

# Gryciuk, Alina

---

## Rozwój przestrzenny osady fabrycznej w Żyrarodiwe w latach 1829-1916

---

Rocznik Mazowiecki 7, 127-166

---

1979

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych [mazowsze.hist.pl](http://mazowsze.hist.pl).

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ALINA GRYCIUK

ROZWÓJ PRZESTRZENNY OSADY FABRYCZNEJ  
W ŻYRARDOWIE  
W LATACH 1829—1916

Na dzisiejszym obszarze administracyjnym Żyrardowa, o powierzchni 11 km<sup>2</sup>, w okresie przedindustrialnym istniało 5 samodzielnych miejscowości o udokumentowanej przeszłości. Były to wsie folwarczne: Ruda Guzowska, Teklinów i Mariampol oraz dwie samotnicze osady młyńskie Szyszka i Ruda<sup>1</sup>. Sieć osadnicza była więc dość rzadka. Małe zagęszczenie wynikało z położenia w silnie zalesionej strefie na obrzeżach Puszczy Mariańskiej i Wiskitskiej.

Początki dzisiejszego Żyrardowa znajdowały się na terenie płaskim, położonym wzdłuż drogi wiodącej z Mszczonowa do Sochaczewa, zwanej Wiskitską lub Guzowską od miejscowości, przez które przebiegała. Wnosząc z map topograficznych, przede wszystkim z mapy kwatermistrzostwa, Ruda Guzowska była wsią przydrożną z luźnym rozmieszczeniem zabudowań, z wyraźną morfologiczną dominacją folwarku. Bardziej złożone układy miały Mariampol i Teklinów oraz sąsiadujące z Rudą Kozłowice, które otrzymały kształt dwustronnej ulicówki.

Z okresu przedprzemysłowego — końca XVIII i początku XIX w. —

---

<sup>1</sup> Archiwum Główne Akt Dawnych (dalej — AGAD), Zbiór kartograficzny, mapy: K.de Perthéasa z 1789 r., Gilly Croma z 1803 r., Mapa Kwatermistrzostwa z 1830 r.

bardzo skąpe i fragmentaryczne przekazy nieco dokładniej pozwalają określić układ przestrzenny osad młyńskich Szyszki i Rudy. Był to układ dość typowy. Obie osady składały się z położonego tuż przy grobli młyna oraz usytuowanych za jego zapleczem budynków mieszkalnego i gospodarczego.

W samej Rudzie Guzowskiej licząca 11 domów wieś stanowiła skromne uzupełnienie kompleksu folwarcznego. Do starego ośrodka, zlokalizowanego w centrum późniejszego miasta, nawiązywała osada rolnicza, której ślady pozostały w postaci targu i karczmy przy skrzyżowaniu drogi Wiskitskiej z drogą narolną do Sokula.

Dla przedstawienia stanu osady fabrycznej od założenia w Rudzie Guzowskiej zakładu włókienniczego do momentu uzyskania przez Żyrardów praw miejskich podstawowe znaczenie mają wymienione niżej przekazy kartograficzne. Plan kolonii zwanej Żyrardów z zakładem wyrobów lnianych, wykonany ok. 1847 r. przez A. Lelowskiego i P. Kaczyńskiego, szkic sieci ulicznej Żyrardowa z roku 1867, projekt sytuacji mającego się zbudować kościoła katolickiego, domu dla księdza i cmentarza w osadzie Żyrardów z ok. 1871 r. oraz plany osady fabrycznej z lat 1896, 1898, 1903, 1913 i plan miasta Żyrardowa wykonany w 1917 r. przez geometrę powiatowego w Grodzisku Maz., Lentzbacha<sup>2</sup>.

Najwcześniejszy przekaz kartograficzny, cytowany plan z ok. 1847 r., przedstawia fabrykę usytuowaną na osiemnastomorgowej działce zakupionej w 1835 r.<sup>3</sup> Ośią układu przestrzennego była początkowo droga z Mszczonowa do Wiskitek, stanowiąca do roku 1845 główny ciąg komunikacji zewnętrznej, łączący fabrykę żyrardowską z najbliższym otoczeniem — miastami: Mszczonowem, Wiskitkami i Sochaczewem. Po jej zachodniej stronie wybudowano ogrodzony zespół fabryczny, składający się z siedmiu budynków skupionych wokół prostokątnego ogrodu kwaterowego. Centrum zespołu zajmował założony na planie wydłużonego prostokąta budynek przedzalni lnu, wystawiony w latach 1832—1833 według projektu Jana Jakuba Gaya. Czterokondygnacyjny murowany obiekt o trzech kominach, z dachem krytym dachówką karpiówką, posiadał w narożach dwie wieżyczki żelazne. W jednej umieszczono dzwonek do zwoływania ludzi do pracy, w drugiej znajdował się zegar na drewnianym postumencie. Wewnętrzna konstrukcja przedzalni była cał-

<sup>2</sup> AGAD, Zbiór kartograficzny, sygn. AG 2984/135-2 i sygn. AD 48-12; Wojewódzkie Archiwum Państwowe w Skierniewicach z siedzibą w Żyrardowie (dalej — WAP Żyrardów), Towarzystwo Akcyjne Zakładów Żyrardowskich (dalej — TAZŻ), sygn. 610, 1354, 612, 1372; Muzeum Okręgowe w Żyrardowie, nr 74; WAP Żyrardów, Zbiór kartograficzny, sygn. 1.

<sup>3</sup> WAP Żyrardów, Hipoteka w Grodzisku Maz., sygn. 200, k. 5.

kowicie drewniana, oparta na drewnianych filarach przebiegających przez wszystkie kondygnacje budynku. W pobliżu głównego obiektu produkcyjnego stanęły 4 budynki specjalne. Wybudowano parterową murowaną kotłownię krytą gontami, mieszczącą sześć kotłów parowych. Do kotłowni przylegały dwa murowane budynki parterowe przeznaczone na kuźnię i farbiarnię. Czwarty budynek specjalny to piętrowy dom kryty dachówką karpieńską, z trzema dymnikami, w którym na parterze i piętrze umieszczono tokarnie, warsztaty i maszyny do gremplowania oraz „maszynę parową wysokiego ciśnienia, komunikującą ruch całej fabryki, na sześciu wałach żelaznych i na sześciu takichże suportach”<sup>4</sup>.

Równocześnie z budową zakładu rozpoczęto wznoszenie budynków osiedla fabrycznego. Naprzeciwko przędzalni lnu, oddzielonej od szosy zadrzewionym ogrodem, wzniesiono dwa domy mieszkalne.

Dzięki przeprowadzeniu początkowego odcinka kolei Warszawsko-Wiedeńskiej Żyrardów jako pierwsza osada przemysłowa w Królestwie Polskim uzyskał połączenie kolejowe. Stację kolejową o nazwie Ruda Guzowska zlokalizowano 1 km na południowy wschód od fabryki, a budynek dworca wzniesiono według projektu Gaya w stylu szwajcarskim<sup>5</sup>. W tym samym okresie w kierunku zachodnim drugi ciąg komunikacji zewnętrznej stanowiła droga narolna do Sokula (późniejsza ulica Sokulska — obecnie Żeromskiego).

Lata 1847—1867 to początki realizacji osady fabrycznej z niewielkimi przekształceniami układów wcześniejszych. Analiza materiałów kartograficznych, a zwłaszcza nie znany uprzednio plan Żyrardowa z 1867 r., wskazuje na rozpoczęcie wówczas realizowanej etapami regulacji osiedla przeznaczonego dla robotników<sup>6</sup>.

Wykorzystując wieś folwarczną jako punkt oparcia dla nowego osadnictwa, utworzono odrębne pasmo osadnicze, zlokalizowane na wschód od dawnego placu targowego i tzw. starej karczmy. Plac targowy w kształcie usytuowanego poprzecznie prostokąta, przylegający do drogi Wiskitskiej, przekształcono w rynek, umiejętnie włączając go do kom-

<sup>4</sup> Tamże, Hipoteka w Sochaczewie, sygn. 391, k. 44.

<sup>5</sup> K. Dumala, *Przemiany przestrzenne miast i rozwój osiedli przemysłowych w Królestwie Polskim w latach 1831—1869*, Wrocław — Warszawa — Kraków — Gdańsk 1974, s. 283.

<sup>6</sup> Większość dotychczasowych opracowań w oparciu o plan z ok. 1871 r. za moment założenia przeznaczonego dla robotników osiedla w Żyrardowie przyjmuje początek lat 70-ych XIX w. (T.P. Szafer, K. Dumala). Przeprowadzona szczegółowa analiza materiałów kartograficznych pozwala postawić hipotezę, że przestrzenna lokacja osady fabrycznej w Żyrardowie była procesem wieloletnim, trwającym ponad dwadzieścia lat i zakończonych na początku lat 70-ych realizacją pierwszego osiedla robotniczego.

pozycji przestrzennej osady o charakterze protomiejskim. Wytyczono główną oś układu o kierunku równoleżnikowym, prostopadłą do drogi Mszczonów—Wisłitki, nachyloną pod niewielkim kątem do linii kolejowej. Nowo wytyczona oś biegła w kierunku wschodnim przez rynek, którego pierzeje zabudowano domami mieszkalnymi.

Przeprowadzona do 1867 r. pierwsza regulacja wywarła niewielki wpływ na wewnętrzne przekształcenie pierwotnego układu osadniczego. Nowe siedlisko w wyraźny sposób nawiązywało do głównej linii siedliska przedprzemysłowego Rudy Guzowskiej. Podstawę wytyczonej sieci ulicznej osady fabrycznej stanowiła wówczas historycznie ukształtowana sieć drożna w postaci odcinka drogi Wisłitki—Mszczonów oraz drogi narolnej do Sokula.

W 1867 r. osada liczyła oprócz obiektów przemysłowych 27 domów stanowiących własność fabryki. Zabudowę mieszkaniową zrealizowano wzdłuż ul. Wisłitskiej i przy rynku, wznosząc piętrowe budynki murowane, wolnostojące, założone na rzucie prostokąta, nakryte niskimi dwuspadowymi dachami, o kubaturze nie przekraczającej 2000 m sześć.<sup>7</sup> W pobliżu rynku wystawiono budynek w rodzaju koszar, tzw. „familijniak”, dla ludzi przychodzących do pracy z okolicznych wsi. Siedemnaściosiowy murowany gmach o 4 kondygnacjach, założony na rzucie wydłużonego prostokąta, z ryzalitem na osi elewacji bocznej, o kubaturze 6630 m<sup>3</sup>, był największym budynkiem mieszkalnym wystawionym w Żyrardowie w ciągu XIX w.<sup>8</sup>

Równocześnie uległa rozbudowie i modernizacji fabryka. Teren ogrodu przed przędzalnią lnu zajęła rozległa jednokondygnacyjna tkalnia o pilastym dachu (wybudowana przed 1868 r.)<sup>9</sup>. W latach 60-ych zmieniona została fasada starego gmachu fabrycznego<sup>10</sup>. Elewację monumentalnej przędzalni lnu przedstawia po raz pierwszy zamieszczona w 1868 r. w „Kłosach” litografia. Od frontu budynek przędzalni to ogromna zwarta bryła. Monumentalność fasady, mającej 23 okna na każdej kondygnacji, podkreślona została dwoma bocznymi ryzalitami. W 1869 r. przy drodze do Sokula wybudowano przędzalnię wełny. Projekt przebudowy z 1907 r., z zaznaczoną sytuacją wcześniejszą, przed-

<sup>7</sup> Domy przy ul. Wisłitskiej nr 2 i 14 (ob. 1 Maja 66 i 68) — WAP Żyrardów, sygn. 1460/79 i 1955/18—19. Budynek przy Rynku 1 (ob. pl. Wolności 2) — tamże, TAZŻ, sygn. 1490/1—2, oraz panorama Żyrardowa z 1899 r., oryginał w Muzeum Okręgowym w Żyrardowie.

<sup>8</sup> WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1470/1.

<sup>9</sup> K. Dumala, *Przemiany przestrzenne...*, s. 283.

<sup>10</sup> Główna hala Zakładów Żyrardowskich zbudowana przez architekta Jana Jakuba Gaya w latach 1832—1833. Rysunek z ok. 1868 r. WAP Żyrardów, Zbiór ikonograficzny.

stawia budynek założony na planie prostokąta z narożną przybudówką przy elewacji północnej<sup>11</sup>.

Dalsze tempo rozbudowy osady fabrycznej było ściśle uwarunkowane szybkim wzrostem stanu zatrudnienia w fabryce. Zaistniała konieczność budowy osiedla robotniczego. Planowe nabywanie terenów z parcelowanych dóbr guzowskich<sup>12</sup> stworzyło dogodne warunki dla budowy osiedla i dalszego rozwoju przestrzennego osady.

Wyznaczony pod zabudowę teren znajdował się w sąsiedztwie istniejącego już pasma osadniczego. Osiedle robotnicze zostało zaplanowane z dużym rozmachem ok. 1870 r. na obszarze 28 ha, z których 16,5 stanowiło własność zakładu żyrardowskiego<sup>13</sup>.

Wykorzystując dotychczasową sieć uliczną, osiedle rozplanowano w oparciu o prostokątny podział terenu, podporządkowany głównej osi kompozycyjnej, wytyczonej prostopadle do ul. Wiskitskiej, tj. odcinka ciągu komunikacyjnego Mszczonów—Sochaczew, w obrębie osady fabrycznej przez rynek (założony przed 1867 r.), plac kościelny i szeroką zadrzewioną aleję prowadzącą ku terenom zielonym na północno-wschodnim krańcu osady. Granicę terenów zielonych stanowić miała druga aleja o podobnej szerokości. Obie otrzymały 45 m szerokości między liniami zabudowy, co umożliwiło wydzielenie pośrodku między dwoma rzędami drzew samej ulicy o szerokości 18 m oraz wytyczenie w alei głównej (ul. Nowy Świat — obecnie Kościuszki) 2 pasów przedogródków. Na zewnątrz alei wytyczono 4 ulice poboczne, po dwie z każdej strony, przecięte 6-cioma ulicami poprzecznymi, które utworzyły dwa zasadnicze rodzaje bloków zabudowy o głębokości dwu i jednej działki<sup>14</sup>.

Ulice poboczne ograniczające poszczególne bloki otrzymały szerokość średnio 23 m między liniami zabudowy, a ul. Kościelna, prostopadła do Nowego Światu, nawet więcej.

Najbardziej wartościowy element układu przestrzennego Żyrardowa stanowiły dwa sprzężone ze sobą place: kościelny i rynek<sup>15</sup>. W harmonii z ogólnymi wymiarami placu kościelnego (ok. 75×135 m) pozostawała bryła projektowanego kościoła. Połączony osiowym przelotem z placem

<sup>11</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 922.

<sup>12</sup> A. Gryciuk, *Rozwój przestrzenny osady fabrycznej w Żyrardowie w latach 1829—1916*, Warszawa 1977, maszynopis pracy doktorskiej, roz. II.

<sup>13</sup> Na tereny te składały się: część działki zakupionej w 1858 r. oraz obszar 27 mórg 235 prętów, nabyte 31 V 1870 r. Pozostałe tereny zakupiono z dóbr guzowskich w latach 1874—1883.

<sup>14</sup> T.P. Szafer, W. Trzebiński, *Geneza układu przestrzennego Żyrardowa*, „Biuletyn IUA”, 1954, nr 6, s. 1.

<sup>15</sup> Tamże, s. 1—2.

kościelnym rynek o wymiarach 60×120 m otwarty został jednym z krótszych boków na potężny kompleks budynków fabrycznych.

