania i zabudowania oraz pod względem warunków zdrowotnych i ekonomicznych, osady te odpowiadają naszkicowanemu przez Howarda obrazowi, różnią się jednak zasadniczo swą organizacją; są to bowiem przeważnie przedsięwzięcia na małą względnie skalę, zakładane przez pojedynczych przemysłowców, zwykle wyłącznie dla ich własnych robotników; w większości zatem wypadków osady te rozwiązują zadanie tylko połowicznie, gdyż z chwilą, kiedy pracownik opuszcza fabrykę, musi też opuścić swój dworek w osadzie ogrodowej, powracając do dawnych fatalnych warunków zdrowotnych i ekonomicznych.

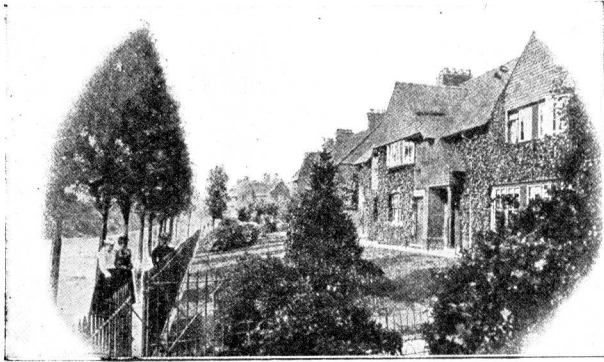
Z istniejących tego rodzaju fabrycznych osad ogrodowych wymienić należy przedewszystkiem dwie z najdawniejszych i zarazem najciekawszych, mianowicie osady Port Sunlight pod Liverpoolem i Bournville pod Birmingham.

---

<sup>1)</sup> Między innymi z podobnym projektem w roku 1896, zatem na parę lat przed Howardem, wystąpił Th. Fritsch. („Die Stadt der Zukunft“), wszakże projekt jego jest nierównie mniej rozwinięty i pomija zupełnie stronę najważniejszą—finansową.

Port Sunlight założony został w r. 1888 przez właściciela fabryki mydeł Levera, który zamierzając rozszerzyć swoją fabrykę, powziął myśl zbudować jednocześnie wzorową osadę dla swych pracowników. Obszar Port Sunlight, stopniowo powiększany, zawiera obecnie 92 *ha* (164 morgów), z tych 56 zajęte są przez osadę, 36 przez zabudowania fabryczne; osada liczy 720 domów i przeszło 3000 mieszkańców, wyłącznie pracowników fabryki Levera.

Domy mieszkalne jednopiętrowe, każdy na jedną rodzinę, zgrupowane są po 8 lub więcej i od drogi oddzielone ogródkami utrzymanymi przez firmę; z tyłu domków znajdują się małe podwórka gospodarskie, dalej zaś ciągną się ogródki warzywne mieszkań-



Ulica w Port Sunlight.

ców. Architektura domów jest prosta i oszczędna, lecz estetyczna, o charakterze wybitnie angielskim. Są one przeważnie dwóch typów; mniejsze mieszczą w przyziemiu sionkę, pokój mieszkalny, kuchnię, łazienkę i spiżarnię; na piętrze 3 niewielkie pokoje sypialne; domki większe zawierają oprócz tego jeszcze na parterze salonik, a na górze czwarty pokój sypialny. Domy te budowane są sposobem gospodarczym, przyczem koszt domu większego wynosi około 3 500 rb. Cała osada jest prywatną własnością firmy, która też zarządza nią autokratycznie, bez udziału mieszkańców, i domki wynajmuje swym pracownikom za nadzwyczaj niską cenę, średnio około 2,10 rb. tygodniowo. Zatem przy zarobkach robotnika (9,5 – 13,3 rb. tygodniowo) i przy innych jeszcze dochodach rodziny (praca dorastają-

cych dzieci, dochód z ogródka), komorne w osadzie tej zabiera za- ledwo  $\frac{1}{8}$  część dochodów mieszkańców. Tak niskie komorne nie pokrywa oprocentowania i umorzenia kapitału, użytego na budo- wę i kupno gruntu oraz kosztów utrzymania domu i podatków, któ- re razem wynoszą około 75 rb. rocznie więcej niż komorne. Te 75 rb., idące na dobro robotnika, stanowią w tej formie jego udział w zy- skach firmy.

