

Received: October 10, 2025; **Received in revised form:** October 24, 2025; **Accepted:** September 17, 2026

Citation: Kopacz-Gruźlewska, J., Rabiej, J., Kryvoruchko, Y., (2026). Impact of Ebenezer Howard's Garden City Concept on the Urban Development of Lviv Between 1918 and 1939/ Wpływ koncepcji „Miasta – ogrodu” Ebenezera Howarda na rozwój urbanistyczny Lwowa w okresie 1918–1939, *Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment*, 56, pp. 47–66, e2026012. <https://doi.org/10.2478/he-2026-0012>

JOANNA KOPACZ-GRUŻLEWSKA*, JAN RABIEJ**, YURIY KRYVORUCHKO***

Impact of Ebenezer Howard's Garden City Concept on the Urban Development of Lviv Between 1918 and 1939

Wpływ koncepcji „Miasta – ogrodu” Ebenezera Howarda na rozwój urbanistyczny Lwowa w okresie 1918–1939

Abstract

Ebenezer Howard's 'Garden City' is a pioneering concept in sustainable urban development. This concept was an extension of the principles of the first workers' estates, integrating urban and rural structures by introducing a clear spatial hierarchy. The objective was to create a healthy living environment accessible to people of diverse social and financial status. This concept was implemented in many towns and cities despite the significant diversity of factors required for their development. The aim of this article is to undertake a comparative analysis of the urban housing situation in London and Lviv at the beginning of the 20th century. In the former, attempts were made at decentralisation, while in the latter, integration of the city centre with the suburbs was required. The research method adopted is a comparative analysis of source materials, archived graphical studies and recognised urban planning tools. Identifying the aspects of Howard's concepts that contributed to improvements in living conditions will allow us to assess their relevance today and formulate recommendations for preserving the urban layouts of interwar neighbourhoods.

Streszczenie

„Miasto – ogród” Ebenezera Howarda jest prekursorską ideą w dziedzinie zrównoważonego rozwoju w urbanistyce. Koncepcja ta kontynuowała założenia pierwszych osiedli robotniczych, które integrowały strukturę miejską i wiejską, wprowadzając wyraźną hierarchię przestrzenną. Jej celem było stworzenie zdrowego środowiska życia dostępnego dla osób o zróżnicowanym statusie społecznym i materialnym. Koncepcja ta była wdrażana w wielu miastach, mimo zdecydowanie różniących je czynników wymaganych do ich rozwoju. Celem artykułu jest przeprowadzenie analizy porównawczej sytuacji miast Londynu i Lwowa na początku XX wieku, z których w pierwszym podjęto próby decentralizacji, a drugie wymagało integracji śródmieścia z przedmieściami. Przyjętą metodą badawczą jest analiza porównawcza materiałów źródłowych, archiwalnych opracowań graficznych oraz przyjętych narzędzi urbanistycznych. Wyodrębnienie tych aspektów idei Howarda, które przyczyniły się do poprawy warunków życia, pozwoli na określenie ich aktualności także dzisiaj, a także na sformułowanie rekomendacji dla ochrony układów urbanistycznych osiedli międzywojennego.

Keywords: Ebenezer Howard, garden city, Ignacy Drexler, Greater Lviv

Słowa kluczowe: Ebenezer Howard, miasto-ogród, Ignacy Drexler, Wielki Lwów

* Joanna KOPACZ-GRUŻLEWSKA, mgr inż. arch., Doktorant na Wydziale Architektury Politechniki Śląskiej/

Joanna KOPACZ-GRUŻLEWSKA, MA, Arch., PhD student at the Faculty of Architecture, Silesian University of Technology, <https://orcid.org/0009-0001-9915-9382>, e-mail: joanna.kopacz-gruzlewska@polsl.pl

** Jan RABIEJ, prof. dr hab. inż. arch., Wydział Architektury, Politechnika Śląska/ Jan RABIEJ, PhD, Arch., Faculty of Architecture, Silesian University of Technology, <https://orcid.org/0000-0001-5398-5323>, e-mail: jan.rabiej@polsl.pl

*** Yuriy KRYVORUCHKO, prof. dr hab. inż. arch., Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, Instytut Architektury i Design Narodowego Uniwersytetu "Politechnika Lwowska"/ Yuriy KRYVORUCHKO, PhD, Arch., Faculty of Architecture, Białystok University of Technology, Faculty of Architecture and Urban Planning, Lviv Polytechnic National University, <https://orcid.org/0000-0003-1352-1924>, e-mail: yurikryv@gmail.com

1. WPROWADZENIE

Druga połowa XIX i początek XX wieku naznaczony został przyspieszonym rozwojem miast. Było to efektem gwałtownego rozwoju technologicznego, szerokiego zastosowania stali i betonu, wynalezienia silników parowych oraz elektryczności, co skutkowało szybkim wzrostem miejskich ośrodków przemysłowych, powstawaniem fabryk i wzrostem zapotrzebowania na siłę roboczą. Towarzyszący tym zjawiskom rozwój transportu powodował, że miasta stawały się jednocześnie ośrodkami administracyjnymi i handlowymi.

Wielka Brytania była ojczyzną wielu wynalazków mających przełomowe znaczenie cywilizacyjne i kulturowe. Tu w 1807 roku powstał pierwszy statek parowy „Clermont”, a w latach 1814–1825 konstruktor–samouk George Stephenson skonstruował pierwszy parowóz. Londyn był stolicą największego imperium wszechczasów, Imperium Brytyjskiego, które na początku XX wieku obejmowało prawie 25% powierzchni naszej planety. Była to stolica światowego handlu, w której powstawały największe spółki handlowe zajmujące się obrotem towarów z rozległych kolonii.

W wielkich ośrodkach przemysłowych, takich jak Londyn, Manchester i Birmingham warunki mieszkaniowe cechowało skrajne zróżnicowanie. Rezydencje burżuazji powstawały na najatrakcyjniejszych działkach miejskich, podnosząc wartość okolicznych terenów. Jednocześnie na przedmieściach wyrastały slumsy pozbawione dostępu do świeżej wody i światła słonecznego. Kamienice czynszowe oferowały złe warunki mieszkaniowe w zawilgoconych, ciasnych lokalach bez toalety i kuchni. Mimo to w szybkim tempie wzrastała gęstość zaludnienia tych miast. Proces ten wzmacniała sytuacja ekonomiczna ośrodków wymiany towarowej, powstawanie ogromnych przedsiębiorstw i konsorcjów handlowych, znacznie ograniczających konkurencyjność właścicieli mniejszych przedsiębiorstw. Postępujące społeczne rozwarstwienie sprawiało, że życie w mieście nie dawało szans na poprawę warunków życia najbiedniejszych jego mieszkańców.

W odpowiedzi na pogarszające się warunki życia pracowników fabryk w Anglii powstały pierwsze osiedla patronackie. Jednym z nich jest Port Sunlight, zbudowany w 1888 roku jako „wioska przemysłowa” z inicjatywy przedsiębiorców i producentów mydła – braci Lever (obecnie konsorcjum Unilever).

1. INTRODUCTION

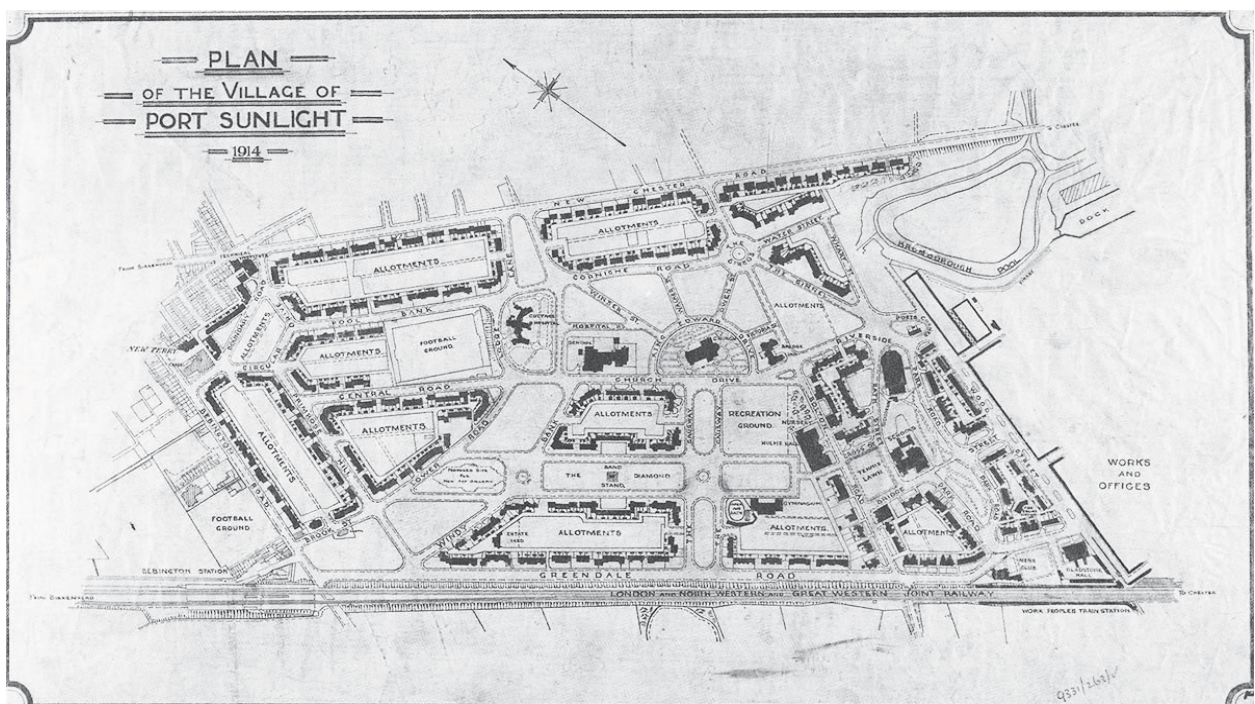
The period spanning the second half of the 19th and the early 20th century was marked by accelerated urban development. This was a consequence of rapid technological advances, the widespread use of steel and concrete and the invention of steam engines and electricity. These advances resulted in the rapid growth of urban industrial centres, the creation of factories and an increased demand for labour. The accompanying development of transportation meant that towns and cities simultaneously became administrative and commercial centres. Great Britain was the birthplace of many inventions with groundbreaking civilisational and cultural significance. The first steamship, the Clermont, was built here in 1807. Between the years 1814 and 1825, self-taught designer George Stephenson constructed the first steam locomotive. London was the capital of the British Empire, the largest empire of all time, which, by the early 20th century, covered almost 25% of the planet's surface. A capital of global trade, it was here that the largest commerce companies were established, trading goods from the widespread colonies.

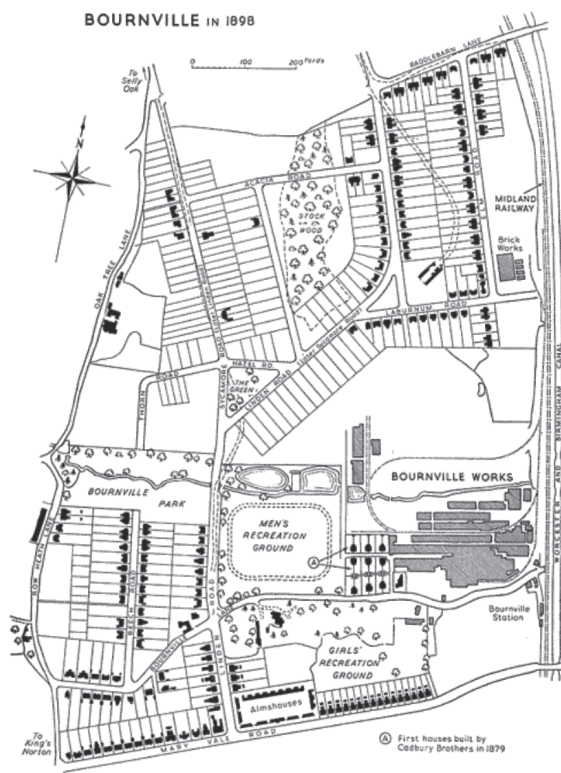
In large industrial centres such as London, Manchester and Birmingham, housing conditions were marked by their diversity. Residences for the bourgeoisie were built on the most attractive urban plots, thereby increasing the value of surrounding land. At the same time, slums, deprived of access to fresh water and sunlight, sprang up in the suburbs. Tenement houses offered poor living conditions in damp, cramped quarters without toilets or kitchens. Despite this, the population density of these towns and cities increased rapidly. This process was underpinned by the economic fortunes of commodity exchange centres and the emergence of large enterprises and trading consortia, which significantly limited the competitiveness of smaller businesses. Increasing social stratification meant that life in towns and cities offered no prospect of improving the living conditions of their poorest residents.

The first patronage housing estates were established in England in response to the deteriorating living conditions of factory workers. One of these was Port Sunlight, built in 1888 as an

II. 1. Plan wioski Port Sunlight niedaleko Liverpoolu, źródło: Urban Design Group Journal, 138, Spring 2016

III. 1. Plan of Port Sunlight village near Liverpool, source: Urban Design Group Journal, 138, Spring 2016





II. 2. Plan wioski Bournville niedaleko Birmingham, źródło: Urban Design Group Journal, 138, Spring 2016

III. 2. Plan of Bournville village near Birmingham, source: Urban Design Group Journal, 138, Spring 2016

Innym przykładem jest osada Bournville zbudowana przez przedsiębiorców i producentów kakao i czekolady Cadbury w 1900 roku. Osiedla te w intencji założycieli były składową szerszego modelu biznesowego polegającego na „dzieleniu się dobrobytem” – zapewnieniu zatrudnionym robotnikom przyzwoitych warunków mieszkaniowych w zamian za ich pracę i zaangażowanie w rozwój przedsiębiorstwa.

W 1897 roku opublikowane zostało dzieło Ebenezera Howarda „Garden Cities of Tomorrow”. Praca ta stanowiła projekt osady łączącej w sobie cechy środowiska miejskiego i wiejskiego. Schemat miasta przedstawiony jest za pomocą trzech magnesów przyciągających potencjalnych mieszkańców: magnesu miejskiego, wiejskiego oraz magnesu miejsko-wiejskiego, który łączył oba te środowiska. Stanowił on innowacyjne podejście do zagadnień mieszkalnictwa, oferujące w swoim zamierzeniu zdrowe i godne warunki życia dla wszystkich warstw społecznych (Howard, 1902). Sytuacja innych miast europejskich jednak znacząco różniła się od miast angielskich. Ich gwałtowny rozwój także nie szedł w parze z harmonijnym rozwojem tkanki urbanistycznej, choć nie wszystkie ośrodki miejskie stawały się centrami przemysłowymi. Wiele z nich, między innymi Lwów, rozwijało się terytorialnie, podejmując w latach 20. XX wieku ciężar odbudowy po I wojnie światowej, lecz przeszkodę stanowił brak możliwości harmonijnej integracji przedmieść z centrum miasta. Jeszcze w XIX w. obszary śródmieść wielu miast ograniczone były systemem średniowiecznych murów obronnych tworzących bariery dla rozwoju jego terytorium uniemożliwiające sprawne połączenie zabudowy śródmieścia i jego przedmieść. Gęstość zaludnienia w przestrzeni opasanej murami przewyższała kilkunasto- lub kilkudziesięciokrotnie gęstość zamieszkania na terenie poza ich obrysem, jednak brak sprawnych połączeń funkcjonalnych oraz komunikacyjnych sprawiał, że różnice te były niemożliwe do wyrównania. XIX wiek stał się okresem

‘industrial village’ on the initiative of the Lever brothers, entrepreneurs and soap producers (now the Unilever consortium). Another example is the Bournville estate built in 1900 by entrepreneurs and producers of Cadbury cocoa and chocolate.

