

---

ANNALES  
UNIVERSITATIS MARIAE CURIE-SKŁODOWSKA  
LUBLIN – POLONIA

VOL. XIII, 1

SECTIO L

2015

---

Instytut Sztuk Pięknych UMCS

JERZY ŻYWICKI

*O lubelskich kamienicach czynszowych z początków XX wieku  
na przykładzie tych, które projektował Ksawery Drozdowski*

---

On Lublin's Early 20th-Century Tenement Houses as Exemplified by Those Designed  
by Ksawery Drozdowski

Architekt Ksawery Drozdowski (ur. 1860 – zm. po 1922 roku) wykształcenie zawodowe zdobył w petersburskim Instytucie Inżynierów Cywilnych<sup>1</sup>. Po studiach trafił jako urzędnik administracji inżynieryjno-budowlanej na Lubelszczyznę i pozostał na niej co najmniej do pierwszych lat odrodzonej Polski. Kilkakrotnie zmieniał miejsca swego urzędowania. W 1887 roku objął posadę inżyniera-architekta powiatu tomaszowskiego, w 1894 roku architekta miejskiego w Lublinie, w roku 1895 inżyniera-architekta powiatu nowoaleksandryjskiego (puławskiego). Dostrzegany przez władze zwierzchnie i ceniony za swą pracę otrzymywał coraz wyższe rangi służbowe i ordery<sup>2</sup>. W 1901 roku został pomocnikiem inżyniera-architekta guberni lubelskiej.

---

<sup>1</sup> Zob. J. Żywicki, *Urzędnicy: architekci, budowniczowie, inżynierowie cywilni... Ludzie architektury i budownictwa w województwie lubelskim oraz guberni lubelskiej w Królestwie Polskim w latach 1815–1915*, Lublin 2010, s. 435–437. Tam pełny biogram architekta z podaniem źródeł.

<sup>2</sup> W 1890 r. uzyskał tytuł radcy tytularnego, w 1893 roku – kolegijskiego asesora, w 1898 roku – radcy nadwornego. W 1891 roku otrzymał order św. Stanisława III klasy, w roku 1898 – order św. Anny III klasy, w 1906 roku – order św. Stanisława II klasy, w 1914 – order św. Anny II klasy. Ponadto w 1896 r. udekorowano go medalem „Na pamiątkę panowania Aleksandra III”, a w 1913 brązowym medalem upamiętniającym 300-lecie panowania Domu Romanowów.

Posadę tę zajmował do 1914 roku, prowadząc od 1912 roku również prywatne biuro architektoniczne (w kamienicy przy ul. 3 Maja 10 w Lublinie)<sup>3</sup>. W 1907 roku gubernator lubelski zamierzał powierzyć mu wakujące stanowisko inżyniera-architekta guberni lubelskiej. Pomysł ten spotkał się jednak ze zdecydowanym sprzeciwem Georgija Skalona, generałgubernatora warszawskiego. Mocno podkreślając, że Drozdowski jest Polakiem i katolikiem, przypomniał on postanowienie Komitetu Ministrów z 1889 roku, by wysokie stanowiska państwowe powierzać jedynie „komuś rosyjskiego pochodzenia i prawosławnego wyznania”<sup>4</sup>. Dlatego inżynierem-architektem guberni lubelskiej został wówczas Włodzimierz Sołowiew – Rosjanin i wierny Cerkwi prawosławnej. Gdy wybuchła I wojna światowa Drozdowski został zmobilizowany i przeszedł pod rozkazy mińskiego sztabu wojskowego. Prawdopodobnie w 1918 lub 1919 roku powrócił do Lublina i otworzył biuro architektoniczne w swoim mieszkaniu przy ul. 3 Maja 16/5. Na tym kończą się nasze wiadomości o bohaterze tego artykułu. Mimo poszukiwań nie udało się – jak dotąd – ustalić, co robił w kolejnych latach, ani tego, gdzie i kiedy zmarł<sup>5</sup>.

Ksawery Drozdowski potrafił godzić wypełnianie urzędniczych powinności z prywatnym projektowaniem architektonicznym, czego efektem były neogotyckie kościoły w Wąwolnicy, Mełwi i Gościeradowie, koszary dla straży granicznej w Tomaszowie Lubelskim, cerkwie w powiecie tomaszowskim, willa „Łopuszanka” w Kazimierzu Dolnym, a także liczne budowle lubelskie. Wśród tych ostatnich znajdują się okazałe kamienice z lubelskiego śródmieścia. Projektował też oficyny mieszkalne, budynki gospodarcze, a nawet obiekty przemysłowe. Zaprojektował na przykład halę montażową w Fabryce Wag Wilhelma Hessa przy ul. Lubartowskiej. Część z budowli autorstwa Drozdowskiego przetrwała do dziś. Niektóre z nich były już przedmiotem opracowań naukowych<sup>6</sup>. O wybranych budowlach lubelskich piszemy poniżej. Informacje ich dotyczące są dla nas pretekstem do zamieszczenia ogólnych uwag na temat lubelskich kamienic czynszowych, które wznoszono w początkach XX wieku.

<sup>3</sup> *Kalendarz lubelski na rok przestępny 1912.*

<sup>4</sup> APL, RGL (1867–1918), A I os., sygn. 1601, k. nlb.

<sup>5</sup> Na pewno Drozdowski żył jeszcze w początku lat 20. W Archiwum Państwowym w Płocku, Oddział w Kutnie, zachowały się dowody tożsamości jego żony Felicji (wydany przez Prezydenta Miasta Lublina w lipcu 1920 roku) oraz jego córki Janiny (wydany na podstawie paszportu rosyjskiego w 1922 roku w Kutnie). W dowodzie Felicji jest napisane, że przebywa ona „przy mężu” zapewniającym jej utrzymanie. W dowodzie Janiny znajduje się adnotacja, że przebywa „przy rodzicach”. Wzmiankowane dokumenty eksponowano w maju 2008 roku na wystawie „Przywrócić pamięć. Album Kutnowski” w Kutnowskim Domu Kultury. Felicja Drozdowska została pochowana w 1943 roku na Cmentarzu Powązkowskim w Warszawie.

<sup>6</sup> Zob. J. Żywicki *Neogotyckie kościoły Ksawerego Dionizego Drozdowskiego*, „Nasza Przyszłość” 1997, s. 285–322.

Najbardziej okazałe z kamienic zaprojektowanych przez Drozdowskiego znajdują się w śródmieściu Lublina – przy ul. Ewangelickiej oraz ul. Chopina. Zabudowa ulicy Ewangelickiej ma młodą metrykę. Pierwszą jej murowaną budowlą był dobrze do dziś zachowany klasycyzujący dworek (obecnie: ul. Ewangelicka 4), będący inwestycją Walerego Borkowskiego z 1902 roku<sup>7</sup>. Kilka lat później wzniesiono obok niego kamienice o numerach 6 i 8, tworząc zwartą pierzeję w linii regulacyjnej ulicy. Drozdowski był autorem kamienicy o adresie Ewangelicka 6, a jej projekt sporządził w 1905 roku<sup>8</sup>. Wykonał go na zamówienie Moszka Micmana – właściciela kilku dużych lubelskich nieruchomości<sup>9</sup>.

Czterokondygnacyjna kamienica zaprojektowana przez Drozdowskiego składała się z budynku frontowego, dwóch oficyn oraz parterowej kłoaki. Budynki te wypełniły przestrzeń wąskiej, prostokątnej działki o skośnym zakończeniu i ujmowały podwórze w podkowie. Usytuowany od strony wschodniej i wychodzący na ulicę budynek frontowy otrzymał rzut krótkiego prostokąta oraz prostopadłościenną bryłę, nakrytą dwuspadowym dachem kalenicowym. W dole, na jego osi, umieszczono prowadzącą na podwórko wąską bramę przelotową, a w niej wejście do reprezentacyjnej klatki schodowej. Okna budynku frontowego wychodziły na ulicę oraz na podwórze. Kondygnacje budynku frontowego otrzymały analogiczny dwutraktowy układ wnętrza z korytarzami biegnącymi środkiem traktów. Oficyny były prostopadłościennymi budynkami o wykrąglonych narożach na styku z korpusem. Nakrywały je pulpitowe dachy. Oficyna północna była dłuższa i szersza od oficyny południowej, a ponadto na zakończeniu załamywała się, przechodząc w krótkie skrzydło mieszkalne, do którego boku przylegał budynek kłoaki. Kilkumetrowej szerokości niezabudowana przestrzeń pomiędzy oficynami pozwalała wjechać na podwórko od tyłu kamienicy. Obie oficyny miały klatki schodowe, jedno lub dwutraktowe rozplanowanie pomieszczeń oraz okna wychodzące na podwórze<sup>10</sup>.