Osada ogrodowa Bournville, położona w odległości 5 km od Birmingham, powstanie swoje zawdzięcza fabrykantowi czekolady Cadbury. Pod względem zewnętrznym podobna jest ona do Port

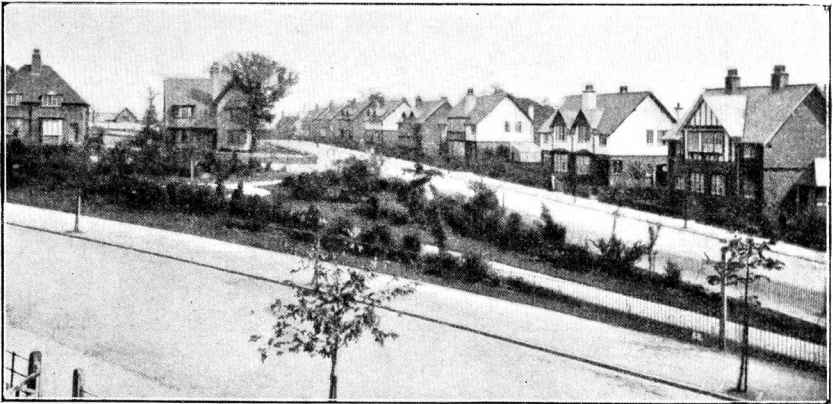


Grupa domków robotniczych w Port Sunlight.

Sunlight, natomiast różni się swą organizacją i nie równie słabiej rozwiniętym życiem społecznym i towarzyskim swych mieszkań- ców, co zresztą objaśnić można późniejszym jej założeniem, miano- wicie w roku 1895.

Początkowo p. Cadbury, pragnąc dostarczyć swym pracow- nikom zdrowe i tanie mieszkania, budował domki w ogródkach i sprzedawał je po przystępnej cenie, bądź za gotówkę, bądź na sploty. System ten wszakże okazał się wadliwym, gdyż nabywcy po paru latach posiadłości swe sprzedawali ze znacznym zyskiem; w ten sposób 78 pierwszych domów przeszło w obce ręce. Następne

więc 143 domy były oddawane lokatorom w długoletnią dzierżawę; i ten wszakże system nie zadowolnił założyciela osady, który następnie przeszedł do zwykłego tygodniowego wynajmu swych domów i jednocześnie, chcąc dać trwalsze podstawy istnienia swej osadzie, utworzył w r. 1900 fundację, mającą na celu polepszenie warunków bytu ludności robotniczej przez budowę tanich i zdrowych domów. Fundacyi tej, której zarząd pozostawać ma zawsze w ręku rodziny fundatora, Cadbury oddał do rozporządzenia całą osadę obszaru 212 *ha* (378 morgów) i wartości 1 700 000 rb., zrzekając się wszelkich dochodów z osady, które mają być obracane na budowę nowych domów oraz na różne ulepszenia. W ten sposób



Ulica w Bournville.

osadzie z początku przybywa co 3 lata po 40 domów, z biegiem czasu liczba ta wzrasta, tak iż po latach 150 istnienia osady roczny dochód wystarczyłby na budowę dwóch lub trzech nowych osad według projektu Howarda. Tak więc przewodnią myślą Cadburyego jest nie tylko dobro jego pracowników, lecz zarazem jak najszersze urzeczywistnienie idei osad ogrodowych. Słabą zaś stroną fundacyi jest ta okoliczność, iż mieszkania w Bournville są dla najuboższych robotników, którzy zarabiają około 9,5 rb. tygodniowo, zadrogie, gdyż najniższe komorne wynosi 3,1 rb. tygodniowo. Skutkiem tego przy różnorodnej ludności Bournville robotników mieszka tam względnie niewiele.



Bournville posiada radę miejską, składającą się z 12 członków wybieranych przez mieszkańców i jednego mianowanego przez zarząd fundacyi; wszakże atrybucye rady tej są bardzo ograniczone, faktycznie zaś rządy sprawuje zarząd fundacyi, a po części miejscowe władze okręgowe, które zajmują się utrzymaniem dróg oraz zaopatrywaniem miasta w wodę i oświetlenie.