As intended by their founders, these estates were part of a broader business model predicated on ‘sharing prosperity’, providing decent housing for employed workers in exchange for their labour and commitment to the enterprise’s development.

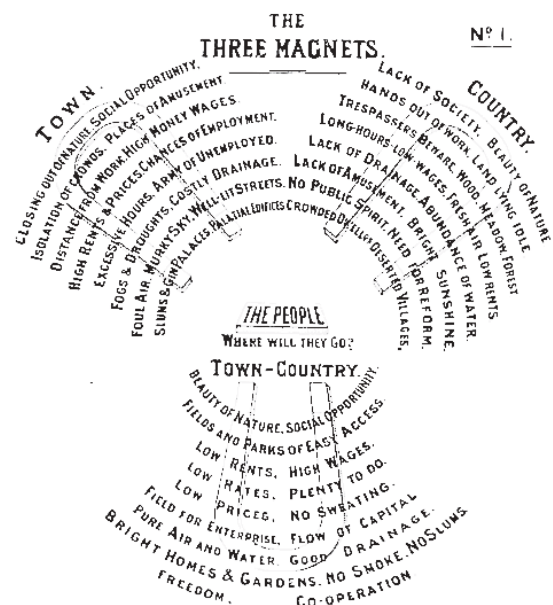
In 1897, Ebenezer Howard published his work *Garden Cities of To-morrow*. This tome proposed a housing estate project combining the characteristics of urban and rural environments. The city’s design is presented as three magnets that attract potential residents: a town magnet, a country magnet, and a town-country magnet that connects the two environments. It represented an innovative approach to housing, intended to provide healthy, decent living conditions for all social classes (Howard, 1902).

Yet the circumstances of other European cities differed significantly from those of English towns and cities. Their rapid growth was similarly unaccompanied by harmonious development of the urban fabric, though not all urban centres became industrial centres. Many of them, Lviv included, expanded territorially, taking on the burden of post-First World War reconstruction in the 1920s, but this was hampered by an inability to integrate the suburbs harmoniously with the city centre. As late as the 19th century, the centres of many towns and cities were bounded by medieval defensive walls, creating barriers to development and preventing the efficient connection between the town centre and its suburbs. The population density within the walls exceeded that of the area outside by dozens, if not hundreds, but the lack of efficient functional and transportation links between the two populations made these differences impossible to overcome. The 19th century was a period of de-fortification of towns and cities, during which medieval defensive walls were replaced by park spaces connected by promenades and wide communication arteries. These, however, did not guarantee connections with other districts.

The aim of this article is to examine the premises underlying

II. 3. Trzy magnesy wg koncepcji Ebenezera Howarda, źródło: Ebenezer Howard „Garden Cities of Tomorrow”

III. 3. The three magnets in accordance with Ebenezer Howard’s concept, source: Ebenezer Howard ‘Garden Cities of Tomorrow’



defortyfikacji miast, w miejscu średniowiecznych murów obronnych powstawały przestrzenie parkowe połączone promenadami i szerokimi arteriami komunikacyjnymi, które jednak nie gwarantowały połączeń z innymi dzielnicami.

Celem niniejszego artykułu jest zbadanie zarówno założeń leżących u podstaw decyzji dotyczących wdrożenia idei „miasta-ogrodu” w procesie rewitalizacji dwóch miast: Londynu i Lwowa, jak i osiągniętych rezultatów. Aby osiągnąć ten cel, wstępnym badaniom poddano sylwetki twórców przekształceń obu miast, mianowicie Ebeneзера Howarda i Ignacego Drexlera, z uwzględnieniem środowiska, w którym żyli i które stanowiło dla nich źródło obserwacji niepokojących zjawisk zachodzących w miastach.

Każdy z tych twórców opracował strategię uzdrowienia środowiska miejskiego adekwatną do własnych obserwacji. Aby je zrozumieć, ocenić ich trafność i porównać warunki wyjściowe, należało przeprowadzić analizę tekstów źródłowych: „Garden Cities of Tomorrow” Ebeneзера Howarda i „Wielki Lwów” Ignacego Drexlera. Analiza umożliwia porównanie przyjętych przez nich założeń wynikających z lokalnych uwarunkowań, statusu miasta, jego roli w regionie i barier rozwojowych, które stały się podstawą określenia głównych problemów funkcjonowania miasta. Kolejnym krokiem było określenie narzędzi służących realizacji obu strategii, w tym instytucji powołanych do realizacji zadań inwestycyjnych. Istotną różnicą w przyjętych strategiach jest odmienne położenie akcentów: strategia Howarda miała na celu rehabilitację środowiska wiejskiego, podczas gdy celem Drexlera była budowa struktury miejskiej.

Ważnym elementem badań jest także porównanie narzędzi zastosowanych do realizacji obu strategii, w tym powołanych instytucji realizujących zamierzenia inwestycyjne, ich kompetencji i zakresu podejmowanych decyzji. Badania literaturowe oraz analiza ilościowa i jakościowa procesów inwestycyjnych na terenie Lwowa w okresie od dwóch ostatnich dekad XIX wieku do czasów międzywojennych po 1918 roku ukazują bariery w rozwoju miasta i próby ich pokonania. Natomiast badania materiałów archiwalnych na temat strategii procesów inwestycyjnych podejmowanych przez powstające instytucje finansowe, kooperatywy mieszkaniowe, a także miejskie fundusze inwestycyjne dostarcza informacji na temat priorytetów mieszkaniowych i grup społecznych, dla których te inwestycje były przeznaczone.

Istotnym elementem badań jest analiza stosowanej strategii urbanistycznej, parcelacji gruntu oraz przyjętych rozwiązań architektonicznych dla domów mieszkalnych. Proces weryfikacji owych środków zwłaszcza na przykładzie osiedli lwowskich daje pogląd na zasadność ich zastosowania. Podejmowane środki architektoniczne i urbanistyczne oraz skala inwestycji pozwalają na wyodrębnienie tych wartości, które uznać należy za najtrwalsze w poszczególnych inwestycjach.

Informacje zdobyte poprzez kwerendę literatury i zasobów archiwalnych pozwalają na wyabstrahowanie tych składowych elementów teorii „miasta-ogrodu”, które stały się głównymi czynnikami strategicznymi rozwoju obu miast. Określenie tych czynników daje możliwość ewaluacji zasadności ich zastosowania oraz osiągniętych rezultatów.

2. STRATEGIE NAPRAWY ŚRODOWISKA MIEJSKIEGO WEDŁUG EBENEZERA HOWARDA I IGNACEGO DREXLER.

2.1. EBENEZER HOWARD I IDEA MIASTA-OGRODU

Od 1880 roku Ebenezer Howard pracował nad swoim dziełem „Garden Cities of Tomorrow”, opublikowanym ostatecznie w 1897 roku. Inspirując się wcześniejszymi projektami osad Bournville i Port Sunlight, na powierzchni 6000 akrów (2430 ha) terenów

the decision to implement the garden city concept in the revitalisation process of two cities, London and Lviv, as well as to examine the results achieved. To achieve this goal, preliminary research was conducted into the profiles of the architects of the transformation of both cities, namely Ebenezer Howard and Ignacy Drexler. This took into account the environments in which they lived, which served as a source for their observations regarding the disturbing phenomena arising in their respective cities.

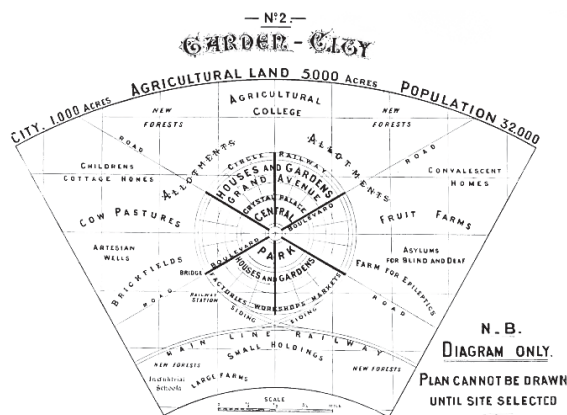
Each of these architects developed a strategy to improve the urban environment based on their own observations. To understand these strategies, assess their validity and compare the initial conditions it was necessary to analyse the source texts, Ebenezer Howard's *Garden Cities of To-morrow* and Ignacy Drexler's *Wielki Lwów* (Greater Lviv). The analysis allows for a comparison of their assumptions based on local conditions, the city's status, its role in the region and the development barriers that formed the basis for defining the main problems facing the city. The next step was to identify the tools for implementing both strategies, including the institutions established to implement investment projects. A significant difference in the strategies adopted lies in their emphases: Howard's strategy aimed at rehabilitating the rural environment, whereas Drexler's goal was to build an urban structure. Another important part of the research was the comparison of the tools used to implement both strategies, including the established institutions responsible for implementing investment projects, their proficiency and the scope of their decisions. Documentary research and quantitative and qualitative analysis of investment processes in Lviv from the last two decades of the 19th century to the interwar period after 1918 reveal barriers to the city's development and attempts to overcome them. Furthermore, research on archival materials on the investment strategies undertaken by emerging financial institutions, housing cooperatives and municipal investment funds provides information on housing priorities and the social groups for whom these investments were intended.

A significant part of the research was devoted to analysing the urban planning strategy being utilised, land division, and the architectural solutions adopted for residential buildings. The process of validating these measures, especially when applying the example of Lviv's housing estates, provides insight into the validity of their implementation. The architectural and urban planning measures undertaken, as well as the scale of the investment, allow us to identify those values that should be considered the most enduring in individual investments. Information gathered through documentary and archival research allows us to abstract the constituent elements of the garden city theory that have become key strategic factors in the development of both cities. Identifying these factors allows us to evaluate the validity of their implementation and the results achieved.

2. STRATEGIES FOR IMPROVING THE URBAN ENVIRONMENT ACCORDING TO EBENEZER HOWARD AND IGNACY DREXLER

2.1. EBENEZER HOWARD AND THE CONCEPT OF A GARDEN CITY

Ebenezer Howard had worked on his opus *Garden Cities of To-morrow* since 1880; it was finally published in 1897. Inspired by earlier designs for the Bournville and Port Sunlight estates, he proposed a design for an estate which combined



II. 4. Diagram ilustrujący schemat funkcjonalny miasta – ogrodu, źródło: Ebenezer Howard „Garden Cities of Tomorrow”

III. 4. Diagram illustrating the functional scheme of a garden city, source: Ebenezer Howard; *Garden Cities of To-morrow*

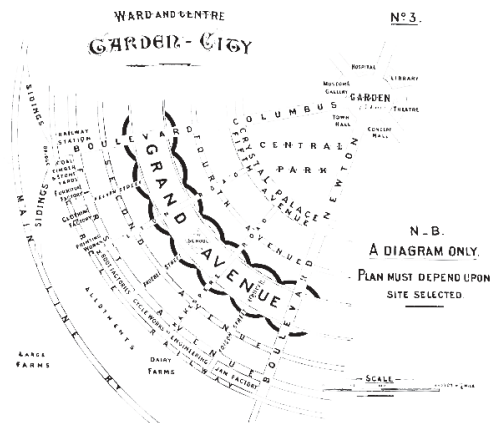
wiejskich zaproponował schemat osady łączącej cechy środowiska miejskiego i wiejskiego, które oferowało atrakcyjne warunki mieszkaniowe domu z własnym ogrodem, dostęp do światła słonecznego, świeżego powietrza, ale także usług komercyjnych, kulturalnych i publicznych terenów zielonych (Howard, 1902).

Na 1/6 powierzchni – 1200 akrów (405 ha) miało powstać miasto dla 32 000 mieszkańców. Pozostały obszar był przeznaczony jako tereny wiejskie. Miasto miało promienisty układ 6 bulwarów schodzących się miejscu zwanym Central Park. Kompleks budynków publicznych otoczony jest założeniem parkowym, na obrzeżu którego znajduje się promenada Crystal Palace stanowiąca wraz z przylegającą promenadą spacerową – Fifth Avenue – centrum komercyjne założenia (Howard, 1902). Grand Avenue, koncentryczna względem Fifth Avenue, stanowi szeroki pas zieleni miejskiej i lokalizację budynków publicznych: szkoły, przedszkola, obiekty sportowe, kościoły różnych wyznań.

Wzdłuż zewnętrznych pierzei ulic usytuowane były domy mieszkalne z własnymi ogrodami, posadowione na niewielkich działkach o powierzchniach 180 m²–240 m² (Howard, 1902). Zewnętrzny pierścień służył lokalizacji fabryk, magazynów, mleczarni, targowisk, składów węgla i drewna. Ta przemysłowa część miasta przylegała do stacji kolei umożliwiającej transport towarów wyprodukowanych przez lokalnych rolników i odciążającej transport samochodowy. Miasto otoczone było terenami o charakterze rolnym, na który składały się gospodarstwa zaopatrzone w świeżą żywność (Howard, 1902).

Nowością w projekcie Ebenezera Howarda była struktura własności. Howard zaproponował, aby wszystkie grunty miejskie i wiejskie wraz ze znajdującymi się na nich nieruchomościami stanowiły początkowo własność gminną. Opracował jednak system rent, kredytów hipotecznych i obligacji pozwalających, przy stosunkowo niewielkich rocznych ratach dostosowanych do prognozowanych dochodów mieszkańców, na wykup tych nieruchomości na własność (Howard, 1902). Praca Howarda jest w głównej mierze projektem finansowym badającym możliwość stworzenia nowej jakości środowiska urbanistycznego. Autor dokonuje w niej szczegółowej analizy cen gruntów, kosztów pracy i wysokości wynagrodzeń w Londynie oraz na obszarach wiejskich. Dostrzega nowe możliwości w powstających instytucjach finansowych i systemach kredytów hipotecznych, z których czerpać mogą nie tylko mieszkańcy, mający szansę wzbogacić się poprzez nabywanie nieruchomości na własność, ale także władze gminne, zyskujące w ten sposób środki na nowe inwestycje.