Tym co dziś najbardziej przyciąga uwagę na kamienicę przy ul. Ewangelickiej 6 jest jej bogata w detal architektoniczna fasada o eklektycznym charakterze. Ma ona symetryczną, siedmioosiową kompozycję z dwoma płytkimi, dwuosiowymi ryzalitami bocznymi. Podziały horyzontalne podkreślają w niej gzymsy. Gzyms

<sup>7</sup> J. Teodorowicz-Czerepińska, *Rozpoznanie historyczno-konserwatorskie obszaru zabudowy w śródmieściu Lublina ujętego ulicami: Wieniawską – Lubomelską – Czechowską – Spokojną – Jasną*, Lublin 2006, s. 13. Budynek przy ul. Ewangelickiej 2 był pierwotnie parterowy. W 1905 roku powiększono go o niewielką część piętrową. Zob. APL, RGL (1867–1918), B I, 1905:4, s. 122.

<sup>8</sup> APL, RGL (1867–1918), B I, 1905:4, s. 75–76.

<sup>9</sup> Najbardziej okazałą była czynszowa kamienica przy Al. Raławickich 6, zbudowana według projektu W. Sołowiewa. Zob. Żywicki, *Urzednicy...*, s. 247–248.

<sup>10</sup> Balkon, który dziś istnieje w wychodzącej na zachód ścianie oficyny południowej jest elementem wtórnym. Prawdopodobnie wykonano go po drugiej wojnie światowej.

cokołowy jest profilowany. Gzyms kordonowy, umieszczony nad pierwszym piętrzem, przybiera formę uproszczonego belkowania, zdobionego na szerokości ryzalitów tryglifowymi fryzami. Gzyms ten akcentuje granicę pomiędzy dekorowanym boniowaniem i rustyką dołem fasady od jej gładko otynkowaną częścią górną. Gzyms wieńczący upodobniony jest do jońskiego belkowania. Ryzalitowane części fasady zwieńczone są trójkątnymi tympanonami o ząbkowej simie. Brama zamknięta jest półkoliście. Okna mają prostokątne wykroje. Dekorują je profilowane opaski, w parterze z kłińcami, w II piętrze z odcinkami nadokiennych gzymsów i podokiennych płycin. Kompozycję fasady uzupełniają umieszczone w ryzalitach duże balkony o prostych żeliwnych balustradach. O wiele skromniejsza architektoniczna dekoracja zewnętrznych elewacji oficyn ogranicza się do rozczłonowania ich profilowanymi gzymsami kordonowymi i wieńczącym.

Przechowywane w Archiwum Państwowym w Lublinie rysunki projektowe kamienicy pokazują, że jej budynek frontowy i oficyny miały mieścić 17 mieszkań – osiem w suterenach i po trzy na kondygnacjach wyższych (dwa frontowe i jedno tylne). Mieszkania frontowe należały do największych. Jedno z nich zajmowało połowę korpusu kamienicy i pełną powierzchnię oficyny południowej, drugie wypełniało pozostałą część korpusu oraz część oficyny północnej. W zależności od kondygnacji mieszkania frontowe miały od trzech do pięciu pokoi, a ponadto przedpokoje, kuchnie, łazienki z wannami i toalety. Do każdego z nich prowadziły dwa wejścia – jedno z głównej klatki schodowej, drugie – kuchenne z klatki schodowej umieszczonej w oficynie. Okna i balkony reprezentacyjnych pokoi tych mieszkań wychodziły na ulicę. Trzecie z mieszkań każdej kondygnacji wypełniało pozostałą część oficyny północnej. Mieszkania te miały po trzy pokoje, kuchnie ze zlewami z bieżącą wodą, toalety, ale pozbawione były łazienek. Sutereny mieściły mieszkania o niskim standardzie. Składały się one z jednego pomieszczenia. Każde z nich zaopatrzone było w piec grzewczy i kuchenny, ale żadne nie posiadało bieżącej wody, a w związku z tym również łazienek i toalet.

Kamienica Micmana była gotowa w 1906 roku. Zestawienie rysunków projektowych z jej obecnym stanem przekonuje, że zrealizowano ją bez istotnych przekształceń, a ponadto, że tylko nieznacznie zmieniła się w kolejnych dziesięcioleciach. Dzisiejszy wygląd fasady nieznacznie odbiega od tego, który pozostawił w swych rysunkach Drozdowski. Największa zmiana dotyczy przekształcenia pomieszczeń parteru na sklepy i lokale gastronomiczne z wejściami od ulicy<sup>11</sup>. Elementem nieujętym projektem Drozdowskiego są festony i roślinne

---

<sup>11</sup> W czasie, gdy Drozdowski projektował kamienice, które stanęły przy ul. Ewangelickiej i ul. Chopina, ulice te miały charakter mieszkalny, a nie handlowy. Dopiero lata po drugiej wojnie światowej przyniosły zmiany tego charakteru. Wtedy też zaczęto przekształcać przyziemia kamienic na lokale handlowe i gastronomiczne.

ornamenty, które wypełniają fryz w zwieńczeniu fasady. Prawdopodobnie dodano je jeszcze w trakcie budowy kamienicy. Natomiast brak jest akroterionów, które miały dekorować szczyty i krawędzie tympanonów wieńczących ryzality. Pewne zmiany dotyczą również oficyn. Przede wszystkim nie ma skrzydła przy oficynie północnej. Wnętrza kamienicy zachowały pewne elementy pierwotnego wystroju: fasety i rozety sztukateryjne na sufitach pomieszczeń frontowych, piece grzewcze z gładkich kafli, podesty z geometrycznymi wzorami w klatkach schodowych oraz także drewniane schody z tralkowymi balustradami i porzeźbionymi bokami. Dzisiejszy stan kamienicy nie jest zły, ale uwaga ta nie dotyczy elewacji, a przede wszystkim fasady. Restauracji należy poddać otynkowanie wszystkich elewacji oraz architektoniczną dekorację fasady<sup>12</sup>.

Ulica Chopina wybiega z pryncypalnego Krakowskiego Przedmieścia w kierunku południowym. Wytyczona w pierwszych latach XX wieku zyskała prawie natychmiast okazałą zabudowę – zwłaszcza po jej zachodniej stronie, na 250-metrowym odcinku od Krakowskiego Przedmieścia do skrzyżowania z ul. Okopową<sup>13</sup>. Stojące tam kamienice zbudowano w ciągu czterech zaledwie lat (1910–1914), a ich autorami byli czołowi architekci ówczesnego Lublina: Bronisław Kochanowski, Władysław Lucht, Władysław Sienicki, Włodzimierz Słowiew oraz Ksawery Drozdowski. Charakteryzujące się sporymi bryłami oraz bogatą dekoracją zewnętrzną kamienice ul. Chopina utworzyły zróżnicowany pod względem stylowym, ale optycznie zwarty zespół architektoniczny, odbijający trendy stylowe końcowych lat *Belle Époque*. Dwie z kamienic zaprojektował Drozdowski, obie jako budowle narożne wypełniające przestrzenie pomiędzy ulicą Chopina i Sądową oraz Chopina i Okopową. Pierwsza z nich – oznaczona adresem Chopina 11/Sądowa 2 – należy do najbardziej efektownych budynków lubelskiego śródmieścia<sup>14</sup>. Od dekorującego jej fasadę medalionu z wizerunkiem Matki Boskiej Królowej Polski nazywana jest domem pod „Pod Matką Boską”<sup>15</sup>. Została zbudowana w 1912 roku jako dochodowa inwestycja Wincentego Gu-

<sup>12</sup> Zniszczenia w fasadzie dotyczą przede wszystkim pilastrów. Skrajny pilaster północny jest zbity. Pozostałe mają całkowicie zniszczone bazy oraz częściowo uszkodzone kapitele.

<sup>13</sup> G. Michalska, J. Teodorowicz-Czerepińska, *Synteza kwartału zawartego pomiędzy ulicami: Krakowskim Przedmieściem, Chopina, Okopową i Lipową*, Lublin 1996, mps w WUOZ Lublin, s. 1.

<sup>14</sup> A. Kurzątkowska, *Secesja w architekturze Lublina*, „Kamena” 1988, nr 12, s. 11 [autorka błędnie przypisała projekt tej kamienicy H. Paprockiemu]; Tom, *Perła Chopina*, „Kurier Lubelski” 2001, nr 296, s. 8; H. Bieniaszkiewicz, *Architektura secesyjna w Lublinie*, rozprawa doktorska napisana pod kier. dr hab. L. Lameńskiego, prof. nadzw. KUL, Lublin 2005, mps w Archiwum KUL, s. 112; A. Pokrywka, *Secesja w architekturze Lublina*, pr. mgr napisana pod kier. dr hab. I. J. Kamińskiego prof. nadzw. UMCS, Lublin 2008, mps w Archiwum UMCS, s. 103.

<sup>15</sup> Kamienica przy ul. Chopina 11 jest obiektem objętym ochroną konserwatorską, wpisanym 1 lutego 1995 roku do rejestru zabytków pod numerem A/110.

mińskiego i według sporządzonych przez Drozdowskiego kilka miesięcy wcześniej projektów<sup>16</sup>. Należy jednak dostrzec, że w projektach kamienicy nie było medalionu, od którego pochodzi jej dzisiejsza nazwa.

