

# DOM OSIEDLE MIESZKANIE



B A D A N I E C E N  
GRUNTÓW BUDOWLANÝCH

1 9 3 9

5

M A J

ORGAN POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ  
ZAŁOŻONY W R. 1929 PRZEZ TEODORA TOEPLITZA  
WYDAWNICTWA ROK XI ● CENA POJEDYŃCZEGO NUMERU zł 1. —

# Poradnik dla budujących dom dla siebie

wydanie Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej

## Katalog typowych domów dla drobnego budownictwa mieszkaniowego

Wydanie Banku Gospodarstwa Krajowego  
2-gie wydanie—poprawione i uzupełnione

Oba te wydawnictwa stanowią uzupełniającą się całość i zawierają szereg wiadomości z zakresu: 1) wyboru działki i sposobu jej zabudowania; 2) wyboru projektu i zorganizowania budowy; 3) umeblowania mieszkania i urządzenia ogródka i t. p., oraz informacje w sprawach kredytów państwowych na budowę domów i 64 projekty domów, wyróżnione na konkursach architektonicznych Banku Gospodarstwa Krajowego

Cena poradnika wraz z katalogiem zł 4.50

Do nabycia: w Oddziałach Banku Gospodarstwa Krajowego  
i we wszystkich księgarniach

# DOM OSIEDLE MIESZKANIE

ORGAN POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ  
ZAŁOŻONY W R. 1929. PRZEZ TEODORA TOEPLITZA

ROK XI

MAJ 1939

Nr. 5

Sprawą gruntów budowlanych, stanowiącą jedno z podstawowych zagadnień wszelkiej działalności mieszkaniowej i urbanistycznej, zajmowaliśmy się w naszym piśmie wielokrotnie.

W numerze niniejszym ogłaszamy pracę P. J. Cegielskiego na temat badań układu cen parcel budowlanych w Warszawie. Badania przedstawione w pracy tej odnoszą się do okresu minionego, zatem nie mają one obecnie charakteru „aktualnego” czy bezpośredniego „praktycznego”. Rola praktyczna była przez nie zrealizowana już raz spełniona, mianowicie posłużyły one m. in. jako materiał przy studiach nad ogólnym planem zabudowania m. st. Warszawy. Natomiast oddają je obecnie do druku chcemy w pierwszym rzędzie dopomóc do wypracowania metod badania tego niezmiernie ważnego zagadnienia.





Rys. 185.

Mokołów w końcu 18-go wieku. Rysunek Zygmunta Vogla (fot. C. Olszewski).

JERZY CEGIELSKI.

# CENY PARCEL BUDOWLANÝCH NA OBSZARZE JEDNEJ Z DZIELNIC M. WARSZAWY W LATACH 1926—35.

## I. WSTĘP.

Zagadnienie cen gruntów miejskich, jako przejaw renty gruntowej miejskiej — zjawiska sięgającego głęboko i wszechstronnie w strukturę dzisiejszego miasta — posiada niezmierną wagę dla polityki miejskiej.

Jednym z zasadniczych zadań polityki urbanistycznej winno być dążenie do uzyskania mocnego wpływu na kształtowanie się renty gruntowej miejskiej. Bez wnikliwych badań przejawów kształtowania się tej renty skryształowanie właściwych rozwiązań na tym odcinku jest trudne do osiągnięcia. Wydając

więc niniejszą pracę, pragnę dorzucić nieco materiału do istniejących badań w powyższym zakresie. Przez zastosowanie swoistej metody ujęcia zagadnienia pragnę również przyczynić się w pewnym zakresie do wypracowania właściwego podejścia do badań problemu cen gruntów miejskich.

Przedmiotem niniejszej pracy jest przedstawienie rozwoju cen parcel budowlanych na obszarze Mokotowa — południowo-zachodniej dzielnicy m. Warszawy.

Pracę potraktowałem szkicowo, głównie z uwagi na olbrzymie trudności, jakie powoduje głębsze podejście do tego ro-



Rys. 186.

Mokatów dzisiejszy 'Jlica' Palata (Foto-Plat).

dzaju zagadnienia. Trudności badania wynikają stąd, że ceny gruntów budowlanych w mieście ulegają najczęściej jednoczesnemu działaniu szeregu złożonych czynników o różnym natężeniu i różnokierunkowym działaniu.

Znane jest — niemal powszechnie — zjawisko, które można zaobserwować w każdym niemal mieście, że parcele są — z grubsza biorąc — tym droższe, im bardziej są zbliżone do centrum miasta i odwrotnie — tym tańsze, im są bliższe peryferii miejskich.

Wzrost cen parcel w miarę zmniejszania się ich odległości od centrum nie postępuje równomiernie.

Te nieprawidłowości w uszeregowaniu się poziomów cen parcel są spowodowane tym, że potęgowanie się zjawiska wzrastającej koncentracji czynników, wyznaczających wartość gruntów budowlanych w mieście, w miarę zbliżania się do jego centrum (patrz niżej) nie postępuje równomiernie.

Uzasadnieniem najwyższego poziomu cen gruntów w śródmieściu jest fakt, że

jest ono zwykle głównym punktem, gdzie koncentrują się różne przedsiębiorstwa przemysłowo-handlowe, od najdrobniejszych do najpotężniejszych, wszelkiego rodzaju urzędy i instytucje publiczne i prywatne oraz wszelkiego rodzaju zakłady i urządzenia, służące zaspakajaniu szerokich potrzeb ludności, nie tylko lokalnej lecz zwykle większego terytorium — obszaru leżącego w obrębie wpływów danego miasta. Z faktem tej koncentracji wiąże się ściśle wielkie nasilenie cyrkulacji ludności w obrębie śródmieścia, co z kolei sprzyja dalszej intensyfikacji procesu narastania wszelkiego rodzaju przedsiębiorstw i skupiania się wolnych zawodów (lekarze, adwokaci, rejenci, inżynierowie i t. d.), których prosperowanie pozostaje — z grubsza biorąc — w prostym stosunku do ruchu ludności w danym punkcie miasta, czyli w prostym stosunku do możliwości zdobycia i obsłużenia klienta.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> E. Philippowich. Zarys Ekonomii Społecznej. Str. 574.



Rys. 187.

Mokołów w końcu 18-go wieku. Rysunek Zygmunta Vogla (fot. C. Olszewski).

W prostym stosunku do zróżniczkowania danego terytorium pod względem intensywności życia miejskiego pozostaje zróżniczkowanie intensywności popytu na lokale handlowo-przemysłowe na danym obszarze. Stąd bezpośrednio zapotrzebowanie, a co za tym idzie i cena lokali i pośrednio parcel budowlanych, są z reguły najwyższe w odniesieniu do obszaru „city”, a najniższe na krańcach miasta.

Różnice w cenie lokali mieszkalnych w mieście mają podobne podłoże ekonomiczne. Przewyżka ceny lokalu mieszkalnego w śródmieściu nad ceną lokalu w domach peryferii miasta znajduje uzasadnienie głównie w częściowej redukcji kosztów przejazdu i czasu, niezbędnych do pokonania — przy zaspakajaniu potrzeb życia codziennego — przestrzeni (odległości).

Spośród innych czynników natury gospodarczej, dość ważkich gdy chodzi o analizę poziomów cen parcel budowlanych pod kątem przyczynowego związku

nia z czynnikami określającymi stan cen i ich rozwój — należy wymienić: właściwości fizjograficzne gruntu budowlanego, zagadnienie intensywności i rodzaju zabudowy działek i uzbrojenia terenu. Jednym zaś z najistotniejszych elementów uzbrojenia terenu dla jego ceny jest sprawa urządzeń komunikacyjnych.

Właściwości fizjograficzne terenu decydują o stopniu jego przydatności do zabudowy i często posiadają rozstrzygające znaczenie dla ceny terenu. Grunty podmokłe, niedostatecznie wytrzymałe na obciążenie (np. tereny powstałe z zasypania odpadkami dołów po gliniankach) niejednokrotnie przedstawiają dla budownictwa tak wiele niedogodności, że muszą być przeznaczane na inne, mniej lub wcale nie rentowne cele (uprawa ogrodniczo-warzywnicza, boiska, parki i t. d.), które przesądzają o jego niskiej cenie.

Związek między stopniem dopuszczalnej intensywności zabudowy gruntu a jego ceną jest dosyć ścisły: ogólna war-



Rys. 188.

Mokotów dzisiejszy. Ulica Rakowiecka (fot. A. Minorski).

tość danej parceli jest wprost proporcjonalna do intensywności jej zabudowania. Cena parceli intensywniej zabudowanej może być wyższa, gdyż łatwiej jest wtedy rozłożyć tę cenę na większą ilość mieszkań.

Uzbrojenie terenu w inwestycje miejskie dające możliwość zaopatrzenia wzniesionych na nim domów w urządzenia gospodarczo - sanitarne (wodę, światło, kanały i t. d.) podraża zawsze cenę terenu w proporcji, zależnej od skali jego „uzbrojenia”<sup>1)</sup>.

Związek między wartością parcel budowlanych a czynnikiem komunikacji jest bardzo ścisły. Można na ogół powiedzieć, że jedną z cech charakterystycznych struktury dużych miast jest ich rozbieżność na dzielnice: mieszkaniową, przemysłową, handlowo - administracyjną i t. d., chociaż podział ten występuje w różnych miastach mniej lub więcej wyraźnie. Konieczność zaspakajania potrzeb codziennego życia zmusza człowieka do pokonywania przestrzeni, od-

dzielającej miejsce zamieszkania od miejsc: pracy, interesów, rozrywek i t. d. Rzecz jasna, że każdy, kto wartość lokalu (a więc pośrednio wartość parceli) będzie szacował w związku z kosztami i czasem, które musi poświęcić na niezbędne przejazdy, zawsze wyżej będzie cenił mieszkanie w punkcie najbliższym (w sensie odległości mierzonej w jednostkach długości i czasu) miejsc, z którymi musi pozostawać w kontakcie, a więc w miejscu, skąd pokonywanie przestrzeni będzie łatwiejsze, szybsze i tańsze. Tym uprzywilejowanym miejscem jest z reguły centrum miasta.

Drugą grupę czynników, których wpływ odbija się na poziomie cen terenów budowlanych, stanowią czynniki natury poza - gospodarczej: zdrowotno-sanitarne, estetyczne, snobistyczne i t. d.

Rzecz prosta, że dobre warunki zdrowotno-sanitarne danego terenu, wpływające już z jego topografii, już z odpowiedniego systemu zabudowy (zabudowa luźna) i stopnia zaopatrzenia w urządzenia miejskie — sprzyjają jego zabudowie, co skolei wpływa na

<sup>1)</sup> P. „D. O. M.” Nr. 1/1936, 12/1936, 7/1937.

wzrost cen parcel. Odwrotnie — złe warunki zdrowotno - sanitarne terenu obniżają popyt na parcele i ich cenę. Dzięki znakomitemu rozwojowi wiedzy sanitarnej w ostatnich dziesiątkach lat, szerokim jej uwzględnianiu w polityce urbanistycznej i coraz większemu docenianiu tych zagadnień przez szeroki ogół mieszkańców miasta, związanie ceny terenu z jego warunkami zdrowotno-sanitarnymi staje się coraz silniejsze.

Z faktu rozbicia społeczeństwa na odrębne klasy na skutek istniejącego różniczkowania hierarchii społeczno - zawodowej i dużej rozpiętości zarobków ludności wypływa zjawisko powstawania w granicach miasta dzielnic, różniących się charakterem grup społecznych zamieszkujących je. Różniczkowanie się terytorium miasta pod względem charakteru osiedlających się na nim grup społecznych jest w pierwszym rzędzie skutkiem istniejącej rozpiętości w dochodach jednostek. Z faktu segregacji terytorialnej grup społecznych w mieście dokonywającej się samoczynnie, bądź też jako skutek świadomych posunięć urbanisty w dziedzinie regulacji miasta, wypływa zjawisko różniczkowania się jego obszaru pod względem charakteru i siły popytu na grunty budowlane. W dzielnicach „reprezentacyjnych” skupiających najsilniejsze ekonomicznie grupy społeczne, ceny placów będą — caeteris paribus — z reguły wyższe, niż w dzielnicach zamieszkałych przez ludność słabszą materialnie.

Tej najistotniejszej przyczynie charakteru materialnego towarzyszy zwykle dążenie do zamieszkiwania wśród osób, zajmujących pokrewny stopień w hierarchii społecznej. Często w dążeniach takich kryje się również wiele snobizmu. Te cechy psychiki ludzkiej przyczyniają się do spotęgowania popytu na parcele w dzielnicach reprezentacyjnych i sprzyjają wzrostowi cen.

Musimy jednak również nadmienić, że z reprezentacyjnością dzielnic, zamieszkiwanych przez ludzi bogatych, na skutek wyższego stopnia luksusu zewnętrznego wyglądu wnoszonych budowli i ich otoczenia, wiąże się częściowe zaspokojenie na tym odcinku poczucia estetyczno - artystycznego ludności. Wpływa to również na wyższą cen terenów w dzielnicach reprezentacyjnych.

Proces urbanizacji i rozwój ruchu budowlanego wywołuje zapotrzebowanie terenowe i ruch cen gruntów miejskich.

Wpływ zapotrzebowania nowych terenów dla potrzeb rozwoju miasta jest czynnikiem działającym na ceny stale w jednym kierunku — zwyżkowym. Momenty koniunkturalne są w ruchu cen terenów jedynie czynnikiem potęgującym skutki zapotrzebowania, względnie deprymującym je.

Jednym z najważniejszych czynników, zaostrzających procesy koniunkturalne na rynku parcel budowlanych w mieście, jest spekulacja gruntowa.

Spekulacja terenami budowlanymi posiada wiele znamion analogicznych do spekulacji innymi dobrami ekonomicznymi. W obu wypadkach cel jest identyczny: podniesienie ceny do możliwie najwyższego poziomu.

Czynnikami sprzyjającymi spekulacji gruntowej jest sui generis monopoliczna sytuacja właścicieli gruntów, wpływająca z ograniczonością powierzchni budowlanej w mieście.