Bournville obecnie liczy około 3000 mieszkańców i 700 domów mieszkalnych, z których 78 jest własnością mieszkańców, pozostałe są wynajmowane wszystkim zgłaszającym się, tak iż z ogólnej liczby mieszkańców tych domów tylko 40% pracuje w fabryce



Dom w Bournville.

Cadbury. Przeciętny koszt najskromniejszego domu składającego się z sieni, pokoju mieszkalnego, kuchni z wanną ukrytą w podłodze i szpizarki na dole oraz dwóch pokoiów sypialnych na górze, wynosi około 1520 rb.; wartość placu, powierzchni około 500 m<sup>2</sup> – 730 rb.

Osada Bournville zasługuje jeszcze na szczególną uwagę ze względu na swą niezwykle malowniczą całość i wysoką wartość estetyczną oddzielnych domów. Jestto zasługa twórcy jej, utalentowanego architekta Harvey'a, który potrafił w tak piękną szatę przyoblec szlachetną myśl p. Cadbury.

Na tych samych zasadach co Bournville założona została w r. 1904 osada Earswick, położona w odległości 4 *km* od Yorku. Założycielem jest fabrykant czekolady Rowntree, który jak i Cadbury dochody z osady przeznacza na jej stopniowe powiększanie, ewentualnie w przyszłości na zakładanie nowych osad.

Dotychczasowy obszar osady wynosi 49 *ha*, na których może być wzniesionych paręset domów. Najtańsze domki składają się z sieni, obszernego pokoju mieszkalnego z trzonem kuchennym, łazienki i spiżarni w przyziemiu, oraz 3 pokoiów sypialnych na górze. Cena wynajmu wynosi 2,10 rb. tygodniowo, domki zaś większe wynajmowane są po 2,70 rb. i 3,30 rb. tygodniowo. Używalna powierzchnia ogródka przy każdym domku wynosi około 300 *m*<sup>2</sup>, t. j. tyle, ile robotnik może zużytkować pod uprawę warzyw w godzinach wolnych od pracy w fabryce.

Oprócz Anglii podobne wzorowe osady fabryczne spotykamy i w innych krajach. W Niemczech znane są robotnicze kolonie przy słynnych zakładach przemysłowych Kruppa w Essen (Kronenberg, Altenhof, Alfredshof, Friedrichshof i inne), które zajmują obszar większy od całego miasta Essen i w 4274 lokalach mieszczą 26678 ludności.

Na uwagę zasługuje też ze względu na swoje malownicze ukształtowanie i swą niezwykłą organizację osada Agneta Park pod Delftem w Holandyi. W miarę umarzania się z dochodów osady pożyczki zaciągniętej na jej budowę przez zarząd fabryki, najmujący mieszkanie robotnik staje się właścicielem akcji, które są mu wydawane, gdy umorzona suma osiągnie wysokości 100 guldenów. W ten sposób po upływie 39 lat od jej założenia osada staje się własnością akcyonaryuszów, t. j. samych zamieszkujących ją robotników.

Wreszcie jako przykład osad fabrycznych we Francyi posłużyć może osada zakładana przez Towarzystwo Creusot przy zakładach elektrycznych w Szampanii w bliskości Fontainebleau.

\*

\*

\*

Podatny teren do rozwoju znalazła idea fabrycznych osad ogrodowych i wogóle idea miast-ogrodów w Ameryce północnej;

przyczyniły się ku temu zarówno warunki miejscowe jak i praktyczny zmysł Amerykan, którzy należycie ocenili korzyści nietylko ogólnie kulturalne, ale też i korzyści materialne, wynikające ze zbliżenia miasta do natury.

