

PORADNIK DOBRYCH PRAKTYK ARCHITEKTONICZNYCH



OCHOTA

SPIS TREŚCI



WSTĘP – O PORADNIKU	02
KLUCZ DO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY OCHOTY	05
ROZWÓJ PRZESTRZENNY OCHOTY Grzegorz Mika	06
TYOLOGIA ARCHITEKTURY I DETALU OCHOTY Jerzy S. Majewski	34
O POWOJENNYM MODERNIZMIE NA OCHOCIE Hanna Faryna-Paszkiwicz	90
STAN PLANISTYCZNY TERENÓW STAREJ OCHOTY Grzegorz A. Buczek	114
KLUCZ DO ZIELENI STAREJ OCHOTY	137
ZIELEŃ STAREJ OCHOTY Maja Skibińska, Aleksandra Wiktoroko-Rakoczy	138
DOBRE PRAKTYKI, CZYLI JAK TO SIĘ ROBI ..	161
REMONT KROK PO KROKU Katarzyna Domagalska, Katarzyna Onisk	162
FINANSOWANIE PRAC KONSERWATORSKICH I BUDOWLANYCH Anna Gola	194
SŁOWNIK.....	209
SŁOWNIK POJEĆ	210



**PORADNIK
DOBRYCH PRAKTYK
ARCHITEKTONICZNYCH
OCHOTA**

WSTĘP - O PORADNIKU

Ochota jest dość młodą dzielnicą stolicy. Poszczególne jej fragmenty przyłączano do Warszawy w różnych momentach dziejowych – w 1770 r. północno-wschodnie dzisiejsze krańce, podówczas w obrębie tzw. wałów Lubomirskiego, do rogatki Jerozolimskiej, w 1882 r. północną część Pola Mokotowskiego i grunty położone wzdłuż ulicy Grójeckiej, od rogatki Jerozolimskiej, a w 1916 r. przedmieście Ochota i tereny Rakowca, częściowo zurbanizowane, a częściowo bardziej przypominające wieś, z nieużytkami, gospodarstwami, polami i zabudową poforteczną. Choć już pod koniec XIX w. na obszarach wcześniej przyłączonych budowano kamienice i fabryki oraz wzniesiono ważne obiekty, jak zespół Stacji Filtrów (proj. 1879, William Lindley, budowa od 1883) czy Szpital Dzieciątka Jezus (1897-1901, proj. Józef Pius Dziekoński) – to dopiero przyłączenie przedmieść z 1916 r. stało się swego rodzaju katalizatorem dla przyszłego rozwoju nowej Ochoty. Skomunikowana z miastem dzielnica po odzyskaniu przez Polskę niepodległości zaczęła się rozwijać w pierwszej połowie lat 20., stając się poligonem dla zastosowań nowoczesnych rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych. Nie brakowało wśród nich zachowanych do dziś interesujących, a niekiedy wybitnych przykładów zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej, realizowanych z użyciem form historycznych, swojskich, rodzimych, w tzw. stylu dworcowym i art-déco, a później nowoczesnych i funkcjonalistycznych. Wiele z nich tworzonych było przez uznanych architektów.

Jeszcze jednym charakterystycznym elementem oblicza Ochoty stały się tutejsze rozległe zespoły zieleni, niekiedy płynnie łączące się z zabudową mieszkaniową, przywodzące na myśl założenia miast-ogrodów. Również powojenna zabudowa dzielnicy, mimo większej skali i obszaru, kontynuowała tworzenie wielkomiejskiej urbanistyki, przenikającej się z przedwojennymi kwartałami zabudowy.

Oddawana dziś w ręce Czytelników książka – kolejny tom z serii poradników architektonicznych dla dzielnic Warszawy – kierowana jest, podobnie jak poprzednie tomy, przede wszystkim do mieszkańców Ochoty, właścicieli, użytkowników i zarządców zlokalizowanych tu obiektów zabytkowych i historycznych terenów zielonych. Ale zainteresowani nią będą z pewnością także wszyscy miłośnicy tak Ochoty, jak i mieszkańcy innych dzielnic Warszawy. Naszą nadzieją jest, że niniejsza publikacja będzie stanowić dla nich wsparcie w działaniach służących ochronie zachowanego ochockiego dziedzictwa.

Dominik Jagiełło
prezes Fundacji Hereditas



Kamienica Spółdzielni Mieszkaniowej Oficerów WIG, ul. Filtrów 61, arch. Antoni Dygat. Fot. M. Majewski



**KLUCZ
DO ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI
OCHOTY**

GRZEGORZ MIKA

ROZWÓJ PRZESTRZENNY OCHOTY

STARA OCHOTA. ROZWÓJ PRZESTRZENNY I ARCHITEKTURA DZIELNICY PRZED 1956 R.

Według Miejskiego Systemu Informacji współczesna Ochota podzielona jest na cztery główne rejony: Filtry, Stara Ochota, Rakowiec i Szczęśliwice. Delimitacja poszczególnych obszarów stanowi częściowe odzwierciedlenie lokalizacji historycznego osadnictwa oraz dawnego podziału terenów, które systematycznie inkorporowano do miasta. Obszar dzielnicy obejmuje tereny przyłączone do Warszawy w różnych momentach dziejowych pomiędzy 1913 a 1951 r. Rejon określany mianem Starej Ochoty obejmuje wybrane tereny współczesnej Ochoty, których rozwój urbanistyczny – regulacja, parcelacja, zabudowa – został zainicjowany w ostatnich dekadach zaborów, rozwinięty w XX-leciu międzywojennym i dopełniony w okresie „pierwszej odbudowy” oraz socrealizmu. Stara Ochota obejmuje fragment znajdujący się w granicach miasta Warszawy przed 1916 r. oraz rozległe tereny dawnych Staszyców i Mokotowskiego Pola Wojennego, na których dokonano regulacji i zaczęto wznosić nową dzielnicę. Teren Pola Mokotowskiego będący własnością skarbu państwa (de facto Wojska Polskiego) rozciągał się od współczesnej ul. Polnej do ul. Nowowiejskiej i Filtrów, aż do ulic Niemcewicza, Grójeckiej oraz Pasteura.

Przed I wojną światową Ochota była jednym z przedmieść, które rozwijało się dość spontanicznie wzdłuż wylotowej ul. Grójeckiej oraz kilku jej przecznic, m.in. ulic: Barskiej, Kopińskiej, Kaliskiej czy Węgierskiej. Tak jak na terenie całego miasta, tak i tutaj budowano kamienice czynszowe z podwórkami-studniami, pomiędzy którymi znajdowały się nieliczne zakłady przemysłowe. Większość najstarszej części dzielnicy uległa zagładzie podczas powstania warszawskiego. Nieliczne zachowane domy czynszowe odnaleźć możemy w trójkącie pomiędzy ulicami Grójecką, Raszyńską a Niemcewicza. Budowa nowego kościoła przy wylotowej alei była jednym z pierwszych przedsięwzięć na terenie XX-wiecznej Ochoty. Konkurs rozpisany w 1908 r. wygrał architekt Oskar Sosnowski. Jego projekt zakładał obszerną

świątynię, której architektura łączyła stylistykę gotycką i romańską. Budowę rozpoczęto w 1911 r. i prowadzono do 1914 r. Przerwa w pracach wykończeniowych trwała aż do 1927 r., choć już w 1918 r. erygowano nową parafię. Do 1939 r. kościół nie został w pełni ukończony, ale poza wolno stojącą dzwonnicy i wysokim, spiczastym hełmem wieży ogół kompozycji architektonicznej doczekał się realizacji.

W 1913 r. do granic miasta włączono północną część dzielnicy, pomiędzy terenem Stacji Filtrów oraz osią ul. Kaliskiej, wyznaczającą nową granicę. Od narożnika ul. Kaliskiej granica biegła prostą linią na ukos poprzez Pole Mokotowskie, aż do skrzyżowania ulic Puławskiej i Skolimowskiej. Nowy rozdział w historii dzielnicy rozpoczął się w kwietniu 1916 r., gdy tereny Ochoty, Rakowca, Szczęśliwic i Mokotowskiego Pola Wojennego zostały w ramach wielkiej aneksji przedmieść przyłączone do Warszawy, której powierzchnia powiększyła się trzykrotnie.

Wizja urbanistyczna nowej dzielnicy w rejonie Filtrów pojawiła się po raz pierwszy na *Szkicu wstępnym planu regulacyjnego m.st. Warszawy* autorstwa Antoniego Jawornickiego, Tadeusza Tołwińskiego, Edwarda Ebera i in. Projekt ten powstał jesienią 1916 r. w gronie członków warszawskiego koła architektów i stanowił pierwsze nowoczesne opracowanie obejmujące cały obszar powiększonego miasta. Choć była to praca koncepcyjna, jej założenia proponowały wiele rozwiązań i kierunków rozwoju wykorzystywanych w kolejnych projektach do 1928 r.



Szkic Wstępny do Planu Regulacji Warszawy, 1916 r. Fragment opracowania, obejmujący tereny Ochoty, Rakowca i Pola Mokotowskiego. APW/ Kolekcja Map i Planów Warszawy

W *Szkicu wstępnym...* zaproponowano stworzenie nowej dzielnicy mieszkaniowej tuż za granicami miasta, rozplanowanej pomiędzy Stacją Filtrów i ulicami Grójecką oraz Szczęśliwicką. W jej sąsiedztwie na Polu Mokotowskim planowano stworzenie dzielnicy uczelni, muzeów, parków i ogrodów, rozpościerającej się aż do północnego Mokotowa i Wyględowa. Przez środek prowadzić miała główna aleja – bulwar wiodący od Jazdowa w kierunku Rakowca.

W 1920 r. weszła w życie Ustawa o spółdzielniach, a w 1922 r. Ustawa o rozbudowie miasta, umożliwiające przekazywanie gruntów skarbowych za darmo lub za opłatą ryczałtową na potrzeby spółdzielni mieszkaniowych. Przestrzeń międzywojennej dzielnicy można podzielić na kilka rejonów charakteryzujących się różnymi typami zabudowy, gabarytami i architekturą domów mieszkalnych. W północnej części obecne były pozostałości po kwartałach zabudowy czynszowej i kamienic eklektycznych pomiędzy ulicami Raszyńską, Niemcewicz a Grójecką. Wielorodzinne domy spółdzielcze kształtowały kwartały obrzeżne podobne do zabudowy śródmiejskiej, z zamkniętymi i półotwartymi dziedzińcami wewnętrznymi, dostępnymi przez główne bramy wjazdowe. Autorem projektu urbanistycznego kolonii był Roman Feliński, architekt i urbanista, współautor m.in. planu zabudowy Żoliborza Oficerskiego. Plan zakładał utworzenie dzielnicy skupionej koncentrycznie wokół głównego placu centralnego. Był on przewidziany obok budowanego kościoła św. Jakuba, w miejscu



Plan Warszawy przedstawiający stan zabudowy Ochoty na początku lat 20., 1924 r. APW, Kolekcja Map i Planów

przecięcia ul. Grójeckiej z projektowaną ul. Filtrową. Oś nowej ulicy prowadziła wprost na strzelistą wieżę historyzującej świątyni, podkreślając jej rolę dominanty – węzła kompozycji.

Z przestrzeni placu koncentrycznie wyprowadzone były al. Uniwersytecka i pasaż Supińskiego. Al. Uniwersytecka w planach regulacyjnych miasta miała przecinać Pole Mokotowskie, dochodzić prostą linią do ul. Rakowieckiej i przecinając ją, prowadzić do pl. Niepodległości przy ul. Madalińskiego. Druga wielka aleja była planowana na przedłużeniu al. Wielkopolski, wytyczonej na osi wieży ciśnienia Stacji Filtrów. Trzecia – Sejmowa – prowadziła ukosem od pl. Na Rozdrożu w kierunku południowo-zachodnim, krzyżując się z ul. Polną i Trasą N-S (przyszła al. Niepodległości). Na skrzyżowaniu ul. Sejmowej oraz alei Uniwersyteckiej i Wielkopolski miał powstać wielki, owalny plac, na środku którego stałaby Świątynia Opatrzności Bożej.

Budowa nowej dzielnicy rozpoczęła się ok. 1922 r. Na obszarze sięgającym od ul. Krzywickiego do Topolowej (dziś al. Niepodległości) rozciągała się Kolonia Staszica, pierwsza z kolonii mieszkaniowych, wzniesionych na dawnych terenach wojskowych. Dworkowa architektura kameralnych domków szeregowych i niedużych willi była wyrazem powszechnych wówczas nawiązań do tradycji architektonicznych Polski przedrozbiorowej. Domy przy ulicach Filtrowej i Nowowiejskiej zaprojektował Marian Lalewicz, zaś bliźniacze wille przy ul. Langiewicza i jej przecnicach były



Widok Ochoty od strony Filtrów w kierunku południowo-zachodnim.
Stan zabudowy ok.1925 r. NAC



Kolonia Staszica,
ulica Langiewicza,
róg Suchej
(obecnie
Krzywickiego),
1924 r.
NAC



Kolonia Staszica,
ul. bł. Ładysława
z Gielniowa.
NAC

najprawdopodobniej dziełem Antoniego Dygata (on sam zamieszkiwał w domu przy ul. Langiewicza 13). UI. Topolowa tworzyła barierę oddzielającą od obrzeży ruchliwego Śródmieścia. W latach 1924–1929 w obu jej pierzejach stanęły domy pięciu różnych spółdzielni urzędniczych.

Rozwój dzielnicy w 2. połowie lat 20. oraz na początku kolejnej dekady został zdominowany przez duże inwestycje spółdzielni budowlano-mieszkaniowych. Tworzyli je urzędnicy, pracownicy umysłowi, oficerowie i przedstawiciele wolnych zawodów. Administracji państwowej nie było stać na organizowanie centralnej instytucji ani też finansowanie masowego budownictwa. Za pomocą wielu ustaw oraz systemu kredytów prywatne spółdzielnie mieszkaniowe stały się głównym motorem budownictwa. Zabudowa Ochoty spółdzielczej rozpoczęła się w 1924 r. Jako pierwsza powstała inwestycja Spółdzielni Ministerstwa Przemysłu i Handlu. Dziesięć domów w stylu klasycystycznym stanęło



Kolonia Staszica, willa przy ulicy Wawelskiej 28. Fot. M. Majewski



Kolonia Staszica, narożnik ulicy Trybunalskiej, 1924 r. NAC

po między ulicami Mochnackiego a Mianowskiego, na jednej z łukowatych działek – wycinków gwiazdowego układu Kolonii Lubeckiego. Nowy projekt wypełniał parcelę, formując symetrycznie rozplanowany zespół z obszernym dziedzińcem w formie ogrodu dla mieszkańców. W tym samym czasie przy rogu ul. Raszyńskiej powstał dom pracowników Magistratu – duży, trójskrzydłowy blok projektu Antoniego Jawornickiego, rozciągający się od ul. Filtrowej wzdłuż ulic Raszyńskiej i Niemcewicza.



Kolonia Lubeckiego, ulica Mochnackiego i domy mieszkalne PKO, 1927 r. NAC



Kolonia Lubeckiego, ul. Mochneckiego i ul. Uniwersytecka, 1929 r. NAC

Również ten obiekt mimo dużego gabarytu powstał pierwotnie w stylu dworkowym. Dziś tych cech już nie odnajdziemy, gdyż współczesna forma jest efektem powojennej odbudowy.



Budowa domów w okolicy ulicy Filtrowej. W tle widoczny kościół św. Jakuba, ok. 1927 r. NAC



Plan Ogólny Zabudowania Warszawy, 1938 r. Projekt regulacji i zabudowy terenów Ochoty.
APW, Kolekcja Map i Planów



Panorama terenów Kolonii Staszica widziana od ul. Lekarskiej i al. Niepodległości w kierunku północno-zachodnim, 1927 r.



Niemiecki fotoplan terenów Ochoty, 1944 r. Tereny pomiędzy ul. Daleką i linią średnicową oraz Opaczewską i Szczęśliwicką, Żwirki Wigury, Wawelską i al. Wielkopolski, National Archives, College Park, MD



Kolonia Lubeckiego, dom przy ul. Akademickiej 3, arch. Kazimierz Tołłoczko, 1925 r. Fot. M. Majewski

Uruchomienie kredytów BGK oraz Państwowego Funduszu Mieszkaniowego umożliwiło kolejnym spółdzielniom urzędniczym rozpoczęcie inwestycji. Od 1925 do 1928 r. prawie cała ul. Filtrowa została zabudowana. Wedle planu Romana Felińskiego powstało siedem identycznych kwartałów, rozdzielonych al. Wielkopolski. Kolejne kolonie zabudowano wedle jednolitego układu kompozycyjnego. Od frontu wznoszono domy mające po cztery kondygnacje, w uliczkach prostopadłych do Filtrowej domy trzykondygnacyjne, zaś od strony południowej dwukondygnacyjne domy willowe szeregowo i piętrowe, zwrócone w stronę parku. Każda kolonia posiadała własny skwer-dziedziniec. W pierwotnym projekcie założono stworzenie pieszej alejki, wytyczonej równolegle do ul. Filtrowej. Jej korytarz miał łączyć podwórza, przechodząc przez dziedzińce kolejnych kolonii.

Lista spółdzielni, które wzniosły domy, obrazowała społeczną dostępność mieszkań. Pod nr. 59 i 61 mieszkali oficerowie Wojskowego Instytutu Geograficznego, zaś ich sąsiadem była Spółdzielnia Urzędników Prywatnych i Wolnych Zawodów pod nr. 63. Po drugiej stronie al. Wielkopolski stały domy oficerów Wojska Polskiego (65, 69), oficerów Policji Państwowej (67) oraz profesorów Politechniki (71–71a). Sześć kwartałów zostało zaprojektowanych w stylu dworowym z elementami klasycyzmu. Jako ostatnie, siódme (ok. 1929–1930), powstały akademiki PW, najprawdopodobniej wg projektu Piotra Kwieka. Mimo podobnego układu budynków architektura zespołu wyrażała już tendencje modernistyczne i funkcjonalistyczne, widoczne w prostej, bryłowej i horyzontalnej kompozycji domów.