W 1903 roku spółka the First Garden City Ltd. kupiła grunt o powierzchni 3 800 akrów (1280 ha) w hrabstwie Hertfordshire na północny wschód od Londynu i powierzyła architektom Barry'emu



II. 5. Diagram ilustrujący uszczegółowioną część miasta – ogrodu, Ebenezer Howard „Garden Cities of Tomorrow”

III. 5. Diagram illustrating a detailed section of a garden city, Ebenezer Howard 'Garden Cities of Tomorrow'

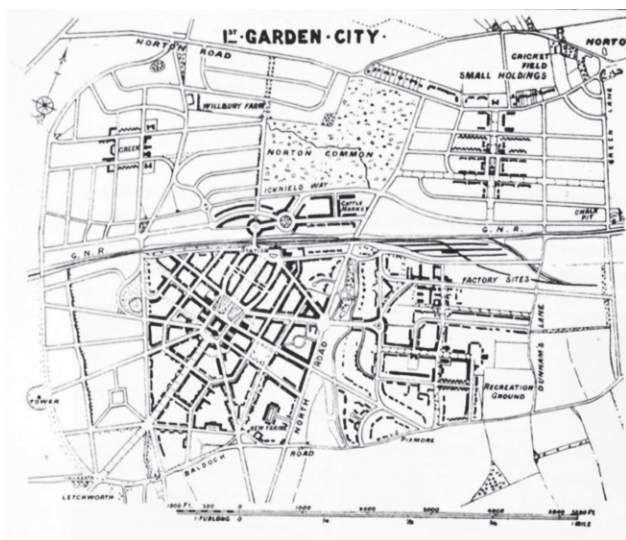
the features of urban and rural environments across 6000 acres (2430 hectares) of rural land, offering attractive living conditions in houses with their own garden, access to sunlight and fresh air, as well as commercial and cultural services and public green spaces (Howard, 1902).

A town was to be built on one-sixth of the area – 1200 acres (405 hectares) – inhabited by a population of 32,000 people. The remaining area was designated as countryside. The town had a radial arrangement of six boulevards converging at a location called Central Park. The complex of public buildings is surrounded by parkland, at the edge of which lies the Crystal Palace Promenade. This, together with the adjacent Fifth Avenue promenade, constitutes the commercial centre of the development (Howard, 1902). Grand Avenue, concentric with Fifth Avenue, constitutes a broad strip of urban greenery and is home to public buildings such as schools, nurseries, sports facilities, and churches of various denominations.

Residential houses with private gardens on small plots of 180 m²–240 m² were located along the outer street frontages (Howard, 1902). The outer ring accommodated factories, warehouses, dairies, markets, coal and timber yards. This industrial part of the city adjoins a railway station, facilitating the transportation of goods produced by local farmers and alleviating the burden of road transport. The town was surrounded by agricultural land with farms that provided residents with fresh food (Howard, 1902).

A novelty in Ebenezer Howard's project was the ownership structure. Howard proposed that all urban and rural land, along with the properties located on it, should initially be municipally owned. However, he developed a system of annuities, mortgages and bonds that would allow for the purchase of these properties with relatively small annual instalments adjusted to the projected incomes of the residents (Howard, 1902). Howard's work is primarily a financial project exploring the possibility of creating a new quality of urban environment. The author provides a detailed analysis of land prices, labour costs and wage levels in London and rural areas. He sees new opportunities in emerging financial institutions and mortgage systems that could benefit not only residents, who could enhance their prosperity by purchasing property, but also municipal authorities, who would thereby acquire funds for new investments.

In 1903, the company First Garden City Ltd. purchased a 3,800-acre (1,280-hectare) site in Hertfordshire, northeast of London, and commissioned architects Barry Parker and



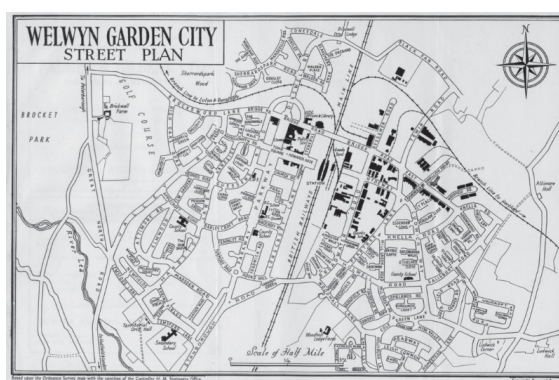
II. 6. Plan miasta Letchworth, źródło: <https://urbnews.pl/>
 III. 6. Town plan of Letchworth, source: <https://urbnews.pl/>

Parkerowi i Raymondowi Unwinowi projekt miasteczka Letchworth (Kleszcz, 2023). Do pierwotnych założeń Howarda wprowadzono pewne modyfikacje. Ideę Crystal Palace zamienili w ulicę handlową z lokalami sklepowymi dla drobnych sprzedawców. Industrialny pierścień okalający zabudowę mieszkaniową zastąpiono parkiem przemysłowym zlokalizowanym przy elektrowni i węźle kolejowym. Powstały domy mieszkalne w zabudowie szeregowej, zaprojektowane w stylistyce arts-and-crafts. Praktyka wykazała jednak błędne początkowe założenia inwestycyjne, na przykład nadmierne rozproszenie usług i zbyt wysokie raty na spłatę domów (Fishman, 1982). Kolejne zmiany względem pierwotnej idei Ebenezera Howarda zostały wprowadzone podczas budowy kolejnego miasta – ogrodu Welwyn w hrabstwie Hertfordshire w połowie drogi między Letchworth i Londynem. Inwestycja zaplanowana po zakończeniu I wojny światowej była możliwa dzięki rządowemu programowi „Domów dla bohaterów wojennych” służącemu subsydiowaniu mieszkań robotniczych. W Welwyn zastosowano optymalizację kosztów inwestycji, nadając domom bardziej oszczędny charakter architektoniczny oraz zastępując niewielkie sklepiki wzdłuż ulicy handlowej jednym dużym centrum handlowym sprawującym kontrolę nad lokalnym handlem (Fishman, 1982).

Koncepcja miasta – ogrodu nigdy nie doczekała się pełnej realizacji. Kolejne realizacje pokazują zatem zanik pierwotnych idei miasta – ogrodu zawartych w spektakularnym opracowaniu Ebenezera Howarda „The Garden Cities of Tomorrow”. Topniała szansa na stworzenie nowego środowiska życia mającego skutkować rewolucyjnymi przemianami społecznymi, oferującymi równość dla przedstawicieli wszystkich klas, dostępne zdrowe środowisko życia i dostatek. Negatywnej weryfikacji uległa także koncepcja samofinansowania się inwestycji. Z pierwotnej pozostał tylko wąsko pojęty sens nowego nurtu w planowaniu przestrzennym. Zakwestionowaniu ulega skala założenia oraz zakładana liczba mieszkańców.

2.2. IGNACY DREXLER I PLAN WIELKIEGO LWOWA

Lwów był w XIX wieku głównym ośrodkiem Królestwa Galicji i Lodomerii, od 1861 roku stolicą autonomicznej prowincji Cesarstwa Austro-Węgier, z własnym organem ustawodawczym – Stanowym Sejmem Galicyjskim. W drugiej połowie XIX wieku miasto przeżywało okres intensywnego rozwoju. Gwałtownie wzrosła liczba ludności: w 1772 roku liczba mieszkańców wynosiła 20 000, natomiast w 1869 roku – 87 000. W latach 1777–1825 na podstawie planów architekta Jeana Ignace du Desfilles oraz dyrektora Departamentu Budownictwa i Planowania – Caspariniego Caspara na miejscu



II. 7. Plan miasta Welwyn, źródło: <https://newtownherts.weebly.com/>
 III. 7. Town plan of Welwyn, source: <https://newtownherts.weebly.com/>

Raymond Unwin to design the town of Letchworth (Kleszcz, 2023). Some modifications were made to Howard's original design. The Crystal Palace was transformed into a shopping street with retail outlets. The industrial ring surrounding the housing development was replaced by an industrial park located near the power station and railway junction. Terraced housing in the Arts and Crafts style was built. However, implementation subsequently revealed flaws in the initial investment premise, such as the excessive dispersion of services and excessively high mortgage rates (Fishman, 1982). Further changes to Ebenezer Howard's original concept were introduced during the construction of another garden city, Welwyn in Hertfordshire, midway between Letchworth and London. Planned after the end of the First World War, the development was made possible by the government's 'War Homes' programme, which subsidised workers' housing. Welwyn was cost-effective, giving the houses a more economical architectural character and replacing the small shops lining the high street with a single, large shopping centre that controlled local trade (Fishman, 1982).

The garden city concept was never fully realised. Subsequent developments demonstrate the decline of the original garden city ideas contained within Ebenezer Howard's grand study *The Garden Cities of To-morrow*. The opportunity to create a new living environment that would lead to revolutionary social change, offering equality for all classes, an accessible, healthy living environment and prosperity was fading. The concept of self-financing the development was also challenged. Only a narrowly defined sense of the new trend in spatial planning remained. The scale of the premise and the expected number of inhabitants were questioned.

2.2. IGNACY DREXLER AND HIS PLAN FOR GREATER LVIV

In the 19th century, Lviv (Lwów, Lemberg) was at the core of the Kingdom of Galicia and Lodomeria and, from 1861, the capital of an autonomous province of the Austro-Hungarian Empire with its own legislative body, the Galician Estates Assembly. In the second half of the 19th century, the city underwent a period of intensive development. The population grew rapidly: in 1772 the number of inhabitants was 20,000, and by 1869 it was 87,000. Between 1777 and 1825, a promenade encircling the city centre, designed by architect Jean Ignace du Desfilles and by Casparini Caspar, director of the Department of Construction and Planning, was created on the site of the demolished defensive walls. This provided an opportunity to efficiently connect this part of Lviv with its suburbs (Petryshyn, Liubytyskiy, 2018). Residences were built in

rozebranych murów obronnych stworzono okalającą śródmieście promenadę spacerową, dającą szansę sprawnego połączenia tej części Lwowa z jego przedmieściami (Petryshyn, Liubytyskiy, 2018). Na terenach Przedmieść Krakowskiego i Halickiego powstawały rezydencje szlachty, która w rozwijającej się metropolii odnajdywała możliwość objęcia posad tworzącej się administracji.

Lokalizacja Lwowa sprawiła, że w mieście przecinały się szlaki wiodące na wschód i zachód Europy. Na przedmieściach miasta powstawały nowe zakłady przemysłowe. W latach 1850–1860 na terenie Galicji pojawiają się linie kolejowe, włączając ten obszar Galicji do europejskiej sieci handlowej oraz usprawniając rozwój przemysłu naftowego i drzewnego. Na terenie miasta powstały także reprezentacyjne budynki w secesyjnym stylu nadające mu nową ekspresję. Były to głównie gmachy rządowe, uniwersyteckie i placówki edukacyjne, ale także siedziby instytucji finansowych: Galicyjska Kasa Oszczędności projektu Juliana Zachariewicza, Izba Przemysłowo-Handlowa autorstwa Tadeusza Obmińskiego i Alfreda Zachariewicza, a także Bank Towarzystwa Ziemiańskiego Kredytowego zaprojektowany przez Alfreda Zachariewicza.

W 1918 roku Królestwo Galicji i Lodomerii przestało istnieć, a Lwów utracił swój dotychczasowy stołeczny status. W latach 1918–1921 miasto było dotknięte działaniami wojny polsko-ukraińskiej.

W 1912 roku powstaje komisja utworzona z członków Towarzystwa Politechnicznego, której zadaniem jest przedyskutowanie planów utworzenia dzielnic mieszkaniowych we Lwowie. Powstanie nowych dzielnic wiązało się z rozbudową miasta, jednak ogromną przeszkodę stanowił brak planów regulacyjnych. Plan regulacji wymagał określenia kategorii dróg miejskich, usytuowania budynków wraz z podaniem ich dopuszczalnej wysokości, sposobu zabudowania wnętrza bloków i rodzajów elewacji (Lewicki, 2019). Stojący na czele Biura Miar i Regulacji Departamentu Technicznego w miejskim magistracie Ignacy Drexler planuje ogłoszenie konkursu na plan regulacyjny Lwowa. Jego pomysł spotkał się jednak z niechęcią ze strony miejskich urzędników i lokalnych przedsiębiorców, którzy czerpali korzyści ze spekulacji gruntami. Skala spekulacji i brak ogólnych ustaleń dotyczących cen ziemi skutecznie blokowały jakiegokolwiek inwestycje miejskie.

Kolejną przeszkodą do pokonania w integracji tkanki miejskiej okazała się sieć dróg dojazdowych (gościńców) do Lwowa i połączeń

the Krakowskie and Halickie districts for the nobility who had found opportunities in the developing metropolis to take up positions in the emerging administration.

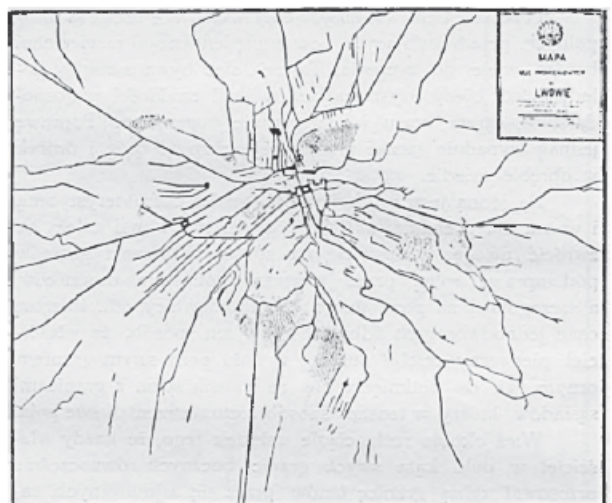
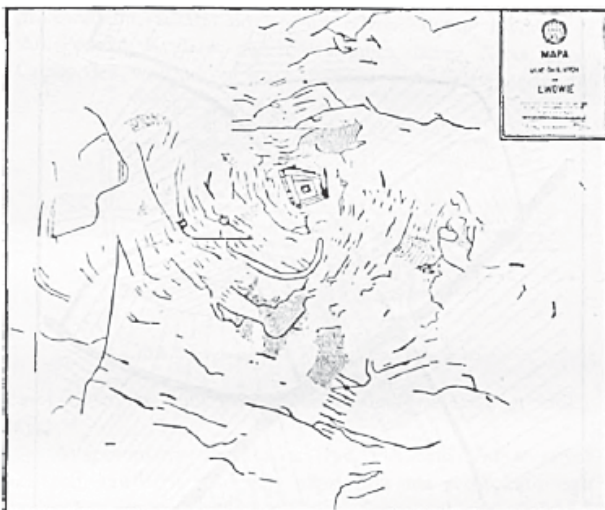
Lviv's location meant that the city was a crossroads of trade routes between Eastern and Western Europe. New industrial plants were built on the city's outskirts and, between 1850 and 1860, railway lines were established in Galicia connecting this region to the European trade network thereby facilitating the development of the oil and timber industries. Elegant Art Nouveau buildings were also built within the city, giving it a new look. These were primarily government buildings, universities and educational institutions, but also headquarters of financial institutions such as the Galician Savings Bank designed by Julian Zachariewicz, the Chamber of Commerce and Industry designed by Tadeusz Obmiński and Alfred Zachariewicz, and the Land Credit Society Bank designed by Alfred Zachariewicz. In 1918, the Kingdom of Galicia and Lodomeria ceased to exist, and Lviv lost its former status as a capital city. Between 1918 and 1921, it was also impacted by the Polish-Ukrainian War.