Nawiązanie osiowej kompozycji rynku i całej osady do form przestrzennych bazy przemysłowej Żyrardowa należy uznać za osiągnięcie pozytywne, pomimo otwarcia ciągu dwu reprezentacyjnych miejskich placów na kompleks zabudowań fabrycznych. Kompozycyjne podporządkowanie całego osiedla w sposób jednoznaczny i oczywisty podkreślało ekonomiczną zależność od bazy przemysłowej. Żyrardów jest interesującym przykładem próby organizacji przestrzennej dużego zespołu przemysłowego i jego zaplecza socjalnego. Umiejętne związanie osady z terenem i istniejącą zabudową przemysłową pozwala na zakwalifikowanie tej osady do rzędu pozytywnych osiągnięć polskiej urbanistyki, aczkolwiek nie znamy autora projektu układu przestrzennego osiedla. Ponadto zabudowę tej części osady charakteryzuje dyscyplina w sytuowaniu architektonicznych dominant, ściśle kompozycyjnie powiązanych między sobą.

Zachowane przekazy kartograficzne pozwoliły określić kierunki rozwoju poszczególnych części Żyrardowa. Proces wytyczania ulic, stanowiących dogodne układy komunikacyjne silnie wiążące poszczególne obszary osady, można podzielić na dwa okresy: od połowy XIX wieku do roku 1870, tj. nowej regulacji i założenia osiedla robotniczego, oraz drugi etap przypadający na lata 1885—1913.

W pierwszym okresie wytyczono 16 ulic. Z załączonego aneksu wynika, że największe nasilenie regulacji wystąpiło na terenach położonych na wschód od drogi Wiskitskiej, gdzie w latach 1867—1871 przystąpiono do realizacji osiedla robotniczego.

W następnym okresie (1885—1913) wytyczono o wiele mniej ulic (7), których lokalizacja nie odbija tak wyraziście tendencji rozwojowych Żyrardowa.

Na uwagę zasługuje również problem nazewnictwa ulic. Na terenie osady nazwy ulic pochodziły bądź od miejscowości, w kierunku których dążyły: jak Wiskitska, Teklinowska, Mszczonowska, Sokulska, bądź też od położenia i innych okoliczności: Średnia, Krótka, Długa, Kościelna, Familijna, Parkowa, wreszcie związane były z funkcjami produkcyjnymi zakładów — Bielnikowa, Farbiarska.

Prace budowlane rozpoczęto około roku 1870. Zrealizowano wówczas zabudowę domami robotniczymi terenu położonego między ulicami: Długą, Nowym Światem, Kościelną i Krótką. Wzniesiono 8 piętrowych budynków w bloku wielkości 1,3 ha. Do 1871 r. wystawiono łącznie 11 dwukondygnacyjnych budynków znormalizowanych<sup>16</sup>. Domy te prze-

<sup>16</sup> Budynki o kubaturze ok. 1330 m<sup>3</sup>, z powierzchnią 190 m<sup>2</sup>, dwukondygnacyjne

znaczone na mieszkania i warsztaty dla tkaczy zawierały na parterze 4 mieszkania dwuizbowe o powierzchni 31,5 m<sup>2</sup> oraz na poddaszu 2 mieszkania trzyizbowe wielkości 45,5 m<sup>2</sup>. Przy założeniu, że na jedno mieszkanie miała przypadać jedna rodzina 6-osobowa, budynek mógł pomieścić około 50 osób, całe zaś osiedle około 600 mieszkańców. Zachowane do dziś domy fabryczne charakteryzowały się nie tylko specyficznym wyglądem zewnętrznym, ale i powierzchnią mieszkalną. Inną wielkość miały mieszkania usytuowane na parterze i piętrze, a inną w suterenach i na poddaszu. W większości mieszkań nie było zainstalowanych urządzeń kanalizacyjnych i wodociągowych. Na każdym podwórzu stał parterowy budynek, podzielony wewnątrz na kilkanaście części spełniających rolę komórek.

Przed rokiem 1871 w pierzeji ulicy Długiej (nr 6 i 8 — ob. Marchlewskiego 43 i 41) w pobliżu zabudowań fabrycznych wzniesiono pałacyk właściciela z oficyną. Oba budynki otrzymały bogaty wystrój architektoniczny elewacji oraz dekoracyjną sznycerkę dachu, werandy i poddasza<sup>17</sup>.

Następny okres obejmujący lata 1871—1885, charakteryzując się stonkowo słabym wzrostem budownictwa mieszkaniowego, przyniósł jednocześnie intensywny rozwój terytorialny osady i szybki wzrost budownictwa przemysłowego. Przed rokiem 1871 przy ul. Długiej wybudowano dwupiętrową pończoszarnię<sup>18</sup> o fasadzie 12-okiennej, z jednoosiowym prostokątnym ryzalitem przy elewacji zachodniej.

Na początku lat 70-ych XIX w. w krajobrazie Żyrardowa zaczęły następować wyraźne zmiany. Przebudowie uległ główny budynek produkcyjny centralnego zespołu fabrycznego. Gmach przędzalni lnu, nakryty niskim dwuspadowym dachem, otrzymał plan litery „L”. Główny

---

(parter i mieszkalne poddasze) założone na planie prostokąta, ściany z cegły o konstrukcji azchulcowej. Nakryte niskimi dwuspadowymi dachami o wydatnych okapach, opierających się na profilowanych krokwiach i płatwiach. Układ wnętrza dwutraktowy. Elewacje dłuższe 7-osiowe, boczne ślepe. WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1464/3 i 1465/3.

<sup>17</sup> Pałacyk właściciela zakładów, o kubaturze 2067 m<sup>3</sup>, założony na rzucie wydłużonego prostokąta, piętrowy, z przybudówką od strony zachodniej i oszklonym przedśionkiem kryjącym schody. Elewacja frontowa 5-osiowa, z głównym wejściem na osi, w ozdobnym drewnianym portalu. Tylna z pozornym trzyosiowym ryzalitem. Tamże, TAZŻ, sygn. 1467/7, oraz widok ogólny od strony północnej, foto z lat 80-ych XIX w., oryg. Muzeum Okręgowe w Żyrardowie. Oficyna przy pałacyku właściciela założona na rzucie prostokąta, piętrowa. Elewacje dłuższe 15-osiowe, boczne 3-osiowe. Kondygnacje dzieli gzyms kordonowy. WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1464/5.

<sup>18</sup> Pończoszarnia została uruchomiona w 1870 r. Tamże, TAZŻ, sygn. 42.



korpus stanowił czterokondygnacyjny, 25-okienny budynek z trzema wydatnymi ryzalitami zwieńczonymi wieżyczkami. Skrzydło boczne, dobudowane po roku 1872, otrzymało elewację 20-osiową. W 1880 r. przed budynkiem przedzalni znajdowała się dwukondygnacyjna tkalnia nakryta pilastym dachem, z trzema 3-osiowymi prostokątnymi ryzalitami, zakończonymi dachami dwuspadowymi. W głębi terenu fabrycznego zlokalizowano parterowe i piętrowe budynki pomocnicze (kotłownię, farbiarnię, składy, magazyny i warsztaty).

Na placu fabrycznym między farbiarnią i pończoszarnią przy ul. Długiej stanął piętrowy budynek szkoły tkackiej<sup>19</sup>.

Rozwój gospodarczy osady znalazł wyraz w budowie i rozbudowie dużych nowych kompleksów budynków produkcyjnych. W 1881 r. w pobliżu torów kolejowych, przy ul. Mszczonowskiej, uruchomiono pierwszy uniezależniony od siły motorycznej wody oddział zakładów, składający się z przedzalni bawełny, kotłowni, składów i magazynów.

Rozbudowano też zespół bielnikowy, zlokalizowany na terenie dawnej bielarni „Szyszka”. Wzniesiony kompleks mimo różnych lat stawiania poszczególnych elementów otrzymał jednolitą koncepcję planistyczną<sup>20</sup>.

Na końcowe lata tego okresu przypada początek wznoszenia zabudowy o charakterze publicznym. Przy rynku, na placu ofiarowanym przez hr. Feliksa Sobańskiego, w 1882 r. stanął budynek ochrony dla 360 dzieci robotników fabrycznych. Piętrowy, wolnostojący obiekt, otoczony dużym ogrodem do zabaw, składał się z korpusu głównego i pawilonów<sup>21</sup>. W tym samym roku przy ul. Teklinowskiej 4 oddano do użytku budynek szkolny z salą gimnastyczną. Tzw. stara szkoła o kubaturze 3920 m<sup>3</sup> i powierzchni 490 m<sup>2</sup> założona została na planie krzyża z prostokątnym skrzydłem północnym. Na południe od szkoły usytuowano salę gimnastyczną.

Przez długi okres w osadzie nie było kościoła. Znajdował się on dopiero w oddalonych o 6 kilometrów Wiskitkach, siedzibie miejscowej parafii. Budowę pierwszego kościoła w Żyrardowie rozpoczęto w 1882 r. We wschodniej części osady wzniesiono trzynawowy kościół p.w. Św. Karola Boromeusza, o jednoprzęsłowym, wyodrębnionym prezbiterium. Podział horyzontalny budynku stanowił wysoki cokół i arkadowy gzyms koronujący. Okna umieszczono w profilowanych ościerzach, a ścianki

<sup>19</sup> Panorama Żyrardowa z ok. 1880 r. Muzeum Okręgowe w Żyrardowie.

<sup>20</sup> Plan z 26 I 1899 r. wyk. C.W. Richter, WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1004.

<sup>21</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1471/1 i 1490/3—6, oraz widok elewacji frontowej — Album Zakładów Żyrardowskich z roku 1900 i panorama Żyrardowa z 1899 r. — oryg. Muzeum Okręgowe w Żyrardowie.

podokienne ozdobiono motywem ślepej arkady i ostrołukowymi blendami<sup>22</sup>.

Wybudowanie kościoła oraz założenie w 1881 r. trzyhektarowego cmentarza na terenach położonych na północny wschód od granic osady fabrycznej<sup>23</sup> umożliwiło zorganizowanie w roku następnym odrębnej parafii.

Rozbudowa Żyrardowa w latach siedemdziesiątych i na początku osiemdziesiątych XIX w. odbywała się na ogół zgodnie z planem regulacyjnym z 1871 r., zrezygnowano jednak z szeregu elementów — przeprowadzenia kilku ulic i oddzielenia rynku od placu kościelnego.

Przed 1885 r. na rogu ulic Wiskitskiej i Długiej powstała resursa. Główny budynek usytuowany w linii pierzeji ul. Wiskitskiej założony został na planie prostokąta zbliżonego do kwadratu. W 1899 r. do elewacji północnej resursy dobudowano jednotraktowe skrzydło biblioteki. Od strony zachodniej do korpusu głównego przylegał budynek mieszczący salę teatralną z hallem. Wejście główne, umieszczone w ryzalicie, zostało zamknięte półkoliście. Kondygnacje resursy dzielił gzyms kordonowy<sup>24</sup>. Na północ od niej został wzniesiony długi parterowy budynek kęglarni.

W sąsiedztwie resursy, przy ul. Długiej 1, naprzeciwko pałacyku właściciela zakładów, zakończono w 1885 r. budowę dwupiętrowego gmachu Zarządu Towarzystwa. Obszerny kantor składał się z głównego korpusu zwróconego fasadą na południe oraz parterowego skrzydła północnego, usytuowanego na osi środkowej gmachu głównego. Wyposażenie architektoniczne kantoru stanowiły gzymsy, obramienia okienne i lizeny<sup>25</sup>.

Utworzenie w 1885 r. Towarzystwa Akcyjnego Zakładów Żyrardowskich wywarło zasadniczy wpływ na dalszy systematyczny rozwój bazy ekonomiczno-technicznej zakładów oraz wydatnie przyczyniło się do ożywienia ruchu budowlanego na terenie osady fabrycznej.

Od połowy lat 80-ych ubiegłego stulecia obszar Żyrardowa wkracza w drugą fazę cyklu rozwojowego — fazę wypełniająco-uzupełniająca. W obrębie osady fabrycznej powstały wówczas nowe układy. Pozostało to w związku ze wznoszeniem zespołów budynków rezydencjonalnych i mieszkaniowych. W Żyrardowie nie wystąpiło przenikanie prze-

<sup>22</sup> Projekt przebudowy z 1891 r. WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1607—1609.

<sup>23</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 42 i 1613.

<sup>24</sup> Tamże, sygn. 1569/2-3, 1571/24, 1575.

<sup>25</sup> Przebudowany w 1896 r. główny budynek, założony na planie litery „H” z wydatnym prostokątnym ryzalitem na osi elewacji południowej, został nakryty dwuspadowym dachem z lukarnami. Główne wejście na osi ryzalitu południowego. Tamże, TAZŻ, sygn. 1464/3 i 1955/18-19.

mysłu na tereny budownictwa mieszkaniowego, charakterystyczne dla innych ośrodków przemysłowych, zwłaszcza Łodzi.

W latach 1885—1896 nacisk przesuwa się na budownictwo mieszkaniowe. Szczególnie silnie zabudowuje się centrum osady przy prawie nie zmienionej sieci ulicznej. Wytyczono wówczas tylko trzy nowe ulice: Szopena, Ściegiennego i Farbiarską.

Nastąpił jedenastoletni okres o charakterze wielkiej koniunktury, osiągając szczyt w roku 1896. W obrębie osiedla robotniczego zrealizowano główną oś — ul. Nowy Świat, która otrzymała zabudowę obustronną 15 domami robotniczymi<sup>26</sup>, ul. Długa (ob. Marchlewskiego) — biegnąca do ul. Wiskitskiej i jej przedłużenie w kierunku zachodnim do ul. Sokulskiej. Ul. Długa została zabudowana po obu stronach piętrowymi, wolnostojącymi w linii pierzeji domami robotniczymi (25 budynków)<sup>27</sup>.

Rozwój Żyrardowa na osi południkowej postępował przede wszystkim w kierunku północnym, bowiem na południu zabudowę ograniczały grunty folwarczne Rudy Guzowskiej i linia kolejowa. W latach osiemdziesiątych obszary północne Żyrardowa tonęły jeszcze w zieleni. Murowane domy kończyły się na wysokości ul. Długiej. W okresie 1885—1896 rozpoczęto wznoszenie domów mieszkalnych przy ul. Teklinowskiej (ob. Waryńskiego)<sup>28</sup>. Najstarsza ulica osady Wiskitska na odcinku od ul. Teklinowskiej do ul. Familijnej (ob. Mireckiego) została zabudowana 13 domami urzędniczymi i robotniczymi. Krajobraz następnego odcinka ul. Wiskitskiej w kierunku północnym stanowiły pola orne wsi Teklinowa i Kozłowic. W latach 1885—1889 w linii pierzeji ul. Wiskitskiej wzniesiono 4 domy mieszkalne dla urzędników (nr 7, 14, 16, 17) o dość bogatym wystroju architektonicznym skupionym na elewacji frontowej z profilowanymi gzymsami kordonowymi i koronującymi<sup>29</sup>.

W miarę rozbudowy ulic Nowego Światu i Długiej postępowała za-

<sup>26</sup> W 1896 r. na zabudowę ul. Kościuszki, obok budynków wystawionych w latach 1867—1871, składały się domy nr 1, 2, 4 wybudowane w latach 1885—1886 oraz nry 6, 8, 10, 12, 14 wystawione w latach 1890—1891. Były to budynki piętrowe, częściowo podpiwniczone, o kubaturze 1815 i 1980 m<sup>3</sup>. Tamże, TAZŻ, sygn. 1465/1, 1465/2, 1955/18-19.