Usytuowana w zabudowie zwartej kamienica „Pod Matką Boską” jest monumentalną i pełną okazałości czterokondygnacyjną budowlą, dziś z usługową częścią w przyziemiu i mieszkaniami na piętrach, w projekcie Drozdowskiego zaś o wyłącznie mieszkalnym przeznaczeniu. Jest budynkiem murowanym z cegły, otynkowanym, osłoniętym dachami pobitymi ocynkowaną blachą (oraz – w loggiach fasady – czerwoną, ceramiczną dachówką). Plan jej zbliżonego do litery L korpusu tworzą dwa nieznacznie różniące się długością skrzydła – siedmioosiowe od ul. Sądowej i sześćoosiowe od ul. Chopina – rozdzielone wyokrąglonym, jednoosiowym narożnikiem<sup>17</sup>. U styku skrzydeł od strony podwórza budynek posiada charakterystyczne załamanie rzutu dla doświetlenia znajdujących się tam narożnych pomieszczeń. Posiada też typowy dla kamienic czynszowych układ z dwoma klatkami schodowymi: główną – umieszczoną od strony ulicy Chopina i boczną dostępną z bramy przejazdowej od strony ul. Sądowej.

Kamienica Gumińskiego była obiektem komfortowym: zelektryfikowanym, zaopatrzonym w ogrzewanie piecowe, wodociąg i kanalizację. Przeważały w niej mieszkania duże, zajmujące niemalże połowę każdej kondygnacji, z pięcioma lub czterema pokojami. Każde z nich zaopatrzone było w dwa wejścia, z których jedno prowadziło do kuchni, drugie do reprezentacyjnych pokoi mieszkalnych i salonu. Mieszkania te posiadały dwa przedpokoje, garderobę, kuchnię, spiżarkę, łazienkę z wanną, ubikację oraz balkon. Oryginalnym, gdyż rzadko spotykanym rozwiązaniem, było to, że do kuchni, które lokowano od strony podwórza, wchodziło się przez łącznikowe balkony połączone z boczną klatką schodową.

Kamienica „Pod Matką Boską” przyciąga uwagę swą malowniczą, nieco bajkową bryłą. Jej składnikami są nadwieszane wykusze o kilku kondygnacjach, zadaszone loggie, kamienne balkony z ozdobnymi balustradami, „falująca” attyka z wolutami, kulami i palmetami, a także trzy płytkie ryzality zwieńczone ozdobnymi szczytami. Równorzędnie potraktowane elewacje od strony ul. Chopina i ul. Sądowej, wraz z rozdzielającym je ściętym narożnikiem, tworzą ozdobną fasadę kamienicy. Dekoracji przydaje jej rustyka zastosowana w parterie i pierwszym piętrze, ciągi glazurowanych płytek umieszczonych pod oknami najwyższej kondygnacji, zróżnicowane wykroje okien, nieregularnie rozmieszczone balkony z ozdobnymi balustradami, a ponadto szereg rzeźbiarsko opraco-

<sup>16</sup> APL, AmL (1874-1918), sygn. 7111; APL, RGL (1867-1918), B I, sygn. 1912:86; APL, Inspekcja Budowlana, sygn. 5306.

<sup>17</sup> Skrzydło od strony ul. Chopina ma 22,40 m długości, skrzydło od strony ul. Sądowej 23,70, a narożnik 3,5 m szerokości.

wanych elementów. Wśród tych ostatnich dostrzec można stylizowane choinki, maki, liście dębu, słoneczniki, rozety, wiązki paproci, kartusze w roślinnych obwódkach, maszkarony. Wśród motywów dekoracyjnych przeważają te o formach secesyjnych, ale występują także eklektyczne, a nawet takie, które uznać można za charakterystyczne dla nurtu poszukiwań narodowo-modernistycznych (attyka; przypominające ludowe wycinanki motywy rozety, choinki, słonecznika i maków)<sup>18</sup>. Zwraca uwagę ciepła kolorystyka otynkowanej fasady – ciemnoróżowa w pokrytym rustyką przyziemiu oraz jasnoróżowa w kondygnacjach wyższych. Obecnie wnętrza prywatnej kamienicy nie są łatwo dostępne, ale zajrzenie do nich ujawnia, że zachowały oryginalne sztukaterie sufitowe w części mieszkań frontowych i w głównej klatce schodowej oraz dekoracyjną stolarkę drzwiową. W niektórych mieszkaniach istnieją też dawne piece (tzw. „berlińskie” – z białych kafli) z ozdobnymi drzwiczkami, a w klatce schodowej podesty z czerwono-czarnego lastryko o dekoracyjnym wzorze. Mimo to w zestawieniu z bogatym wystrojem elewacji frontowych wnętrza zadziwiają surowością.

Na koniec warto zwrócić uwagę na jeszcze jeden interesujący fakt. Archiwalne projekty ujawniają, że Drozdowski zaprojektował kamienicę „Pod Matką Boską” wraz z sąsiadującą z nią czterokondygnacyjną kamienicą o adresie Sądowa 4. Ta druga składała się z budynku frontowego oraz tylnej oficyny. Natomiast połączone bryły obu budowli przypominały w planie literę U. Wyjaśnić to należy tym, że właścicielem obu posesji był Wincenty Gumiński. W 1912 roku nabył on od Mordki Rozewnzwiga i Jakuba Herszenhorma niezabudowany plac o powierzchni zbliżonej do trapezu i jeszcze w tym samym roku wznosił na nim obszerną budowlę<sup>19</sup>. Podzielił ją na dwie odrębne czynszowe kamienice, co najprawdopodobniej wiązało się z planami sprzedaży jednej z nich. Dlatego choć w projektach Drozdowskiego mają one wspólną bryłę, to w rzeczywistości składają się z dwóch wyraźnie wydzielonych obiektów. Różnią się one opracowaniem zewnętrznych elewacji, mają odrębne wejścia i bramy przejazdowe, a od strony podwórka odgradzają je metalowe płoty. Dziś jesteśmy pewni, że autorem zarówno bryły, jak kompozycji elewacji kamienicy Chopina 11/Sądowa 2 był Drozdowski. Dokumentują to archiwalne projekty. Jednak brak takich projektów dla kamienicy Sądowa 4 nie pozwala nam stwierdzić, czy również architektoniczne opracowanie jej fasady należy z nim łączyć.

Secesyjna kamienica o adresie Chopina 15/Okopowa 9 była inwestycją Joska-Wulfa Szermana i podobnie jak poprzednia została zbudowana jako dom docho-

<sup>18</sup> Kurzątkowska, *op. cit.*, s. 11; Bieniaszkiewicz, *op. cit.*, s. 112; Pokrywka, *op. cit.*, s. 103.

<sup>19</sup> Sąd Rejonowy w Lublinie, Wydział Ksiąg Wieczystych, Dział II, księga hipoteczna 1162 i 1163.

dowy<sup>20</sup>. Drozdowski zaprojektował ją w sierpniu 1910 roku. W czerwcu 1911 roku projekty zyskały zatwierdzenie władz gubernialnych i rozpoczęto budowę. Najprawdopodobniej w 1912 roku kamienica była już gotowa. Otrzymała rzut litery L oraz trzypiętrową bryłę, ze sklepami na parterze i mieszkaniami na piętrach. Podobnie jak w poprzedniej i tę budowlę wypełniły wygodne, kilkupokojowe mieszkania z łazienkami i toaletami. Secesyjna dekoracja elewacji skupiła się na dwóch najwyższych kondygnacjach. Jej elementami są tam kanelowane pilastry z kwiatowymi głowicami, attykowe szczytiki rozczłonkowane pilastrami z kulami w zwieńczeniu oraz kwadratowe płyciny. Dzisiejszy wygląd kamienicy odbiega od tego, który zaplanował architekt. Brak przede wszystkim rzeźbiarskich figur przedstawiających wzbijające się do lotu ptaki, dla których wspomniane wyżej kule miały być podstawą. Brak też medalionów w roślinnych obramieniach, lukowatych opasek nadokiennych oraz dekoracyjnych balustrad balkonów. Wszystkie te elementy – ujęte projektem Drozdowskiego – wpływały na to, że kamienica z naroża ul. Chopina i Okopowej była obiektem zdecydowanie bardziej kojarzącym się z secesją niż jest to obecnie.

Ostatni projekt Drozdowskiego, na który zwrócimy uwagę, nie doczekał się realizacji. Opracowany w 1912 roku dotyczył nadbudowy pięter i przekształcenia elewacji w kamienicy Moszka Wajnberga z narożnika ul. Lubartowskiej 24 i Probstwo <sup>21</sup>. Wzniesiona w latach 70. XIX wieku kamienica składa się z korpusu głównego wychodzącego na ul. Lubartowską oraz oficyny usytuowanej od strony ul. Probstwo. Jest budowlą trójkondygnacyjną, ze sklepami w przyziemiu oraz mieszkaniami na piętrach i na poddaszu. Jej wychodząca na ul. Lubartowską fasada jest dwunastoosiowa, oddzielona ścietym, jednoosiowym narożnikiem od dziewięcioosiowej elewacji od strony ul. Probstwo. Elewacje kamienicy mają wiele elementów architektonicznej dekoracji, ale tym, co przyciąga na nie najbardziej uwagę, są piony głębokich loggii, a zwłaszcza wieńczące je oryginalne szczyty w formie obramionego gzymsem łuku nadwieszonoego. Drugim akcentem bryły kamienicy jest rytm analogicznie ukształtowanych lukarn doświetlających facjaty poddasza. Wprowadzające ciekawą grę światła głębokie nisze loggii, ich oryginalne zwieńczenia, a także nadokienne gzymсы powodują, że elewacje kamienicy wywołują skojarzenia ze stylem barokowym.