Silne indywidualizowanie poszczególnych skrawków tej powierzchni (uzewnętrzniające się w różnicowaniu poziomów cen parcel) sprawia, że na rynku terenowym mamy do czynienia z dobrem o olbrzymiej skali „gatunków”. Rzecz prosta, że w miarę rozwoju procesu różnicowania się określonego obszaru zmniejsza się ilość parcel poszczególnych „gatunków”. Segregacja terytorialna ogólnej sumy popytu na grunty, pozostająca w związku z wielorakością rodzajów parcel i ich ceną, przyczynia się do ograniczania możliwości substytucji na rynku parcel, co oczywiście wzmacnia pozycję monopolisty terenowego i rozszerza jego możliwości spekulacyjne. Prócz tego słaba przejrzystość rynku terenowego, wynikająca ze swoistego charakteru dobra, które stanowi przedmiot obrotu (nieruchomość), pewność i rentowność lokaty kapitałów w terenach budowlanych i inne warunki sprzyjające (szczególnie w naszych stosunkach) rozwojowi spekulacji gruntowej sprawiły, że w rozwoju cen terenów spekulacja odgrywa znaczną rolę.

Reasumując stwierdzamy, że na określenie poziomu cen gruntów w mieście wpływa szereg czynników o charakterze gospodarczym i pozagospodarczym —



przy czym decyduje zawsze możliwość — mniej lub więcej realna — uzyskania szeregu korzyści (materiałnych i niemateriałnych) z użytkowania danej parceli.

Duża liczebność czynników kształtujących cenę komplikuje bardzo analizę struktury wewnętrznej ceny i przemian zachodzących w tej strukturze. Dochodzi do tego trudności w technice badania zewnętrznej postaci cen — ich poziomu na większym obszarze miasta. Składa się na to wiele przyczyn odnoszących się zarówno do ilościowej, jak i jakościowej strony danych (brak dostatecznej ilości i brak pełnowartościowych danych), na których to badanie opiera się.

W pracy niniejszej czerpałem dane o cenach z ujawnionych w hipotece aktów kupna-sprzedaży gruntów budowlanych. Przed jej badaniem musiałem jednak zapoznawać się z nadsyłanymi Zarządowi Miejskiemu wykazami rejentalnymi dokonanych aktów przewłaszczeń nieruchomości.<sup>2)</sup> Informacje te były drogowskazem, ułatwiającym odnalezienie odpowiednich aktów w hipotece.

Interesujące nas dane o cenach zawarte w księgach hipotecznych nie zawsze są zgodne z rzeczywistością<sup>3)</sup> i dlatego muszą być poddane odpowiedniej krytyce. Poza tym niejednokrotnie, mimo pełnej wiarygodności, z przyczyny innych wad i niedociągnięć nie przedstawiają dla nas dużej wartości. W dążeniu do uzyskania materiału mniej więcej jednorodnego, w jego możliwie najczystszej postaci, oczyszczanie istniejącego materiału polegało w pierwszym rzędzie na wyeliminowaniu z niego wszystkiego tego, co posiadało cechy przypadkowości i co mogłoby wprowadzić niepożądaną odchylenia, zniekształcające istotne oblicze analizowanego zjawiska. Z tych względów wykluczyłem z badania transakcje, w których w charakterze chociażby jednego z kontrahentów występowało Miasto lub Skarb Państwa. Pomijając już z reguły cenę wywłasz-

<sup>2)</sup> Wykazy te otrzymywał w owym czasie Wydział Fin.-Podatkowy, który przesyłał je do Biura Spraw Terenowych Wydziału Technicznego i do Wydziału Statystycznego Zarządu Miejskiego.

<sup>3)</sup> Wskutek częstych wypadków ukrywania części sum szacunkowych w aktach rejentalnych (w celu uiszczenia mniejszych opłat alienacyjnych) ceny hipoteczne są, ogólnie biorąc, niższe niż rzeczywiste.

zeniowe, jako mało realne<sup>4)</sup>, wykluczyłem nawet ceny, które były — formalnie biorąc — wynikiem dobrowolnej ugody, de facto zaś efektem pewnego przymusu, a więc kształtujących się — w przeciwieństwie do cen, ustalanych w obrocie prywatnym — w warunkach anormalnych. Groźba ewentualnego wywłaszczenia przez ciała publiczne wywierała często presję na ceny gruntów (nabywanych dla celów użyteczności ogólnej) w kierunku zniżkowym. Włączenie tych cen do ogólnej masy statystycznej mogłoby sfalszować tendencje, charakterystyczne dla rozwoju cen, kształtujących się na wolnym rynku. Eliminowałem również wszystkie umowy t. zw. „rodzinne”, które w celu lepszego zabezpieczenia interesów jednej lub obydwu stron — zawierane są zwykle w dogodnej formie aktu kupna-sprzedaży, stanowiąc w istocie swej umowy pod tytułem darmym, w których cena jest zwykle wytworem fantazji kontrahentów<sup>5)</sup>.

Dość znaczny również procent odrzuconych danych stanowiły akty, które były tylko zaspokojeniem formalnoprawnej strony przewłaszczenia, dokonanego już w poprzednim okresie. Zjawisko takie zachodzi wtedy, gdy: 1° — cena zostaje umówiona i zabezpieczona zadatkami we wcześniejszym okresie, niż data wpisu praw nowonabywcy do hipoteki, 2° — akt przewłaszczenia zostaje sporządzony w roku poprzedzającym badany rok, w którym zostaje dokonana transkrypcja aktu do hipoteki.

Poza tym do zmniejszenia i tak już skąpej ilości danych przyczyniły się również usterki natury technicznej — niemożność w pewnych wypadkach zidentyfikowania położenia przewłaszczanych parcel (z przyczyny niedbale i niedokładnie sporządzonych planów sytuacyjnych parcel przez niektórych geometrów) i w związku z tym niemoż-

<sup>4)</sup> Ceny te, jakkolwiek określane przez biegłych, bardzo często różnią się silnie od cen rynkowych, gdyż nawet ci znawcy wskutek braku odpowiedniego materiału nie zawsze mają możliwość oparcia swych osądów na dostatecznych podstawach.

<sup>5)</sup> Tak n. p. darowizna majątku nieruchomego między krewnymi dokonywana bywa zwykle w formie aktu-sprzedaży. W ten sposób zabezpieczają się również niesumienni dłużnicy przed wierzycielami, „sprzedając” nieruchomość krewnym. (współmałżonkowi, dzieciom i t. d.).

ność umiejscowienia odpowiednich cen na planikach dzielnic.

Notariusze nie zawsze ściśle opisują przewłaszczane obiekty, operując najczęściej terminem „nieruchomości” lub „działki gruntu”, z pominięciem istotnej dla badacza cen wzmianki czy jest to plac pusty, czy zabudowany. Z przyczyny tych niejasnych określeń musiałem pominąć wiele danych, jakkolwiek duży ich procent dotyczył napewno parcel niezabudowanych.

Praca w hipotece, prócz uzyskiwania niezbędnych danych do kalkulacji cen jednostkowych, polegała na sporządzeniu planików sytuacyjnych alienowanych parcel. Ceny umieszczane były na odpowiednich mapkach dzielnic w miejscach, odpowiadających ściśle położeniu przewłaszczanych parcel.

Było to konieczne dla analizy stanu i rozwoju terytorialnego cen.

## II. METODA PRZEDSTAWIENIA ZAGADNIENIA CEN PARCEL BUDOWLANYCH.

### A. „Izotimy”.

W celu wszechstronnego i możliwie wyczerpującego przedstawienia statyki i dynamiki rozwojowej cen parcel operuję nie tylko liczbami (liczby bezwzględne i wskaźniki) i wykresami, lecz także swego rodzaju liniami cen, które nazywałem „i z o t i m a m i”<sup>6)</sup>.

Koncepcja izotimów pokrewna jest koncepcji linii cieplnych (izotermy), ciśnienia (izobary), odległości w czasie (izochrony) itd. Izotimy są to linie krańcowego (licząc od ośrodków intensywniejszego życia w mieście) zasięgu terytorialnego cen przez nie reprezentowanych (i wyższych od nich).

Gdyby działanie zespołu czynników wyznaczających poziom cen gruntów w mieście było najsilniejsze w środku miasta i malało równomiernie w miarę zwiększania się ich odległości od centrum, obraz cen gruntów w ujęciu plastycznym przedstawiałby się w postaci prawidłowego stożka. Izotimy układałyby się wtedy w postaci kół zakreślonych ze środka miasta.

W rzeczywistości jednak nie ma zależności funkcyjnej między natężeniem działania czynników decydujących

o poziomie cen miejskich parcel budowlanych a ich odległością od centrum miasta.

Powierzchnia miasta jest silnie zróżniczkowana pod względem tempa życia miejskiego, intensywności zabudowy, wyposażenia w inwestycje miejskie itd. Prócz zasadniczego jądra życia miasta, którym jest jego city, istnieje szereg mniejszych ośrodków, którymi są zwykle centra poszczególnych dzielnic, a więc główne ośrodki życia dzielnic, zwykle najobficiej wyposażone w urządzenia, których istnienie i rozwój odbija się w cenie terenu.

Jednocześnie konstatujemy, że ceny parcel leżących na określonej wysokości ważniejszych arterii komunikacyjnych (leżących na prostopadłych do tychże arterii) wzrastają w miarę zmniejszania się odległości odpowiednich parcel od tychże arterii. W ten sposób centrum miasta stanowi główny rdzeń najwyższych cen parcel, od którego odchodzą promieniście poszczególne nerwy - arterie, łączące się niejednokrotnie z centrami poszczególnych dzielnic miasta.

Z tych przyczyn wzrost względnie spadek cen parcel usytuowanych na dowolnej średnicy miasta odbywa się poprzez cały szereg załamań i wzniesień. Obraz cen parcel budowlanych w ujęciu plastycznym podobny jest do zespołu gór<sup>7)</sup>, z których najwyższe znajdują się w głównym kompleksie (odpowiednik poziomu cen w centrum miasta) usytuowanym centralnie w stosunku do nieregularnie rozrzuconych wokół niego zespołów gór niższych (odpowiedniki poziomu cen w głównych ośrodkach dzielnic) oraz szeregu łańcuchów górskich rozchodzących się promieniście z głównego kompleksu (odpowiedniki cen parcel leżących wzdłuż arterii wylotowych).

Stąd więc izotimy danego miasta układać się będą w formie linii falistozygzakowatych zamkniętych, niejednokrotnie zbliżonych do postaci kręgu nieforemnego, najczęściej jednak układających się w formie rozgwiazdy o mocno nieregularnym poszarpanym konturze ramion (przy czym kierunek ramion rozgwiazdy biegnie zwykle wzdłuż osi ar-

<sup>6)</sup> „Time” — po grecku cena.

<sup>7)</sup> Podobne porównanie przyłącza J. Schimmel w pracy: „Miejska Renta Gruntowa” str. 120.

terii wylotowych). Muszę jednak zaznaczyć, że wykreślenie przebiegu izotimów odpowiadającego ściśle rzeczywistości jest w praktyce niemożliwe do osiągnięcia. Izotimy nasze (patrz załączone mapki) przedstawiłem w postaci linii falistych, wskutek czego izotimy te stwarzają częściowo pozory większej regularności w kształtowaniu się terytorialnym cen parcel budowlanych na danym obszarze.

Każda izotima dzieli obszar miasta na dwie części: wewnętrzną, zawartą w jej obrębie i zewnętrzną. Ceny reprezentowane przez daną izotimę i ceny wyższe, występują jedynie z jednej jej strony — na jej wewnętrznej stronie. Natomiast ceny niższe od niej spotkać można po obu jej stronach.

Zasięg terytorialny odpowiednich cen jest odwrotnie proporcjonalny do ich wysokości. Gdybyśmy zbadali na terenie Warszawy powierzchnię zamkniętą przez izotimy wysokich cen, np. izotimy 1.000 zł (za 1 m. kw.), stwierdzilibyśmy, że jest ona niewielka. Tak drogie parcele znajdują się jedynie w najbliższej okolicy centrum miasta. Izotima 100 zł opasałaby już daleko większą powierzchnię. Izotimy niższe niż izotima 100 zł posiadałyby jeszcze większy zasięg.

W okresie ruchu cen zmienia się zasięg przestrzenny istniejących cen. W okresie wzrostu cen zasięg terytorialny odpowiednich cen staje się coraz większy. Ceny dotychczasowe są wypierane przez nowe ceny, wyższe, które uprzednio odnosiły się do parcel, leżących bliżej centrum. Ceny więc przenoszą się niejako z parceli na parcelę. Bieg izotimów w okresie haussy cen jest podobny do biegu kręgów fal rozbiegających się po powierzchni płynu, odśrodkowo od jądra wzburzenia powierzchni. W okresie załamania się koniunktury, określone ceny, a więc i izotimy, „cofają się” w kierunku do środka miasta.

### **B. Analiza liczbowa.**

Liczbową analizę cen parcel pożądanym byłoby, jak sądzę, przeprowadzić na jak największej ilości względnie małych skrawków terenu. Równolegle bowiem do różnic w intensywności rozwoju czynników decydujących o wartości ziemi budowlanej różna będzie inten-

sywność wzrostu cen poszczególnych punktów danego obszaru. Zjawisko znacznych nieraz różnic wartości sąsiadujących z sobą parcel, przy jednoczesnym braku dostatecznej ilości odpowiednich danych dla wielu takich punktów w latach badanych, wyklucza jednak możliwość przeprowadzenia analizy zmian wartości zbyt małych obszarów ziemi budowlanej. W tych warunkach mogłem wydzielić z badanych terytoriów tylko pewne, mniej lub więcej rozległe obszary — strefy. Przy ustalaniu granic stref kierowałem się troską, aby w ich obrębie zamknąć obszary możliwie zwarte, a właściwie mówiąc, nienazbyt kontrastowe pod względem poziomu występujących na nich cen. W dążeniu więc do uzyskania tej chociażby nawet względnej jednolitości badanych obszarów postanowiłem nie włączać do nich działek bezpośrednio przylegających do głównych arterii, (n. p. w odniesieniu do Mokotowa — działek leżących przy ul. Puławskiej i Rakowieckiej) — przede wszystkim właśnie z uwagi na wysokie różnice między cenami parcel przylegających do tych arterii, a cenami pozostałych parcel. Prócz tego liczyłem się z tym, aby wydzielić obszary, wykazujące pewną jednolitość pod względem intensywności ich zabudowy. Stopień wyzyskania placu pod budowę jest bowiem czynnikiem, wpływającym na poziom cen tego terenu. Zbyt silne pod tym względem zróżniczkowanie poszczególnych części danej strefy, przy braku dostatecznej ilości danych, mogłoby wypaczyć rezultaty badania. I tym się motywuje troska o stworzenie stref, w obrębie których nienazbyt silnie działałyby czynniki, powodujące duże rozbieżności w cenach.

### **III. OKRES I OBSZAR OBJĘTY BADAANIEM.**

Ze względu na duże trudności przy zbieraniu i opracowywaniu materiału o cenach parcel, badanie trzeba było ograniczyć do uchwycenia jedynie momentów charakterystycznych rozwoju cen. Przyjęto więc do badania lata: 1926, 1930, 1932 i 1935, które na ogół spełniają dobrze swą rolę charakterystycznych okresów, obejmujących krańcowe fazy rozwojowe cen.