Miasta amerykańskie powstawały i rozwijały się niezmiernie szybko, budowano więc je naprędce, bez żadnego planu, dbając o przyszły ich rozwój mniej jeszcze niż w Europie; brak początkowo wszelkich środków komunikacyjnych spowodował nadzwyczajne skupienie mieszkań robotniczych przy fabrykach; wreszcie do przeludnienia miast amerykańskich przyczyniało się jeszcze nieustanne przychodźstwo z Europy. Wszystkie te okoliczności sprawiły, iż miasta amerykańskie pod względem zdrowotnym i ekonomicznym znajdują się wogóle w gorszych jeszcze warunkach, niż większość miast w Europie. W ostatnich jednak czasach w Ameryce, podobnie jak w Europie, zrobiono wiele w celu uzdrowotnienia i nawet upiększenia miast; w pomoc zarządom miejskim przyszło mnóstwo stowarzyszeń prywatnych (istnieje ich obecnie w Ameryce przeszło 700), które rozwinęły energiczną i owocną działalność, zadrzewiając miasta, zakładając parki i ogródki dla dzieci, budując wzorowe domy, rozdając nagrody za dobre utrzymanie i za przyozdabianie kwiatami domów.

Niemalą rolę odgrywają w pracy tej kobiety, które słusznie dbałość swą o domowe ognisko przeniosły również w otaczające je środowisko miasta. Wiele więc pożytecznych instytucji i urzędów miasta amerykańskie zawdzięczają licznym kobiecym stowarzyszeniom, lub ich inicjatywie. Niejednokrotnie energiczne Amerykanki, z wyższych nawet warstw społecznych, chcąc dać dobry przykład swym współobywatelom i niedbałym o porządek uliczny zarządom miast, brały się własnoręcznie do zamiatania najbardziej opuszczonych ulic.

Praktyczni Amerykanie przyszli do wniosku, że piękno oprócz swej wartości idealnej, posiada także swą wartość handlową, materialną, i nie oszczędzając pracy i pieniężnych nakładów na upiększanie swych miast, znajdują, iż opłacają się one najzupełniej.

Dzięki powyższym okolicznościom, powstały w Ameryce dość liczne fabryczne osady ogrodowe i niejedno z istniejących miast zasługuje na nazwę miasta-ogrodu, pod względem zewnętrz-

nym przynajmniej. Zaliczyć do nich należy przede wszystkim miasto Dayton w stanie Ohio, jedno ze starszych miast Stanów Zjednoczonych, bo założone w r. 1796 i liczące obecnie około 3000 *ha* obszaru i 100 000 mieszkańców. Wygląd swój miasta-ogrodu Dayton zawdzięcza głównie licznym i pomyślnie rozwijającym się Towarzystwom pożyczkowo-oszczędnościowym i budowlanym, opartym na zasadach wzajemności; Towarzystw tych (pierwsze założone zostały w r. 1873 z kapitałem 1 900 000 rb.) jest obecnie 20, rozporządzających razem kapitałem około 94 milionów rb. Niemniej zawdzięczają też mieszkańcy Dayton—zwłaszcza pod względem życia społecznego—wzorowej pod każdym względem fabryce kas registracyjnych (National Cash Register Company), która zatrudniając przeszło 3400 mężczyzn i kobiet, zajmuje wraz ze swojemi domami mieszkalnemi całą dzielnicę miasta (około 80 *ha* pow.) i jest rozsądnikiem dobrobytu i kultury między mieszkańcami Dayton.

Domki w dzielnicy tej, przeważnie drewniane, każdy w ogródku i przeznaczony na jedną rodzinę, są w części własnością mieszkańców, w części zaś są im wynajmowane przez fabrykę w tym stosunku, iż czynsz miesięczny nie przenosi zarobku tygodniowego mieszkańca. Przeciętny koszt domu drewnianego na jedną rodzinę wraz z 200 *m*<sup>2</sup> gruntu wynosi w Dayton około 2100 rb., przyczem do budowy potrzebna jest gotówka w wysokości 380 rb., pozostałą zaś sumę na dogodnych warunkach udzielają Towarzystwa pożyczkowo-budowlane.

Ogólne wrażenie Dayton jest niezmiernie dodatnie, domy toną w zieleni i oznaczają się swą różnorodnością i dobrem utrzymaniem. Pod pewnemi wszakże względami Dayton, będąc miastem stosunkowo starszym, niezupełnie odpowiada dzisiejszym wymaganiom i potrzebom, brak mu np. niektórych najnowszych urządzeń zdrowotnych; z tem wszystkiem jednak śmiertelność w Dayton wynosi zaledwo 11<sup>0</sup>/<sub>00</sub>.