Po planowanej przez Drozdowskiego rozbudowie kamienica Wajnberga miała być bardzo wysoka, bo aż pięciokondygnacyjną budowlą z eklektycznymi ele-

<sup>20</sup> APL, RGL (1867–1918), B I, sygn. 1910:60; AmL (1874–1918), sygn. 7112; Inspekcja Budowlana, sygn. 5309; Sąd Rejonowy w Lublinie, księga hipoteczna nr 726, księga wieczysta nr 99707; Kurzątkowska, *op. cit.*, nr 13, s. 15; Bieniaszkiewicz, *op. cit.*, s. 114; Pokrywka, *op. cit.*, s. 7, 103; WUOZ w Lublinie, tzw. karta biała: *Lublin, kamienica przy ul. Chopina 15, uzupełnienia*, oprac. B. Stanek-Lebioda i M. Osmulka-Paprotka.

<sup>21</sup> APL, RGL (1867–1918), B I, sygn. 1912:2, k. 57.

wacjami. Charakter ten determinowała przede wszystkim kompozycja elewacji wychodzącej na ul. Lubartowską. Głównymi akcentami były tam dwie osie z loggiami w kondygnacjach górnych pięter. Osie te miały być zwieńczone trójkatnymi tympanonami, w dole dekorowane boniowaniem, a w górze antykizującymi pilastrami i kolumnkami. Ponadto elementami kompozycji fasady byłyby mocno zróżnicowane gzymsy oraz nadokienne i podokienne dekoracje.

Kamienica Wajnberga nie doczekała się planowanej przez Drozdowskiego rozbudowy. Trudno powiedzieć dlaczego, ale chyba dobrze, że tak się stało. Gdyby ją zbudowano, swą wysokością znacznie przekraczającą tę, która charakteryzuje zabudowę ulicy Lubartowskiej, stworzyłaby niepotrzebny dysonans.

Kamienice czynszowe – obszerne, wielorodzinne domy mieszkalne – stanowiły typowy element zabudowy dużych europejskich miast XIX i pierwszej połowy XX wieku. Ich budowa łączyła się z potrzebą zapewnienia mieszkań nieustannie wzrastającej liczbie mieszkańców. Lublin, w okresie gdy działał w nim Drozdowski, był jednym z największych ośrodków miejskich Królestwa Polskiego, a na prawym brzegu Wisły największym. W 1870 roku liczba jego mieszkańców wynosiła nieco ponad 21 tysięcy osób, w 1905 roku przekroczyła 60 tysięcy, a w 1914 roku już 80 tysięcy<sup>22</sup>. Tak więc w ciągu niespełna 50 lat ludność Lublina wzrosła niemal czterokrotnie. Powodem był przyrost naturalny, a przede wszystkim napływ ludności z zewnątrz. Lublin był najważniejszym ośrodkiem administracyjnym oraz handlowo-przemysłowym dużego regionu. Nadzieja na lepsze w nim życie, a przede wszystkim na znalezienie pracy przyciągała do niego wielu sproletaryzowanych chłopów ze wsi oraz liczną ludność żydowską z okolicznych miasteczek. Wydarzeniem wpływającym na rozwój przemysłu, handlu i budownictwa Lublina było otwarcie w 1877 roku kolei nadwiślańskiej łączącej go z Warszawą i Kowlem. Ważną dla jego budownictwa była też reforma z 1862 roku zezwalająca na osiedlanie się ludności żydowskiej na terenach zarezerwowanych wcześniej dla chrześcijan. Lokalizacja dworca kolejowego po prawej stronie Bystrzycy i szybko rozbudowujący się w jego pobliżu przemysł spowodowały zabudowę południowych terenów miasta – najpierw dzielnicy Piaski, następnie przedmieść na Dziesiątej, Tatarach, Bronowicach oraz Kośminku. Pomijając ulice położone blisko dworca, przy których wznoszono przede wszystkim dwupiętrowe kamienice czynszowe, dominowały tam skromne parterowe domki. Wypełnione niewielkimi mieszkaniami (nierazko jednoizbowymi) i pozbawione elementarnych wygód przeznaczone były dla miejskiego proletariatu. Odmienna była zabudowa śródmieścia Lublina. Charakteryzowały ją wyższe i obszerniejsze budynki

<sup>22</sup> A. Kierek, *Rozwój Lublin w latach 1864–1914*, [w:], *Dzieje Lublina. Próba syntezy*, t. I, red. J. Mazurkiewicz, Lublin 1965, s. 257–300.

– od początków XX wieku głównie trzypiętrowe. Spekulacja placami budowlanymi i związany z tym nieustanny wzrost ich cen zmuszał do maksymalnego wykorzystania ich powierzchni. Do tego zaś najlepiej nadawała się właśnie kilkupiętrowa kamienica z okazałym budynkiem frontowym i oficynami od strony podwórza. Na mniejszych parcelach lokalizowano jednoskrzydłowe oficyny, dostawione prostopadłe do frontowego budynku. Obszerniejsze działki pozwalały na wprowadzenie oficyn po obu stronach podwórza, a nawet zamknięcie go trzecim skrzydłem. Typowe było ograniczanie do minimum powierzchni podwórza i nieprzywiązywanie wagi do komponowania przy kamienicach terenów zielonych.

Koniunktura dla rozwoju budownictwa mieszkalnego zaistniała od utworzenia w 1885 roku Towarzystwa Kredytowego miasta Lublina, umożliwiającego pozyskanie taniego kredytu właścicielom kamienic<sup>23</sup>. Wielu lubelskich inwestorów uznało wtedy budowę kamienicy czynszowej za najbardziej opłacalną formę inwestycji budowlanej. W latach 1885–1914 Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina przekazało do dyspozycji prywatnych kamieniczników ponad pięć milionów rubli w formie długoterminowych pożyczek o hipotecznych zabezpieczeniach<sup>24</sup>.

Kamienice wznoszono więc przede wszystkim z powodów komercyjnych, jako domy dochodowe, mające przynosić zysk z czynszu. A ponieważ ten uzależniony był od standardu kamienicy, to zabiegano, by była ona obiektem w pełni nowoczesnym, a więc wyposażonym we wszystkie dostępne wówczas udogodnienia. Dlatego od początku XX wieku większość z kamienic – przynajmniej tych ze śródmieścia miasta – miała już oświetlenie elektryczne, instalację wodociągową oraz kanalizację. Mieszkańcami śródmieścia Lublina byli przemysłowcy, kupcy, właściciele ziemscy, urzędnicy, lekarze, adwokaci, nauczyciele, ale także miejski proletariatus. Część z nich posiadała własne domy. Pozostali znajdowali mieszkania w czynszowych kamienicach. Różniły się one standardem. Najbardziej luksusowe, z kilkoma pokojami, wypełniały front kamienicy. Uboższe lokowano w suterrenach, na poddaszach, a także w tyle oficyn. Mieszkania frontowe były dobrze oświetlone, zaopatrzone we wszelkie wygody (łazienki z wannami, ubikacje) i zazwyczaj dwa wejścia (reprezentacyjne prowadzące z głównej klatki schodowej oraz kuchenne – dostępne od klatki schodowej usytuowanej w oficynie). Mieszkania przeznaczone dla uboższych lokatorów miały niewielkie powierzchnie i zdecydowanie niższy standard. Wiele z nich nie posiadało łazienek i toalet, a okna prawie zawsze wychodzące na podwórze nie zapewniały im dobrego dostępu do światła słonecznego. Dla inwestora budującego kamienicę i czerpiącego potem dochody z czynszów ważne było, by jego własność (najczęściej określana jego nazwiskiem,

<sup>23</sup> Kierek, *op. cit.*, s. 288.

<sup>24</sup> *Ibid.*, s. 291.

np. jako „Kamienica Micmana”) była postrzegana jako obiekt elegancki i komfortowy, a więc taki, w którym warto zamieszkać. Dlatego szczególną wagę przywiązywano do bogatego opracowania elewacji widocznych od ulicy. Traktowano je jako wizytówkę kamienicy – „swoisty element reklamowy”<sup>25</sup> i dlatego nadawano im bogatą oprawę architektoniczną. Najchętniej odwoływano się w tym do dobrze znanego i sprawdzonego już repertuaru historyzujących form, ewentualnie – jak w przypadku secesji – do stylu, który był akurat modny, natomiast unikano wszelkiej awangardowości<sup>26</sup>. W kamienicach Lublina dekoracje eklektyczne, kompilujące odmienne formy i motywy architektoniczne czerpane z repertuaru klasycznych stylów, zdecydowanie górowały nad dekoracjami o jednorodnym, neostylowym charakterze. Za typowe można uznać to, że choć elewacje frontowe indywidualizowały wygląd kamienic, to ich wnętrza miały bardzo podobne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne. Charakterystyczny był też kontrast pomiędzy bogactwem detalu użytego w wystroju elewacji frontowych, a oszczędnością oprawy architektonicznej elewacji podwórzowych i tylnych. Dla większości inwestorów gwarantem właściwego opracowania projektu kamienicy był doświadczony architekt o wyrobionej już renomie. Za takich zaś uważano przede wszystkim tych, którzy zajmowali eksponowane urzędy związane z budownictwem. Zamawiając projekt u takiego właśnie architekta z pewnością liczone, że będzie on właściwy, a ponadto, że zostanie on bez żadnych przeszkód zatwierdzony przez władze budowlane. Z tych samych koniunkturalnych powodów architektom-urzędnikom powierzano również prowadzenie nadzoru budowlanego podczas realizacji inwestycji.