# PLAN MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY



Rys. 189.

Położenie dzielnicy objętej badaniem.

Podstawowym okresem badania jest rok 1926. Chwiejność waluty w latach poprzednich nie pozwoliła na obranie wcześniejszego okresu wyjściowego. Co prawda i w roku 1926 obserwowaliśmy również pewne fluktuacje wartości złotego; jednakże zmiany te — w zestawieniu z niezwykle intensywnym wzrostem cen w okresie 1926—1930 — były tak nikłe, że można było się z nimi nie liczyć.

Następne lata mają obrazować rozwój cen w jego kolejno krańcowych fazach — najwyższego napięcia (rok 1930) i silnej depresji (rok 1932). W odniesieniu do pewnych dzielnic lata te nie spełniają należycie swego zadania; w niektórych bowiem dzielnicach okres najwyższego poziomu cen przypadła w roku 1929, w innych znowu w roku 1930, a nawet w roku 1931; okres zaś depresji cen rozciągał się na lata 1932 i 1933. Przyjęto do badania rok 1932. Ostatnim rokiem badanym jest rok 1935. Jest on o tyle ciekawy, że w cyklu rozwojowym cen parcel jest odpowiednikiem dla okresu wyjściowego (1926 r.). Mianowicie jest on znowu rokiem pewnego odprężenia po zakończeniu depresji.

Z przyczyny szczupłości rozporządzonego materiału badanie nie mogło objąć całego obszaru Mokotowa (w granicach XVI-go Komis.) i trzeba było je ograniczyć do pewnej tylko części tej dzielnicy. Główny obszar izotimów mieści się w obrębie czworoboku, utworzonego przez ulice: Rakowiecką, Puławską, Naruszewicza i Wołoską. Przebieg izotimów na terenach, nie mieszczących się w tych granicach, opracowano tylko częściowo.

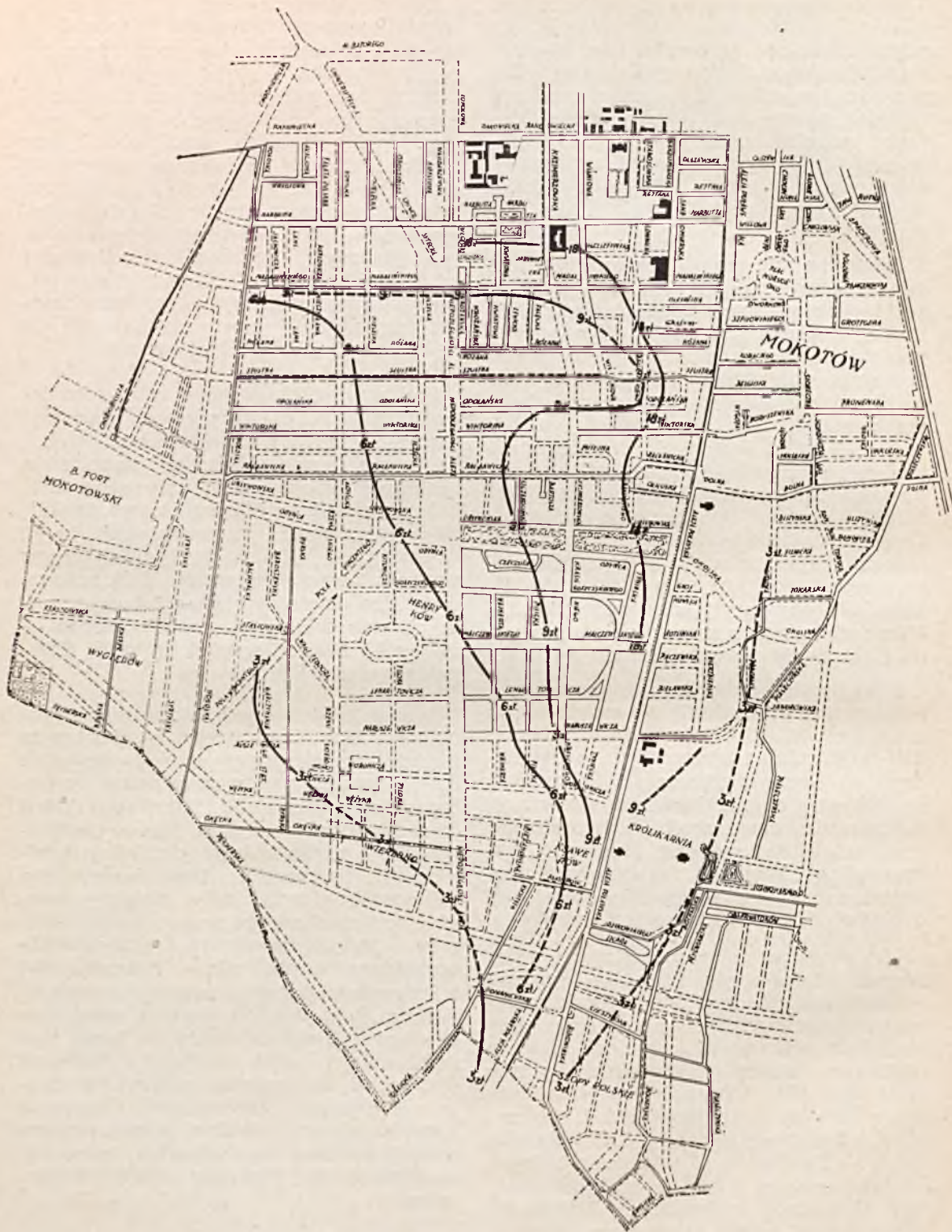
Jeszcze szczuplejsze przestrzenie wzięto pod uwagę przy liczbowej analizie rozwoju cen. Wykreślone na załączonej mapce cztery strefy cen powstały przy uwzględnieniu omówionych we wstępie ogólnych zasad określenia granic stref (rys. 194). Obszary stref zamykają się w obrębie ulic: Rakowieckiej, Puławskiej, Naruszewicza, „N. S.”, Madalińskiego i Fałata. Są to tereny, na których najintensywniej rozwijało się budownictwo Mokotowa w badanym dziesięcioleciu, gdzie więc stosunkowo duża liczebność zawartych transakcyj kupna-sprzedaży parcel pozwalała na względnie dobre zbadanie zagadnienia.

Główny obszar badany pod względem ukształtowania powierzchni przedstawia się pod względem topograficznym na ogół jednolicie — jako równina. Wyjątkami są: południowo - zachodni krańiec obszaru gdzie teren opada, tworząc dość obszerne wgłębienie, oraz obszar leżący w sąsiedztwie przecięcia się ulicy Kazimierzowskiej z Różaną gdzie znajdowały się (w okresie badanym 1926—1935) oddawna olbrzymie doły - gliniarki. W niewielkiej odległości na wschód od ulicy Puławskiej teren zapada się gwałtownie; — urwisko biegnie wzdłuż linii prawie równoległej do tejże arterii (skarpa Mokotowska).

Pod względem intensywności zabudowy działek Mokotów posiada dość wyraźnie odcinające się od siebie dzielnice: starą o wielopiętrowej zabudowie blokowej, leżącą bliżej połączenia Mokotowa z centrum Miasta, i nowe dzielnice o zabudowie przeważnie willowej, usytuowane — jedna na zachód, druga na południe od pierwszej. Linia rozgraniczającą dzielnice starą od dzielnic nowych stanowią — z grubsza biorąc — ulice: Al. Niepodległości, Różana, Kazimierzowska i Raclawicka.

Przy omawianiu warunków komunikacyjnych Mokotowa trzeba w pierwszym rzędzie zwrócić uwagę na jego stosunek do centrum miasta, a mianowicie na połączenie z nim ulicą Puławską, która absorbowała w okresie badanym prawie 100% ruchu kołowego między dzielnicą a centrum<sup>8)</sup>. Dla zrozumienia ukształtowania izotimów musimy również brać pod uwagę wyposażenie dzielnicy w linie tramwajowe oraz położenie względem siebie ulic — Rakowieckiej i Puławskiej, które posiadają tramwaj. Ważną była również sprawa wewnętrznej komunikacji dzielnicy — braku odpowiedniej ilości dobrych połączeń (oprócz ul. Puławskiej) północnych części Mokotowa z południową. Wybitnie korzystniejszą (jednakże wiele jeszcze pozostawiającą do życzenia) była komunikacja w kierunku równoleżnikowym.

<sup>8)</sup> Ponieważ badanie odnosi się do lat 1926-35 nie uwzględniam zmian w warunkach życia dzielnicy, zaistniałych od roku 1935.



Rys. 190. Izotymy na Mokotowie w r. 1926. (Izotymy oznaczone linią ciągłą wyprowadzono w oparciu o dane hipoteczne, izotymy oznaczone linią przerywaną na podstawie szacunku)

#### IV. IZOTIMY W LATACH 1926—1935.

##### A. Izotimy w roku 1926.

Dla roku 1926 można przeprowadzić dość wyraźne i zdecydowane linie czterech następujących cen: 3-ch, 6-ciu, 9-ciu i 18-tu zł. Izotimy 6-ciu i 18-tu zł, wypływając z północno-zachodnich krańców Mokotowa, obierają początkowo kierunek zdecydowanie wschodni, następnie — zniżając się stopniowo ku południowi — kierują się na południo-wschód i po dość nieskomplikowanym przebiegu w ostatnio obranym kierunku spływają na południe.

W początkowym układzie i przebiegu izotimów 6-ciu, 9-ciu i 18-tu zł w kierunku ogólnym wschodnim łatwo dostrzec bodajże wyłączny wpływ ul. Rakowieckiej. Następnie jednak ostre zniżanie się ich na południe jest oznaką, że wkraczają one w obręb działania nowego ośrodka. Ośrodkiem tym jest najważniejsza arteria Mokotowa — ul. Puławska.

Ciekawym jest ukształtowanie izotimów 9-ciu i 18-tu zł. na wysokości ulic Różanej i Szustra — zbyt silne zbliżenie się ich do ulicy Puławskiej i następnie, po przekroczeniu ul. Odolańskiej, ich ucieczka na zachód.

Wy tłumaczenie tego zjawiska jest proste: w sąsiedztwie zbiegu ulic Różanej i Szustra znajdowały się wówczas (r. 1926) olbrzymie doły po gliniankach, które przez wiele lat zasypywano wszelkiego rodzaju odpadkami, zwożonymi z Miasta, które rozkładały się, stanowiąc zbiorniki zarazków chorobotwórczych i zatruwając powietrze. Z uwagi na te warunki, wybitnie nie sprzyjające osiedlaniu się w pobliżu glinianek, wartość przyległych do nich gruntów, mimo ich dużego zbliżenia do najważniejszej arterii dzielnicy — ul. Puławskiej — była szacowana niżej, niż np. terenów leżących przy zbiegu ulic Raclawickiej i Krasickiego, silnie oddalonych od tejże arterii i odleglejszych od centrum miasta, niż tereny glinianek. Możemy więc powiedzieć, że izotima 9-ciu zł (i częściowo izotima 18-tu zł) została wepchnięta do środka jej wewnętrznego obszaru skutkiem działania ujemnych czynników, wpływających z niekorzystnych warunków zdrowotno-sanitarnych jej zewnętrznego obszaru. Izotima 9-ciu zł okręga ten obszar od wschodu,

wciskając się mocno do centrum dzielnicy. Okrążywszy przeszkodę, nagłym skokiem na zachód rekompensuje sobie „utracony” teren. W ostatecznym swoim przebiegu w kierunku południowym zależna jest głównego ośrodka oddziaływania — ul. Puławskiej.

Przebieg izotimy 6 złotych jest może najmniej skomplikowany ze wszystkich izotimów z r. 1926. Izotima ta, wypływając z zachodnich krańców ul. Madalińskiego, przebiega w ogólnym kierunku wschodnim, wykazując tym samym zależność od ul. Rakowieckiej, następnie w pobliżu ul. Łowickiej wkracza w obręb wpływu ul. Puławskiej i zmierza do niej w ogólnym kierunku południowo-wschodnim, a następnie nie docierając do niej, lecz w niewielkim od niej oddaleniu, opada na południe.

Przebieg izotimy 6-ciu zł, wrzynającej się głęboko ku krańcom dzielnicy, jest jednocześnie doskonałym miernikiem przestrzennym wpływu głównej arterii Mokotowa na kształtowanie się cen parcel na jego obszarze.

Przebieg zachodniej izotimy 3-ch złotych, którą wykreślono opierając się częściowo na danych hipotecznych (w przebiegu od ulicy W. Pola do ul. Weżyka), częściowo zaś na informacjach miejscowych znawców cen ziemi (linia przerywana biegnąca od ul. Weżyka do granic Miasta), różni się dość wyraźnie od układu izotimów omówionych wyżej. Porównując kąty nachylenia ogólnych kierunków izotimów w stosunku do ul. Puławskiej stwierdzimy, że kąty są tym większe im mniejszą cenę reprezentuje dana izotima, czyli im bardziej jest oddalona od ośrodków kształtujących ceny parcel: kąt nachylenia izotimy 9-ciu zł (na odcinku biegnącym na południe od ul. Wiktorskiej) jest większy niż kąt, jaki tworzy zasadniczy kierunek południowej części izotimy 18-tu zł; izotima 6-ciu zł tworzy kąt jeszcze większy (odcinek od ul. Szustra do ul. Weżyka), największy zaś kąt tworzy izotima 3-ch złotych.

Zjawisko powyższe tłumaczy się różnym stopniem zależności poszczególnych izotimów od ul. Puławskiej. Izotimy droższych parcel leżących bliżej głównej arterii wykazują ściślejszą zależność od niej (kąt utworzony przez nie jest mały), izotimy parcel tańszych, bar-



Rys. 191. Izotimy na Mokotowie w r. 1930. (Izotimy oznaczone linią ciągłą wyprowadzono w oparciu o dane hipoteczne, izotimy oznaczone linią przerywaną — na podstawie szacunku).



dziej od niej oddalonych, uniezależniają się od niej stopniowo w miarę oddalania się od niej. Uwalniają się od wpływu potężnego czynnika o znaczeniu lokalnym (głównej arterii danej dzielnicy) podporządkowują się działaniu czynnika o charakterze ogólnym — działaniu centrum miasta, dążąc do przybierania postaci kół, wykreślonych z tego centrum.

