

„Das Haus” – współczesna krakowska jednostka mieszkaniowa

“Das Haus” – a Modern Cracow Residential Unit

Streszczenie

Na podstawie analizy typologii i struktury zabudowy mieszkaniowej Woli Justowskiej i Olszanicy oraz poprzez wyznaczenie stref pieszej dostępności do usług (w oparciu o zasięg średniowiecznego miasta) autorzy starają się określić optymalne parametry współczesnej jednostki mieszkalnej. Jako przykład łączący w sobie pozytywne aspekty budynku jednorodzinnego oraz spełniającego współczesne wymagania, co do ograniczeń prawnych i ekonomicznych posłużył budynek Das Haus, zlokalizowany przy ulicy Powstania Styczniowego w Krakowie.

Abstract

Based on the analysis and typology of residential structures of Wola Justowska and Olszanica and by designating zones of access to services within walking distance (on the basis of the range of the medieval city), the authors try to determine the optimal parameters of a contemporary residential unit. The Das Haus building, located in Powstania Styczniowego street in Cracow, was used as an example which combines the positive aspects of a single family building and meets the current legal and economic requirements.

Słowa kluczowe: Das Haus, jednostka mieszkalna, Wola Justowska, Olszanica, struktura zabudowy mieszkaniowej

Keywords: Das Haus, housing unit, Wola Justowska, Olszanica, the structure of housing

W celu zaprezentowania funkcjonalnych i przestrzennych aspektów realizacji jednorodzinnej zlokalizowanej w północno zachodniej części Krakowa posłużono się analizą dwóch jednostek administracyjnych, których uwarunkowania zarówno historyczne jak i strukturalne wywarły wpływ na rozwiązania projektowe budynku Das Haus.

Zarówno Olszanica jak i Wola Justowska, będące wydzielonymi obszarami dzielnicy VII Zwierzyniec, posiadają historyczny układ wiejski.

Tereny te podobnie jak, za rządów austriackich podmiejskie gminy takie jak: Dębniki, Rakowice, Ludwinów, Dąbie, Podgórze, Krowdrza, Czarna Wieś, Grzegórzki, Prądnik Czerwony, Łobzów stały się miejscem migracji ludności z obszaru miejskiego Krakowa. Migracja ludność miała związek z istnieniem Twierdzy Kraków, która znacząco ograniczyła możliwości zwiększenia obszaru miasta przed pierwszą wojną światową. Dynamiczny rozwój budownictwa przy zwiększającej się liczbie ludności powodowały drożyzną parceli budowlanych oraz wysokie opodatkowanie domów¹. Problem miasta duszącego się w zasięgu fortyfikacji próbowano w latach 1891-1900 rozwiązać za pomocą parcelacji niezabudowanych terenów wraz z utworzeniem nowych ciągów komunikacji².

Z powodu niedoboru terenów przeznaczonych pod budowę powszechnym zjawiskiem stała się spekulacja gruntowa. Józef Pakies w swojej pracy Pt.: „Wpływ gminy na sprawę mieszkań porównuje wzrost cen parcel w poszczególnych dzielnicach

In order to present the functional and spatial aspects of single-family buildings located in the north-western part of Cracow, the authors used the analysis of two administrative units whose historical and structural determinants have influenced the design of the Das Haus building.

Both Olszanica and Wola Justowska, which are separate areas of Zwierzyniec district (VII), have a historical rural layout.

These areas, just like suburban communes such as Dębniki, Rakowice, Ludwinów, Dąbie, Podgórze, Krowdrza, Czarna Wieś, Grzegórzki Prądnik Czerwony or Łobzów, became a place of migration from the Cracow urban area during the Austrian rule. The migration was connected with the existence of Cracow Fortress, which significantly limited the possibility of growing the area of the city before the First World War. The dynamic development of the construction industry with a growing population resulted in high prices of building areas and high taxation of houses.¹ In the years 1891–1900, there were attempts to solve the problem of the city suffocating within the fortifications by means of subdividing undeveloped land and creating new communication routes.²

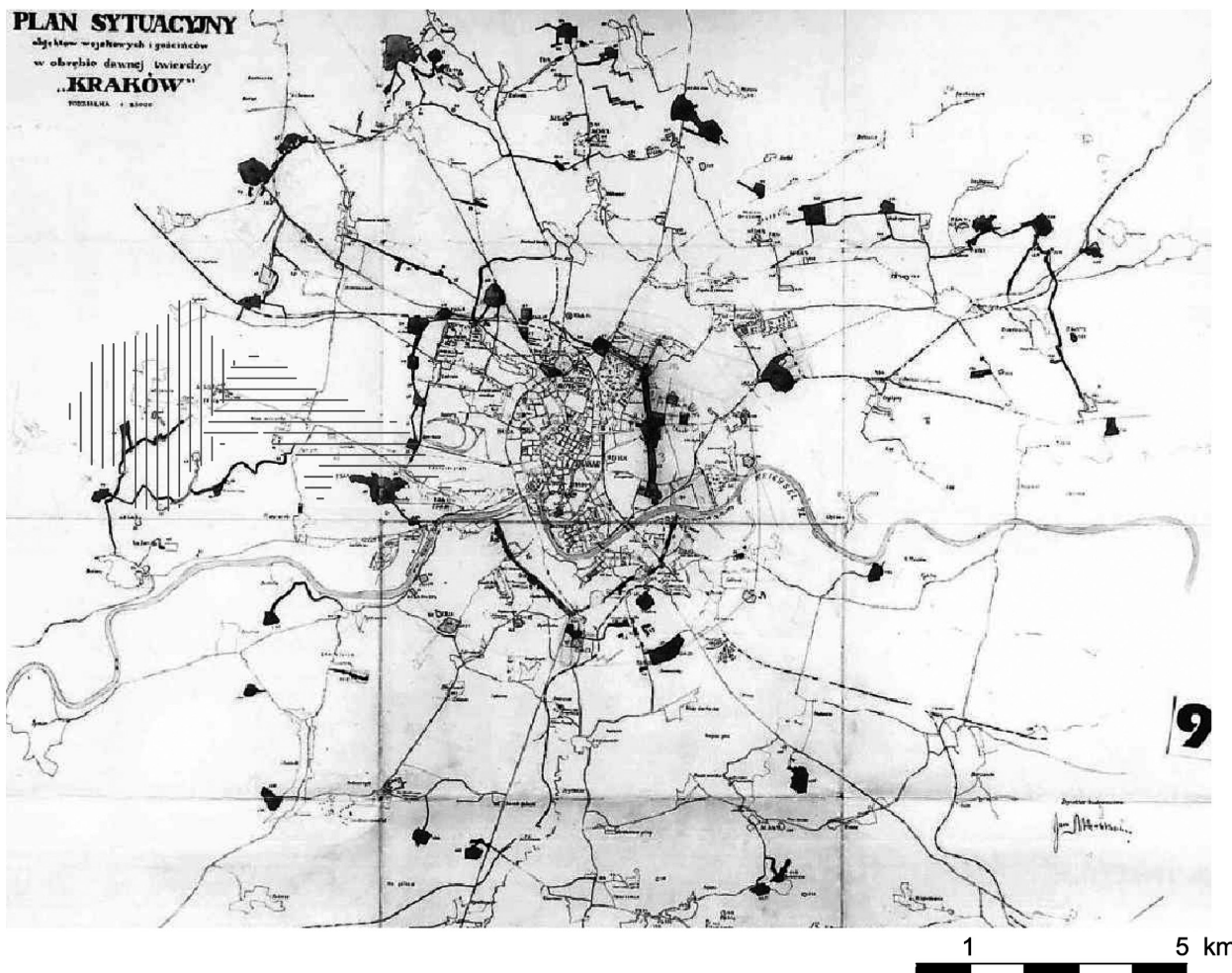
Due to the shortage of land for the construction, land-profiteering became a common phenomenon. Józef Pakies in his work titled: “The impact of the commune on the issue of housing” compares the increase in prices of

* Dr hab. inż. arch. Kazimierz Butelski, Mgr inż. arch. Magdalena Zapała, Politechnika Krakowska, Pracownia Architektury Społeczno Usługowej A24, e-mail: magdalenazapala@onet.pl; butelski@bprojekt.com / Kazimierz Butelski PhD. Eng. Arch., Magdalena Zapała MSc. Eng. Arch., Cracow University of Technology, Laboratory of Social and Service Architecture A24



Il. 1. Lokalizacja obszarów badań w odniesieniu do obszaru Krakowa (opracowanie własne) / Location of the areas of study in relation to the area of Cracow (own)

Il. 2. Plan Twierdzy Kraków z roku 1916 r., źródło: <http://stary.krakow.prv.pl/>, dostęp 05.06.2014, na czerwono zakreślono obszar opracowania / Plan of Cracow Fortress of the year 1916, source: <http://stary.Cracow.prv.pl/>, access on 06/05/2014, red hatched the area of the study



Krakowa w latach 1870–1900. W dzielnicy I cena wzrosła około 10-krotnie, a w dzielnicy III nawet 200-krotnie³.