Charakterystyka lubelskich kamienic czynszowych z początku XX wieku odpowiada tej, która dotyczy również innych ośrodków Polski, a także Europy<sup>27</sup>. Różnice między poszczególnymi ośrodkami dotyczą przede wszystkim gabarytów realizowanych w nich obiektów, analogie zaś odnoszą się do powodów decydujących o ich budowie, układów funkcjonalno-przestrzennych oraz traktowania elewacji frontowych<sup>28</sup>.

---

<sup>25</sup> P. Fiuk, *Miejska kamienica czynszowa z drugiej połowy XIX i przelomu XIX/XX wieku na przykładzie Szczecina. Charakterystyka form i źródeł inspiracji z analizą możliwości adaptacyjnych*, Politechnika Krakowska 1999–2000, s. 145. Artykuł opublikowany w Internecie na stronach „Repozytorium Politechniki Krakowskiej”: [http://suw.biblos.pk.edu.pl/resources/i1/i5/i1/i2/i1/r15121/FiukP\\_MiejskaKamienica.pdf](http://suw.biblos.pk.edu.pl/resources/i1/i5/i1/i2/i1/r15121/FiukP_MiejskaKamienica.pdf) [data dostępu: 02.2015].

<sup>26</sup> Architektura modernistyczna pojawi się w Lublinie dopiero w latach międzywojennych. Jedną z jej cech będzie odejście od „fasadowości” budowli na rzecz równoprawnego traktowania wszystkich jej elewacji.

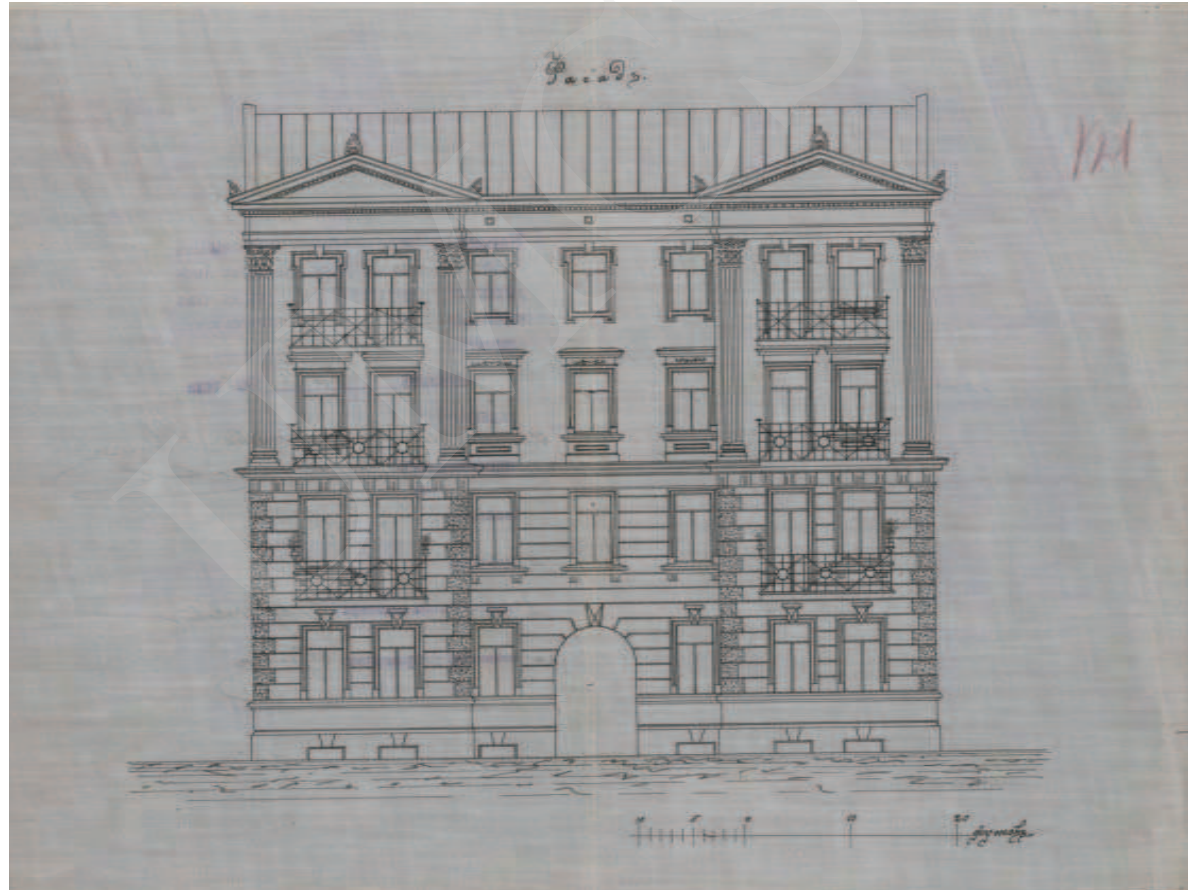
<sup>27</sup> Zob. Fiuk, *op. cit.* Tamże analiza porównawcza kamienic czynszowych wznoszonych w różnych miastach Polski i Europy oraz wskazówki bibliograficzne dotyczące sugerowanego problemu.

<sup>28</sup> Niewątpliwie jedną z przyczyn tej swoistej „standaryzacji” było czerpanie wzorów z popularnych wydawnictw architektonicznych.

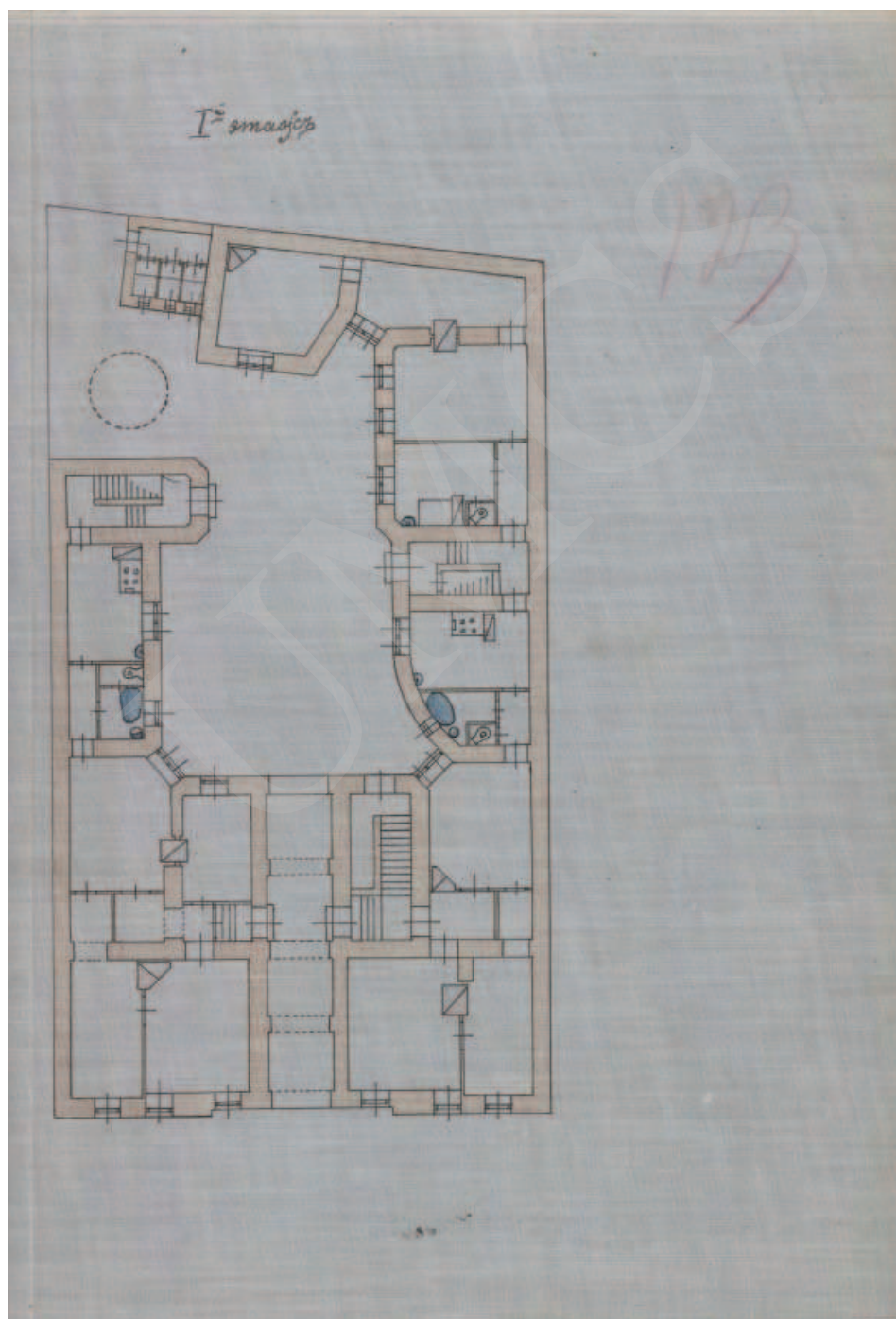
Kamienice projektowane przez Ksawerego Drozdowskiego nadal przyciągają uwagę swymi monumentalnymi bryłami oraz efektowną dekoracją. Szczęśliwie dysponujemy ich projektami dokumentującymi, że zrealizowano je bez istotnych odstępstw. Walorem kamienic opisywanych w tym artykule jest również niewielka liczba późniejszych przeróbek. Można więc uznać je za reprezentatywne przykłady kamienic czynszowych sprzed stu lat. I choćby z tego powodu należy otoczyć je wszechstronną opieką konserwatorską.