In 1912, a commission comprising members of the Polytechnic Society was established to discuss plans to create residential districts in Lviv. The creation of new districts was linked to the city's expansion, but the lack of regulatory plans posed a significant obstacle. A regulatory plan requires definitions of city roads, building locations with permissible heights, construction methods for the interiors of building blocks and the forms of the facades (Lewicki, 2019). Ignacy Drexler, head of the Bureau of Measures and Regulations at the Technical Department in city hall, planned to announce a competition for a regulatory plan for Lviv. However, his idea met with resistance from city officials and local entrepreneurs who profited from land speculation. The scale of speculation and the lack of centrally determined land prices effectively blocked any investment in cities.

A further obstacle to urban integration was the network of access roads (highways) to Lviv and the connections between them. Ignacy Drexler classified the roads according to their regional significance into major roads (the Przemyśl, Kraków, Żółkiewski, Podolski and Stryjski routes), national roads (the Sichowska, Kulparkowska, and Brzuchowicka roads) and

II. 8 Wykonane przez Ignacego Drexlera mapy ulic promienistych i okrężnych, źródło: Petryshyn Halyna, Liubytyskiy Roman (2018) 'Ignacy Drexler's vision of planning development of the city of Lviv'

III. 8. Maps of radial and circular streets prepared by Ignacy Drexler, source: Petryshyn Halyna, Liubytyskiy Roman (2018) 'Ignacy Drexler's vision of planning development of the city of Lviv'



między nimi. Ignacy Drexler dokonał klasyfikacji gościńców według stopnia ich regionalnego znaczenia na drogi rządowe (trakty Przemyski, Krakowski, Żółkiewski, Podolski i Stryjski), gościńce krajowe (drogi Sichowska, Kulparkowska i Brzuchowicka) oraz drogi gminne. Negatywnie ocenił sposób przeprowadzenia rozbiórki murów obronnych, w czym dostrzegł zaprzepaszczonej szansę na stworzenie drogi okrężnej wokół Śródmieścia. Zarzucił zaborczej administracji spekulację gruntami, która skutkowałą przypadkowymi podziałami gruntów i chaotycznie prowadzonymi ulicami, nie tworzącymi połączeń pomiędzy gościńcami (Drexler, 1920).

W 1920 roku Ignacy Drexler opublikował swoje dzieło „Wielki Lwów” stanowiące projekt włączenia przylegających do Lwowa okolicznych gmin, tak aby wraz z miastem tworzyły administracyjną całość. Kwestia terytorialnej integracji stała się niezwykle pilna ze względu na konieczność pozyskania nowych terenów mieszkaniowych. Na skutek przypływu ludności do miasta plan Lwowa przybrał postać gwiazdy, z wyraźnie zarysowaną tendencją osadniczą wzdłuż głównych arterii transportowych oraz terenami zielonymi i polami uprawnymi pomiędzy nimi. Z czasem jednak i te tereny zostały zabudowane, co stanowiło punkt krytyczny w rozwoju miasta. Przy przypadkowo rozplanowanych drogach polnych oraz dojazdowych do ziemskich posiadłości wznoszono nowe kamienice. Coraz większego rozpędu nabierała spekulacja gruntami, na skutek której powstawała zabudowa bez szerszej przemyślanej planu, na bazie wcześniej istniejących osad wiejskich (Drexler, 1920).

W swoich rozważaniach na temat rozwoju urbanistycznego Lwowa Ignacy Drexler także – podobnie jak Ebenezer Howard – oparł się na liczbach. W jego przypadku były to dane statystyczne pochodzące z katastru, ale także gminnych dokumentów rachunkowych, ksiąg parafialnych, ze szpitali i statystyk epidemiologicznych (te ostatnie wiele mówią o jakości warunków życia w różnych obszarach miasta). Urbanista szczegółowo zbadał przyrost ludności, uwzględniając podział na poszczególne przedmieścia oraz dzieląc mieszkańców na grupy wyznaniowe dające obraz składu etnicznego lwowskiej społeczności. Dokonał też szczegółowego zestawienia posiadłości, a także stanu ulic, placów oraz ilości terenów zielonych (Drexler, 1920). Badania Ignacego Drexlera dały zaskakujące wnioski. Zgodnie z wcześniejszymi przewidywaniami dzielnica Śródmieścia była najgęściej zaludniona – na jednego mieszkańca przypadało 27 m² powierzchni, z najbardziej gęstą zabudową i najniższym procentem terenów zielonych. Dzielnice Halicka i Łyczakowska z licznymi folwarkami i majątkami, zajmujące odpowiednio 42% i 20% terytorium Lwowa, należały do najslabiej zaludnionych (zamieszkiwało je odpowiednio 26% i 14% populacji miasta). Jednocześnie, dzielnice te reprezentowały najwyższe standardy zdrowotne ze względu na istotny udział naturalnych terenów zielonych. Ponadto statystyki wykazały porównywalne tempo wzrostu mieszkańców w mieście i na terenie okolicznych gmin podmiejskich z dominującą produkcją rolną, których część mieszkańców dojeżdżała do pracy w folwarkach na terenie przedmieść Lwowa. Gminami podmiejskimi o największej liczbie mieszkańców były te leżące w najbliższym sąsiedztwie linii kolejowej oraz w niedużej odległości od Śródmieścia: Kleparów, Zamarstynów i Zniesienie, graniczące z najgęściej zaludnionymi Przedmieściami Krakowskim i Żółkiewskim. Dane epidemiologiczne

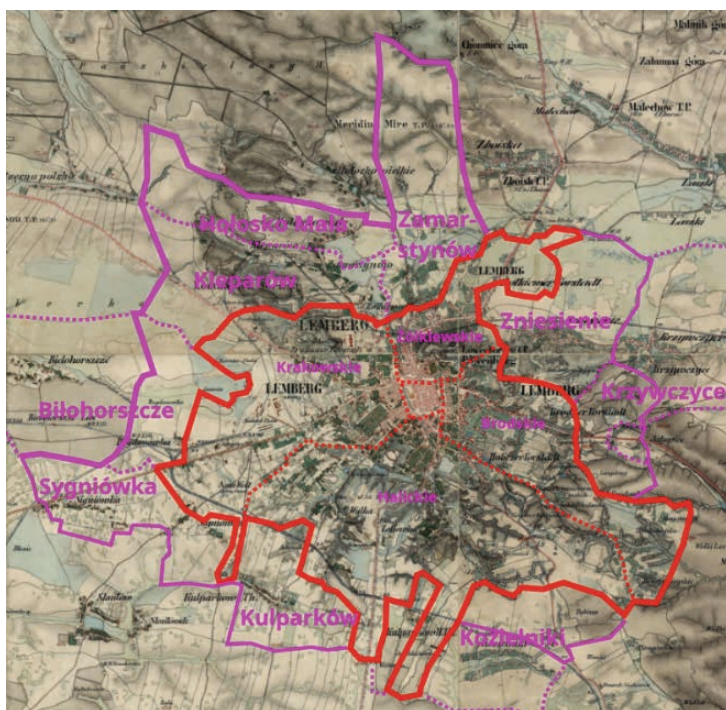
local roads. He criticised the dismantling of the defensive walls, seeing this as a missed opportunity to create a bypass around the city centre. He accused the annexing administration of land speculation which had resulted in haphazard land divisions and chaotically laid streets that failed to create connections between the main roads (Drexler, 1920).

In 1920, Ignacy Drexler published his work *Greater Lviv*, a project designed to incorporate the surrounding municipalities adjacent to Lviv, so that they, along with the city, would form an administrative whole. The issue of territorial integration became extremely urgent owing to the need to acquire new residential areas. As a result of the influx of people into the city, the city plan took on a star-shaped form with a clearly defined orientation towards residential areas along the main transport arteries interspersed with green spaces and farmland. Over time, however, these areas had also been built up, marking a critical juncture in the city's development. New tenement houses were constructed along haphazardly laid-out dirt roads and access roads to landed estates. Land speculation gained momentum, resulting in development without well-thought-out plans based on pre-existing rural settlements (Drexler, 1920).

In his reflections on Lviv's urban development, Ignacy Drexler, like Ebenezer Howard, also relied on numbers. In his case, these included statistical data from the cadastre, but also municipal accounting records, parish records, hospital records and epidemiological statistics (the latter revealing much about the quality of living conditions in various areas of the city). The urban planner carefully examined population growth, taking into account breakdowns by suburb and religious group, providing a snapshot of Lviv's ethnic composition. He also prepared a detailed inventory of property, the condition of streets,

Il. 9. Przedmieścia przyłączone do miasta w ramach projektu integracji „Wielki Lwów”, źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Dzielnica_III_Przedmie%C5%9Bcie_%C5%BB%C3%B3%C5%82kiewskie#/media/Plik:Wielki_Lw%C3%B3w_mapa.png

Ill. 9. Suburbs incorporated into the city as part of the 'Greater Lviv' integration project, source: https://pl.wikipedia.org/wiki/Dzielnica_III_edmie%C5%9Bcie_%C5%BB%C3%B3%C5%82kiewskie#/media/Plik:Wielki_Lw%C3%B3w_mapa.png



wskazały, że warunki zdrowotne przylegających do miasta terenów wiejskich, zwłaszcza tych najintensywniej zaludnionych, są znacznie gorsze od warunków sanitarnych miasta ze względu na znacznie niższy poziom rozwoju infrastruktury, dostępności czystej wody pitnej i kanalizacji sanitarnej (Drexler, 1920).

3. PORÓWNANIE CECH URBANISTYCZNYCH LONDYNU I LWOWA

Londyn na przełomie XIX i XX wieku był stolicą Imperium Brytyjskiego, najpotężniejszym na owe czasy miastem świata, doznającym wszelkich skutków przeludnienia i wyczerpania. Lwów był wschodzącą metropolią, która utraciła stołeczny status, zniszczoną eksploatacyjną polityką rządów Habsburgów. Każde z tych miast wymagało interwencji, której celem była poprawa warunków bytowych, lecz jednocześnie w przypadku każdego z nich należało zastosować całkiem odmienne środki w celu sanacji warunków życia.

Paradoksalnie, założenia leżące u podstaw howardowskiej koncepcji miasta-ogrodu stanowiły przeciwieństwo potrzeb sformułowanych przez Ignacego Drexlera. Ebenezer Howard dążył do stworzenia niezależnych miast satelitarnych wokół przeludnionej metropolii, natomiast głównym zamierzeniem Drexlera była integracja śródmieścia, przyległych przedmieść Krakowskiego, Halickiego, Żółkiewskiego i Łyczakowskiego, a także gmin ościennych w spójną terytorialną całość podlegającą ujednoliconej administracji. Zamierzeniom integracyjnym podlegały tereny o zróżnicowanym sposobie zagospodarowania: folwarki, tereny przemysłowe, szlacheckie pałace, tereny naturalnej zieleni. Włączenie tych obszarów, utrudnione nasiloną spekulacyjną gospodarką gruntami oraz brakiem połączeń komunikacyjnych wymagało przede wszystkim regulacji ulic. Podczas gdy Ebenezer Howard sprzeciwiał się przebudowie ulic w Londynie, obliczając koszt przesiedlenia ludzi mieszkających na przykładowo podanej przez niego ulicy na 300 000 £ (Howard, 1902), Ignacy Drexler uznał takie przedsięwzięcie za kluczowe dla prawidłowego funkcjonowania miasta.

Ebenezer Howard, mieszkając w Londynie, dostrzegał korupcję, brak człowieczeństwa, niemoralność wiktoriańskiej Anglii, ale również ogromny kryzys wsi, niekonkurencyjność lokalnej produkcji żywności pogłębiającą się wraz z rozwojem transportu parowego. Zjawiska te skutkowały zapaścią demograficzną, upadkiem wartości społecznych i kulturalnych, mimo wysokich walorów zdrowotnych obszarów wiejskich (Fishman, 1982).

Ignacy Drexler również krytycznie ocenił stan otaczających Lwów terenów wiejskich, które jednak – w przeciwieństwie do Londynu – stanowiły ważny czynnik ekonomiczny w rozwoju miasta. Podważał celowość ekstensywnej uprawy pszenicy, owsa i żyta przy niedostatecznych uprawach ogrodowych obejmujących warzywa, owoce i kwiaty oraz hodowlę zwierząt gospodarskich. Sugerował zmianę własności na obszarze gmin okolicznych oraz proponował połączenie mniejszych gospodarstw w spółki, które umożliwiłyby większe inwestycje w bardziej nowoczesne technologie, sprzyjające optymalizacji produkcji rolnej i jednocześnie podnoszące standardy sanitarne życia mieszkańców (Drexler, 1920).

W przeciwieństwie do intencji leżących u podstaw koncepcji Howarda, Ignacy Drexler mocno akcentował konieczność połączenia miasta Lwowa i ościennych gmin w jedną strukturę organizacyjną umożliwiającą spójność jej zarządzania, efektywność pracy instytucji administracyjnych i prawnych. Integracja terytorialna miała na celu zwiększenie bezpieczeństwa poprzez ujednolicenie organizacji organów ścigania, ale także wprowadzenie kompleksowych rozwiązań w zakresie rozwoju miejskiej infrastruktury sanitarnej: kanalizacji i wodociągów, drogowej i sieci transportu publicznego (Drexler, 1920). W reformie administracyjnej dostrzegał także

squares and the amount of green space (Drexler, 1920).

Ignacy Drexler's research yielded surprising conclusions. As previously foreseen, the Śródmieście district was the most densely populated, with 27 m² of land per capita, the most densely developed, and the lowest percentage of green spaces. The Suburbs of Halych and Lychakiv, with their numerous farms and estates occupying 42% and 20% of Lviv's territory, were among the least densely populated, with 26% and 14% of the city's population, respectively. At the same time, these districts revealed the highest standards of good health owing to their significant share of natural green spaces. Furthermore, the statistics showed comparable population growth rates in the city and in the surrounding agricultural suburban communes, some of whose residents commuted to work on farms on the outskirts of Lviv. The suburban municipalities with the largest populations were those located in the immediate vicinity of the railway line and within easy reach of Śródmieście: Kleparów, Zamarstynów and Zniesienie, bordering the most densely populated Krakowskie and Żółkiewskie districts. Epidemiological data indicated that the health conditions in the surrounding rural areas, especially the most densely populated ones, were significantly worse than those in the city owing to the significantly lower levels of infrastructure development, availability of clean drinking water, and sanitary sewer systems (Drexler, 1920).

3. COMPARISON OF THE URBAN FEATURES OF LONDON AND LVIV

At the turn of the 20th century, London was the capital of the British Empire, the most powerful city in the world at the time, suffering the full consequences of overcrowding and exploitation. Lviv was an emerging metropolis that had lost its status as a capital and had been marred by the exploitative policies of the Habsburg government. Each of these cities required intervention to improve living conditions, but each required entirely different measures to do so.