Brak możliwości rozwoju gospodarczego, ze względu na deficyt terenów pod zabudowę powodował przenoszenie zakładów produkcyjnych i fabryk do gmin sąsiednich. Z racji lokalizacji w strefie ostrzału obiekty te miały charakter tymczasowy i prowizoryczny. Znaczną część mieszkańców do migracji zmuszała wysoka cena mieszkań i domów (przy cenie 100 koron za m² gruntu budowa przeciętnego domu kosztowała 210 koron za m² zabudowy. W roku 1880 stosunek ludności mieszkańców Krakowa do ludności gmin sąsiednich wynosił 75,76% do 24,24%, natomiast w roku 1900 wynosił on już 62,08% do 37,92%⁴.

Reakcją na trudną sytuację Krakowa był ogłoszony w 1909 roku konkurs na plan regulacyjny Wielkiego Krakowa. Celem konkursu było poprawienie warunków życia w Krakowie poprzez rozszerzenie obszaru miasta o przyległe gminy. Rozstrzygnięcie

plots in different districts of Cracow in the years 1870–1900. In District I the price rose about 10-fold, and for example in District III, even 200-fold.³

The lack of economic opportunities due to the shortage of land for development caused the transfer of manufacturing plants and factories to neighboring municipalities. Because of the location in the range of fire, these objects were temporary and makeshift. A significant part of the population were forced to migrate by the high prices of flats and houses (at a price of 100 Kronen per square meter of land, the construction of an average house cost 210 Kronen per m² of a building. In 1880, the ratio of population of Cracow residents to the population of the neighboring communes was 75.76% to 24.24%, and in 1900 it was already 62.08% to 37.92%.⁴

The response to the difficult situation of Cracow was the competition for the Greater Cracow regulatory plan or-

Il. 3. Plan Wielkiego Krakowa z roku 1910 r., źródło: <http://stary.krakow.prv.pl/>, dostęp 05.06.2014, na czerwono zakreślono obszar opracowania / Street plan of Greater Cracow, year 1910, source: <http://stary.Cracow.prv.pl/>, access 05/06/2014, red hatched the area of study



konkursu miało miejsce w 1910 roku, zwyciężył projekt autorstwa: Józefa Czajkowskiego, Władysława Ekielskiego, Tadeusza Stryjeńskiego, Ludwika Wojtyczko i Kazimierza Wyczyńskiego zakładający podział funkcjonalny nowej struktury miasta na dzielnicę mieszkaniową o zwartej strukturze, dzielnice willową, dzielnicę handlowo-przemysłową, dzielnicę rękodzielniczą oraz dzielnicę wielkich fabryk. Zasadniczym przekształceniom uległ układ komunikacyjny. W miejsce kolei obwodowej zaproponowano drugą obwodnicę miasta o charakterze reprezentacyjnym⁵.

Dopiero w czasie II wojny światowej w roku 1941 roku Wola Justowska została włączona do Krakowa⁶. Do tej pory obszar ten był częścią miejscowości Wola Chełmska, którą w 1528 zakupił Justus Decjusz i w miejsce dworu wybudował renesansową rezydencję wg. projektu B. Berecciego. W XIX wieku właścicielami rezydencji zostali Ledóchowscy, którzy odrestaurowali ją wg projektu T. Stryjewskiego⁷. W okresie PRL mieścił się tutaj m.in. szpital, a budynek został doprowadzony do ruiny i opuszczony w latach 70 tych XX wieku. W roku 1996 został odrestaurowany dzięki funduszom Gminy Miasta Krakowa i pełni obecnie istotną rolę, jako instytucja kultury. Ważną częścią założenia pałacowego stanowił istniejący do dnia dzisiejszego park, którego przedłużeniem jest najbardziej reprezentacyjna ulica Woli Justowskiej Aleja Kasztanowa prowadząca na zachód. Druga część tego założenia prowadząca na wschód w stronę Krakowa dzisiejsza ulica Poręba utraciła ten charakter poprzez wybudowanie przez Austriaków Strzelnicy Wojskowej. Budowla ta przecięła główną oś komunikacyjną prowadzoną od Krakowa do Pałacu.

Zabudowa wsi służącej gospodarce rolnej kształtowała się głównie wzdłuż traktów komunikacyjnych posiadających historyczne uwarunkowania związane z traktami łączącymi Kraków ze Śląskiem oraz komunikacji służącej Twierdzy Kraków. Powstawały także, poza wzmiankowaną Strzelnicą, duże obiekty militarne takie jak koszary wybudowane przez Austriaków w latach dziewięćdziesiątych XIX wieku oraz zespół klasztorny przy dzisiejszej alei Modrzewiowej oraz szkoła powszechna. Jeszcze przed wcieleniem do struktury miejskiej obszar ten ze względu na atrakcyjne warunki krajobrazowe oraz dużą powierzchnię terenów zielonych, przy niewielkiej odległości od centrum miasta stał się miejscem migracji ludności z centrum miasta, która na-

organizacji w 1909, którego celem było rozszerzenie obszaru miasta z sąsiednimi gminami przy zachowaniu wymagań najnowszej komunikacji i estetyki tak aby zapewnić odpowiednie warunki życia. Konkurs został zamknięty w 1910 roku a zwyciężającym projektem było podzielenie Krakowa na dzielnicę mieszkaniową o zwartej strukturze, dzielnicę mieszkaniową, dzielnicę handlowo-przemysłową, dzielnicę rękodzielniczą i dzielnicę wielkich fabryk, przygotowany przez: Józefa Czajkowskiego, Władysława Ekielskiego, Tadeusza Stryjeńskiego, Ludwika Wojtyczko i Kazimierza Wyczyńskiego. Drugą, elegancką obwodnicę miasta zaproponowano zamiast kolei obwodowej⁵.

Wola Justowska została włączona do Krakowa dopiero w 1941 roku, w czasie II wojny światowej, w związku z dalszymi procesami rozwoju miasta⁶. Do tej pory obszar ten był częścią miejscowości Wola Chełmska, którą w 1528 roku zakupił Justus Decjusz i w tym miejscu wybudował renesansową rezydencję wg projektu B. Berecciego. W XIX wieku właścicielami rezydencji zostali Ledóchowscy, którzy odrestaurowali ją wg projektu T. Stryjewskiego⁷. W okresie PRL mieścił się tutaj m.in. szpital, a budynek został doprowadzony do ruiny i opuszczony w latach 70 tych XX wieku. W roku 1996 został odrestaurowany dzięki funduszom Gminy Miasta Krakowa i pełni obecnie istotną rolę, jako instytucja kultury. Ważną częścią założenia pałacowego stanowił istniejący do dnia dzisiejszego park, którego przedłużeniem jest najbardziej reprezentacyjna ulica Woli Justowskiej Aleja Kasztanowa prowadząca na zachód. Druga część tego założenia prowadząca na wschód w stronę Krakowa dzisiejsza ulica Poręba utraciła ten charakter poprzez wybudowanie przez Austriaków Strzelnicy Wojskowej. Budowla ta przecięła główną oś komunikacyjną prowadzoną od Krakowa do Pałacu.