George Benoit Lévy, sekretarz Association des Cités-Jardins de France, będąc delegowany do Anglii i Ameryki przez Ministerjum Handlu i Musée Social w Paryżu, zebrał obfity i ciekawy materiał o osadach ogrodowych. W sprawozdawczej swej pracy Benoit Lévy opisuje oprócz Daytonu wiele innych jeszcze osad, między innem osadę Ludlow w stanie Massachusetts za-

mieszkałą przez kilkuset Polaków, robotników akcyjnego Towarzystwa przędzalniczego, które jest w znacznej części właścicielem osady; wychodźcom naszym powodzi się dobrze, zarabiają 11,40—13,30 rb. tygodniowo, mieszkają w ładnych dworkach w ogrodach, które wynajmowane są przez Tow. akc. w stosunku 1,90 rb. miesięcznie za pokój i korzystają z wielu instytucji założonych i utrzymanych przez Tow. akc.

Wspomnieć tu także należy o ciekawym mieście południowej Australii Adelajdzie, (liczącej z przedmieściami przeszło 130 000 mieszkańców), która ze względu na obfitość parków i niezabudowanych przestrzeni, szerokość zadrzewionych ulic oraz względnie niewielkie domy mieszkalne, może być nazwaną miastem-ogrodem, pod względem zewnętrznym przynajmniej. Ciekawy jest też sposób, w jaki Adelajda rozrasta się: oto zamiast tego aby miasto zabudowywać coraz cieśniej i rozszerzać jego obszar, jak to się dzieje w innych miastach, mieszkańcy Adelajdy założyli dalszy ciąg miasta poza obrębem dotychczasowego, na obszarze oddzielonym ogrodami i parkami; oba miasta, stare i nowe są połączone z sobą dostateczną ilością dróg i linii tramwajowych.

\*

\*

\*

Kilka powyższych przykładów fabrycznych osad ogrodowych bynajmniej nie wyczerpuje obszernego przedmiotu; osady tego rodzaju są dziś dosyć już liczne i ustawicznie powstają coraz to nowe w różnych krajach Europy i Ameryki.

Nie podobna wszakże jest nie oddalić się tutaj nieco od właściwego tematu, aby powyższe wzmianki uzupełnić pobieżnymi choćby wiadomościami o organizacyi i warunkach pracy w samych odnośnych fabrykach, które ze wszechmiar zasługują na nazwę wzorowych. Osady te bowiem zakładane przez rozumnych i humanitarnych przemysłowców nie są jedynym, choć niewątpliwie najważniejszym, wyrazem dążeń ich do poprawienia bytu swych pracowników. Dostarczając więc zdrowych i tanich mieszkań, jednocześnie w fabrykach tych pomyślano o zaspokojeniu także innych materialnych oraz duchowych i kulturalnych potrzeb pracowników oraz uczyniono samą pracę nie tylko zdrową, ale nawet przyjemną.

Tak więc we wszystkich tych wzorowych zakładach przemysłowych lokale fabryczne są obszerne, jasne, dobrze przewietrzane, częstokroć nawet przyozdobione dziełami sztuki, roślinami i kwiatami, oraz zastosowano w nich wszelkie urządzenia zabezpieczające od nieszczęśliwych wypadków i chorób zawodowych.

Czas pracy jest ściśle określony, choć wogóle dłuższy nad 8 godzin; mężczyźni pracują zwykle (jak np. w Port Sunlight i Bournville) 48 godzin tygodniowo, kobiety i dziewczęta 45, przy czem praca w sobotę trwa zwyczajem angielskim tylko do południa. Kobiety zamężne w wielu zakładach nie są wcale do fabryk przyjmowane, aby całkowicie mogły oddać się gospodarstwu domowemu i wychowaniu dzieci. W wielu fabrykach zaprowadzono też doroczne parotygodniowe wakacje dla pracowników, przy czem za czas ten zarobki są im całkowicie wypłacone. Fabryka kas w Dayton zamyka się zupełnie na 2 tygodnie w miesiącach letnich.