Zastanawiającym jest położenie wschodniej linii 3-ch zł, która — w położeniu prawie równoległym do ul. Puławskiej — wciska się głęboko na północ. Teoretycznie biorąc, gdyby podstawy kształtowania się wartości parcel były odpowiednio identyczne dla terenów leżących po obu stronach ul. Puławskiej, wartość parcel, leżących w punktach symetrycznych do siebie względem osi arterii byłaby odpowiednio równa. Jak widać z mapki obrazem symetrycznym górnej części wschodniej izotimy 3-ch zł względem ul. Puławskiej będzie (w granicach pewnej dokładności) izotima 9-ciu zł. Te wybitne różnice wartości terenów, które w normalnych warunkach winny mieć jednakową cenę, nasuwają same przez się przypuszczenie, że jest to skutek ujemnego działania czynników, mających siedlisko na wschód od izotimy 3-ch złotych.

Wschodnia izotima 3-ch złotych dzieli teren Mokotowa na dwie części, różniące się silnie wzniesieniem nad poziom morza: zachodnią — górną część i wchodnią — dolną, przy różnicy wzniesienia poziomów, wynoszącej kilkadziesiąt metrów. Warunki fizjograficzne dolnego obszaru: niskie położenie, torfiastość gruntu, wysoki poziom wód gruntowych, są czynnikami wybitnie niesprzyjającymi zabudowie tego terenu.

Te właśnie czynniki przesądziły o jego małej wartości.

### B. Izotimy w roku 1930.

Obserwując izotimy w roku 1930 widzimy olbrzymie zmiany w ich położeniu w porównaniu z rokiem 1926. Jedne izotimy zniknęły (3-ch i 6-ciu zł), zjawily się nowe (30-tu i 54 zł). Reszta linii wspólnych dla obu okresów (9-ciu i 18-tu zł) zmieniła swoje siedlisko, przerzucając się na nowe obszary. Przesunięcia te są niezwykle silne. Bieg izotimów odbył się w kierunku — z grubsza biorąc — przestopadłym do ich położenia w r. 1926.

Ten odśrodkowy ruch izotimów, będący wyrazem wzrostu cen ziemi, sprowadził z centrum linie wysokich cen oraz wyparł niemal całkowicie z granic Mokotowa linie cen najniższych dla roku 1926.

Rola izotimów nie ogranicza się wyłącznie do obrazowania stanu i rozwoju zasięgu przestrzennego cen. Zestawienie położenia odpowiednich izotimów z dwóch okresów badanych pozwala — w granicach pewnej dokładności — na liczbowe uchwycenie rozwoju cen. Spróbujmy więc określić intensywność wzrostu cen w okresie od 1926 r. do 1930 r. Załączone mapki wskazują nam, że izotimy z r. 1930: 9-ciu, 18-tu<sup>9)</sup> i 30-tu złotych leżą na zachód od izotimów z roku 1926: (odpowiednio) 3-ch, 6-ciu i 9-ciu złotych. Wynika stąd, że ceny odnośnych terenów wzrosły więcej niż trzykrotnie. Skrawek izotimy 54-ch złotych znajduję się na zachód od izotimy 9-ciu złotych (z 1926 r.). Wzrost więc cen terenów znajdujących się między tymi izotimami winien być więcej, niż sześciokrotny. Szczegółowa analiza izotimów pozwoliłaby na uzyskanie ściślejszych danych o rozwoju cen; świadomie jednak unikam takiego badania, gdyż dokładne dane uzyskamy również przez analizę liczbową cen poszczególnych stref Mokotowa.

### C. Izotimy w roku 1932.

Porównując położenie izotimów z r. 1932 z izotimami z r. 1930 dostrzeżemy w ich rozwoju tendencję odwrotną do zaobserwowanej w pierwszym okresie (od r. 1926 do r. 1930): bardzo silne cofnięcie się ich w kierunku do centrum. W swej powrotnej wędrówce odsuwają się znacznie od pozycji, zajmowanych w r. 1930, nie wracają jednak do siedlisk z r. 1926, obierając stanowiska leżące między miejscami ich najniższego (z r. 1926) i najwyższego zasięgu (r. 1930). Odnosi się to do wszystkich izotimów z r. 1932.

Różnice w intensywności ucieczki poszczególnych izotimów są bardzo duże.

<sup>9)</sup> Izotimę 18 zł wyprowadziłem w celu zestawienia jej z izotimą 18 zł z r. 1926. Z wyjątkiem południowego i północnego jej krańca nie mam dostatecznych danych dla ustalenia jej położenia. Jest więc pewna dowolność w jej wyprowadzeniu, mimo, że starałem się ją wypośredkować z położenia izotimów 9-ciu i 30-tu złotych.





Nieznacznie cofnęła się północno-zachodnia część izotimy 30-tu złotych; silniej o wiele izotimy 6-ciu i 18-tu złotych, a najsilniej środkowa część izotimów 30-tu i 54-ch złotych.

Z położenia izotimów z r. 1932 wnioskujemy, że:

- 1) ceny spadły niżej poziomu z r. 1930, oraz
- 2) że mimo spadku, utrzymały się jednak na poziomie dużo wyższym, niż w r. 1926.

Intensywność cofania się izotimów pozostaje na ogół w prostym stosunku do siły spadku cen terenów, po których odbyła się ucieczka izotimów. Należy się więc domniemywać, że spadek cen obszarów leżących między zachodnimi częściami ulic: Madalińskiego i Rakowieckiej był słaby, natomiast terenów sąsiadujących z gliniankami mokotowskimi, — bardzo silny. Potwierdzenie tego wniosku znajdziemy niżej.

Podałem tylko kilka krótkich uwag odnoszących się do izotimów z r. 1932. W roku tym różnice w poziomie cen, nie tylko w punktach dość odległych od siebie terytoriów lecz nawet na bardzo małych obszarach, były tak rażące, że wyrowadzenie izotimów napotykało na duże trudności, potęgowane jeszcze brakiem dostatecznej ilości danych. Z tych przyczyn musiałem się ograniczyć do nakreślenia tylko niektórych izotimów (brak izotimy 9-ciu zł) i to nie w ich całkowitym przebiegu. A w tym stanie rzeczy trudno było silić się o szczegółową ich analizę.

#### D. Izotimy w roku 1935.

Izotimy z r. 1935 nie wykazują na ogół większych odchyień od ich ukształtowania w r. 1932. Obserwujemy tylko nieznaczne przesunięcie się ich na południe i zachód. Te nikłe zmiany anonsują nam jednak, że w okresie od r. 1932 do r. 1935 nastąpiło pewne odprężenie na rynku terenowym.

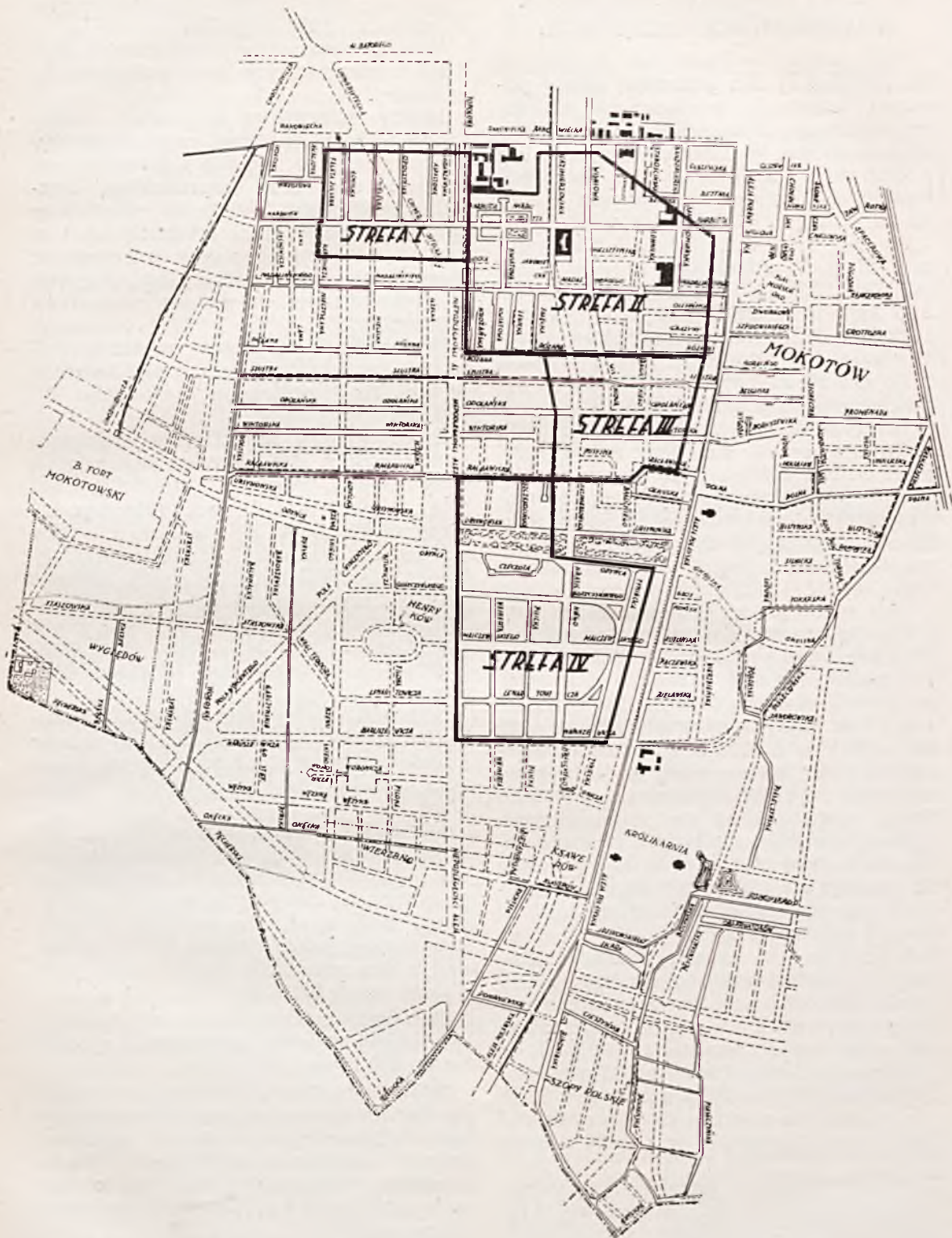
Jak widać z załączonych mapek zasadnicze nachylenie izotimów do głównych ośrodków oddziaływania (z wyjątkiem o którym mowa niżej) nie uległo zmianie od roku 1926: północno-zachodnie części izotimów ulegają wpływom płynącym od ul. Rakowieckiej (zob. izotimy 54-ch i 30-tu złotych), po-

łudniowo-wschodnie zaś izotimy wskazują na oddziaływanie ul. Puławskiej.

Duża liczebność danych o cenach dla terenów leżących na wschód od ul. Puławskiej pozwoliła na wykreślenie „wschodniej” izotimy 30 zł. Północna część tej izotimy jest o tyle ciekawa, że dzieli teren na 2 obszary wybitnie się różniące poziomami cen. Ceny terenów leżących od niej na zachód, przekraczają 30 zł; natomiast ceny terenów leżących na wschód od niej, nie dosięgają 15 zł. Tłumaczy się to wspomnianymi wyżej różnicami wzniesienia nad poziom morza obu terenów.

Porównanie izotimów z lat 1926 i 1935 pozwala na określenie w przybliżeniu rozwoju cen niektórych punktów Mokotowa w okresie zawartym między tymi latami. Północno-zachodni skrawek izotimy 30-tu złotych przebiega nieco ponad miejscem odpowiadającym izotimie 9-ciu złotych z r. 1926; wnioskujemy więc o prawie trzykrotnym wzroście cen terenów sąsiadujących z powyższymi izotimami. Izotima 18-tu złotych z r. 1935 przebiega po terenach ograniczonych w r. 1926 izotimami 6-ciu i 9-ciu złotych; możemy więc śmiało przypuszczać, że wzrost cen okolicznych terytoriów był około 2½-krotny. Najślabszym stosunkowo wzrostem cen wykazują się tereny południowo - zachodnie, najbardziej odległe od głównych arterii; obecne bowiem położenie izotimy 6-ciu złotych, leżącej na północo-wschód od siedliska izotimy 3-ch złotych z r. 1926, świadczy o mniej niż dwukrotnym wzroście cen w tych okolicach.

Wspomniałem, że nachylenie izotimów do głównych ulic Mokotowa, ogólnie biorąc, nie uległo zasadniczym zmianom. Wyjątkiem jest tutaj izotima 6-ciu złotych, której północno-zachodni skrawek obiera położenie, wskazujące na powstanie nowego lokalnego ośrodka, zmieniającego dotychczasowy układ izotimów. Przebieg części tej linii z pd.-zach. na pn.-wschód wskazuje, że ośrodek ten leży na pn.-zachód od niej. (Kształt izotimy 6 zł upodobił się tutaj do łuku zakreślonego z punktu leżącego na pn.-zachód od niej). Ośrodkiem tym jest kolonia oficerska, powstała w międzyczasie na gruntach b. Fortu Mokotowskiego.



Rys. 194.

Mapa obszarów (stref) dla których dokonano szacunków liczbowych za lata 1926 – 1935.

## V. CENY PARCEL BUDOWLANYCH W LICZBACH BEZWZGLĘDNYCH.

Porównanie średnich cen z różnych lat (tablica 1) dla pierwszej strefy pozwala uchwycić następujące zmiany w ich rozwoju: silny wzrost, spadek i następnie wzrost. W pierwszym okresie (od r. 1926 do r. 1930) cena 1 m kw. ziemi budowlanej wzrasta gwałtownie z 10½ do 39½ złotych (p. tabl. 1, str. 21).

Przyrost więc wartości na 1 m kw. wynosi 29 zł. W następnym okresie (od r. 1930 do r. 1932) spadek wynosi 9,5 zł na 1 m kw.; w ostatnim zaś okresie (od r. 1932 do r. 1935) stwierdzamy znowu podniesienie się wartości parcel średnio o 2,5 zł na 1 m kw., która stabilizuje się ostatecznie na poziomie 32,5 zł.

W strefie drugiej w pierwszym okresie następuje jeszcze silniejszy wzrost wartości parcel, która z 15 zł osiąga w roku 1930 — 55 zł (najwyższy poziom na przestrzeni całego badanego okresu); skończy obserwujemy duży spadek do poziomu 22 zł za 1 m kw. W ostatnim okresie (1932 — 1935) następuje znowu haussa i cena ustala się na poziomie 29 zł.

