

Katarzyna Łakomy*

orcid.org/0000-0002-8556-0239

Osiedle urzędnicze w Katowicach-Ligocie – wyzwania stojące przed dziedzictwem kulturowym

Katowice-Ligota Officials' Estate: Challenges to Cultural Heritage

Słowa kluczowe: dwudziestolecie międzywojenne, ruch awangardowy, osiedle wzorcowe, willa, dziedzictwo kulturowe, Katowice

Keywords: interwar period, avant-garde movement, model housing estate, villa, cultural heritage, Katowice

Wprowadzenie

Willą współcześnie nazywany jest niewielki budynek mieszkalny o charakterze miejskim, otoczony ogrodem, a także mały pensjonat w miejscowości uzdrowskiej [Słownik terminologiczny 2007, s. 439]. Jej rozwój jako typu architektonicznego rozpoczął się w czasach antycznych, a jej kształt przestrzenny czy artystyczny ewoluował przez stulecia wraz z wszystkimi zmianami typowymi dla kolejnych epok [Łakomy 2011, s. 27–37].

Dwudziestolecie międzywojenne w architekturze charakteryzuje się zmaganiem twórców działających na terenie dzisiejszej Polski z przenikającymi się koncepcjami klasycznymi – historyzmem, poszukiwaniem stylów narodowych i wpływami różnych światowych trendów. Do tego dochodziły nowe możliwości materiałowe, które pozwalały na eksperymentowanie z formą i oddzielenie konstrukcji od układu wnętrza. Wynikające z uwarunkowań epoki potrzeby budowlane skupiały się głównie na gmachach użyteczności publicznej i architekturze wielorodzinnej, gdzie klasyczne podejście do kształtowania formy przez cały omawiany okres przeplata się z awangardowym [Odo-

Introduction

A villa is a contemporary term for a small residential building with an urban character, surrounded by a garden, as well as a small guesthouse in a resort town [Słownik terminologiczny 2007, p. 439]. Its development as an architectural archetype began in antiquity, and its spatial or artistic shape evolved over the centuries with all the changes typical of subsequent eras [Łakomy 2011, pp. 27–37].

In architectural terms, the interwar period is characterized by the struggle of artists from the area of present-day Poland with interweaving classical concepts—historicism, the search for national styles and the influence of various world trends. Added to this were new material possibilities that allowed experimentation with form and the separation of the structural system from the interior layout. The construction needs borne of the period's specific conditions mainly focused on public buildings and multi-family housing, where the classical approach to form design interweaved with the avant-garde one throughout the entire period [Odorowski 2013, pp. 55–58; Olszewski 1967,

* dr hab. inż. arch., Politechnika Krakowska, Wydział Architektury

* D.Sc. Ph.D. Eng. Arch., Faculty of Architecture, Cracow University of Technology

Cytowanie / Citation: Łakomy K. Katowice-Ligota Officials' Estate: Challenges to Cultural Heritage. Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation 2024, 78:75–90

Otrzymano / Received: 10.01.2024 • Zaakceptowano / Accepted: 12.02.2024

doi: 10.48234/WK78LIGOTA

Praca dopuszczona do druku po recenzjach

Article accepted for publishing after reviews

rowski 2013, s. 55–58; Olszewski 1967, s. 121–123]. Polityka państwa skupiła się także na popularyzacji w społeczeństwie idei posiadania własnego domu, w związku z czym powstały liczne projekty typowych, tanich i niewielkich domów „dla drobnego budownictwa mieszkaniowego”. W nomenklaturze budowlanej pojawił się więc „dom jednorodzinny” czy „mały dom mieszkalny” [Toeplitz 1930, s. 1–2]. Modernistyczne wille zachowały jednak swój reprezentacyjny i luksusowy charakter oraz indywidualność form. Można tu wymienić kilka głównych grup stylowych: wille w stylu dworcowym, klasycyzmu akademickiego, zmodernizowanego historycyzmu oraz wille w stylu awangardowym (ekspresjonistycznym, a także funkcjonalistycznym). Ta ostatnia grupa najlepiej wyrażała międzynarodowe idee zakładające odrzucenie w budownictwie zbędnych form na rzecz ergonomicznej aranżacji wnętrz. Obiekty te powstawały zazwyczaj na zamówienie inwestorów prywatnych, głównie z wyższych klas społecznych (lekarzy, adwokatów, architektów). Ich autorami byli często najznakomitsi projektanci tamtego okresu, a realizacje prezentowano w ówczesnej prasie branżowej [np. Michejda 1932, s. 137–159; Pniewski 1937, s. 35–42]. Za główne ośrodki ruchu modernistycznego uznawane są Lwów, Warszawa i Kraków, a także rozwijające się Gdynia i Katowice. Wille budowano jednak niemal w każdym większym i mniejszym ośrodku, a wzorem poprzednich epok również w miejscowościach podmiejskich i letniskowych.

Zasób obiektów willowych z okresu międzywojennego w kraju nie jest dobrze rozpoznany, co wynika z kilku czynników. Polski system ochrony zabytków opiera się na ustawie o ochronie zabytków [Ustawa z dnia 23 lipca 2003]. Definiuje ona, czym jest zabytek i jakie są formy jego ochrony oraz inne związane z tym aspekty (w tym prawa i obowiązki nakładane na właściciela obiektu). Jak powszechnie wiadomo, zabytek definiowany jest tam jako „nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową” [Ustawa z dnia 23 lipca 2003, s. 1–2]. W pierwszym polskim akcie prawnym regulującym system ochrony zabytków (dekret Rady Regencyjnej z 30 października 1918) zapisano, że ochronie prawnej podlegają „wszelkie nieruchome i ruchome dzieła, świadczące o sztuce i kulturze minionej epoki, istniejące nie mniej niż 50 lat” [Dekret Rady Regencyjnej 1918, art. 11, s. 94]. Stwierdzenie to mocno zakorzeniło się w środowisku konserwatorskim, jego echa znajdujemy też w obowiązującym akcie prawnym [Soldani, Jankowski 2004, s. 14–16]. Wraz z uwarunkowaniami politycznymi okresu powojennego wpłynęły na fakt, że architektura 20-lecia długo traktowana była przez badaczy i konserwatorów dość marginalnie. Na przykład w Krakowie pierwsze obiekty z tego okresu (choć nie o charakterze funkcjonalistycznym, lecz mocno związane jeszcze ze stylami

pp. 121–123]. The policy of the Polish state was also focused on popularizing the idea of home ownership in society, and numerous designs of standardized, cheap and small houses “dedicated for small-scale housing” were produced. Thus, “single-family house” or “small residential house” appeared in construction nomenclature [Toeplitz 1930, pp. 1–2]. Despite this, the villas of the Modernist period retained their formal and luxurious character and the high individuality of their forms. Several major style groups can be mentioned here: manor-style villas, Academic Classicism, Modernized Historicism, and avant-garde (Expressionist, as well as Functionalist) villas. The last group most fully expressed the international ideas of rejecting superfluous forms in construction in favor of ergonomic interior design. These built were usually commissioned by private clients, mostly from the upper strata of society (doctors, lawyers, architects). Their authors were often the most prominent designers of the time, and the projects were presented in the trade press of the time [e.g., Michejda 1932, pp. 137–159; Pniewski 1937, pp. 35–42]. The main centers of the Modernist movement are considered to be Lviv, Warsaw, Cracow, as well as then-developing Gdynia and Katowice. However, villas were built in almost every major and minor city, and, following the example of previous eras, also in suburban towns and summer resorts.

The stock of interwar villa buildings in the country is not explored well, and this is due to several factors. The Polish system of monument conservation is based on the Monument Protection and Preservation Act [Ustawa z dnia 23 lipca 2003]. It defines what a monument is and the forms of its conservation, as well as other related aspects (including the rights and obligations imposed on the owner of a heritage site). As it is generally known, a monument is defined as “an immovable or movable property, parts or complexes thereof, which are the work of humans or related to human activity and constitute a testimony of a bygone era or event, whose preservation is in the public interest due to its historical, artistic or academic value” [Ustawa z dnia 23 lipca 2003, pp. 1–2]. The first Polish legal act to regulate the system of monument conservation (Decree of the Regency Council of October 30, 1918) stipulated that “all immovable and movable works, testifying to the art and culture of a bygone era, that have existed for no less than fifty years” are subject to legal protection [Dekret Rady Regencyjnej 1918, Article 11, p. 94]. This statement has become firmly rooted in the minds of the conservation community, and its echoes can also be found in the current act [Soldani, Jankowski 2004, pp. 14–16]. Together with the political conditions of the postwar period, they influenced the fact that the architecture of the twentieth century has long been treated rather marginally by researchers and conservators. In Cracow, for example, the first buildings from this period (although not Functionalist per se, and still strongly associated with historical styles) became listed sites in the 1960s. [Siwek 2013, p. 243]. In Katowice, the Voivodeship

historycznymi) zostały wpisane do rejestru w latach 60. XX w. [Siwek 2013, s. 243]. W Katowicach jako pierwszy wpisano w 1978 r. gmach Urzędu Wojewódzkiego (proj. Ludwik Wojtyczko, Piotr Jurkiewicz, Kazimierz Wyczyński i Stefan Żeleński, 1925–1929), a ikonę modernizmu – budynek urzędu skarbowego, tzw. drapacz chmur, dopiero w 1994 r. (proj. Stefan Bryła, Tadeusz Kozłowski, 1929–1934) [Spis obiektów nieruchomych 2023]. Obiekty willowe tego okresu z obszaru śródmieścia chronione są wpisem obszarowym układu urbanistycznego tzw. południowej dzielnicy. Pozostałe wpisane są do gminnej ewidencji zabytków, co w świetle prawa polskiego nie jest ustawową formą ochrony, jednak wymusza ujęcie tych obiektów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. To z kolei skutkuje określeniem zakresu nadzoru konserwatorskiego i ograniczeniami dotyczącymi prac w obrębie bryły budynku [Siwek 2013, s. 252–253].