<sup>27</sup> W latach 1889—1891 przy ul. Długiej wzniesiono następujące budynki: a) nry 3, 5, 7, 11, 14 o pow. 242 m<sup>2</sup> i kub. 2170 m<sup>3</sup>, b) nr 12 o pow. 286 m<sup>2</sup> i kub. 2002 m<sup>3</sup>, c) nry 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 o pow. 210 m<sup>2</sup> i kub. 1470 m<sup>3</sup>. Tamże, sygn. 1464/6, 1464/10-12, 1955/18-19.

<sup>28</sup> Pod nrem 2 zbudowano przed 1885 r. dwukondygnacyjny budynek mieszkalny dla urzędników o pow. 342 m<sup>2</sup> i kub. 3078 m<sup>3</sup>. Tamże, TAZŻ, sygn. 1467/1, 1955/18-19. Pod nrem 6 w latach 1885—1886 wzniesiono znacznie skromniejszy dom robotniczy o pow. 264 m<sup>2</sup> i kub. 1980 m<sup>3</sup>. Tamże, sygn. 1467/3.

<sup>29</sup> Tamże, sygn. 1460/13, 1460/25, 1955/18-19.

budowa przecznic i terenów sąsiednich. Zrealizowano w obrębie osiedla robotniczego 4 ulice: Strażacką (ob. Krajewskiego)<sup>30</sup>, Szkolną (ob. Dzierżyńskiego)<sup>31</sup>, Średnią (ob. Żukowa)<sup>32</sup> i Kościelną (ob. Żymierskiego)<sup>33</sup>.

W pobliżu tzw. „familijniaka”, największego budynku mieszkalnego osady, przy ul. Familijnej w latach 1885—1886 stanęły dwa piętrowe domy robotnicze<sup>34</sup>. Dwa lata później przystąpiono do zabudowy domami robotniczymi, równoległej do Nowego Świata, ul. Stokrzyskiej, przy której wzniesiono 7 wolnostojących niewielkich budynków<sup>35</sup>.

Przejawy funkcji wielkokapitalistycznych Towarzystwa Akcyjnego Zakładów Żyrardowskich znajdowały też swój wyraz we wznoszeniu gmachów rezydencjonalnych i obiektów użyteczności publicznej. W połowie lat 80-ych XIX w. podjęto realizację dzielnicy mieszkaniowej o charakterze reprezentacyjnym, którą stanowił wyraźnie wyodrębniony w krajobrazie Żyrardowa zespół usytuowany na zachód od osiedla robotniczego, po drugiej stronie ul. Wiskitskiej<sup>36</sup>. Na niewielkim terenie zamkniętym ulicami: Długą, Zieloną, Bielnikową i Wiskitską, przy wytyczonej w 1885 r. ul. Parkowej (ob. Związku Walki Młodych), wybudowano w latach 1885—1892 zespół siedmiu dwupiętrowych, otoczonych niewielkimi ogrodami, budynków przeznaczonych dla wyższego personelu przedsiębiorstwa. Domy te wyróżniały się starannie ukształtowanymi elewacjami z elementami dekoracyjnymi wykonanymi w tynku oraz drugim piętrem umieszczonym w dachu mansardowym z lukarnami<sup>37</sup>.

Dopełnieniem tego zespołu jest wzniesiony w latach 1885—1890, po drugiej stronie ul. Zielonej, dom mieszkalny współwłaściciela zakładów, który spełniał ważną funkcję reprezentacyjną. Tzw. willa Dittricha

<sup>30</sup> W latach 1885—1886 wzniesiono dwa piętrowe murowane domy robotnicze o pow. 262 m<sup>2</sup> i kub. 2620 m<sup>3</sup>. Tamże, TAZŻ, sygn. 1461/1, 1475/2, 1955/18-19.

<sup>31</sup> Przy ul. Szkolnej wystawiono w latach 1885—1886 sześć domów robotniczych (nry 2, 4, 6, 8, 10, 12) o pow. 286 m<sup>2</sup> i kub. 2145 m<sup>3</sup>. Tamże, sygn. 1482/3-4, 1955/18-19.

<sup>32</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1462/1-2,5, 1955/18-19 — budynki nry 1—6, 8, 10, 12.

<sup>33</sup> Nry 1, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 13 — domy robotnicze wybudowane w latach 1885—1886. Tamże, TAZŻ, sygn. 1466/5, 1466/2-3.

<sup>34</sup> Ul. Familijna nry 3 i 5. Tamże, TAZŻ, sygn. 1470/2, 1955/18-19.

<sup>35</sup> Ul. Stokrzyska nry 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11. Tamże, TAZŻ, sygn. 1468/1, 1955/18-19, panorama Żyrardowa z ok. 1900 r. Muzeum Okręgowe w Żyrardowie.

<sup>36</sup> WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1428; Zbiór ikonograficzny — panorama Żyrardowa z ok. 1899.

<sup>37</sup> Ul. Parkowa nry 2, 4, 6, 10, 12 — domy wybudowane w latach 1885—1886, nr 8 w latach 1886—1887 i nr 1 w latach 1892—1893. Tamże, sygn. 1459/1-2, 4, 1478, 1955/18-19.

(ob. Muzeum), położona w parku krajobrazowym<sup>38</sup> nad rzeczką Pisią, w najbliższym sąsiedztwie fabryki, jest stosunkowo niewielkim budynkiem o powierzchni 216 m<sup>2</sup>, z bogatym wystrojem elewacji<sup>39</sup>. Należy zaliczyć ją obok resursy i kantoru głównego do grupy najbardziej okazałych obiektów architektonicznych Żyrardowa. W tym samym okresie w jej pobliżu, przy ul. Zielonej nr 3 i 4, wzniesiono dwa dwupiętrowe domy mieszkalne dla urzędników o 2 mieszkaniach pięcioizbowych na każdej kondygnacji<sup>40</sup>.

Na terenie położonym między parkiem a rzeczką Pisią w 1885 r. przystąpiono do budowy kolonii urzędniczej. Do 1896 r. wystawiono 6 piętrowych domów mieszkalnych, usytuowanych rytmicznie na niewielkich działkach po obydwu stronach ul. Sokulskiej<sup>41</sup>. W razie potrzeby kolonia mogła się rozbudować w kierunku północno-zachodnim, poprzez parcelację przyległego pasa terenu.

Na północ od centralnej fabryki, w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu bielnikowego, zaprojektowano pas zabudowy mieszkaniowej, przeznaczonej dla niższej kadry technicznej przedsiębiorstwa. W okresie 1886—1889 przy ul. Bielnikowej nr 3 i 5 wybudowano dwa domy mieszkalne dla pracowników administracyjnych<sup>42</sup> oraz przebudowano wystawiony w 1885 r. dom robotniczy<sup>43</sup>.

Interesująco przedstawia się oprawa placu rynkowego. Pierzeję zachodnią tworzył fragment ul. Wiskitskiej. W południowo-zachodnim narożu placu w roku 1889 stanął budynek nakryty czterospadowym dachem, o starannie ukształtowanych elewacjach, z narożnikami górnych

<sup>38</sup> S. Łoza informuje o zaprojektowaniu parku w Żyrardowie przez Karola Sparmanna, znanego ogrodnika Warszawskiego Ogrodu Botanicznego (*Architekci i budowniczowie*, s. 287). Trudno zgodzić się z twierdzeniem K. Dumały (*Przemiany przestrzenne...*, s. 289), że Żyrardów miał tylko dwa założenia zielone: park i niewielki ogród przed fabryką, zlikwidowany ok. 1867 r. W końcu XIX w. w Żyrardowie źródła odnotowują obok parku koło willi Dittricha — park Ludowy przy ul. Sokulskiej i park na Rudzie (teren zlokalizowany wzdłuż al. Dittricha w pobliżu stacji kolejowej). WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1360.

<sup>39</sup> Założony na rzucie prostokąta parterowy budynek na wysokich piwnicach, z piętrzem umieszczonym w dachu. Trzyosiowe ryzality na osiach elewacji frontowej (wsch.) i ogrodowej (zach.). Od ogrodu taras na wysokim boniowanym cokole. Pałacyk nakryty mansardowym dachem z facjatkami na osi elewacji, flankowanymi owalnymi lukarnami. Szczyty połączy dachowych ozdobiono kratą z dekoracyjnymi sterczynami w narożach. Tamże, sygn. 1458/1 i panorama Żyrardowa z 1899 r.

<sup>40</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1459/3, 1477/5, 1955/18-19.

<sup>41</sup> Ul. Sokulska nr 1, 3, 8, 12, 14 — domy zbudowane w latach 1885—1886, nr 2 w okresie 1891—1892. Tamże, TAZŻ, sygn. 1457/2,5,8, 1476/1, 1955/18-19.

<sup>42</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1469/5, 1955/18-19.

<sup>43</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1469/6.

kondygnacji i ryzalitami ujętymi pasami lizen. Ryzalit północny budynku wieńczył ozdobny szczyt ze ścianką attyki, ozdobioną motywem ślepej balustrady<sup>44</sup>.

Na terenach położonych w kierunku północno-wschodnim od rynku przystąpiono do realizacji zabudowy o charakterze usługowym. Panujący zły stan zdrowotny w osadzie, jak również epidemia cholery wpłynęły bezpośrednio na decyzję budowy nowego szpitala. Przy ul. Długiej 9 (ob. Marchlewskiego 3) w 1891 r. rozpoczęto budowę. Dokumentację opracowano wzorując się na szpitalu „Carola” w Dreźnie (1876—1878), reprezentującym najnowsze rozwiązania w budownictwie szpitalnym<sup>45</sup>. Szpital żyrardowski wyposażony w centralne ogrzewanie typu wentylacyjnego (firmy Emil Kelling z Drezna) posiadał filtry, kanalizację i instalację elektryczną zasilaną przez fabrykę. Ogólny koszt budowy obiektu przewidzianego na 80 łóżek wyniósł ok. 225 tys. rs. Budynek wzniesiony w północno-wschodniej części osady z trzech stron otaczała izolacyjna zieleń ogrodu powstałego na przydzielonym obszarze wielkości 2/3 ha. Całe założenie<sup>46</sup> składało się z piętrowej części administracyjnej połączonej z pawilonem dla mężczyzn i kobiet oraz z oddzielnych pawilonów dla psychicznie chorych i baraku cholerycznego. Uzupełnienie stanowiły pralnia, kostnica i budynki gospodarcze. Otwarcie nowego szpitala nastąpiło w styczniu 1896 r.

W pobliżu szpitala przy ul. Średniej w końcu lat 80-ych wystawiono przytułek, poważnie powiększony i przebudowany w okresie 1896—1898. Na terenie ogrodu o powierzchni 1600 m<sup>2</sup> wzniesiono obiekt o trzech kondygnacjach, mieszczący 16 pokoi dla 46 osób. Skanalizowany budynek, wyposażony w oświetlenie elektryczne, po przebudowie posiadał 3 werandy i świetlicę<sup>47</sup>.

Na obszernym placu między ulicami Teklinowską, Szkolną i Długą oddano do użytku w 1892 r. dwupiętrowy budynek nowej szkoły, znacznie powiększony cztery lata później przez dobudowanie skrzydła<sup>48</sup>.

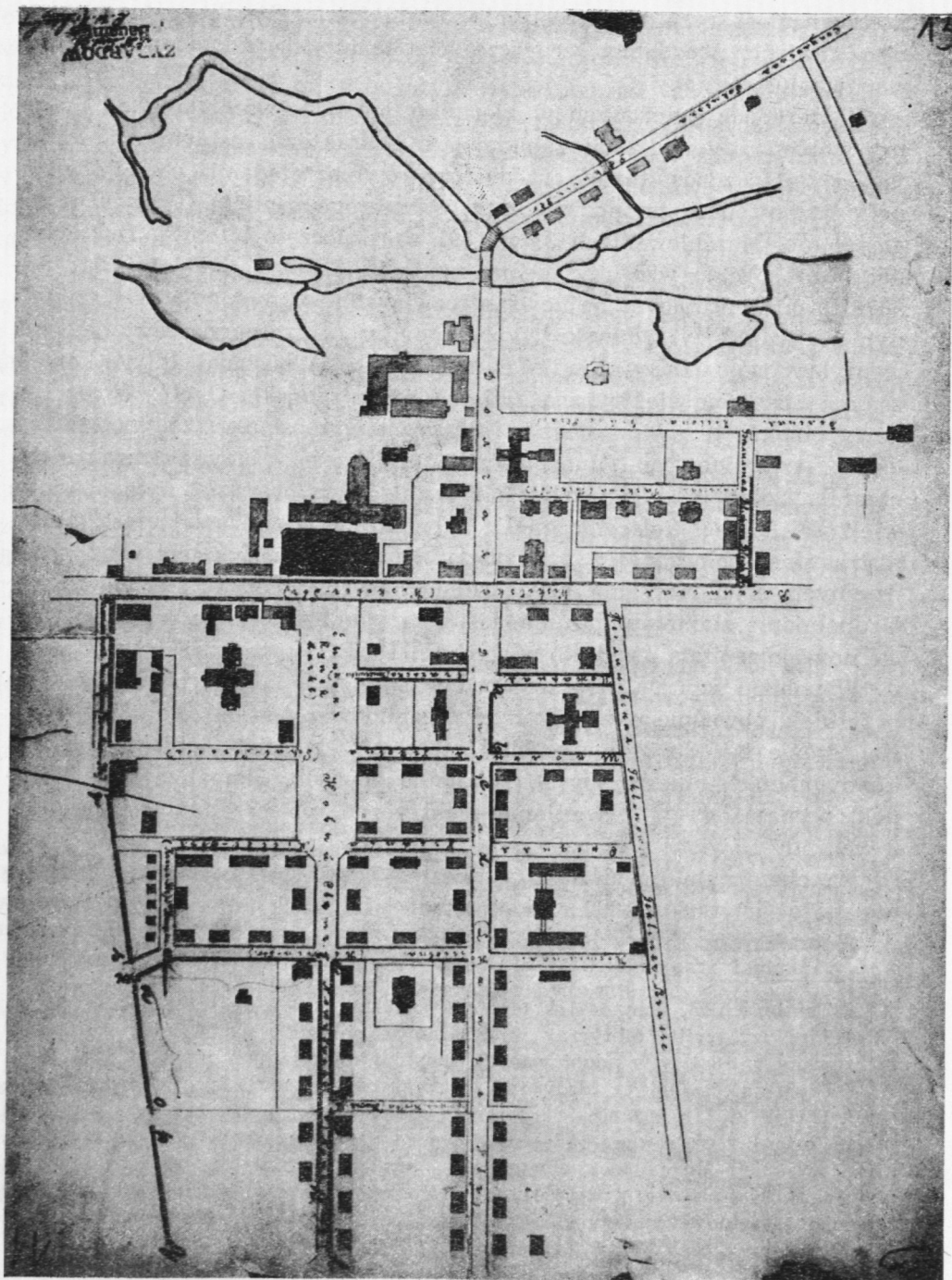
<sup>44</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1471/4, 1490/7, 1955/18-19.

<sup>45</sup> Pierwszy szpital fabryczny w Żyrardowie obliczony na 40 łóżek został zorganizowany w 1884 r. w adoptowanym budynku mieszkalnym przy ul. Szkolnej 2. A. Olszewski, *Opieka zdrowotna w Żyrardowie do 1915 r.* „Problemy Lekarskie”, 1975, z. 2—3, s. 403, 406.

<sup>46</sup> Złożony z piętrowego budynku głównego i 2 parterowych skrzydeł bocznych, które wysunięte ku północy obejmowały obszerny dziedziniec. Wnętrze budynku głównego dwutraktowe z korytarzem pośrodku. Skrzydła boczne jednotraktowe z sieniami usytuowanymi na osi łączników. Elewacje nieotynkowane z elementami dekoracyjnymi z cegły. WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1464/8.