#### SUMMARY

Architect Ksawery Drozdowski (b. 1860 – d. after 1922), after studying at Petersburg's Institute of Civil Engineers, was assigned as an engineering and building administration employee to the Lublin region. From 1901 to 1914 he held the post of Assistant Civil Engineer/Architect for the Lublin guberniya (province). Drozdowski was able to reconcile his duties as a civil servant with his private architectural designing, the outcome of which was many buildings, including the tenements in the city center. The most impressive of them are at Ewangelicka St. no. 6 and Chopin St. nos. 11 and 15. The tenement houses like those designed by Drozdowski were a typical element of buildings in large European cities in the 19th and early 20th centuries. Constructing them was to satisfy the need for providing apartments for the constantly growing numbers of inhabitants. When Drozdowski worked in Lublin, it was one of the largest urban centers in the Kingdom of Poland. Tenement houses were built first of all for commercial reasons, as houses intended to generate profit from rents. Since rent depended on the standard of the building, care was taken to make it fully modern, equipped with all the facilities available at that time. That is why in the early 20th century most of the tenement houses, at least those in Lublin's city center, had electric light, and plumbing and sewage systems. The apartments in the buildings differed in standards. The luxury ones, with several rooms, were located at the front. Poorer flats occupied basements, attics, and the back annexes. The apartments at the front were well-lit, equipped with all the conveniences (bathrooms with baths, toilets) and usually had two entrances (the elegant one, leading from the main staircase, and the kitchen entrance, accessible from the staircase in the annex). Those for the poorer occupants had smaller floor areas and were of noticeably lower standard. Many of them had no bathrooms and toilets, and the windows, almost always looking into the yard, did not provide adequate sunlight. For the investor investing in the construction of a tenement house, it was important that his property was seen as an elegant and luxury building. That is why special attention was paid to rich elevations seen from the street. They were treated as the pride of the building, and had a rich architectural setting. What was typical was that although the front elevations made the appearance of the tenement houses individualistic, their interiors had very similar functional/spatial solutions. Characteristic was also the contrast between the rich details used in decorations of the front elevations and the economy of the architectural setting of the yard and rear elevations.



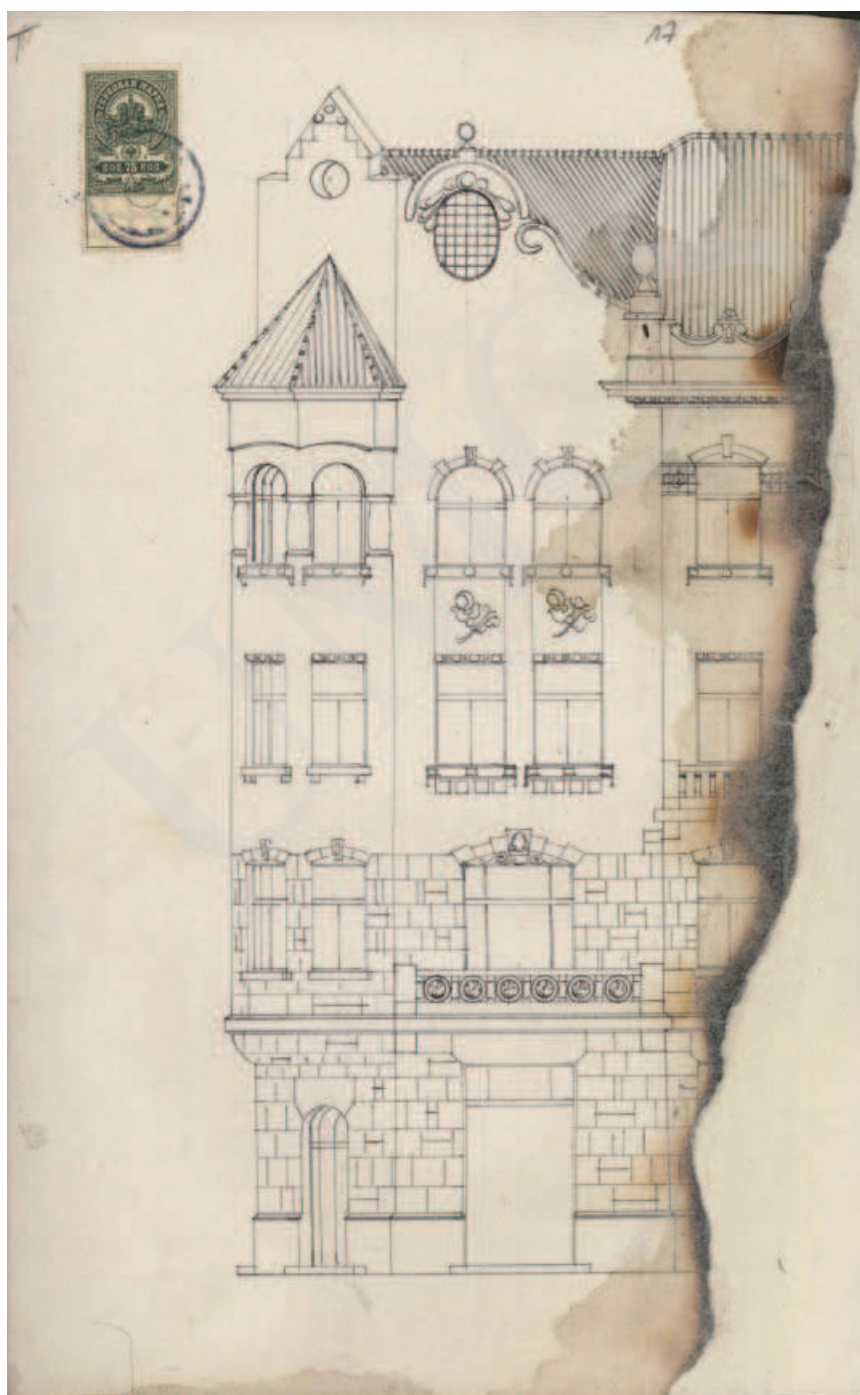
Ilustracja 1. Projekt fasady kamienicy przy ul. Ewangelickiej 6. APL, RGL (1867–1918), B I, 1905–4, s. 76.