Architektura nowoczesna na dobre zagościła na Ochocie ok. 1927–1928 r. Wskazana cezura czasowa nie była przypadkowa, gdyż właśnie w 1927 r. rozpoczęto realizację dwóch nowych bloków dla dwóch spółdzielni: Artystów Grafików przy ul. Filtrowej 83 oraz Inżynierów b. Ministerstwa Kolei Żelaznych przy ul. Mianowskiego 15. Domy projektowali odpowiednio Jan Stefanowicz oraz Waław Weker, twórcy reprezentujący najmłodszą generację architektów inspirowanych dokonaniem europejskiej awangardy. Obaj byli m.in. członkami Stowarzyszenia Architektów Polskich, skupiającego prawie 150 młodych projektantów. Poza pionierskimi realizacjami Stefanowicz i Weker w następnych latach przykładami architektury funkcjonalistycznej. Przy ul. Wawelskiej 76 powstał kolejny pionierski przykład funkcjonalizmu, wzniesiony dla Spółdzielni Młodych Architektów. Dom zaprojektowano w 1926 r., a wzniesiono dwa lata później wg projektu Brunona Zborowskiego. Architekt współpracujący na co dzień z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową miał już doświadczenie w projektowaniu tanich i użytecznych mieszkań.



Gmach Dyrekcji
Naczelnej Lasów
Państwowych
przy ul. Wawelskiej 54,
arch. Stefan
Tomorowicz,
Jan Zabłocki, 1934-36.
APW / Referat Gaba-
rytów



Kamienica przy
ul. Wawelskiej 19,
dla pracowników
Politechniki
Warszawskiej,
1935-36.
APW / Referat Gaba-
rytów

W lutym 1928 r. weszło w życie pierwsze polskie Prawo budowlane, które m.in. zabroniło budowy całkowicie zamkniętych domów z podwórkami-studniami oraz oficynami bocznymi. Wskutek tego konieczne okazało się uchwalenie nowych planów zabudowy Warszawy, a następnie planów szczegółowych poszczególnych dzielnic. Nowy plan ogólny był opracowywany od wiosny 1928 r. do kwietnia 1930 r. pod kierownictwem Stanisława Różańskiego przez S. Filipkowskiego, M. Buckiewiczównę, J. Reńskiego, J. Graefego. W myśl założeń ogólnych wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa miała zajmować pasmo pomiędzy ulicami Pasteura, Opaczewską i przedłużeniem Alej Jerozolimskich. Plan wszedł w życie po zatwierdzeniu dopiero w sierpniu 1931 r. Równoległe nadal powstawały kamienice i bloki dla dużych spółdzielni mieszkaniowych, przy praktycznie znikomym ruchu prywatnych inwestorów. Wielki kryzys wywołał recesję, która wymuszała oszczędności również na polu budownictwa mieszkaniowego. W tym czasie architektura funkcjonalistycznego modernizmu zaczęła dominować, gdyż domy pozbawione dekoracji, z potwarzalnymi



Balustrada w budynku przy ul. Grójeckiej 29. Fot. M. Majewski

układami ergonomicznych mieszkań były tańsze w realizacji niż duże, reprezentacyjne, eklektyczne budynki. Wielki kryzys znacząco ograniczył ruch budowlany wśród spółdzielców. Począwszy od roku 1930, również na Ochocie nastąpiło znaczne zwolnienie tempa rozbudowy. Wśród nielicznych wówczas wzniesionych domów powstały dwa ciekawe projekty, wyraźnie wpisujące się w odrębne nurty architektoniczne.

Pod adresem Grójecka 40a w 1931 r. powstał Dom Spółdzielni Mieszkaniowej Profesorów Wolnej Wszechnicy, zaprojektowany przez Władysława Nałęcz-Raczyńskiego. Budynek stał się jednym z najlepszych przykładów polskiej stylistyki art déco. Było to wynikiem starannej kompozycji dekoracyjnej, integrującej wszystkie elementy fasady frontowej w jednym symetrycznym układzie. Poszczególne detale i elementy (np. okna) są całkowicie podporządkowane geometrycznym układom kwadratów, rombów i trójkątów, elementów powszechnych w polskich art déco 2. połowy lat 20. Ten sam architekt zaprojektował również domy spółdzielcze przy ul. Głogiera 3 (1931) oraz ul. Barskiej 3 (1934). W obu przypadkach niekorzystne usytuowanie parceli względem stron świata stało się pretekstem do stworzenia bardzo

funkcjonalnych i modernistycznych rozwiązań. Zrywając z jednofasadowymi kamienicami, Nałęcz-Raczyński tworzył budynki z dziedzińcami frontowymi i częściowo przesuniętymi skrzydłami domu, dającymi w podwórzcu dodatkowe elewacje zwrócone ku słońcu. Mniej znanym obiektem była kolonia Spółdzielni Śródmieście, wzniesiona przy ul. Słupeckiej 4, druga realizacja modernisty Jana Stefanowicza na Ochocie. Budynek wzniesiony ok. 1930–1931 r. nawiązywał do mokołowskich Szarych Domów tego samego twórcy.

W marcu 1933 r. weszła w życie Ustawa o ulgach podatkowych dla budownictwa prywatnego, mieszkaniowego, usługowego i produkcyjnego. W myśl rozporządzenia nowe



Dom przy ul. Grójeckiej 40a.
Fot. W. Kmieć

domy były zwolnione przez okres 15 lat z podatków gruntowych i opłat katastralnych. Jednocześnie koszty budowy właściciel mógł odpisać od dochodu podlegającego opodatkowaniu. Ustawa miała obowiązywać aż do 1940 r. Od 1934 r. nastąpiło znaczące ożywienie ruchu budowlanego.

Nowa legislacja miała kluczowe znaczenie dla rozwoju Ochoty i innych dzielnic Warszawy. W połączeniu z nisko oprocentowanymi kredytami BGK oraz Państwowego Funduszu Budowlanego umożliwiła gigantyczny rozwój prywatnego budownictwa dochodowego. W przestrzeni Ochoty boom przejawiał się w dziesiątkach nowych domów, wznoszonych prawie wyłącznie w gabarytach od trzech do pięciu pięter, w zależności od regulacji planu szczegółowego. Aby opanować dynamiczny rozwój dzielnicy, konieczne było zrewidowanie założeń *Planu ogólnego* z 1931 r. oraz uchwalenie nowego planu szczegółowego. Plan szczegółowy zachodniej Ochoty został zatwierdzony 19 listopada 1936 r. Wskazówki zawarte w opracowaniu posłużyły za podstawę do wytyczenia rozwiniętej sieci ulicznej, kształtującej nowe kwartały o racjonalnych proporcjach i orientacji względem światła słonecznego.

Domy prywatne powstawały w zdecydowanej większości na zachód od linii ulic Grójeckiej, Kaliskiej i na północ od ul. Słupeckiej, po zachodniej stronie ul. Grójeckiej. Na rozległym obszarze aż do linii średnicowej leżały grunty dawnego majątku ziemskiego Czyste, parcelowane na działki budowlane i wyprzedawane indywidualnym inwestorom. Pomyślna koniunktura wpłynęła na szybki rozwój zachodniej Ochoty. W bardzo krótkim czasie (w ciągu dwóch–trzech sezonów budowlanych) powstawały niekiedy całe pierzeje i kwartały nowych domów. Przy ulicach Sękocińskiej, Joteyki czy Spiskiej stawiano zespoły kilku–kilkunastu sąsiadujących kamienic, o bryłach dostosowanych do wymogów planów szczegółowych. Podobnie jak na Mokotowie czy Powiślu, masowo realizowane domy kształtowały przestrzeń całkowicie nowej, modernistycznej Warszawy. Dostrzec możemy ład i uporząd-



Dom Leona Małeckiego przy ul. Słupeckiej 2a, arch. Wiesław Lisowski, 1938 r. Fot. M. Majewski

kowanie przestrzenne, wynikające z przedwojennych przepisów urbanistycznych. Odpowiednio stopniowana wysokość zabudowy, odsunięte fronty czy otwarte dziedzińce oferowały o wiele lepsze warunki mieszkaniowe niż ciasne czyszówki Śródmieścia.

W architekturze Ochoty 2. połowy lat 30. dostrzec możemy dwa dominujące nurty stylistyczne polskiego modernizmu. Przeważająca pod względem liczby budynków była architektura funkcjonalistycznego modernizmu z elementami detalu w stylistyce okrętowej. W zależności od zamożności inwestorów prywatnych bądź spółdzielczych nowe bloki posiadały bardzo proste fasady lub rozbudowane bryły, obfitujące w pojedyncze lub liczne detale elewacji oraz wnętrz i części wspólnych domów. Rzadsze były przykłady domów drugiego nurtu – modernizmu luksusowego, które powstawały w samym końcu dekady.

Praktycznie żaden dom nie posiadał detali w formie tradycyjnych dekoracji, natomiast powszechnie dostrzec można było duże, pasmowe i narożne okna i pasmowe elewacje, zaokrąglone i kubiczne balkon

kony w stylu okrętowym, detale ze stali i klinkieru. Pod takimi adresami, jak ul. Radomska 20 (dom Łukasza Perlińskiego, bud. 1936–1937, proj. Stanisław Pianko), Słupecka 2 (bud. 1938, proj. Waław Lisowski, naczelny architekt miasta Łodzi) czy Filtrowa 64 (dom Szta-tensztajna, bud. 1936, proj. Lucjan Korngold), powstały jedne z najciekawszych przedwojennych przykładów modernizmu w architekturze mieszkaniowej wysokiego standardu.

Do samego wybuchu wojny trwały liczne budowy, głównie na terenach na zachód od ul. Grójeckiej. Dowodem nie-słabnącej koniunktury prywatnych inwestycji było tempo przeobrażeń przestrzennych. W ciągu ostatniego pełnego sezonu budowlanego 1938 i połowy następnego roku powstała m.in. w całości nowa północna



Dom przy ul. Słupeckiej 2. Fot. M. Majewski

pierzeja ul. Spiskiej (kamienice 6–16), cztery domy przy Andrzejowskiej, dwa domy w przeciwległych narożnikach Joteyki i Białobrzezkiej, cztery kamienice przy Opaczewskiej oraz jeden z dzielnicowych unikatów – kamienica Ludwika Rajchmana na rogu ulic Asnyka i Niemcewicza. W 1939 r. ukończono również dwa duże domy przy ul. Grójeckiej 20 i 20a, tworzące linię zabudowy poszerzonej ulicy. Najbardziej oddalone na południe nowe domy powstały w północnej pierzei ul. Opaczewskiej oraz w dochodzących przecznicach.

Równolegle w latach 1936–1939 zrealizowane zostały również dwa wielkie bloki mieszkaniowe ZUS-u, zlokalizowane pomiędzy Filtrową a Niemcewicza przy nowo wytyczonej ul. Asnyka. Oba modernistyczne zespoły domów powstały również w stylu funkcjonalistycznego modernizmu, zaprojektowane przez Wacława Rytla (ul. Filtrowa 62) oraz Jana Stefanowicza (ul. Niemcewicza 7/9). Jan Stefanowicz w marcu 1939 r. opracował również plan zabudowy nowego dużego osiedla ZUS-u położonego wzdłuż południowej pierzei ul. Częstochowskiej, pomiędzy ulicami Białobrzezką i Szczęśliwicką. W sierpniu 1939 r. miejski Wydział Planowania zatwierdził projekt kamienicy na rogu ulic Barskiej i Białobrzezkiej autorstwa architekta Henryka Barucha. Nie rozpoczęto budowy kamienicy pod adresem Grójecka 41, której projekt opracował Henryk Oderfeld. Mury kamienicy na rogu Andrzejewskiej były wzniesione jedynie do poziomu drugiego piętra. Tuż obok stała pozabawiona ścian, surowa konstrukcja słupowo-płytowa domu (współcześnie redakcji „Polityki”).

W czasie od września 1939 r. do wyzwolenia miasta w styczniu 1945 r. dzielnica doświadczyła losu podobnego do innych warszawskich rejonów. Oblężenie miasta przyniosło naloty i ostrzał, który unicestwił zarówno nowoczesne domy przy ul. Opaczewskiej, jak i szeregowie domki Kolonii Staszica. Sowieckie bomby z lat 1942–1943 nie dokonały zbyt wielu zniszczeń, lecz w sierpniu 1944 r. praktycznie cała dzielnica została spalona w ramach represji po wybuchu Powstania Warszawskiego.

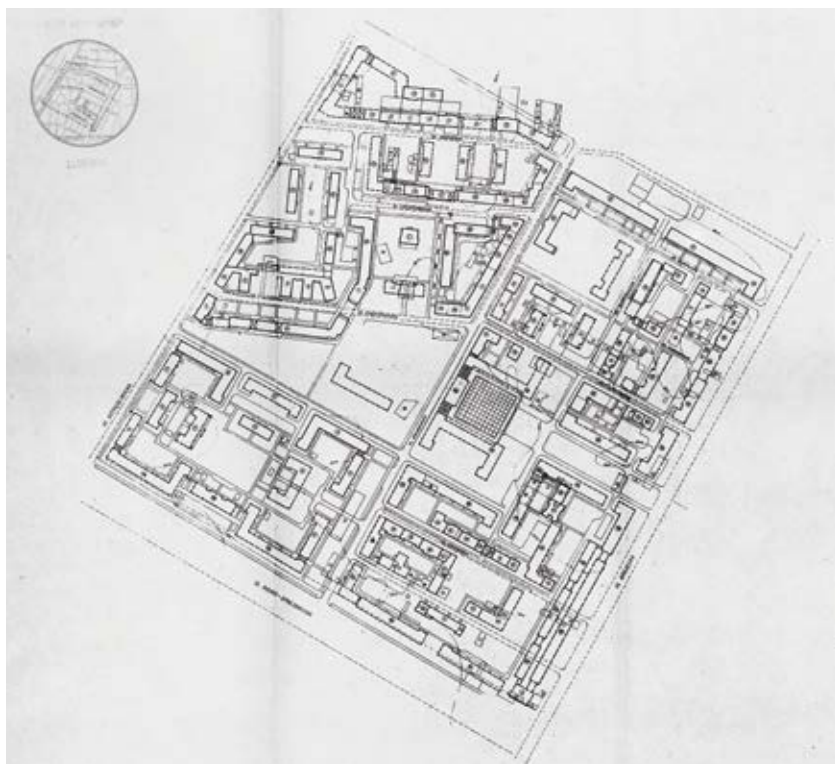


Zespół Mieszkaniowy ZUS-u przy ul. Niemcewicza 7/9. Fot. M. Majewski



Widok nowych domów osiedla Ochota stojących w zachodniej pierzei ulicy Grójeckiej na odcinku od wylotu Radomskiej do Baśniowej, ok. 1960-65 r.

Spuścizna architektury mieszkaniowej „pierwszej odbudowy” na Ochocie jest skromna. Tuż po 1945 r. remontowano i nadbudowywano domy spółdzielcze oraz prywatne czynszówki, w dużej liczbie nadające się do odbudowy. Rozbiórki obejmowały głównie ruiny kamienic czynszowych z XIX i XX stulecia. Spółdzielnie (a także wielu indywidualnych właścicieli) w pierwszych latach po wojnie miały możliwość skorzystania z niektórych swobód gospodarczych i ekonomicznych przedwojnia, zanim w 1948 r. nie nastąpiła pełna komunalizacja. W 1948 r. powstał w Biurze Odbudowy Stolicy plan Ochoty, mający wyznaczyć kierunek rozwoju wielkomiejskiej dzielnicy mieszkaniowej, znacznie większej od przedwojennego jądra dookoła pl. Narutowicza. Na zachód od ul. Kaliskiej i na południe od ul. Barskiej rozciągały się niezabudowane parcele, które na mocy dekretu Bieruta zostały skomunalizowane. Jednym z nielicznych, dużych, awangardowych projektów, jakie projektowano na terenie dzielnicy, była kolonia WSM Ochota. Miała powstać pomiędzy ulicami Kopińską, Białobrzeską, Częstochowską i Szczeńśliwicką. Za projekt samego osiedla odpowiedzialni Zbigniew Ihnatowicz i Helena Morsztynkiewicz. Wewnątrz kwartału stanąć miała grupa 10 bloków dwu- i trzypiętrowych, galeriowych i klatkowych, podobnych do budynków powojennego Koła. Pomiedzy nimi zaplanowano obszerny dziedzińec-skwier, mieszczący również osiedlowe przedszkole z ogrodem.



Plan zabudowy osiedla Ochota realizowanego przez Zakład Osiedli Robotniczych, 1953 r. Opracowanie obejmuje obszar ograniczony ulicami Grójecką, Bitwy Warszawskiej 1920 r., Szczęśliwicką i Kopińską. APW / Miastoprojekt ZOR

Budowa modernistycznego osiedla nie została rozpoczęta przed wprowadzeniem socrealizmu oraz przed ubezwłasnowolnieniem spółdzielni mieszkaniowych w 1949 r. W rezultacie na tym terenie po 1950 r. powstało osiedle zrealizowane przez Zakład Osiedli Robotniczych (ZOR). Budynki były całkowicie odmienne – zostały wzniesione generyczne, klatkowe, ceglane bloki, tworzące symetryczne układy, pozbawione indywidualnych cech.

W okresie od grudnia 1948 r. do końca 1949 r. komuniści dokonali przeobrażenia systemu politycznego i gospodarczego, zapoczątkowanego zjednoczeniem PPR z PPS (grudzień 1948 r.) i utworzeniem Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej. Wiosną i latem 1949 r. w Polsce wprowadzono doktrynę realizmu socjalistycznego jako naczelnego nurtu projektowania w architekturze, sztuce i urbanistyce, wzorowanych na monumentalnej architekturze stalinowskiej z ZSRR.