Dla pracowników istnieją liczne urządzenia i instytucje bądź utrzymywane kosztem fabryki, bądź też założone przez samych pracowników i oparte na wzajemności i samopomocy. Te ostatnie wszakże dosięgły znacznego rozwoju tylko w Anglii; w Ameryce zaś są nieliczne, gdyż Amerykanie, jak wiadomo, nie okazują skłonności do wszelkich instytucji współdzielczych. Cele instytucji tych i stowarzyszeń są bardzo różnorodne, więc zabezpieczenie bytu na wypadek choroby, kalectwa lub starości (kasy emerytalne, przezorności, oszczędnościowo - pożyczkowe, szpitale, przytulki i t. p.), ulepszenie warunków materialnych bytu (sklepy współdzielcze, stowarzyszenia spożywcze, jadłodajnie) dostarczenie zdrowych i przystępnych rozrywek (kluby dla mężczyzn i kobiet, stowarzyszenia sportowe, muzyczne, literackie, teatralne i inne). Szczególną wszakże uwagę wszędzie zwrócono na nauczanie i kształcenie, zarówno dzieci jak i dorosłych wszelkimi środkami, więc za pomocą szkół, począwszy od freblowskich i ogródków dziecięcych, a skończywszy na specjalnych technicznych, ogrodniczych i innych, za pomocą odczytów, kursów wieczornych, bibliotek, czytelni, wydawnictwa własnych pism i gazet, wystaw, wreszcie podróży i wycieczek. Najwięcej niemal w tym kierunku, kosztem olbrzymich nakładów, zrobił właściciel fabryki kas w Dayton, Paterson, który, nie poprzestając na mnóstwie wzorowych szkół, sprowadza do Dayton znakomitych profesorów z całej Ameryki na

serye odczytów, ogłasza konkursu nie tylko dla swych pracowników lecz nawet dla nabywców swych kas; wysyłał pracowników swych partyami na wystawę w St. Louis (oczywiście na swój koszt) sprowadza agentów swych ze wszystkich krajów do Dayton na parotygodniowe kursa, a dla tych, którzy z Europy przybyć nie mogą, założył w Paryżu specjalną szkołę. Przy fabryce w Dayton istnieją ruchome czytelnice, które objeżdżają kolejno wszystkie pracownie, aby ułatwić pracownikom zaopatrywanie się w książki, istnieją olbrzymie zbiory wszelkich pomocy naukowych.

W wielu fabrykach wzorowych zastosowano też z powodzeniem zwyczaj rozdawania pieniężnych nagród pracownikom za drobne udoskonalenia techniczne fabrykacyi. System ten wydał doskonałe rezultaty, z jednej bowiem strony robotnicy pracują inteligentnie, widząc w tem własną korzyść materyalną, a fabrykant zyskuje dobrych pracowników i wiele cennych udoskonalień. W fabryce kas w Dayton w r. 1903 pracownicy dokonali aż 5078 drobnych ulepszeń i wynalazków, z których przyjęto i nagrodzono 1569; ogółem sama nagród (które dochodzą do 190 rb.) wyniosła w roku tym 28000 rb.

Oczywiście założenie i utrzymanie wszystkich tego rodzaju instytucyi i urzędzeń wymaga olbrzymich nakładów ze strony właścicieli zakładów przemysłowych; praktyka jednak wykazała, iż korzyści są jeszcze większe, tak iż nakłady te opłacają się najzupełniej, nawet materyalnie. Przekonano się, że powodzenie przedsiębiorstwa przemysłowego znajduje się w ściślejszej zależności z dobrobytem pracowników. Więc też posiadacze tych wzorowych fabryk nie uważają się bynajmniej za filantropów i dobroczyńców swych pracowników, lecz ustawiczne polepszanie warunków ich bytu uważają za swój obowiązek i widzą w nim jednocześnie swój własny interes. Z punktu widzenia socyalnego, ulepszania te stanowią nie innego jak nową formę udziału pracowników w zyskach przedsiębiorstwa, formę, która dała znakomite rezultaty; w przeciwstawieniu do udziału w zyskach w postaci rozdawania pracownikom pewnej kwoty pieniężnej z dochodów przedsiębiorstwa; ta bowiem ostatnia forma okazała się w praktyce zupełnie chybioną, gdyż robotnik nigdy prawie nie umie, a najczęściej nawet nie może użyć z prawdziwym pożytkiem dla siebie niewielkiej sumy pieniężnej, jaką otrzymywał z końcem każdego roku.