Wielkość i charakter zabudowy wsi służącej gospodarce rolnej kształtowała się głównie wzdłuż traktów komunikacyjnych posiadających historyczne uwarunkowania związane z traktami łączącymi Kraków ze Śląskiem oraz komunikacji służącej Twierdzy Kraków. Powstawały także, poza wzmiankowaną Strzelnicą, duże obiekty militarne takie jak koszary wybudowane przez Austriaków w latach dziewięćdziesiątych XIX wieku oraz zespół klasztorny przy dzisiejszej alei Modrzewiowej oraz szkoła powszechna. Jeszcze przed wcieleniem do struktury miejskiej obszar ten ze względu na atrakcyjne warunki krajobrazowe oraz dużą powierzchnię terenów zielonych, przy niewielkiej odległości od centrum miasta stał się miejscem migracji ludności z centrum miasta, która na-



Il. 4. Willa Decjusza w XIX w, źródło: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Willa_Decjusza.jpg, dostęp: 05.06.2014 / Decius' villa in the 19th century, source: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Willa_Decjusza.jpg, access: 05/06/2014



II. 5. Zasięg średniowiecznego Krakowa na tle dzisiejszej Olszanicy jako analiza zasięgu ruchu pieszego, opracowanie własne / The range of medieval Cracow against contemporary Olszanica as pedestrian coverage analysis (own)

bywała tutaj grunty, dzięki czemu z biegiem czasu stał się jedną z ważniejszych dzielnic willowych Krakowa⁸. Niepozabawiony był innych funkcji takich jak np. szereg zakładów usługowych, ale także produkcyjnych, czego przykładem jest prowadzona do dzisiaj produkcja szczepionek przy alei Sosnowej. W obszarze tym funkcjonowała także po II wojnie światowej baza sportów zimowych z oświetlony stokiem slalomowy i skocznią narciarską na Sikorniku oraz wyciągiem narciarskim na Wesołej Polanie. Okres powojenny to także budowa amfiteatru w Parku Decjusza, którego relikty są obecnie wykorzystywane, jako galeria sztuki. Natomiast Olszanica wcielona została do Krakowa stosunkowo późno, bo dopiero w 1973 roku⁹. Obszar ten analogicznie do Woli Justowskiej będący wsią rozwijająca się wzdłuż ciągów komunikacji w tym dróg Twierdzy Kraków. Teren ten jest atrakcyjny dla mieszkańców z centrum miasta, a także osób chcących zamieszkać w Krakowie, ze względu na wiejski charakter okolicy, niską intensywność zabudowy oraz niższe ceny gruntów. Obecnie można przewidywać wzrost atrakcyjności tego terenu dzięki budowie nowoczesnego połączenia kolejowego z Lotniskiem w Balicach z system szeregu przystanków pośrednich. Olszanica nie posiada tej klasy obiektów istotnych dla kultury przestrzennej jak Pałac Decjusza, ale znajduje się tutaj szereg budynków dydaktycznych obecnego Uniwersytetu Rolniczego oraz budynków oświatowych i religijnych w tym także wybudowane w 20014 roku boisko wielofunkcyjne ze sztuczną nawierzchnią.

Granice Olszanicy i Woli Gustowskiej określone są strefami ruchu pieszego. Ma to związek z tym, iż są pozostałościami po organizmach wiejskich. Obszar średniowiecznego miasta najlepiej określa zasięg jaki swobodnie pokonuje pieszy. Można to zaobserwować na mapie porównującej obecny obszar Olszanicy z obszarem średniowiecznego Krakowa.

Dostępność lokalnych usług w zasięgu ruchu pieszego, tzw. „walking distance” odgrywa znaczącą rolę dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz świadczy o jakości przestrzeni.

Dogodne połączenie komunikacyjne jest kolejnym z podstawowych aspektów mających wpływ na rozwój zabudowy. W przypadku Woli Justowskiej i Olszanicy ulica Królowej Jadwigi kontynuowana ulicą Olszanicką, są głównym połączeniem centrum miasta z lotniskiem w Balicach. Ulice te są kręgosłupem, dzięki któremu ta część miasta może się rozwijać, zważając na fakt, iż komunikacja autobusowa jest obecnie jedynym publicznym środkiem transportu dla tego fragmentu Krakowa.

Poza dostępnością komunikacyjną na wielkość i strukturę zabudowy znaczący wpływ ma wielkość działek budowlanych, w tym minimalne prawem dopuszczalne oraz struktura własności. Obecnie pojęcie działki budowlanej reguluje Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wg art. 2 pkt 12 „(...) należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”¹⁰; Wielkości działek budowlanych określane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku w decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy.

Ogólny Pan miejscowy dla Krakowa z 1994 roku określał minimalną powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową na

racks built by the Austrians in the 1890s, a monastery in today's Modrzewiowa Avenue, and an elementary school. Even before the incorporation in the urban structure, this area – due to the attractive landscape and a large green areas at a short distance from the city centre – became a place of migration from the city centre. People purchased land here, so with time it became one of the most important residential district of Cracow.⁸ It also had other features, such as a number of service shops and production plant, for example, the one manufacturing vaccines in Sosnowa Avenue. After World War II, a winter sports centre functioned here, with an illuminated slalom slope and a ski jump on Sikornik and a ski lift on Wesoła Polana. The post-war period also saw the construction of an amphitheater in the Decius Park, whose relics are now used as an art gallery.

As for Olszanica, it was incorporated into Cracow relatively late, in 1973.⁹ This area, which was a village just like Wola Justowska, developed along the communication routes including the roads of the Cracow Fortress. This area is attractive for the residents of the city centre, as well as people who want to live in Cracow, due to the rural nature of the area, a low building density and lower land prices. Currently, an increase in the attractiveness of the area can be anticipated thanks to the construction of a modern rail link to the airport in Balice with a system of intermediate stops. Olszanica does not have objects of this class significant for the spatial culture such as the Decius Palace, but there are a number of teaching buildings of the contemporary Agricultural University as well as current educational and religious buildings, including a multipurpose sports field with artificial turf, built in 2014. Olszanica boundaries and Wola Justowska are defined as pedestrian zones. This is due to the fact that they are remnants of the rural organisms. The area of the medieval town best represents the range of walking distance. This can be seen on the map comparing the current Olszanica area to the area of medieval Cracow.

The availability of local services within walking distance plays a significant role in the location of housing and proves the quality of space.

A convenient transport link is another fundamental aspect affecting the development of housing. In the case of Wola Justowska and Olszanica, Królowej Jadwigi street, continued as Olszanicka street, is the main route connecting the city centre to the airport in Balice. These streets are the backbone allowing this part of the city to grow, taking into account the fact that bus service is currently the only public transportation for this part of Cracow.

In addition to the availability of communication, the size and structure of housing development is highly influenced by the minimum size of plots. The concept of a building plot in Act of 27 March 2003 on spatial planning and development, according to Article 2 item 12, “... should be understood as a piece of land or plot of land, whose size of the geometric features, access to public roads and facilities in the technical infrastructure meet the requirements of the implementation of construction works in accordance with separate regulations and local law”.⁹ These figures are defined in local development plans, and in the absence of such plans, in decisions concerning the determination of land development conditions.

400 m²¹¹. Obszar Woli Justowskiej jest obecnie w części objęty planem zagospodarowania. W planie „Modrzewiowa” minimalna wielkość działki to od 1000 do 800 m²¹². Natomiast w planie „Sarnie Uroczysko” wielkość ta wynosi 1000 m². Plany te dopuszczają podział zabudowy jednorodzinnej na wolnostojącą oraz w układzie bliźniaczym. Wskaźnik te są zawyżone w stosunku do wielkości działek wynikającej z istniejącej struktury gruntów. Analizując załącznik graficzny do planów pod kątem wielkości działek okazuje się, iż taki zapis jest elementem ograniczającym nowe inwestycje na tym obszarze z powodu braku takich działek. Uśredniona wielkość działek na tym obszarze to około 800 m²¹³.

Topografia terenu i krajobraz są kolejnym istotnym czynnikiem wpływającym na rozwój zabudowy lub jego brak. Omawiany obszar Krakowa posiada wyraźnie zróżnicowaną rzeźbę terenu, składa się z pofalowanego terenu ograniczonego na południu wzniesieniami Lasu Wolskiego, Wzgórza Świętej Bronisławy i Sikornika, a na północy doliną Rudawy. Tereny położone bezpośrednio u podnóża Lasu Wolskiego pozostając w jego cieniu mają dużo gorsze warunki klimatyczne, ze względu na słabe oświetlenie niż obszary znajdujące się w pewnym oddaleniu. Także płaskie tereny położone blisko Rudawy dzięki wysokiemu poziomowi wód gruntowych są mniej atrakcyjne inwestycyjnie.