Rezultatem powyższych uwarunkowań jest pogarszający się stan zachowania obiektów willowych. O ile grupa najważniejszych obiektów z Warszawy, projektu czołowych polskich architektów, znajduje się pod ochroną konserwatorską, o tyle te skromniejsze w mniejszych miastach Polski poddawane są licznym niekontrolowanym pracom remontowym przez ich współczesnych użytkowników. Wynikają one głównie z konieczności dostosowania do nowych potrzeb funkcjonalnych, nowych standardów, poprawy termoizolacyjności obiektów. Przeprowadzone analizy wstępne na obszarze Katowic, Krakowa i Gdyni wskazały najczęściej spotykane niedopuszczalne działania i ich skutki: rozbudowy, nadbudowy, zabudowania werand, tarasów, ganków → zmiana formy, bryły, skali, artykulacji; zmiany dyspozycji wnętrza → niespójność formy zewnętrznej i formy wewnętrznej; zmiany technologiczne i materiałowe – ocieplenia elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej → zanik wartości materiałowych, historycznych, zmiany w bryle i jej artykulacji; brak opieki → destrukcja obiektu.

Warto podkreślić, że brak badań i działań popularyzatorskich na temat willi 20-lecia międzywojennego powoduje także niską świadomość społeczną co do wartości tych obiektów. A wartości te są bardzo różnorodne, należą do nich m.in.: wartość artystyczna – forma obiektu lub zespołu; wartość naukowa – autentyczność idei, materiału, funkcji, konstrukcji, nowatorstwo; wartość historyczna – tożsamość miejsca, ludzi, zdarzeń; wartość krajobrazowa dzielnicy czy ulicy tworzonej przez obiekty willowe wraz z otaczającymi je ogrodami; wartość sentymentalna obiektu jako dziedzictwa rodzinnego – domu rodzinnego, rodzinnych uroczystości, wspomnień, pamiątek itp.; wartość ideowa – willa jako filozofia kształtowania tego typu zabudowy rozpoczęta w czasach antycznych oraz willa jako dzieło całościowe, zamknięte, integrujące wnętrze z ogrodem, a ogród z krajobrazem; wartość ekologiczna – wille z ogrodami, zwłaszcza w układach, stanowią tereny o wysokiej bioróżnorodności, tworzące sieci ekologiczne.

Administration Office building was the first to become listed in 1978 (designed by Ludwik Wojtyczko, Piotr Jurkiewicz, Kazimierz Wyczyński and Stefan Żeleński, 1925–1929), while the icon of Modernism – the Treasury Office building, the so-called skyscraper, became listed only in 1994 (designed by Stefan Bryła, Tadeusz Kozłowski, 1929–1934) [Spis obiektów nieruchomych 2023]. Villa buildings of this period from the downtown area are protected by a conservation zone entry that protects the urban layout of the so-called southern district. The others are listed in the municipal monument records, which under Polish law is not a statutory form of conservation, but it enforces the inclusion of these sites in the local spatial development plan. This, in turn, has the effect of defining the scope of conservation supervision and restrictions on work within the body of the building [Siwek 2013, pp. 252–253].

The result of the above conditions is the deteriorating state of preservation of villa buildings. Insofar as a group of the most important buildings from Warsaw, designed by leading Polish architects, is under conservation, the more modest ones in Poland's smaller cities are subjected to numerous uncontrolled renovation works by their contemporary users. This stems mainly from the need for adaptive reuse and the adaptation to new standards, and to conduct energy retrofits. Preliminary analyses carried out in the area of Katowice, Cracow and Gdynia indicated the most common unacceptable actions and their consequences: horizontal extensions, vertical extensions, enclosure of verandas, terraces, porches → change of form, mass, scale, articulation; changes in interior layout → inconsistency between external and internal form; technological and material changes – facade insulation, replacement of windows and doors → disappearance of material, historical values, changes in the mass and its articulation; lack of maintenance → destruction of the building.

It is worth noting that the lack of research and popularization activities related to interwar villas also results in low public awareness of the value of these buildings. And these values are highly diverse, they include: artistic value—the form of the building or ensemble; academic value—the authenticity of the overarching idea and in terms of material, function, construction, novelty; historical value—place-based identity, the identity of people, events; the landscape value of the district or street created by villa buildings with their surrounding gardens; the sentimental value of the building as a family heritage—the family home, family celebrations, memories, mementos, etc.; idea value—the villa as a philosophy of shaping this type of development begun in ancient times, and the villa as a holistic, a finished, complete work, that integrates the interior with the garden, and the garden with the landscape; ecological value—villas with gardens, especially in layouts, constitute areas of high biodiversity, and form ecological networks.

Protecting the cultural heritage of Modernist villas in gardens, especially in preserved colony layouts, is

Ochrona dziedzictwa kulturowego, jakim są modernistyczne wille w ogrodach, a w szczególności w zachowanych układach kolonii, jest bardzo istotna nie tylko ze względów konserwatorskich czy krajo-brazowych, lecz także w kontekście zrównoważonego rozwoju. Dlatego głównym celem niniejszej pracy jest określenie typu i skali zagrożeń, na jakie narażone są te obiekty, a także tworzone przez nie układy i krajobrazy.

Stan badań, materiały i metody

W ostatnich latach architektura doby modernizmu jest coraz bardziej popularna w gronach specjalistów, a problemy jej zachowania, ochrony i sposobów prowadzenia prac konserwatorskich coraz częściej są podejmowane w środowisku historyków, architektów, konserwatorów i nie tylko. Od 2007 r. w Gdyni organizowana jest konferencja naukowa „Modernizm w Europie – modernizm w Gdyni”, której wynikiem jest seria wydawnictw poruszających szereg istotnych kwestii dotyczących stanu zachowania ochrony tego dziedzictwa [<https://www.gdynia.pl/zabytki/konferencja-modernizm-w-europie-modernizm-w-gdyni,7218/9-konferencja-modernizm-w-europie-modernizm-w-gdyni,566997>]. Za kluczowe dla rozwoju badań nad architekturą modernistyczną uważane są publikacje Andrzeja Olszewskiego [1967] oraz Izabelli Wisłockiej [1968]¹. Sztuce dwudziestolecia międzywojennego na Górnym Śląsku poświęcona była sesja Stowarzyszenia Historyków Sztuki Oddziału Górnośląskiego z 2011 r. Wydana z tej okazji monografia *Oblicza sztuki 20-lecia międzywojennego* [2011] systematyzowała kluczowe zagadnienia z tego zakresu. Ikoniczną publikacją na temat architektury i urbanistyki dwudziestolecia międzywojennego Katowic jest monografia Waldemara Odorowskiego [2013], wydana po raz pierwszy w 1994. W roku 2013 wydana też została publikacja pod redakcją Roberta Nakoniecznego dotycząca tego okresu na Górnym Śląsku [*Oblicza modernizmu* 2013], a w 2014 praca pod redakcją Andrzeja Szczerskiego [*Modernizmy. Architektura nowoczesności* 2014].

Osiedle urzędnicze w Ligocie w kontekście rozwoju i układu wsi, a potem dzielnicy badał Janusz Ziemiński [1983, s. 221–228]. Jest ono wspomiane także w opracowaniach dotyczących dzielnicy Katowice-Ligota [*Zarys dziejów Ligoty* 2010; Krukowiecka-Brzęczek 2016] czy w starszych opracowaniach Lecha Szarańca [2010]. Z wyjątkiem artykułu o twórczości Henryka Glaesela [Borowik 2010], brak opublikowanych badań na temat architektury willowej tego układu.

Zakres merytoryczny niniejszych badań obejmuje więc typ architektoniczny zwany willą, natomiast zakres czasowy to lata 1922–1939 – tzw. okres międzywojenny lub tzw. dwudziestolecie międzywojenne w Polsce. Współczesne analizy przeprowadzono w latach 2019–2023. Ogólny zasięg terytorialny obejmuje obszar Polski ze szczególnym uwzględnieniem Warszawy, Krakowa, Gdańska i Katowic – głównych ośrodków rozwoju idei modernistycznej.

very important not only for conservation or landscape reasons, but also in terms of sustainable development. Therefore, the main objective of this paper is to determine the type and scale of threats to these sites, as well as the systems and landscapes they create.

State of the art, materials and methods

In recent years, the architecture of the Modernist period has been increasingly popular among specialists, and the problems of its preservation, protection and how to carry out conservation work on it are increasingly being addressed among historians, architects, conservators and others. Since 2007, the conference Modernism in Europe – Modernism in Gdynia has been organized in Gdynia, resulting in a series of publications that address a number of important issues concerning the state of preservation of this heritage [<https://www.gdynia.pl/zabytki/konferencja-modernizm-w-europie-modernizm-w-gdyni,7218/9-konferencja-modernizm-w-europie-modernizm-w-gdyni,566997>]. Papers by Andrzej Olszewski [1967] and Izabella Wisłocka [1968]¹ are considered crucial to the development of research on Modernist architecture. Interwar art in Upper Silesia was the subject of a 2011 session of the Upper Silesian Branch of the Association of Art Historians. The monograph *Oblicza sztuki 20-lecia międzywojennego* [2011], published on this occasion, systematized the key issues in this field. Waldemar Odorowski's [2013] monograph, first published in 1994, is an iconic publication on the architecture and urban layout of interwar Katowice. The year 2013 also saw a publication edited by Robert Nakonieczny on this period in Upper Silesia [*Oblicza modernizmu* 2013], and in 2014 a publication edited by Andrzej Szczerski [*Modernizmy. Architektura nowoczesności* 2014].

The officials' settlement in Ligota, in the context of the development and layout of the original village and later the district, was studied by Janusz Ziemiński [1983, pp. 221–228]. It is also mentioned in studies on the Katowice-Ligota district [*Zarys dziejów Ligoty* 2010; Krukowiecka-Brzęczek 2016] or in older studies by Lech Szarańca [2010]. With the exception of a paper on the work of Henryk Glaesel [Borowik 2010], there is no published research on the villa architecture of this layout.

Thus, the substantive scope of this study includes the architectural type known as a villa, while the temporal scope covers the years 1922–1939—the so-called “interwar period” or the so-called two interwar decades in Poland. The contemporary analysis was conducted between 2019 and 2023. The general territorial coverage includes the area of Poland with particular emphasis on Warsaw, Cracow, Gdańsk and Katowice—the main centers of development of Modernist ideas.