<sup>47</sup> Tamże, sygn. 1464/14 i 1601/3—5.

<sup>48</sup> Projektantem budynku był architekt A. Berger z Lipska. Obiekt założony na rzucie wydłużonego prostokąta, o pow. 548 m<sup>2</sup>, z krótkimi skrzydłami z boku



Plan osady fabrycznej Żyrardów, 1896 r. WAP Żyrardów, TAZŻ 1354

Porównanie planu Żyrardowa wykonanego przez C.W. Richtera 25 września 1896 r. z wcześniejszymi źródłami kartograficznymi wykazuje konsekwentne realizowanie przez właścicieli zakładów koncepcji rozplanowania osady fabrycznej, z wyraźnym rozgraniczeniem terenów dostosowanym do rodzaju zabudowy. O wadze, jaką przywiązywano do zagadnień budowlanych, świadczy bez wątpienia powołanie na początku lat 90-ych XIX w. Wydziału Budowlanych Zakładów<sup>49</sup>.

Handlowo-usługowy ośrodek osiedla zlokalizowano w pobliżu rynku. Przy zbiegu ulic Wiskitskiej i Bielnikowej w 1896 r. rozpoczęto budowę domu przeznaczonego na lokale sklepowe i mieszkania dla urzędników. Oddany do użytku w 1899 r. obiekt, założony na planie litery „L”, składał się z dwóch piętrowych budynków ustawionych do siebie pod kątem prostym, zamykającym z dwóch stron mały plac otwarty od pierzeji ulicy. Na początku XX w. do północnej ściany skrzydła wschodniego dobudowano dwupiętrowy dom mieszkalny.

Przystąpiono również do zabudowy dwóch z trzech wolnych naroży placu rynkowego. Przy ul. Wiskitskiej 12 (ob. 1 Maja 54), naprzeciwko starej tkalni, wzniesiono duży (520 m<sup>2</sup> pow.) trzykondygnacyjny dom mieszkalny, przebudowany w 1906 r.<sup>50</sup> Po przekątnej placu (Rynek nr 5), na rogu ul. Szkolnej, stanął dwupiętrowy budynek szkolny z ryzalitem frontowym o ozdobnym szczycie zwieńczonym arkadowym fryzem<sup>51</sup>.

Na przełomie XIX i XX wieku Żyrardów uzyskał dwie dominanty architektoniczne w postaci kościoła ewangelickiego wzniesionego przy ul. Sokulskiej oraz kościoła katolickiego pod wez. NMP, usytuowanego na obszernym placu kościelnym w centrum osady. Wystawiony w 1898 r. według projektu architekta Lossnera wysoki, strzelisty neogotycki budynek kościoła ewangelickiego, otoczony cmentarzem kościelnym, sta-

---

elewacji południowej, nakryty mansardowym dachem z lukarnami. Od strony północnej na osi budynku jednoosiowy ryzalit z głównym wejściem. Fasada 17-osiowa, boczne ryzality w części korpusu głównego ślepe. Fasady skrzydeł bocznych 4-osiowe, zaś fasada południowa 7-osiowa z trzysiosowym poziomym ryzalitem. Tamże, sygn. 1464/9, 1580—1582.

<sup>49</sup> Pierwsze projekty budowlane zatwierdzone przez Bauamt Żyrardów pochodzą z 1892 r.

<sup>50</sup> Budynek na planie litery „L”, ze ściętym narożnikiem oraz pozornym ryzalitem przy elewacji wschodniej, podpiwniczony, nakryty niskim dwuspadowym dachem. Ściany narożnika wieńczą trzy trójkątne szczyty ozdobione kostkowym gzymsem. Tamże, sygn. 1426/6, 1460/20-21, 1955/18-19, foto z ok. 1939 r. Muzeum Okręgowe w Żyrardowie.

<sup>51</sup> Tzw. Cantorschule u. Mädchenschule wystawiona w latach 1896—1899. WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1490/8-9, 1585.



nowił dominantę architektoniczną zachodniej części osady fabrycznej<sup>52</sup>.

W tym samym roku wyłoniono komitet budowy drugiego kościoła katolickiego. W latach 1900—1903 powstał neogotycki kościół zaprojektowany przez Józefa Dziekońskiego w wielkiej skali, znacznie przekraczającej zamierzenia autorów koncepcji rozplanowania Żyrardowa sprzed trzydziestu lat<sup>53</sup>. Trójnawowy, bazylikowy z transumptem kościoł p.w. NMP, z dwuprzęsłowym prezbiterium zamkniętym trójbocznie, stanowił obok głównego budynku zakładów centralną dominantę w krajobrazie Żyrardowa, w postaci dwu kwadratowych wież nakrytych ostrołukowymi hełmami, które usytuowano na przedłużeniu naw bocznych od strony zachodniej. Na przylegającej do placu kościelnego działce, w obrębie dzisiejszych ulic: Żukowa, Ściegiennego, Dzierżyńskiego i pl. Wolności, w roku 1903 wybudowano piętrowy budynek plebanii, z mieszkalnym poddaszem, otoczony niewielkim ogrodem.

Obraz inwestycji wznoszonych przez Zarząd Towarzystwa byłyby niepełny, gdybyśmy nie wspomnieli o jeszcze dwóch obiektach. Były to budynki straży pożarnej i aresztu. Przy ul. Bielnikowej 2, w głębi działki, oddzielony od ulicy małym dziedzińcem, w latach 1894—1896 stanął piętrowy budynek straży pożarnej<sup>54</sup>. Na wschodnim krańcu osady, w pobliżu siedziby wójta, przy ul. Długiej (ob. Marchlewskiego 12 b) ok. 1899 r. ukończono budowę aresztu.

Intensywnemu rozwojowi budownictwa towarzyszyło zorganizowane zakładanie zieleni. W połowie lat dziewięćdziesiątych w rejonie al. Dittricha założono w kształcie nieregularnego sześcioboku tzw. „Park na Rudzie”<sup>55</sup>, służący obok Lasu Radziejowickiego mieszkańcom osady fabrycznej za miejsce wypoczynku. Dużą wagę przywiązywano również do właściwego zaopatrzenia Żyrardowa w wodę. W 1893 r. wybudowano jedną z pierwszych studni artezyjskich. Ok. 1896 r. mieszkańcy Żyrardowa korzystali już z 31 studni rozmieszczonych w różnych punktach osady<sup>56</sup>. W 1894 r. przystąpiono również do regulacji rzeczki Pisi w re-

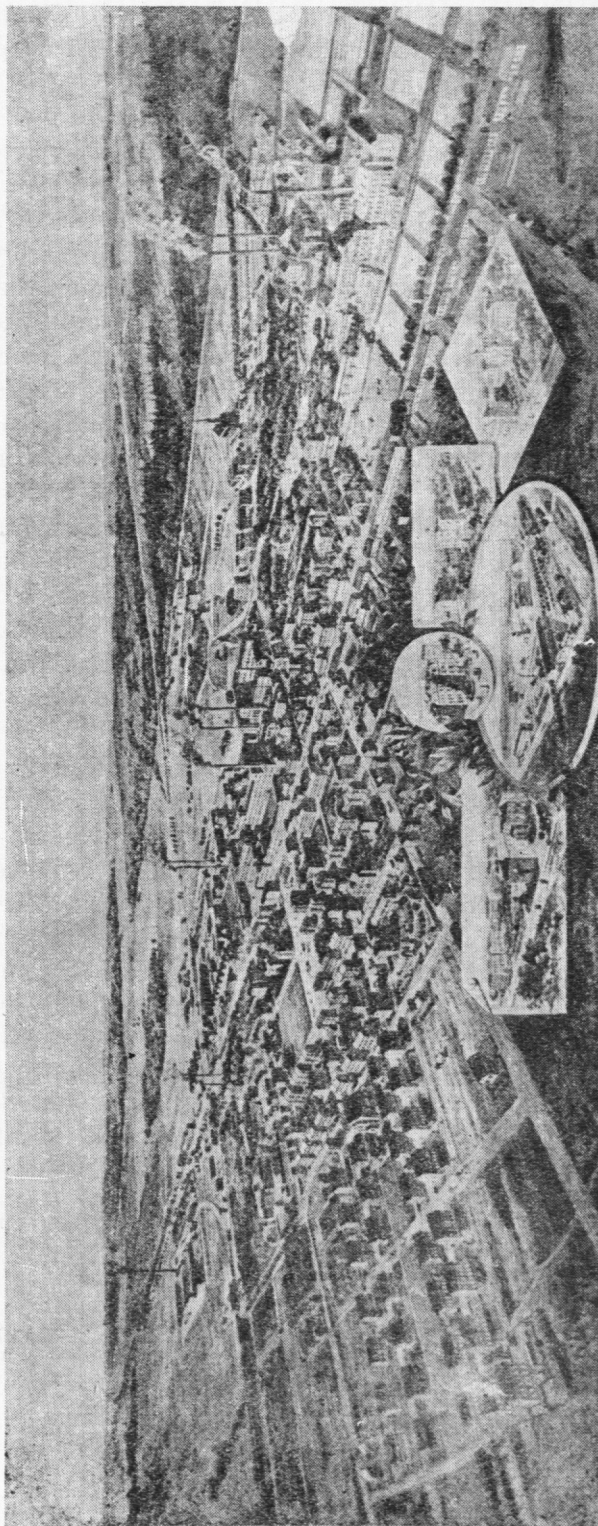
<sup>52</sup> Gmach kościelny murowany z radziejowickiej cegły, z nawą prostokątną i prezbiterium wyższym, jednoprzęsłowym, zamkniętym trójbocznie. Od wschodu czworoboczna wieża dwukondygnacyjna, zwięzająca się ku górze, zwieńczona trójkątnymi szczykami, nakryta ostrołukowym hełmem pokrytym blachą. Dach nad korpusem głównym kościoła i prezbiterium dwuspadowy, kryty dachówką. T. Szyburska, *Dokumentacja konserwatorsko-urbanistyczna Żyrardowa*, Warszawa 1976, t. III.

<sup>53</sup> WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1606—1609.

<sup>54</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1469/1-4.

<sup>55</sup> Inwentaryzacja „Parku na Rudzie” z 11 X 1897 r. Tamże, TAZŻ, sygn. 1360.

<sup>56</sup> Korespondencja z W. Łabęckim, hydraulikiem z Warszawy, oraz plan rozmieszczenia studni na terenie osady z roku 1896. Tamże, TAZŻ, sygn. 1359, k. 3,9.



Panorama Żyrardowa, 1899 r. WAP Żyrardów, Zbiór ikonograficzny

jonie młyna na Rudzie i linii kolejowej. Cztery lata później (1898 r.) kosztem 1300 rs. uregulowano odcinek Pisi od przędzalni wełny do farbiarni zespołu bielnikowego<sup>57</sup>.

Powoli zanikało też używanie historycznych nazw miejscowości, jak Ruda Guzowska, Szyszka, Mariampol, wypieranych przez określenie Żyrardów.

Pod koniec XIX wieku Zakłady Żyrardowskie osiągnęły optimum wielkości przedsiębiorstwa pod względem liczby zatrudnionych. W rezultacie Żyrardów stał się w latach osiemdziesiątych XIX w. piątym co do wielkości (po Wrocławiu, Łodzi, Warszawie i Królewskiej Hucie) ośrodkiem przemysłowym na dzisiejszych ziemiach polskich<sup>58</sup>. Dalszy wzrost produkcji osiągnięto głównie drogą ciągłego doskonalenia mechanizacji procesów produkcyjnych i wydajności pracy.

Nie wznoszono nowych wielkich obiektów fabrycznych, modernizowano natomiast już istniejące. W latach 1890—1910 rozbudowano lub przebudowano budynki pończoszarni, przędzalni wełny, tkalni, centralnych warsztatów mechanicznych, magazynu lnu i przędzy, ekspedycji wyrobów gotowych, magazynu centralnego, a także bielników w Żyrardowie i Jaktorowie<sup>59</sup>. Wybudowano pomieszczenia na warsztat tokarski, kotłownię, kuźnię, krochmalnię, farbiarnię oraz magazyn i ekspedycję wyrobów pończoszniczych. Rozbudowano również czesalnię, starą przędzalnię lnu i przędzalnię bawełny<sup>60</sup>.

W okresie lat 1909—1914 przebudowany został i zmodernizowany bielnik przędzy, zbudowano most z nakryciem między starą a nową przędzalnią lnu oraz magazyn<sup>61</sup>. Największą inwestycją poczynioną w tym czasie było wybudowanie w 1912 r. nowej przędzalni lnu<sup>62</sup>.

Zarząd Towarzystwa wiele uwagi poświęcał wprowadzeniu udoskończeń technologicznych do procesów produkcyjnych. Znalazło to wyraz w zastosowaniu w 1892 r. wentylacji, czyszczenia i zwilżania powietrza w przędzalni lnu, przebudowie starej suszarni w 1896 r., zainstalowaniu w 1905 r. urządzeń odkurzających w czesalni lnu, udoskonalonych w 1912 r. i wzbogaconych w aparaturę nawilżającą<sup>63</sup>.

<sup>57</sup> Projekt regulacji rzeczki Pisi z 2 VII 1894 r. i plan nr 115 z 5 XI 1898 r. Tamże, TAZŻ, sygn. 1356, k. 4, 18.

<sup>58</sup> S. Misztal, *Przemiany w strukturze przestrzennej przemysłu na ziemiach polskich w latach 1860—1965*, Warszawa 1970, s. 24.

<sup>59</sup> WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1137, 922—923, 935, 1238, 909, 1185, 1204, 1132, 999.

<sup>60</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1254, 684, 1182, 1172, 1145, 687, 1955.

<sup>61</sup> Tamże, sygn. 974—977, 645, 1208.

<sup>62</sup> Tamże, sygn. 696—718, 975, 1208, 777, 883.

<sup>63</sup> Tamże, sygn. 777, 878—879, 883.

Na lata 1901—1908 przypada modernizacja zakładowej sieci wodociągowej z pompownią. Główny zbiornik wody i pompę umieszczono na budynku przedzalni lnu<sup>64</sup>. W 1905 r. opracowany został plan sytuacyjny i projekt elektrycznej transmisji w centralnej fabryce. W 1910 r. wykonano kompleksowy plan elektryfikacji zakładów obejmujący wszystkie wydziały produkcyjne. Planowany koszt realizacji tego zamierzenia obliczony został na sumę 1 805 087 rubli<sup>65</sup>.

Prowadzone na tak szeroką skalę inwestycje powodowały nieustanny wzrost majątku trwałego zakładów. Narastający wzrost kapitałów prowadził do dalszego rozwoju zakładów i pełnej wystarczalności w zakresie techniczno-produkcyjnym. Pod koniec XIX w. było to już przedsiębiorstwo wielowydziałowe, którego produkcja miała charakter masowy. W 1895 r. zakłady wytworzyły: 200 tys. sztuk płótna, 250 tys. kuponów tkanin wzorzystych, 250 tys. tuzinów pończoch i wyrobów dziewiarskich. Z fabryki wyrobów lnianych Zakłady Żyrardowskie przekształciły się w wielki kombinat włókienniczy, który do wybuchu I wojny światowej był największym zakładem przemysłowym w Królestwie Polskim i największą fabryką wyrobów lnianych w Europie.

Ogólna wartość budynków, maszyn i urządzeń wzrosła na przestrzeni lat 1886—1914 z 4 615 038 do 11 996 983 rs., a więc prawie 2,5 raza. Tempo tego wzrostu było dosyć równomierne i rozkładało się proporcjonalnie na wszystkie lata. Jedynie okres 7 lat, zamykający się datami 1901—1908, wykazywał najmniejszą dynamikę wzrostu. Wiązało się to niewątpliwie z powszechnym kryzysem ekonomicznym i walkami rewolucyjnymi.