Niezależnie od dobrobytu pracowników, ich zdrowia fizycznego i moralnego oraz z drugiej strony powodzenia samego przedsiębiorstwa, ta nowa teoria udziału w zyskach dała jeszcze tę ogromną korzyść, że sprawiła, iż zapanowały w fabrykach tych jaknajlepsze stosunki, niemal serdeczne i przyjacielskie, między pracownikami i pracodawcami, dowiodła więc, iż w miejsce odwiecznej walki między pracą a kapitałem, jest jednak możliwa najzupełniejsza między nimi zgoda i harmonja. I ta harmonja, tak niesłychanie doniosłego znaczenia, zakwitła poraz pierwszy na gruncie miasta-ogrodu, miasta przyszłości. I w rzeczy samej wątpić należy, czy byłaby ona możliwą na innym gruncie, w zatrutej atmosferze wielkiego miasta, gdzie ubogi pracownik zawsze czuć się będzie upośledzonym członkiem społeczeństwa.

\*

\*

\*

Doświadczenie Letchworthu oraz próby zakładania podmiejskich i fabrycznych osad ogrodowych zostały zatem uwieńczone najzupełniejszym powodzeniem, pod każdym rzec można względem. Pewne niedowierzanie, z jakim robotnicy zwykle przyjmują wystąpienia ze strony pracodawców, tutaj pierzchły odrazu. Popyt na mieszkania w istniejących osadach fabrycznych jest nierównie większy niż podaż; pragnący zamieszkać w osadach tych, bądź jako pracownicy danego zakładu przemysłowego, bądź jako lokatorzy uboczni, zwykle długo czekać muszą na swą kolej.

Komorne, które w miastach pochłania  $\frac{1}{4}$  do  $\frac{1}{3}$  dochodów robotnika, w osadach ogrodowych wynosi średnio  $\frac{1}{7}$  do  $\frac{1}{8}$  zarobków, pomimo tego iż mieszkania te są bez porównania większe i lepsze od mieszkań w wielkomiejskich domach koszarowych. Rzecz prosta, że w tych warunkach budżet najuboższego pracownika, nie przeciążony nadmiernym wydatkiem na mieszkanie, powraca do należytej równowagi i pozwala mu na zaspakajanie wielu kulturalnych potrzeb, których w innych warunkach robotnik musi się wyrzec.

Pod względem zdrowotnym stan osad ogrodowych jest niezwykle pomyślny, kilka porównawczych cyfr ze statystyki śmiertelności będzie najlepszym tego dowodem. Śmiertelność w Port Sunlight wynosi  $9\text{‰}$  ogólnej ludności, przyczem wypadki śmiereci



dzieci są bardzo rzadkie. Tymczasem w sąsiednim Liverpoolu, który uchodzi za miasto wzorowe pod względem swych urządzeń zdrowotnych, śmiertelność wynosi  $21,6^0/_{00}$ , przyczem na 15,4 zgonów przypada 6,4 zgonów dzieci niżej lat 6. Śmiertelność w Bournville wynosi  $8^0/_{00}$ , w sąsiednim Birmingham średnio -  $18,6^0/_{00}$ , a w dzielnicach najgęściej zaludnionych (800 osób na *ha*) dochodzi aż do  $45,8^0/_{00}$ . Wreszcie w Dayton śmiertelność wynosi  $11^0/_{00}$ . Niemniej pomyślnie wyniki osiągnięto również pod względem moralności. Alkoholizm, tak głęboko zakorzeniony pośród ludności wielko miejskiej, w osadach ogrodowych jest nadzwyczaj słabo rozwinięty; w wielu z nich np. w Bournville sprzedaż napojów wysokowych jest zupełnie zabronioną, czemu mieszkańcy poddają się wogóle chętnie, mając zamiast szynków liczne kluby, stowarzyszenia sportowe, czytelnie i inne miejsca godziwej rozrywki.