Najbardziej charakterystyczną ulicą Woli Justowskiej jest aleja Kasztanowa posiadająca wyraźnie cofniętą, względem drogi, linię zabudowy, która pozwala na zachowanie reprezentacyjnego charakteru alei, której rytm nadają drzewa kasztanowe. Ta część dzielnicy charakteryzują się działkami o stosunkowo dużej powierzchni (około 8 do 10 arów) oraz dużą ilością zieleni.

Historyczną ewolucję form zabudowy mieszkaniowej występującej na obszarze Woli Justowskiej oraz Olszanicy przedstawiono na schematach poniżej¹⁴.

Dominantą analizowanego obszaru niewątpliwie jest Willa Decjusza będąca szlachecką posiadłością podmiejską powstałą na rozległej działce wśród zieleni, wokół której rozwijała się zabudowa mieszkaniowa początkowo obsługująca rezydencję. Kolejno prezentowana zabudowa zagrodowa jest pozostałością po układzie wsi sąsiadujących z Krakowem, które została do niego wcielona. Chata składająca się z sieni, izby lub kilku izb i komory posiadała układ prostokątny. Oddzielnie wznoszono stodoły lub/i budynki inwentarskie. Najczęściej budynek mieszkalny sytuowano do frontu od strony drogi, stodołę prostopadłe do niego, a budynek inwentarski w głębi działki¹⁵. Przykłady takiej zabudowy lub jej pozostałości można spotkać przy ulicy 28 Lipca 1943r. 21, Jadwigi Majówny 22 oraz Olszanickiej 25. Następny typ to budynki powstałe nieco później około lat 50 tych charakteryzują się czterospadowym dachem w proporcji 1:1 względem pozostałej części budynku. Obiekt tego typu znajduje się np. przy ulicy Starowolskiej 38.

Kolejne dwa typy zabudowy to obiekty powstałe głównie w latach 70 tych. Są to z reguły budynki 2–3 kondygnacyjne o prawie płaskich dachach występujące w formie wolnostojącej lub bliźniaczej. Przykładem budynku wolnostojącego jest m.in. obiekt zlokalizowany przy ulicy Zielony Dół 1. Zabudowę bliźniaczą występującą w różnych wariantach strukturalnych reprezentują m.in. obiekty przy ulicy Królowej Jadwigi 288 i 290 oraz 298 i 296, czy Alei Sosnowej 3 i 3A. Analizując powyższe obiek-

The general local development plan for Cracow of 1994 defined the minimum area of land for housing as 400 m².¹⁰ The current local plan of spatial development involves a part of Wola Justowska. In the “Modrzewiowa” plan, the minimum size of the plot is between 1,000 and 800 m².¹¹ In the “Sarnie Uroczysko” plan, this is 1000 m². The plans allow for the division of single-family housing into detached houses and semi-detached houses. These numbers seem to be slightly overestimated in relation to the size of plots resulting from the existing land structure. Analyzing the graphic attachment to the plans in terms of the size of the plots, we can see this provision can be limiting for new investments in this area because of the lack of such plots. The averaged size of a plot is about 800 m².¹²

The landform and landscape conditions are another important aspect influencing the development of housing or its absence. The area in Cracow has clearly diversified topography, including Wolski Forest, St. Bronisława Hill and Sikornik. For example, areas located at the foot of Wolski Forest on the north side, the south side of Aleja Kasztanowa, despite the convenient location of communication have much worse climatic conditions (due to poor lighting) than relatively flat areas with better lighting and ventilation parameters having a worse communication location.

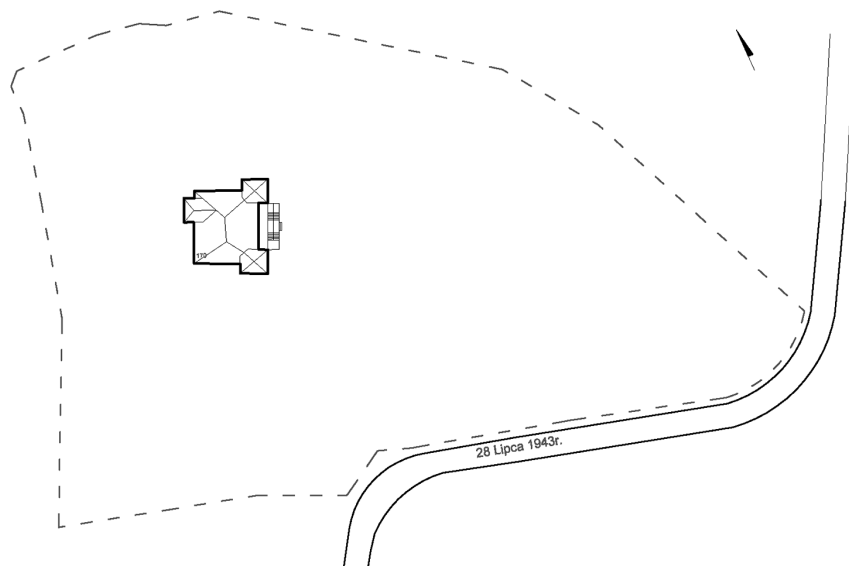
The most characteristic street Wola Justowska is Aleja Kasztanowa, with a building alignment clearly recessed in relation to the road, which preserves the elegant character of the avenue determined by the chestnut trees (present in the name of the street). This part of the district is characterized by a relatively high surface area (about 8 to 10 a) of parcels and a large amount of green.

The historical evolution of forms of residential development occurring in the area of Wola Justowska and Olszanica is shown in the diagrams below.¹³

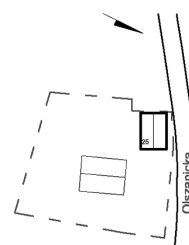
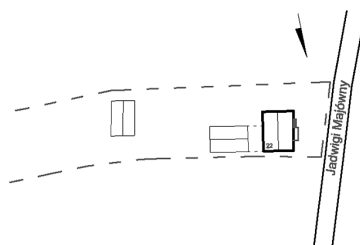
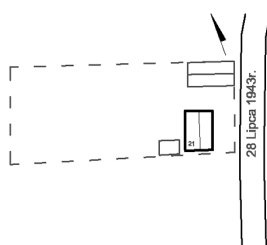
The dominant feature of the analyzed area is undoubtedly the Decius' Villa, being a noble suburban estate built on a vast plot of greenery, around which housing developed, initially serving the residence. The presented farm buildings are a remnant of the villages adjacent to Cracow which have been incorporated into it. A cottage consisting of an entrance hall, a chamber or several chambers and a pantry had a rectangular arrangement. Barns and/or stables were built separately. Most residential buildings were positioned with the front towards the road, the barn perpendicular to it, and the livestock building back on the plot.¹⁴ Examples of such development or its remnants can be found at 21, 28 Lipca 1943r. street, 22 Jadwigi Majówny street and 25 Olszanicka street. Next type is the buildings created a little later about the 50's, characterized by a hip roof in a 1:1 ratio with respect to the rest of the building. An object of this type can be found at 38 Starowolska street.