Initial work included theoretical studies of interwar-period villa buildings, historical literature, the contemporary state of research and comparative analyses. Periodicals of the era (*Architekt*, annual volumes

Wstępne prace obejmowały studia teoretyczne – obiektów willowych epoki dwudziestolecia, literatury historycznej, współczesnego stanu badań – oraz analizy porównawcze. Niezwykle przydatne były czasopisma z epoki („Architekt”, roczniki 1922–1926, „Architektura i Budownictwo”, roczniki 1925–1939 oraz „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, roczniki 1929–1939). W celu skonkretyzowania zasobu przeanalizowano wykazy konserwatorskie obiektów historycznych (wykaz obiektów wpisanych do rejestrów w poszczególnych województwach i wybrane gminne ewidencje zabytków). Następnie przeprowadzono weryfikację stworzonej bazy poprzez analizę map cyfrowych i ogólne badania terenowe. Na podstawie zebranych materiałów określone zostały wyżej wymienione ogólne zagrożenia oraz wartości willi, a także kryteria oceny modernistycznego osiedla willowego (kompozycji krajobrazowej, stałości krajobrazu, oryginalnego i historycznego wyrazu) w kontekście dalszych badań.

Jako studium przypadku wybrano osiedle w Ligocie, dzielnicy miasta Katowice w województwie śląskim. Wyróżnia się ono na tle innych lokalizacją (nowa struktura urbanistyczna w otoczeniu przyrodniczym), czasem powstania projektu i budowy obiektów (realizacja w okresie dwudziestolecia międzywojennego), ideą (luksusowe osiedle willowe, na którym „prawo nabycia działki służy pracownikom umysłowym, zatrudnionym w służbie publicznej lub prywatnej albo wykonywującym swój zawód samodzielnie” [Regulamin Śląskiej Rady Wojewódzkiej z 19 marca 1936, s. 127–128]), historią regionu i jego znaczeniem w rozwoju architektury modernistycznej, ciekawymi formami architektury awangardowej, zróżnicowanymi formami zieleni (zieleń naturalna i urządzona, publiczna i prywatna), możliwością badań terenowych (dostępność komunikacyjna i przychylność mieszkańców), a także stanem zachowania i potencjałem zarządzania i ochrony.

Osiedle przeanalizowano wieloaspektowo dzięki materiałom archiwalnym i badaniom *in situ* – analizom budynków, kontekstu urbanistycznego i krajobrazowego. Elementami, na które zwrócono szczególną uwagę, były: czytelność i stan zachowania układu urbanistycznego; czynniki krajobrazowe: kompozycja, powiązania widokowe, zieleń publiczna; budynki: bryła (proporcje), elewacje (kolorystyka i faktura), stolarka; ogród i ogrodzenie.

Warto zauważyć, że osiedle w Katowicach-Ligocie jest jednym z najlepszych przykładów układu modernistycznego z obiektami willowymi i niejako ewenementem. Większość układów urbanistycznych z tego okresu to osiedla składające się z obiektów wielorodzinnych lub domów jednorodzinnych. Powstawały niemal w całej Europie: Austrii, Niemczech, Holandii czy Polsce. W ich rozplanowaniu wciąż odwoływano się do idei miasta ogrodu Ebenezera Howarda. W modelowych przykładach widać dostosowanie do zastanych warunków miejsca, płynne linie i tendencję do tworzenia osiedli o charakterze wiejskim². Z drugiej strony propagowane podejście społeczne i ekono-

for 1922–1926, *Architektura i budownictwo*, annual volumes for 1925–1939, and *Dom, Osiedle, Mieszkanie*, annual volumes for 1929–1939) were highly useful. In order to narrow down the stock, the conservation lists of historical buildings (the list of sites listed in each voivodeship register and selected municipal monuments records) were analyzed. The base thus produced was then verified through digital map analysis and general field research. Based on the collected materials, the above-mentioned general risks and values of the villas were determined, as well as the criteria for evaluating a Modernist villa estate (landscape composition, stability of the landscape and the original and historical expression) in the context of further research.

The housing estate in Ligota, a district of the city of Katowice in the Silesian Voivodeship, was chosen as the case to be studied. It is distinguished from others by its location (it is a new urban structure in a natural setting), the timing of the design and construction of the buildings (built in the interwar period), the idea (a luxurious villa estate where “the right to acquire a plot of land is for intellectual workers, employed in public or private service or practicing their profession independently” [Regulamin Śląskiej Rady Wojewódzkiej z 19 marca 1936, pp. 127–128]), the history of the region and its importance in the development of Modernist architecture, interesting forms of avant-garde architecture, varied forms of greenery (natural and landscaped greenery, public and private), the possibility of field research (transportation accessibility and acceptance by residents), as well as the state of preservation and the potential for management and protection.

The estate was analyzed in a multifaceted manner through archival materials and *in situ* research—analyses of buildings, and the urban and landscape contexts. The elements focused on included: layout legibility and state of preservation; landscape factors: composition, visual linkages, public greenery; buildings: mass (proportions), facades (colors and texture), doors and windows; gardens and fencing.

It is worth noting that the housing estate in Katowice-Ligota is one of the best examples of Modernist layout with villa buildings and, in a way, is a rarity. Most of the urban layouts from this period are complexes that consist of multi-family buildings or single-family houses. They were created almost all over Europe: in Austria, Germany, the Netherlands or Poland. Their layout still referred to Ebenezer Howard’s idea of the garden-city. The model examples show adaptation to site-specific conditions, flowing lines and a tendency to create estates with a rural character.² On the other hand, the pro-social and economic approach promoted here sought to introduce the principles of standardization and ergonomics, so luxury individual architecture was strongly discussed [Syrkus 1925, pp. 20–26]. A comparative analysis showed that Modernist villa-garden layouts took on the form of new estates with avant-garde architecture based on international models; new estates with buildings that referenced his-



Ryc. 1. Poczta z okresu okupacji przedstawiająca wille przy ul. Kaszubskiej (dawnej Finkenherd); [Kattowitz – Idaweiche].
 Fig. 1. Postcard from the occupation period showing villas on Kaszubska Street (formerly Finkenherd); [Kattowitz – Idaweiche].

miczne dążyło do wprowadzania zasad standaryzacji i ergonomii, dlatego też luksusowe budownictwo indywidualne było mocno dyskutowane [Syrek 1925, s. 20–26]. Przeprowadzone analizy porównawcze wykazały, że założenia willowo-ogrodowe okresu modernizmu występowały jako osiedla nowe z awangardową architekturą opartą na międzynarodowych wzorcach; osiedla nowe z obiektami nawiązującymi do historii (wille w stylu dworcowym, w stylu klasycyzmu akademickiego, w stylu zmodernizowanego historycyzmu) lub osiedla nowe z mieszaną formą obiektów (np. Osiedle Urzędnicze w Krakowie). Odrębną grupę stanowią modernistyczne wille, które uzupełniają układ starszy, zazwyczaj z XIX w. (np. Kamienna Góra w Gdyni). Omawiane osiedle jako jedyne łączy w sobie nowoczesny układ przestrzenny i jednorodną stylistycznie grupę wili o cechach funkcjonalistycznych powiązanych z systemem zieleni i otaczającym krajobrazem (ryc. 1).

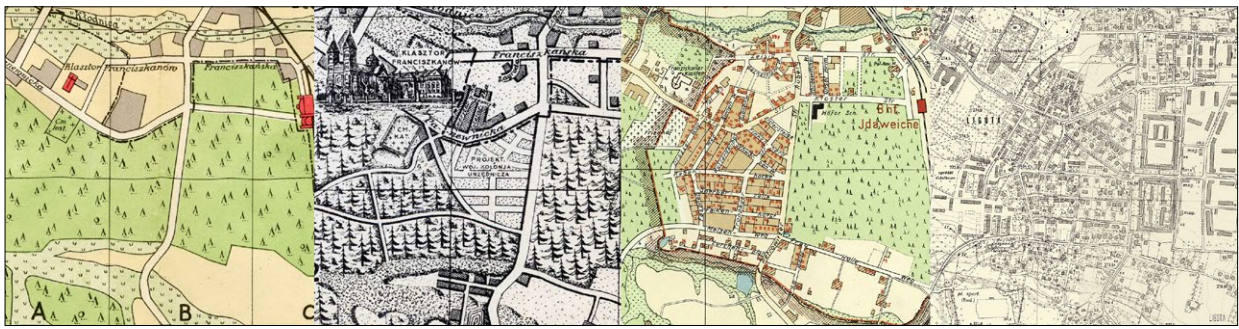
Modernistyczne osiedle Katowice-Ligota

Katowice są uznawane za jeden z najważniejszych ośrodków rozwoju architektury modernistycznej w Polsce. Stanowiły stolicę województwa śląskiego, które w omawianym okresie posiadało szeroką autonomię, m.in. własny sejm, który ustanawiał budżet. Aspiracją władz było stworzenie tu nie tylko ośrodka administracyjnego, lecz także nowoczesnego, reprezentacyjnego miasta. Jego geneza sięga XVI stulecia, a największy rozwój przypada na wiek XIX, kiedy było głównym ośrodkiem dyspozycyjnym przemysłowego regionu, opartego na kulturze niemieckiej [Łakomy 2015, s. 45–51]. Dlatego po przyłączeniu w 1922 r. tego obszaru do Polski świadomie odcinano się od spuścizny niemieckiej (utożsamianej z historyzmem) i sięgano do form kojarzących się z polskością, by wyrazić zarówno „odrębność, jak i swoistość” nowej architektury. Brak wystarczających terenów pod zabudowę, konieczność budowy obiektów administracyjnych i mieszkaniowych dla nowej społeczności wpłynął na rozplano-

tory (villas in the manor style, in the style of Academic Classicism, in the style of Modernized Historicism) or new those with a mixed form (e.g., Osiedle Urzędnicze in Cracow). Modernist villas that complement an older, typically nineteenth-century layout, are a separate group (e.g., Kamienna Góra in Gdynia). The estate in question is the only one that combines a modern spatial layout and a stylistically homogeneous group of villas with Functionalist features linked to a system of greenery and the surrounding landscape (Fig. 1).