Paradoxically, the assumptions underlying Howard's garden city concept were the opposite of the needs articulated by Ignacy Drexler. Ebenezer Howard sought to create independent satellite towns around the overpopulated metropolis, while Drexler's primary goal was to integrate the city centre, the adjacent Suburbs of Cracow, Halych, Zhovkva, and Lychakiv, as well as neighbouring municipalities into a coherent territorial entity under unified administration. The integration project encompassed areas with diverse development patterns: farms, industrial estates, manor houses belonging to the nobility and natural green spaces. The integration of these areas, hampered by intensified speculative land use and a lack of transportation connections, primarily required street regulation. While Ebenezer Howard opposed the reconstruction of London streets, calculating that the cost of relocating the people living on the street he cited would come to £300,000 (Howard, 1902), Ignacy Drexler considered such an undertaking crucial for the proper functioning of the city.

When living in London, Ebenezer Howard was privy to the corruption, inhumanity and immorality of Victorian England, as well as the immense crisis in rural areas and the lack of competitiveness in local food production, which deepened with the development of steam transport. These phenomena resulted in demographic collapse and the decline of social and cultural values, despite the elevated health benefits of rural areas (Fishman, 1982).

szansę na poprawę służby zdrowia, wprowadzenie inspekcji targowej oraz pozyskanie środków na budowę miejskich łaźni, oświetlenia ulic, także zakładanie parków, skwerów i ogrodów. Integracja administracyjna w ramach jednego magistratu dawała możliwość spójnego opracowania planów przestrzennych oraz stworzenia jednolitej ewidencji budynków.

4. STUDIUM PRZYPADKU. IDEE MIASTA-OGRODU W OSIEDLACH WILLOWYCH LWOWA POWSTAŁYCH W LATACH 1918 – 1939

W 1912 roku przedstawiciele Towarzystwa Politechnicznego zwrócili się do magistratu z propozycją wykupu przez miasto terenów leżących na obrzeżach w celu zakładania mieszkalnych kolonii urzędniczych i robotniczych. Przy Radzie Miejskiej powstał Komitet Rozwoju Miasta nakreślający kierunki inwestycji miejskich. Fundusze pozyskiwane były głównie z podatków, a także dochodów pochodzących z własności gminnej, czyli czynszów, dzierżaw majątków rolnych, lasów, gospodarstw rybnych, dochodów z miejskich przedsiębiorstw. Finansowanie prac budowlano-remontowych natomiast pochodziło z niskooprocentowanych kredytów udzielanych przez Miejską Komunalną Kasę Oszczędności (Bulzacki, 1994). W tym samym roku Ignacy Drexler opublikował pracę poświęconą koncepcji „Miasta- Ogrodu” autorstwa Ebenezera Howarda pt. „Miasta Ogrodowe”, w której opisał tło powstania idei Howarda – warunki życia w przeludnionych metropoliach Europy. Tłumaczył literalnie zasady schematu miasta-ogrodu, zarówno jego aspekty przestrzenne, jak i zagadnienia opisujące sposób finansowania inwestycji. Ignacy Drexler upatrywał możliwość zastosowania odpowiednio zmodyfikowanych wytycznych Ebenezera Howarda w procesie integracji miasta przedmieściami oraz podmiejskimi gminami o przeważnie wiejskim lub przemysłowym charakterze. Uznał jednak za celowe tworzenie kolonii dla ściśle określonej grupy społecznej. Takie rozwiązanie dawało możliwość zorganizowania spółdzielni zrzeszających osoby określonej profesji lub przynależności społecznej, które mogłyby współfinansować inwestycję. Drexler uznał konieczność ustanowienia towarzystwa finansowego sprawującego kontrolę administracyjną nad nowo powstałą osadą i regulacją wartości nieruchomości. W myśl za Howardem, postulował wprowadzenie zasad zapobiegających spekulacji ziemią i niekontrolowanemu wzrostowi cen gruntów. Proponował wprowadzenie prawa dzierżawy oraz możliwości dziedziczenia nieruchomości przez potomnych, dając jednak towarzystwu prawo pierwokupu domu wraz z działką w przypadku zmiany właściciela posesji. Możliwość odsprzedaży domu po cenie uwzględniającej własny wkład inwestycyjny miała zachęcić właścicieli do utrzymywania budynków w należytym stanie (Drexler, 1920).

5. CHARAKTERYSTYKA LWOWSKICH OSIEDLI WILLOWYCH

5.1. KASTELÓWKA

W 1877 roku Lwowska Akademia Techniczna staraniem Towarzystwa Politechnicznego zmieniła status na Szkołę Politechniczną na prawach uniwersytetu (Matakiewicz, 1927). Fakt ten pociągnął za sobą konieczność stworzenia godnych warunków mieszkaniowych dla kadry naukowej, a także elit kulturalnych i artystycznych. Stał się więc przyczynkiem do powstania pierwszej w Lwowie i jednej z pierwszych w Europie dzielnic o cechach miasta-ogrodu. W tym czasie Julian Zachariewicz wraz z Iwanem Łewyńskim (Janem Lewińskim) kupili grunty na południe od założeń politechnicznych, na terenie dzielnicy Nowy Świat na Przedmieściu Halickim, pomiędzy ulicami Gorbaczewskiego, Czupryni, Neczuja – Lewickiego, i Sacharowa (Cherkes, Turczyn, 2022). Na terenie tym architekci założyli przedsiębiorstwo budowlane, w wyniku jego

Ignacy Drexler also critically assessed the condition of the rural areas surrounding Lviv, yet they, unlike London, constituted a significant economic factor in the city's development. He questioned the advisability of extensive wheat, oats and rye cultivation alongside insufficient garden crop growth, including vegetables, fruit and flowers, and also livestock farming. He suggested changing ownership in the surrounding municipalities and proposed merging smaller farms into companies to enable greater investment in modern technologies, thereby optimising agricultural production while simultaneously improving residents' sanitary standards (Drexler, 1920).

Contrary to the intentions underpinning Howard's concept, Ignacy Drexler strongly emphasised the need to unite the city of Lviv and its neighbouring municipalities into a single organisational structure, thereby enabling coherent management and greater efficiency in administrative and legal institutions. Territorial integration aimed to increase security by unifying the organisation of law enforcement agencies, but also to introduce comprehensive solutions for the development of the city's sanitary infrastructure: sewage and water systems, roads and public transportation networks (Drexler, 1920). He also saw administrative reform as an opportunity to improve healthcare, introduce market scrutiny, and raise funds for the construction of municipal baths, street lighting, and the establishment of parks, squares, and gardens. Administrative integration within a single *Magistrat* (town administration office) allowed for the coherent development of spatial plans and the creation of a unified building register.

4. CASE STUDY: GARDEN CITY CONCEPTS AS APPLIED TO LVIV'S VILLA ESTATES CONSTRUCTED BETWEEN 1918 AND 1939

In 1912, members of the Polytechnic Society approached the City Council with a proposal for the city to purchase land on the outskirts for establishing residential settlements or estates for officials and workers. A City Development Committee was established within the City Council to determine the direction of city investments. Funds were raised primarily from taxes, as well as from municipal properties such as rents, leases of agricultural properties, forests, and fish farms, and income from municipal enterprises. Financing for construction and renovation work came from low-interest loans granted by the Municipal Communal Savings Bank (Bulzacki, 1994).

That same year Ignacy Drexler published a work dedicated to Ebenezer Howard's garden city concept, entitled *Garden Cities*, in which he described what lay behind Howard's idea, namely the living conditions in overcrowded European metropolises. He faithfully explained the principles of the garden city framework, both its spatial aspects and the issues relating to investment financing.

Ignacy Drexler saw the possibility of applying Ebenezer Howard's modified guidelines to the process of integrating suburbs and peri-urban municipalities, predominantly rural or industrial, into the city. However, he considered it advisable to create 'colonies' or estates for clearly defined social groups. This solution enabled the organisation of cooperatives of people from specific professions or social affiliations who could co-finance the investment. Drexler recognised the need to establish a financial association with administrative control over the newly established settlement and regulation of property values. Following Howard, he advocated introducing rules to prevent land speculation and an uncontrolled rise in land prices. He



II. 10. Plan dzielnicy Kastelówka z 1889 roku, źródło: <https://forgottengalicia.com>

III. 10. Plan of Kastelówka district from 1889, source: <https://forgottengalicia.com>

działalności w 1880 roku powstała nowa dzielnica – Kastelówka (Rabiej, et al., 2024). Na jej obszarze powstać miały 64 wille z przyległymi ogrodami i budynkami pomocniczymi. Dzielnica miała w swoim pierwotnym założeniu tworzyć niezależną jednostkę mieszkalną. Jej główną innowacją jest nowy sposób parcelacji gruntów na niewielkie działki przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, wzdłuż wcześniej wytyczonych ulic. Główną oś kompozycyjną stanowiła ulica Kotliarevskoho (Na Willach), której przebieg stanowił precedens, gdyż tworzył nie linię prostą, lecz wił się dostosowując do topografii terenu. Wartość tego obszaru podnosiła obecność dwóch połączonych naturalnych stawów Sobka.

W latach 1889–1892 powstały pierwsze wille, a w kolejnych 10 latach nastąpiła gwałtowna rozbudowa jednostki sąsiedzkiej. Na terenie Kastelówki powstały w latach 1889–1905 reprezentacyjne wille secesyjne autorstwa Juliana Zachariewicza i Ivana Levynskyiego (Jana Lewińskiego). Jej właścicielami byli profesorowie politechniki, artyści, literaci i naukowcy, między innymi późniejszy rektor Politechniki Placyd Dziwiński czy historyk Jan Karol Zubrzycki Sas.

Kastelówka posiadała wszelkie urbanistyczne cechy, jakie powinno spełniać założenie miasta–ogrodu. Wille były otoczone ogrodami i zlokalizowane wśród dominującej na tym terenie zieleni. Na terenie osiedla, obok prywatnych budynków znajdują bardzo atrakcyjne tereny rekreacyjne, szkoła oraz kościół z przylegającym do niego placem rynkowym jako centrum życia społecznego. Bezsporną zaletą była lokalizacja w pobliżu centrum miasta.

Wille Kastelówki przewidziane były od początku zamierzenia jako własność prywatna, bez pośrednictwa instytucji kredytującej całą inwestycję. Dzielnica ta jest uznawana krok milowy w procesie

proposed introducing leasehold rights and the possibility of real estate inheritance by descendants, while also granting the association the right of first refusal to purchase the house and its plot of land in the event of a change of ownership. The option to resell the house at a price that reflected the owner's investment contribution was intended to encourage owners to maintain their buildings in good condition (Drexler, 1920).

5. CHARACTERISTIC FEATURES OF LVIV'S VILLA ESTATES

5.1. KASTELÓWKA

Through the efforts of the Polytechnic Society, the Lviv Academy of Technology changed its status in 1877 to that of a Polytechnic College with university rights (Matakiewicz, 1927). This necessitated the creation of decent housing for its academic staff, as well as accommodation for the cultural and artistic elite. This decision contributed to the creation of the first district in Lviv, and one of the first in Europe, with the features of a garden city.

Julian Zachariewicz and Ivan Levynskyi (Jan Lewiński) purchased land at this time, south of the polytechnic complex in the Nowy Świat part of the Halicki district, between Gorbaczewskiego, Czupryni, Nieczuja-Lewickiego, and Sakharova Streets (Cherkes, Turczyn, 2022). The architects formed a construction company on this site and, as a result, a new district, Kastelówka, was established in 1880 (Rabiej, et al., 2024). Sixty-four villas with adjoining gardens and ancillary buildings were built in the area. The original intention was to create an independent residential unit in the district. The main innovation came in a novel method of dividing the land into small plots designated for single-family housing along previously designated streets. The main compositional axis was Kotliarevskoho Street (Na Willach), whose course set a precedent by meandering to adapt to the topography rather than running in a straight line. The value of this area was enhanced by the presence of two connected natural reservoirs formed from Lake Sobka.

The first villas were constructed between 1889 and 1892 and the following decade saw rapid expansion of the surrounding area. Elegant Art Nouveau villas designed by Julian Zachariewicz and Ivan Levynskyi (Jan Lewiński) were built in Kastelówka between

II. 11. Willa przy ulicy Nechuya-Levytskoho (Lenartowicza) 20, Willa przy ulicy Kotliarevskoho (Nabelaka) 29, fot. Areta Kovalska

III. 11 Villa at 20 Nechuya-Levytskoho (Lenartowicza) Street, Villa at 29 Kotliarevskoho (Nabelaka) Street, photos: Areta Kovalska



poszukiwań nowoczesnego modelu osiedla mieszkaniowego na terenie Lwowa, łączącego w sobie cechy wsi i miasta. Nie ma dowodów na to, że implementowane tu zostały wzorce z wiosek angielskich. Można zatem uznać, że realizacja należy do prekursorskich rozwiązań urbanistycznych Lwowa.

5.2. KOLONIE OFICERSKIE

Kolejną znaczącą inwestycją były Kolonie Oficerskie. Pierwsza z nich powstała w latach 1923–1931 na terenie położonym za koszarami Jabłonowskiego, przeznaczonym wcześniej na defilady i ćwiczenia kadetów. Kolonia była inwestycją Oficerskiej Spółdzielni Mieszkaniowej O.K. VI we Lwowie. Kolonia składała się z 44 domów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, z własnymi ogrodami, usytuowanych wzdłuż ulic Czereśniowej, Oleny Pchilky (Strzałkowskiej) i Samiiljenki (Oficerskiej) (Rabiej, et al., 2024).

Projektantami osiedla byli Witold Jakimowski, Roman Voelpel, Tadeusz Wróbel i Władysław Lembergen. Architektura założenia nawiązuje do tradycyjnych form polskiego dworu. Enklawa przeznaczona była w założeniu dla określonej grupy społecznej – rodzin oficerskich, których kwaterek w myśl statutu Funduszu Wojskowego był jednym z kluczowych założeń obronności kraju.

Na osiedlu wprowadzona została hierarchia ulic, których przebieg dostosowano do topografii terenu. Leży ono u podnóża góry św. Jacka. Różnica wysokości pomiędzy poziomem ulicy Archypenki (św. Jacka) i poziomem osiedla wynosi 10 metrów. Przebieg ulicy Samiiljenki (Oficerskiej) w okolicy wjazdu od strony ul. Archypenki ma na celu złagodzenie spadku w celu zagwarantowania większego bezpieczeństwa. Ulica Samiiljenki, łącząca dwie ulice obwodowe: ul. Archypenki i ul. Zieloną. Ulica Czereśniowa jest węższa, zakończona okrągłym placem położonym niżej niż poziom wjazdu na osiedle. Plac jest połączony z ul. Samiiljenki malowniczymi schodkami. Osiedle ze względu na swoją niewielką skalę nie posiadało podziału na strefy, brakuje tu wyodrębnionego centrum życia społecznego. Brak ten może być jednak zrekompensowany przez bliskość Parku Stryjskiego, stanowiącego cel spacerów i miejsce rekreacji.