Rozwój zakładów Towarzystwa Akcyjnego „Hielle i Dittricha” odbywał się w warunkach ucisku i wyzysku kapitalistycznego robotników żyrardowskich. Względy społeczno-gospodarcze w pierwszym rządzie decydowały o inwestowaniu kapitałów w budownictwo mieszkaniowe dla robotników. Mieszkania będące własnością fabryki wiązały z nią robotników i zapewniały przedsiębiorstwu stabilizację załogi. Stanowiły również poważny czynnik oddziaływania psychicznego. Przydzielano je w pierwszym rządzie robotnikom cudzoziemcom, personelowi majstrowskiemu i robotnikom, którzy wykazywali największą lojalność wobec przełożonych. Pozostali robotnicy, a tych była przeważająca większość, musieli szukać pomieszczeń sublokatorskich w okalających osadę wsiach.

Od początku lat 80-ych XIX w., jak wynika z dostępnych materiałów

<sup>64</sup> Tamże, sygn. 685, 1225.

<sup>65</sup> Energia elektryczna w fabryce żyrardowskiej została zainstalowana w 1885 r. *Obzor warszawskiej gubernii za 1885 god*, Warszawa 1886, s. 4—5, WAP Żyrardów. TAZŻ, sygn. 1220.

źródłowych, czynne było fabryczne kąpielisko i pralnia. Zlokalizowano je w jednym specjalnie w tym celu wzniesionym budynku w pobliżu centralnej fabryki<sup>66</sup>.

Zorganizowano również na terenie osady fabrycznej sieć placówek handlowych i usługowych. Do zakładów należały sklepy, młyny i rzeźnia. Miały one zaopatrywać robotników w artykuły pierwszej potrzeby po możliwie stałych cenach i w pewnym tylko stopniu łagodzić ciężkie warunki materialne. Tego rodzaju działalność prowadzona była od lat 70-ych ubiegłego wieku. W 1899 r. na południowo-wschodnim krańcu osady, przy ul. Familijnej (ob. Mireckiego 54), wybudowano nową rzeźnię fabryczną<sup>67</sup>.

W latach 1901—1903 obserwowany niebywały zastój budowlany w Żyrardowie. W okresie tym na terenie osady nie wzniesiono ani jednego budynku mieszkalnego (zob. tabela 1. Budownictwo mieszkaniowe osady fabrycznej Żyrardów w latach 1885—1914).

W 1896 r. nie posiadający praw miejskich Żyrardów łącznie ze strefą peryferyjną liczył 28,8 tys. ludności mieszkającej w 426 domach<sup>68</sup>, z cze-

Tabela 1  
Budownictwo mieszkaniowe osady fabrycznej Żyrardów  
w latach 1885—1914

Rok	Liczba budynków mieszkalnych ogółem	% wzrostu w stosunku do 1885 r.	W tym fabrycznych	W tym prywatnych	Liczba rodzin robotniczych i urzędniczych
1885	56	100,0	56	—	•
1892/1893	69	123,2	69	—	•
1896	121	216,0	119	—	•
1900/1901	142	253,6	140	2	851
1902	142	253,6	140	2	810
1903/1904	143	255,3	140	3	828
1907/1908	146	260,7	146	—	868
1909/1910	151	269,6	151	—	869
1910/1911	150	267,8	150	—	876
1911/1912	150	267,8	150	—	876
1913/1914	132	235,7	132	—	879

Źródło: BUW. Sprawozdania Zarządu Tow. Akc. Zakładów Żyrardowskich, za lata 1885, 1892/1893, 1900/1901, 1901/1902, 1903/1904; Muzeum Okręgowe w Żyrardowie, sygn. 682, 4035/2, 4034, 676.

<sup>66</sup> WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 42. Przygotowany artykuł do „Kłosów” wyimienia w 1882 r. wśród obiektów fabrycznych pralnię i kąpielisko. Informacja ta znajduje potwierdzenie w *Obzorze warszawskiej gubernii za 1885 god*, s. 5—6.

<sup>67</sup> WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1470/3, 1900.

<sup>68</sup> *Słownik geograficzny Królestwa Polskiego*, t. XIV, Warszawa 1895, s. 894.

go na terenie osady fabrycznej o powierzchni ok. 141 ha znajdowało się 121 budynków mieszkalnych, w tym 119 murowanych domów fabrycznych.

Tempo przyrostu fabrycznej bazy mieszkaniowej w latach 1867—1903, kilkakrotnie mniejsze od wskaźnika przyrostu zatrudnienia, nie mogło w dostateczny sposób zaspokoić potrzeb budowlanych.

Tabela 2

*Budownictwo mieszkaniowe i zatrudnienie  
w Zakładach Żyrardowskich w latach 1867—1903*

Rok	Liczba domów mieszkalnych	% wzrostu do roku 1867	Liczba zatrudnionych	% wzrostu do roku 1867
1867	27	100,0	980	100,0
1885	56	170,0	8204	837,1
1893	69	255,5	7763	790,0
1896	119	447,7	8265	804,3
1902	140	518,5	8198	835,7
1903	140	518,5	9000	918,3

Źródło: S. Misztal, *Warszawski Ckrąg Przemysłowy*, Warszawa 1962, s. 43; BUW. *Sprawozdania Zarządu Tow. Akc. Zakładów Żyrardowskich*; WAP Żyrardów, TAZZ, sygn. 610.

Dysproporcje między dynamiką wzrostu zatrudnienia a stopniem rozwoju budownictwa mieszkaniowego oddziaływały na rozwój przylegających do osady fabrycznej terenów rolniczych. Przekazy kartograficzne wyraźnie wskazują na znacznie szerszy zasięg industrializacji niż wyznaczony administracyjnie obszar osady. Coraz większą rolę zaczęła odgrywać strefa podmiejska. Pomimo braku normatywnego oznaczenia okalające osadę przemysłową wsie, zamieszkałe w większości przez robotników Zakładów Żyrardowskich, na przełomie XIX i XX w. stanowiły integralną część Żyrardowa.

Niewystarczające budownictwo fabryczne uzupełniała działalność prywatna. Parcelowano nowe tereny z folwarków Mariampola i Rudy Guzowskiej, przyległe do osady fabrycznej, tworzące z nią jedność administracyjno-terytorialną. Zakładane ulice często dostosowywano do istniejących podziałów rolnych i przypadkowych kierunków, narzucanych przez granice parcelowanych terenów. W efekcie w latach 1896—1903 przez wyodrębnienie trzech rejonów zabudowy prywatnej: tzw. „Dzielnicy Żydowskiej” na Rudzie, „Podlasu” i „Teklinu”, utworzyła się bezładna sieć uliczna wokół planowo uformowanej osady fabrycznej.

„Dzielnica Żydowska” na Rudzie, obejmująca obszar położony na południowy wschód od granicy osady fabrycznej i przylegający do linii ko-

lejowej Warszawa — Skierniewice, zabudowana została 206 domami mieszkaniowymi, zlokalizowanymi przy 4 ulicach wytyczonych równoległe do torów kolejowych, przeciętych 7 ulicami poprzecznymi. Równoległe wytyczono ulice: Fabryczną, Bagno, Kolejową, Przejazd. Ulice poprzeczne to: Wąska, Targowa, Szeroka — przechodząca w ul. Foksal, Nowa, Bratnia, Poprzeczna i Wilcza.

Na ten sam okres przypada parcelacja terenów na zachodzie, między torem kolejowym, rzeką Pisią a lasami guzowskimi. Dzielnicę „Podlas” w rejonie wytyczonych ulic: Głównej, Żabiej, Mostowej, Radziwiłłowskiej, Wschodniej, Wierzbowej, Pańskiej, Ciasnej, Ludnej i Świętojańskiej, zabudowano 99 domami mieszkalnymi.

Trzecim rejonem zabudowy prywatnej była wieś Teklinów, gdzie wytyczono ulice: Miodową, Kamienną, Piękną, Leszno, Bracką, Jasną i Polną, przy których stanęło 149 budynków w większości zamieszkałych przez robotników żyrardowskich.

Okres po 1903 r., charakteryzujący się rozwojem „do wewnątrz”, przyniósł znaczny wzrost stopnia wykorzystania terenów zabudowanych częściowo w latach poprzednich. Przy nie zmienionych granicach administracyjnych i sieci ulicznej konsekwentnie realizowano zabudowę mieszkaniową ulic: Szkolnej, Kościelnej, Wiskitskiej i Średniej.

Brak odpowiednich danych uniemożliwia przeprowadzenie analizy stanu technicznego budynków oraz stopnia ich zużycia. Dlatego też ograniczamy się do przedstawienia zasobów mieszkalnych pod względem okresu ich powstania i to tylko w czterech przedziałach czasowych.

Tabela 3

*Struktura zasobów mieszkalnych osady fabrycznej w Żyrardowie w 1913 r. według okresu budowy*

Okres budowy	Liczba domów	%
wybudowane przed 1867 r.	6	4,59
1867—1871	18	13,63
1885—1896	91	68,91
1896—1913	17	12,87
Ogółem	132	100,00

*Z r ó d ł o:* Obliczenie własne na podstawie materiałów kartograficznych i ikonograficznych: WAP Żyrardów, TAZZ, sygn. 610, 1354, 1372, Muzeum Okręgowe w Żyrardowie, nr 74.

Z zawartych w tabeli nr 3 danych wynika, że prawie 69% domów zostało wybudowanych w okresie 1885—1896. Na ostatnie przed I wojną światową lata wzmożenia ruchu budowlanego przypada powstanie ok. 13% całej substancji mieszkaniowej, w której udział zasobów starych w 1913 r. wyniósł ok. 87%.

Wśród 20 wystawionych w tym okresie budynków 17 było domami mieszkalnymi. Dwa z nich stanęły przy ul. Średniej nr 9 i 11 (ob. Żukowa nr 1 i 3). Były to domy robotnicze o 4 mieszkaniach dwuizbowych na kondygnacji, których budowę zrealizowano ok. 1905 r.<sup>69</sup> W linii pierzeji ul. Szkolnej pod nr 16 (ob. Dzierżyńskiego 28) w 1904 r. zakończono budowę piętrowego domu robotniczego o powierzchni 242 m<sup>2</sup><sup>70</sup>. W tym samym czasie przystąpiono do zabudowy terenów położonych między ul. Kościelną, Nowym Światem, Stokrzyską i Szkolną. W 1905 r. zrealizowano przy ul. Szkolnej I pierwszy z planowanych trzech budynków przeznaczonych dla majstrów zatrudnionych w zakładach. Były to domy dwupiętrowe o pow. 500 m<sup>2</sup> i kubaturze 2640 m<sup>3</sup> z dwoma trzyizbowymi mieszkaniami wielkości 65 m<sup>2</sup> na każdej kondygnacji<sup>71</sup>. W 1908 r. przy ul. Szkolnej II (ob. Dzierżyńskiego 26) stanął drugi dom majstrowski, a w 1909 r. oddano do użytku trzeci budynek (Szkolna III — ob. Dzierżyńskiego 26 a).

W latach 1905—1907 zabudowano wolne działki przy ul. Wiskitskiej. Pod nrem 3 i 5 wystawiono dwa duże (286 m<sup>2</sup> pow. i 4000 m<sup>3</sup>) dwupiętrowe domy mieszkalne dla urzędników, o stosunkowo bogatym wystroju architektonicznym w postaci gzymsów, pasów lizen utrzymujących narożniki budynków i ryzalitów frontowych<sup>72</sup>. Nieco dalej na południe, przy ul. Wiskitskiej nr 10 (ob. Plac Wolności 1), rozpoczęto budowę ostatniego wolnego naroża placu rynkowego. W 1910 r. ukończono budowę dwupiętrowego domu mieszkalnego. Parter zajęły pomieszczenia sklepowe, wyższe kondygnacje przeznaczono na pięcioizbowe mieszkania urzędnicze<sup>73</sup>. Zabudowa placu rynkowego została uzupełniona wystawie-

<sup>69</sup> Budynki o powierzchni 242 m<sup>2</sup> założone na planie prostokąta, jednopiętrowe, nakryte dwuspadowym dachem, o elewacji frontowej 8-osiowej, tylnej 6-osiowej, z dwoma jednoosiowymi ryzalitami. Wystrój architektoniczny budynków stanowią gzymsy kordonowy i koronujący oraz lizeny obejmujące narożniki piętra. WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1407/2, 1439, 1462/4.

<sup>70</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1410, 1463/2.

<sup>71</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1463/1.

<sup>72</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1460/10-11.

<sup>73</sup> Budynek założony na planie li'ery „L” o elewacjach nie otynkowanych, z wystrojem architektonicznym skupionym na elewacjach frontowych w postaci gzymsów kordonowych i koronujących, dzielących kondygnacje. Narożnik budynku



niem domu ludowego (Carl Dittrich Haus), trzykondygnacyjnego budynku o nieregularnym rzucie i bryle, z charakterystycznym wysokim czterospadowym dachem korpusu głównego i wieloboczną kopułą wieży. Budynek ten został zrealizowany w latach 1910—1912<sup>74</sup>.

Zabudowa osady fabrycznej została uzupełniona wystawieniem przy ul. Kanałowej (nr 1, 2, 3, 4) czterech piętrowych domów robotniczych o pow. 286 m<sup>2</sup> i kub. 2145 m<sup>3</sup>, mieszczących na każdej kondygnacji cztery mieszkania dwuizbowe. W linii pierzeji ul. Farbiarskiej nr 3 wzniesiono dwupiętrowy dom urzędniczy o 6-ciu mieszkaniach pięcioizbowych i 6-ciu czteroizbowych, z łazienkami i loggiami<sup>75</sup>. W tym samym czasie przy ul. Szopena 1 wybudowano parterową halę sportową.

W panoramie Żyrardowa i w życiu jego mieszkańców poważną rolę odgrywał jeszcze jeden obiekt. Były to koszary dla 360 kozaków, wzniesione w pierwszych latach XX w. bezpośrednio na zapleczu fabryki przy ul. Bielnikowej<sup>76</sup>.

Wielofazowość w rozwoju osady znajduje także wyraz w dynamice zabudowy. Oto dla przykładu etapy zabudowy wybranych ulic. Ul. Nowy Świat: porównanie do roku 1871 jako wyjściowego wykazuje w 1896 r., iż zabudowa z 8 uległa zmianie na 15 domów murowanych. W roku 1913 liczba budynków wynosiła 16.

Podobne tendencje obserwować można na ulicy Długiej: ok. 1867 r. istniało 11 domów, w roku 1897 i 1913 — po 29. Największe zmiany wykazywała ulica Wiskitska: 1867 r. — 10, 1896 r. — 14 i 1913 r. — 17 domów. Z powyższych przykładów wynika, że najsilniejszy ruch budowlany głównych ulic osady przypadł na lata 1867—1896. Podobna zaś analiza odnośnie takich ulic, jak Szkolna, Środkowa, Rynek, wykazuje również pewne ożywienie budowlane u schyłku XIX wieku, w latach przełomu stulecia, a nawet w ostatnim okresie poprzedzającym wybuch wojny.

Dane zawarte w tabeli 4 wykazują niewielki stopień zabudowy poziomej osady fabrycznej. Większość wzniesionych domów została usytuowana przy głównych ciągach komunikacyjnych. Łącznie na trzy ulice —

i ryzalit na wysokości drugiego piętra ujęte pasami lizen, zwieńczone półkolistymi szczykami z ozdobnymi sterczynami. Tamże, TAZŻ, sygn. 1460/16. Muzeum Okręgowe w Żyrardowie — widok od płd.-zach., foto z 1914 r.

<sup>74</sup> WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1471/7-8, 1490/10-13.