The next two types of building are objects created mainly in the 70's. These buildings usually have 2 or 3 storeys with almost flat roofs occurring in the detached or semi-detached form. An example of a detached building is a property located at 1 Zielony Dół street. Semi-detached housing occurring in different structural variants is represented, among others, by objects at 288 and 290, as well as 298 and 296 Królowej Jadwigi street, or 3 and 3A

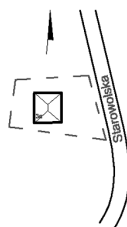
1535r. Willa Decjusza - rezydencja podmiejska



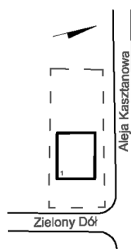
I poł. XX w zabudowa zagrodowa



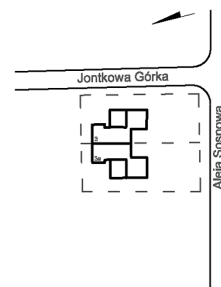
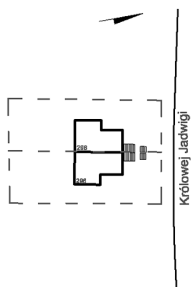
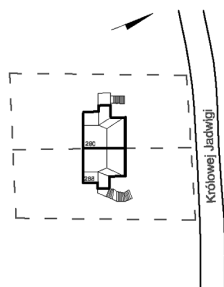
lata 50. XX w. zabudowa wolnostojąca



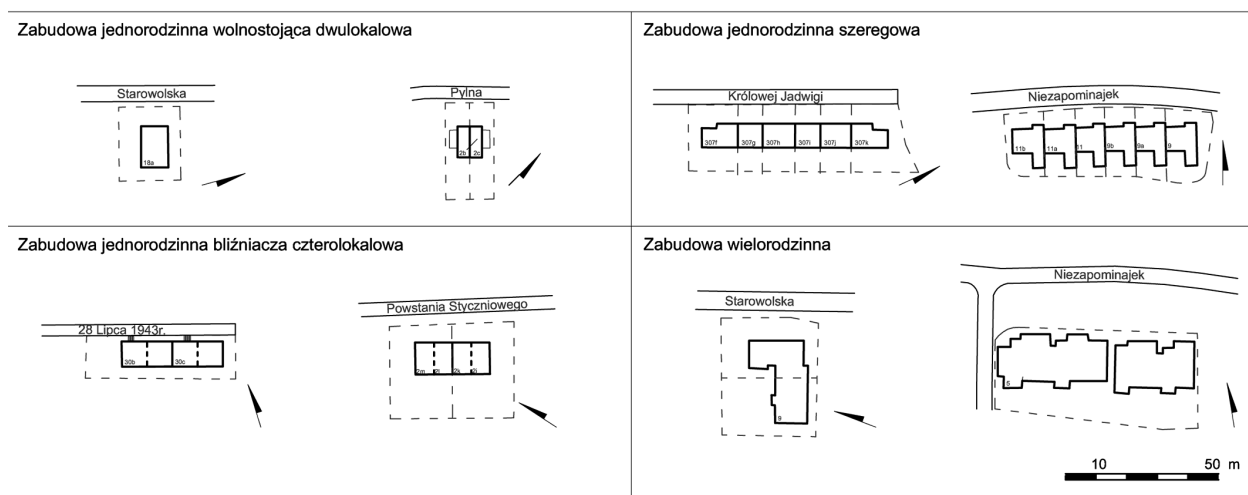
lata 70. XX w. zabudowa wolnostojąca



lata 70. XX w. zabudowa bliźniacza



Il. 6. Typy i parametry zabudowy mieszkaniowej od zabudowy rezydencjonalnej i wiejskiej do lat 70-tych, opracowanie własne / Types and characteristics of housing developemnt from residential and rural areas to the 1970s (own)



Il. 7. Typy i parametry współczesnej zabudowy mieszkaniowej Woli Justowskiej i Olszanicy, opracowanie własne / Types and characteristics of modern housing development of Wola Justowska and Olszanica (own)

ty i wielkości działek, na których się znajdują zauważalny jest ewidentny wzrost intensywności współczynnika zabudowy, ze względu na malejące powierzchnie działek.

Współczesne typy kształtowania zabudowy mieszkaniowej w rejonie Woli Justowskiej i Olszanicy można podzielić na kilka grup. Mamy do czynienia z budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi (z jednym lokalem mieszkalnym lub dwoma lokalami), z budynkami jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej (z dwoma lub czterema lokalami mieszkalnymi),

Często występującym wariantem zabudowy wolnostojącej są budynki z wydzielonymi dwoma lokalami mieszkalnymi. Sposób wydzielenia lokali przyjmuje różne formy, pionowy, poziomy lub mieszany. Podział pionowy lokali można zaobserwować w budynkach przy ulicy Pylnej 2, 2A, natomiast poziomy podział to na przykład nowo powstałe obiekty przy ulicy Starowolskiej 18A. Budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej posiadają szeroką gamę obiektów je reprezentujących, są to m.in. budynki przy ul. 28 Lipca 1943r 30B i 30 C czy budynek Das Haus zlokalizowany przy ulicy Powstania Styczniowego 2J–2M. Zmierzając w kierunku większej intensyfikacji zabudowy kolejnym jej przykładem jest zabudowa szeregowa, która spotkać możemy m.in. przy ul. Niezapominajek 9–11B lub przy ulicy Królowej Jadwigi 307 F–K. Kolejny rodzaj współczesnej zabudowy o największej intensywności to zabudowa wielorodzinna, której największe skupiska to m.in. budynki przy ul. Olszanickiej 11–1F oraz Niezapominajek 5. Wymienione powyżej obiekty zestawiono na schematach poniżej. Współcześnie możemy wyraźnie zaobserwować tendencję do zwiększania intensywności zabudowy jednorodzinnej. Przykłady realizacji, z okresu ostatnich 15 lat, w pełni wykorzystują definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą w art. 3, pkt. 2a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. mówiącą: „budynek mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”¹⁶.

Aleja street. Looking at these objects and the size of the plots on which they are located, a noticeable increase in the building density ratio is evident due to the decreasing plot surface areas.

Modern types of building development in the area of Wola Justowska and Olszanica can be divided into several groups. Regarding residential buildings, there are single-family detached buildings (with one or two housing units), and single-family semi-detached houses (with two or four housing units).

A common variant of detached buildings is buildings separated into two units. The method of separating units may represent types, vertical, horizontal or mixed. Vertical division of units can be seen in buildings at 2 and 2A Pylna street, while the horizontal division is applied, for example, in newly created objects at 18A Starowolska street.

Single-family semi-detached houses are represented by a wide range of objects, e.g. 30B and 30C 28 Lipca 1943r. street, or the Das Haus building located at 2J–2M Powstania Styczniowego street. As part of the tendency of greater building density, another example is terraced houses occurring among others at 9–11B Niezapominajek street or 307 F–K Królowej Jadwigi street.

Another type of modern building with the highest intensity is multi-family buildings, whose largest groups include building at 11–1F Olszanicka street and 5 Niezapominajek street.

The above-mentioned objects are shown in the diagrams below.

Today we can clearly observe a tendency to increase the intensity of single-family housing. Examples of buildings of the last 15 years fully exploit the definition of a single-family residential building in Article 3 item 2a of the Act of 7 July 1994, saying: “a single-family residential building should be understood as a detached or semi-detached house, terraced or group building, used to satisfy housing needs, structurally being an independent unit, which

Intensyfikacja zabudowy związana jest z zauważalną, stałą poprawą wskaźników mieszkaniowych w mieście. Na przestrzeni lat zmniejszeniu ulega liczba osób na izbę i na mieszkanie, a zwiększeniu – przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę. Informację na temat średnich wielkości mieszkań na przestrzeni lat od 1998 do 2008 przedstawi poniższa tabelka opracowana w Urzędzie Statystycznym w Krakowie.

Liczba mieszkań indywidualnych inwestorów oddanych w latach 1998–2008

Lata	Liczba mieszkań	Udział w ogólnej liczbie oddanych mieszkań (%)	Powierzchnia użytkowa w tys. m ²	Średnia powierzchnia oddanych mieszkań (m ²)
1999	660	18,88	93 519	142,0
1999	832	19,75	85 394	102,6
2000	794	23,20	86 307	108,7
2001	632	11,46	66 571	105,3
2002	429	12,32	52 015	121,2
2003	1039	25,20	142 015	136,7
2004	867	19,39	109 920	126,8
2005	725	15,90	88 388	121,9
2006	782	11,82	85 471	109,3
2007	600	12,19	80 551	134,3
2008	713	10,76	88 033	123,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Próbując określić typologię prezentowanego obszaru przeanalizowano procentowy udział poszczególnej powierzchni zabudowy na obszarach Woli Justowskiej i Olszanicy. Pierwszy z analizowanych obszarów to rejon ulicy Królowej Jadwigi, alei Kasztanowej, ulicy Olszanickiej i ulicy Chełmskiej. Na poniższych zdjęciach satelitarnych pokazano także etapy urbanizacji tego fragmentu miasta od roku 1965, poprzez rok 1996, aż do stanu obecnego, na podstawie, którego dokonano szacunkowych obliczeń.