Druga Kolonia Oficerska usytuowana jest w kwartale wydzielonym ulicami Gródecką, Janowską oraz Na Błoniach (łączącą rogatkę znajdującą się na Gródeckiej i Janowskiej), znajdującym się na zapleczu stacji kolejowej. Za kościołem św. Anny znajdował się budynek klasztoru zakonu augustianów, który na mocy reform józefińskich został przekształcony w koszarę wojsk piechoty, a następnie artylerii. Przy ulicy Na Błoniach, niedaleko boczny kolejowej, powstały

1889 and 1905. Its owners included Polytechnic professors, artists, writers and scientists, including future Polytechnic rector Placyd Dziwiński and historian Jan Karol Zubrzycki Sas. Kastelówka possessed all the urban design features expected of a garden city. The villas were surrounded by gardens and nestled amid the dominant greenery. Alongside private buildings within the estate were attractive recreational areas, a school, and a church, with an adjacent market square serving as the centre of social activities. Location close to the city centre was an undeniable advantage.

The Kastelówka villas were intended from the outset to be private property, excluding financial institutions. This district is considered a milestone in the search for a modern model of housing development in Lviv that combines the features of both village and city. There is no evidence that English village models were implemented here. Therefore, it can be considered a pioneering urban development in Lviv.

5.2. KOLONIE OFICERSKIE (OFFICERS' COLONY ESTATES)

The Officer Colony estates constituted another significant investment. The first of these was established between 1923 and 1931 on land behind the Jabłonowski Barracks, which had previously been designated for cadet parades and training. The housing estate was a development by the O.K. VI Officers' Housing Cooperative in Lviv. The first estate comprised forty-four semi-detached or terraced houses, each with its own garden, sited along Czereśniowa, Olena Pchilky (Strzałkowska) and Samiiljenka (Oficerska) Streets (Rabiej, et al., 2024).

The estate's project designers were Witold Jakimowski, Roman Voelpel, Tadeusz Wróbel and Władysław Lembergen. The architecture of the complex draws on the traditional forms of a Polish manor house. The enclave was originally intended for a specific social group – officer families – whose accommodation, according to the Military Fund statute, were one of the key objectives of national defence.

The estate features a hierarchy of streets whose layout was adapted to the terrain. It lies at the foot of Św. Jacka Mountain. The elevation difference between Archypenki Street (Św. Jacka Street) and the estate level is ten metres. The layout of Samiiljenki Street (Oficerskiej) near the entrance from Archypenki Street is designed to mitigate the slope to ensure greater safety. Samiiljenki Street connects two peripheral streets, Archypenki and Zielona, Czereśniowa Street is narrower, ending in a circular plaza located lower than the estate's entrance level. The plaza is connected to Samiiljenki Street by picturesque steps. Owing to its small size, the estate was not divided into zones and lacks a distinct community centre. However, the absence of this can be compensated by its proximity to Stryisky Park, a popular destination for walking and recreation.

The second Kolonia Oficerska estate is in the quarter bounded by Gródecka, Janowska, and Na Błoniach Streets (connecting the tollgates on Gródecka and Janowska Streets), behind the railway station. Under Josephine reforms, a monastic building

II. 12. Historyczne zdjęcie Kolonii Oficerskiej z lat 30-tych, źródło: www.lvivcenter.org

III. 12. Historical photo of the Kolonia Oficerska estate from the 1930s, source: www.lvivcenter.org





II. 13. Osiedle „Kolonia Oficerska”, źródło: www.forgottengalicia.com / III. 13 Kolonia Oficerska estate, source: www.forgottengalicia.com



II. 13a. Plan Osiedla Kolonia Oficerska źródło: <https://uma.lvivcenter.org/>
III. 13a Plan of Kolonia Oficerska estate, source: [map: https://uma.lvivcenter.org/](https://uma.lvivcenter.org/)



II. 14 Pierwotny układ urbanistyczny Drugiej Kolonii Oficerskiej 1936 r.,
źródło: [mapa: https://uma.lvivcenter.org/](https://uma.lvivcenter.org/)

III. 14. Original urban layout of the second Kolonia Oficerska estate in 1936,
source: [map: https://uma.lvivcenter.org/](https://uma.lvivcenter.org/)



II. 15. Układ urbanistyczny kwartału wydzielonego ulicami Gródecką, Janowską
i Na Błoniach 1939 r.

III. 15 Urban layout of the quarter sectioned by Gródecka, Janowska and Na
Błoniach streets, 1939

magazyny artyleryjskie wraz z zabudowaniami towarzyszącymi. Wewnątrz kwartału, przy ulicach Odeskiej (K. Boczkowskiego) i Kooperatywnej (Spółdzielczej), powstała druga Kolonia Oficerska, stylistycznie do złudzenia przypominająca Kolonię Oficerską przy ul. Samiiljenki i Czereśniowej, także stanowiła inwestycję Oficerskiej Spółdzielni Mieszkaniowej O.K. VI we Lwowie. Budynki przy ul. Odeskiej powstały w zabudowie szeregowej, natomiast przy ul. Kooperatywnej – w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej.

of the Augustinian Order behind St Anne's Church was converted into infantry barracks and later into artillery barracks. Artillery warehouses and associated buildings were built near the railway siding on Na Błoniach Street. The second Kolonia Oficerska estate was built in this quarter on Odeska (K. Boczkowskiego) and Kooperatywna (Spółdzielcza) Streets, and closely resembles the Kolonia Oficerska estate on Samiiljenki and Czereśniowa Streets in style. The estate was also a development by the O.K. VI Officers' Housing Cooperative in Lviv. The buildings on Odeska Street were terraced, while those on Kooperatywna Street were detached.

The estate's design fitted into the clear urban layout of the quarter delineated by Gródecka, Janowska and Na Błoniach Streets. This quarter, divided into residential blocks, featured the distinct central Bema Square, functionally linked to the military buildings and constituting the centre of public activities. The district's urban layout, now increasingly distorted, conceptually drew on the garden city model in terms of structure and scale.

5.3. WŁASNA STRZECHA (UNDER OUR OWN ROOF) CIVIL SERVANTS' ESTATE

Własna Strzecha was a housing estate financed and built by the cooperative by the same name between 1924-1925 for the employees of the municipal institutions and the administrative workers of a nearby electric power plant. The Persenkówka power plant was the largest in the Eastern Borderlands and the first to produce alternating current.

Plan osiedla wpisywał się w czytelny układ urbanistyczny kwartału wydzielonego ulicami Gródecką, Janowską i Na Błoniach. Kwatera ten podzielony na bloki zabudowy mieszkalnej, posiadał wyodrębniony centralny Plac Bema, powiązany funkcjonalnie z zabudową o charakterze militarnym i stanowiący ośrodek życia publicznego. Układ urbanistyczny dzielnicy, obecnie coraz bardziej zniekształcony, nawiązywał koncepcyjnie strukturą i skalą zabudowy do koncepcji miasta-ogrodu.

5.3. OSIEDLE URZĘDNICZE "WŁASNA STRZECHA"

„Własna Strzecha” to osiedle sfinansowane i zbudowane przez kooperatywy pod tą samą nazwą w latach 1924–1925 dla urzędników instytucji miejskich oraz pracowników administracyjnych pobliskiej elektrowni. Elektrownia na Persenkówce była największą na Kresach Wschodnich i pierwszą produkującą prąd zmienny.

Dzielnica powstała przy ulicy Panasa Myrnoho (Własna Strzecha) łączącej osiedle Krasuczyn z Parkiem Stryjskim i złożone było z 24 willi w stylu „dworu polskiego” z wykuszami nad gankami i dachami mansardowymi w zabudowie wolno stojącej oraz odbiegających od nich stylistycznie budynków wielorodzinnych przy ul. Energetycznej.

Głównym projektantem był Kazimierz Weiss, natomiast budynki wielorodzinne projektował Wacław Nowakowski (Rabiej et al., 2024).

Wielorodzinne budynki wzdłuż ulicy Energetycznej mają cechy stylu Art Deco. Zastanawiać może fakt, że wille powstały przy ulicy głównej, a budynki wielorodzinne – przy bocznej. Wynikało to zapewne z powodu bliskiej lokalizacji tych ostatnich względem siedziby elektrowni, której pracownicy posiadali tam swoje apartamenty. Budynki willowe wolno stojące na działkach z ogrodami tworzą zabudowę wzdłuż ulicy Panasa Myrnoho (Własna Strzecha) i częściowo Kozielnickiej odwołując się do tradycji polskiej wsi poprzez stylistyczne nawiązanie do dworu polskiego. Założenie nie ma wyodrębnionej przestrzeni o charakterze publicznym. Jednakże ulica Własna Strzecha łączyła się z ulicami Ponińskiego, Kozielnicką, a następnie z aleją Targi Wschodnie w Parku Stryjskim, stanowiącym miejsce publicznych spotkań i rekreacji. W pobliżu znajdowały się także obiekty sportowe: na południe od Parku Stryjskiego powstał w 1923 roku na miejscu toru wyścigowego Cetnera Stadion im. Marszałka J. Piłsudskiego służący treningom drużyny „Czarni” Lwów. Na zachód od tego założenia, po drugiej stronie Drogi Stryjskiej znajdował się budynek klubu LKS „Pogoń”.

5.4. ŻELAZNA WODA

Kryzys ekonomiczny będący konsekwencją załamania giełdy nowojorskiej zbiegł się w czasie z dyskusją i poszukiwaniem nowej stylistyki budynków i osiedli willowych. Tematem wymagającym pilnego rozwiązania było wzrastające zapotrzebowanie na mieszkania oraz konieczność zakwaterowania przedstawicieli klasy



Il. 16. Układ urbanistyczny osiedla Własna Strzecha 1936 r.
źródło: mapa: <https://uma.lvivcenter.org/>

III. 16 Urban layout of Własna Strzecha estate in 1936,
source: map: <https://uma.lvivcenter.org/>

The district was developed on Panasa Myrnoho Street (Własna Strzecha), connecting the Krasuczyn estate with Stryjski Park. It consisted of twenty-four villas in the Polish manor style with bay windows over porches and mansard roofs, along with detached buildings and stylistically different multi-family buildings on Energetyczna Street. The main designer of the villas was Kazimierz Weiss, while the multi-family buildings were designed by Wacław Nowakowski (Rabiej et al., 2024).

The multi-family buildings along Energetyczna Street have Art Deco features. It is interesting to note that the villas were built on the main street, while the multi-family buildings were built on a side street. This was likely due to the proximity of the latter to the power plant, where the employees had their apartments. Detached villas on garden plots form the development along Panasa Myrnoho Street (Własna Strzecha) and, in part, on Kozielnicka Street, referencing the tradition of the Polish countryside through a stylistic allusion to the Polish manor house. The development lacks a distinct public space. However, Własna Strzecha Street connected with Ponińskiego and Kozielnicka Streets, and then with Targi Wschodnie Avenue in Stryjski Park, a place for public meetings and recreation. Sports facilities were also located nearby, south of Stryjski Park. The Marshal Józef Piłsudski Stadium was built in 1923 on the site of the Cetner racetrack, serving as training grounds for the Lviv 'Czarni' team. The LKS 'Pogoń' club building stood to the west of this development on the other side of Stryjski Road.

Il. 17. Zabudowa osiedla „Własna Strzecha” wzdłuż ulicy Panasa Myrnoho, źródło: www.forgottengalicia.com

III. 17. Własna Strzecha estate along Panasa Myrnoho Street, source: www.forgottengalicia.com





II. 18. Układ urbanistyczny osiedla Żelazna Woda, 1936 r.,
źródło: mapa: <https://uma.lvivcenter.org/>

III. 18 Urban layout of Żelazna Woda estate, 1936, source: map:
<https://uma.lvivcenter.org/>

średniej. Model domu nawiązującego do polskiego dworu uległ dewaluacji z uwagi na skalę, koszty budowy, trudność adaptacji tradycyjnego planu do nowoczesnej funkcji i wymagania dotyczące kształtu parceli budowlanej.

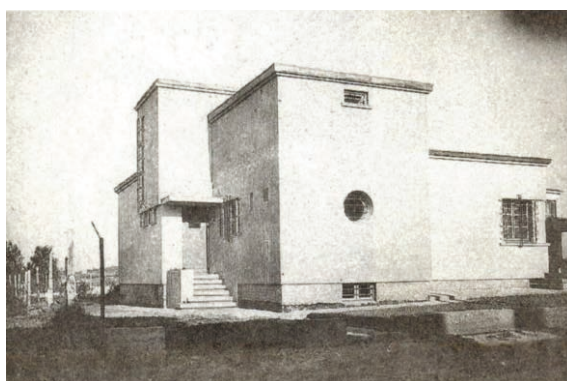
Odpowiedzią na problemy mieszkaniowe było osiedle Żelazna Woda, zlokalizowane na południe od parku o tej samej nazwie, pomiędzy założeniem Krasuczyn i osiedlem Własna Strzecha. Osiedle Żelazna Woda reprezentuje odmienny stosunek do urbanistyki, ponieważ punktem wyjścia stała się parcelacja gruntu na działki budowlane, na których zaplanowano budowę domów mieszkalnych według sześciu projektów typowych zaproponowanych głównie przez architekta Tadeusza Wróbla. Rozwiązania urbanistyczne osiedla nie były zatem wsparte projektami architektonicznymi poszczególnych budynków na etapie powstawania planu ogólnego, lecz założono, że decyzje architektoniczne zapadną w drugiej kolejności, po konsultacji z nabywcami działek.

Budynki mieszkalne reprezentowały styl modernistyczny, nawiązujący do funkcjonalizmu, cechujący się grą przenikających się wzajemnie brył. Styl ten ukazany najpełniej na przykładzie willi zaprojektowanej dla siebie przez architekta Tadeusza Teodorowicza – Todorowskiego.

Układ urbanistyczny osiedla stanowił w pierwotnym założeniu kontynuację dzielnicy Krasuczyn, która jednak nie została w pełni zrealizowana. Miejscem łączącym oba założenia urbanistyczne miał być plac wokół wieży ciśnieniowej przy ulicy Tarnopilskiej (Cieszyńskiej). Główną arterią założenia jest ulica Zaporoska (Mazowiecka) prowadząca do skweru przy cerkwi Świętej Bogurodzicy, graniczącego z Parkiem Żelazna Woda, stanowiącego atrakcyjny teren rekreacji, sportu i spacerów. Parcele budowlane tworzą prostokątną siatkę ulic, bez wyodrębnienia centralnej części założenia.