<sup>75</sup> Budynek założony na planie litery „L”, z prostokątnym ryzalitem przy elewacji południowej skrzydła wschodniego. Część północna nakryta wysokim czterospadowym dachem, skrzydło wschodnie i ryzalit dachami mansardowymi. Tamże, TAZŻ, sygn. 1475/2-3.

<sup>76</sup> Tamże, TAZŻ, sygn. 1916.

Długą, Nowy Świat i Wiskitską — w 1913 r. przypadało 42,7% ogółu wystawionych budynków.

Poziomy układ zabudowy nie mówi wszystkiego o skali jej intensywności. Tabela 5 uzupełnia podane dotychczas informacje o pionowej zabudowie. Jak z niej wynika, na terenie osady fabrycznej w Żyrardowie przeważały budynki dwukondygnacyjne, które stanowiły blisko 65%. Zabudowa trzykondygnacyjna wynosiła mniej niż 14% wystawionych domów.

Poza terenem osady fabrycznej, w pobliżu torów kolejowych, na końcu ul. Wiskitskiej (ob. 1 Maja 11) w 1913 r. ukończono budowę siedziby Żyrardowskiego Towarzystwa Wzajemnego Kredytu. Budynek wyróżniająca się bogatym wystrojem architektonicznym otrzymał ryzalit zwieńczony attyką z ozdobnym kartuszem i wazami oraz fryz dekoracyjny złożony z rogów obfitości.

Wśród nie wykonanych akcji regulacyjnych jedna zapowiadała się na przedsięwzięcie urbanistyczne o dużym znaczeniu społecznym. Projekt z 1913 r.<sup>77</sup> przewidywał założenie trzech osiedli: dwóch przeznaczonych dla robotników i jednego urzędniczego. Lokalizację osiedla robotniczego przewidziano w rejonie ulic Sokulskiej i Farbiarskiej. Na działce zakupionej w 1883 r., położonej między ul. Sokulską, Lasem Guzowskim i kościołem ewangelickim, na obszarze ok. 2,8 ha zaprojektowano w kształcie nieregularnego trójkąta o bokach  $300 \times 310 \times 200$  m dwa zespoły budynków mieszkalnych dla urzędników. Mniejszy zespół o powierzchni ok. 0,8 ha w kształcie trójkąta, zabudowany obrzeźnie 5 domami mieszkaniowymi, planowano oddzielić od zespołu większego ulicą wewnętrzną szerokości 10 m. Zespół większy o powierzchni ok. 2 ha, zabudowany obrzeźnie 10 budynkami, miał tworzyć nieregularny pięciokąt wypełniony wewnątrz kwaterowym zieleńcem. Ulice poboczne na projektowanym osiedlu, ograniczające poszczególne bloki, miały otrzymać szerokość 10 metrów.

Nowe duże osiedle robotnicze przewidziane na 31 domów mieszkalnych zaplanowano we wschodnim rejonie osady, na obszarze położonym między dzielnicą Nowy Świat a cmentarzem. Pod zabudowę przewidziano kwadratowy plac o wymiarach ok.  $240 \times 240$  m, przecięty regularną siatką ulic. Utworzyły ją przeciągnięte w kierunku wschodnim przedłużenia ulic Długiej (ob. Marchlewskiego) i Nowego Światu (ob. Kościuszki), przecięte dwoma nowymi ulicami wytyczonymi równolegle do ul. Krótkiej i Kościelnej. Obszar o powierzchni ok. 5,8 ha utworzyły cztery bloki zabudowy o wymiarach średnio  $110 \times 120$  m (1,3 ha każdy). Ulice poboczne ograniczające poszczególne bloki miały otrzymać szerokość

<sup>77</sup> Tamże, sygn. 1346.

Tabela 4

Sieć uliczna z zabudową osady fabrycznej  
Zyrardów w latach 1896—1913 \*

Ulica	Domy fabryczne ogółem		Domy fabryczne mieszkalne	
	1896	1913	1896	1913
Bielnikowa	5	4	5	4
Długa	29	29	25	26
Familijna	3	4	3	3
Farbiarska	1	2	1	2
Kościelna	11	11	10	10
Krótka	—	—	—	—
Nowy Świat	15	16	15	16
Parkowa	7	7	7	7
Rynek	4	6	3	4
Sokulska	10	11	8	9
Stokrzyska	7	7	7	7
Strażacka	2	2	2	2
Szkolna	6	10	6	10
Środkowa	9	12	9	11
Wiskitska	14	17	13	16
Teklinowska	3	3	2	2
Zielona	4	4	3	3
Ogółem	130	145	119	132

\* Bez 4 budynków przy ul. Kanałowej, wystawionych w 1913 r.  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie planu Zyrardowa z 25 IX 1896 r. (WAP Zyrardów, sygn. 1354, k. 10) i planu Zyrardowa z 1913 r. (Muzeum Okręgowe w Zyrardowie, nr 74).

10 metrów. Przewidywano zabudowę poszczególnych bloków ośmioma znormalizowanymi domami robotniczymi. Wyjątek miał stanowić blok położony w północno-wschodniej części planowanego osiedla, po środku którego zaprojektowano długi prostokątny barak „choleryczny” otoczony siedmioma budynkami mieszkalnymi. Drugie osiedle robotnicze zlokalizowano w południowej części osady fabrycznej, na obszarze położonym między Nowym Światem a ul. Familijną (w rejonie rzeźni) oraz wzdłuż al. Hiellego i Dittricha. Osiedle zaplanowano w kształcie litery „L”, przewidując realizację 27 domów mieszkalnych.

W projektowanych osiedlach nowością była zasada, która zakładała zajęcie pod zabudowę ok. 50% powierzchni. Resztę przeznaczono pod zorganizowaną zielen. Nie jest znany autor projektu tych interesujących, pełnych światła i zieleni osiedli. Niestety, wybuch I wojny światowej uniemożliwił realizację projektu.

Na początku XX wieku na terenie osady fabrycznej funkcjonowały

Tabela 5

Wysokość budynków osady fabrycznej w Żyrardowie  
w roku 1913

Ulica	Kondygnacje						Razem	%
	1	1,5	2	2,5	3	4		
Bielnikowa	—	2	2	—	—	—	4	2,8
Długa	1	4	21	—	3	—	29	20,0
Familijna	1	—	2	—	—	1	4	2,8
Farbiarska	—	—	1	—	1	—	2	1,4
Kościelna	1	—	9	—	1	—	11	7,6
Nowy Świat	—	8	8	—	—	—	16	11,0
Parkowa	—	—	7	—	—	—	7	4,8
Rynek	1	—	2	—	3	—	6	4,2
Sokulska	1	—	10	—	—	—	11	7,6
Stokrzyska	1	6	—	—	—	—	7	4,8
Strażacka	—	—	2	—	—	—	2	1,4
Szkolna	—	—	6	1	3	—	10	6,9
Środkowa	—	—	12	—	—	—	12	8,2
Wiskitska	—	2	7	1	7	—	17	11,7
Teklinowska	—	—	3	—	—	—	3	2,0
Zielona	—	—	2	—	2	—	4	2,8
Razem	6	22	94	2	20	1	145	
Procent	4,2	15,2	64,8	1,4	13,7	0,7		100,0

Uwaga: oraz 4 budynki dwukondygnacyjne wybudowane przy ul. Kanałowej.

Źródło: WAP Żyrardów, TAZZ, sygn. 1955/18—19.

tylko nieliczne elementy układu infrastrukturalnego, i to w zakresie, który nie mógł zapewnić wystarczającej obsługi dużego skupiska ludności, jakim w tym czasie był już Żyrardów. Spośród urządzeń komunalnych podstawowe znaczenie dla funkcjonowania ośrodka o charakterze miejskim posiada układ wodno-kanalizacyjny. W Żyrardowie do wybuchu I wojny światowej było niespełna 2 km sieci wodociągowej i tyleż samo kanalizacyjnej w rejonie ulic Parkowej, Długiej i Wiskitskiej. Wobec braku oczyszczalni ścieki miejskie, jak i przemysłowe odprowadzane były wprost do Pisi.

Rozbudowa osady wymagała również modernizacji jej układu komunikacyjnego. Przebudowę ulic rozpoczęto w latach dziewięćdziesiątych, jednak największe nasilenie drogownictwa miejskiego przypada na lata 1911—1912. W okresie tym kosztem prawie 50 tys. rs. zmieniono nawierzchnię ok. 5 km ulic<sup>78</sup>.

<sup>78</sup> Tamże, TAZZ, sygn. 1375.

W 1909 r. Żyrardów otrzymał nowy system oświetlenia gazowego głównych ulic: Wiskitskiej, Ogrodowej, Targowej, Szerokiej, Familijnej, Fabrycznej i Tylnej. Zainstalowano ogółem 41 latarni typu „Aurora”. W latach następnych założono je i na innych ulicach<sup>79</sup>. W 1913 r. podjęto rozmowy z Oddziałem Warszawskim Powszechnego Towarzystwa Elektrycznego AEG w sprawie opracowania projektu oświetlenia elektrycznego ulic Teklinu<sup>80</sup>.

Rozwijały się również placówki komunikacji i łączności. Rosło znaczenie stacji kolejowej Ruda Guzowska (od 1907 r. noszącej nazwę „Żyrardów”)<sup>81</sup>, pracującej głównie na potrzeby zakładów żyrardowskich. Obok dworca kolejowego funkcjonowała placówka pocztowo-telegraficzna<sup>82</sup>. Do 1914 r. liczba tego rodzaju placówek na terenie Żyrardowa nie uległa zmianie.

Jedną z podstawowych funkcji osady fabrycznej było zaspokajanie potrzeb ludności w dziedzinach usług handlowych i rzemieślniczych. W 1908 r. działalność handlową w gminie Żyrardów prowadziło 370 zakładów rzemieślniczych oraz liczny zespół placówek handlowo-usługowych, jak składy węgla, drewna, 10 zakładów rzeźniczych, 56 warsztatów szewskich, zakłady zegarmistrzowskie<sup>83</sup> i inne. Pomimo braku danych źródłowych należy sądzić, że w okresie do 1914 r. liczba tych placówek uległa dalszemu zwiększeniu.

Rzemiosło żyrardowskie w tym samym okresie zatrudniało ogółem 1850 osób, handel 750, a urzędy zlokalizowane na terenie gminy Żyrardów — 135 osób<sup>84</sup>. Prócz tego na terenie osady fabrycznej odbywały się 2 razy w tygodniu targi i raz w miesiącu jarmark<sup>85</sup>.

Infrastruktura ekonomiczna osady fabrycznej w Żyrardowie wykazywała stosunkowo słabe zainwestowanie miejskie w wielu dziedzinach. W pierwszych latach XX wieku nastąpiła jednak wyraźna poprawa w porównaniu z okresem początkowym. Wynikało to z dwóch zasadniczych powodów: z braku wyposażenia terenów, na których powstał Żyrardów, w infrastrukturę w okresie przedindustrialnym oraz ze zbyt skromnych inwestycji infrastrukturalnych, nie uwzględniających stale wzrastającego zapotrzebowania na usługi.

Jednym z elementów warunków bytu ludności są warunki mieszkaniowe, określane przez rozmiary, strukturę jakościową i wyposażenie za-

<sup>79</sup> Tamże, Akta gminy Żyrardów-Wiskitki, sygn. 864, nlb.

<sup>80</sup> Tamże, sygn. 1214, nlb.

<sup>81</sup> Tamże, sygn. 784, k. 22.

<sup>82</sup> Tamże, sygn. 961, nlb.

<sup>83</sup> Tamże, sygn. 837, 882, 1196, 779, k. 64—67.

<sup>84</sup> Tamże, sygn. 837.

<sup>85</sup> Tamże, sygn. 1283.

sobów mieszkalnych w odniesieniu do liczby mieszkańców. Niestety, brak odpowiednich danych uniemożliwia przeprowadzenie analizy zmian stanu technicznego zasobów mieszkalnych oraz stopnia ich zużycia. Tabela nr 6 przedstawia jedynie przyrost zasobów i to tylko w dwóch przekrojach czasowych.

Tabela 6  
Przyrost liczby budynków mieszkalnych Żyrardowa  
1897—1914

Rok	Obszar administracyjny (gmina Żyrardów)	Obszar miejski (osada fabryczna Żyrardów)	Obszar podmiejski
1897	1096	128	338
	100%	11,6%	30,7%
1914	1108	132	498
	100%	12,0%	45%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie akt Komisji Spisowej Powiatu Błońskiego i Akt gminy Żyrardów-Wiskitki. WAP Żyrardów, sygn. 1 i 1283.

Z zawartych w tabeli danych wynika, że ponad 42% domów na terenie Żyrardowa zostało wystawionych przed 1897 r. Na przestrzeni 17 lat stopniowo malał udział budynków zlokalizowanych na obszarze pozamiejskim, przy niewielkim wzroście budownictwa osady fabrycznej i dość dużym strefy podmiejskiej obejmującej wsie: Teklinów, Mariampol i Podlas.

\*

W odróżnieniu od miast poligenetycznych z historycznie ukształtowanymi dzielnicami w ciągu kilku wieków, w Żyrardowie występuje typ miasta o układzie monocentrycznym, charakteryzujący się zgodnością struktury przestrzenno-funkcjonalnej z fizjonomią. Z osady fabrycznej wykształcił się ośrodek miejski, którego centrum nie uległo przesunięciu, a wzrost układu nastąpił przez rozwój pierścieniowo-klinowy.

W dziejach Żyrardowa rysują się dwa główne etapy stanowiące odpowiedniki faz rozwojowych rewolucji przemysłowej. Pierwszy — po roku 1829, przyniósł budowę zakładów przemysłowych i założenie osady, drugi — po roku 1867, to lata wznoszenia wielkokapitalistycznego

przedsiębiorstwa i właściwej osady włókienniczej, która dała początek dzisiejszemu miastu.

W pierwszym etapie w oparciu o istniejące siedlisko z okresu przedprzemysłowego nastąpiło założenie nowego pasma osadniczego z tradycyjnym sposobem zabudowy obrzeżnie ciągnącej się wzdłuż ulic, a jednocześnie skupionej w pobliżu zakładów przemysłowych. W tym okresie brak jeszcze nowatorskich elementów urbanistyki, które pojawiają się dopiero w drugim etapie realizacji ośrodka włókienniczego.

Po 1867 r. w rozwoju przestrzennym osady wyróżnić należy cztery podokresy: lata 1867—1871, 1871—1885, 1885—1896 i 1896—1913/1916.

Fundację regularnie założonego osiedla robotniczego w rejonie Nowego Światu, Długiej, Szkolnej, Średniej i Kościelnej, z rynkiem i placem pod budowę kościoła parafialnego, z dobrze zaprojektowanym systemem ulic głównych i podporządkowanych, przyniosły lata 1867—1871. Rozpoczęto wówczas na większą skalę budowę domów robotniczych<sup>86</sup>.

Okres obejmujący lata 1871—1885 charakteryzuje się szybkim tempem budowy obiektów produkcyjnych. Rozpoczęto wówczas wznoszenie budynków użyteczności publicznej, przy stosunkowo jeszcze niewielkim przyroście substancji mieszkaniowej.

Lata 1885—1896 wyróżniają się powstawaniem nowych zespołów budynków rezydencjonalnych oraz przyspieszeniem wzrostu budownictwa mieszkaniowego, przy niewielkich inwestycjach przemysłowych.