Rok 1965 to dominująca zabudowa wolnostojąca o małej intensywności natomiast w roku 1996 wyraźnie zarysowuje się zróżnicowanie zabudowy o wyższej intensywności oraz budynki magazynowo-produkcyjne. Rok 2014 to różnorodność zabudowy pod względem intensywności oraz funkcji, obecnie mamy do czynienia zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową oraz magazynowo-produkcyjną. Procentowy udział poszczególnej funkcji obrazuje poniższa tabela. Zauważalną jest, więc tendencja do zwiększenia intensywności zabudowy w połączeniu ze zwiększeniem zróżnicowania funkcjonalnego jej typów.

Tabela 1. Procentowy udział zabudowy na obszarze analizowanym na powyższym fragmencie Woli Justowskiej (opracowanie własne)

Lp.	Zabudowa	Procentowy udział powierzchni zabudowy w latach:		
		1965	1996	2014
1.	Mieszkaniowa	92%	80,3%	75,6%
A.	Wielorodzinną	0,0%	9,3%	13,8%
B.	Szeregową	0,0%	3,3%	6,8%
C.	Bliźniaczą	5,7%	15,9%	20,2%
D.	Wolnostojącą	86,3%	51,8%	34,8%
2.	Usługowa	3,2%	11,4%	15,3%
3.	Magazynowo - produkcyjną	4,8%	8,3%	9,1%

allows for the separation of no more than two residential units or one residential unit and one commercial unit with a total area not exceeding 30% of the total area of the building".¹⁵

The intensification of housing development is connected with noticeable improvements of housing ratios in the city. Over the years, the number of persons per room and per apartment is decreasing, and the average usable floor space per person is increasing. Information about the average size of apartments over the years from 1998 to 2008 is presented in the following table developed by the Statistical Office in Cracow.

Trying to determine the typology of the presented area, we analyzed the percentage share of a particular area of development in the areas of Wola Justowska and Olszanica. The first of the analyzed areas is Królowej Jadwigi, Aleja Kasztanowa, Olszanicka and Chełmska streets. The following satellite photos also show the stages of urbanization of this part of the city from 1965 through 1996, up to the current state, on the basis of which we made our estimates.

In 1965, detached buildings with low intensity were dominant, while in 1996, the diversity of development with higher intensity, as well as warehouse and production buildings, are clearly visible. In the year 2014, there is a variety of buildings in terms of intensity and function: single-family residential buildings, multi-family, commercial and warehouse-production. The percentage share of each function is presented in the table below.

Table 1. Percentage share of building development in the area analyzed in the above section of Wola Justowska (own)

Item no.	Development	Percentage share of the covered area in years:		
		1965	1996	2014
1.	housing	92%	80.3%	75.6%
a	multifamily	0.0%	9.3%	13.8%
b.	terraced	0.0%	3.3%	6.8%
c.	semi-detached	5.7%	15.9%	20.2%
d.	detached	86.3%	51.8%	34.8%
2.	commercial	3.2%	11.4%	15.3%
3.	storage-production	4.8%	8.3%	9.1%

The housing function, with very high typological diversity, has the highest percentage in all the analyzed periods. It must be also noted that currently about 30% of the residential function is accompanied by services and commerce on the ground floors. Despite the overwhelming percentage of housing, it is difficult to determine the type of building as typologically leading.

In central Olszanica, around Powstania Styczniowego, Grzegorza Korzeniska and Jadwigi Majówny streets, the percentage share of particular functions is currently much more even. The stages of urbanization of this area are shown in the satellite photos.

In 1965, housing forms being the remnants of the rural



Il. 8. Urbanizacja fragmentu Woli Justowskiej w latach 1965, 1996, 2014, źródło: <http://mozliwosci.com/krakow/#1996,50.073557,19.832432,16>, dostęp: 05.06.2014 / Urbanization of Wola Justowska in 1965, 1996, 2014, source: <http://mozliwosci.com/Cracow/#1996,50.073557,19.832432,16>, access: 06/05/2014



Il. 9. Urbanizacja fragmentu Olszanicy w latach 1965, 1996, 2014, źródło: <http://mozliwosci.com/krakow/#1996,50.073557,19.832432,16>,
dostęp: 05.06.2014 / Urbanization of Olszanica in 1965, 1996, 2014, source: <http://mozliwosci.com/Cracow/#1996,50.073557,19.832432,16>, access: 06.05.2014

Największy udział procentowy we wszystkich analizowanych okresach posiada funkcja mieszkaniowa, której zróżnicowanie typologiczne jest bardzo duże. Trzeba także zwrócić uwagę na to, iż obecnie około 30% funkcji mieszkaniowej towarzyszą usługi oraz handel w parterach. Mimo przeważającego procentowego udziału mieszkaniowej trudno określić ten rodzaj zabudowy, jako wiodący typologicznie.

Dużo bardziej wyrównany udział procentowy względem poszczególnych funkcji prezentuje się obecnie w obszarze centralnej Olszanicy, w okolicach ulic Powstania Styczniowego, Grzegorza Korzeniska i Jadwigi Majówny. Etapy urbanizacji tego obszaru przedstawiono na poniższych zdjęciach satelitarnych.

Tabela 2. Procentowy udział zabudowy na obszarze analizowanym powyżej (opracowanie własne)

Lp.	Zabudowa	Procentowy udział powierzchni zabudowy w latach:		
		1965	1996	2014
1.	Mieszkaniowa	95,5%	41,9%	43%
A.	Wielorodzinna	0,0%	0,0%	0,0%
B.	Szeregowa	0,0%	0,0%	0,0%
C.	Bliźniacza	0,0%	2,1%	4,2%
D.	Wolnostojąca	86,3%	39,8%	38,8%
2.	Usługowa	2,1%	14,3%	16,5%
3.	Magazynowo - produkcyjna	2,3%	43,8%	40,5%

W roku 1965 dominowały formy zabudowy będące pozostałością po wiejskim układzie, głównie, jako zabudowa jednorodzinna z niewielkim odsetkiem funkcji usługowych oraz magazynowo-produkcyjnych. Na wyraźną zmianę udziału poszczególnych funkcji w latach późniejszych niewątpliwie wpływ miała powstała baza magazynowa nr 81 PKN „Orlen” Olszanica. Nastąpił też rozwój usług związanych ze szkolnictwem.

Elementem, który w przyszłości odegrać ma istotną rolę w rozwoju różnorodności funkcjonalnej tego obszaru będzie z pewnością obecnie modernizowana linia aglomeracyjnej kolejki miejskiej SKA łączącej port lotniczy Balice z centrum miasta oraz będąca póki, co na etapie projektu trasa Balicka umożliwiająca połączenie południowej obwodnicy Krakowa z portem lotniczym. Według projektu zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, wyłożonych do publicznego wglądu od 4 marca do 14 kwietnia 2014 roku, w tomie 3B dotyczącym podziału na strukturalne jednostki urbanistyczne autorzy zwracają uwagę na rozwój usług związanych z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym, takich jak: zabudowa biurowa, handlowa czy wystawiennicza. Na terenach związanych z przystankami kolejowymi autorzy przewidują rozwój zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej o zwiększonej intensywności¹⁷.

Wspomniane aspekty komunikacyjne odegrały znaczącą rolę przy wyborze lokalizacji dla inwestycji Das Haus, której podstawowym założeniem było poszukiwanie formalnie wielowymiarowej, a funkcjonalnie ergonomicznej odpowiedzi na współczesne wymagania środowiska mieszkaniowego. Powstanie przystanku Krzyżówka przy ulicy o tej samej nazwie, sąsiadującej bezpośrednio z ulicą Powstania Styczniowego, przy której znajdują się omawiany zespół zabudowy, pozwala odnieść to zjawisko

Tabela 2. Percentage share of building development in the area analyzed in the above section of Olszanica (own)