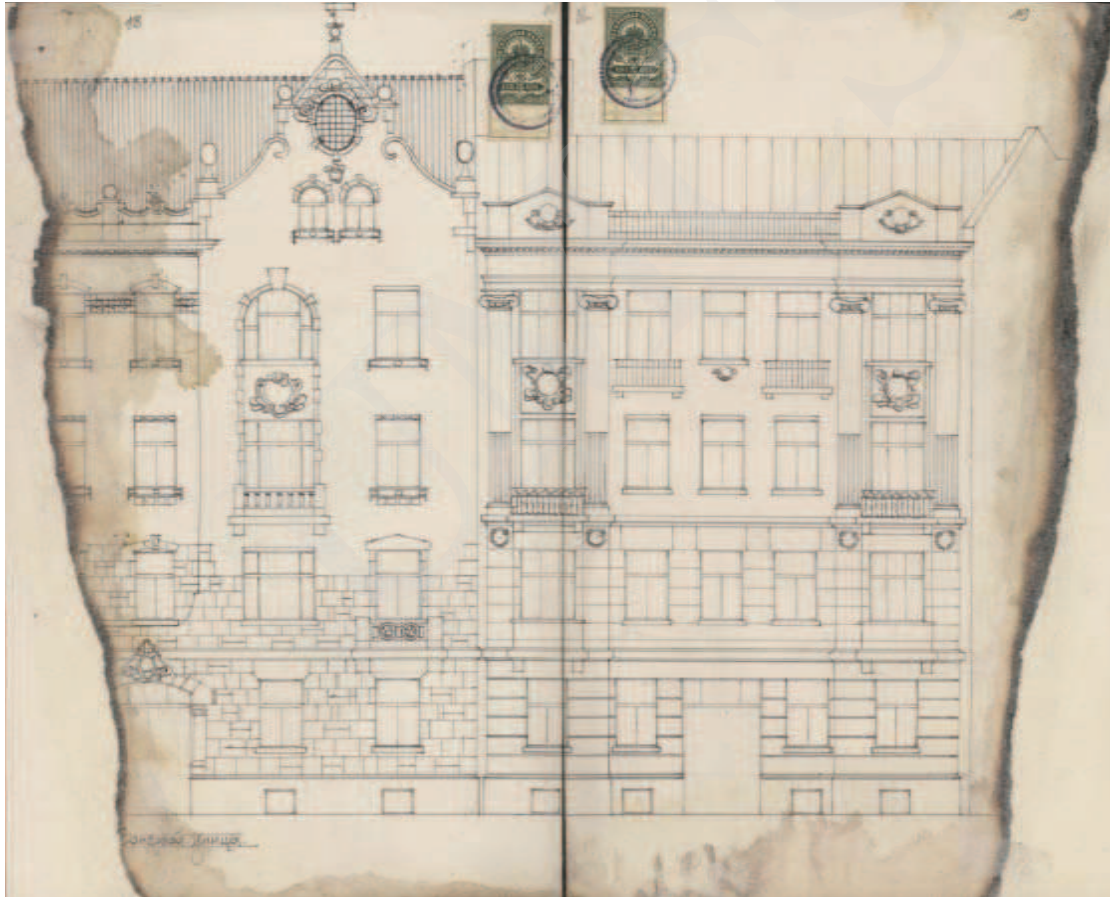
Ilustracja 2. Plan parteru w kamienicy przy ul. Ewangelickiej 6. APL, RGL (1867–1918), B I, 1905–4, s. 76.



Ilustracja 3. Kamienica przy ul. Ewangelickiej 6 (w środku fotografii).  
Fot. J. Żywicki 2015.



Ilustracja 4. Fragment projektu elewacji frontowej kamienicy przy ul. Chopina 11. APL, RGL (1867–1918), B I, 1912–86, s.17.



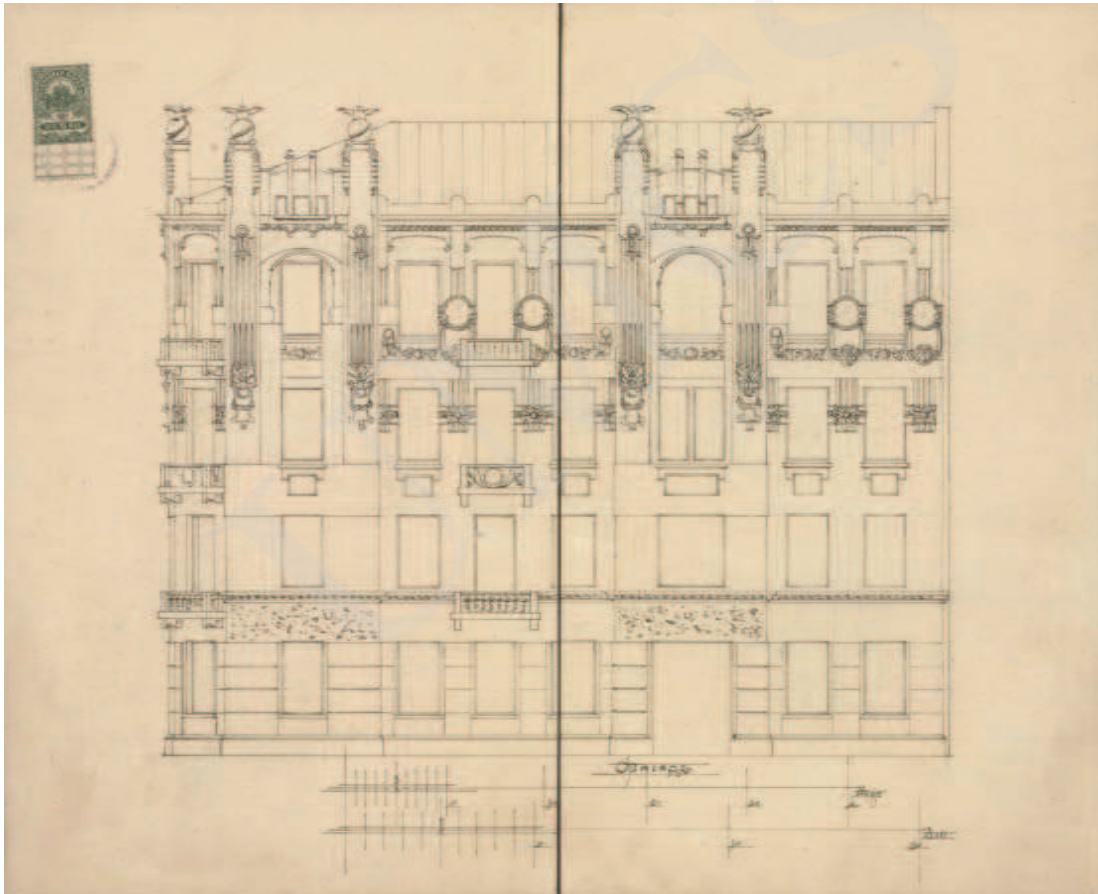
Ilustracja 5. Fragment projektu elewacji frontowej kamienicy przy ul. Chopina 11. APL, RGL (1867–1918), BI, 1912–86, s.19.



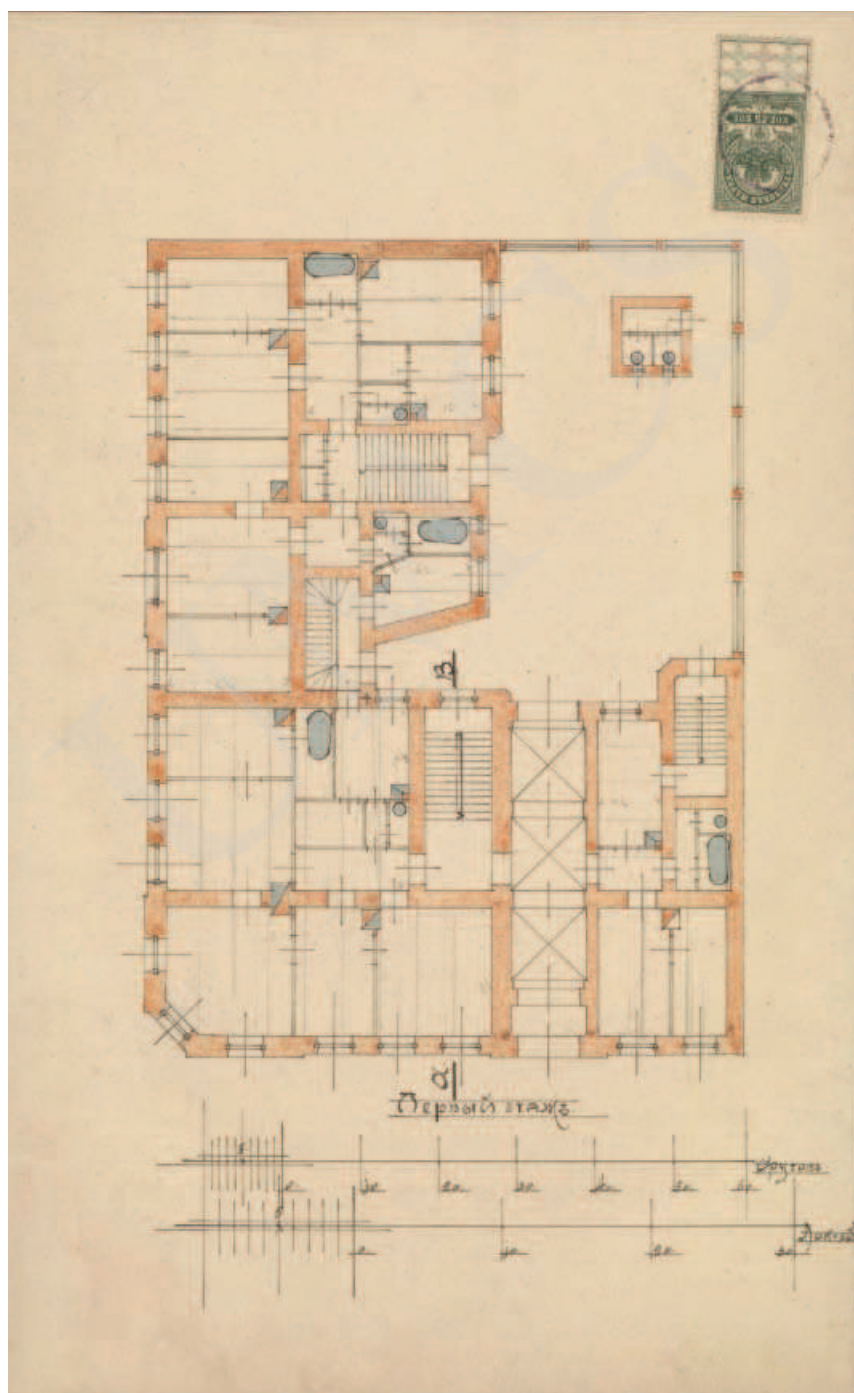
Ilustracja 6. Projekt kamienicy Chopina 11 (Okopowa 2) oraz kamienicy Okopowa 4. Rzut pierwszego, drugiego i trzeciego piętra.  
APL, RGL(1867–1918), BI,1912–86, s.10–11