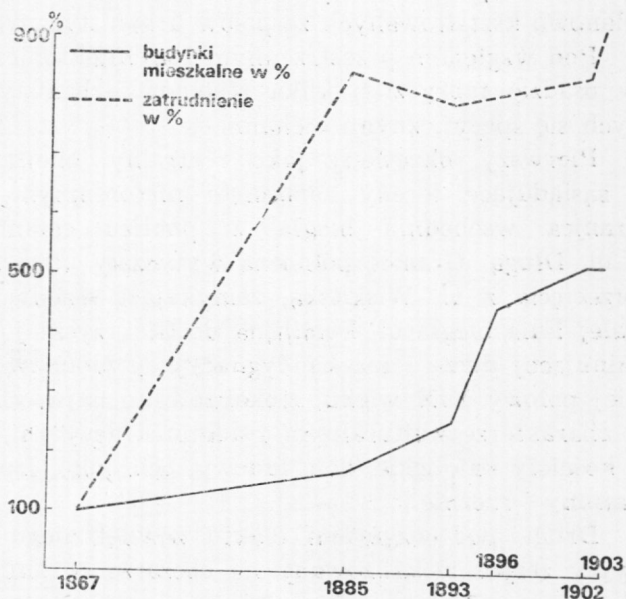
Ostatni okres, przypadający na lata 1896—1916, przynosi realizację zabudowy w rejonie placu rynkowego oraz wznoszenie dalszych obiektów

<sup>86</sup> Domy robotnicze powstały najwcześniej w Anglii i we Francji. W Anglii właściciel dużych fabryk włókienniczych Tytus Salt z Bratfordu wznosił pierwsze osiedle złożone z 800 domów. We Francji ok. 1850 r. z inicjatywy Ludwika Napoleona powstało tzw. Cite Napoléon. W II połowie XIX w. powstały osiedla przy fabrykach w Tours, Paryżu i w innych miejscowościach. Na ziemiach polskich budownictwo mieszkaniowe końca XVIII i pierwszej połowy XIX w. było związane na ogół z ośrodkiem produkcyjnym (hutą, kopalnią, manufakturą scentralizowaną lub rozproszoną). Dopiero w drugiej połowie XIX w. rozwija się budownictwo związane z przemysłem fabrycznym. Pierwsze kolonie domów robotniczych na Słowacji zaczęły powstawać na początku lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku. W 1873 r. w Bratysławie została założona kolonia Schulpego, składająca się z 5 jednopiętrowych domów (35 mieszkań), ochronki dla dzieci, budynku biblioteki i kasyna. W. Ostrowski, *Świetna karta z dziejów planowania w Polsce*, Warszawa 1949; W. Kalinowski i S. Trawkowski, *Uwagi o urbanistyce i architekturze miejskiej Królestwa Polskiego w pierwszej poł. XIX w.* W: *Studia i materiały do teorii historii architektury i urbanistyki*, t. I, Warszawa 1956; I. Popławska, *Budownictwo domów robotniczych w Łodzi w drugiej połowie XIX w.* KAiU, R. VI, 1961, s. 297; E. Hruška, *Stavba miest. Jej historia, prítomnosť a budúcnosť*, Bratislava 1970, s. 92—93; A. Szónyi, *Tak rástla Bratislava*. „Vlastivedný Časopis”, 1973, nr 2, s. 159.

tów użyteczności publicznej, w tym dwóch dominant architektonicznych w postaci katolickiego kościoła farnego i kościoła ewangelickiego. Na lata te przypada wytyczenie trzech nowych ulic w rejonie przędzalni bawełny.

Powstała w ostatnim trzydziestoleciu XIX w. osada fabryczna w Żyrardowie reprezentuje wiele elementów miasta nowoczesnego. Oprócz

Dynamika wzrostu budownictwa mieszkaniowego i zatrudnienia zakładów żyrdardowskich w latach 1867—1903



geometrycznej, prostej, szachownicowej siatki ulic występuje koncentracja poszczególnych funkcji w terenie w celu tworzenia jednorodnych stref zagospodarowania przestrzennego. Bardzo ważną rolę w planie Żyrardowa odgrywała i odgrywa strefa przemysłowa. Wyznaczone z racji opierania się na energii motorycznej Pisi, w latach 30-ych i 40-ych ubiegłego stulecia, posiadała wodno-fabryczne przekształcono w strefę przemysłową osady, która objęła tereny ograniczone ulicami: Wiskitską, Sokulską, ciekim wodnym (rzeka Pisia) i torami kolejowymi. W latach 80-ych XIX w. wyznaczono tereny pod zabudowę przemysłową w pobliżu stacji kolejowej w Rudzie Guzowskiej, w rejonie ul. Mszczonowskiej (odcinka drogi Wiskitskiej na południe od linii kolejowej). Na obszarze tym w XX wieku wyrosła dzielnica przemysłowa miasta.

Rozwój wielkiego przemysłu, zmieniający w zasadniczy sposób tradycyjną strukturę terenów rolniczych, na jakich wyrósł Żyrardów, przy-



czynił się do wzbogacenia ilościowego i treściowego sektora usług z jednoczesną tendencją jego koncentracji i selekcji przestrzennej oraz zmienił gruntownie strukturę zatrudnienia, eliminując z programu zagospodarowania przestrzennego elementy związane z gospodarstwem rolnym. Na tym gruncie zaczęły wyrastać nowe koncepcje kształtowania bloków zabudowy. Przejście od zabudowy jednorodzinnej do zabudowy wielorodzinnej typu osiedlowego ograniczyło znacznie indywidualne zagospodarowanie parceli budowlanych nawet w strefie podmiejskiej na rzecz planowo kształtowanych zespołów urbanistycznych.

Pod względem przestrzennym i architektonicznym można wyodrębnić w osadzie fabrycznej kilka zespołów urbanistycznych, charakteryzujących się specyficznymi cechami.

Pierwszy, określany jako centralny, obejmował osiedle robotnicze i sąsiadujące tereny zamknięte nieforemnym czworobokiem, którego granica wschodnia biegła w pobliżu cmentarza do skrzyżowania z ul. Długą. Granicę północną wytyczały ulice Długa i Teklinowska do przecięcia z ul. Wiskitską, zamykającą osiedle robotnicze od zachodu, dalej linia biegła ul. Familijną do Stokrzyskiej. Na obszarze tym, o dominującej dwu- i trzykondygnacyjnej zabudowie mieszkaniowej z drugiej połowy XIX wieku, zlokalizowano najwięcej instytucji usługowych o charakterze kulturalnym i administracyjnym, a mianowicie 3 szkoły, 2 kościoły katolickie, dom ludowy, ochronkę, szpital, dom starców, urząd gminny i rzeźnię.

Drugi, pod względem efektu zewnętrznego najbardziej reprezentacyjny zespół zlokalizowany na obszarze ograniczonym ulicami: Wiskitską, Długą, Zieloną i Bielnikową, w panoramie osady wyróżniał się zabudową willową dwu- i trzykondygnacyjną oraz gmachami resursy i kantoru głównego.

Trzeci zespół zlokalizowany w zachodniej części osady, z niską obrzeżną zabudową mieszkaniową wzdłuż ul. Sokulskiej. W panoramie tego zespołu dominuje neogotycka bryła kościoła ewangelickiego.

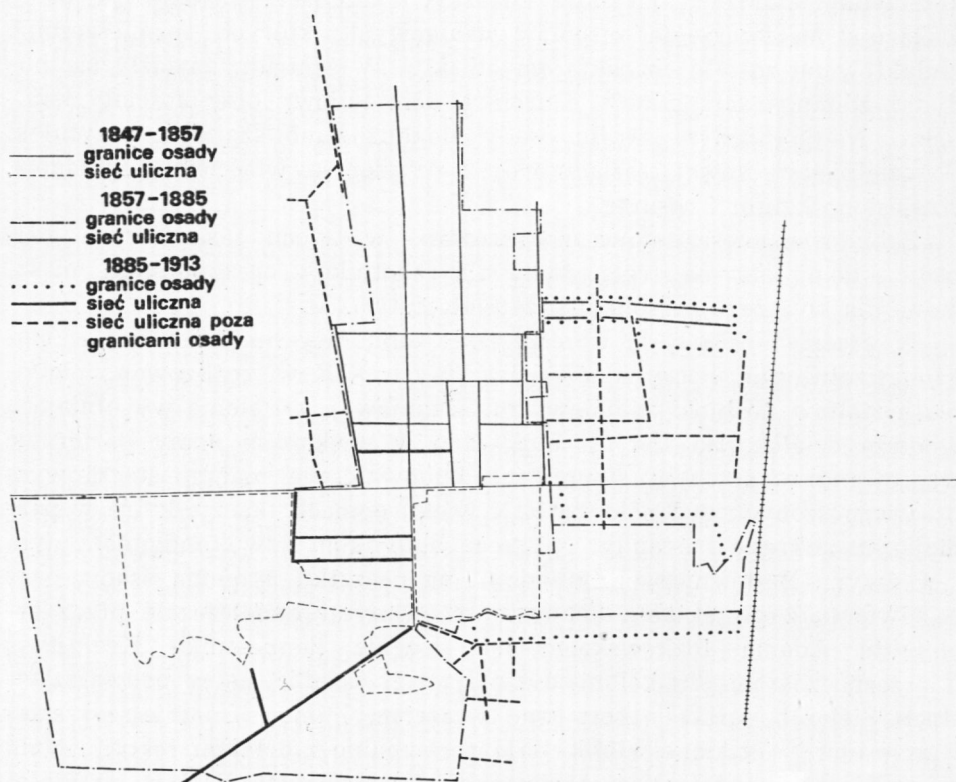
Poza granicami administracyjnymi osady kształtowały się jako wyraźnie dające się wyodrębnić dzielnice: Podlas, Teklin i Dzielnica Żydowska na Rudzie. Zostały one włączone do Żyrardowa w 1916 r.

W krajobrazie Żyrardowa na tle stosunkowo niewysokiej zabudowy mieszkaniowej<sup>87</sup> wyróżniają się trzy zwarte kompleksy budynków pro-

<sup>87</sup> Na terenie osady fabrycznej w Żyrardowie przeważała zabudowa dwu- i trzykondygnacyjna w 90% murowana. Drewniane były tylko komórki mieszczące sanitariaty i pomocnicze budynki produkcyjne. Budynki jedno- i dwupiętrowe wznoszono w latach 1885—1906. Od 1907 r. władze budowlane zaczęły wydawać zezwolenia na budowę obiektów trzy- i czterokondygnacyjnych. WAP Żyrardów, TAZŻ, sygn. 1409, 1412—1414.

dukcyjnych. Są to budynki centralnej fabryki, usytuowane na terenie między rzeką Pisią a ul. Wiskitską, zespół bielnikowy oraz przędzalnia bawełny z budynkami pomocniczymi i 4 domami robotniczymi przy ul. Kanałowej.

Wymienione zespoły urbanistyczne połączone zostały siecią dróg kołowych.



Żyrardów. Rozwój przestrzenny w latach 1847—1913

Na tle zagospodarowania przestrzennego innych osad przemysłowych Żyrardów wyróżnia się bogatą siecią usług o asortymencie nieczęsto spotykanym w ówczesnych miastach. (Aneks 2).

Jedną z oznak tworzenia się nowoczesnego miasta na terenie żyrdowskiej osady fabrycznej była powtarzalność i typowość budynków lub ich elementów. Zastosowanie dużej różnorodności powtarzalnych

typów domów pozwoliło na wystawienie całych zespołów mieszkaniowych, wychodząc poza projekty poszczególnych budynków.

Nieodłącznym elementem tak pojmowanej urbanistyki stała się zielen zorganizowana, towarzysząca usługom lub wypełniająca wewnętrzne bloki zabudowy mieszkaniowej. Na terenie osady zielen zorganizowana występuje w postaci parku Ludowego, Parku na Rudzie, pasa zieleni między al. Hiellego i al. Dittricha oraz cmentarza. Większość obiektów usługowych (szpital, ochronka, dom starców, szkoły) połączona została z zielenią urządzoną na dość znacznych terenach. Lokalizacja usług wskazuje na tworzenie zespołów usługowych, których rozmieszczenie podyktowane zostało charakterem obiektu. W centrum znalazły się budynki administracji, szkoły, ochronka, dom ludowy oraz kościoły katolickie. Na północnym skraju osady zlokalizowano szpital i przytułek. W dzielnicy willowej, sąsiadującej z rezydencją właściciela zakładów, wzniesiono kantor i resursę.

Zabudowę mieszkaniową zrealizowano w trzech zasadniczych grupach — domy dla majstrów, domy dla robotników oraz budynki mieszkalne dla wyższego personelu przedsiębiorstwa.

W przeciwieństwie do wcześniejszej zabudowy lokalizowanej w ciągach wzdłuż ulic, poczynając od lat 70-ych XIX w. realizowano planowo kształtowane bloki zabudowy mieszkaniowej, z zielenią wypełniającą wnętrza działek. Do 1867 r. budowano w większości domy parterowe wzorowane w pewnym stopniu na budownictwie małomiasteczkowym oraz wznoszonych w I połowie XIX wieku domach tkaczy, które w późniejszym okresie ustąpiły miejsca budynkom dwukondygnacyjnym i wyższym. Budownictwo Żyrardowa na początku istnienia osady, przy zestawieniu z projektami domów opracowanymi współcześnie przez architekta Adama Idzkowskiego na zlecenie namiestnika Królestwa, a przeznaczonymi dla kolonistów mających osiedlić się w podwarszawskich Sielcach, sprawia korzystne wrażenie, mimo skromniejszej skali i programu<sup>88</sup>. Podobne wyniki daje porównanie z domami robotniczymi, wystawionymi w latach dwudziestych i trzydziestych XIX w. w Białogonie i Nietulisku, a także z domami z tego okresu w miastach włókienniczych Królestwa. Niewiele później (1867—1871) powstały domy robotnicze wzdłuż ulic: Wiskitskiej, Długiej i Nowego Świata. Piętrowe budynki z niskimi dachami o wydatnych okapach na profilowanych krokwiach i płatwiach, z sieniami usytuowanymi na osi budynku i czterema mieszkaniami dwuizbowymi. Domy o podobnym rozplanowaniu zapro-

<sup>88</sup> A. Idzkowski, *Plany budowlane obejmujące rozmaite rodzaje domów, mieszkań wiejskich różnej wielkości, kościołów, gmachów publicznych, mostów, ogrodów, monumentów itp. szczegółów*, Warszawa 1843, tabl. XLVI, XLVII.

jektował w latach 30-ych XIX w. budowniczy J. Sadkowski dla miasta Ryczywołu<sup>89</sup>.

Inny charakter ma architektura domów zbudowanych w latach 1871—1885 i 1885—1896, trzeciego i czwartego okresu realizacji programu zabudowy osady. Domy budowane wówczas mają elewacje nieotynkowane, z dekoracjami wykonanymi przy pomocy różnego układu cegieł. W skład elementów dekoracyjnych elewacji wchodziły gzymsy kordonowe i koronujące, gzymsy nadokienne, lizeny i podziały szczytów. Bryły budynków wznoszonych z cegły radziejowickiej wzbogacały prostokątne ryzality usytuowane na osi klatek schodowych. Domy robotnicze projektowane według pewnych zasad składały się z powtarzalnych segmentów, mnożonych w zależności od planowanej wielkości budynku. Budynki nie przekraczały trzech kondygnacji. Zabudowę osiedla robotniczego uzupełniały budynki gospodarcze, piętrowe komórki założone na planie prostokąta, dwutraktowe, z szeregiem pomieszczeń, których liczba zależna była od liczby mieszkań. Obok komórek sytuowano małe budynki sanitarne zbudowane z drewna lub muru pruskiego. Pompy studienne umieszczono na ulicy, wspólne dla kilku budynków.