The Katowice-Ligota Modernist housing estate

Katowice is considered one of the most important centers for the development of Modernist architecture in Poland. It was the capital of the Silesian Voivodeship, which had wide autonomy during the period in question, including its own parliament, which could use its own budget. The aspiration of the authorities was to create here not only an administrative center, but also a modern, formal city. Its origins date back to the sixteenth century, and its greatest development came in the nineteenth century, when it was the main decision-making center of the industrial region, based on German culture [Łakomy 2015, pp. 45–51]. Therefore, after the area was incorporated into Poland in 1922, there was a conscious departure from the German legacy (identified with Historicism) and forms associated with Polishness were used to express both the “distinctiveness and peculiarity” of the new architecture. The lack of sufficient land for development, the need to build administrative and housing buildings for the new community influenced the layout of plots in the south of the city and the incorporation of villages: Bogucice, Zawodzie, Załęże, Dąb, Ligota and Brynów [Zajer 1973, pp. 120–129]. The demarcation of the new districts provided the opportunity to begin the construction of workers’ colonies in 1927. Single-family architecture was thus mainly represented by low-cost, small and standardized houses. Two villa colonies



Ryc. 2. Kontekst przestrzenny i rozwój osiedla urzędniczego w Ligocie (fragmenty map z lat 1930, 1942 oraz 1958–1961); [Plan miasta wielkich Katowic; Plan informator miasta Wielkich Katowic; Gauhauptstadt Kattowitz; Regionalna Infrastruktura Informacji].

Fig. 2. Spatial context and development of the officials' estate in Ligota (map fragments from 1930, 1942, and 1958–1961); [Plan miasta wielkich Katowic; Plan informator miasta Wielkich Katowic; Gauhauptstadt Kattowitz; Regionalna Infrastruktura Informacji].

wanie działek na południu miasta oraz przyłączenie wsi: Bogucice, Zawodzie, Załęże, Dąb, Ligota, Brynów [Zajer 1973, s. 120–129]. Wyodrębnienie nowych dzielnic dało możliwość rozpoczęcia w 1927 r. akcji budowy kolonii robotniczych. Budownictwo jednorodzinne reprezentowane było więc głównie przez tanie, niewielkie i typowe domy. W ścisłym centrum powstały dwie kolonie willowe, reprezentują one jednak nurt stylowy nawiązujący do dawnych epok – baroku i klasycyzmu (kolonia Spółdzielni Budowlanej „Osada” zlokalizowana pomiędzy ulicami Zajęczka i Kilińskiego, proj. Strzecha Budowlana, ok. 1924, oraz kolonia Towarzystwa Budowy Osiedli przy ulicach Poniatowskiego i Zajęczka, proj. Zjednoczone Przedsiębiorstwo Budowlane, 1925) [Odorowski 2013, s. 121–125]. Na ich tle kolonia urzędnicza w Katowicach-Ligocie jawi się bardzo awangardowo. Miała być modelowym przykładem willowego osiedla o wysokich standardach. Budowę zainicjował i nadzór nad całością sprawował Śląski Urząd Wojewódzki [Ziemiński 1983, s. 221–224]. Zlokalizowana została w zachodnio-południowej części Katowic, w dzielnicy Ligota, którą włączono do miasta w 1924 r. Wcześniej stanowiła miejscowość o charakterze przemysłowym i rekreacyjno-uzdrowiskowym, o dużych walorach przyrodniczych (rozległe lasy, liczne ciek wodne).

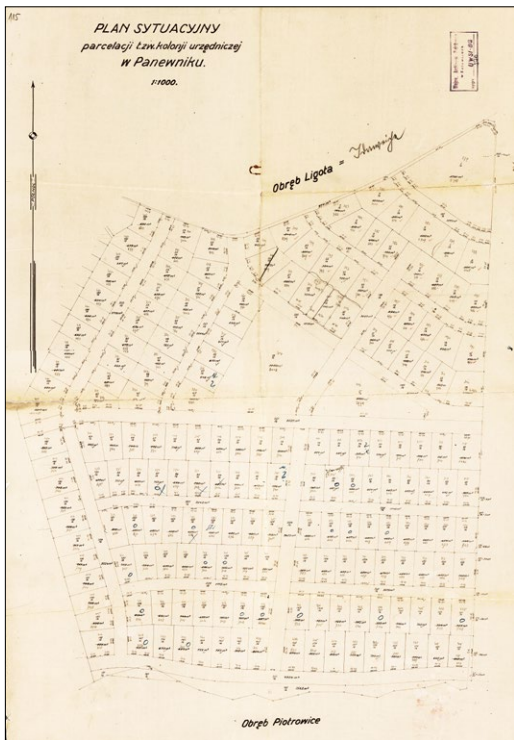
W roku 1930 zakupiono od księcia pszczyńskiego Jana Henryka XV Hochberga teren w obrębie Górne Lasy Pszczyńskie, gmina Panewnik. Układ osiedla o powierzchni ok. 20 ha zdeterminowany został istniejącymi już drogami (wschód i północny zachód) oraz rzeką Ślepiotką (od południa) [Archiwum Państwowe w Pszczynie, sygn. 53/1409]. Całość powstała na terenach leśnych i otoczona była z trzech stron rozległym kompleksem wspomnianych Lasów Pszczyńskich, będących pozostałością historycznej Puszczy Śląskiej. Rozplanowanie determinował także istniejący cmentarz (od strony zachodniej), a kontekst krajobrazowy tworzył neoromański zespół klasztorny oo. Franciszkanów, powstały w latach 1903–1908 (ryc. 2).

Pierwszy projekt zagospodarowania powstał już w 1930 r. Główne prace zaczęto w 1933 (wycinkę drzew, wytyczenie ulic, prace nad siecią wodociągową i kana-

were built in the strict center, but they represent the style current referring to historical periods—the Baroque and Classicism (the colony of the Osada Building Cooperative located between Zajęczka and Kilińskiego streets, designed by Strzecha Budowlana, ca. 1924, and the colony of the Society for the Construction of Estates on Poniatowskiego and Zajęczka Streets, designed by Zjednoczone Przedsiębiorstwo Budowlane, 1925) [Odorowski 2013, pp. 121–125]. Against their background, the officials' colony in Katowice-Ligota appears very avant-garde. It was intended to be a model example of a villa estate that follows high standards. Construction was initiated and supervised throughout by the Silesian Voivodeship Administration Office [Ziemiński 1983, pp. 221–224]. It was located in the southwest part of Katowice, in the district of Ligota, which was incorporated into the city in 1924. Previously, it was an industrial, recreation and spa town, with high-value natural assets (extensive forests, numerous watercourses).

In 1930, an area within the Upper Pszczyzna Forests, municipality of Panewnik, was purchased from Duke John Henry XV Hochberg of Pszczyna. The layout of the estate, with an area of about 20 ha, was determined by the existing roads (east and northwest) and the Ślepiotka River (from the south) [Archiwum Państwowe w Pszczynie, sign. 53/1409]. The entirety was built on forested land and was surrounded on three sides by the vast complex of the aforementioned Pszczyzna Forest, which is a remnant of the historical Silesian Forest. The layout was also determined by the existing cemetery (on the west side), and the landscape context was formed by the Romanesque Revival monastery complex of the Order of St. Francis, built in the years 1903–1908 (Fig. 2).

The first site plan was created as early as 1930. The main works began in 1933 (tree cutting, street delineation, work on the water supply and sewage system) [Ziemiński 1983, pp. 221–222]. In 1936, regulations for the sale of plots of land and technical conditions for the development of plots were promulgated [Regulamin Śląskiej Rady Wojewódzkiej z 19 marca 1936, pp. 127–130]. The parameters stipulated, among other



Ryc. 3. Plan parcelacyjny kolonii z ok. 1936 r. [Archiwum Państwowe w Katowicach, sygn. 27.12.0.3.543].

Fig. 3. Parceling plan of the colony from around 1936. [Archiwum Państwowe w Katowicach, sign. 27.12.0.3.543].



Ryc. 4. Schemat funkcjonalno-kompozycyjny kolonii (stan współczesny); oprac. K. Łakomy.

Fig. 4. Functional and compositional scheme of the colony (contemporary state); by K. Łakomy.

lizacyjną) [Ziemiński 1983, s. 221–222]. W 1936 r. obwieszony został regulamin sprzedaży działek i warunki techniczne zabudowy działek [Regulamin Śląskiej Rady Wojewódzkiej z 19 marca 1936, s. 127–130]. Określone parametry zakładały m.in.: „luźny sposób zabudowania działek (willowy)”, dopuszczalny procent zabudowy 30%, maksymalną wysokość budynków do 9,5 m oraz płaskie dachy. Z wyjątkiem altan, zabroniono wznosić budynki inne niż mieszkalne. Wyznaczone założenia estetyczne były dość ogólne, jednak bardzo znaczące. Zabroniono bowiem „wykonania budynków, które wyglądem swym zszpecąby charakter kolonii” i nakazano, aby wszystkie widoczne części budynków „wykonać i utrzymać równie starannie” [Regulamin Śląskiej Rady Wojewódzkiej z 19 marca 1936, s. 128–129].

Plan parcelacyjny z 1936 r. składał się z 193 działek o wielkościach oscylujących pomiędzy 650 a 800 m², z kilkoma działkami o powierzchni powyżej 1000 m² (ryc. 3). W części północnej przypomina wachlarz – układ i wielkość działek jest różnorodna, w południowej stanowi regularną i zgeometryzowaną siatkę wytyczającą poszczególne posesje. Oś kompozycji poprowadzona centralnie przez całość zaczyna się w najważniejszym punkcie na północy (skrzyżowanie ulic Panewnickiej i Piotrowickiej) i ma lekkie przełamanie w centralnej części w kierunku południowym (ryc. 3 i 4).