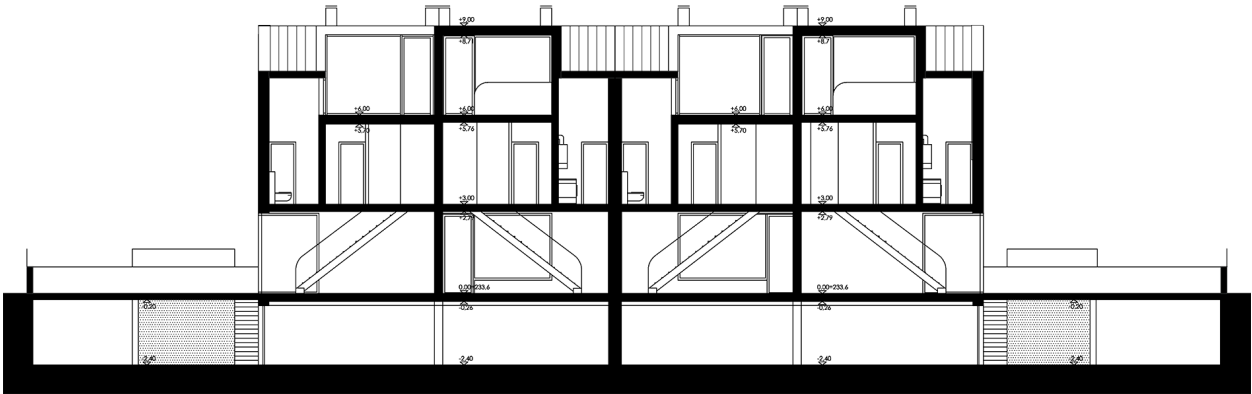
Item no.	development	Percentage share of the area in years:		
		1965	1996	2014
1.	housing	95.5%	41.9%	43%
a	multifamily	0.0%	0.0%	0.0%
b.	terraced	0.0%	0.0%	0.0%
c.	semi-detached	0.0%	2.1%	4.2%
d.	detached	86.3%	39.8%	38.8%
2.	commercial	2.1%	14.3%	16.5%
3.	storage-production	2.3%	43.8%	40.5%

system dominated, mainly as single-family houses with a small percentage of service and storage-production functions. The clear change in the share of individual functions in later years was definitely influenced by the establishment of a storage base no. 81 PKN “Orlen” Olszanica. There was also the development of services related to education.

The element which is bound to play a significant role in the development of functional diversity of the area in the future will certainly be the municipal railway line SKA connecting the Balice airport to the city centre, currently being modernized, and the designed Balice route allowing the connection of the southern bypass of Cracow with the airport. According to the draft amendments to the study of conditions and directions of spatial development of Cracow, available for the public from 4th March to 14th April 2014, in Volume 3B on the distribution of the structural urban units, the authors emphasize the development of services related to existing and planned transport system, such as: office, commercial or exhibition buildings. In areas connected with railway stations the authors predict the development of commercial buildings and housing with increased intensity.¹⁶

These aspects of communication played a significant role in the choice of location for Das Haus investment, whose primary aim was to seek a formally multi-dimensional, functionally ergonomic response to the modern requirements of the housing environment. The creation of Krzyżówka station in the street of the same name, directly adjacent to Powstania Styczniowego street where the discussed housing unit is located, allows to relate this phenomenon to the way the development of modern cities referred to as a “transit oriented development”, of course on a much smaller scale than in European cities. The created commercial centre will be accompanied by public areas, which will also contribute to the attractiveness of the immediate surroundings of the building.

“Das Haus” is two single-family semi-detached houses. Each building consists of two apartments with private gardens on the west side and semi-private gardens at the front. On the east side of the buildings, public green



Il. 10. Das Haus, przekrój podłużny, opracowanie własne / Das Haus, a longitudinal section, (own

do sposobu rozwoju współczesnych miast określanego, jako „transit oriented development”, oczywiście w znacznie mniejszej skali niż ma to miejsce w miastach europejskich. Powstałemu ośrodkowi usługowemu towarzyszyć będą przestrzenie publiczne, które dodatkowo wpłyną na atrakcyjność bezpośredniego otoczenia budynku.

„Das Haus” to dwa budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej. Każdy budynek składa się z dwóch apartamentów z prywatnymi ogrodami od zachodniej strony oraz pół publicznymi przed ogródkami od frontu. Od wschodniej strony budynków zaprojektowano zielone, publiczne przestrzenie dostępne z ulicy. Całość posadowiona jest na podziemnym garażu z ośmioma miejscami postojowymi. Każdy budynek posiada dach dwuspadowy o nachyleniu około 41 stopni. Wysokość do kalenicy dachu to 9 m, natomiast wysokość do gzymsu frontowej elewacji to 4,5 m. Dach posiada rytmiczne przecięcia w postaci

spaces accessible from the street have been designed. The whole is founded on an underground garage with 8 parking places. Each building is covered with a gable roof with a slope about 41 degrees. The height of the ridge is 9.00 m, and the course of the front elevation is 4.50 m. The roof is rhythmically cut by cubes with flat roofs. These forms have a quarter turn pattern, and each cube has a terrace at the level plus 6.00.

The structure and rhythm is the idea of the design which consists of four housing units, built on the vertical division of functions on overground 3 levels plus one underground.

Level 0 of each unit is designed as an open space, with a separate toilet and open stairs. The stairs separate

Il. 11. Das Haus, widok od strony ogrodów, fot. B. Niznik / Das Haus, view from the gardens, photo B. Niznik



kostek z płaskimi dachami. Formy te zorientowane są w układzie szachownicowym, a każda kostka posiada taras na poziomie 6.00.

Struktura i rytm jest ideą projektu składającego się z czterech jednostek mieszkaniowych, zbudowanych w oparciu o pionowy podział funkcji na trzech poziomach nadziemnych i jednym podziemnym. Jednostka to około 140m² powierzchni użytkowej, bez powierzchni postojowej garażu.

Poziom 0.00 każdego apartamentu zaprojektowano, jako otwartą przestrzeń z wydzieloną toaletą i wolnostojącymi schodami. Schody oddzielają różne funkcje w otwartej przestrzeni strefy dziennej. Na poziomie 3.00 znajdują się dwa pokoje, łazienka, pralnia oraz garderoba. Schody, które łączą każdy poziom są otwarte od góry do dołu. Na poziomie 6.00 zaprojektowano pracownię oraz łazienkę. Dodatkowo na tym poziomie znajdują się taras dostępny z pracowni. Wszystkie funkcje znajdujące się w częściach budynku z dachem dwuspadowym to funkcje pomocnicze, takie jak łazienka, natomiast wszystkie obszary życia (pokoje, pracownia) zlokalizowane są w częściach budynku z dachem płaskim.

Konstrukcja budynku zaprojektowana jest, jako żelbetowa, szkieletowa z wypełnieniem ścian pustakami ceramicznymi. Budynek posiada elewacje wykończoną kamiennymi płytami z trawertynu o wymiarach 60 × 30 cm. Pozostałe ściany wykończone są tynkiem mineralnym w kolorze białym. Kamień został specjalnie sprowadzony z Bliskiego Wschodu na potrzeby tej inwestycji, dzięki czemu udało uzyskać się oryginalny i unikalny charakter elewacji. Das Haus to przykład budynku mieszkalnego, którego typologia wydaje się być najbardziej adekwatna dla miejsca jak i czasu, w jakim powstał. Optymalizacja powierzchni standardu domu jednorodzinnego do minimum przy zapewnieniu maksymalnego komfortu użytkownika i jakości wielowymiarowych przestrzeni wewnętrznych to jego podstawowy atut¹⁸. Zabudowa tego rodzaju z towarzyszącymi jej obiektami usługowymi, handlowymi i rekreacyjnymi pozwala na utworzenie ośrodków mieszkaniowych, których izochrona ruchu pieszego nie przekracza swym zasięgiem obszaru porównywalnego do krakowskiego Starego Miasta. Taka skala założenia pozwala na utworzenie lokalnych ośrodków, z których korzystanie jest realne i przyjazne dla użytkownika.

PRZYPISY:

¹ w 1900 roku liczba mieszkańców Krakowa wzrosła do 100 tysięcy osób, co przy powierzchni miasta 5, 77 km² stawiało Kraków na pierwszym miejscu, jeśli chodzi o gęstość zabudowy w miastach austriackich

² Purchla J., *Jak powstał nowoczesny Kraków*, Kraków 1990, s. 29

³ Pakies J., *Wpływ gminy na sprawę mieszkań*, Kraków 1905

⁴ Purchla J., *Jak powstał nowoczesny Kraków*, Kraków 1990, s. 30

⁵ *Architekt, miesięcznik poświęcony architekturze, budownictwu i przemysłowi artystycznemu*, Kraków 1910, s. 90–95

⁶ http://www.dzielnica7.krakow.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=74&Itemid=51&showall=1, dostęp: 05.06.2014

⁷ Beiersdorf Z., Willa Decjusza. Architektura i dzieje, źródło: <http://villa.org.pl/villa/wp-content/uploads/2013/04/Zbigniew-Beiersdorf.pdf>, dostęp: 05.06.2014

⁸ Badanie ksiąg wieczystych nr KR1P/00154502/8 oraz KPR1P/00047700/3, dla działek 292/4, 292/7 i 295

⁹ http://www.dzielnica7.krakow.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=74&Itemid=51&showall=1, dostęp: 05.06.2014

¹⁰ Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2003r. poz. 717, z późniejszymi zmianami

¹¹ *Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa*, uchwała nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994r.