Socrealizm w teoriach jego głównych mentorów (m.in. E. Goldzamt, J. Sigalin) dokonywał krytyki architektury funkcjonalistycz-



Osiedle ZOR Ochota I. Blok przy ul. Białobrzskiej 34. Fot. M. Majewski



Osiedle ZOR Ochota I. Detal elewacji bloku przy ul. Rokosowskiej 4. Fot. M. Majewski

nej i awangardowej urbanistyki jako kosmopolitycznej i obcej „narodowym” wzorcom sztuki ludowej. Jednocześnie krytykowano także funkcjonalistyczną urbanistykę awangardowych europejskich miast i osiedli poprzedniego ćwierćwiecza – wolno stojące bloki tworzące powtarzalne kolonie, rozdział funkcjonalny i odejście od zabudowy przyulicznej. Przecistawiano jej powrót do historycznych wzorców renesansu, baroku i oświecenia, wykorzystujących osie kompozycyjne i widokowe, geometryczną sieć uliczną, symetrię budynków oraz zabudowę obrzeżną w pierzejach.

W lipcu 1949 r. zaprezentowano urbanistyczny plan sześcioletni, autorstwa Stanisława Jankowskiego. W ramach przygotowywania Warszawy do roli socjalistycznego miasta przemysłowego Ochota miała ulec znacznej rozbudowie, w ramach której planowano nowe osiedla robotnicze ZOR w sąsiedztwie przedwojennych kwartałów. Podczas realizacji planu sześcioletniego na terenie stolicy przystąpiono do kształtowania nowej urbanistyki socjalistycznego miasta – nowych dzielnic przemysłu i produkcji oraz monumentalnych robotniczych dzielnic mieszkaniowych. W okresie socrealizmu budowa osiedli mieszkaniowych stała się domeną ZOR, założonego już w kwietniu 1948 r. Również na terenie Ochoty powstać miały nowe osiedla robotnicze, zlokalizowane równolegle do Grójeckiej i Szczęśliwickiej. Pierwszym zespołem była Ochota I, a drugim Ochota II, przemianowana na Szosę Krakowską. Plan dzielnicy opracowali Józefa Malinowska i Juliusz Nehrebecki. Nowe osiedle ZOR miało gabaryty adekwatne do skali wielkomiejskiej dzielnicy i obejmowało obszar ograniczony od północy ulicami Kopińską i Sokołowskiego „Grzymały”, od wschodu Grójecką oraz Szczęśliwicką i Nowoopaczewską (obecnie Bitwy Warszawskiej 1920 r.) od zachodu i południa. Przestrzeń wielkiej inwestycji obejmowała fragmenty przedwojennych ulic oraz liczne domy mieszkalne stojące samotnie bądź tworzące w grupach odcinki nierozwiniętych pierzei. Projekt urbanistyczny zakładał ukształtowanie ortogonalnych kwartałów zabudowy obrzeżnej, złożonej z bloków od czterech do siedmiu pięter, których bryły usytuowano względem licznych osi symetrii, czytelnych na planie osiedla.

W rejonie ulic Lelechowskiej i Częstochowskiej oraz Kopińskiej nowe domy uzupełniły istniejącą zabudowę przedwojenną. Na południe od ul. Częstochowskiej powstał prawie całkowicie nowy układ ortogonalnych kwartałów. W centrum założenia znalazła się najważniejsza przestrzeń osiedla – główny plac miejski zaprojektowany jako miejsce koncentracji lokali handlowych i usługowych. Przewidywano je w parterach trzech sześciu- i siedmiopiętrowych bloków – ścian urbanistycznych otaczających fasadami socrealistyczny rynek.

Plac na planie kwadratu ok. 72 x 72 m powstał na przedłużeniu osi ul. Baśniowej – szerokiej alei wytyczonej prostopadle do ul. Grójeckiej w celu wyeksponowania nowego centrum dzielnicy. Blok stanowiący zachodnią pierzeję placu jest jednocześnie fragmentem pierzei ul. Białobrzeskiej. Bloki w północnej i południowej pierzei mają również własne dziedzińce na tyłach „ryнку”.

Czas krytyki socrealizmu nastał jeszcze w czasie obowiązywania samej doktryny. Już w połowie 1955 r. prowadzone były dyskusje nad zasadnością kontynuacji nurtu – przerostem reprezentacyjnych form, bogactwem detali i monumentalnej urbanistyki. Społeczna i środowiskowa krytyka socrealizmu miała także wpływ na samą politykę budowlaną ZOR i Ministerstwa Budownictwa.

Przejawem zmian i rewizji założeń projektowych okresu przejściowego 1955–1956 był los bloków w osiedlu ZOR Ochota. Najpóźniejsze budynki Ochoty I zostały ukończone już w okresie architektonicznej odwilży, skutkiem czego finalne formy wielu z nich są prawie całkowicie pozbawione detali oraz dekoracji. Świadectwem socrealistycznego rodowodu są jedynie symetryczne



Makieta osiedla Szosa Krakowska, 1956 r. Widok od strony Banacha i Opaczewskiej w kierunku południowym, proj. Wacław Karczewski, Leszek Kołacz. „Architektura”, 1956

kompozycje rytmów i podziałów elewacji oraz proporcje brył z wysokimi parterami i partiami attykowymi. Perypetie budowy Ochoty odzwierciedlały sytuację na wielu innych budowach – Nowej Pragi, Wierzbna, Bielan. Jedynie część monumentalnych bloków została wyprawiona elewacjami z piaskowca i wapienia. Większość zaledwie otynkowano pod koniec dekady. W końcówce lat 50. ukończono również pojedyncze budynki-plomby domykające układ zabudowy istniejącego osiedla, jak blok w narożniku ulic Grójeckiej i Bitwy Warszawskiej 1920 r.

W 1957 r. teren Starej Ochoty był już w znacznej mierze zagospodarowany i zabudowany domami przedwojennymi i powojennymi, które przy wielu ulicach tworzyły spójne gabarytowo zabudowy. W rezultacie przy głównych ulicach pozostawały jedynie nieliczne puste parcele. Na przełomie lat 50. i 60. zostały wykorzystane w celu realizacji pojedynczych bloków mieszkaniowych, jak dom na rogu ulic Spiskiej i Grójeckiej (bud. ok. 1960 r.) oraz blok Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata” przy ul. Grójeckiej 19/25, wystawiony w latach 1962–1968 wg projektu zespołu Jana Zdanowicza. Budynek powstał na planie litery X, uzyskanej dzięki przecinającym się dwóm prostopadłościennym bryłom. W latach 60. nowe wieżowce mieszkalne będą lokalizowane na tyłach istniejących pierzei i wewnątrz kwartałów, np. przy ulicach Białobrzeskiej, Tarczyńskiej i Dalekiej.

W początkowym okresie odwilży również na Ochocie realizowano pierwsze osiedla „modernistyczne”, jak zespół bloków Osiedla Grójecka przy ulicach Grójeckiej i Pasteura, zaprojektowany już w latach 1956–1957, a wzniesiony do 1959 r. Aleksander Markiewicz i Zygmunt Lewański zaprojektowali potrójny budynek mający być nowoczesną interpretacją zabudowy pierzejowej. Obiekt składał się z trzech osobnych bloków mieszkalnych, połączonych wspólną bryłą niskiego, podłużnego i przeszklonego cokołu mieszczącego lokale usługowe. Równocześnie od 1957 r. trwała ekspansja dzielnicy na całkiem nowe tereny inwestycyjne, znajdujące się na obrzeżach przedwojennej Ochoty. Tam też na południe od ul. Opaczewskiej do połowy lat 60. realizowane było osiedle Szosa Krakowska, przewidziane dla ok. 24 tys. lokatorów, budowane już prawie wyłącznie z prefabrykowanych elementów i powtarzalnych, ujednoczonych bloków tworzących pierzeje ortogonalnej siatki ulic. W kolejnych latach zabudowa powstawała już niezależnie od przedwojennych pierzei. Przykładem może być nowe osiedle Jerozolimskie-Zachód autorstwa Jerzego Baumillera i Jana Zdanowicza, wzniesione w latach 1962–1967. Zespół składał się prawie wyłącznie z 22 wolno stojących bloków-wież, tzw. punktowców. Powstały na wolnych terenach po południowej stronie linii średnicowej, całkowicie ignorując sąsiednie pierzeje przedwojennych i powojennych kamienic i bloków.



Blok Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata” przy ul. Grójeckiej 19/25, z lewej widoczny dom przy ul. Grójeckiej 26. Fot. M. Majewski



Okrągłe okienko tzw. oculus w klatce schodowej domu przy ul. Akademickiej 3. Fot. M. Majewski



JERZY S. MAJEWSKI

TYOLOGIA ARCHITEKTURY I DETALU OCHOTY

Choć dość intensywna murowana zabudowa na terenie dzisiejszej dzielnicy Ochota zaczęła powstawać już w początku XX w., to miała ona charakter przedmiejski o bardzo oszczędnym detalu architektonicznym. Wyjątki stanowiły zespoły budynków tworzące Szpital Dzieciątka Jezus, Centralną Stację Filtrów czy nieliczne domy wzdłuż nieparzystej pierzei Alej Jerozolimskich (powstałe częściowo na terenie dawnego folwarku Koszyki i znajdujące się wówczas w granicach administracyjnych Warszawy), a także kościół przy obecnym pl. Narutowicza, którego budowa wówczas dopiero się rozpoczęła (proj. Oskar Sosnowski).



Kościół Niepokalanego Poczęcia NMP parafii św. Jakuba w trakcie budowy.
Fot. Zdzisław Marcinkowski, Archiwum Warszawy

Sytuacja uległa zmianie po odzyskaniu przez Polskę niepodległości. Już w roku 1916 wraz z wianuszkami gmin Ochota znalazła się w granicach miasta. W latach 20. XX w. stała się placem budowy – jednym z największym w ówczesnej Warszawie. Na częściowo powojkowych terenach zaczęła wyrastać nowa dzielnica obejmująca m.in. kolonie Staszica i Lubeckiego. Tworzyły je domy jednorodzinne, szeregowce i budynki wielorodzinne wznoszone w dużym stopniu w duchu narodowego historyzmu i w uproszczonych stylach historycznych.



Historyzująca zabudowa szeregowa z 1927 r. wzdłuż ulicy Solariego.
Fot. J. S. Majewski

Inwestorami poszczególnych budynków i ich zespołów były w dominującej większości spółdzielnie mieszkaniowe. W samym sercu dzielnicy, przy pl. Narutowicza, naprzeciwko kościoła stanął imponujący kompleks domu akademickiego (proj. Kazimierz Tołłoczko, 1924–1930). Była to już zabudowa z ówczesnej wyższej półki, obfita w detal architektoniczny. Z czasem zaczęły się też pojawiać motywy art déco. Schyłek lat 20. XX w. przyniósł modernizm, który dekadę później niemal zupełnie zdominował produkcję architektoniczną.

W 2. połowie lat 30. XX w. na Ochocie, podobnie jak w innych dzielnicach Warszawy, trwała intensywna budowa prywatnych kamienic. Obok domów czynszowych wznoszonych głównie po parzystej stronie ul. Grójeckiej nadal stawiano zespoły domów spółdzielczych. Budynki te cechuje często starannie wypracowany modernistyczny detal architektoniczny zarówno elewacji, jak i wspólnych wnętrz, takich jak sienie czy klatki schodowe. Z kolei w rejonie ul. Wawelskiej i al. Niepodległości wyrastały monumentalne gmachy użyteczności publicznej mające w przyszłości sąsiadować z planowaną wówczas, reprezentacyjną dzielnicą im. marszałka Piłsudskiego. Przykładami takich budynków były m.in. gmachy Dyrekcji Naczelnej Lasów Państwowych przy ul. Wawelskiej 52/54 (proj. Stefan Tomorowicz, Ludwik Zabłocki, 1929–1931 oraz 1934–1936) czy Kierownictwa Marynarki Wojennej przy ul. Żwirki i Wigury (proj. Rudolf Świerczyński, 1933–1935).



Centralną budowlą planowanej dzielnicy im. marsz. Józefa Piłsudskiego miała być Świątynia Opatrzności projektu Bohdana Pniewskiego. Na ilustracji projekt w wersji z drugiego konkursu z 1931 r. NAC

W czasie II wojny światowej zabudowa Ochoty uległa znacznym zniszczeniom. We wrześniu 1939 r. narażona była na intensywny niemiecki ostrzał artyleryjski. Największych strat doznały wówczas okolice ul. Opaczewskiej znajdującej się bezpośrednio w polu walki. Tymczasem w 1944 r. w pierwszych dniach Powstania Warszawskiego znaczna część zabudowy kolonii Staszica i Lubeckiego została przez Niemców spalona.

Po wojnie szybko przystąpiono do odbudowy zniszczonych domów, często jednak w formie uproszczonej. Zwykle rezygnowano z odtwarzania szczytów, łamanych dachów krytych pierwotnie dachówką czy detalu elewacji i wnętrz. Duże zmiany w przestrzeni dzielnicy przyniosły lata 50. XX w. i socrealizm. Rysowana na deskach architektów nowa, socrealistyczna Ochota miała się ciągnąć aż po al. Krakowską. Zabudowę miały wyznaczać monumentalne, klasycyzujące bloki przeprute łukami triumfalnymi. Prace przerwało odejście od doktryny realizmu socjalistycznego po wydarzeniach 1956 r. W latach 1950–1956 zrealizowano jednak osiedle Ochota I nazywane roboczo Nową Ochotą. Wykorzystywano przy tym istniejącą infrastrukturę podziemną i układ ulic wytyczonych przed 1939 r. Jest to rozległy obszar pomiędzy ulicami Grójecką, obecną Bitwy Warszawskiej 1920 r. (zwaną początkowo Nowo-opaczewską, później Wery Kostrzewy), Barską oraz fragmentami Białobrzezką i Szczęśliwicką. Pomędzy nowe, wielopiętrowe bloki wtapiało zachowane przedwojenne kamienice. Najbardziej monumentalne budynki powstały wzdłuż parzystej pierzei ul. Grójeckiej. Równie wielkie gmachy stawiano wzdłuż ulic Białobrzezkiej i obecnej Bitwy Warszawskiej 1920 r. Choć fasady znacznej części budynków licowane są piaskowcem o różnych odcieniach i fakturach, to ostatecznie zrezygnowano z planowanej dekoracji architektonicznej, ograniczając ją do minimum.



Socrealistyczna zabudowa mieszkaniowa osiedla Ochota I wzdłuż ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r.
Fot. J. S. Majewski

Spośród tej zabudowy wyróżniły się obiekty nieutrzymane w duchu realizmu socjalistycznego: nieco wcześniejsze, gdyż zaprojektowane u schyłku lat 40. XX w., kino Ochota (proj. Mieczysław Piprek, 1948–1949); Hala Kopińska, utylitarny obiekt handlowy (proj. Zbigniew Waclawek, 1952–1956), oraz tzw. żyletkowiec, czyli biurowiec wzniesiony w konstrukcji szkieletowej, o charakterystycznej fasadzie złożonej z prefabrykowanych elementów pełniących tu rolę detalu architektonicznego. Budynek zaprojektowany przez Marka Leykama i Jerzego Hryniewieckiego powstał w latach 1947–1950 dla Głównego Zarządu Informacji Wojska Polskiego.

Z kolei lata 70. to czas zagęszczania Starej Ochoty modernistycznymi i socmodernistycznymi osiedlami mieszkaniowymi i pojedynczymi blokami mieszkalnymi. Spośród tych ostatnich kompozycją architektoniczną wyróżnia się blok Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata” przy ul. Grójeckiej 19/25 (proj. Jan Zdanowicz).



Układ balkonów na wachlarzowych elewacjach bloku przy ul. Grójeckiej 19/25 tworzy złudzenie optyczne. Fot. J. S. Majewski

POWTARZALNE ELEMENTY CEGLANE ZABUDOWAŃ CENTRALNEJ STACJI FILTRÓW

Najstarszym i najważniejszym zabytkiem Ochoty są ceglane zabudowania Centralnej Stacji Filtrów przy ul. Koszykowej. To też najcenniejszy historycznie obiekt przemysłowy w Warszawie wciąż czynny i pełniący pierwotną funkcję. Projektantami stacji oraz całego złożonego systemu wodociągów i kanalizacji byli prowadzący biuro we Frankfurcie nad Menem Anglicy William

i jego syn William H. Lindleyowie – autorzy podobnych rozwiązań w kilku miastach zachodnioeuropejskich. Centralną Stację Filtrów oddano do użytku w 1886 r. Przy budowie wykorzystano najnowocześniejsze ówczesne rozwiązania techniczne. Duży nacisk położono na dopracowanie szczegółów. Nawet w przypadku najmniejszych obiektów użyto materiałów najwyższej jakości, które poddawano kilkustopniowej kontroli. Podstawowy materiał budowlany stanowiła specjalnie wypalana, odporna na wilgoć cegła licówka i cegła glazurowana białą polewą. Na wielką skalę stosowano bloki z granitu i z piaskowca.



Widok na teren centralnej Stacji Filtrów. Wieża ciśnienia oraz ukryte pod ziemią grupy filtrów powolnych. Fot. J. S. Majewski

Centralnym elementem sieci wodociągowo-kanalizacyjnej stała się właśnie Stacja Filtrów, usytuowana na dużym obszarze pomiędzy ulicami Nowogrodzką a Filtrową. Większość urządzeń „fabryki czystej wody”, jaką jest do dziś Stacja Filtrów, znalazła się pod ziemią. Pod nasypami obsadzonymi starannie utrzymaną trawą do dziś oglądać możemy dwa wielkie zbiorniki wstępnie oczyszczonej wody zwanej surową, siedem grup filtrów powolnych oraz zbiorników wody czystej. Większość tych podziemnych budowli powstała jeszcze w czasach Lindleyów, zgodnie z ich

projektami. Każda grupa filtrów powolnych składa się z kilku połączonych ze sobą komór, wspartych na granitowych filarach dźwigających ceglane sklepienia.