System zieleni osiedla tworzyła zielen publiczna i prywatna. Pierwsza grupa to zielony reprezentacyjny skwer na początku osiedla i rozległy nieregularny

things: “a detached, freeform (villa-like) plot development,” a permissible building footprint to site area ration of 30%, a maximum height of buildings of up to 9.5 m, and flat roofs. With the exception of gazebos, non-residential buildings were prohibited. The aesthetic assumptions set were quite non-specific, but very significant. This is because it was forbidden “to construct buildings that would tarnish the character of the colony with their appearance” and ordered that all visible parts of the buildings be “made and maintained with equal care” [Regulamin Śląskiej Rady Wojewódzkiej z 19 marca 1936, pp. 128–129].

The 1936 parceling plan consisted of 193 plots of land with sizes ranging between 650 and 800 m², with a few plots of more than 1,000 m² (Fig. 3). In the northern part it resembles a fan—the layout and size of the plots are varied, while in the southern part it is a regular and geometricized grid delineating the individual properties. The composition axis, centrally delineated throughout the entire layout, begins at the narrowest point in the north (the intersection of Panewnicka and Piotrowicka streets) and diverts slightly in the central part towards the south (Fig. 3 and 4).

The estate’s greenery system was made up of public and private greenery. The first group is a green formal square at the beginning of the estate and an extensive irregular triangle in the central part (currently built up). A pedestrian avenue, delineated by its main axis, connected them to the natural riverside areas to the south.

trójkąt w centralnej części (obecnie zabudowany). Wytyczona główną osią aleja spacerowa łączyła je z naturalnymi terenami nadrzecznymi na południu. Ponadto każda z uliczek miała jednostronny pas zieleni, obsadzony szpalerami drzew (głównie lipy, głogi, jarzęby), które scalały się z prywatnymi ogrodami przywillowymi. Dzięki wprowadzonym w planie zagospodarowania liniom zabudowy od frontu można było zaaranżować reprezentacyjne ogrody ozdobne lub sady, a za budynkiem część gospodarczą. Część boczną zajmowało dojście do wejścia głównego i gospodarczego lub podjazd, a po przeciwnej stronie zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym.

Główne prace budowlane odbywały się w latach 1936–1939. Niestety wybuch II wojny światowej spowodował zatrzymanie realizacji osiedla według pierwotnej idei, a do tego czasu rozpoczęto lub prowadzono prace przy 89 willach [Ziemiński 1983, s. 224]. Pozostałe działki w okresie wojennym stopniowo uzupełniano zabudową wielorodzinną, a po 1945 r. także domami jednorodzinnymi.

Na pierwotnym terenie osiedla znajdują się obecnie 193 budynki (bez garaży i małych obiektów gospodarczych). Jest to jedynie zbieżność z pierwotną liczbą działek, albowiem 36 z nich to obiekty wielorodzinne w postaci bloków (1- lub 2-piętrowych), a 3 należą do zespołu zabudowań małego targu. Pozostałe 154 budynki to zabudowa jednorodzinna – zarówno domki jednorodzinne (powstałe po II wojnie), jak i reprezentacyjne wille (w tej grupie także nietypowe wille z dwoma lub trzema mieszkaniami). Towarzyszą im często garaże. Większość z nich zachowuje pierwotną funkcję mieszkalną, zaledwie kilka zaadaptowano (żłobek, dom dziecka, siedziby prywatnych firm). Z wyjątkiem małych pawilonów czy kiosków o funkcjach sklepów, punktów gastronomicznych i usług oraz wspomnianego małego targowiska, na terenie osiedla brak jest innych dużych funkcji (ryc. 4).

98 willi zostało wpisanych do ewidencji zabytków, natomiast w rejestrze zabytków nieruchomości województwa śląskiego nie uwzględniono żadnej z nich. Warto zauważyć, że część budowli ma bardzo skromną, prostą bryłę, kilka jednak prezentuje formy nawiązujące do najlepszych wzorców architektury funkcjonalistycznej połączonej z lokalną tożsamością. Interesujące rozwiązanie przedstawia willa dra Bolesława Mroczkowskiego (ul. Mazowiecka 1, proj. Lucjan Sikorski, 1937) zaprojektowana na rzucie odcinka okręgu jako dwukondygnacyjna, symetryczna, z dwoma tarasami i płaskim dachem. Zupełnie inną formę nadał architekt willi dra Włodzimierza Kowala (ul. Mazowiecka 16, proj. Kazimierz Sołtykowski, 1938). Składa się ona z dwóch zróżnicowanych wysokościowo prostopadłościanów o dużych powierzchniach gładkich ścian i o podłużnym przeszkleniu klatki schodowej. Równie kubiczną bryłę ma willa przy ul. Mazowieckiej 11 (proj. Henryk Glaesel, 1936–1938), której charakterystycznym, nadającym wyraz całości elementem jest zaokrąglony narożnik wyższej części, z tarasem na ostatniej kondygnacji.

In addition, each street had a one-sided green strip, planted with rows of trees (mainly lindens, hawthorns, rowans) that merged with private villa gardens. Thanks to the building lines introduced in the development plan, it was possible to arrange formal, ornamental gardens or orchards at the front, and an ancillary section behind the building. The side part was occupied by the access path to the main and ancillary entrance or the driveway, and on the opposite side there was ornamental and barrier greenery.

The main construction work took place in the years 1936–1939. Unfortunately, the outbreak of the Second World War brought a halt to the construction of the estate according to the original idea, and by that time work had begun or was underway on 89 villas [Ziemiński 1983, p. 224]. The remaining lots were gradually supplemented during the war period with multi-family housing, and after 1945 with single-family houses.

There are currently 193 buildings (excluding garages and small outbuildings) on the original site of the estate. This is only a similarity with the original number of plots, for 36 of them are multi-family buildings in the form of apartment blocks (one- or two-story), and 3 belong to a small complex of a market square's commercial buildings. The remaining 154 buildings form single-family development—both single-family houses (built after the Second World War) and formal villas (this group also includes unusual villas with two or three apartments). They are often accompanied by garages. Most of them retain their original residential form of use, only a few have been subjected to adaptive reuse (nursery, orphanage, company premises). With the exception of small pavilions or kiosks that house stores, food outlets and services, as well as the aforementioned small market, there are no other large uses in the estate (Figure 4).

Out of all the villas, 98 are listed sites in municipal monument records, while the Silesian Voivodeship register of monuments does not include any of them. It is noteworthy that some of the buildings have very modest, simple massing, but several present forms that refer to the best patterns of Functionalist architecture combined with the local identity. One interesting solution is presented by the villa of Doctor Bolesław Mroczkowski (1 Mazowiecka Street, designed by Lucjan Sikorski, 1937), designed on the plan of a segment of a circle as a two-story, symmetrical building, with two terraces and a flat roof. A completely different form was given by the architect to the villa of Doctor Włodzimierz Kowal (16 Mazowiecka Street, designed by Kazimierz Sołtykowski, 1938). It consists of two height-differentiated cuboid buildings with large areas of smooth walls and a longitudinally glazed staircase. The villa at 11 Mazowiecka Street (designed by Henryk Glaesel, 1936–1938) has an equally cuboid body, whose characteristic element, giving expression to the whole, is the rounded corner of the higher part, with a terrace on the top floor. The villa at 18 Huculska Street is an interesting form—



Ryc. 5. Przykłady zabudowy willowej przy ul. Mazowieckiej 4 oraz ul. Huculskiej 20; autorką wszystkich fotografii jest K. Łakomy.

Fig. 5. Examples of villa buildings at 4 Mazowiecka Street and 20 Huculska Street; all photos by K. Łakomy.

Ciekawą formę stanowi willa przy ul. Huculskiej 18 – z symetryczną fasadą i bardzo rozrzedzoną formą (proj. O. Spitzmüller), a także bogato wykończona willa przy Huculskiej 20/róg alei Wielkopolskiej (proj. Piotr Pawełek), o dwóch identycznych fasadach, z wydatnymi, centralnymi ryzalitami, w których umieszczono wysokie okna z witrażami (ryc. 5).

Zaledwie 2,6 ha całości osiedla stanowi strefę ochrony konserwatorskiej. Podobny zakres pokrywa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego [Gminna ewidencja zabytków].

Stan zachowania

Ogólny stan zachowania układu urbanistycznego można określić jako dobry. Częściowo zabudowany został zielony skwer na początku układu, a także centralna, trójkątna kwatera. W układzie czytelny jest oryginalny zarys całości, także pierwotny podział działek. W strukturze dominują obiekty willowe, zachowujące linie zabudowy. Przeważają one w 12 na 14 kwartałów układu. Całość uzupełnia zieleń przyuliczna, co tworzy kameralny, ale i reprezentacyjny charakter. Zielona oś (spacerowa zielona aleja) zachowana jest w 4/6 długości. Ma bogaty drzewostan, zróżnicowany wiekowo i gatunkowo (m.in. brzozy, robinie, lipy). Zachowane są także pasy zieleni wydłuż wszystkich ulic, wypełniają je powierzchnie trawiaste, żywopłoty i okazy drzew z oryginalnych nasadzeń szpalerowych. Ich wiek, brak pielęgnacji oraz stan zdrowotny powodują, że ich liczba maleje.

Częściowo zachowane są dawne osie widokowe na bazylikę św. Ludwika Króla i Wniebowzięcia NMP oraz liczne powiązania między budynkami willi. Co ważne, brak jest negatywnych dominant krajobrazowych. Zieleń publiczna i prywatna tworzą czytelny system w układzie całości i kreują zielone wnętrza uliczne (ryc. 6).

Budynki willi zachowały się w różnym stanie. Pierwsza grupa (85%) to obiekty o zachowanej bryle, druga (10%) – obiekty z niewielkimi zmianami w postaci zabudowanych ganków lub tarasów, trzecia (5%)

it has a symmetrical facade and a highly articulated form (design by O. Spitzmüller)—as is the richly finished villa at 20 Huculska Street and the corner of Wielkopolska Avenue (design by Piotr Pawełek), with two identical facades, with pronounced, central risalits, which feature tall stained-glass windows (Fig. 5).

Only 2.6 ha of the entire estate is a conservation zone. A similar scope is covered by the local development plan [Gminna ewidencja zabytków].