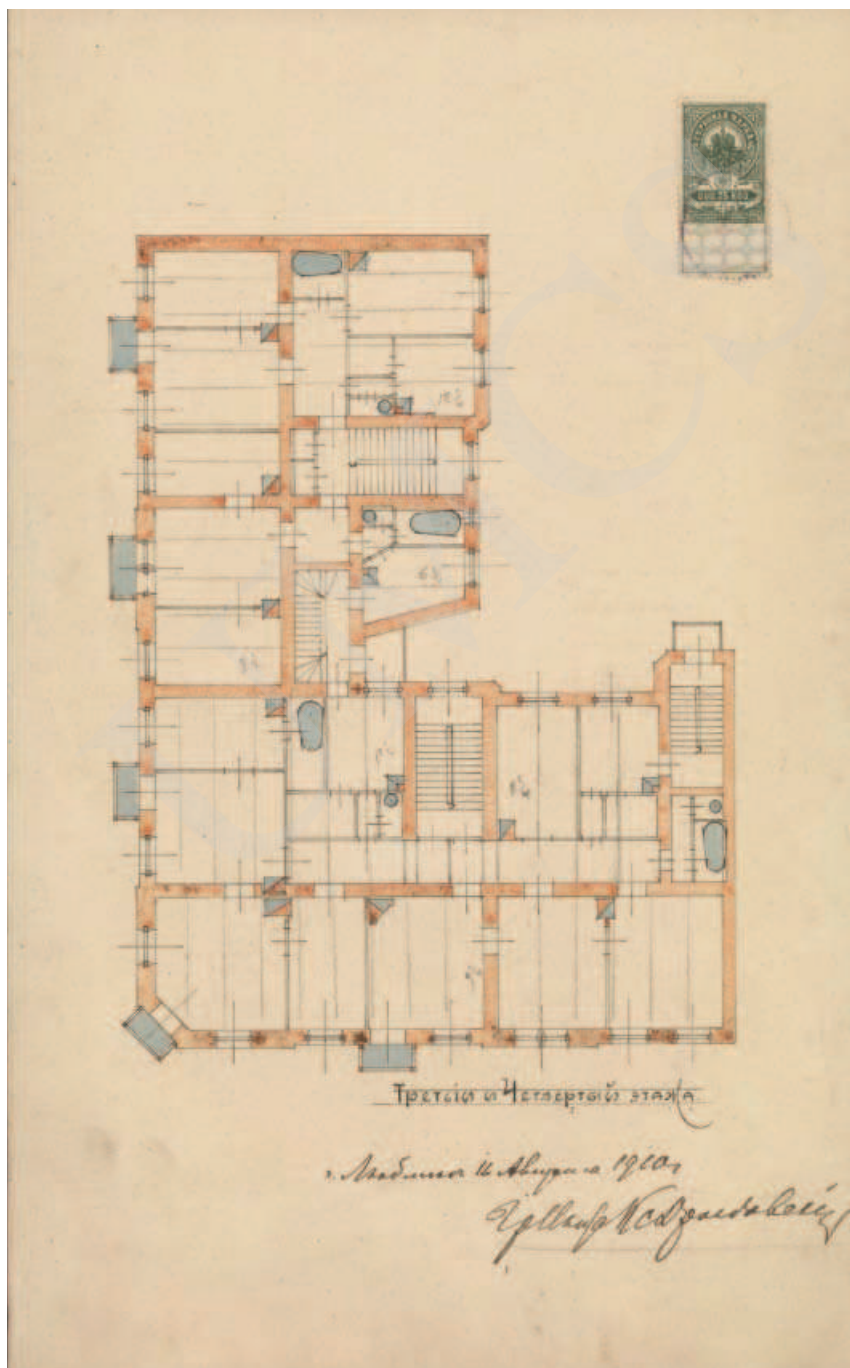
Ilustracja 7. Kamienica przy ul. Chopina 11. Fot. J. Żywicki 2010.



Ilustracja 8. Projekt elewacji frontowej kamienicy przy ul. Chopina 15. APL, RGL (1867–1918), B I, 1910–60, s. 34.



Ilustracja 9. Projekt kamienicy przy ul. Chopina 15. Rzut parteru. APL, RGL (1867–1918), B I, 1910–60, s. 34 (f2)



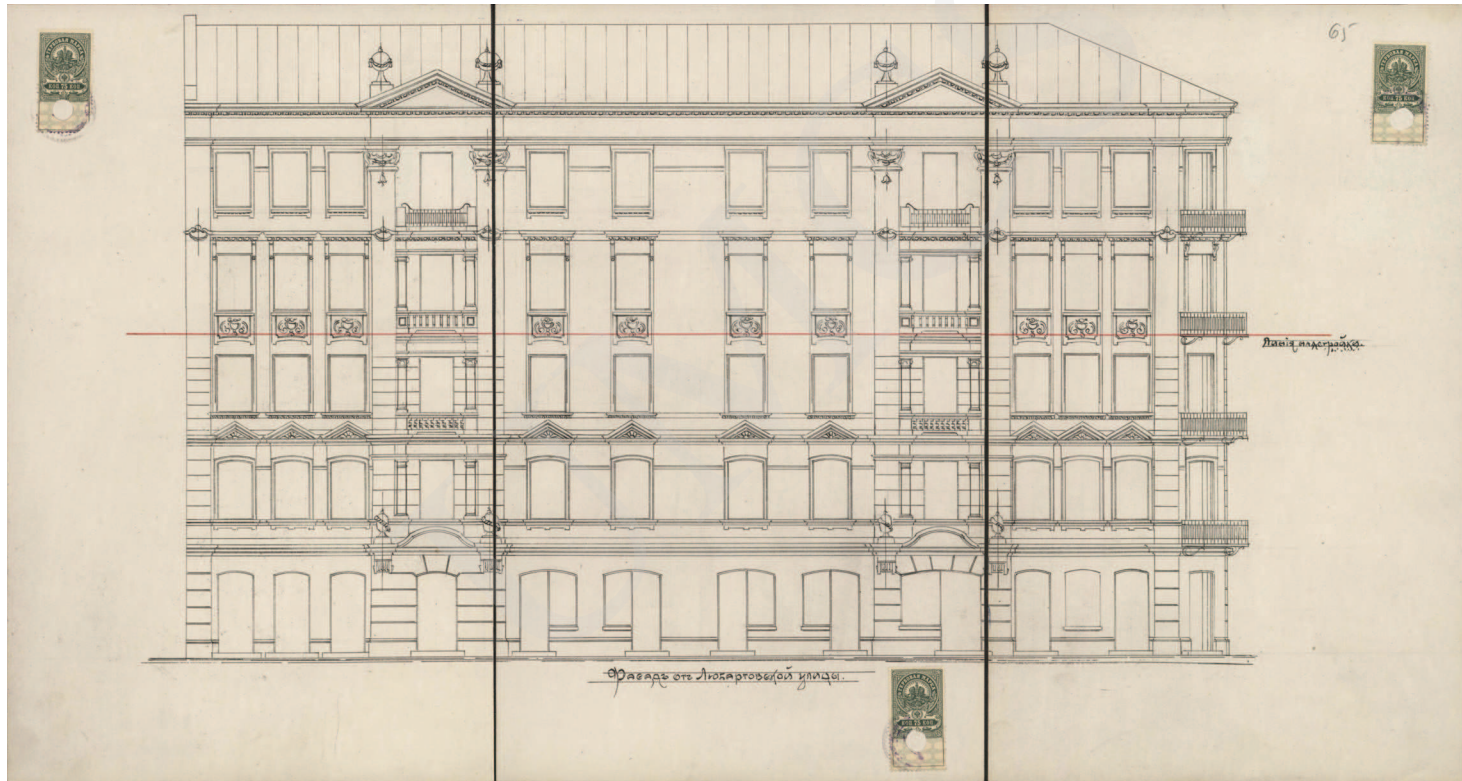
Ilustracja 10. Projekt kamienicy przy ul. Chopina 11. Rzut drugiego i trzeciego piętra.  
APL, RGL (1867–1918), B I, 1910–60, s. 34 (f3).



Ilustracja 11. Kamienica przy ul. Chopina 15. Fot. P. Maciuk 2010.



Ilustracja 12. Kamienica przy ul. Lubartowskiej 24. Fot. J. Żywicki 2015.



Ilustracja 13. Projekt rozbudowy kamienicy przy dzisiejszej ul. Lubartowska 24. Fragment elewacji frontowej.  
APL, RGL (1867–1918), B I, 1912–2, s. 65.