Największe różnice w rozpiętości cen w poszczególnych latach obserwujemy w strefie trzeciej. Rzucają się tutaj w oczy niezwykle oscylacje wartości parcel na przestrzeni czasu od roku 1926 do r. 1932: w r. 1932 cena 1 m kw. ziemi budowlanej przewyższa swój poziom z r. 1926 o 44 zł(!), wzrastając z 8 zł do 52 zł, czyli więcej niż sześciokrotnie. Nieoczekiwanie wysoka jest również następna baissa cen w r. 1932, które z 52 zł spadają do 10,5 zł. W ostatnim natomiast okresie cena podnosi się o 5,5 zł (do 16 zł).

Rozwój cen w ostatniej strefie (czwartej) w zasadniczych rzutach był zgodny z kształtowaniem się cen w trzech pierwszych strefach. I tak w pierwszym okresie ceny parcel wzrastają z 8,5 zł do 32 zł za 1 m kw., a więc o 23,5 zł; a następnym (1930 — 1932) spadają o 11 zł, by wreszcie w ostatnim okresie podnieść się znowu i osiągnąć w r. 1935 poziom 22 zł.

W nakreślonym powyżej przebiegu kształtowania się cen dostrzegamy więc równoległość kierunków rozwojowych cen we wszystkich czterech strefach, a mianowicie: wzrost w pierwszym okresie (1926 — 1930), spadek w na-

stępnym (1930 — 1932) i ponowny wzrost w ostatnim (1932 — 1935).

Wielkość zmian wartości parcel w liczbach bezwzględnych jest przedstawiona w tablicy 2.

Liczby zawarte w tej tablicy, oznaczone różnymi znakami, wykazują wysokość różnic w cenach i kierunki rozwojowe cen oraz reprezentują bezwzględne liczby wzrostu, względnie spadku, odpowiednich średnich cen 1 m kw. parceli. Ponownie zwrócić uwagę na stosunkowo bardzo silne oscylacje cen w strefie drugiej, a przede wszystkim w trzeciej.

Właściwy obraz intensywności rozwoju cen reprezentują wskaźniki zawarte w tabl. Nr 3 obliczone w stosunku do r. 1926.

Z porównania wskaźników, odnoszących się do r. 1930, wynika, że nie tylko bezwzględny przyrost wartości parcel (o 44 zł, patrz tabl. 2), lecz także jego intensywność była największa w strefie trzeciej, gdzie ceny gruntów wzrosły 6½-krotnie (wskaźnik 650), gdy tymczasem w innych wzrost ten był mniej niż czterokrotny (wskaźnik 376 dla strefy pierwszej i czwartej). Poza tym dość charakterystycznym jest zjawisko prawie że identycznej siły wzrostu cen w strefach — pierwszej, drugiej i czwartej (wskaźniki krańcowe 367 i 376), jakkolwiek różnice w bezwzględnym wzroście cen były w tych strefach bardzo silne.

Jak to już stwierdziłem wyżej r. 1932 zaznaczył się silnym spadkiem cen parcel. — Podkreślić wypada, że najsilniej załamały się ceny gruntów stref najbardziej zbliżonych do centrum: drugiej, a w szczególności trzeciej strefy. Świadczą o tym wskaźniki rozwojowe w tabl. 4 (wskaźniki 40 i 20).

Bez porównania słabiej zareagowały na niżkę strefy: pierwsza i czwarta (wskaźniki: 76 i 66).

Wskaźniki dla r. 1935 ilustrują nam siłę wzrostu cen w ostatnim okresie badanym. Obserwujemy znowu silniejszy wzrost cen parcel w strefach: drugiej i trzeciej (wskaźniki 132 i 152 wobec wskaźników 108 i 105 stref pierwszej i czwartej).

Linie na rys. 195 reprezentują średnie tempo wzrostu cen w poszczególnych strefach na przestrzeni całego ba-

Tablica 1.

Rok	Ceny parcel w Mokotowie w złotych za 1 m <sup>2</sup> w 4-ch strefach			
	I	II	III	IV
	1926	10.5	15.-	8.-
1930	39.5	55.-	52.-	32.-
1932	30.-	22.-	10.50	21.-
1935	32.5	29.-	16.-	22.-

Tablica 2.

Okres	Zmiany w cenach parcel Mokotowa w poszczególnych okresach (w złotych za 1 m <sup>2</sup> ) w 4-ch strefach			
	I	II	III	IV
	1926-1930	+ 29.-	+ 40.-	+ 44.-
1930-1932	- 9.5	- 33.-	- 41.5	- 11.-
1932-1935	+ 2.5	+ 7.-	+ 5.5	+ 1.-

danego okresu. Podstawą wyprowadzenia tych linii był stan cen parcel w dwóch krańcowych momentach badania, a mianowicie w latach 1926 i 1935. Stwierdziłem, że kolejno odpowiadające sobie fazy w cyklu rozwojowym cen parcel w Mokotowie wypadają właśnie na powyższe lata. Są one momentami, w których, po latach stagnacji, nastąpiło pewne odprężenie, poprzedzające okres ożywienia na rynku terenowym. Dlatego też można się na nich oprzeć przy określaniu zasadniczej tendencji rozwojowej wartości parcel.

W okresie od r. 1926 do r. 1935 przyrost wartości parcel w procentach pierwotnej wartości wynosił w pierwszej strefie 210%, w drugiej 93%, w trzeciej 109% i w czwartej 150%. Średni więc roczny przyrost wynosił odpowiednio 23%, 10%, 11% i 18%.

Pod względem siły wzrostu wartości parcel rozróżniamy strefy o dużym wzroście i małym. Do pierwszej grupy należą strefy: pierwsza i czwarta, usytuowane na krańcach dzielnicy, do drugiej — strefa druga i trzecia, leżące bliżej wylotu ul. Puławskiej do centrum miasta<sup>10)</sup>. Średni wzrost cen terenów krańcowych wynosiło przeszło 20% rocznie, — bliższych przeszło 10% rocznie.

<sup>10)</sup> Dla lokaty kapitałów spekulacyjnych korzystniejsze — bo intensywniej wzrastające w cenie — okazały się tereny odleglejsze od centrum miasta.

Tablica 3.

Rok	Wskaźniki rozwoju cen w 4-ch strefach:			
	I	II	III	IV
1926	100	100	100	100
1930	376	367	650	376
1932	286	147	131	247
1935	310	193	200	259

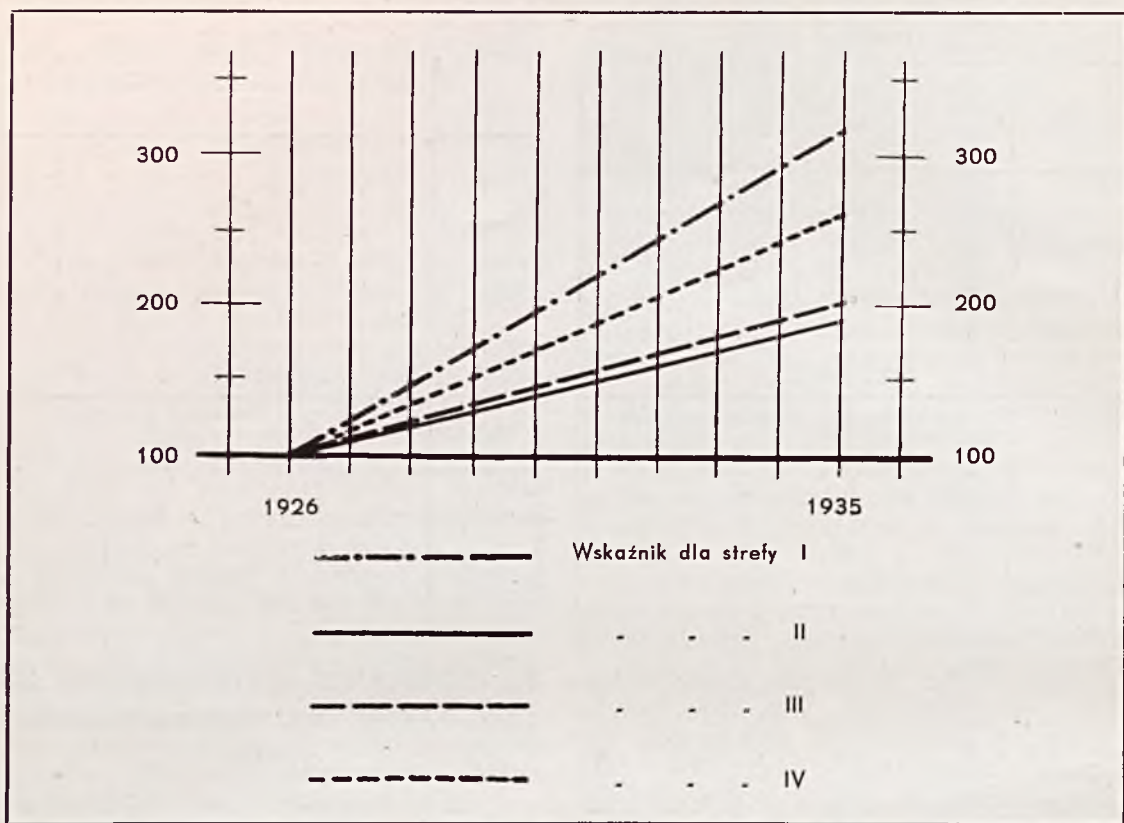
Tablica 4.

Rok	Wskaźniki rozwojowe cen parcel w 4-ch strefach			
	I	II	III	IV
1930/26	376	367	650	376
1932/30	76	40	20	66
1935/32	108	132	152	105

## VI. PODSTAWY KSZTAŁTOWANIA SIĘ CEN PARCEL NA TERENACH MOKOTOWA.

Naszkieowałem wyżej obraz stanu i rozwoju cen parcel w Mokotowie. Obecnie omówię w ogólnym rzucie podstawy takiego właśnie kształtowania się cen. Należy zaznaczyć, że jest to dość trudne. Tutaj, gdzie na rozwój zagadnienia wpływa wiele różnorodnych czynników o charakterze zarówno gospodarczym jak i pozagospodarczym (patrz uwagi we wstępie), których działanie przeważnie jest równoczesne, a niezawsze jednokierunkowe — trudno jest o szczegółową analizę przyczyn. Omówię je więc w silnym skrócie, poświęcając główną uwagę przyczynom najważniejszym. Także, w związku również z zaznaczonym na wstępie celem pracy tj. raczej wskazaniem próby metody niż podaniem konkretnych rezultatów, nie będę wyciągał wniosków ogólnych na podstawie posiadanego fragmentarycznego materiału.

Kolejność miejsc poszczególnych stref, oparta na wysokości średnich cen powyższych obszarów, wskutek różnej intensywności rozwoju ich wartości ulegała dość ciekawym zmianom. W początkowym momencie badania kolejność ta w szeregu malejącym przedstawiała



Rys. 195.

Średnie tempo wzrostu cen w poszczególnych strefach między r. 1926 i 1935

się następująco: 1) strefa druga z ceną 15 zł, 2) strefa pierwsza z ceną 10,5 zł, 3) strefa czwarta z ceną 8,5 zł i 4) strefa trzecia z ceną 8 zł.

W powyższym uszeregowaniu ostatnie miejsce strefy trzeciej wydaje się nieuzasadnione. Gdyby o wartości gruntów budowlanych w mieście decydowały jedynie dwa czynniki: położenie i warunki komunikacyjne dzielnicy z centrum miasta, wtedy, ze względu na pokrewność tych czynników cechujących strefę pierwszą i trzecią (jednakowe prawie oddalenie od głównego wylotu dzielnicy do centrum miasta oraz położenie tuż przy najważniejszych arteriach wyposażonych w linie tramwajowe), średnia cena gruntów w strefie trzeciej, równałaby się średniej dla strefy pierwszej, — a jednocześnie musiałaby być wyższa niż przeciętna dla strefy czwartej, przylegającej, podobnie jak strefa trzecia, do ulicy Puławskiej, silniej jednak niż strefa trzecia oddalanej od wylotu dzielnicy do centrum. Jeżeli ponadto zważymy, że dopuszczalna średnia in-

tensywność zabudowy była wyższa w strefie trzeciej, niż w pierwszej, — różnice w cenach parcel w obu tych strefach wydawać nam się będą tym bardziej nieuzasadnione. Dlatego też przyczyny niskiej wartości gruntów strefy trzeciej (w zestawieniu z wartością gruntów strefy pierwszej) musimy dopatrywać się jedynie w niższej ich ocenie przez nabywców, wskutek istnienia w obrębie tej strefy glinianek, o których wspomniano wyżej. Ten wpływ właściwości charakteru zdrowotno-sanitarnego terenów na jego ceny uwypukla się jeszcze wyraźniej w zestawieniu średniej ceny jednostkowej tego obszaru ze średnią obszaru czwartego, który, aczkolwiek odleglejszy od centrum miasta i posiadający niższy wskaźnik intensywności zabudowy, niż obszar trzeci, jest jednak droższy od niego.

Okres dobrej koniunktury ogólnej w latach 1928 — 1930, obejmujący wiele dziedzin życia gospodarczego, zaznaczył się, jak to stwierdzono wyżej, na odcinku terenowym silną zwyżką cen parcel



budowlanych. Ożywiony ruch budowlany, wywołujący wzrost zapotrzebowania na ziemię, sprzyjał śrubowaniu cen przez spekulantów-monopolistów.

Intensywność wzrostu cen w trzech strefach: I-ej, II-ej i IV-ej jest w okresie 1926 — 1930 prawie identycznie silna. Skutkiem gwałtownego wzrostu cen w strefie trzeciej kolejność miejsc poszczególnych stref, oparta na wysokości poziomów cen, ulega zmianom. Jest ona teraz następująca: 1) strefa druga z ceną 55 zł, 2) strefa trzecia z ceną 52 zł, 3) strefa pierwsza z ceną 39,5 zł i 4) strefa czwarta z ceną 32 zł.

Opierając się na podanej wyżej charakterystyce stref drugie miejsce średniej ceny strefy trzeciej w r. 1930 należałoby w normalnych warunkach przypisywać jakiemuś wybitnie korzystniejszemu — w porównaniu z innymi strefami — rozwojowi czynników decydujących o wartości parcel w tej strefie. Tego jednak nie udało mi się stwierdzić. I dlatego silny skok cen parcel leżących w obrębie tej strefy jest dość niespodziewany. W okresie 1926 — 1930 intensywność rozwoju czynników sprzyjających wzrostowi cen parcel nie wykazywała zbyt wielkich różnic w poszczególnych strefach, nie usprawiedliwiając tym samym różnic w intensywności wzrostu cen. Ani bowiem ruch budowlany, ani działalność inwestycyjna miasta w obrębie tej strefy nie była silniejsza, niż w innych. Wzrost cen opierał się prawdopodobnie na niezbyt realnych, a wielce optymistycznych przewidywaniach odnośnie możliwości szybkiej zabudowy tej strefy. Być może, rozbudowa dzielnicy na zachód od tej strefy (wzniesienie kolonii Szustra) podtrzymywała ten optymizm. Mogły ponadto wpłynąć na to przewidywania szybkiego zlikwidowania bolączek tej strefy — glinianek. — Już jednak następny okres załamania się cen (1930 — 1932), uwidoczniającego się ze szczególną wyrazistością w strefie trzeciej, ilustruje jak wąskie były podstawy tego optymizmu.