State of preservation

The general state of preservation of the urban layout can be described as good. The green square at the beginning of the layout has been partially developed, as well as the central triangular plot. The original outline of the entire layout is clearly legible, including the original division of plots. The structure is predominated by villa buildings that adhere to building lines. They prevail in 12 out of 14 blocks of the layout. The whole is complemented by street greenery, which creates an intimate yet formal character. The green axis (a pedestrian green avenue) is preserved in four-sixths of its length. It has a rich stand of trees, diverse in age and species (including birches, robinias, lindens). Green strips that extend along all streets are also preserved, filled with grassy areas, hedges and specimen trees from the original row plantings. Their age, lack of maintenance and health conditions are causing their numbers to decrease.

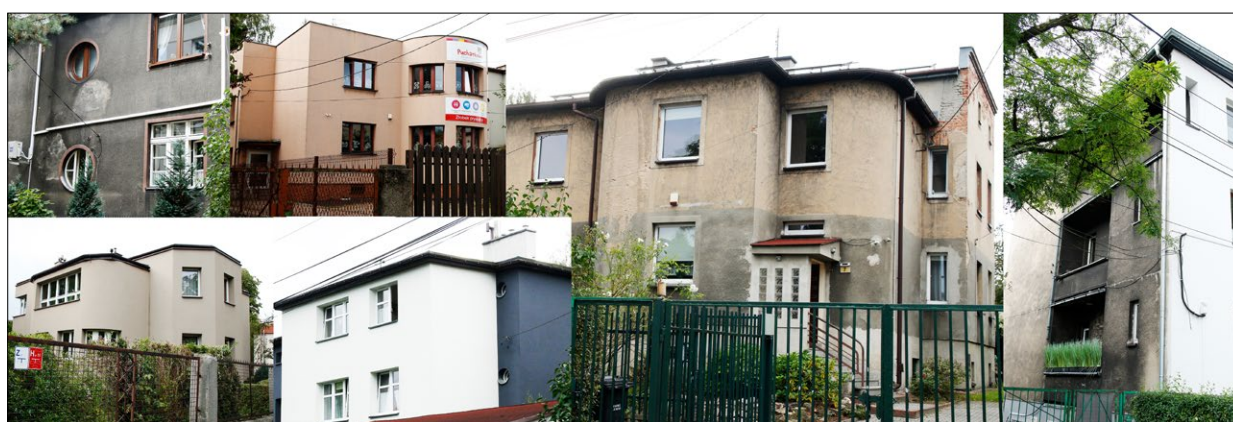
The former visual axes to the Basilica of St. Louis the King and the Assumption of the Blessed Virgin Mary are partially preserved, as are the many linkages between the villa buildings. Importantly, there are no negative landmarks. Public and private greenery form a clear system in the layout of the whole and create green street interiors (Fig. 6).

The villa buildings have been preserved in varying condition. The first group (85%) consists of buildings with preserved masses, the second (10%) of buildings with minor changes in the form of enclosed porches or terraces, and the third (5%) of



Ryc. 6. Zieleń – zielony bulwar przecinający układ (ul. Wielkopolska) oraz szpaler jarzębów wzdłuż ul. Kaszubskiej; na zamknięciu osi widoczna wieża bazyliki Franciszkanów.

Fig. 6. Greenery – a green boulevard that crosses the layout (Wielkopolska Street) and a row of rowan trees along Kaszubska Street; at the termination of the axis the tower of the Basilica of the Order of St. Francis is visible.



Ryc. 7. Przykłady niekorzystnych zjawisk w obrębie bryły budynków.

Fig. 7. Examples of adverse phenomena concerning the masses of the buildings.

– obiekty o przekształceniach, które zmieniają w zupełności oryginalną formę.

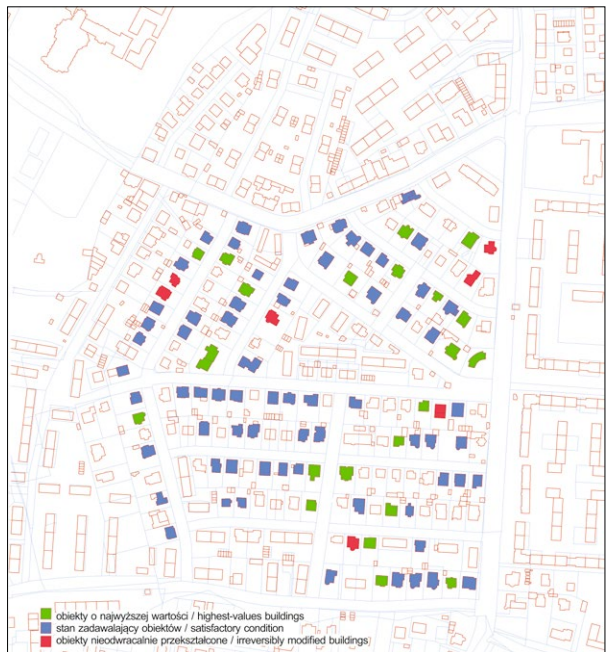
Działania właścicieli związane z poprawą termoizolacyjności obiektów doprowadziły do bardzo niekorzystnych zjawisk dotyczących zniszczenia oryginalnych tynków i stolarki. Zarówno pierwszy, jak i drugi element to często wyznaczniki wartości obiektów międzywojennych – świadectwa dawnych technik, technologii i warsztatu rzemieślniczego. Jak wykazały analizy, zaledwie 36% obiektów ma oryginalne tynki. Podziały własnościowe w obrębie budynku powodują także negatywne zjawisko częściowego lub połowicznego ocieplenia obiektu. W przypadku prostej bryły willi to najdrobniejsze elementy wystroju, w tym szlachetne wyprawy, decydują o ostatecznym odbiorze estetycznym budynku (ryc. 7 i 8).

Jedynie 5% obiektów ma oryginalną stolarkę, w 75% została w całości wymieniona, bardzo często nie nawiązując wymiarami, podziałami i kształtem do pierwotnej. W kilku obiektach można zauważyć częściowe wymiany (znow kwestie własności części budynku). Oryginalna stolarka zachowała się najczęściej w oknach piwnic, stryżków czy klatek schodowych. Występujące tam typowe dla epoki okno, tzw. termometr, przez swoją

buildings with modifications that have changed the original form completely.

The owners' actions towards improving thermal insulation have led to highly unfavorable phenomena and the destruction of original plasterwork, windows and doors. Both the first and second element are often indicators of the value of interwar buildings—testimonies to old techniques, technology and craftsmanship. As analysis has shown, only 36% of the buildings have original plasterwork. Ownership divisions within a building also cause the negative phenomenon wherein only a part or a half of a building is insulated. In the case of the simple mass, it is the finest elements of the design, including noble plasterwork, that determine the final aesthetic perception of the building (Fig. 7 and 8).

Only 5% of the buildings have original windows and doors, 75% of which has been completely replaced, very often without regard for dimensions, divisions and the shape to the originals. Partial replacements (again, issues of ownership of parts of a building) can be seen in several buildings. The original doors and windows are mostly preserved in basements, attics or staircases. The so-called thermometer—a period-typical window—through its size and often complicated divisions,



Ryc. 8. Zidentyfikowane wille oryginalnego układu i ocena ich wartości; oprac. K. Łakomy.

Fig. 8. Villas from the original layout and their value rating; by K. Łakomy.

wielkość, często skomplikowane podziały, jest trudne do podmiany na współczesną formę ze względów ekonomicznych i technicznych. Zidentyfikowane przykłady stanowią wysoką wartość w kontekście całości. Nieco lepiej zachowana jest stolarka drzwiowa (31%).

Obszary dawnych ogrodów przywillowych w 90% przypadków nadal pełnią swoją pierwotną funkcję, tylko w kilku wprowadzono większe przestrzenie utwardzonych miejsc parkingowych. Dominują jednak trawniki, rabaty kwiatowe i drzewa ozdobne. W kilku ogrodach pozostały dawne sady. Charakterystycznym elementem scalającym architekturę z otaczającą przestrzenią są pnącza porastające ogrodzenia, ściany budynków oraz nieliczne już pergole i altany.

is difficult to replace with a contemporary form due to economic and technical considerations. The identified examples cases high value in the context of the whole. Doors have a slightly higher preservation rate (31%).

Areas of former villa gardens still serve their original use in 90% of cases, only in a few have larger areas of paved parking spaces been introduced. However, lawns, flower beds and ornamental trees predominate. Several gardens remain as former orchards. One distinct element that integrates the architecture with the surrounding space are climbing plants overgrowing fences, the walls of buildings and the already few pergolas and gazebos.

Several types of original fences with an interesting form, often of high artistic value, have been preserved

Bryła		
zachowana	częściowo zmieniona	mocno przekształcona
85%	10%	5%
Elewacje/oryginalne tynki		
zachowane	częściowo przekształcone	zmienione/ termoizolacje
36%	8%	56%
Stolarka okienna		
zachowana	częściowo zachowana	w całości wymieniona
5%	20%	75%
Stolarka drzwiowa		
zachowana	niezachowana	brak danych
31%	53%	16%

Tabela 1. Stan zachowania budynków, ich elementów oraz otoczenia.

Mass		
preserved	partially modified	heavily modified
85%	10%	5%
Facades/original plasterwork		
preserved	partially modified	altered/thermal insulation
36%	8%	56%
Windows		
preserved	partially preserved	fully replaced
5%	20%	75%
Doors		
preserved	replaced	no data
31%	53%	16%

Table 1. State of preservation of buildings, their elements and surroundings.

Na osiedlu zachowało się kilka typów oryginalnych ogrodzeń o ciekawej formie, często wysokiej wartości artystycznej (22%). Wykonane są w konstrukcji betonowej, kamiennej i stalowej z ażurowym wypełnieniem w postaci stalowych ram z ozdobną siatką. Drugą grupą to 42% ocenionych pozytywnie przykładów, w których pozostawiono fragment oryginalnego ogrodzenia (np. furtka, kamienne słupki), lub skromne, wpisujące się w tradycję miejsca ogrodzenia z 2. połowy XX w. 36% to nowoczesne w formie i materiale typowe przęśla zaburzające harmonię układu.