Ze Stacją Filtrów od ponad stu lat warszawiakom kojarzą się ceglane budynki naziemne maszynowni i kotłowni, domy mieszkalne i górująca ponad wszystkim wieża ciśnień. Ich projektantami również byli Lindleyowie, a na wielu projektach odnaleźć też można podpis miejscowego architekta Juliana Herde, absolwenta politechniki w Charlottenburgu i budowniczego drogi żelaznej z Dębłina do Dąbrowy Górniczej. Dość niecodziennym jak na tamte czasy rozwiązaniem było wprowadzenie już w trakcie projektowania zasady segmentacji budowli. Wszystkie naziemne gmachy otrzymały ceglane elewacje skomponowane przy użyciu powtarzających się elementów i ograniczonego zestawu motywów. Działo się to w czasie, gdy w architekturze dominowała różnorodność stylistyczna dojrzałego historyzmu i eklektyzmu. W architekturze budynków przeważały motywy florenckiego quattrocenta i stylu arkadowego. Segmentacja polegała na dowolnym zestawianiu poszczególnych przęseł i układów budynków. Zabieg ten pozwolił na nadanie wszystkim trzem zespołom stacji jednorodnego charakteru architektonicznego.

SZPITAL DZIECIĄTKA JEZUS

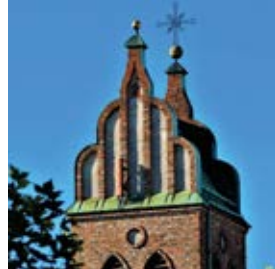
Kolejnym wielkim obiektem infrastruktury miejskiej schyłku XIX w. powstałym na gruntach dawnego folwarku na Koszykach jest Szpital Dzieciątka Jezus wzniesiony w układzie pawilonowym (proj. Józef Pius Dziekoński, 1898–1901). Pomiędzy ulicami Nowogrodzką, późniejszą Oczki, Żelazną i Topolową (dziś Chałubińskiego) stanęło kilka identycznych pawilonów. Główny, nieistniejący już dziś gmach wznosił się od strony ul. Żelaznej. Budynki mają dość wysokie kondygnacje (4,25 m), podłogi z terakoty, stropy ceglane i drewniane belkowe, schody z piaskowca szydłowieckiego. Dachy o niskim kącie nachylenia połąci pierwotnie pokryto blachą. Architektura zewnętrzna pawilonów jest skromna. W duchu odwołuje się do swobodnie interpretowanego średniowiecza, z większą wagą przywiązywaną do form gotyckich. Ceglane partie ścian kontrastują tu z tynkowanymi na biało połami. Ponad budynkami zaprojektowano „gotyckie” szczyty schodkowe.

Integralną częścią kompleksu szpitalnego jest kościół Dzieciątka Jezus (proj. Józef Pius Dziekoński, 1897–1902 i 1925). Zanim jednak ten neogotycki budynek stał się kościołem, był dużo mniejszą kaplicą szpitalną. Wraz z budową kompleksu pawilonowego po obu stronach głównego (dziś nieistniejącego) gmachu szpitalnego stanęły dwie duże kaplice. Z lewej nowa katolicka kaplica



Kościół Dzieciątka Jezus. Fot. J. S. Majewski

Dzieciątka Jezus, z prawej prawosławna cerkiewka Ikony Matki Bożej Wszystkich Strapionych Radość. Obie budowle Dziekoński wznosił z cegły. Cerkiewka nakryta była klasyczną, półokrągłą (nie cebulastą) kopułą na ośmiobocznym bębnie z oknami. Co ciekawe, nie miała cech architektury rosyjskiej. Po odzyskaniu przez Polskę niepodległości została rozebrana. Tymczasem do 1925 r. mały, neogotycki kościół rozbudowano. Do starej kaplicy dodano znacznie większą od niego, choć i tak miniaturową, trójnawową, neogotycką halę. Jej wnętrzu zaskakuje. Z filarów międzynawowych niczym gałęzie palmy wyrastają gwiaździste sklepienia bez żeber. Z kolei partie cokołowe filarów ujmują ulubione przez Dziekońskiego dekoracje kryształkowe. Ponad kruchtą wyrosła też wieża (dziś już niższa od drzew wokół!).



Szczyt wieńczący wieżę



Wnętrze prezbiterium z neogotyckim ołtarzem głównym



Dekoracje kryształkowe zdobiące partię cokołową filaru międzynawowego

SECESJA

Przed 1914 r. zarówno na terenie dawnego folwarku Koszyki, jak i na Starej Ochocie powstało sporo kamienic czynszowych. Poza kilkoma domami wzdłuż Alej Jerozolimskich była to jednak zabudowa o niskim standardzie i z reguły tanim, dość tandetnym wykończeniu elewacji. Na skutek zniszczeń II wojny światowej oraz powojennej rozbudowy dzielnicy większość tych obiektów już nie istnieje. Jedynym budynkiem mającym secesyjny detal jest kamienica przy ul. Tarczyńskiej 11, o standardzie nieznacznie wyższym od przeciętnej zabudowy ówczesnych przedmieść warszawskich. Powstała na zlecenie Spółki Udziałowej „Własność” w 1912 r. Była też jednym z pierwszych domów spółdzielczych w granicach dzisiejszej Warszawy. Fasadę zdobi data budowy 1912 i skromny detal w duchu art nouveau (płyciny i pasy tynku opracowane w formie falistych linii w pionie i poziomie, romby).

WCZESNY MODERNIZM

Obiektem wybitnym architektonicznie i zarazem unikatowym w skali Ochoty jest budynek Antonina przy ul. Barskiej 4 z 1913 r. (proj. Oskar Sosnowski). Powstał na tyłach kościoła Niepokalanego



Budynek Antonina przy ul. Barskiej 4. Fot. J. S. Majewski

Poczęcia NMP parafii św. Jakuba, wzniesionego w formach romanizmu uproszczonego w duchu wczesnego modernizmu. Tak jak kościół Antonin zaprojektowany został przez jednego z pionierów nowoczesnej architektury w Polsce Oskara Sosnowskiego. Ceglane mury ewokują coś z aury architektury średniowiecza, zawierają aluzje do sztuki romańskiej. Budowla jest przysadzista, asymetryczna, rozrzeźbiona i malownicza (szczyt, wykusz, wieżyczka, szkarpy itp.). Była to już architektura zapowiadająca nadejście nowego stulecia, silnie przetwarzająca historyczne formy. Autorstwo Sosnowskiego potwierdza pozostawiona przez niego sygnatura na portalu głównego wejścia. Niestety, nadbudowa dokonana kilkadziesiąt lat temu nieco zmieniła bryłę budynku. Pierwotnie był to Dom Izb Rzemieślniczych św. Antoniego Padewskiego (Antonin), pełniący również rolę szkoły zawodowej.

DETALE UTRZYMANE W DUCHU NARODOWEGO HISTORYZMU

Architektura utrzymana w duchu narodowego historyzmu, odwołująca się głównie do form polskiego renesansu, baroku i klasycyzmu była charakterystyczna dla powstałych w latach 20. XX w. kolonii Staszica oraz Lubeckiego. Pojedyncze budynki utrzymane w tej stylistyce powstały też w innej części dzielnicy.

Charakterystycznym elementem identyfikującym architekturę budynku z tzw. stylem dworcowym są ganki kolumnowe bądź portyki. Najbardziej spektakularnym przykładem w obrębie Kolonii Staszica pozostaje dwurodzinny dom z filarkami nazywany dziś Małym Belwederem (o podwójnym adresie ul. Langiewicza 19 i 21). Uchodzi za jeden z najpiękniejszych budynków w Kolonii Staszica. Powstał w latach 1922–1924 zgodnie z projektem Mariana Kontkiewicza. Utrzymany w duchu narodowego historyzmu, wyraźnie odwołuje się do architektury klasycystycznego dworu polskiego. Choć sprawia wrażenie pałacyku, w rzeczywistości jest bliźniakiem o dwóch portykach kolumnowych i dwóch portalach z kartuszami podtrzymywanymi przez niezbyt udane płaskorzeźby ptaków udających orły. Całość spina dość fantazyjny, łamany dach pierwotnie kryty dachówką. Nie była to jedyna willa na Ochocie z lat 20. XX w. wzbogacona o portyk kolumnowy. Spośród kilku willi z portykami, wzniesionych pomiędzy ulicami Wawelską a Mochnackiego do dziś przetrwały m.in. cztery budynki, zestawione po dwa, w formie przypominającej budynki willowe, o adresach: Mochnackiego 23 i 25 oraz 27 i 29 (proj. Romuald Miller, 1924).

Spójrzmy też na inny budynek w Kolonii Staszica (proj. Jana Choynowski, ul. Wawelska 22/24). Ma on łamany dach i pełną reprezentacji elewację opiętą pilastrami w porządku jońskim.

Na pierwszy rzut sprawia wrażenie klasycystycznego pałacu, w rzeczywistości jest willą miejską, a właściwie bliźniakiem o kilku mieszkaniach.



Willa miejska przy
ul. Wawelskiej 22/24.
Fot. J. S. Majewski

W części domów wzniesionych w latach 20. w obrębie Kolonii Lubeckiego zaprojektowano zwieńczenia w formie stylizowanych attyk wyraźnie inspirowanych sztuką polskiego renesansu. Polska attyka „doby odrodzenia” to jeden z motywów charakterystycznych dla nurtu architektury polskiej XX w., poszukujących właściwego języka stylu narodowego i odwołującego się do czasów potęgi Rzeczypospolitej. Silnie przetworzona attyka wieńczyła fasadę gmachu Wolnej Wszechnicy Polskiej przy dawnej ul. Opaczewskiej 2a, dziś Banacha (proj. Paweł Wędziągowski, 1928–1929). Nie była dosłownym cytatem z przeszłości, raczej swego rodzaju aluzją. W dodatku architekt przebił ją rzędem sporych okien, choć w zastępczych wersjach projektu były one znacznie mniejsze. Fasada budynku uszkodzonego już w 1939 r. po odbudowie uległa dużym przekształceniom. W kilku budynkach wielorodzinnych powstałych w połowie lat 20. elementem stylistyki utrzymanym w duchu nowożytnej architektury polskiej są narożne skarpki. Jeszcze przed 1914 r. ich „narodowy” charakter podkreślali w swoich

publikacjach zarówno Galicjanin Jan Sas-Zubrzycki, jak i warszawiak Stefan Szyller. Znajdziemy je m.in. na narożnikach budynków spółdzielczych przy ul. Filtrowej 77 oraz ul. Akademickiej 3.



Zabudowa Kolonii Wspólnoty Mieszkaniowej Pracowników Ministerstwa Przemysłu i Handlu wzdłuż ulicy Mochnackiego. Fot. J. S. Majewski

Cały arsenał detali utrzymanych w stylistyce narodowego historyzmu zachował się w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej Urzędników Ministerstwa Przemysłu i Handlu. (proj. Teofil Wiśniowski, 1925) w Kolonii Lubeckiego.

Jako pierwsze w tym zespole powstały domy mieszkalne przy ul. Filtrowej 75 i ul. Uniwersyteckiej 6, zaś kolejne wzdłuż biegnących po łuku ulic Mochnackiego i Mianowskiego. Pierwotnie duży, wielorodzinny dom mieszkalny przy ul. Filtrowej był identyczny jak budynek przy ul. Uniwersyteckiej. Niestety, na skutek zniszczeń wojennych oba mają dziś elewacje mocno zubożone. Pomiędzy nimi, od ulic Mochnackiego i Mianowskiego zbudowano niższe dwupiętrowe budynki sprawiające wrażenie willi miejskich. Cztery takie domy wznosiły się od ul. Mianowskiego, trzy od ul. Mochnackiego. Odwoływały się w swojej historyzującej architekturze zarówno do baroku, jak i tak bardzo lubianego w Polsce biedermeieru. Dziś przestrzenie pomiędzy nimi są podzielone. Każdy z tych domów ma po dwóch właścicieli, którzy

pomalowali swoją część w innym odcieniu, chociaż pierwotnie wszystkie domy miały identyczne tynki. To oczywiście tworzy dysonans.



Dom przy ul. Mochnackiego 13, fragment półkolistego ryzalitu klatki schodowej i portal ujmujący wejście na klatkę. Fot. J. S. Majewski

W budynkach realizowanych w latach 20. XX w. w koloniach Staszica i Lubeckiego tradycyjnymi metodami chętnie stosowano wysokie dachy dwuspadowe bądź bardziej skomplikowane dachy łamane. Projektowano je zarówno w wolno stojących domach jednorodzinnych, bliźniakach, szeregowcach, jak i w budynkach wielorodzinnych. Niemal zawsze kryte były dachówką. Połacie czerwonych ceramicznych dachów stanowiły charakterystyczny element panoramy obydwu kolonii, przełamany jedynie pojedynczymi budynkami z lat 20. XX w. i nowymi, z kolejnej dekady, o dachach płaskich.

Do szczególnie spektakularnych należały łamane dachy na zniszczonym w 1944 r. domu mieszkalnym PKO u zbiegu ul. Grójeckiej i pl. Narutowicza, a także na sąsiednim domu PKO przy Filtrowej 70 (proj. Józef Handzelewicz, 1925).

Niestety, dziś dachówka zachowała się na niewielu budynkach na Starej Ochocie. Chyba największe połacie ceramicznych dachów znajdują się na bocznych skrzydłach kompleksu domu akademickiego (kolonii akademickiej) przy pl. Narutowicza.

Wyniosłe szczyty – sfalowane lub półkoliste, barokizujące oraz trójkątne, odwołujące się do form klasycznych – wieńczyły wiele



Kolonia Lubeckiego. Klatka schodowa kamienicy przy ul. Filtrowej 65, ok. 1925 r. Fot. M. Majewski

budynków wzniesionych w latach 20. XX w., głównie w Kolonii Lubeckiego. Podobnie jak łamane dachy należały do tych elementów kompozycji architektonicznej, które szczególnie często ulegały uszkodzeniu w czasie II wojny światowej i po jej zakończeniu nie były odtwarzane. Chyba najbardziej efektowne, zamknięte półkolistości wieńczyły elewacje frontowe wieloskrzydłowego Domu Spółdzielni Mieszkaniowej Inżynierów Komunikacji przy ul. Pługa 1/3 i ul. Mochnackiego 21 (proj. Marian Lalewicz, 1923).

CEGŁA CEMENTOWA

W latach międzywojennych istotnym elementem kształtowania plastycznego elewacji była szara cegła. Stosunkowo tania nadawała unikatowy, charakterystyczny wyraz nowo wznoszonym budynkom. Układana była w ozdobnych wątkach, zaś poprzez wysuwanie i cofanie główek i wozówek bądź ustawianie ich na ostro projektanci uzyskiwali efekty ekspresji i światłocieniowości. Niestety, po 1989 r. na skutek termoizolacji wiele elewacji uległo zniszczeniu, także na Ochocie (m.in. budynek urzędu skarbowego przy ul. Lindleya, u zbiegu z ul. Nowogrodzką; blok mieszkalny przy ul. Nowowiejskiej u zbiegu z ul. Krzywickiego).

Największym warszawskim zagłębieniem domów o elewacjach z szarej cegły cementowej, układanej w rozmaitych wątkach jest al. Niepodległości na odcinku pomiędzy ulicami Nowowiejską a Chałubińskiego. Z tego materiału od końca lat 20. XX w. aż po lata 50. XX w. wzniesiono tu ściany zewnętrzne większości monumentalnych gmachów. Na terenie Ochoty znajdują się budynki po stronie zachodniej, nieparzystej.

Największym na Ochocie budynkiem o ścianach licowanych szarą cegłą jest podwójny, wieloklatkowy blok mieszkalny Funduszu Kwaterunku Wojskowego (dalej: FKW) o dwóch adresach: Koszykowa 79a i al. Niepodległości 245 (proj. Romuald Gutt, Józef Jankowski, 1931–1933). Ten ogromny budynek stanowi przykład czystego funkcjonalizmu, gdzie dekoracja znikła niemal zupełnie, a wszystkie rozwiązania są celowe i uzasadnione, również militarnie. Największe wrażenie wywiera długa elewacja ciągnąca się wzdłuż ul. Koszykowej, wyglądająca jak współczesny mur obronny ożywiony rytmem leżących, czteroskrzydłowych okien osadzonych w ścianach z szarej cegły cementowej. W gruncie rzeczy są to dwa budynki wznoszone etapami na zlecenie FKW. Przeznaczono je na rotacyjne mieszkania dla oficerów – kadry i słuchaczy Wyższej Szkoły Wojennej. Pierwsza część, sześciopiętrowa, w głębi ul. Koszykowej, powstała w 1932 r. Drugą, na rzucie litery L, pięciopiętrową od strony obu ulic i sześciopiętrową

w wyeksponowanym narożniku, ukończono rok później. W starszej części ostatnia kondygnacja została cofnięta i poprzedzona tarasem. Budynek zaprojektowano tak, by w razie wojny służył do obrony okrężnej całego kwartału, którego jest częścią¹.



Blok mieszkalny FKW przy ul. Koszykowej 79a. Wysoki prześwit bramny licowany wokół wiśniowym klinkierem kontrastującym z elewacjami z szarej cegły cementowej. Fot. J. S. Majewski



Blok mieszkalny FKW w al. Niepodległości 245. Tylne elewacje budynku z szarej cegły. Widok z wnętrza kwartału. Fot. J. S. Majewski

Elewację z szarej cegły o ciekawie ułożonych wątkach jeszcze na początku XXI w. miał kolejny budynek wojskowy w tym samym kwartale, u zbiegu ulic Nowowiejskiej i Krzywickiego. Niestety, został w dość barbarzyński sposób ocieplony i pokryty tandetnym tynkiem.