5.5. KOLONIA PROFESORSKA

Ostatnim z rozpatrywanych osiedli jest położona w górnym Łyczakowie Kolonia Profesorska (Rabiej, et al., 2024). Powstała najpóźniej z wymienionych założeń, w drugiej połowie lat trzydziestych. Jest to osiedle złożone z 66 domów w zabudowie wolno stojącej lub szeregowej na działkach z własnym ogrodem. Budynki zaprojektowane przez lwowskich architektów: Tadeusza Wróbla, Leopolda Karasińskiego i Maksymiliana Koczurę, w stylu funkcjonalizmu, także zdecydowanie odbiegającym od tradycyjnej architektury wiejskiej. Budowa była finansowana przez Lwowskie Towarzystwo



II. 19. Willa Tadeusza Teodorowicza – Todorowskiego na osiedlu Żelazna Woda, źródło: <https://leksykon.gliwice.pl/>

III. 19 Tadeusz Teodorowicz-Todorowski's villa in the Żelazna Woda estate, source: <https://leksykon.gliwice.pl/>

5.4. ŻELAZNA WODA (IRON WATER) ESTATE

The economic crisis resulting from the collapse of the New York Stock Exchange coincided with a debate about and a search for a new style of buildings and villa estates. The growing demand for housing and the need to accommodate middle-class residents became an urgent issue. The Polish manor house model diminished in popularity owing to its scale, construction costs, the difficulty of adapting a traditional plan to a modern function and the requirements for the shape of the building plot.

The Żelazna Woda estate, located south of the park of the same name, between Krasuczyn development and the Własna Strzecha estate, was a response to these housing problems. The Żelazna Woda estate represents a different approach to urban planning, as its starting point was the division of land into building plots on which residential houses were planned to be built according to six characteristic designs proposed primarily by architect Tadeusz Wróbel. Therefore, the estate's urban planning solutions were not supported by architectural designs for individual buildings at the master plan development stage. Instead, it was assumed that architectural decisions would be made secondarily, after consultation with the plot buyers.

The residential buildings represented a modernist style, drawing on functionalism and characterised by an interplay of interpenetrating building blocks. This style was most fully demonstrated in the villa designed for himself by architect Tadeusz Teodorowicz-Todorowski.

The estate's urban layout was originally intended to be an extension of the Krasuczyn district, but this was never fully realised. The square around the water tower on Tarnopilska (Cieszyńska) Street was intended to connect the two urban developments. The main artery of the development is Zaporoska (Mazowiecka) Street, leading to the square by the Orthodox Church of the Holy Mother of God, which borders Żelazna Woda Park, a charming area for recreation, sports, and strolling. The building plots form a rectangular street grid with no distinct central section.

5.5. KOLONIA PROFESORSKA (PROFESSORS' COLONY) ESTATE

The last of the estates being considered here is Kolonia Profesorska, located in the upper Lychakiv district (Rabiej et al., 2024). It was built in the second half of the 1930s and the latest of the aforementioned developments. It consists of sixty-six detached and terraced houses on plots with their own gardens. The buildings were designed by Lviv architects Tadeusz Wróbel, Leopold Karasiński and Maksymilian Koczura



Il. 20. Układ urbanistyczny osiedla Kolonia Profesorska, źródło: mapa: <https://uma.lvivcenter.org/>

Ill. 20. Urban layout of Kolonia Profesorska estate, source: map: <https://uma.lvivcenter.org/>

Kredytowo-Budowlane Pracowników Szkół Średnich i Wyższych Instytucji Edukacyjnych we Lwowie, choć zabudowa szeregowa przy ul. Iryna Wilde (Jana Ptaśnika) powstała dzięki finansowaniu z budżetu miasta. Domy były przeznaczone głównie dla pracowników Uniwersytetu im. Jana Kazimierza.

Układ urbanistyczny jest pochodną topografii terenu i tworzy niezwykle ciekawe centralne rozplanowanie wokół niewielkiego placu, mieszczące obecnie miejsce zabaw dla dzieci. Główną osią założenia była ulica Niszczynskiego (Hilarowicza), od której odchodziły boczne drogi tworzące nieregularne bloki zabudowy. Wyodrębnienie centralnego miejsca publicznego na osiedlu domów jednorodzinnych jest nowością, choć koncepcyjnie nawiązuje do koncepcji miasta-ogrodu. Osiedle Kolonia Profesorska jest zlokalizowane w otulinie lasu Kajzerwald, zatem blisko terenów naturalnych oferujących możliwość rekreacji i spędzania czasu na świeżym powietrzu.

6. SYNTEZA BADAŃ – DETERMINANTY IDEI MIASTA-OGRODU

6.1. MIASTO-OGRÓD JAKO IDEA

Kolejne realizacje pokazują zatem zanik pierwotnych idei miasta-ogrodu zawartych w spektakularnym opracowaniu Ebeneza Howarda „The Garden Cities of Tomorrow”. Topniała szansa na stworzenie nowego środowiska życia mającego skutkować

in a functionalist style, also markedly different from traditional rural architecture. Construction was funded by the Lviv Credit and Construction Society for Employees of Secondary and Higher Educational Institutions in Lviv, although the terraced houses on Iryna Wilde (Jana Ptaśnika) Street were built with funding from the city budget. The houses were primarily intended for employees of Jan Kazimierz University.

The urban layout reflects the area's topography and creates a remarkably interesting central arrangement centred on a small square, which currently houses a children's play area. The main axis of the development was Niszczynskiego (Hilarowicza) Street, with side roads branching off from it, creating irregular blocks of buildings. The creation of a central public space within the single-family housing estate is a novelty, although conceptually it echoes the garden city concept. The Kolonia Profesorska estate is located in the vicinity of the Kaiserswald forest, close to natural areas that offer opportunities for recreation and outdoor activities.

6. RESEARCH SYNTHESIS – DETERMINANTS OF THE GARDEN CITY CONCEPT

6.1. THE GARDEN CITY AS A CONCEPT

Subsequent implementations demonstrate the decline of the original garden city concepts embraced by Ebenezer Howard in his grand opus *The Garden Cities of Tomorrow*. The opportunity to create a new living environment that would lead to revolutionary social changes, offering equality for members of all social classes, an accessible, healthy living environment and prosperity began to fade. The concept of self-financing investments was also proved to be misplaced. Of the original, only the narrowly defined meaning of the new trend in spatial planning remains. The scale of the premise is in question: should housing estates really be planned for the large number of residents Howard envisioned?

Analysing Lviv's villa estates, we see an evolution of Howard's idea – a shift away from a literal approach in favour of adaptation to improve local living conditions. The modernist housing estates of Żelazna Woda and Kolonia Profesorska take into account the egalitarian aspect of this idea to a greater degree by implementing open urban planning principles and offering several optional distinctive house designs.

Il. 21. Zabudowa osiedla "Kolonia Oficerska" w Krzywczychach, źródło: www.forgottengalicia.com

Ill. 21. Kolonia Profesorska estate in Krzywczycze, source: www.forgottengalicia.com



rewolucyjnymi przemianami społecznymi oferującymi równość dla przedstawicieli wszystkich klas, dostępne zdrowe środowisko życia i dostatek. Negatywnej weryfikacji uległa także koncepcja samofinansowania się inwestycji. Z pierwotnej pozostaje tylko wąsko pojęty sens nowego nurtu w planowaniu przestrzennym. Zakwestionowaniu ulega skala założenia: czy rzeczywiście należy planować osiedla dla tak dużej liczby mieszkańców, jak to zakładał Howard? Analizując lwowskie osiedla willowe, dostrzegamy ewolucję idei howardowskiej – odejście od podejścia literalnego na rzecz adaptacji mającej na celu poprawę lokalnych warunków życia. Osiedla modernistyczne: Żelazna Woda i Kolonia Profesorska w wyższym stopniu uwzględniają egalitarny aspekt tej idei poprzez wdrożenie otwartych założeń urbanistycznych i możliwość zastosowania kilku opcjonalnych typowych projektów domów.

6.2. MIASTO–OGRÓD JAKO NARZĘDZIE URBANISTYCZNE

Raymond Unwin, architekt miasta Letchworth, wierny orędownik idei miasta–ogrodu, analizując powolny wzrost mieszkańców miast Letchworth i Welwyn uznał, że budowa podobnych założeń nie jest możliwa bez odgórnego planowania w skali regionalnej. Z jednej strony istotną rolę w planowaniu miasta odgrywa centralne zarządzanie w skali regionalnej, którego obawiał się Ebenezer Howard, z drugiej jednak nie sposób wyobrazić sobie powstania systemu powiązanych ze sobą osad mieszkalnych, które nie podlegają spójnej koncepcji planistycznej.

Do zbieżnych wniosków doszedł Ignacy Drexler w międzywojennym Lwowie. Jak słusznie zauważył w swoim traktacie „Wielki Lwów”, nie sposób planować nowych inwestycji w mieście o nieefektywnie działającym systemie drogowym i komunikacji publicznej, niedostatecznie rozwiniętej infrastrukturze sanitarnej, braku spójnego systemu regulacji prawnych dla Lwowa i otaczających gmin oraz spekulacyjnej, przypadkowej parcelacji gruntów. Trudno planować nowe inwestycje bez uprzedniego wprowadzenia spójnych planów regulacyjnych, integrujących miasto lub region w jeden organizm. Realizacja takich osiedli, jak „Kolonie Oficerskie”, „Własna Strzecha”, „Żelazna Woda” czy „Kolonie Profesorskie” jest procesem budowy mniejszych elementów większej układanki, spójnej jednak z wcześniej opracowaną koncepcją komunikacji, terenów zielonych i przestrzeni publicznych.

6.3. MIASTO–OGRÓD JAKO MECHANIZM SPOŁECZNY

Jeżeli nie ma dwóch takich samych miast, a ich wymagania zmieniają się na przestrzeni lat, czy może istnieć uniwersalna w czasie i zmieniającym się społeczeństwie strategia, która jest w stanie przyczynić się do rozwoju tego miasta?

Każda z teorii urbanistycznych stanowi pewnego rodzaju mechanizm społeczny, którego celem jest zachęcenie ludzi do udziału w określonej przestrzeni poprzez zaoferowanie im zdrowych i wygodnych warunków zamieszkania, sprzyjających warunków rozwoju, wzmocnienia lokalnego bezpieczeństwa, lokalnej wspólnoty i poprawy sytuacji ekonomicznej. Wiele strategii społecznych zmierza do zapewnienia równości społecznej, równego i sprawiedliwego udziału w zasobach i zyskach, w tym także do szansy na kulturowe wzbogacenie społeczności poprzez współistnienie przedstawicieli różnych zawodów, klas społecznych, narodowości i wyznań. Wiele z tych teorii wydaje się być z gruntu utopijnych, zważywszy na czasem trudne do pokonania czynniki lokalne. Mimo to jednak, teorie te stanowią wiodący motyw we wdrażaniu projektów urbanistycznych, stanowiąc pewnego rodzaju „hasło na sztandarze”, hasło często odarte ze swojej pierwotnej głębi, ale budzące zaufanie i niosące nadzieję.

Lwów lat dwudziestych XX wieku to miasto pozbawione swojej dotychczasowej społecznej rangi, wyeksploatowane przez władze zaborcze i mocno osłabione wojnami, dodatkowo nękane wewnętrznymi konfliktami etnicznymi i zagrożone wpływem rosnącego

6.2. THE GARDEN CITY AS AN URBAN PLANNING TOOL

Raymond Unwin, the architect of Letchworth and staunch advocate of the garden city concept, analysed the slow population growth of Letchworth and Welwyn and concluded that the construction of similar developments was impossible without top-down, regional planning. On the one hand, centralised regional management, of which Ebenezer Howard was apprehensive, plays a significant role in city planning. On the other hand, it is impossible to imagine the creation of a system of interconnected residential settlements without a coherent planning concept.

Ignacy Drexler reached similar conclusions in interwar Lviv. As he rightly noted in his treatise *Greater Lviv* it is impossible to plan new investments in a city with an inefficient road and public transportation system, an underdeveloped sanitary infrastructure, a lack of a coherent legal system for Lviv and surrounding municipalities and speculative, haphazard land allocation. It is impossible to plan new investments without first implementing coherent regulatory plans that integrate the city or region into a single entity. The construction of housing such as the two Kolonia Oficerska, Własna Strzecha, Żelazna Woda, or Kolonia Profesorska estates is a process of putting together the smaller pieces of a larger puzzle, while remaining consistent with a previously developed concept of transportation, green spaces, and public spaces.

6.3. THE GARDEN CITY AS A SOCIAL MECHANISM

If no two cities are alike and their requirements change over time, can a universal strategy exist that contributes to the development of a city, adaptable to time and a changing society? Every urban planning theory constitutes a social mechanism of sorts, aiming to encourage people to engage with a given space by offering them healthy and comfortable living conditions, favourable circumstances for development, enhanced local security, stronger local community ties, and improved economic conditions. Many social strategies aim to ensure social parity, equal and fair sharing of resources and benefits. These include opportunities for cultural enrichment of the community through the coexistence of representatives of different professions, social classes, nationalities, and religions. Many of these theories seem fundamentally utopian, given the sometimes difficult local factors involved. Nevertheless, these theories constitute a guiding principle in the implementation of urban planning projects, serving as a kind of banner slogan, a slogan often stripped of its original meaning, yet inspiring trust and bringing hope.

Lviv in the 1920s was a city stripped of its former social standing. It had been exploited by the occupying powers and severely weakened by wars and was further plagued by internal ethnic conflicts and threatened by the influence of the growing Soviet empire. The city required the reconstruction of its administration, a system providing security, enterprises that ensured economic growth, and educational institutions. There was demand for educated personnel, which required a strategy to encourage settlement in Lviv. This strategy resulted in the creation of villa enclaves dedicated to specific professional groups: officials, officers, teachers and lecturers. Although the intended residents were actually defined as cooperative founders, the

imperium sowieckiego. Miasto wymaga odbudowy administracji, systemu bezpieczeństwa, przedsiębiorstw zapewniających wzrost ekonomiczny oraz instytucji edukacyjnych. Istnieje zapotrzebowanie na wykształcone kadry, a to wymaga strategii zachęty do osiedlania się we Lwowie. Efektem tej strategii jest powstawanie enklaw willowych przeznaczonych dla określonych grup zawodowych: urzędników, oficerów, nauczycieli i wykładowców, choć tak naprawdę docelowi rezydenci określani są raczej jako założyciele kooperatywów, a budowane domy stają się dostępne dla szerszej klienteli. Powstałe osiedla powodują jednak zaopatrzenie okolicznych terenów w infrastrukturę sanitarną, energię elektryczną, dostęp do dróg i miejskiej komunikacji. Ich wartość wzrasta, wkrótce powstają tam nowe budynki mieszkalne, często wielorodzinne kilkupiętrowe kamienice, a w ślad za nimi szkoły i instytucje handlowe. W efekcie stosunkowo niewielkie inwestycje, realizowane na miarę budżetu miejskiego lub lokalnych kooperatywów przyczyniają się do rozwoju okolicznych obszarów, wzmacniając lokalne społeczności.