\*

\*

\*

Idea miast-ogrodów, znajdując szeroki oddźwięk w wielu krajach i wytrzymawszy zwycięzko tu i owdzie ogień próbę wprowadzenia jej w życie, u nas jest jeszcze szerszemu ogółowi prawie nie znaną.

Tymczasem w naszych warunkach idea ta zasługuje z pewnych względów na szersze rozpowszechnienie; mianowicie z jednej strony, wobec ubóstwa kraju, drożyzna wielkich miast staje się jeszcze dotkliwszą niż w innych krajach, z drugiej strony ciemnota i obniżenie ogólnego poziomu kulturalnego o wiele łatwiej mogą być zwalczane na gruncie lepszych warunków ekonomicznych i zdrowotnych osad ogrodowych, niż wielkich przeludnionych środowiskach miejskich.

Jakoż i obecnie już dają się zauważyć niektóre objawy przemawiające za potrzebą odpływu ludności z większych naszych miast; z roku na rok pewna ilość mieszkańców Warszawy, uciekając przed coraz to większą drożyzną, zwłaszcza nierzwykłą dziś drożyzną mieszkań, osiedla się w dalszych lub bliższych okolicach podmiejskich; letniska posiadające znośną choćby komunikację z miastem zaludniają się na cały rok, przeważnie uboższymi pracownikami kolejowymi, którzy codziennie jeżdżą do miasta do pracy. I coraz częstsze są wypadki, gdy rzemieślnicy wynoszą swe

warsztaty z ciasnych murów miejskich do okolicznych wsi i osad. Ten mimowolny odruch wielkiego miasta należy tylko ująć w koryto i skierować ku nowym racjonalnie zbudowanym i praktycznie zorganizowanym osadom podmiejskim.

Nie należy wszakże łudzić się, aby sprawa osad ogrodowych mogła odrazu przyjąć u nas obrót tak pomyślny jak w Anglii. Przewszystkiem wywody cyfrowe Howarda nie mogłyby się ostać wobec znacznej różnicy w stopie procentowej i w kosztach budowy u nas i w Anglii. Poważne trudności powstaną też niewątpliwie z powodu braku bezpieczeństwa w najbliższych okolicach miasta, z powodu wadliwych i niedostatecznych środków komunikacyjnych pod Warszawą, które nie odpowiadają dziś już nawet potrzebom ruchu letniczego, z powodu pewnej ociążałości społeczeństwa nieprzywykłego do samopomocy i współdziałłości, wreszcie z powodu braku i drożyzny kapitałów, pieniądz bowiem częstokroć przesadnie niechętny jest do nowej, niewypróbowanej jeszcze formy lokaty. Chociaż więc budowa dworzków w osadzie ogrodowej może być tańszą od budowy kosztownych kamienic wielkomiejskich, i zatem ilość mieszkań potrzebnych dla rocznego przyrostu ludności Warszawy (który w ostatnich latach przed wypadkami politycznymi wynosił średnio około 20 000 głów), może powstać mniejszym kosztem w osadzie ogrodowej, niż na coraz to droższych placach miejskich — mimo to trudności finansowych w całej tej sprawie lekceważyć nie podobna.

A jednak chwila obecna zdaje się być odpowiednią do krzewienia i przyjęcia się u nas idei miast-ogrodów. Po minionych burzliwych dniach, które do głębi wstrząsnęły całym naszym życiem społecznym i ekonomicznym, po ogólnem wyczerpaniu, po rozwianiu się niejednej nadziei, powinien nastać okres spokojniejszej pracy na niwie społecznej i ekonomicznej, konieczny do podniesienia ogólnego poziomu kultury i dobrobytu. Taka zwrotna chwila jest podatną, aby bieg życia skierować ku nowemu łożysku, gdzie płynąć może spokojniej i równiej, skierować je ku miastom przyszłości, miastom-ogrodom, gdzie lepsze warunki zdrowotne, powietrze, światło i słońce dostępne być mogą dla wszystkich warstw ludności.