Najbardziej frapującym przykładem łączenia elewacji z szarej cegły z piaskowcem, granitem i miedzią jest – i to w skali całej Warszawy – budynek dawnego Kierownictwa Zaopatrzenia Uzbrojenia, Instytutu Technicznego Uzbrojenia w al. Niepodległości 243, mający żelbetową konstrukcję szkieletową (proj. Antoni Dygat przy udziale autora wcześniejszego, niezrealizowanego projektu Feliksa Michalskiego, 1936–1939)². Dość tani wówczas materiał, jakim była szara cegła, w górnych partiach fasady kontrastuje z przyziemiem licowanym piaskowcem i solidnymi blokami granitu. Monotonie długiej elewacji ożywiają trzy monumentalne portale. Każdy z nich akcentuje przy tym wejście do jednego z trzech odrębnych segmentów schowanych za wspólną fasadą. Zwraca

1 Informacja od Pawła Wernera, wnuka Symeona Kazimierza Wenera, oficera w Departamencie Budownictwa Ministerstwa Spraw Wojskowych, zatwierdzającego w latach 30. XX w. projekty budynku.

2 J. Zieliński, *Atlas dawnej architektury ulic i placów Warszawy*, t. 12 *Śródmieście historyczne*, Warszawa 2006, s. 222.

przy tym uwagę staranność, z jaką wykończone zostały portale i elementy kamieniarki w przyziemiu. Same portale mają jak na Warszawę dość zaskakujący kształt, z kandelabrami wieńczącymi prostokątne obramienie z granitu. Unikatową formę ma też wypełniająca je krata w postaci ażurowych kasetonów.



Gmach dawnego Kierownictwa Zaopatrzenia Uzbrojenia, Instytutu Technicznego Uzbrojenia w al. Niepodległości 243. Biały pionowy pas to pozostawione w trakcie renowacji oznakowanie schronu przeciwlotniczego z czasów okupacji niemieckiej. Fot. J. S. Majewski



Gmach dawnego Kierownictwa Zaopatrzenia Uzbrojenia, Instytutu Technicznego Uzbrojenia. Jeden z portali oraz kamienne detale partii cokołowej budynku (płyty granitowe w cokole i piaskowiec na poziomie przyziemia). Fot. J. S. Majewski

Podręcznikowym przykładem budynku o ścianach licowanych szarą cegłą jest gmach dawnej Szkoły Nauk Politycznych przy ul. Wawelskiej 56, wznoszony etapami zgodnie z projektem konkursowym Romualda Gutta z 1926 r. i ukończony ostatecznie w 1933 r.

Na różnych elewacjach cegła ułożona jest w dekoracyjne wątki. Z szarej cegły powstały też elewacje kamienicy przy ul. Asnyka 2 u zbiegu z ul. Niemcewicza (proj. Romuald Gutt, 1937–1938). Gutt był bez wątpienia mistrzem tego materiału. Jednak ta kamienica to nie tylko szara cegła, ale też zabawa z krzywiznami.



Kamienica przy ul. Asnyka 2. Styk skrzydeł budynku od strony podwórka oraz widok na elewację od strony ul. Asnyka, gdzie do wypełnienia ścian wykuszy użyto płytek cementowych. Fot. J. S. Majewski

Ten sam materiał użyty został w elewacjach niezwykle interesującej kamienicy Leona Małeckiego przy ul. Słupeckiej 2a, zaprojektowanej przez łódzkiego architekta Wiesława Lisowskiego (1937–1939). Podobnie jak w przypadku kamienicy przy ul. Asnyka 2 ciekawie została rozwiązana kwestia narożnika.



Blok Spółdzielni Mieszkaniowej Urzędników Banku Gospodarstwa Krajowego przy ul. Barskiej 5. Szara cegła kontrastuje tu z tynkowanymi partiami elewacji. Fot. J. S. Majewski

W mniejszym zakresie szarej cegły użyto w domu mieszkalnym Spółdzielni Mieszkaniowej Urzędników BGK przy ul. Barskiej 5 (proj. Franciszek Sokołowski, 1925–1929). Elewacje mają jasne tynki przeplatane polami międzyokiennymi z szarej, nieotynkowanej cegły cementowej. Ceglany jest też cokół budynku.

KAMIENNA OKŁADZINA ELEWACJI

Jedynie nieliczne budynki mają na Ochocie elewacje okładane płytami z piaskowca. Przykładem może być Gmach Związku Zawodowego Pracowników Samorządu Terytorialnego RP w Alejach Jerozolimskich 91 (proj. Bohdan Krzemieniewski, Leon Marek Suzin, 1933–1936). Monumentalna, kamienna fasada o klasycyzujących podziałach współtworzyła powstającą wówczas, modernistyczną pierzeję tego odcinka alej. Elewacja jest klasycznie spokojna, a rytm nadają jej wydatne lizeny. Fasada oblicowana została jasnym piaskowcem z kamieniołomu w Dołach Biskupich w Górach Świętokrzyskich. Silnie wyłamane gzymsy ponad czwartą i szóstą kondygnacją wykonano z pełnych bloków kamiennych osadzonych na żelbetowych belkach kroksztynowych.



Gmach Związku Zawodowego Pracowników Samorządu Terytorialnego RP w Alejach Jerozolimskich.

Elewacja licowana kamieniem.

Fot. J. S. Majewski

Piaskowcem w całości obłożona została fasada gmachu Dyrekcji Naczelnej Lasów Państwowych (dziś Ministerstwa Środowiska, ul. Wawelska 52/54). Architekt wykorzystał piaskowiec szydlowiecki, jasnożółty, z uwagi na silne południowe nasłonecznienie. Reszta elewacji wyprawiona została jasnym tynkiem szlachetnym.

Kamiennie elewacje ma też fasada pobliskiego gmachu Kierownictwa Marynarki Wojennej (ul. Żwirki i Wigury 105). Wewnątrz budynku kryje się stalowa konstrukcja szkieletowa. Gmach



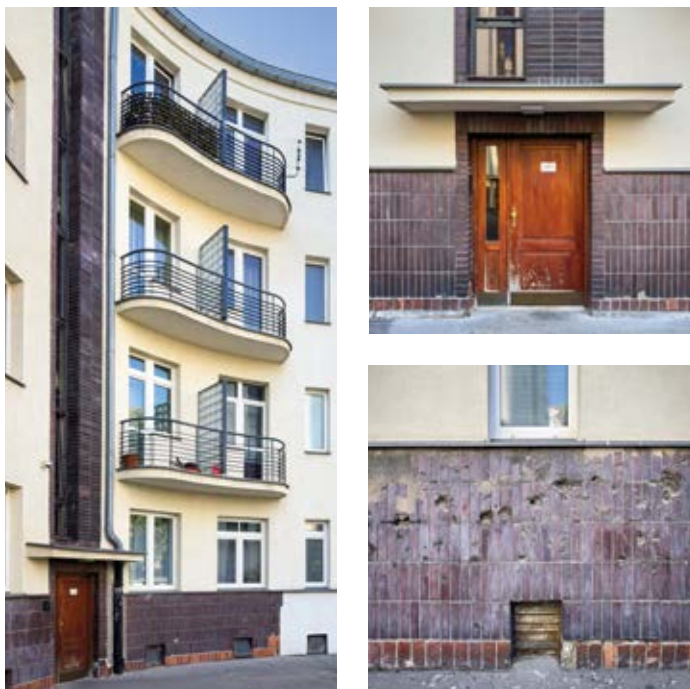
Kamienica w Alejach Jerozolimskich 101. Elewacja budynku licowana jest płytami piaskowca. W przyziemiu wprowadzono droższy rodzaj kamienia. Fot. J. S. Majewski

pomyślany był jako obiekt w przyszłej reprezentacyjnej dzielnicy im. marszałka Piłsudskiego. Miał sąsiadować z Polem Chwały. Wreszcie trzeba tu wspomnieć luksusową kamienicę Palów w Alejach Jerozolimskich 101, wzniesioną wg projektu spółki Jerzy Gelbard i Roman Sigalin (1937–1938). I ten budynek ma fasadę w całości okładaną piaskowcem. W czynszowej zabudowie Ochoty jest przypadkiem odosobnionym. Był to najbardziej luksusowy budynek mieszkalny na terenie dzisiejszej dzielnicy, jednak Aleje Jerozolimskie stanowiły wówczas część zabudowy śródmiejskiej.

KLINKIER

W architekturze warszawskiej lat 30. XX w. klinkier dość powszechnie wykorzystywany bywał do wykańczania partii cokołowych budynków czy też okładania całych parterowych części elewacji. Są to zazwyczaj dobrze wypalone, prostokątne cegielki, z reguły ciemnowiśniowe, rzadziej kwadratowe. W Warszawie najczęściej układano je pionowo. Z klinkieru wykonywano też portale ujmujące wejścia do klatek schodowych. Wypełniano nim też spore partie elewacji, akcentując np. piony klatek schodowych. W architekturze Starej Ochoty klinkier stosowano najczęściej w zabudowie czynszowej wznoszonej w północno-zachodniej części dzielnicy. Jedną z największych takich realizacji jest dom czynszowy ZUS-u przy ul. Filtrowej 60/62 (proj. Waław Rytel, 1936–1938), jeden z największych w dzielnicy przedwojennych domów mieszkalnych. Składa się z trzech długich skrzydeł o wielu klatkach (od ulic Filtrowej, Asnyka i Niemcewicza) oraz z oficyny wzniesionej na obszernym dziedzińcu. Skrzydło ciągnące się wzdłuż parzystej strony ul. Asnyka zajmuje całą dłu-

gość ulicy i jest niezwykle monotonne. Klinkierem obłożono cokoły (do wysokości okien) skrzydeł budynku zarówno od strony ulic Asnyka i Niemcewicza, jak też ogromnego podwórka. Dodatkową wartością są ślady w klinkierze po uderzeniach pocisków i odłamków z 1944 r. Niestety, dziś cokoły są bardzo zaniedba-



Dom czynszowy ZUS przy ul. Filtrowej 60/62. Widok od podwórka. Ściany licowane klinkierem. Widoczne ślady uderzenia pocisku lub odłamka. Fot. M. Majewski

ne. Licowane klinkierem przyziemia mają też m.in. kamienica przy ul. Słupeckiej 2a o elewacjach z szarej cegły (proj. Wiesław Lisowski) czy funkcjonalistyczny blok mieszkalny Spółdzielni Pracowników Państwowego Monopoli Spirytusowego „Śródmieście” przy ul. Słupeckiej 4 (proj. Jan Stefanowicz, 1931–1932). W całości klinkierem obłożony został czteropiętrowy narożnik reprezentacyjnego gmachu dawnego dowództwa Korpusu Ochrony Pogranicza u zbiegu ulic Chałubińskiego i Oczki (proj. Piotr Kwiek, Adam Paprocki).

W skali dzielnicy wyjątkową realizacją stanowi podwójna kamienica przy ul. Andrzejowskiej 4 / Słupeckiej 8. Jej fasada w całości licowana jest klinkierem o dwóch barwach – wiśniowej

i kremowej, układanym w pasy poziome (ul. Andrzejowska 4) i pionowe. Klinkier wykorzystano m.in. w obramieniach drzwi na klatki schodowe od strony podwórka w skrzydłach kamienicy Palów w Alejach Jerozolimskich 101.

PŁYTKI ZEWNĘTRZNE Z LASTRIKA I INNYCH MATERIAŁÓW

Partie cokołowe budynków, a nawet całe elewacje w latach 30. XX w. zamiast cegły klinkierowej okładane też były płytkami z lastrika. Najciekawszym przykładem elewacji okładanej pierwotnie na całej wysokości była narożna kamienica przy ul. Kaliskiej 15 u zbiegu z ul. Sękocińską (dziś okładzina zachowana jest tylko częściowo). Z kolei w powstałej w połowie lat 30. XX w. kamienicy Nasierowskich przy ul. Kaliskiej 9 płytkami z lastrika obłożono przyziemie. W obu budynkach płytki są innego rozmiaru, kształtu i koloru.

TYNKI SZLACHETNE

W latach międzywojennych powszechnie stosowano wyprawy elewacji z mineralnych tynków szlachetnych. W uproszczeniu są to nakładane na mokro masy tynkowe z przygotowanej fabrycznie suchej mieszanki cementu, piasku oraz kruszywa z mączki kamiennej. Umożliwiały wprowadzenie dość szerokiej gamy kolorystycznej oraz zróżnicowanych faktur, często pobłyskujących i nadającym elewacjom wrażenie głębi.

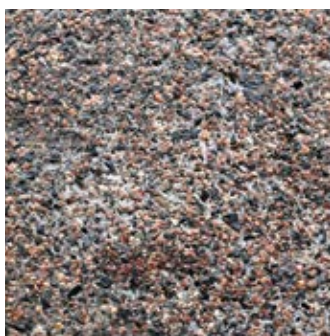
Tynki szlachetne imitowały boniowania płytowe, ciosy kamienne, wykonywano z nich portale drzwi, cokoły i gzymsy. Szczególnie wysoki poziom wykończenia otrzymywały w latach 30. XX w. W wykonanych w nich imitacjach kamiennych płyt, zakończeniach gzymsów czy listew standardową praktyką było wykańczanie „bordiurami” z rowkowaniem prostopadłym do krawędzi. Do dziś na Ochocie w niezmiennym stanie zachowało się niewiele autentycznych wypraw wykonanych w tynkach szlachetnych. Większość ulegała zniszczeniu od lat 70. XX w., kiedy masowo pokrywano je tynkami typu baranek, oraz po 1989 r. w wyniku prymitywnych termoizolacji.

Dobrze zachowane są tynki szlachetne w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Stowarzyszenia Urzędników Skarbowych „Skarbowiec” (proj. Bolesław Leszczyński, 1930–1932). Spółdzielnia wzniosła dwa budynki – jeden pomiędzy ulicami Grójecką, Mochnackiego i Glogera, kolejny na drugim narożniku ulic Glogera i Mochnackiego. Jest to skromna, modernistyczna architektura o dobrych proporcjach i eleganckim detalu z wykorzystaniem różowych tynków szlachetnych w obramieniu portalu oraz narożnikach przeprutych dużymi oknami.



Blok „Skarbowca” przy ul. Grójeckiej 41. Różowe tynki szlachetne zastosowano w narożniku budynku. Fragmenty elewacji z tynków szlachetnych. Fot. J. S. Majewski

Niedawno odrestaurowane zostały wyprawy elewacji bloku ZUS-u ciągnącego się wzdłuż ul. Niemcewicza 7/9 (proj. Jan Stefanowicz, 1937–1939). Tynki ponad parterem błyszczą drobinkami miki. Wykonano je w felzycynie cyklinowanym w kolorze szarego dolomitu.



Elewacja budynku przy ul. Niemcewicza 7/9 oraz fragment ściany przyziemia po renowacji elewacji. Fot. J. S. Majewski

W niezmienionym stanie ocalały tynki szlachetne na elewacjach narożnej kamienicy przy ul. Białobrzskiej 40 (1938–1939). Niestety, w 2023 r. zostały pomalowane. Na szczęście farba nie zatarała zróżnicowanych faktur elewacji.

Jeden z najbardziej efektownych w skali całej Warszawy przykładów portalu i strefy wejścia wykonanych w tynku szlachetnym znajdziemy w niewielkiej kamieniczce przy ul. Dorotowskiej 7, zagubionej dziś pomiędzy socrealistycznymi blokami osiedla Ochota I (proj. Bronisław Colona-Czosnowski, 1930–1931). Ten niewielki dom, sprawiający wrażenie willi miejskiej powstał



Kamienica przy ul. Dorotowskiej 7. Fragment elewacji przyziemia wyprawionej tynkiem szlachetnym. Fot. J. S. Majewski

w czasach, gdy ta część Ochoty była jeszcze luźno zabudowanym przedmieściem. Prostokątny, uskokowy portal ujmują bonie. Na tyłach domu frontowego wznosi się równoległa do niego oficyna o podobnej stylistyce. Warte wspomnienia są wykonane w tynku imitacje rustykowanych płyt z łamanego kamienia w przyziemiu trzech podobnych do siebie kamienic przy ul. Spiskiej 8 i 10.

PODZIAŁY KLASYCZNE W ELEWACJACH MONUMENTALNYCH GMACHÓW Z LAT 30. XX W.

Znakomitymi przykładami modernistycznego przetworzenia podziałów klasycznych są monumentalne budynki użyteczności publicznej. W dawnym gmachu Dyrekcji Naczelnej Lasów Państwowych (proj. Jan Zabłocki, Stefan Tomorowicz) elewacja frontowa od ul. Wawelskiej powstała, jak podkreślała ówczesna krytyka, w duchu „skromnej nowoczesności”. Fasadę rytmizują wydatne lizeny, nadające jej klasyczne podziały. Ciekawym rozwiązaniem sprawiającym monumentalne wrażenie jest wysoki prześwit przebity w tylnym skrzydle od strony ul. Reja, wsparty na wysmukłych filarach i otwierający się na dziedziniec. Z kolei jednostajny rytm nadają fasadzie machu Związku Zawodowego Pracowników Samorządu Terytorialnego RP w Alejach Jerozolimskich 91 silnie wysunięte lizeny. Wrażenie klasycznego ładu wzmacniają tu także wydatne gzymsy równoważące podziały pionowe. Klasyczną rytmikę nadają elewacjom lizeny w pobliskim gmachu Wojskowego Instytutu Geograficznego w Alejach Jerozolimskich 97 (proj. Antoni Dygat, 1933–1937). Wreszcie podziały klasyczne określają modernistyczne elewacje gmachu Kierownictwa Marynarki Wojennej przy ul. Żwirki i Wigury 105 o stylizowanym portyku wglębionym w silnie zryzalitowanej części fasady.



Zrytmizowana lizenami fasada gmachu Związku Zawodowego Pracowników Samorządu Terytorialnego RP w Al. Jerozolimskich 91



Fragment elewacji gmachu Wojskowego Instytutu Geograficznego w Al. Jerozolimskich 91. Fot. J. S. Majewski

Chyba najciekawszym przykładem zwrotu ku formom klasycznym w monumentalnej architekturze warszawskiej końca lat 30. XX w. jest zewnętrzny kształt gmachu Urzędu Województwa Warszawskiego powstałego w 1938 r. (dziś siedziba NIK-u). Budynek wzniesiony na rzucie przypominającym od frontu wielki pałac, z dziedzińcem ujętym po bokach oficynami i z portykiem w fasadzie, powstał w 1938 r.