Przeprowadzone analizy zależności pomiędzy wartością obiektu, stanem technicznym a formą ochrony wykazały: niespójności wskazań wpisu do ewidencji (ujęcie w wykazie obiektów późniejszych); te same negatywne zjawiska w obrębie obiektów zarówno w obszarze ochrony konserwatorskiej, jak i poza nim; poddawanie obiektów zawartych w gminnym rejestrze działaniom, które zniszczyły ich wartość autentyzmu i inne wartości; brak ochrony zieleni osiedlowej (ogrodów, zieleni przyulicznej i centralnego bulwaru). Dlatego dyskusję nad problemami ochrony dziedzictwa modernistycznego okresu międzywojennego należy rozpocząć od właściwego rozpoznania zasobu, a następnie wprowadzenia właściwych form ochrony. W odniesieniu do architektury modernistycznej badacze wskazują, że każdy obiekt powinien być rozpatrywany odrębnie, a wartością najcenniejszą jest „autentyczność” [Ciarkowski 2013, s. 71–76]. Stąd wiele uwagi poświęca się nie tylko rozwiązaniom materiałowym, lecz także dawnym technologiom rozumianym w kategorii dziedzictwa niematerialnego [Walter 2023, s. 578–592].

Jak wykazały badania w innych ośrodkach, stosowane dawniej technologie i techniki tynkarskie znakomicie przetrwały próbę czasu i wiele elewacji nadal jest w dobrym stanie (pomijając zanieczyszczenia środowiskowe), podobnie jak frezowane obramienia, okładziny, podesty czy stopnie [Bogdanowska et al. 2021, s. 110–121; Korpala 2017, s. 56–61]. Termoizolacje budynku polegające na dociepleniu elewacji metodą suchą – położenie na elewacji styropianu i wykonanie nowych tynków – stanowią najbardziej negatywną ingerencję w obiekt. Zdecydowanie wpływa to na elewacje oraz proporcje otworów okiennych i drzwiowych, które stają się głębsze. Podczas takich prac bezpowrotnie niszczone zostają pierwotne materiały elewacyjne. Oryginalne wyprawy tynkowe, okładziny ceramiczne i kamienne, stolarka oraz drobne elementy dekoracji decydują o zachowaniu autentyzmu wystroju zewnętrznego [Klajmon 2011, s. 269–276].

Podsumowanie

Najtrwalszym elementem zespołów willowych okazał się sam układ i tworzący go krajobraz. Jego czytelność, wraz z systemem zieleni, tworzy kameralne wnętrza o wyraźnej strukturze. W niej czytelne są modernistyczne obiekty willowe. Niestety, współczesne działania właścicieli doprowadziły do stanu, w którym tylko w 36%

on the estate (22%). They are made in concrete, stone and steel with openwork fields in the form of steel frames with a decorative mesh. The second group is 42% of the positively rated examples, in which a fragment of the original fence (e.g., gate, stone posts) was left, or modest fences from the second half of the twentieth century, which are in keeping with the tradition of the site. As much as 36% of cases are modern in form and material, featuring typical spans that disrupt the harmony of the layout.

Analyses of the relationship between a building's value, its technical condition and the form of conservation showed: inconsistencies in the record listings (later buildings are listed); the same negative phenomena affecting buildings, both within and outside the conservation area; the subjection of buildings listed in the municipal records to actions that destroyed their authenticity and other values; lack of protection of estate greenery (gardens, street greenery and the central boulevard). Therefore, the discussion of the problems of preserving interwar Modernist heritage should begin with a proper exploration of the stock, followed by the introduction of appropriate forms of protection. With regard to Modernist architecture, researchers point out that each building should be considered separately, and the most highly regarded value is “authenticity” [Ciarkowski 2013, pp. 71–76]. Hence, much attention is paid not only to material solutions, but also to old technologies understood in the category of intangible heritage [Walter 2023, pp. 578–592].

As studies in other cities have shown, the plastering technology and techniques used in the past have stood the test of time admirably, and many facades are still in good condition (ignoring environmental contamination), as are the milled borders, facings, landings or steps [Bogdanowska et al. 2021, pp. 110–121; Korpala 2017, pp. 56–61]. Thermal insulation of the building involving dry-method insulation of the facade—applying styrofoam on the facade and applying new plaster—is the most negative interference with the building. It definitely affects facades and the proportions of window and door openings, which become deeper. During such work, the original facade materials are irretrievably destroyed. Original plasterwork, ceramic and stone cladding, windows and doors, and small decorative elements determine the authenticity of the exterior decoration [Klajmon 2011, pp. 269–276].

Conclusions

The most durable element of the villa complexes turned out to be the layout itself and the landscape that formed it. Its legibility, along with the greenery system, creates intimate interiors with a clear structure. In it, Modernist villa buildings are legible. Unfortunately, the contemporary actions of the owners have led to a state in which only 36% of the original plasterwork (texture,

	Liczba wpisanych do ewidencji	Liczba na obszarze ochrony konserwatorskiej	Obszar chroniony wpisem obszarowym	Wpis do obiektów rejestru	Ochrona zieleni
Stan obecny	98	14	2,5 ha	brak	brak
Stan proponowany	97	97	20 ha	22	wpis obszarowy

Tabela 2. Proponowane działania w zakresie ochrony osiedla i jego elementów.

	Number listed in records	Number in the conservation area	Area under conservation	Listings in register	Greenery conservation
Current state	98	14	2.5 ha	none	none
Proposed state	97	97	20 ha	22	area entry

Table 2. Proposed measures to protect the estate and its elements.

przypadków zachowały się oryginalne tynki (struktura, kolorystyka), a jedynie w 5% oryginalna stolarka okienna. Dodatkowo zidentyfikowano pięć typów zagrożeń, wśród których najistotniejszy wydaje się niski stan świadomości dotyczący wartości willi modernistycznych, a co za tym idzie: niewłaściwe działania renowacyjne dotyczące struktury budowlanej.

W ramach działań naprawczych związanych z ochroną osiedla w Katowicach-Ligocie konieczne wydają się: wpis układu urbanistycznego do rejestru zabytków nieruchomych województwa śląskiego, wpis najwyższej ocenionych obiektów willowych do rejestru zabytków nieruchomych, zrewidowanie ewidencji (obecnie wpisane są obiekty późniejsze, a kilka modernistycznych jest pominiętych), ochrona i pielęgnacja istniejącego systemu zieleni oraz działania edukacyjne mające na celu upowszechnienie wiedzy o dziedzictwie kulturowym modernizmu, szczególnie o omawianym osiedlu.

Główne problemy i zagrożenia zidentyfikowane dla obiektów willowych dwudziestolecia międzywojennego w Polsce:

- ogólne: brak ogólnej wiedzy o architekturze modernistycznej, w tym willowej, brak rozpoznania wartości obiektu, brak świadomości wartości obiektu;
- systemowe: brak właściwych norm postępowania konserwatorskiego, brak jednolitego systemu wartościowania, niejednoznaczność i odmienny odbiór kryteriów wartościowania;
- techniczne: słaba znajomość techniki, źle dobrane rozwiązania techniczne i technologiczne;
- ekonomiczne: działania doraźne, częściowe, fragmentaryczne renowacje, słaba jakość techniczna i niska jakość estetyczna nowych materiałów;
- czasowe: naturalne starzenie się i destrukcja materiałów budowlanych, związane również z zanieczyszczeniem środowiska miejskiego.

Konieczne są więc szerokie badania nad architekturą willi doby modernizmu w kontekście urbanistycznym, architektonicznym, materiałowym, a także badania charakterystycznych form detalu (witraży, balustrad, masztów, stolarki itp.).

Wartość osiedla urzędniczego w Katowicach-Ligocie to nie tylko walor układu urbanistycznego, archi-

color) is preserved, and only 5% of the original windows. In addition, five types of threats were identified, among which the most significant seems to be the low of awareness regarding the value of Modernist villas, and consequently: inappropriate renovation measures regarding the building structure.

As part of the corrective measures related to the protection of the Katowice-Ligota estate, it seems necessary to: list the urban layout in the Silesian Voivodeship register of monuments, list the highest-value villa buildings in the register of monuments, revise the records (at present, later buildings are entered, and several Modernist buildings are omitted), protect and maintain the existing greenery system, and carry out educational activity aimed at spreading knowledge about the cultural heritage of Modernism, especially about the estate in question.

Essential problems and threats for villa buildings of the interwar period identified in Poland include:

- general: lack of general knowledge of Modernist architecture, including villas, building value being unexplored, lack of awareness of building value;
- systemic: lack of proper standards of conservation procedure, lack of a uniform system of valuation, ambiguity and different perception of valuation criteria;
- technical: poor technical knowledge, poorly selected technical and technological solutions;
- economic: ad hoc measures; partial, piecemeal renovations, poor technical quality and low aesthetic quality of new materials;
- time-related: natural aging and destruction of building materials, also related to the pollution of the urban environment.

Thus, it is necessary to perform extensive research on the architecture of Modernism-period villas in the context of urban planning, architecture, materials, as well as the study of characteristic forms of detail (stained glass, balustrades, masts, windows and doors, etc.).

The value of the officials' estate in Katowice-Ligota is not only the value of the urban layout, villa architecture, landscape or history. It was found dur-

tektury willi, krajobrazu czy historii, lecz także miejsce przyjazne dla mieszkańców osiedla i dla miasta Katowice. Towarzysząca mu zieleń stanowi sieć ekologiczną, z główną osią w formie niewielkiego parku liniowego, ze zróżnicowanymi gatunkami drzew i krzewów, a bliskość terenów nadrzecznych sprzyja bioróżnorodności. Wszystko to, wraz z rozwiniętą infrastrukturą komunikacyjną i usługową wokół oraz atrakcyjnym sąsiedztwem innych układów historycznych, stanowi o potencjale tego terenu jako dziedzictwa kulturowego.

ing interviews that it is also an area that is friendly to the residents of the estate and to the city of Katowice. The accompanying greenery is an ecological network, with a main axis in the form of a small linear park, with diverse species of trees and shrubs, and the proximity of riverside areas promotes biodiversity. All of this, along with the well-developed transportation and service infrastructure in the area and the attractive proximity of other historic layouts, is the area's potential as a cultural heritage site.