6.4. MIASTO–OGRÓD JAKO INWESTYCJA

Powstały z inicjatywy Polskiego Towarzystwa Politechnicznego we Lwowie Komitet Rozwoju Miasta, a następnie powstające fundusze inwestycyjne, takie jak kooperatyw mieszkaniowy Własna Strzecha lub Lwowskie Towarzystwo Kredytowo-Budowlane Pracowników Szkół Średnich i Wyższych Instytucji Edukacyjnych we Lwowie traktowały budowę osiedli jako inwestycje gwarantujące im zyski w postaci dochodów z najmu, dywidend lub spłacanych kredytów. Mimo że z braku stabilności monetarnej inwestycje były obciążone ryzykiem, dawały jednak możliwość rozwoju instytucji budowlanych. Inwestycje nie miały zdolności samofinansowania się ze względu na kryzys gospodarczy przełomu lat dwudziestych i trzydziestych. Wybuch II wojny światowej sprawił, że mieszkańcy nie zdążyli spłacić swoich nieruchomości. Podczas okupacji lwowskie osiedla willowe zostały zajęte przez faszystów, po wojnie zaś i włączeniu Lwowa do Związku Radzieckiego stały się własnością państwową, zasiedloną przez działaczy sowieckiej administracji.

7. PODSUMOWANIE

Ebenezer Howard zakładał integralność swojej idei, połączenie wszystkich jej elementów w taki sposób, że każdy z nich zależał od innych i jednocześnie wzmacniał pozostałe aspekty. Już pierwsza realizacja tej idei pokazała jednak, że jest ona w swojej oryginalnej postaci utopijna i wymaga modyfikacji w zależności od aktualnie panującej sytuacji.

Każdy projekt składa się z głównej idei i strategii prowadzącej do jej osiągnięcia. Strategia może, a wręcz powinna różnić się w zależności od lokalnych warunków, choć idea pozostaje niezmienna. W przypadku projektu miasta–ogrodu ideą była niwelacja różnic społecznych pomiędzy grupą zamożnej burżuazji koncentrującej w swoich zasobach ogromny majątek a klasą robotników pracujących często za bezcen i mieszkających w warunkach urągających ludzkiej godności. Celem jest zapewnienie zdrowych warunków życia, zmniejszających ryzyko epidemii, umożliwiających dostęp do słońca, zieleni, służby zdrowia i edukacji. Nowe środowisko miejskie ma także zapewnić mniejszym przedsiębiorcom rozwój ich przedsięwzięć, a ludziom pracującym na roli możliwość sprzedaży produktów ziemi po konkurencyjnych cenach i zaopatrywanie pobliskiego miasta w żywność.

Powstałe w dwudziestoleciu międzywojennym lwowskie osiedla zabudowy willowej w ramach określonych funduszy i kooperatywów można podzielić na dwie główne kategorie:

Do pierwszej kategorii należą osiedla projektowane w taki sposób, aby układ urbanistyczny wsparty był ogólnie ustanowionymi rozwiązaniami architektonicznymi dla poszczególnych budynków. W jej skład wchodzi oba Kolonie Oficerskie oraz osiedle „Własna Strzecha”. Osiedla te stanowią zamkniętą kompozycję,

newly built houses became available to a wider customer base. These developments provided the surrounding areas with sanitary infrastructure, electricity, access to roads and public transport. Their value increased, and soon new residential buildings were constructed, often multi-family, multi-storey tenement buildings, followed by schools and commercial institutions. As a result, relatively small investments implemented within the city budget or by local cooperatives contributed to the development of surrounding areas, strengthening local communities.

6.4. THE GARDEN CITY AS AN INVESTMENT

The City Development Committee, established at the behest of the Polish Polytechnic Society in Lviv, followed by investment funds such as the Własna Strzecha housing cooperative and the Lviv Credit and Construction Society for Employees of Secondary and Higher Educational Institutions in Lviv, viewed the construction of housing estates as investments that guaranteed profits in the form of rental income, dividends or repaid loans. Although the lack of monetary stability made these investments risky, they nevertheless provided opportunities for the development of construction institutions. These investments were not self-financing owing to the economic crisis of the late 1920s and early 1930s. The outbreak of the Second World War meant that residents were unable to repay their property debts on time. Lviv's villa estates were seized by the fascists during the occupation. After the war, when Lviv was incorporated into the Soviet Union, they became state property and were occupied by active members of the Soviet administration.

7. CONCLUSIONS

Ebenezer Howard premised the completeness of his concept by combining all its elements so that each depended on the others and simultaneously reinforced the others. However, the very first implementation of this idea demonstrated that it was utopian in its original form and required modification to suit the circumstances of the time.

Each project consists of a central idea and a strategy for achieving it. The strategy can, and indeed should, vary depending on local conditions, although the concept remains unchanged. In the case of the garden city project, the idea was to bridge the social divide between a wealthy bourgeoisie group concentrating vast wealth in its reserves and a class of workers often working for next to nothing and living in conditions violating human dignity. The goal was to ensure healthy living conditions, thereby reducing the risk of epidemics and providing access to sunlight, green spaces, healthcare and education. The new urban environment was also intended to enable smaller entrepreneurs to expand their businesses and to allow farmers to sell their produce at competitive prices and supply the surrounding city with food.

The residential developments in Lviv built during the interwar period under the auspices of specific funds and cooperatives can be divided into two main categories:

The first category includes developments in which the urban layout was supported by top-down architectural solutions for individual buildings. This category includes the two Kolonia Oficerska estates and the Własna Strzecha estate. These developments are of a closed composition, initially indivisible for investment purposes and with no plans for further expansion.

w wyjściowym założeniu niepodzielną inwestycyjnie oraz nie przewidującą dalszej ekspansji. W osiedlach tych aspekt inwestycyjny jest zatem czynnikiem mocniej integrującym ich charakter.

Druga kategoria obejmuje osiedla o kompozycji otwartej w swoim pierwotnym zamiarze, w których projekt wyjściowy polegał na parcelacji gruntu na działki o określonej wielkości, natomiast architektura willi podlegała wyborom inwestorów. Nabywcy działek mieli możliwość budowy domu według jednego z kilku projektów typowych, chociaż zdarzały się także ich modyfikacje lub projekty wykonane na indywidualne zamówienie. Mamy tu zatem do czynienia z zarysowaną się partycypacją społeczną, polegającą na współtworzeniu osiedli, co nadaje im zdecydowanie bardziej egalitarny charakter. Osiedla też nie posiadają ostro wyznaczonych granic, dają zatem możliwość powiększenia w sytuacji wykupu sąsiednich gruntów. Do kategorii tej należą osiedla Żelazna Woda i Kolonia Profesorska.

Przekształcenie poszczególnych części Lwowa w miasta–ogrody wymagało przyjęcia różnych strategii. Powstawały niewielkie enklawy, które w przyszłości miały tworzyć spójną urbanistyczną strukturę wpisaną w istniejącą sieć dróg, parków, placów i przestrzeni publicznych. Powstające założenia odbiegają skalą od koncepcji Howarda, zachowując jednak leżące u podstaw założenia stworzenia zdrowego środowiska życia. Wprowadzenie tej nowej skali – skali osiedla okazało się kwestią innowacyjną w procesie budowy tkanki miejskiej oraz wzmacnianiu jej społecznych aspektów. Pół wieku później Oskar Newman w swoim traktacie o przestrzeni chronionej przyjął gradient prywatności mający na celu stworzenie bezpiecznej przestrzeni mieszkalnej. W strukturze osiedli gradient ten jest bardzo wyraźnie zauważalny.

Obecnie Lwów podejmuje wyzwania związane z budową nowych osiedli mieszkaniowych, pozyskiwaniem nowych terenów na inwestycje, a także dostosowaniem inwestycji do nowych wymagań środowiskowych – głównie dotyczących oszczędnego zużycia energii i ograniczenia emisji substancji toksycznych (Sosnowa, et al., 2024). Ważnym problemem jest także budowa mieszkań społecznych – szeroko dostępnych i gwarantujących możliwość zamieszkania osobom wewnątrznie przesiedlonym na skutek działań wojennych, ale także przedstawicielom młodzieży na starcie ich dorosłego życia (Bohdanova et al. 2020).

W świetle rosnących wymagań i obostrzeń środowiskowych osiedla willowe w tkance miejskiej tracą swoje ekonomiczne uzasadnienie ze względu na niską intensywność zabudowy, niewielką liczbę lokali mieszkalnych przypadających na określoną powierzchnię gruntu, duże nakłady finansowe związane z utrzymaniem infrastruktury instalacyjnej, drogowej i komunikacyjnej, a zatem nieracjonalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej. Powstaje zatem pytanie, czy idea miasta–ogrodu jako budulca tkanki miejskiej ma w dalszym ciągu uzasadnienie, czy musi być potraktowana jako relikwitu przeszłości?

Idea miasta–ogrodu wniosła do urbanistyki szeroko pojęty aspekt ludzki (Kleszcz, 2023). Miał on odzwierciedlenie w tworzeniu wspólnot mieszkaniowych mających poczucie przynależności do danego miejsca, a więc także poczucie poszanowania dla jego zasobów materialnych i społecznych oraz świadomość odpowiedzialności za ich trwałość. Na terenie Lwowa wdrożenie idei miasta – ogrodu w postaci osiedli willowych skutkowało przyjęciem przyjaznej dla człowieka skali zabudowy: podczas gdy zabudowę śródmieścia stanowią 4–5 kondygnacyjne kamienice, wysokość budynków mieszkalnych wzdłuż traktów komunikacyjnych na przedmieściach wynosi najczęściej 2–3 kondygnacje. Skala miasta i rozwinięte poczucie przynależności obecnych mieszkańców, ale także tych, którzy byli zmuszeni to miasto opuścić, stanowią dzisiaj ogromne wartości Lwowa. Wartości te, wpisane w miejską tkankę, powinny znaleźć kontynuację w planowanych inwestycjach miejskich.

Thus, the investment aspect in these developments is a factor that more strongly integrates their character.

The second category embraces estates with an open layout, originally intended to be divided into plots of a specific size, while the architecture of the villas was subject to investor choice. Plot buyers had the option of building a house in accordance with one of several standard designs, although modifications or custom designs were also possible. This demonstrates a growing sense of community participation, which involves co-creating the estates, lending them a decidedly more egalitarian character. The estates also lack clearly defined boundaries, allowing for expansion through the purchase of adjacent land. The Żelazna Woda and Kolonia Profesorska estates fall into this category.

Transforming individual parts of Lviv into garden cities required adopting various strategies. Small enclaves were created that would eventually form a coherent urban structure integrated into the existing network of roads, parks, squares, and public spaces. The emerging developments differ in scale from Howard's concept yet retain the underlying principles of creating a healthy living environment. The introduction of this new yardstick – the yardstick of the estate – proved innovative in building the urban fabric and reinforcing its social aspects. Half a century later, Oscar Newman, in his *Treatise on Defensible Space*, adopted a privacy gradient to create a safe living space. This gradient is very clearly visible in the structure of estates.

Lviv is currently addressing the challenges of building new housing estates, acquiring new land for investment and adapting investments to new environmental requirements, primarily those relating to energy efficiency and the reduction of toxic emissions (Sosnowa, et al., 2024). Another significant issue is the construction of social housing, which is widely accessible and provides housing not only for people internally displaced by war but also for young people beginning their adult lives (Bohdanova et al., 2020).

In light of growing environmental demands and restrictions, villa estates in the urban fabric are losing their economic justification owing to low building density, the low number of residential units per plot, the high financial outlays associated with the maintenance of utilities, roads and transportation infrastructure and thus the irrational use of urban space. The question therefore arises: does the idea of a garden city as a building block for the urban fabric still hold true or should it be treated as a relic of the past?

The concept of a garden city brought a broadly defined human dimension to urban planning (Kleszcz, 2023). This was reflected in the creation of residential communities with a sense of belonging to a given place and, therefore, a sense of respect for its material and social resources and an awareness of responsibility for their sustainability. The implementation of the garden city concept in Lviv, in the form of villa estates, led to the adoption of a human-friendly scale of development. Whereas the city centre contains tenement houses four or five storeys high, the residential buildings along the roads in the suburbs are most often no more than two or three storeys tall. The scale of the city and the developed sense of belonging felt by current residents, as well as those who were forced to leave, constitute Lviv's greatest assets today. These values, embedded in the urban fabric, should be continued in planned urban investments.

REFERENCES

- [1] Bohdanova Y., Proskuryakov V., 2020, Architecture of the future in the Eastern Europe reality and illusions, *Housing Environment* 31/2020.
- [2] Bulzacki K., 1994, *Ostatnia kadencja Rady Miejskiej wolnego Lwowa* Towarzystwo Miłośników Lwowa i Kresów Południowo Wschodnich, Wrocław www.lwow.com.pl/semper/municipy.html
- [3] Cherkes B., Turczyn B., 2022, Wkład Iwana Lewińskiego w rozwój koncepcji miasta-ogrodu na przykładzie dzielnicy Kastelówka we Lwowie, *Echa Przeszłości* XXIII/2.
- [4] Cielątkowska R., 1998, *Architektura i Urbanistyka Lwowa II Rzeczypospolitej*, Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej.
- [5] Drexler I., 1920, *Wielki Lwów*, Biuro Statystyczne Królewskiego Stołecznego Miasta Lwowa.
- [6] Drexler I., 1921, *Odbudowanie miast i wsi*, Drukarnia Zakładu Narodowego im. Ossolińskich we Lwowie.
- [7] Fishman R., 1982, *Urban Utopias in the Twentieth Century: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier*, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts.
- [8] Howard E., 1902, *Garden Cities of To-morrow* Swan Sonnenschein & Co. Ltd. London.
- [9] Iuridica Lublinensia vol. XXX, 5, 2021.
- [10] Kleszcz J. 2023, Searching for a new quality of living – a contemporary vision of a garden-city based on The re-Imagining the Garden City Design Ideas Competition, *Housing Environment*, 45/2024
- [11] Lewicki J., 2019, *Między tradycją a nowoczesnością. Architektura Lwowa lat 1893 – 1918*, Wydawnictwo Neriton.
- [12] Matakiewicz M., 1927, *Księga Pamiątkowa wydana przez Komisję, wybraną z Iona Polskiego Towarzystwa Politechnicznego we Lwowie*, Poleskie Towarzystwo Politechniczne we Lwowie, Pierwsza związkowa Drukarnia we Lwowie.
- [13] Petryshyn H., Liubytyski R., 2018, *Ignacy Drexler's vision of planning development of the city of Lviv*, Lviv Polytechnic National University.
- [14] Rabiej J., Kryvoruchko Y., Bevziuk K., 2024, Lviv's villas of 1918 – 1939 selected contemporary problems of protections and transformation, *Housing Environment*, 48/2024.
- [15] Sosnova N., Uruszczak M., Cherkes B., 2024, Transformations in residential green spaces of Kraków and Lviv today driven by urbanization processes, *Housing Environment*, 46/2024.
- [16] Witkowski A., 2021, The Military Housing Fund in Pre-War Poland, *Studia Iuridica Lublinensia* tom 30, nr 5, s. 541–575.
- [17] www.portsunlightvillage.com/history/ (access: 10.09.2025)