Klasycyzująca fasada dawnego gmachu Urzędu Województwa Warszawskiego przy ul. Filtrowej 57. Fot. J. S. Majewski



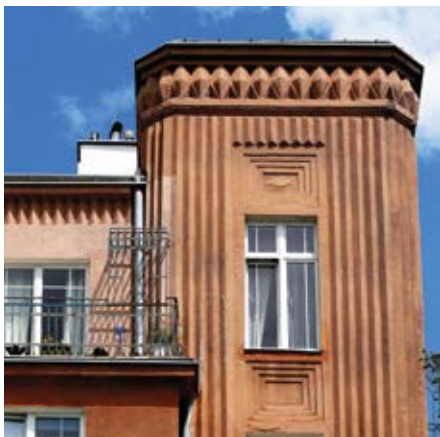


Gmach Urzędu Województwa Warszawskiego przy ul. Filtrowej 57. Fot. J. S. Majewski

Gdyby nie termometrowe okna klatek schodowych, można z zewnątrz odnieść wrażenie, że zrealizowano go w połowie lat 20. XX w. Odnajdziemy tu cały arsenał motywów klasycznych, takich jak stylizowany portyk zwieńczony trójkątnym tympanonem i wsparty na uproszczonych pilastrach o zasygnalizowanych kapitelach. Pilastry takie obiegają wokół cały budynek, podobnie jak dźwigany przez nie wydatny gzyms kostkowy. Formy historyczne są maksymalnie uproszczone, jednak nadają całości silnie klasycyzujący wygląd. Inne charakterystyczne detale architektoniczne użyte w elewacjach zewnętrznych to podcienia o sklepieniach krzyżowych dzielonych na przęsła gurtami oraz charakterystyczne, kamienne kule w niskim ogrodzeniu otaczającym budynek. Motywem czysto modernistycznym są wspomniane okna termometrowe bocznych klatek schodowych.

DETALE W DUCHU ART DÉCO I EKSPRESJONIZMU

W architekturze Starej Ochoty chyba najbardziej spektakularnym przykładem pełnego ekspresji detalu art déco jest dom Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Wznosi się przy ul. Głogera 1 u zbiegu z ul. Wawelską. Uwagę zwraca zwłaszcza narożna wieżyczka pokryta bogatą dekoracją w romby i koziki. Geometryczny ornament tworzy też fryz poniżej gzymsu wieńczącego. Z kolei wieżowy narożnik uwysmuklają pionowe lizeny zrównoważone horyzontalnymi pasami stylizowanego boniowania w przyziemiu i tarasami cofniętego ostatniego piętra. Dodajmy w tym miejscu, że chociaż był to dom spółdzielni pracowników SGGW, to przed 1939 r. mieszkało tu wielu artystów oraz prominentni pracownicy Polskiego Radia,



Narożna wieżyczka domu spółdzielni mieszkaniowej pracowników SGGW przy ul. Glogera 1, proj. Adolf Inatowicz-Łubiański, 1929 r. Fot. J. S. Majewski

m.in. dyrektor programowy Piotr Górecki, pianista Zygmunt Dygat, architekt Antoni Dygat czy skrzypaczka Eugenia z Czezołów Umińska. Uwagę zwracają też pełne ekspresji portale zewnętrzne zespołu akademika przy pl. Narutowicza. Szczególne wrażenie wywierają portale o zwieńczeniu otworu wykrojonym z nałożenia trójkąta na prostokąt. Znajdziemy je w elewacjach analogicznych skrzydeł bocznych zespołu akademickiego od ul. Grójeckiej 39 oraz od ul. Uniwersyteckiej 5.

Po ok. 1910 r. w architekturze warszawskiej dość incydentalnie zaczęły pojawiać się motywy egipskie. Szczególnie modne stały się one po odkryciu w 1922 r. grobowca Tutanchamona. W zabudowie Kolonii Staszica swego rodzaju współczesną interpretację egipskich kapiteli kielichowych odnajdziemy w wysmukłych kolumnach dźwigających loggię wielorodzinnego domu



Filary o „egipskich” kapitelach kielichowych dźwigające loggię balkonową w budynku przy ul. Filtrowej 30. Fot. J. S. Majewski

mieszkalnego przy ul. Filtrowej 30. Powstał on w 1925 r., czyli w dobie największej mody na ten styl. Ciekawe, że metalowe balustrady logii odwołują się do form biedermeierowskich, co w połączeniu z motywem egipskim mogło być aluzją do architektury czasów Królestwa Kongresowego (np. świątynia egipska w parku belwederskim w Łazienkach).

MODERNISTYCZNE GMACHY SZKOLNE

Spośród funkcjonalistycznych gmachów szkolnych wzniesionych na Starej Ochocie wyróżniają się budynki obecnego VII Liceum Ogólnokształcące im. Juliusza Słowackiego oraz dawnej prywatnej szkoły Wandy Szachtmajerowej. Gmach dawnego gimnazjum żeńskiego (dziś wspomniane liceum) przy ul. Wawelskiej 46 (proj. Tadeusz Nowakowski, 1931–1932) sprawia z zewnątrz wrażenie abstrakcyjnej rzeźby architektonicznej z lat 30., zestawiony jest bowiem z szeregu mniejszych i większych brył prostopadłościennych. Nie jest to jednak rzeźba, lecz realna architektura, układ brył w pełni odpowiada układowi funkcjonalnemu budynku. Stojąc na rogu u zbiegu ul. Wawelskiej i parku Wielkopolskiego, nie mamy wątpliwości, gdzie mieści się przedsionek z wejściem, gdzie hall z klatką schodową, gdzie zaś skrzydło z klasami szkolnymi, częścią mieszkalną czy sala gimnastyczna. Ciekawy jest taras na najwyższym dachu. Miał służyć do prowadzenia w ładne dni zajęć z rysunku. Uwagę zwracają poziome, okrętowe balustrady. Elewacje są tynkowane. Wewnątrz budynku zachowało się sporo autentycznego detalu.



Narożnik d. gimnazjum im. Juliusza Słowackiego. Fot. J. S. Majewski



Gmach dawnej szkoły Wandy Szachtmajerowej przy ul. Białobrzeszkiej 44. Fot. J. S. Majewski

Z kolei dawne liceum i gimnazjum Wandy Szachtmajerowej z 1932 r. przy ul. Białobrzeskiej 44 (proj. Romuald Gutt, 1931-32, otwarcie jesienią 1932) było w latach 30. XX w. jedną z najlepszych żeńskich szkół w Warszawie. W architekturze budynku białe płaszczyzny ścian kontrastują z dużymi fragmentami z szarej cegły cementowej (dziś budynek jest po dość kulturalnie przeprowadzonej termoizolacji). Najciekawsza wydaje się wąska elewacja od strony ul. Radomskiej, zestawiona z dwóch nachodzących na siebie brył: większej od strony ul. Białobrzeskiej. Projektant w sposób nieomal graficzny rozlokował okna – zarówno szerokie, trójskrzydłowe, jak i małe okienka klatki schodowej czy szerokie pasmowe okno ostatniej kondygnacji. Była to architektura nowoczesna, choć trudno ją nazwać awangardową. Krytyka chwaliła Gutta za wprowadzenie od strony boiska długich ciągów okien znakomicie oświetlających sale lekcyjne (było ich 14) i korytarze. Budynek pod tym względem górował nad szkołami wznoszonymi wówczas przez miasto.

Warto tu jeszcze wspomnieć o szkole powszechnej przy ul. Raszyńskiej 22, 22a (proj. Maria Wroczyńska, Mieczysław Łokickowski, 1935–1936). Szczególnie ciekawy był wzniesiony obok dom dyrektora o podciętych narożniku wspartym na słupach i okienkach bulajach na parterze.

KSZTAŁTY OKIEN, OBRAMIENIA OKIENNE

W latach 30. XX w. popularne były prostokątne okna poziome, zwykle trójskrzydłowe. Na Ochocie są czymś powszechnym w kamienicach budowanych w latach 1930–1939. Szczególnie efektownie rzędy szerokich, aż czteroskrzydłowych okien rytmiują dość jednostajne elewacje frontowe wielkiego bloku FKW przy ul. Koszykowej 79a u zbiegu z al. Niepodległości 245. Choć na Starej Ochocie przed 1939 r. nie powstała żadna kamienica o elewacjach w całości przeciętych horyzontalnymi pasami okien, to w wielu przypadkach architekci zgrupowali mniejsze okna w poziome pasy za pomocą odmiennej barwy tynku, lekkiego cofnięcia elewacji, gzymsów czy wyrazistych obramień. Jedno z najbardziej interesujących rozwiązań tego typu zastosował architekt Henryk Boruch w kamienicy Rechnica przy ul. Kaliskiej 20 (1936–1937). Innym przykładem może być pełna harmonii fasada pięciopiętrowej kamienicy Jakuba Czyża przy ul. Lindleya 14 (proj. Lucjan Korngold, 1939). Z kolei w domu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Nasz Kąt” przy ul. Głogera 3 o dość zachowawczej architekturze stosunkowo wąskie i wysokie okna zostały zgrupowane w horyzontalne taśmy przez wydatne gzymsy (proj. Władysław Nałęcz Raczyński, 1930).



Kamienica Rechnica przy ul. Kaliskiej 20. Fot. J. S. Majewski



Kamienica Czyża przy ul. Lindleya 14. Fot. J. S. Majewski



Budynek przy ul. Glogera 3. Fot. J. S. Majewski

OKNA TERMOMETROWE

Wąskie i wysokie, z reguły segmentowe okna termometrowe to jeden z charakterystycznych elementów kompozycyjnych architektury doby funkcjonalizmu. Spełniały też funkcję praktyczną, bardzo dobrze oświetlając wnętrza klatki schodowej. Takie okna miał m.in. od strony podwórka cały ciąg kamienic powstałych w 2. połowie lat 30. XX w. wzdłuż ul. Radomskiej. Niestety, w trakcie remontów zostały one podzielone na wiele mniejszych okien, co zniekształciło architekturę budynków (m.in. ul. Radomska 4). Z kolei modernistyczny gmach Korpusu Ochrony Pogranicza u zbiegu ulic Chałubińskiego i Oczki wyróżnia się narożnikiem całkowicie przeszklonym przez wysokość kilku pięter.

OCULUSY

Okrągłe okienka nazywane też bulajami można z powodzeniem zaliczyć do nieodłącznych elementów modnego w latach 30. stylu okrętowego (streamlined style). Na Starej Ochocie najbardziej spektakularny przykład zastosowania takich okien nie znajduje się w budynku widocznym od ulicy, lecz w oficynie czy też skrzydle mieszkalnym usytuowanym w głębi podwórka dużego kompleksu ZUS-u przy ul. Filtrowej 60/62. Okrągłe okienka są tu zgrupowane w pionie na kolejnych piętrach i korespondują z łagodnie zaokrąglonym narożnikiem.

LUKSFERY

Na szerszą skalę luksfery, czyli pustaki szklane, zaczęto w Polsce projektować dopiero w latach 30. XX w. Na Starej Ochocie stosowano je sporadycznie. Najbardziej widowiskowe są szklane ściany, w których

osadzone zostały drzwi na klatki schodowe oraz termometrowe okna samych klatek w blokach oficerskich FKW przy ul. Rudawskiej 4 i ul. Solariego 5 (proj. Stanisław Fiszer senior, 1936–1937).



Blok FKW przy ul. Rudawskiej 4. Widać okno termometrowe wypełnione luksferami. Fot. J. S. Majewski



Dom przy ul. Solariego 5 Klatka schodowa oświetlona oknem termometrowym wypełnionym luksferami i ściana z luksferów. Fot. J. S. Majewski

WYKUSZE

Wykusze, powszechne w architekturze śródmiejskich kamienic warszawskich przed 1914 r., w przedmiejskich kamienicach czynszowych na Ochocie nie były projektowane. Wyjątkiem jest wykusz w malowniczo ukształtowanym, wczesnomodernistycznym budynku Antonina przy ul. Barskiej. W domach spółdzielczych budowanych na Starej Ochocie w latach 20. XX w. wykusze pojawiały się sporadycznie, zazwyczaj w budynkach zdradzających pewne cechy stylu art déco. Trójkątny w rzucie, zdający się ciąć powietrze ożywił



Budynek Antonina przy ul. Barskiej 4.
Fot. J. S. Majewski



Dom przy ul. Filtrowej 81.
Fot. M. Majewski



Kamienica w Al. Jerozolimskich 101.
Fot. J. S. Majewski



Kamienica przy ul. Sękocińskiej 13.
Fot. J. S. Majewski



Narożnik kamienicy przy ul. Asnyka 2.
Fot. J. S. Majewski



Zryzaltowana część kamienicy przy
ul. Spiskiej 14. Fot. J. S. Majewski



Nadwieszona środkowa część fasady kamienicy przy ul. Radomskiej 18.
Fot. J. S. Majewski

Fasada kamienicy przy ul. Radomskiej 18.
Fot. J. S. Majewski

jedną z elewacji bloku przy ul. Grójeckiej 40 powstałego dla Spółdzielni Mieszkaniowej Urzędników Państwowego Banku Rolnego wg projektu Mariana Woysława (1927). Bardzo efektowne są wykusze na rzucie wycinka koła zawieszone ponad narożnikami domu Wspólnoty Mieszkaniowej Urzędników Ministerstwa Przemysłu i Handlu przy ul. Filtrowej 81.

W 2. połowie lat 30. XX w. trójboczne wykusze pojawiły się w wielu modernistycznych kamienicach wznoszonych w Warszawie. Pomysł na nie rozpropagowała spółka architektów, Jerzy Gelbard i Roman Sigalin, wzorując się zapewne na rozwiązaniach francuskich i belgijskich. Na Ochocie jest ich bardzo niewiele. Najwybitniejszym przykładem pozostaje fasada luksusowej kamienicy Gustawa Pała w Alejach Jerozolimskich 101. Elewację budynku rytmizują aż cztery piony pięciokondygnacyjnych wykuszy. Wszystkie przez całą szerokość przebite są pięcioskrzydłowymi, horyzontalnymi oknami. Dzięki takim rozwiązaniom fasada budynku zdaje się falować. Dwa piony czteropiętrowych wykuszy ma też skromniejsza kamienica przy ul. Sękocińskiej 13. W latach 30. XX w. warszawscy architekci dość często projektowali też szerokie wykusze na rzucie prostokąta, często z oknem przechodzącym tylko na jeden narożnik. Taki przykład znajdziemy w kamienicy przy ul. Asnyka 2 o rzeźbiarko potraktowanej bryle. Tutaj też ponad chodnikiem na ostro została nadwieszona ściana narożnika, zaokrąglonego w przyziemiu. Jednoosiowe prostokątne wykusze ożywiają też m.in. elewacje kamienic przy ul. Spiskiej 6 i 8, zaś szersze, bardziej złożone – kamienicę własną architekta Karola Sroczyńskiego przy ul. Słupeckiej 11 (1936–1937).

Rozwiązaniem dość częstym w Łodzi, Krakowie czy miastach Górnego Śląska były zryzalitowane, nadwieszane jak wykusz, wielosiowe środkowe partie kamienic. W architekturze warszawskiej lat 30. XX w. rozwiązanie to było stosowane dość rzadko. Znajdziemy je m.in. w dwóch bliźniaczych kamienicach przy ul. Spińskiej 14 i 16. Szczególnym przypadkiem jest wysunięta środkowa partia elewacji kamienicy przy ul. Radomskiej 18, z czterech stron ujęta wyraźną ramą. Nie wisi ona jednak ponad przyziemiem, lecz wspiera się na rzędzie sześciu okrągłych filarów.

PRZEJAZDY BRAMNE I PRZEŚWITY

Przejazdy bramne wiodące na podwórko były rozwiązaniem charakterystycznym dla kamienic sprzed 1914 r. Spośród sporej liczby takich domów wzdłuż ul. Grójeckiej, w rejonie ulic Barskiej czy Kopińskiej do naszych dni przetrwały zaledwie pojedyncze obiekty. Najciekawszym z nich jest secesyjna kamienica Spółki Udziałowej „Własność” przy ul. Tarczyńskiej 11. Dwa przejazdy o sklepieniu tunelowym znajdują się tu w budynku frontowym i oficynie poprzecznej. Przykładem przedmiejskiej kamienicy sprzed 1914 r. o skromnym, geometryzującym wystrój skrzydła frontowego i niskim standardzie jest dom przy ul. Węgierskiej 6. Od lata 2024 r. stoi opuszczony, zaś przejazd bramny, kwadratowy w przekroju, jest zamurowany.

Dość powszechnie przejazdy bramne projektowano w domach spółdzielczych mających kilka skrzydeł ciągnących się wzdłuż ulic oraz o obszernych podwórkach, budowanych głównie na terenie Kolonii Lubeckiego. Najczęściej mają przekrój kwadratowy, stosunkowo często też tunelowy, zamknięty półkuliście, o sklepieniu kolebkowym. Efektowny jest przejazd bramny w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Oświatowych przy ul. Akademickiej 3. Rzadziej przejazdy takie projektowano w kamienicach czynszowych budowanych w latach 30. Przykład znajdziemy w prawej części kamienicy adwokata Władysława Szatensztajna przy ul. Filtrowej 64 (proj. Lucjan Korngold, 1935–1936) czy w kamienicy Nasierowskich przy ul. Kaliskiej 9. W drugim przypadku przejazd bramny związany był z przemysłowym charakterem wnętrza posesji.

W latach 30. XX w. projektowano też szerokie przejazdy bramne w formie prześwitów pod budynkami. Ich zadaniem była nie tylko komunikacja, ale też lepsze przewietrzanie otoczonych zabudową wewnątrz kwartałów. Pośrednio związane to było z przygotowaniami obrony przeciwlotniczej na wypadek użycia gazu w przyszłej wojnie powietrznej. Takie prześwity mają m.in. kompleksy domów czynszowych ZUS-u przy ul. Filtrowej 60/62 oraz ul. Niemcewicza 7/9, także z prześwitem w skrzydle od strony ul. Asnyka.