Powszechny kryzys, wybitne osłabienie tempa rozwoju budowlanego i skurczenie się popytu na ziemię, wywołały duży spadek cen parcel budowlanych. Silniejsi gospodarczo właściciele większych obszarów, położonych w obrębie badanych stref, nie chcąc sprzedawać

tanio wstrzymywali się od sprzedaży parcel. Wyzbywali się wtedy własności przeważnie drobni, najstabsi ekonomicznie spekulanci gruntowi — spekulanci „krótkoterminowi“, którzy przerażeni się w optymizmie co do trwałości dobrej koniunktury na rynku terenowym i przeoczyli korzystny do sprzedaży moment haussy cen (r. 1930), nie chcąc następnie, czy nie chcąc, przetrzymać parcel do okresu nowej zwyżki cen. Rozdrobnienie spekulacji gruntowej między wiele osób sprzyja potęgowaniu nastrojów spekulacyjnych: w okresie haussy cen jest czynnikiem zaostrzającym je, w okresie ich baissy jest czynnikiem deprymującym. Tym się też częściowo tłumaczy silny spadek cen w r. 1932, — spadek silniejszy w strefach drugiej i trzeciej, gdzie rozdrobnienie było większe, niż w dwóch pozostałych strefach.

Ostatni okres (1932 — 1935) przynosi, jak już wyżej skonstatowano, odprężenie na rynku terenowym.

Sumując efekty wahań cen na przestrzeni całego badanego okresu stwierdziliśmy silniejszy wzrost cen w strefach krańcowych. Strefy te w r. 1926 stanowiły prawie puste tereny, w roku zaś 1935 były już gęsto zabudowane. Utrzymywaniu się cen na wysokim poziomie sprzyja charakter wznoszonych tam budowli i zamieszkujących jest sfer społeczeństwa. Strefy pierwsza i czwarta — pierwsza napół willowa, druga willowa w stu procentach — są terenem zamieszkałym przez sfery zamożne, w przeciwieństwie do południowo-zachodnich części stref drugiej i trzeciej, gdzie skupia się proletariats Mokotowa.

Zabudowa willowa daje dużo swobody w zaprojektowaniu domu według najbardziej nowoczesnych wymogów urbanistyki, zapewnieniu mu maksimum dostępu światła, powietrza, wolnej przestrzeni, zieleni itd., a więc prawdziwych korzyści i wygod mieszkalnych. Jednocześnie istnieje tutaj duża skala możliwości zaprojektowania domu najbardziej komfortowego, noszącego cechy zarówno prawdziwego piękna jak i ekstrawagancji upodobań właściciela. Wysoce realne zalety systemu willowego, jak również zalety mniej lub więcej urojone, noszące piętno snobizmu, sprzyjają osiedlaniu się w dzielnicach

willowych najzamożniejszych sfer społeczeństwa, — co skolei wpływa na podniesienie poziomu cen gruntów budowlanych tych dzielnic.

W zestawieniu z reprezentacyjnymi strefami (pierwszą i czwartą) strefy: druga i trzecia przedstawiały się natomiast (średnio biorąc) niekorzystnie głównie pod względem typów wznoszonych budowli i siły płatniczej zamieszkującej je ludności. Te czynniki wpłynęły niewątpliwie na utrzymanie się średniej ceny jednostkowej strefy drugiej poniżej średniej ceny strefy pierwszej oraz średniej

ceny parcel w strefie trzeciej poniżej średniej ceny parcel strefy czwartej. Mniejsza średnia intensywność zabudowy stref reprezentacyjnych w tym wypadku nie przeszkadzała zbyt wzrostowi cen parcel. Zamiast rozrastać się wwyż, dzielnica rozrastała się wszerek, dzięki czemu dla pomieszczenia tej samej liczby ludności potrzeba było więcej terenów. Zwiększone zaś zapotrzebowanie terenu, przy ograniczoności powierzchni budowlanej w mieście, wywoływało wzrost cen.

## P i e c e K u c h e n n e W ę g ł o w e



ze znakiem fabrycznym



są niedoścignione co do wykonania i działania

**OSZCZĘDNE**

**NIEZAWODNE**

**TRWAŁE**

**HERZFELD & VICTORIUS** SPÓŁKA AKCYJNA

**GRUDZIĄDZ**

Biura Sprzedaży: Warszawa, ul. Nowy Świat 31  
Lwów, ul. Sobieskiego 3  
Kraków, Gł. Rynek 39/40

# KONIECZNOŚĆ UWZGLĘDNIENIA ZAPOBIEGANIA PASOŻYTOM PRZY PROJEKTOWANIU MIESZKAŃ I MEBLI ROBOTNICZYCH

OD REDAKCJI: W nawiązaniu do poprzedniego numeru naszego piśmie otrzymaliśmy artykuł który zamieszczamy poniżej.

W artykułach mych (p. D. O. M. nr 11/1935, 1, 3—4 i 7/1936) wytknąłem kierunki zabiegów, prowadzących do **uniknięcia zapluskwienia mieszkań**, jako jednego z naczelných nakazów higieny mieszkań. Podzieliłem poszczególne zabiegi na:

- 1) budowlane i izolacyjne, utrudniające inwazję, zagnieżdżenie się i bytowanie pluskwom,
- 2) dotyczące konstrukcji sprzętów oraz trybu życia mieszkańców i
- 3) zwalczające (chemiczne i fizyczne).

Obecnie z okazji ukazania się w numerze 4/1939 artykułu p. t. „Wzorownia mieszkaniowa w kolonii robotniczej Państwowych Zakładów Lotniczych w Rzeszowie” uważam za potrzebne apelować o **włączenie w schematy urządzenia mieszkań i konstrukcji sprzętów typowych zapobiegania pasożytom**. Bez tego ważnego dodatku cel akcji nie będzie w całości osiągnięty, względnie będzie opuszczona okazja podstawowego ulepszenia bytu robotnika.

Widzę tym większe możliwości wprowadzenia poprawek, dążących do utrudnienia zapluskwienia, że autorzy pozostawili w opisie technicznym cały szereg alternatyw wykonania mebli (str. 11).

Niemalże znaczenie mają tu także względy wychowawcze, o których mowa w p. 3 celów w wyżej cytowanym artykule (str. 10).

Z całym przekonaniem przyłączam się do szczerzej tendencji autorów wprowadzenia mebli o **kształtach spokojnych**,

a odciągnięcia puliczności od tandety, udającej swymi skomplikowanymi kształtami pseudo-bogactwo „mebli mieszczkańskich”. Śmiało można twierdzić, że epoka, która zrodziła te przeżytki, przyczyniła się przez zawałone gratami mieszkania w największym stopniu do zapluskwienia naszych domów.

Nie chcąc powtarzać danych z mych poprzednich artykułów, ani wchodzić w szczegóły, które można ustalić zazwyczaj dopiero na miejscu dla każdego konkretnego wypadku, pragnę dać krótki szkic uczynienia zadość elementarnym warunkom, utrudniającym zapluskwienie.

Należy z góry przypuszczać, że nowoczesne budowle będą odpowiadały warunkom, omówionym przeze mnie w pierwszym z mych artykułów, tj. że szczelność ścian oraz otworów dla rur i przewodników nie będzie dawała możliwości inwazji i gnieżdżenia się pluskwom. Jeżeli przy oględzinach stan będzie pozostawał do życzenia, muszą być dokonane poprawki przed umeblowaniem mieszkań, zwłaszcza jeżeli mają to być meble wbudowane.

Opierając się na doświadczeniu, można twierdzić, że **pluskwy zostaną na pewno zawleczone do nowych domów w naszych warunkach**. Oględziny i desynsekcja ruchomości wprowadzających się lokatorów przed ich wniesieniem może jedynie **opóźnić** masowe zapluskwienie mieszkań, niezabezpieczonych izolacją. Pozostaje nam więc starać się o stworzenie warunków, niedopuszczających do masowego rozwoju pluskw.

Wychodzimy z założenia, że pluskwa może mnożyć się masowo, jedynie mając obfite pożywienie, odpowiednią ciepłość i pod dostatkiem kryjówek w pobliżu źródeł pożywienia. Ciepłota mieszkań jest niezmienna, więc pozostaje nam dążenie do niestwarzania kryjówek i odcięcie od pożywienia.

W omówionych przeze mnie artykułach kwestia niestwarzania i usuwania kryjówek została szczegółowo omówiona, więc przypomnę jedynie o sposobach odcięcia pluskwy od pożywienia.

Biologia pluskwy poucza, że najchętniej gnieździ się ona w sprzętach sypialnych, mając stąd bezpośredni dostęp do **źródła pożywienia** — śpiącego człowieka. Z kryjówek w ścianach w pobliżu sprzętów sypialnych i w sąsiednich meblach dostaje się pluskwa na łóżko bezpośrednio, jeżeli stykają się one ze sobą. I wreszcie pluskwy, nie znajdujące bezpośredniej drogi do śpiącego, wspinają się po ścianach na sufit i stąd spadają na łóżko, gdzie się po najedzeniu zazwyczaj zagnieżdżają.

Omówiona przeze mnie izolacja (D. O. M. nr 7/1936):

1) uniemożliwia masowy rozwój pluskwy w mieszkaniu,

2) zapewnia spokój nocny mieszkańcom, i

3) ułatwia dostrzeżenie i zabicie pojedynczych okazów pluskiew.

Zasadą izolacji jest fakt, że pluskwa nie potrafi wspinać się na gładkie (błyszczące lub szkliste) powierzchnie pionowe, a nawet pochyłe.

Powszechnie jest znany fakt, że pokoje olejno malowane nie dają pluskwom korzystnych warunków mnożenia się, gdyż nie mogą one poruszać się po ścianach w poszukiwaniu pożywienia. Ze względu na koszt olejnego malowania nie można go wszędzie zalecać. Okazuje się jednakże, że wystarczy wąski pasek ze specjalnego gładkiego lakieru namalowany na ścianach wg. wskazówek fachowca,

**aby przeciąć pluskwom drogę na sufit, skąd mogłyby spadać na łóżko.** Często można zauważyć pluskwy, które bezradnie zatrzymują się i siedzą nieruchomo pod pasem, skąd je można łatwo usunąć i zabić, niedopuszczając do zapluskwienia mieszkania.

Możliwe jest również przecięcie pluskwy innymi drogami do pożywienia, a mianowicie:

1) drogi z podłogi po nóżkach mebli sypialnych, malując na nich podobny pasek lakierowany, jak na ścianach,

2) drogi z podłogi po przez sprzęty nie sypialne na ściany ponad paskiem lakierowym: wystarczy odsunąć wszystkie meble trwale na odległość 5 cm od ścian oraz od siebie, i wreszcie

3) drogi z podłogi przez zwisającą pościel na łóżko: trzeba starać się nie dopuszczać do zwisania pościeli.

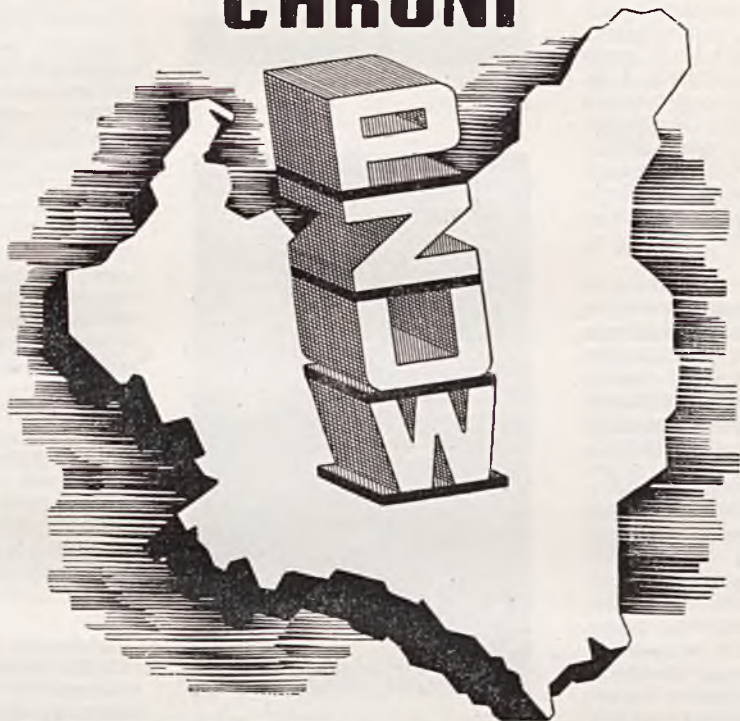
Izolację należy wykonać po ustaleniu miejsc, gdzie będą stały sprzęty w danym mieszkaniu, lecz możliwie jeszcze przed wprowadzeniem się lokatora.

Należy wprowadzić jako warunek do konstrukcji **mebli typowych** sypialnych specjalny pas lakierowy, który uniemożliwi masowe zapluskwienie danego sprzętu. Działanie tego pasa polega na odcięciu drogi pluskwy z wnętrza mebla, gdzie ew. może się gnieździć, do śpiącego człowieka.

Techniczne wykonanie izolacji mebli winno być uzgodnione z wytwórcą mebli, a przeprowadzone najlepiej przed ich dostawą.

Na zakończenie pragnę dodać, że nad sprawami zapobiegania i zwalczania pluskwy pracuje obecnie Sekcja Walki z Grzybami, Owadami i Innymi Szkodnikami Domowymi Polskiego Tow. Higienicznego, Warszawa, ul. Karowa nr 31, której sprawy te zleciło Polskie Tow. Reformy Mieszkaniowej, wykonując uchwałę I Polskiego Kongresu Mieszkaniowego w Warszawie.

**MIENIE NARODOWE  
CHRONI**



**POWSZECHNY ZAKŁAD  
UBEZPIECZEŃ WZAJEMNYCH**

**SPOŁECZNE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE**  
SPÓŁDZIELNIA Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OGRANICZONA  
WARSZAWA-ŻOLIBOŹ, KRASIŃSKIEGO Nr. 18, m. 210/211  
WYKONUJE WSZELKIE ROBOTY W ZAKRES BUDOWNICTWA WCHODZĄCE

# Z KSIĄŻEK I WYDAWNICTW

Lewis Mumford: **THE CULTURE OF CITIES**, London, 1938, Martin Secker & Warburg, str. 586, cena 21 s.