Architektura osady fabrycznej została zróżnicowana w zależności od przeznaczenia obiektu. Dzieli się na budynki administracyjne, szpitalne, sakralne, szkolne oraz robotnicze, majstrowskie i urzędnicze domy mieszkalne. W zależności od tego zróżnicowana była architektura obiektu. Odpowiednio dobierano zestawy elementów dekoracyjnych. W domach robotniczych stosowano gzymsy kordonowe i koronujące, wykonane z wysuniętego poza lice ściany pasa cegieł. Przy gzymsach nadokiennych stosowano również dachówki. Wystrój wnętrza ograniczał się do tralkowej balustrady schodów i profilowanych drzwi płycinowych z żelaznymi profilowanymi klamkami.

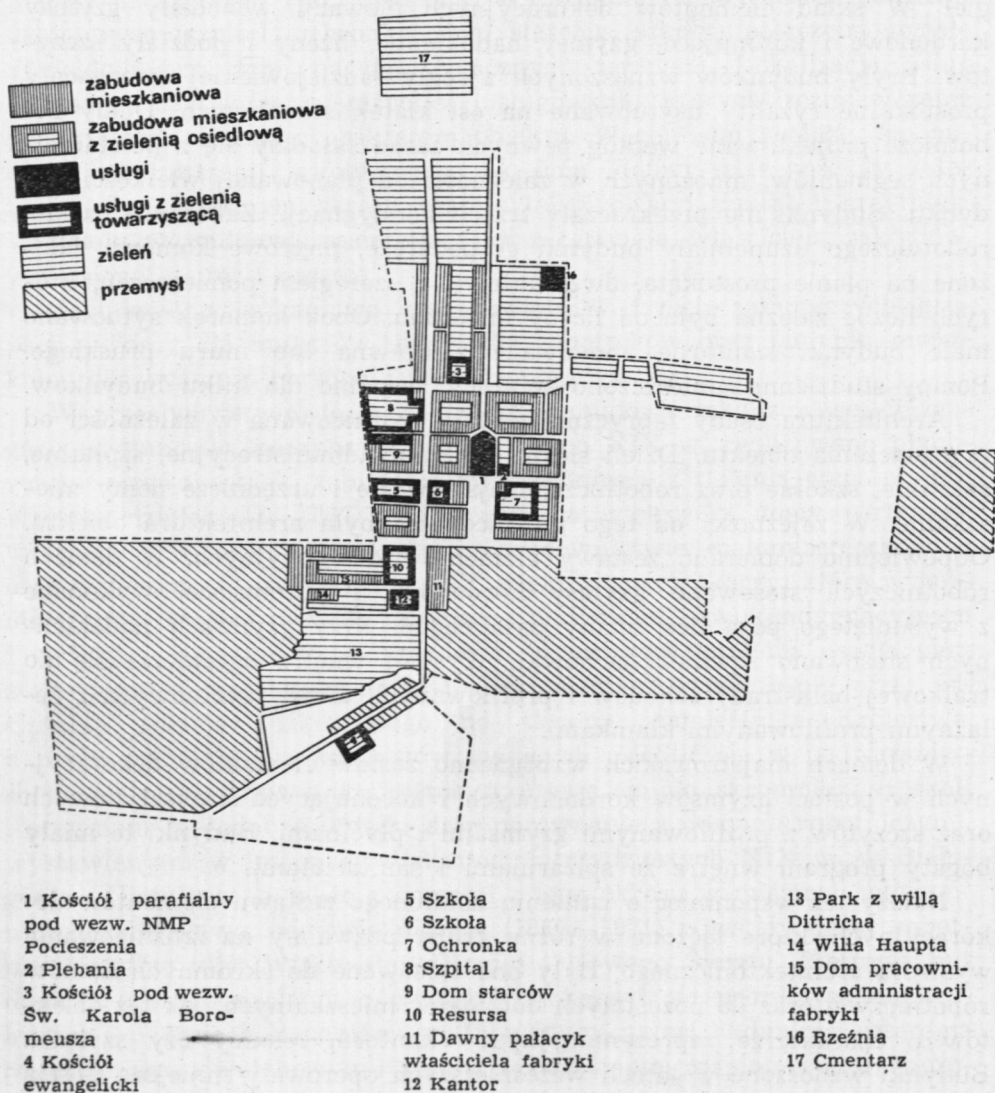
W domach majstrowskich wzbogacono zestaw elementów dekoracyjnych w postaci gzymsów kordonowych i koronujących kroksztynowych oraz szczytów z profilowanymi gzymsami i płycinami. Budynki te miały bogaty program wnętrza ze spiżarniami i sanitariatami.

Należy też wspomnieć o istnieniu ustalonego zestawu elementów dekoracyjnych, które łączone w różne grupy pozwalały na zróżnicowanie wystroju architektonicznego. Były one stosowane do skromnych domów robotniczych oraz do pozostałych budynków mieszkalnych, jak też obiektów o charakterze reprezentacyjnym — kantoru, resursy czy szpitala. Budynki wznoszone w latach wcześniejszych operowały mniejszą ilością elementów dekoracyjnych, w późniejszych latach ich ilość powiększała

<sup>89</sup> T.P. Szafer, *Ze studiów nad planowaniem miast w Polsce w XVIII i początkach XIX w.* W: *Studia z historii budowy miast*, Warszawa 1955, z. 1/14, s. 48.

się. Domy wzniesione na początku XX wieku charakteryzują się bogatym wystrojem elewacji. Elementy dekoracyjne grupowano wówczas przede wszystkim na elewacjach frontowych. Pozostałe elewacje były bez wystroju lub z bardzo skromnym.

Porównując zabudowę badanej osady fabrycznej z budownictwem tego typu powstającym w najbliższym sąsiedztwie Żyrardowa, jakimi



Żyrardów. Struktura funkcjonalno-przestrzenna osady fabrycznej w 1903 r.

były osiedla przy Wodnym Rynku i Księżym Młynie w Łodzi<sup>90</sup>, architektura osady żyrardowskiej zyskuje na znaczeniu ze względu na posiadanie znacznie bogatszego programu form architektonicznych oraz detalu architektonicznego.

W Żyrardowie w odróżnieniu od Łodzi<sup>91</sup> spotykamy jeden zasadniczy typ zabudowy domów robotniczych — zabudowę zwartą, wielomieszkańkową. Nie występuje natomiast na terenie osady zabudowa jednorodzinna — rozproszona.

Różnorodność cech osadnictwa miejskiego, z jaką mamy do czynienia na interesującym nas terenie, pozwala zaliczyć Żyrardów mimo braku normatywnego uznania do rzędu historycznie ukształtowanych ośrodków wielofunkcyjnych, wyróżniających się większą koncentracją ludności i urządzeń trwałych niż otaczające go ośrodki wiejskie i rolnicze. Już w końcu XIX w. w Żyrardowie wystąpiły prawie wszystkie podstawowe funkcje miasta: przemysłowe, administracyjne, usługowe i kulturalno-oświatowe.

Układ przestrzenny Żyrardowa, podobnie jak innych osad przemysłowych (Dąbrowa Górnicza, osady łódzkie: Nowe Miasto, Łódka, Ślązaki) lokowanych na tzw. surowym korzeniu, wykazuje pełną regularność rozplanowania, która zależała od topografii terenu, doświadczeń zasadzcy i koncepcji urbanistycznej. Szczegółowa analiza rozwoju prze-

---

<sup>90</sup> Pochodzący z lat siedemdziesiątych XIX w. zespół fabryczno-rezydencjonalny w Księżym Młynie składał się z budynków przemysłowych, osiedla osiemnastu domów robotniczych, szkoły oraz pałacyku właściciela. Wszystkie budynki mieszkalne wzniesione w tym okresie (oprócz szkoły) są dwukondygnacyjne, murowane z cegły, kryte dachem dwuspadowym, dwutraktowe, zawierające jedno- i dwuizbowe mieszkania o systemie korytarzowym. Powierzchnia mieszkania jednoizbowego wynosiła przeciętnie 25 m<sup>2</sup>, dwuizbowego ok. 40 m<sup>2</sup>. Każdy dom miał na jednej kondygnacji 4 mieszkania jednoizbowe i 4 dwuizbowe. Domy pozbawione jakiegokolwiek wystroju architektonicznego mają proste wykroje okien i prosty, prymitywny kształt.

Osiedle przy Wodnym Rynku składało się z sześciu podobnych domów robotniczych. W. Bald, H. Jaworowski, I. Popławska, *Łódź. Zabytkowy układ przestrzenny, ocena wartości*. KAiU, 1973, t. XVIII, z. 2, s. 145; I. Popławska, *Zespół fabryczno-rezydencjonalny Księży Młyn w Łodzi*, KAiU, 1972, t. XVII, z. 4, s. 301.

<sup>91</sup> Typ zwartej zabudowy mieszkaniowej w Łodzi spotykamy przy fabrykach K. Scheiblera, J. Heinzla i K. Poznańskiego. Ten rodzaj zabudowy w dużej mierze uzależniony był od warunków terenowych. Przy fabryce Scheiblera domy zostały usytuowane szeregowo. Heinzel i Poznański wznosili duże, wielokondygnacyjne i wielomieszkańkowe bloki domów na niewielkich działkach. Typ zabudowy rozproszonej tworzą domy wzniesione przy Widzewskiej Manufakturze. Stanowią one kontynuację budownictwa mieszkaniowego dla rzemieślników z pierwszej połowy XIX wieku. I. Popławska, *Budownictwo...*, s. 310—311.

strzennego kilku większych ośrodków produkcji włókienniczej, przeprowadzona przez Krzysztofa Dumałę<sup>92</sup>, pozwala uchwycić podobieństwa i różnice między nimi a osadą fabryczną w Żyrardowie. Mimo pewnych różnic, których istnienie stwierdzono, XIX-wieczne osady włókiennicze cechowały się dużym podobieństwem rozplanowania. Charakterystyczna jest zwłaszcza zbieżność założeń przestrzennych Żyrardowa z Księzym Młynem w Łodzi, gdzie występuje podobne sprzężenie układu fabryki i usytuowanego na jej osi osiedla domów robotniczych, chociaż w mniejszym zakresie niż w Żyrardowie.

Zastosowanie nowego źródła energii — maszyny parowej i elektryczności — które uniezależniło lokalizację przemysłu od warunków hydro-technicznych w wielu miastach przemysłowych, doprowadziło do wprowadzenia zabudowy fabrycznej do obszarów śródmiejskich. Na terenie Żyrardowa nie występuje charakterystyczny dla innych ośrodków (Łodzi, Pruszkowa, Grodziska Maz.) układ mozaikowy — rezultat splątania szeregu dowolnie usytuowanych zakładów przemysłowych z równie przypadkowymi zespołami mieszkaniowymi.

W osadzie fabrycznej Żyrardów spotykamy rzadko występujący w formach sprzężonych układ przestrzenny: praca — mieszkanie. Można tutaj w sposób wyraźny określić zależność poszczególnych elementów funkcjonalnych i morfologicznych. Nastąpiło bowiem w Żyrardowie połączenie sprzężenia funkcjonalnego, wywołanego podporządkowaniem układu przestrzennego głównej funkcji osady — przemysłowi, ze sprzężeniem dynamicznym, powstającym w wyniku rozwoju osady w czasie (lata 1829—1916) oraz ze sprzężeniem architektonicznym, będącym wyrazem świadomej myśli planistycznej i jednolitej koncepcji urbanistycznej, której pewne elementy zostały zrealizowane dopiero w drugiej połowie XX w.

Zasadniczą charakterystyczną cechą XIX-wiecznej koncepcji rozplanowania Żyrardowa, nowatorską w stosunku do istniejących tradycji, było przyjęcie prymatu kompozycji funkcjonalno-przestrzennej osady nad kompozycją architektoniczno-przestrzenną. Narastające w ówczesnej urbanistyce tendencje w kierunku koncentracji funkcji w przestrzeni, w celu tworzenia stref jednorodnego zagospodarowania, pozostają do chwili obecnej jedną z głównych zasad rozplanowania Żyrardowa.

Osada zrealizowana na ok. 9 tys. mieszkańców stała się wkrótce zbyt szczupłą. Przyrost zabudowy nie nadążał za wzrostem liczby ludności Żyrardowa. Następowало stopniowe pogarszanie się warunków mieszkaniowych w istniejących domach oraz nie kontrolowane obrastanie osady

---

<sup>92</sup> K. Dumała, *Przemiany przestrzenne...*, s. 190—278.

nową zabudową. Nie przekreśliło to jednak głównych wartości urbanistycznych Żyrardowa, który w swojej pierwotnej formie stanowił ważny etap w kształtowaniu się nowoczesnych metod budowy miast na centralnych ziemiach polskich w XIX wieku.

## ANEXS 1

## SIEĆ ULICZNA OSADY FABRYCZNEJ W ŻYRARDOWIE

- przed 1847 r. — ul. Wiskitska (ob. 1 Maja) — odcinek drogi Mszczonów-Sochaczew  
— ul. Sokulska (ob. Zeromskiego), tzw. droga Sokulska
- ok. 1847 r. — zachodni odcinek ul. Długiej (ob. Marchlewskiego)
- przed 1867 r. — plac rynkowy (ob. plac Wolności)  
— ul. Familijna (ob. Mireckiego)  
— ul. Teklinowska (ob. Waryńskiego)  
— ul. Bielnikowa (ob. Sławińskiego)
- ok. 1867 r. — wschodni odcinek ul. Długiej  
— ul. Zielona (ob. Malinowskiego)  
— ul. Nowy Świat (ob. Kościuszki)  
— ul. Kościelna (ob. Żymierskiego)  
— ul. Przejazd  
— ul. Krótka  
— ul. Fabryczna
- ok. 1870 r. — ul. Szkolna (ob. Dzierżyńskiego)  
— ul. Strażacka (ob. Krajewskiego)  
— ul. Stokrzyska (ob. Staszica)  
— ul. Średnia (ob. Żukowa)
- ok. 1885 r. — ul. Parkowa (ob. Związku Walki Młodych)
- ok. 1897/98 r. — ul. Szopena
- ok. 1900 r. — ul. Ściegiennego
- ok. 1900—1903 — ul. Farbiarska
- ok. 1913 r. — ul. Kanałowa, Mieczysławowska, Radziejowska



ZABUDOWA REZYDENCJONALNA I UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ  
W OSADZIE FABRYCZNEJ ŻYRARDÓW

Lata budowy	Obiekt	Ulica, nr
1867—1871	pałacyk właściciela	Długa 8 (ob. Marchlewskiego 41)
1867—1871	oficyna przy pałacyku	Długa 6 (Marchlewskiego 43)
1882	ochronka dla dzieci	Rynek 2 (pl. Wolności 6)
1882	kościół pw. Karola	
1882	tzw. stara szkoła	Teklinowska 4 (Waryńskiego 23)
1884	kantor	Długa 1 (Marchlewskiego 44)
1884	resursa	Wisłitska 11 (1 Maja 44)
1885	willa „Dittrich”	Zielona 1 (Malinowskiego 1)
1885	wille dyrektorów	Parkowa 2, 4, 6, 10, 12, 14
1886—1887	willa	Parkowa 8
1892	tzw. nowa szkoła	Długa 10 (Marchlewskiego)
1892	willa	Parkowa 1
1892—1893	szpital	Długa (Marchlewskiego 3)
1894—1896	straż pożarna	Bielnikowa 2 (Sławińskiego 6)
1896—1898	prytulek	Długa (Marchlewskiego 30)
1898	kościół ewangelicki	Sokulska (Żeromskiego 7)
1899	rzeźnia	Familijna (Mireckiego 54)
1900—1903	kościół farny	
1910—1912	dom ludowy	Rynek (pl. Wolności 3)
1913	hala sportowa	Szopena 1
1913	Bank Żyrardowski	Wisłitska (1 Maja 11)