Fot. J. S. Majewski

Budynek PKO przy ul. Filtrowej 68 z imponującym przejazdem bramnym



Fot. J. S. Majewski

Kolumny w przejeździe bramnym budynku PKO przy ul. Filtrowej 68



Fot. J. S. Majewski

Przejazd bramny budynku mieszkalnego BGK przy ul. Barskiej 5.



Fot. J. S. Majewski

Krata prześwitu kompleksu mieszkalnego ZUS od ul. Filtrowej 62



Fot. J. S. Majewski

Wnętrze prześwitu bramnego budynku ZUS w skrzydle od ul. Filtrowej 62



Fot. M. Majewski

Krata prześwitu bramnego kwartału przy ul. Niemcewicza 7/9



Przejazd bramny w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Oświatowych przy ul. Akademickiej 3. Fot. M. Majewski



Klatka schodowa w budynku przy ul. Radomskiej 22. Fot. M. Majewski



Klatka schodowa w budynku przy ul. Słupeckiej 2a. Fot. M. Majewski

SIENIE

Najciekawsze i zaprojektowane z największym oddechem sienie odnaleźć można w kamienicach czynszowych z lat 30. W czynszówkach budowanych w tym czasie na Ochocie wejścia na klatki schodowe projektowano z reguły z ulicy, choć np. w przypadku kamienicy Władysława Szatensztajna przy ul. Filtrowej 64 wejście na nią wiodło z przjazdu bramnego, jak w tradycyjnych kamienicach. W domach tych klatki schodowe najczęściej poprzedzano sienią, do której wchodziło się po kilku schodkach. Standard wykończenia na Ochocie był niższy niż w luksusowych kamienicach w Śródmieściu czy na Starym Mokotowie. Ich wnętrza rzadko dekorowano kamieniem budowlanym w rodzaju płyt marmuru czy piaskowca. Takie wykończenie mają jednak luksusowe kamienice wznoszone w ciągu Alej Jerozolimskich, m.in. przy ul. Raszyńskiej 3



Sień kamienicy Gustawa Pała w Al. Jerozolimskich 110. Fot. J. S. Majewski



Sień kamienicy Gustawa Pała w Al. Jerozolimskich 110. Fot. J. S. Majewski



Sień kamienicy Stanisława Syski przy ul. Grójeckiej 34. Fot. J. S. Majewski



Detal obramienia schodków kamienicy przy ul. Grójeckiej 34. Fot. J. S. Majewski

tuż obok pl. Zawiszy czy w kamienicy Gustawa Pała w Alejach Jeruzolimskich 101. W tej drugiej hall ma formę reprezentacyjnego przejścia przez budynek frontowy z wyjściem na podwórkę oraz wejściem na klatkę schodową, wykończonego z wielką starannością i przypominającego rozmiarami przejazd bramny.

W kilku kamienicach westybule czy też sienie poprzedzające klatki schodowe bardzo starannie wykończono lastrikiem. Wyróżnia się tu zwłaszcza sień w formie przejazdu bramnego w kamienicy Syski przy ul. Grójeckiej 34 (proj. Franciszek Tadanier, 1938). Innym obiektem, gdzie wykorzystano wysokiej jakości lastriko, jest obszerny hall Domu Medyków przy ul. Oczki 5/7 (proj. Stanisław Odyniec Dobrowolski). Z kolei w dwóch niewielkich sieniach poprzedzających klatki schodowe w kamienicy przy ul. Kaliskiej 13 ściany wyprawione są tynkiem szlachetnym imitującym kamienne płyty.

BALUSTRADY KLATEK SCHODOWYCH

Zazwyczaj w Warszawie balustrady schodów są najlepiej zachowanym detalem pierwotnego wystroju budynków. Najczęściej wykonywano je z metalu z nałożonymi drewnianymi poręczami. W kamienicach z lat 20. XX w. przyjmowały one formy dekoracyjne, geometryczne, czasem utrzymane w modnym stylu art déco (np. dom Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników SGW przy ul. Glogera 1). Z kolei w budynkach z lat 30. XX w. balustrady nierzadko miały być świadectwem nowoczesności wewnątrz i nawiązywały do stylistyki funkcjonalizmu, stylu okrętowego czy – w sensie ogólnym – dojrzałego modernizmu. Nie zawsze ich forma spójna była z kształtami balustrad balkonowych. Jak pisała Aldona Tofysz w „Spotkaniach z Zabytkami”, już w 1928 r. rozporządzenie



Balustrada w domu przy ul. Glogera 3.
Fot. J. S. Majewski



„Krakowska” balustrada w kamienicy
przy ul. Grójeckiej 34. Fot. J. S. Majewski



Balustrada na klatce schodowej w budynku przy ul. Niemcewicz 7/9. Fot. M. Majewski



Balustrada na klatce schodowej w budynku przy ul. Filtrowej 62. Fot. M. Majewski

Prezydenta RP o prawie budowlanym ujednoliciła kwestie schodów w budynkach mieszkalnych, wskazując na konieczność użycia technik ogniotrwałych, pozostawiając jednak wygląd balustrad do decyzji architektów³. Miały być z jednej strony modne i nowoczesne, stanowiąc element bogatego wachlarza zachęt dla najemców, z drugiej zaś – trwałe i łatwe w montażu. Często powielano te same, atrakcyjne estetycznie i zarazem trwałe wzory. „Na przykład wcześniejszej zabawie z figurami geometrycznymi, od lat 30 XX w. prym zaczęła wiesć linia. Zamiast dwóch par płaskowników umieszczonych z obu stron słupków pojawiły się listwy u dołu, pośrodku lub na całej wysokości słupka, zagęszczone lub pojedyncze, symetryczne lub asymetryczne, a także profilowane listwy, pręty, szerokie i wąskie pasy walcowanej blachy, dochodzące lub ujmujące słupek z obu stron, nanizane na słupek, przechodzące przez niego. Przynitowane, łączone na zakładkę, albo dospawane”. Upraszczając ten skomplikowany opis, za główną cechę balustrad w kamienicach lat 30. XX w. należy uznać horyzontalność elementów dekoracyjnych, złożonych zazwyczaj z poziomych pasów płaskowników, łagodnie wygiętych w półkola na narożnikach.



Balustrada schodów na klatce schodowej domu przy ul. Kaliskiej 9.
Fot. M. Majewski



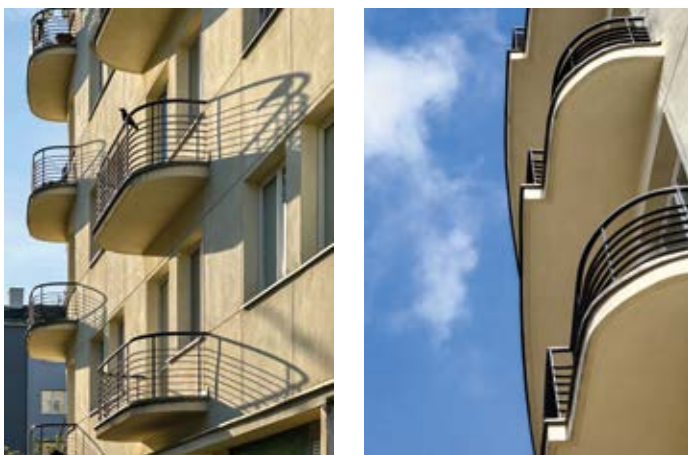
Balustrada schodów na klatce schodowej budynku przy ul. Wawelskiej 76.
Fot. M. Majewski

BALKONY I BALUSTRADY BALKONOWE

W starszych budynkach wznoszonych na Ochocie w latach 20. XX w. w duchu narodowego historyzmu czy uproszczonych stylach historycznych balkony przyjmowały formy tradycyjne. Często miały odlewane, metalowe balustrady o formach imitujących kształty z czasów klasycyzmu czy biedermeieru. Ciekawie w tym kontekście prezentuje się elewacja przebudowanego w 1930 r. domu biurowo-mieszkalnego (dziś mieszkalnego) Państwowego

3 Aldona Tolysz, *Przedwojenne balustrady warszawskie*, „Spotkania z Zabytkami”, 2014, nr 11–12, s. 37.

Monopolu Tytoniowego przy ul. Kaliskiej 1. Tu niemal każdy balkon miał nieco odmienne, metalowe balustrady (jedna dekorowana klasycystycznymi wieńcami), wszystkie za to wyposażone w duże uchwyty do skrzynek na kwiaty. Rzadziej stosowano tralki murowane (m.in. w budynku przy ul. Mochnackiego 4).



Zaokrąglone balkony w skrzydle budynku ZUS od ul. Filtrowej 62. Fot. M. Majewski

Tymczasem w latach 30. XX w.w budynkach modernistycznych forma balkonów często stanowiła istotną cechę kompozycyjną architektury i podkreślała modną nowoczesność. Widoczne było to zwłaszcza w kamienicach czynszowych. Chętnie przy tym stosowano balkony o półkolistych zakończeniach, jedno- czy dwustronnych. Równie popularne były balkony prostokątne. Zarówno balkony jednostronnie półkoliste o balustradach z poziomymi płaskownikami, jak też dwustronnie zaokrąglone o poziomych balustradach okrętowych można oglądać w co najmniej kilkudziesięciu kamienicach i budynkach. Liczba wariantów była ogromna. W latach 30. modne też stało się częściowe przesłanianie balkonu umieszczoną pośrodku wysokości, poziomą, pełną taśmą, zwykle pokrytą cienką warstwą tynku. Nie wszystkie balkony miały balustrady o nowoczesnych formach, nie brakowało wzorów bardziej tradycyjnych.

UCHWYTY NA FLAGI

W modernistycznych budynkach na Ochocie uchwyty na flagi to z reguły zamykane metalową zaślepką otwory w murze. Jedyne sporadycznie były to bardziej ozdobne uchwyty mocowane do ściany.

Montowano je raczej w budynkach użyteczności publicznej. Rozwiązaniem całkowicie unikatowym jest metalowy maszt flagowy na elewacji kamienicy dyrektora Syski przy ul. Grójeckiej 34.

PORTALE

O ile w architekturze lat 20. XX w. bywały one dość rozbudowane i odwoływały się do form historycznych, to w latach 30. otrzymywały kształty bardziej uproszczone.

Uskokowy portal zagłębiający się w licu ściany trzema uskokami i wyłożony cegłą klinkierową miała kamienica przy ul. Biało-brzeskiej 33 (niestety, sama fasada budynku została zniszczona prymitywną termoizolacją). Sporą grupę stanowiły strefy wejścia do kamienic umieszczone w zagłębieniach ujętych po bokach wyobleniami, m.in. w kilku budynkach wzdłuż ul. Spiskiej. Niekiedy otrzymywały one oprawę w formie portalu.

KRATY W WEJŚCIACH DO BUDYNKÓW

W bardziej elegantszych kamienicach czynszowych wznoszonych w latach 30. XX w. dość powszechne było stosowanie ozdobnych, często przeszklonych, kutych krat zamykających wejścia do przejazdów bramnych oraz do wnętrz budynków. Na Ochocie jest ich zdecydowanie mniej niż na Mokotowie, ale i tu można na nie trafić. Do najciekawszych należą przeszklone kraty dwóch przejazdów bramnych w kamienicy przy ul. Andrzejowskiej 6/8 z lat 30. Wystylizowane, z bulajami w sprzężonych z nimi drzwiach, są najbardziej dekoracyjnym elementem architektury kamienicy w formach minimalistycznego funkcjonalizmu. Warto tu też wspomnieć przeszkloną kratę kamienicy Gustawa Pała w Alejach Jerozolimskich oraz w budynku spółdzielczym Monopolu Spirytusowego przy ul. Słupeckiej 4.



Kraty w kamienicach przy ul. Andrzejowskiej 6/8 i w Al. Jerozolimskich 101. Fot. J. S. Majewski



Fot. J. S. Majewski

Wierzeje bramy w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Oświatowych przy ul. Akademickiej 3

WINDY

Oryginalne windy czy ich fragmenty na Starej Ochocie zachowały się jedynie w pojedynczych przypadkach. Szyby wind z siatek, umieszczone w duszach klatek schodowych przetrwały m.in. w kilkukrzydłowym domu Spółdzielni Pracowników Monopoli Spirytusowego „Śródmieście” przy ul. Słupeckiej 4. Ocalały oryginalne kabiny oraz tabliczki z przyciskami i tabliczka znamionowa fabryki maszyn MOC SA z Warszawy. Z kolei w domu Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników SGGW przy ul. Glogera 1 wciąż działają windy z kabinami z fabryki dźwigów Romana Groniowskiego – największej w przedwojennej Polsce. W najbardziej luksusowej, modernistycznej kamienicy na Ochocie powstałej dla rodziny Pałów w Alejach Jerozolimskich 101 metalowy szyb windy umieszczony w duszy klatki schodowej wypełniony jest szkłem.



Winda w domu Spółdzielni Pracowników Monopoli Spirytusowego „Śródmieście” przy ul. Słupeckiej 4 oraz tabliczka z przyciskami firmy „MOC”. Fot. J. S. Majewski

ROZWIĄZANIA NIETYPOWE

Odosobnionym przykładem architektury jednorodzinnej w rejonie Kolonii Staszica jest willa własna architekta Józefa Referowskiego przy Solariego 3 (proj. Józef Referowski, 1925), większa od sąsiednich szeregowców i domów jednorodzinnych budowanych tu w latach 20. XX w. w duchu narodowego historyzmu czy klasycyzmu. Odbiega też kubicznymi, modernizującymi formami od historyzującej zabudowy kolonii. Od strony ul. bł. Ładysława z Gielniowa wrażenie wywiera masywny pseudoportyk.

W słowniku architektów Stanisława Łoży budynek określony został wręcz jako pałacyk. Jest w tym wiele prawdy. Jeszcze przed 1939 r. dom kupił przedsiębiorca, prawnik i wreszcie wytrawny kolekcjoner Leopold Welisch, członek zarządu wielu firm, w tym fabryki lokomotyw Fablok i fabryki Pocisk. Z zamilowania kolekcjoner dzieł sztuki gromadził w budynku wytrawną kolekcję.



Willa Józefa
Referowskiego
przy ul. Solariego 3.
Fot. J. S. Majewski

Na tle typowej zabudowy Starej Ochoty wyróżniają się dwa wspomniane wyżej bloki oficcerskie FKW pomiędzy ulicami Solariego 5 a Rudawską 4a. Kameralne budynki wznoszą się równolegle do siebie w lustrzanym odbiciu, elewacjami frontowymi zwrócone do obu uliczek, zaś do siebie ciągami logii balkonowych z umieszczonym pośrodku wejściem na klatkę schodową. Elewacje frontowe tworzy jedynie rytm identycznych, horyzontalnych okien rozdzielonych na osi wąską i wysoką szczeliną wypełnioną luksferami i doświetlającą klatkę schodową. Elewacje tylne są mniej oficjalne, a wejścia na klatki znalazły się w zaokrąglonych przedsiionkach obłożonych ciosami łamanego kamienia. Drzwi w przedsiionkach ujęły delikatne portale z lastrika osadzone w ścianie z luksferów. Ale nie jest to jedyne rzeźbiarskie rozwiązanie w architekturze zewnętrznej budynku. Ściana przyziemia od strony podwórka została łagodnie wyoblona, zaś w bocznych elewacjach architekt wprowadził betonowe kratownice logii balkonowych, stanowiących niejako negatyw ścian z luksferów. Całość obłożono płytami ze sztucznego kamienia dobrze imitującymi piaskowiec. Unikatowym rozwiązaniem jest woluta ujmująca z boku barokowo spływające schodki w przedsiionku.



Bloki oficerskie FKW przy ul. Rudawskiej 4 i ul. Solariego 5, proj. S. Fiszer senior, 1936–1937. Fot. M. Majewski



Blok FKW przy ul. Rudawskiej 4. Widać okno termometrowe z luksferami. Fot. M. Majewski



Ściana szczytowa bloku FKW przy ul. Rudawskiej 4 z kratką osłaniającą loggię. Fot. M. Majewski



Strefa wejścia i detale klatki schodowej bloku FKW przy ul. Solariego 5. Fot. M. Majewski

Odrębny – „krakowski” – detal mają elewacje i wnętrza narożnej kamienicy przy ul. Grójeckiej 34, wzniesionej dla Stanisława Syski, dyrektora i współdziałowca fabryki ceramicznej w Ćmielowie. Jest to też najbardziej „krakowska” kamienica w Warszawie lat 30. XX w., zaprojektowana przez krakowskiego architekta Franciszka Tadaniera dla krakowskiego inwestora. Powstała w 1938 r. Bardzo charakterystyczny jest sposób opracowania narożnych okien ujętych w obramienia pokryte tynkiem szlachetnym, wewnątrz sieni wykończone pięknym detalem z lastrika, balustrady klatek schodowych czy wysokiej klasy lastrikowe posadzki. Uwagę zwraca obramienie wejścia z sieni na klatkę schodową, o pełnej dynamizmie stylistyce w duchu streamlined style. Innym detalem, bardzo rzadko stosowanym w architekturze warszawskiej, a częstym w Krakowie czy Katowicach, jest wysmukły maszt flagowy przytwierdzony do fasady. Kolejnym drobiazgiem są charakterystyczne, metalowe tabliczki na drzwiach do mieszkań z miejscem na nazwisko, numerem lokalu, judaszem i wrzutnią na listy oraz gazety, identyczne jak stosowane w dwóch krakowskich domach Syski wzniesionych przy ul. Sereno Fenna 2 i 8 oraz w wielu innych tamtejszych kamienicach.