¹ Trudno tu wymienić wszystkich badaczy zajmujących się architekturą dwudziestolecia międzywojennego, warto jednak wspomnieć następujące osoby z ośrodków śląskich: Ewa Chojecka, Barbara Szczyпка-Gwiazda, Irma Kozina, Robert Nakonieczny; krakowskich: Maria Zychowska,

Maciej Motak, Barbara Zbroja czy Gdyni i okolic: Maria Jolanta Sołtysik, Robert Hirsch.

² Zagadnieniu temu poświęcone było np. wydanie czasopiśma „Der Baumeister” [1935, nr 4].

Bibliografia / References

Archiwalia / Archive materials

- Archiwum Państwowe w Katowicach, Plan sytuacyjny tzw. kolonii urzędniczej w Panewniku, sygn. 27.12.0.3.543.
- Archiwum Państwowe w Pszczynie, szkic: Obręb Górne Lasy Pszczyńskie. Mapa 14. 1:4000. Mapa 15. Gmina Panewnik, sygn. 53/1409.

Opracowania / Secondary sources

- Bogdanowska Monika, Boba-Dyga Bożena, Rojkowska-Tasak Halina, Marcin Furtak, *Wytyczne i zalecenia ochrony tynków szlacheckich doby modernizmu*, „Renowacja i Zabytki” 2021, nr 1.
- Borowik Aneta, *Henryk Glaesel – zapomniany twórca kolonii urzędniczej w Katowicach-Ligocie*, „Archivolta” 2010, nr 2.
- Ciarkowski Błażej, *Kryterium autentyczności a wartościowanie zabytków architektury modernistycznej*, [w:] *Wartościowanie zabytków architektury*, red. Bogusław Szmygin, Warszawa 2013.
- Klajmon Barbara, *Ochrona i konserwacja architektury okresu 20-lecia międzywojennego Górnego Śląska*, [w:] *Modernizm w Europie. Modernizm w Gdyni. Architektura pierwszej połowy XX wieku i jej ochrona w Gdyni i w Europie*, red. Maria Jolanta Sołtysik, Robert Hirsch, Gdynia 2011.
- Korpala Małgorzata, *Tynki szlacheckie w architekturze z początku XX wieku – problematyka konserwatorska*, „Przeгляд Budowlany” 2017, nr 88.
- Krukowiecka-Brzęczek Anna, *Katowicka Ligota. Historia rozwoju przestrzennego. Wstęp do badań*, „Wiadomości Konserwatorskie – Journal of Heritage Conservation” 2016, nr 47.
- Łakomy Katarzyna, *Przemiany budownictwa willowego na przestrzeni dziejów*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 2011, nr 1.
- Łakomy Katarzyna, *Wille miejskie Katowic*, Katowice 2015.

- Modernizmy. Architektura nowoczesności w II Rzeczypospolitej*, t. 2: *Katowice i województwo śląskie*, red. Andrzej Szczerki, Kraków 2014.
- Oblicza modernizmu w architekturze. Paradygmat luksusu w architekturze modernizmu XX wieku. „Trójgłowy smok” – architektura dwudziestolecia międzywojennego na Górnym Śląsku (1922–1939)*, red. Robert Nakonieczny, Justyna Wojtas-Swoszowska, Katowice 2013.
- Oblicza sztuki 20-lecia międzywojennego*, materiały z konferencji Stowarzyszenia Historyków Sztuki Górnego Śląska, Katowice, Polska, 24–25 marca 2011, red. Teresa Dudek-Bujarek, Katowice 2011.
- Odorowski Waldemar, *Architektura Katowic w latach międzywojennych 1922–1939*, Katowice 2013.
- Olszewski Andrzej Kazimierz, *Nowa forma w architekturze polskiej 1900–1925. Teoria i praktyka*, Wrocław–Warszawa–Kraków 1967.
- Siwek Andrzej, *Krakowska architektura dwudziestolecia międzywojennego jako przedmiot ochrony konserwatorskiej*, [w:] *Międzywojenny Kraków. Architektura. Kultura. Nauka*, red. Katarzyna Daraż-Duda, Jarosław Kłaś, Kraków 2013.
- Słownik terminologiczny sztuk pięknych*, red. Krystyna Kubalska-Sulkiewicz, Monika Bielska-Łach, Anna Manteuffel-Szarota, Warszawa 2007.
- Soldani Alberto, Jankowski Dariusz, *Zabytki. Ochrona i opieka. Praktyczny komentarz do nowej ustawy*, Zielona Góra 2004.
- Szaraniec Lech, *Osady i osiedla Katowic*, Katowice 2010.
- Walter Nigel, *Lost in Translation: Tangible and Non-Tangible in Conservation*, „Architecture” 2023, nr 3.
- Wisłocka Izabella, *Awangardowa architektura polska 1918–1939*, Warszawa 1968.
- Zajer Władysław, *Rozwój przestrzenny Katowic w latach międzywojennych (1922–1939)*, „Rocznik Katowicki 1973”, Katowice 1973.
- Zarys dziejów Ligoty i Panewnik: od zarania do czasów współczesnych*, red. Grzegorz Płonka, Katowice 2010.

Ziemiński Janusz, *Kolonia urzędnicza Ligota pod Katowicami*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 1983, nr 28/3.

Akty prawne / Legal acts

Dekret Rady Regencyjnej o opiece nad zabytkami sztuki i kultury, Dz.U. 1918, nr 16, poz. 36.

Regulamin Śląskiej Rady Wojewódzkiej z 19 marca 1936 r. o warunkach przydziału i sprzedaży działek kolonii urzędniczej w Panewniku, „Gazeta Urzędowa Województwa Śląskiego” 1936, R. XV, nr 11.

Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz.U. 2003, nr 162, poz. 1568.

Źródła elektroniczne / Electronic sources

Gauhauptstadt Kattowitz 1942, www.fotopolska.eu/890475,foto.html?o=b1107 (dostęp: 1 X 2023).

Gminna ewidencja zabytków, Urząd Miasta Katowice, www.emapa.katowice.eu/jarc-gui/views/main.xhtml (dostęp: 3 VII 2023).

9. konferencja „Modernizm w Europie – modernizm w Gdyni”, <https://www.gdynia.pl/zabytki/konferencja-modernizm-w-europie-modernizm-w-gdyni,7218/9-konferencja-modernizm-w-europie-modernizm-w-gdyni,566997> (dostęp: 7 I 2024).

Plan informator miasta Wielkich Katowic 1930, <https://fotopolska.eu/819571,foto.html?o=b1107> (dostęp: 1 X 2023).

Plan miasta wielkich Katowic i okolic, ok. 1930, www.bibliotekacyfrowa.pl/dlibra/publication/38265/edition/41981/content (dostęp: 1 X 2023).

Regionalna Infrastruktura Informacji Województwa Śląskiego ORSIP 2.0, Mapa topograficzna 1958–61, www.geoportal.orsip.pl/gis/apps/webappviewer/index.html?id=c0fdc8732bfa43089d962a1fbc2bd25c (dostęp: 1 X 2023).

Spis obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków z terenu województwa śląskiego (stan na 24 sierpnia 2023 r.), <http://wkz.katowice.pl/uslugi/rejestr-zabytkow/spis-obiektow-wpisanych-do-rejestru-zabytkow/rejestr-zabytkow-nieruchomych-a> (dostęp: 5 X 2023).

Publikacje prasowe / Press publications

„Der Baumeister” 1935, nr 4.

Michejda Tadeusz, *O zdobyczach architektury nowoczesnej*, „Architektura i Budownictwo” 1932, nr 5.

Pniewski Bohdan, *Willa przy ulicy klonowej w Warszawie*, „Architektura i Budownictwo” 1937, nr 2.

Syrkus Szymon, *Architektoniczne podstawy budownictwa mieszkaniowego*, „Odbudowa Gospodarcza: Miesięcznik Poświęcony Sprawom Ekonomicznym i Społecznym” 1925, nr 2.

Toeplitz Teodor, *Jednorodzinny dom*, „Dom, Osiedle, Mieszkanie” 1930, nr 11.

Inne / Others

Kattowitz – Idaweiche. Finkenherd, Foto u. Verlag: Foto-Haus Boronowski, ok. 1945 (pocztówka).

Streszczenie

Artykuł dotyczy willi okresu międzywojennego w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem osiedla urzędniczego w Katowicach-Ligocie. Willa to obiekt o charakterze luksusowym, nierozłącznie związany z ogrodem i krajobrazem, reprezentujący idee i filozofię danej epoki. Główne analizy zostały poprzedzone badaniami wstępnymi mającymi zidentyfikować zasób obiektów willowych tego okresu, ich stan zachowania i działania prowadzące do ich destrukcji. Dla osiedla w Katowicach wykonano badania *in situ* – analizy budynków, kontekstu urbanistycznego i krajobrazowego oraz materiałów archiwalnych. Przeprowadzone badania wykazały wartości, ale też szereg problemów i zagrożeń, na jakie narażony jest ten układ. Jako główne przyczyny złego stanu wskazano brak właściwej ochrony i zasad postępowania przy różnorodnych pracach renowacyjnych. Mimo wielu niekorzystnych zjawisk zachodzących w obrębie badanego osiedla posiada ono wysoką wartość urbanistyczną, architektoniczną i krajobrazową oraz znaczący potencjał kulturowy i przyrodniczy.

Abstract

This paper discusses interwar-period villas in Poland, with a particular focus on the officials' estate in Katowice-Ligota. A villa is a building that is luxury in character and is inseparably tied to a garden and the landscape, and represents the ideas and philosophy of a given period. The main analyses were preceded by preliminary research to explore the stock of villa buildings of the period, their state of preservation and the actions that lead to their deterioration. In situ research was performed on the Katowice estate—an analysis of the buildings, the urban and landscape context, and archival materials. The layout's values were identified, in addition to a range of problems and threats that the layout faces. Lack of proper conservation and rules of procedure in various types of renovation work was found to be the main cause of the poor condition. Despite a number of unfavorable developments within the area under study, it has high urban, architectural and landscape value, as well as significant cultural and natural potential.