¹² Uchwała nr XLVI/586/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Justowska - Modrzejowa”, s. 10

¹³ Uchwała nr XLVI/587/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”, s. 4

different functional areas in one open space. At the level 3.00, are two living rooms, a bathroom, a laundry room and a dressing room. The stairs which connect all the levels are open from top to down. At the level plus 6.00 we designed workshops and a bathroom. In addition, at this level there is a terrace accessed from the workshop. All the functions under the gable roof are auxiliary functions such as bathrooms, while all the living areas (rooms and workshops) are located under the flat roof.

The building structure is designed as a reinforced concrete structure with walls filled with hollow clay blocks. The system of external walls and internal support is made of hollow bricks and reinforced concrete frame. The outer walls are finished with natural travertine stone tiles 60x30x1.5 cm The other walls are finished by cement-lime plaster.

Das Haus is an example of a residential building whose typology seems to be the most appropriate for the place and time in which it was created. Optimizing the surface of standard single-family house to a minimum while providing maximum comfort and quality of the internal multidimensional spaces is its main advantage.¹⁷ The development of this kind with accompanying service facilities, commercial and recreational centres allows for the creation of housing whose pedestrian isochrone not exceed the area comparable to Cracow's Old Town. This scale of the layout allows for the creation of local centres the use of which is real and user-friendly.

ENDNOTES:

¹ In 1900, the number of residents of Cracow rose to 100,000 people, which combined with the surface area of the city of 5.77 km² placed Cracow at the first place regarding the density of development in the cities in Austria

² Purchla J., *Jak powstał nowoczesny Kraków*, Kraków 1990, p. 29

³ Pakies J., *Wpływ gminy na sprawę mieszkań*, Kraków 1905

⁴ Purchla J., *Jak powstał nowoczesny Kraków*, Kraków 1990, p. 30

⁵ *Architekt, miesięcznik poświęcony architekturze, budownictwu i przemysłowi artystycznemu*, Kraków 1910, pp. 90–95

⁶ http://www.dzielnica7.Cracow.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=74&Itemid=51&showall=1, access: 05/06/2014

⁷ Beiersdorf Z., Willa Decjusza. Architektura i dzieje, source: <http://villa.org.pl/villa/wp-content/uploads/2013/04/Zbigniew-Beiersdorf.pdf>, access: 05/06/2014

⁸ The study of land registers no KR1P / 00154502/8 and KPR1P / 00047700/3 for plots 292/4, 292/7 and 295

⁹ http://www.dzielnica7.Cracow.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=74&Itemid=51&showall=1, access: 05/06/2014

¹⁰ Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2003r. poz. 717, z późniejszymi zmianami

¹¹ *Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Cracowa*, uchwała nr VII/58/94 Rady Miasta Cracowa z dnia 16 listopada 1994r.

¹² Uchwała nr XLVI/586/12 Rady Miasta Cracowa z dnia 16 maja 2012r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Justowska - . Modrzejowa”, p. 10

¹³ Uchwała nr XLVI/587/12 Rady Miasta Cracowa z dnia 16 maja 2012r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”, p. 4

¹⁴ Data from the <http://miip.geomalopolska.pl/imap/> portal concerning the size of buildings and plots of land on which they are located were used in the analysis.

¹⁵ Chowaniec M., *Budownictwo zagrodowe, Skrypt dla studentów wyższych szkół technicznych*, Kraków 1983, pp. 16–50

¹⁶ Ustawa z dnia 7 lipca 1994r., Dz.U.1994 Nr 89 poz. 414

¹⁴ W analizie posłużono się danymi z portalu <http://miip.geomalopolska.pl/imap/> w odniesieniu do wielkości zabudowy i działek na jakich się znajdują.

¹⁵ Chowaniec M., *Budownictwo zagrodowe, Skrypt dla studentów wyższych szkół technicznych*, Kraków 1983, s. 16–50

¹⁶ Ustawa z dnia 7 lipca 1994r., Dz.U.1994 Nr 89 poz. 414

¹⁷ *Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa Uchwalonego Uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003r.*, tom 3 B

¹⁸ Co docenił Zarząd Główny SARP w roku 2014 wybierając m.in. ten projekt do reprezentowania Polski na międzynarodowej wystawie pokazującej najlepsze budynki jednorodzinne z krajów Grupy Wyszehradzkiej – V4

BIBLIOGRAFIA:

- [1] Architekt, miesięcznik poświęcony architekturze, budownictwu i przemysłowi artystycznemu, Kraków 1910
- [2] Beiersdorf Z., Willa Decjusza. Architektura i dzieje,
- [3] Chowaniec M., *Budownictwo zagrodowe, Skrypt dla studentów wyższych szkół technicznych*, Kraków 1983
- [4] http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Willa_Decjusza.jpg, dostęp: 05.06.2014
- [5] <http://miip.geomalopolska.pl/imap/>
- [6] <http://mozliwosci.com/krakow/#1996,50.073557,19.832432,16>, dostęp: 05.06.2014
- [7] <http://stary.krakow.prv.pl/>, dostęp 05.06.2014
- [8] http://www.dzielnica7.krakow.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=74&Itemid=51&showall=1, dostęp: 05.06.2014
- [9] Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa, uchwała nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994r.
- [10] Pakies J., Wpływ gminy na sprawę mieszkań, Kraków 1905
- [11] Purchla J., Jak powstał nowoczesny Kraków, Kraków 1990
- [12] Uchwała nr XLVI/586/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Justowska – Modrzejowa”, s. 10
- [13] Uchwała nr XLVI/587/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”, s. 4
- [14] Ustawa z dnia 7 lipca 1994r., Dz.U.1994 Nr 89 poz. 414
- [15] Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2003r. poz. 717, z późniejszymi zmianami
- [16] *Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa Uchwalonego Uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003r.*, tom 3 B

¹⁷ *Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Cracowa Uchwalonego Uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Cracowa z dnia 16 kwietnia 2003r.*, tom 3 B

¹⁸ What appreciated SARP Main Board in 2014 choosing among this project to represent the Polish international exhibition showing the best single-family houses in the countries of the Visegrad Group - V4

BIBLIOGRAPHY:

- [1] Architekt, miesięcznik poświęcony architekturze, budownictwu i przemysłowi artystycznemu, Kraków 1910
- [2] Beiersdorf Z., Willa Decjusza. Architektura i dzieje,
- [3] Chowaniec M., *Budownictwo zagrodowe, Skrypt dla studentów wyższych szkół technicznych*, Kraków 1983
- [4] http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Willa_Decjusza.jpg, dostęp: 05.06.2014
- [5] <http://miip.geomalopolska.pl/imap/>
- [6] <http://mozliwosci.com/krakow/#1996,50.073557,19.832432,16>, dostęp: 05.06.2014
- [7] <http://stary.krakow.prv.pl/>, dostęp 05.06.2014
- [8] http://www.dzielnica7.krakow.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=74&Itemid=51&showall=1, dostęp: 05.06.2014
- [9] Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa, uchwała nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994r.
- [10] Pakies J., Wpływ gminy na sprawę mieszkań, Kraków 1905
- [11] Purchla J., Jak powstał nowoczesny Kraków, Kraków 1990
- [12] Uchwała nr XLVI/586/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Justowska – Modrzejowa”, s. 10
- [13] Uchwała nr XLVI/587/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2012r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”, s. 4
- [14] Ustawa z dnia 7 lipca 1994r., Dz.U.1994 Nr 89 poz. 414
- [15] Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2003r. poz. 717, z późniejszymi zmianami
- [16] *Zmiana Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa Uchwalonego Uchwałą Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003r.*, tom 3 B