Ukazanie się książki Lewisa Mumforda pt. „The Culture of Cities” (Kultura Miast) wywołało w krajach anglosaskich duże zainteresowanie, o czym świadczą liczne krytyki i recenzje w pismach codziennych i fachowych, oraz równoczesne wydanie w dwóch nakładach: angielskim i amerykańskim. Oceny książki wahają się pomiędzy bardzo entuzjastycznymi i silnie krytycznymi.

W pierwszym zetknięciu książka ta przedstawia się jako gruby tom o oryginalnym układzie dwutekstowym. Pierwszy to właściwa treść dzieła, drugi to ilustracje zestawione tablicami i zaopatrzone dłuższym tekstem niezależnym, choć równoległym do głównych wywodów autora. Wartościowym uzupełnieniem jest bogata bibliografia, zaopatrzona wstępem informacyjnym oraz komentarzami autora dla ważniejszych dzieł. Te komentarze właśnie, o charakterze bardzo subiektywnym, są głównym przedmiotem ataków krytyki. Trzeba zresztą przyznać, że są niekiedy niesłychanie ostre. Dla przykładu zacytować można określenie studium regionalnego Nowego Yorku jako opartego na zasadach socjologicznie niezdrowych (sociologically unsound) lub scharakteryzowanie jednej z książek W. Hegemanna jako pogmatwanej (muddled). Ten ostry, polemiczny charakter stanowi właśnie o wrażeniu, jakie odbieramy przy przeglądaniu książki. Jest ona pełna gorących ataków, inwektyw, złośliwych wycieczek. Specjalny ton nadaje wywodom autora jego osobista animozja do państw totalnych.

Jeśli niezrażeni tym przeczytamy książkę w całości, co uczynimy zresztą z dużym zaciekawieniem już po pierwszych stronach, to ujęci zostaną nam zarówno szerokością poglądów autora, jak i jego obiektywizmem. Książka pobudza do myślenia, otwiera duże perspektywy, frapuje no-



Rys. 199. Z książki Lewisa Mumforda „The Culture of Cities”.

wym ujęciem dobrze już znanych tematów. Autor próbuje dać pełny obraz współczesnych prądów i poglądów urbanistycznych, usiłując je scharmonizować. Warto wspomnieć, że dość skutecznie uzgadnia poglądy twórców urbanistyki angielskiej, E. Howarda i P. Geddesa, z teoriami głoszonymi przez grupę CIAM'u, w szczególności Le Corbusiera, wykazując wbrew pozornym sprzecznościom zasadniczą zgodność ideałów obu kierunków.

Mumford rozpoczyna swoje nowe dzieło mistrzowskim opisem i analizą miasta średniowiecznego. Analizuje plan miasta, rozważa jego dynamikę życiową, wykazując niezwykle zrozumienie wieków średnich, w szczególności zaś, zjawisko rzadko spotykane, roli i znaczenia Kościoła dla ówczesnej kultury i cywilizacji. Uwaga na temat znaczenia kontemplacji, o roli klasztoru w życiu miasta, poza tym że są niebanalne, posiadają doniosłe znaczenie dla zrozumienia braków miasta współczesnego.

Następnie przeprowadzona została przez autora bardzo ciekawa krytyka miasta renesansowego i barokowego. Ujęte ono jest jako ustrój, którego cechą dominującą jest władca. Miasto w tym ujęciu nie jest dłużej organizmem, związanym trwałymi stosunkami ze swoim zapleczem, regionem, lecz posiada charakter rezydencji magnackiej lub twierdzy.

Miasto XIX-ego wieku jest opisane jako osada przemysłowa, w niezwykle czarnych barwach. Miasto współczesne jest określone przez Mumforda jako stolica, metropolia. Ona a nie osiedle przemysłowe stanowi cechę dominującą współczesnych procesów urbanizacyjnych. Jej mamy do zawdzięczenia niespotykaną dotychczas wielkość miast dzisiejszych.

Rozważając wady i przestrosty miasta współczesnego, przeciwstawiając je równowadze gospodarczej i kulturalnej miasta średniowiecznego, autor przechodzi w końcu do omówienia miasta przyszłości,

sformułowania celów oraz programu pracy działacza społecznego i urbanisty. Ta część książki jest najciekawsza, choć pełna niedopowiedzeń, choć budzi czasem wątpliwości lub sprzeczny. Stanowi bowiem pierwszą próbę ujęcia całokształtu pracy urbanistycznej na płaszczyźnie nie tylko technicznej lecz socjologicznej, a nawet światopoglądowej.

W całości książkę Mumforda charakteryzuje uniwersalizm, może nieświadomy, niemniej bardzo silny, i na tym polega przede wszystkim jej znaczenie. Dla dzisiejszego świata bowiem problem uniwersalizmu jest niezmiernie doniosły. Kultura i cywilizacja współczesna, wplątane w szeregi pozornych sprzeczności, w konflikty trudne do rozwikłania, rozproszkowane w poszukiwaniach i badaniach dziedzin specjalnych, potrzebują syntezy. Uniwersalizm, wysuwający na plan pierwszy obiektywizm i realizm, jest właściwie jedynym kierunkiem dążącym świadomie do ujęcia całości życia, w szczególności zaś działalności człowieka, w ramy jednego harmonijnego i skoordynowanego systemu.

Jako główną cechę ujęcia Mumforda należy uważać bardzo wyraźne przewyższenie materializmu, zwłaszcza materializmu dziejowego. Szerokie uwzględnienie charakteru i roli społeczności, pełne zrozumienie znaczenia elementów kulturalnych w życiu ludzkim, w szczególności w życiu miasta, wskazują, że Mumford nie obcy jest ani nowym prądom przejawiającym się wśród kół lewicowych (Henri de Man) ani tak wyszydzanym przez niego ideologiom faszystowskiej czy narodowo-socjalistycznej. Z drugiej jednak strony wydaje się, że zdrowy rozsądek (common sense) i obiektywizm są u niego dostatecznie silne, by go uchronić przed podstawowymi błędami tamtych kierunków, przed podniesieniem społeczności do roli absolutu, przy równoczesnym zapoznaniu zasadniczego znaczenia jednostki i jej osobowości.

Uniwersalizm Mumforda wyrządził się najpełniej w doskonałym zespoleniu poglądów opartych na wynikach badań

biologicznych, geograficznych (ekologicznych) i socjologicznych. Nie można tutaj pominąć, że w tym zakresie jest Mumford wiernym i wdzięcznym uczniem Geddesa, o czym zresztą sam kilkakrotnie wspomina. Nie jest zaś rzeczą przypadku, że Geddes będąc czołowym botanikiem i biologiem angielskim (piastował katedrę uniwersytecką tej gałęzi nauki w Dundee i Bombaju) stał się w końcu czołowym wodzem urbanistyki w krajach anglosaskich. To nawiązanie z naukami biologicznymi i geograficznymi pozwoliły Mumfordowi na bardzo silne uwypuklenie znaczenia regionu i jego właściwego zorganizowania dla uporządkowania dzisiejszego miasta. Książka o której mówimy jest dzięki temu jedną wielką propagandą i znakomitym uzasadnieniem planowania regionalnego. Idąc dalej można stwierdzić, że jest manifestem regionalizmu nie tylko jako pewnego działu nauk technicznych, lecz jako ruchu społecznego.

Natomiast w syntezie Mumforda zupełnie pominięte względnie zlekceważone zostały zagadnienia religijne, które w sprawach odbudowy zarówno miasta jak i społeczności nie powinny być zaniedbywane. Wydaje się to dziwne, gdy zważy się trafne ujęcie przez Mumforda roli Kościoła w życiu miasta średniowiecznego.

Jeśli jednak książka Mumforda wymaga wielu komentarzy i uzupełnień, może być przedmiotem ostrej krytyki, to niemniej posiada wielkie znaczenie. Stanowi bowiem punkt wyjścia szeregu nowych przemyśleń, przynosi wiele cennych sformułowań, a przede wszystkim, jak to już wspomniano, jest właściwie pierwszą próbą opracowania „summy urbanistycznej”, opartej na uniwersalistycznym poglądzie na świat.

K. D.

**Inż. Jerzy Nechay — PRZEGLĄD WYROBÓW BETONOWYCH.** Krótki opis wykonania około 1500 wyrobów betonowych ułożony wg. klasyfikacji dziesiętnej. Nakładem Związku Polskich Fabryk Cementu, Warszawa 1939.

Książka ta obejmuje jak to zapowiada jej tytuł w zwią-

złej formie podany, bogato ilustrowany, przegląd prawie że wszystkich wyrobów betonowych mogących być przedmiotem produkcji każdej betoniarni, ściśle usystematyzowany wg grup. Spis ten nie nasuwa żadnych trudności w odszukaniu każdego wyrobu.

Każdy wyrób jest krótko opisany i bogato ilustrowany. Książka ta uwzględnia najnowsze zdobycze w tej dziedzinie i jest niezbędnym podręcznikiem nie tylko dla wytwórcy, ale i dobrym doradcą dla zainteresowanego przedsiębiorcy w dziedzinie publicznych robót inżynierskich i ogrodniczych oraz dla rolnika, czy też właściciela nieruchomości.

**Inż. Władysław Tryliński — NAWIERZCHNIA Z PŁYT BETONOWYCH SZESZCIOKĄTNYCH (patent polski Nr 18323). Wydanie II. Nakładem Związku Polskich Fabryk Cementu, Warszawa 1939.**

Płyty sześciokątne wg patentu inż. Trylińskiego obchodzą swój pięcioletni jubileusz próby życia. Skłoniło to Autora do przygotowania II wydania tej popularnej broszury, uzupełnionego wynikami doświadczeń. Broszura ta opisuje wszystkie czynności związane z produkcją płyt i budową z nich nawierzchni, sprawdzone doświadczeniem, stanowi więc gotowy materiał i będzie niewątpliwie wielkim ułatwieniem w pracy dla budującego.

**Inż. Ludomir Suwalski — BETON WIBROWANY, str. 96, rys. 36, tablic 17, format PN/A5, nakł. Związku Polskich Fabryk Cementu, Warszawa 1939, cena 1 zł.**

Publikacja stanowi odbitkę obszernie uzupełnioną pracy drukowanej w kilku kolejnych zeszytach czasopisma „Cement” (NN 9, 10, 11, 12—1938).

Treść książki dzieli się na następujące rozdziały:

I. P o d s t a w y t e o r e t y c z n e. W rozdziale tym autor ujmuje plynne dotąd poglądy teoretyczne na istotę przebiegu wibracji w betonach, na podstawie licznych, obszernie omówionych w następnych rozdziałach,

prac doświadczalnych oraz własnej koncepcji działania oporów podczas wibracji.

II. Dotychczasowe wyniki badań obejmują analizę wyników wszelkich publikowanych dotąd prac laboratoryjnych i doświadczeń przeprowadzanych na budowach. Źródła z których autor korzystał obejmują przeszło 50 poważniejszych pozycji bibliograficznych wymienionych w osobnym spisie oraz wielką ilość drobniejszych wspomnianych w 43 dopiskach. Autor oparł się nie tylko na pracach zagranicznych, ale również i na skromnym jak dotychczas dorobku polskim w tej dziedzinie oraz na własnych doświadczeniach z praktyki konstrukcyjnej.

III. Wnioski ogólne streszczone lakonicznie w szeregu punktów przedstawiają się następująco:

1) W warunkach praktycznych osiąga się wytrzymałości 28-dniowe wyższe od wytrzymałości zwykłych betonów o 25 — 50%.

2) Zmniejsza się ilość energii włożonej w uformowanie betonu w porównaniu z betonem ubijanym.

3) Można ułożyć beton nawet w takich warunkach, w jakich inne sposoby zawodzą (bardzo gęste uzbrojenie, skomplikowane kształty formy itp.).

4) Można zmniejszyć zawartość cementu do 150 kg/m<sup>3</sup>, nie powodując jeszcze gwałtownego spadku wytrzymałości.

5) Betony wykonane w różnym czasie wiążą się bardzo silnie.

6) Przyczepność betonu do żelaza wzrasta o ile w/c jest zbyt duże.

7) Beton jest mało nasiąkliwy i przesiąkliwy, a przez to odporny na wpływy zewnętrzne.

8) Beton posiada mniejszą ścieralność.

IV. Niektóre wytyczne wibracji i doboru wibratorów. Wnioski wymienione w rozdz. III i szereg innych mniejszego znaczenia pozwoliło autorowi na podanie niektórych wytycznych wibracji i doboru wibratorów dla wszelkich sposobów wibrowania. Jednocześnie podano w zarysie uzupełnienie do projektowania składu betonu, uwzględniając specjalne potrzeby betonu wibrowanego.

Jak z przytoczonego krótkiego streszczenia wynika, oddano do rąk techników polskich nową cenną pracę, która nie tylko wzbogaci naszą literaturę techniczną, ale odda niewątpliwie duże usługi w pchnięciu na nowe tory wykonawstwa i projektowania budowli żelbetowych i betonowych.

Praca „Beton wibrowany” stanowi poza tym, czego przemilczeć nie można, jeden z chlubnych dowodów owocnej, pożytecznej, pełnej inicjatywy pracy naukowej młodego polskiego pokolenia naukowego, szkolonego już całkowicie w polskich uczelniach technicznych.

N. R.

#### **DZIESIECIOLECIE POLSKIEGO ZWIĄZKU WYDAWCÓW DZIENNIKÓW I CZASOPISM. NUMER SPECJALNY MIESIĘCZNIKA „PRASA”.**

Miesięcznik „Prasa” poświęcił ostatni swój zeszyt, znacznie powiększony i starannie zilustrowany, pierwszemu jubileuszowi wielkiego, ogólnokrajowego Zrzeszenia, które w życiu i rozwoju prasy polskiej tak wielką odgrywa rolę.

Świadczy o tej roli ów zeszyt w sprecyzowanym wykazie podjętych usiłowań, spełnionej pracy i osiągniętych wyników.

W Polskim Związku Wydawców Dzienników i Czasopism skupiły się wszystkie poważniejsze wydawnictwa krajowe. W jego władzach biorą udział czołowi przedstawiciele świata wydawniczego wszystkich dzielnic Rzeczypospolitej. Dyrektywą władz Związku była i jest jasna świadomość zamierzeń i celów, mających zawsze na widoku pomysły rozwój prasy, a uzgodnionych z dobrem państwowym i społecznym.

O zadaniach i posłannictwie wydawcy polskiego pisma w obszernym artykule prezes Zarządu Głównego Związku, p. Stefan Krzywoszewski, pod-

dając analizie stosunek wzajemny dyrektora wydawnictwa i naczelnego redaktora.

Jak najdoskonalej scharmonizowane współdziałanie tych dwóch czynników jest nieodwrotnym warunkiem pomyślnego rozwoju każdego wydawnictwa. Równie niebezpieczną może okazać się preponderancja względów materialnych nad celami redakcyjnymi, jak lekceważenie przez redakcję interesów finansowych pisma.

Wytyczne organizacji i działalności Związku Wydawców streścił i omówił dyrektor Związku p. Stanisław Kauzik. Stwierdza w nim, jak dotkliwie odczuwała prasa polska brak uprawnionego przedstawicielstwa swych interesów, zanim powstał Związek. Indywidualne wystąpienia wydawnictw rzadko osiągały skutek. Sytuacja zmieniła się całkowicie, gdy obronę interesów prasy, jako całości, wzięł na swe barki Związek.

— „Ubiegłe dziesięciolecie, konkluduje dyr. Kauzik, przyniosło wiele ważnych osiągnięć dla prasy polskiej. Stanowi to jednak zaledwie drobny ułamek programu, jaki zakreślony został przez inicjatorów i twórców Związku. Cel zasadniczy — wielka państwowa, narodowa i społeczna rola prasy, jako głównego czynnika upowszechnienia kultury, jako wielkiego wychowawcy i nauczyciela cnót narodowych i obywatelskich, wreszcie jako potężnego propagatora podniesienia życia gospodarczego, — pozostaje terenem dalszych wielkich wysiłków zrzeszonych wydawców.”

W dalszym ciągu pamiątkowej księgi zabierają głos red. Marian Grzegorzczak (szkie pt. „Prasa polska w ostatnim dwudziestoleciu”), dyr. Franciszek Głowiński (studium o rozwoju reklamy prasowej w Polsce), p. Jan Mokrzycki („Perspektywy rozwojowe prasy polskiej”), p. Witold Gołstowski („Najważniejsze normy prawne dotyczące prasy”). Dyr. Karol Stemler podkreśla i uzasadnia konieczność zabiegów o zwiększenie zasięgu czytelnictwa.

Niesłychanie pouczającym jest dział jubileuszowego wy-



dania „Prasv”, obejmujący bilans prac, wykonanych przez Związek w ciągu pierwszego dziesięciolecia, oraz listę przedstawicieli świata wydawniczego, którzy tej instytucji poświęcili swą pracę, zapał, doświadczenie i wytrwałość.

Więc przede wszystkim prezes Rady Naczelnej p. Feliks Mrozowski, który te obowiązki sprawuje od chwili powstania Związku i jej wiceprezesa pp. Bolesław Biega, Edmund Gromski, Roman Leitgeber, Edward Pawłowski, Leon Puławski, dalej prezes Zarządu Głównego p. Stefan Krzywoszewski (również od założenia Związku) i wiceprezesa Zarządu pp. Mieczysław Dobija, Antoni Lewandowski i Mieczysław Niklewicz (dwaj ostatni także od założenia Związku). Dyrektorem Związku, od początku istnienia organizacji, jest p. Stanisław Kauzik, wicedyrektorem jest od szeregu

lat p. Franciszek Głowiński. Pełna liczba członków Związku, którzy z pożytkiem uczestniczyli w Radzie i Zarządzie, zarejestrowana została przez kolekcję portretów. Kolumny z fotografiami zasłużonych członków Związku stanowią wstęp do wyczerpujących, starannie opracowanych referatów, które dają dokładny obraz działalności Polskiego Związku Wydawców w ciągu pierwszego dziesięciolecia. Te referaty, to materiał dla przyszłych historyków prasy polskiej. Dają one pojęcie o zbiegach, które Związek zmuszony był podejmować i prowadzić dla zapewnienia prasie polskiej odpowiednich warunków bytu i rozwoju, dla wprowadzenia do stosunków wydawniczo - prasowych należnego ładu wewnętrznego.

Czytelnictwo gazet i periodyków w Polsce zwiększa się z każdym rokiem, jednocześnie

zwiększa się zainteresowanie prasą — tą potęgą, która w znacznej mierze kształtuje opinię publiczną, której rola państwowa, społeczna i kulturalna — i odpowiedzialność! — wciąż rośnie, a która równocześnie jest placówką intelektualną o zawrotnej żywotności i zarazem jednym z najtrudniejszych działań produkcji gospodarczej.

Wzmagają się tedy — musi się wzmacniać — zainteresowanie prasą, jej strukturą, jej „klimatem”. Jubileuszowe wydanie „Prasy” winno znaleźć odzew w tych zainteresowaniach. Czytelnik gazet i periodyków dowie się z tego zeszytu, jak olbrzymi jest kompleks zagadnień, składających się na tego molocha, którego nazywają „szóstym mocarstwem”, — zbliży się do prasy, pozna jej troski, trudności i walki...

# PRZEWODNIK INFORMACYJNY

## ● Asfalty

**W. KIELBIŃSKI**, Tyszkiewiczza 9, tel. 230-75 i 349-28.  
Roboty asfaltowe, brukarskie, betonowe i ziemne. Dostawa asfaltów drgowych, izolacyjnych, gudronu, płyt betonowych chodnikowych, oraz kostki i kamienia do budowy dróg.

## ● Architektura wnętrz

**W. KRAKOWSKA**  
Al. Ujazdowska 30, telefon 906-92

Tkaniny ręczne dekoracyjne i wykonywane z nich makaty zasłony, poduszki.  
Ceramika. Lampy. Kilimy. Meble trzcinowe.

## ● Blacha

**D/H A. GEPNER S.A.** — WARSZAWA, KRÓLEWSKA 43, TEL. centr. 568-30. Blacha cynkowa i pocynkowana, mosiądz, miedź, aluminium, ołów itp. w surowcach i półfabrykatakach.

## ● Blacha cynkowa

**D/H HERMAN MEYER SP. AKC.**  
WARSZAWA, TRAUGUTTA 2, TEL. 603-84.

## ● Ceramika

Klinkiery fasadowe i posadzkowe w różnych kolorach. Płytki terakotowe i glazurowane. Przewody wentylacyjne. Pustaki stropowe.  
dostarcza

**„CERMAT”** Sp. z o.o. Warszawa, ul. Marszałkowska 19 m. 4 Tel.: 9.75-57 i 7.22-63.

Cegielnie  
**„SATURN” i „GRYF”**

w CHEŁMNIE I WĄBRZEŃNIE

Inż. A. Dziędziul i S-ka, tel. 53, Chełmno (Pomorze)

**„SKAWINA”** FABRYKA WYROBÓW OGNIOTRWAŁYCH S.A. w Skawinie k. Krakowa. Tel. Kraków 110-80.  
Najlepsze szamota, kafle białe i kolorowe.

## ● Cement

**D/H HERMAN MEYER SP. AKC.**  
WARSZAWA, TRAUGUTTA 2, TEL. 602-84.

## ● Dźwigi



**BRACIA JENIKE**

**Fabryka Dźwigów Sp. Akc.**  
Warszawa, Zarząd: Jerozolimski a 20  
Telefony: 220 00 i 629-64

Dźwigi osobowe i towarowe  
Dźwigniki wszelkich typów i udźwigów

## ● Fasadowe wyprawy

ZAKŁADY PRZEM. **„TERRAZYT”** Inż. P. Eber

Warszawa

Biuro. Chmielna 72. — Fabryka: Wronia 40. Tel. 672-14. 272-10 i 288-48. Kamienna barwna zaprawa oraz kamień sztuczny dla wyprawy fasad.

## ● Gazowe instalacje i przyrządy

**INSTALACJE GAZOWE**

wykonuje

**GAZOWNIA MIEJSKA m. st. WARSZAWY**

Wydział Instalacji Pogotowia Kredytowa 3 oraz Gazowni tel. 625-20 tel. 600-02

Informacje — porady fachowe — kosztorysy bezpłatnie.

## ● Izolacje

**»GUDRONIT«** Specjalna Fabryka Materiałów Izolacyjnych egz. od r. 1875 wł.: W. Ciszewski, Warszawa, Krak.-Przedm. 17, tel. biuro: 611-45 i 650-45; fabryka — 10.10.45. Zabezpieczanie budowli od wilgoci. Niszczenie grzyba drzewnego w budowlach. Roboty asfaltowe. Dostawa wszelkich materiałów izolacyjnych własnej produkcji.

## ● Kamieniołomy

**ZWIĄZEK CELOWY POWIATÓW ŚLĄSKICH DLA EKSPLOATACJI KAMIENIOŁCÓW**

Zarząd: Katowice, ul. Marsz. Piłsudskiego 49, tel. 305-76.

Zakłady: Kamieniołomy Granitu „Puchacz” i „Kamienna” w Klesowie, woj. wołyńskie.

Dostarcza:

z własnych eksploatacyj materiałów kamienne granitowe dla celów budowlanych, jako to bloki, stopnie, płyty okładzinowe, wszelkiego rodzaju grysy do robót betonowych i terraza, tudzież miał granitowy do szlachetnych wypraw fasadowych.

ROCZNA PRODUKCJA 500.000 ton.

### ● Listwy i narożniki

#### **Bracia Jenike**

Sp. Akc. - Warszawa Zarząd:  
Al. Jerozolimskie 20.  
t e l e f o n y: 220-00 i 629-64

Listwy walcowane do ochrony stopni  
Narożniki walcowane do krawędzi ścian

### ● Marmury kieleckie

INŻ. JAN WEBER BUDOWL. SP. AKC. WARSZAWA.  
UL. WARECKA 11, TEL. 251-38.

### ● Ogrodnicze artykuły

Nasiona wszelkie. Drzewka i krzewy owocowe i ozdobne. Rośliny doniczkowe i kwiaty cięte. Narzędzia ogrodnicze. Nawozy sztuczne.

#### ZAKŁADY OGRODNICZE **C. ULRICH**

Warszawa, Centrała, Ceglana 11, tel. 568-60

Filie: Moniuszki 11, tel. 609-28 i 2-ga Hala Mirowska, tel. 609-33, Sklep kwiatów, Ossolińskich 8, tel. 609-27  
Cenniki na żądanie

### ● Okucia budowlane

NOWOCZESNE OKUCIA  
BUDOWLANE

#### **Bcia LUBERT**

Sp. Akc.

Warszawa, Złota 34

Wydział Sprzedaży  
tel. 647-35, 303-08.

Katalogi, cenniki, oferty  
na żądanie



### ● Wapno i marmur

#### **KADZIELNIA S. A.**

Warszawa, Boduena 1, tel. 661.05.

**Wapno** palone z marmuru (99% CaO) o najwyższej wydajności

**Marmur** w brylach, tłuczeń, grysy

**Mączka** marmurowa do asfaltu.

#### **Wapnorud Sp. Akc.**

Warszawa, Trębacka 15

Telef. 611-04 i 337-99

Zakłady Wapienne w Rudnikach, woj. Kieleckie

WAPNO budowlane i nawozowe najwyższej jakości

Administracja prosi o regulowanie prenumeraty za 1939 r.

Konto P. K. O. 23.988

Kształćmy się w ogrodnictwie!

## „OGRODNIK”

dwutygodnik ilustrowany pod redakcją S. Skawińskiego, najstarsze pismo ogrodnicze w Polsce, dostosowane do potrzeb zarówno zawodowców jak i miłośników ogrodnictwa.

Co kwartał dodatek w postaci broszury z zakresu różnych działów ogrodnictwa, w opracowaniu wybitnych specjalistów.

Pren. bez dodat. kwart. zł 4.50; rocz. zł 18.—. Pren. z dodatkami kwart. zł 5.50; rocz. z 122.—

Administracja: Warszawa, ul. Boduena 4. Konto P. K. O. 9930

Okazowy numer wysyła się po otrzymaniu 15 gr w znaczkach pocztowych.

## BAL U L A L MIESIĘCZNIK MARJONETKOWY

ORGAN KOMISJI MARJONETKOWEJ

WIELKOPOLSKIEGO ZWIĄZKU TEATRÓW LUDOWYCH

Redaktor: Dr. JAN SZTAUDYNGER

Opieka Graficzna: LUCJAN KINTOPF

Prenumerata **Zł. 2.50** rocznie

Adres Redakcji i Administracji: POZNAŃ, ul. Towarowa 23.

## ÉTUDES DES PRIX DES TERRAINS À BÂTIR

PRIX DES TERRAINS À BÂTIR D'UN QUARTIER DE VARSOVIE EN 1926—35 . . . . . J. Cegielski.

La question des prix des terrains à bâtir possède la plus haute importance pour chaque travail d'urbanisme. Toutefois il n'existe pas encore de méthode généralement acceptée d'étudier ce problème qui fournirait des données comparables. La méthode précisée par l'auteur, qui a servi entre autres comme base pour l'établissement du plan général d'aménagement de Varsovie, consiste à tracer sur les plans du quartier étudié des lignes (appelées „isotimes”) délimitant les prix maximum par mètre carré pour une série d'années successives, ainsi qu'à comparer les prix de moyenne pour une série de „zones” caractéristiques du même quartier au cours des mêmes années.

LA QUESTION DE LA LUTTE CONTRE INSECTES DANS LES PROJETS DE LOGEMENTS ET DE MEUBLES OUVRIERS . . . . . S. Nowicki.

DES LIVRES ET PÉRIODIQUES.

## UNTERSUCHUNG DER BAUGRUNDPREISE

BAUGRUNDPREISE EINES WOHNVIERTELS VON WARSCHAU IN 1926—1935 . . . . . J. Cegielski.

Eine genaue Kenntniss der Entwicklung der Baugrundpreise ist für sämtliche städtebaulichen Arbeiten von grösster Wichtigkeit. Es gibt jedoch bisher keine allgemein anerkannte Untersuchungsmethode dieser Frage, die vergleichbare Ergebnisse liefern würde. Die vom Verfasser vorgeschlagene, u. A. bei den Vorstudien zum allgemeinen Bebauungsplan der Stadt Warschau gebrauchte Untersuchungsmethode besteht aus der Aufzeichnung von den Bereich einzelner auftretenden Höchstpreisen bezeichnenden Umgrenzungslinien (genant „Isotimen”) für einzelne Jahre, sowie aus dem Vergleich der für einzelne vom untersuchten Stadtteil herausgegriffene „Zonen” ermittelten durchschnittspreise pro Quadratmeter für dieselben Jahre.

FRAGEN DER INSEKTENBEKÄMPFUNG BEIM ENTWERFEN VON ARBEITERWOHNUNGEN UND DEREN AUSSTATTUNG . . . . . S. Nowicki.

BUCHBESPRECHUNGEN.