Kamienica Stanisława Syski przy ul. Grójeckiej 34. „Krakowski” sposób opracowania obramień ujmujących narożne okna. Fot. J. S. Majewski

Warto też wspomnieć kamienicę Nasierowskich przy ul. Kalkiskiej 9. Unikatowym rozwiązaniem w skali Ochoty są szerokie loggie usytuowane w środkowej części fasady. Na swój sposób nietypowa jest też kilkakrotnie tu wspomniana kamienica w Alejach Jerozolimskich 101, wzniesiona dla rodziny Palów, właścicieli fabryki pasty do butów Dobrolin. Jej unikatowość polega na wyjątkowo wysokim standardzie nieznanym analogii w innych

Kamienica
Nasierowskich
przy ul. Kaliskiej 9.
Fot. J. S. Majewski



domach powstałych na Ochocie, ale charakterystycznym dla kilku enklaw w Śródmieściu, na Powiślu czy Mokotowie. Wykańczanie czteropiętrowych oficyn wokół dwóch podwórek kontynuowane było w czasie okupacji niemieckiej w 1940 r. Każdy element zaprojektowany jest tu z dużą starannością – od kraty bramy, poprzez wykończoną marmurami sień przejściową, po klatki schodowe zarówno w budynku frontowym, jak i oficynach.

Wreszcie warto tu wspomnieć o jeszcze jednym obiekcie, który był wybitnym przykładem zastosowania zróżnicowanego i bardzo wysmakowanego detalu tak w elewacjach, jak i we wnętrzach. Niestety, na skutek barbarzyńskiej termoizolacji i przebudowy znaczna część detalu uległa zniszczeniu. Był to Dom Medyków przy ul. Oczki 5/7. Budynek miał konstrukcję stalową, nitowaną, utrzymany był w stylistyce funkcjonalizmu, ale nie brakowało mu licznych elementów dekoracyjnych. Stanowił przy tym dobry przykład designu lat 30. XX w. Na zewnątrz w bryle zaakcentowany został narożnik. „Fasada w kamieniu sztucznym w kolorach jasno-szarym i zielonawym. Narożnik przy wejściu głównym wyłożono glazurą w kolorze brązowym. Drzwi główne wejściowe i wszelkie części metalowe zewnętrzne z blachy miedzianej podbrązowanej” – pisał Odyniec-Dobrowolski w „Architekturze i Budownictwie”⁴. Zachowana do dziś balustrada balkonu w narożniku ponad głównym wejściem ma w sobie coś z estetyki maszyny. Z niezwykle interesującego wystroju wnętrza to, co najciekawsze, zachowało się

4 S. Odyniec-Dobrowolski, *Dom Medyków w Warszawie*, „Architektura i Budownictwo”, 1936, nr 11, s. 379–383.

w hallu na parterze połączonym z reprezentacyjną klatką schodową wiodącą na piętro i oświetloną dużymi oknami. Uwagę zwracają zwłaszcza posadzki z drobnopłaskiego lastrika: białego, czarnego i żółtego, wiązane w desenie rysunkowe. Z materiału tego wykonano też obramienia portali wewnętrznych.

RZEŻBY I PŁASKORZEŻBY

W zabudowie Starej Ochoty są one bardzo rzadkie i ograniczają się w zasadzie do pojedynczych budynków. Pary putt z żołą i barankiem, a także orzeł i stylizowane rogi obfitości zdobią fasadę wielkiego domu mieszkalnego PKO przy ul. Filtrowej 70. Budynek powstał w 1925 r. wg projektu Józefa Handzelewicza w duchu uproszczonego klasycyzmu. Wydaje się, że były to już ostatnie putta, jakie ozdobiły fasadę warszawskiego budynku mieszkalnego.

Z kolei w monumentalnym, reprezentacyjnym gmachu Związku Zawodowego Pracowników Samorządu Terytorialnego RP w Alejach Jerozolimskich 91 z lat 1933–1936 ponad wejściem widnieją płaskorzeźba dłuta Aleksandra Żurakowskiego i napisem „Przez samorząd i pracę społeczną do potężnej Polski”. Warto też zwrócić uwagę na wystylizowane, płaskorzeźbione wyobrażenia orła, godła Rzeczypospolitej Polskiej, na fasadzie gmachu Administracji Leśnictwa, dziś Ministerstwa Środowiska, przy ul. Wawelskiej 52/54 .

NAPISY NA BUDYNKACH

Niecodziennym detalem są sentencje w języku łacińskim, które w latach 30. XX w. pojawiły się na dwóch kamienicach na Starej Ochocie. Obie pisane majuskułą, umieszczono w strefie wejścia do budynków. W kamienicy Nasierowskiego przy ul. Kaliskiej 9 jest to ułożona z metalowych liter sentencja Cycerona: GENEROS ANIMOS LABOR NUTRIT („Dla dusz szlachetnych trud pokrzepieniem”). Z kolei w kamienicy przy Wawelskiej ... napis: QUOD FELIX FAUSTUM FOR[T]TUNATUMQUE SIT („Co niech będzie szczęśliwe, sprzyjające i pomyślne”) umieszczono w zwieńczeniu (dziś zniekształconym na skutek ocieplenia budynku)⁵. Dodajmy tu, że łaciński napis: EX LITTERIS LIBERTAS („Studiowanie daje wolność”) znalazł się też nad wejściem do gmachu użyteczności publicznej, czyli Wolnej Wszechnicy Polskiej (ul. Banacha 2, dawniej Opaczewska).

Majuskułą głęboko wryty w tynku jest też polski napis informacyjny: INSTYTUT PEDAGOGIKI SPECJALNEJ na elewacji kamienicy przy ul. Spiskiej 16.

5 Tłumaczenia za: H. Cieszkowska, K. Krejser, *Wizytówki Warszawy*, Warszawa 2000, s. 237.



Płaskorzeźba na fasadzie gmachu Związku Zawodowego Pracowników Samorządu Terytorialnego w Al. Jerozolimskich 91. Fot. J. S. Majewski



Płaskorzeźby na fasadzie budynku Zakładu Filtrów Pospiesznych. Fot. J. S. Majewski



Posadzka w budynku przy ul. Radomskiej 22. Fot. M. Majewski



HANNA FARYNA-PASZKIEWICZ

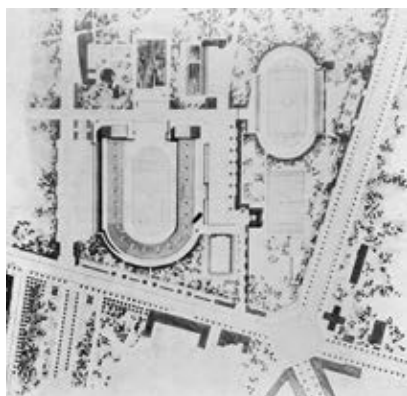
O POWOJENNYM MODERNIZMIE NA OCHOCIE

Przed 1939 r. warszawska dzielnica Ochota prócz kilku zwartych ciągów ulicznej zabudowy o zachowawczym charakterze, rozległego pl. Narutowicza czy zielonego terenu wodociągów stanowiła zespół swobodnie rozrzuconych niewielkich enklaw mieszkalnych. Nie powstały tu nowoczesne WSM-owskie osiedla ani awangardowe przykłady funkcjonalistycznej willowej architektury. Dziś doceniamy harmonię realizacji w pobliżu ronda z pomnikiem Lotnika, fragmenty ul. Filtrowej (kompleks ZUS-u) czy ciąg ul. Wawelskiej od kolosalnej narożnej Reduty Wawelskiej (z trzema adresami) po ul. Grójecką. Jednak w sporym procencie jej ówczesny obraz, jak w przykazaniu o elegancji w modzie, pozostawał krok za wiodącymi kierunkami w architektonicznej stylistyce i dzięki temu fragmenty Ochoty szczyć się dziś mianem „małego Paryża”. Trudno szukać gdzie indziej rejonu o tak estetycznie zwartej wielomieszkaniowej zabudowie i wysokim standardzie wnętrza. Kolejne przykłady to pierzeje ulic: Mochneckiego, Uniwersyteckiej, Warszewickiego czy Kromera. Widoczny tu architektoniczny potencjał przedwojennej Ochoty pozostaje bezdyskusyjny. Po zakończeniu II wojny światowej architekci nadal dysponowali wolnymi przestrzeniami, jak choćby pomiędzy trzema wylotowymi ulicami (Żwirki i Wigury, Grójecką i dalszym ciągiem Alej Jerozolimskich). Szybko stały się placami budowy. Tereny te wypełniły wielkie osiedla mieszkaniowe: Ochota I, Ochota II (nazywana Szosą Krakowską) i kameralne Osiedle Grójecka. Z rozmachem rysowano przyszłe tereny zmagaj sportowych między ulicami Wawelską a Żwirki i Wigury (dziś to smętne pozostałości stadionu Skry), a w granicach zielonych terenów Pola Mokotowskiego roztracano spójną wizję Dzielnicy Wiedzy, może teoretyzując, że każdy Paryż, nawet mały, powinien mieć swoją Quartier Latin. I choć wprawdzie nie zrealizowano pomysłu monumentalnego zespołu uczelni, to dziś Ochota zasadnie kojarzy się z placówkami związanymi z naukami ścisłymi. Kilka z nich powstało w latach tużpowojennych. W dzielnicy wzniesiono wówczas liczne, ważne dla obrazu mia-

sta budynki służące rozmaitym dziedzinom. Pośród nich znalazło się kilka niebanalnych, unikatowych, niekoniecznie spójnych stylistycznie, pokazujących, jak różne ślady pozostawiły pierwsze powojenne dekady. Do najcenniejszych obiektów, które do dziś możemy obejrzeć, należą: wichrowaty pawilon przystanku kolejowego Warszawa-Ochota (dziś z administracyjną przynależnością do Woli), gmach dawnego Archiwum Narodowego przy ul. Hankiewicza i hala targowa przy ul. Kopińskiej. Uplywający czas, zbyt agresywne działania dostosowujące je do nowych funkcji czy przeciwnie – lata zaniedbań odcisnęły na oryginalnej urodzie projektów swoje piętno, niemniej nietrudno dostrzec ich dawny potencjał. Są architektonicznymi indywidualnościami, wyrazistymi znakami czasu, który reprezentują. Zadaniem poniższego przeglądu ochockich obiektów, ułożonych swobodnie i tylko z uwagi na funkcje, jest chęć pokazania zająbiających się w czasie twórczych tendencji o różnorodnym charakterze i estetyce.

Stadion Skra, ul. Wawelska 5

Wzniesiony w latach 1954–1956, kiedy to w miejscu przedwojennego stadionu Warszawianki zrealizowano nowy projekt sportowy. Początkowo pomyślany był jako obudowany sektorami dla widzów tor żużlowy klubu Budowlani. Autorami byli architekci z zespołu tzw. Pingwinów: Mikołaj Kokozow, Jerzy Wasilewski, Stefan Hołówko, Waław Zarębski, Bogumił Płachecki, Tadeusz Iskierka. Zwożone zwały gruzu z ruin Warszawy posłużyły jako ugruntowanie terenu pod budowę. Trybuna miała kształt podkowy i była otwarta w stronę parkowego Pola Mokotowskiego. Dzięki temu latem obudowane trybuny nie nagrzewały się zbyt-



Stadion Skra, projekt i trybuna z wieżą. Za: „Stolica”, 1954, nr 23

nio, a ciepłe powietrze znad niecki boiska (wraz z unoszącymi się żuźłowymi drobinami) znajdowało swobodne ujście. Jednak zmagania motorów nie były szczególnie popularne w Warszawie, stąd decyzja o stworzeniu w tym miejscu nowoczesnego stadionu przeznaczonego do uprawiania wielu dyscyplin sportu, przede wszystkim – lekkoatletyki, ale także piłki nożnej. Zaplanowano też krytą halę tenisową, salę dla gimnastyków z ringiem dla bokserów, wydzielone miejsca do uprawiania ciężkiej atletyki i pomieszczenie z tzw. suchym basenem dla kajakarzy. Przewidziano miejsca na stosowne zaplecze: internat dla 120 sportowców, salę wykładową, ośrodek lekarski oraz biura dla prasy.

Z typową dla socrealizmu emfazą pisano, że „za kilka lat będzie tu najpiękniejszy kombinat sportowy w stolicy, królestwo sportu, wznoszone dla siebie i dla tysięcy kolegów robotników z całej Warszawy. Olbrzymi basen pływacki otoczą piękne krzewy i kwiaty, wieżę do skoków oświetlą wieczorem reflektory, a powietrze, słońce i woda zapewnią tysiącom warszawiaków miły i zdrowy odpoczynek po pracy”¹. Szeroko zakrojone plany zrealizowano tylko w pewnym procencie, a dziś widzimy, że dawno przeminęły dobre lata ośrodka sportowego Skra. Warto dodać, że na jego terenie pierwszą siedzibę znalazło Muzeum Sportu i Turystyki, jedna z najstarszych tego typu placówek w Europie. Od lat jego nowa lokalizacja mieści się przy Wybrzeżu Gdyńskim 4.

Kino Ochota, obecnie Och-Teatr, ul. Grójecka 69

Zaprojektowane w 1949 r. przez Mieczysława Pipreka jako jedno z nowoczesnych, wolno stojących kin. Obok wolskiego W-Z, mokotowskiej Stolicy (dziś Iluzjon) i grochowskiego 1 Maja placówka ochocka pomyślana była także jako „kino dzielnicowe”. Powtarza wypracowany przez Pipreka model parterowego pawilonu (bez wznoszącej się ku górze widowni, lecz z umieszczonym wysoko ekranem) z obowiązującym estetycznym elementem – dostawioną wejściową rotundą z kasami biletowymi. Od strony ul. Grójeckiej do wydłużonego prostopadłościanu widowni prowadzi więc obłożona płaskimi, zachodzącymi na siebie płytami piaskowca niewielka rotunda. W 1954 r., nie dostrzegając jej urody, a przeciwnie, porównując ją do miejskich pisuarów, pisano: „W kinach mniejszych, o charakterze dzielnicowym, wymyślono dziwaczne halle kasowe, przypominające z zewnątrz blaszane budyneczki użyteczności publicznej, a cała bryła kin takich jak W-Z, Stolica, Ochota, przypomina ni to baraczek ni to fabryczkę”².

Budynek kina Ochota, dziś siedziba Och-Teatru, dzięki wyniesieniu go o kilka stopni ponad linię chodnika nie tyle góruje nad otoczeniem, ile zaznacza własną suwerenność jako placówka

1 K. Blauth, *Niedziela i dzień powszedni na Stadionie Budowlanych*, „Stolica”, 1954, nr 23, s. 8–9.

2 J. Kuryluk, *Warszawskie dramaty kinowe*, „Stolica”, 1954, nr 21, s. 7.



Kino Ochota, projekt.
Za: „Stolica”, 1954, nr 21



Kino Ochota, obecnie OchTeatr, dawne wyjście i rotunda wejściowa. Fot. W. Kmieć

kultury. Bo choć zabrakło tu parkowego otoczenia (jak w przypadku kin W-Z czy Stolica), to tę odrębność widać dobrze od ulicy, zwłaszcza od południowej strony. Zanurzony w gruncie kwadrat niewielkiego parkingu ze schodami ograniczonymi dwiema rampami to ślad pierwotnej drogi widzów wychodzących po seansie. I tu, jeśli się dobrze przyjrzeć, na niskim cokole zamykającym taras wyjściowy zachowały skromne relikty z epoki – osadzone w betonie rząd niewielkich, wrzecionowatych, metalowych wsporników podtrzymujących szczątkowo zachowany cienki pręt. Skromna, ledwo zaznaczona barierka to wzruszająca pamiątka, która oparła się innowacyjnym przemianom, także wtedy gdy dzielnicowe kino sta-



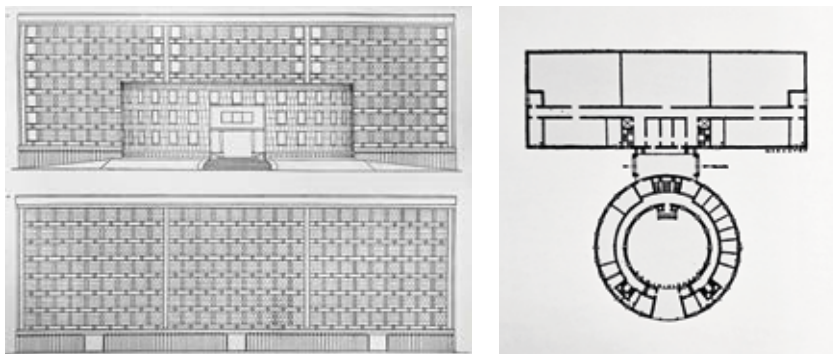
Relikty otoczenia dawnego kina Ochota – metalowe wsporniki ogrodzenia.

Relikty otoczenia dawnego kina Ochota – metalowe wsporniki ogrodzenia.
Fot. H. Faryna-Paszkiwicz

ło się przyciągającym uwagę teatrem. To one spowodowały, że dawna rotunda z kasą biletową (dziś wejście do teatru) wskutek wkręcenia w jej otok rzędu jaskrawo świecących żarówek wyglądała jak namiot zapraszający do wesołego miasteczka.

Archiwum Państwowe, ul. Hankiewicza 1

Projekt Bohdana Pniewskiego, Leszka Kołacza i Witolda Parczewskiego z 1952 r., realizowany w latach 1954–1956. Gmach nazwano „rondlem” z racji dominującej okrągłej części z głównym wejściem, przypominającej nieco krakowski „rondel”, czyli historyczny Barbakan. Jego szczególną, elegancką dekoracją są płaskie tafle piaskowca. Zachodzą na siebie ukosem i dają wrażenie lekko spiralnego ruchu. Zamiast zastosować klasyczną linię gzymsu, Pniewski zwieńczył rotundę dyskretnym ząbkowanym fryzem. To też cecha tamtej epoki. Dekoracja ścian jest podobna do piaskowcowej okładziny rotundy kina Ochota projektu Mieczysława Pipreka.



Gmach Archiwum Państwowego w Warszawie, fasady i rzut. Za (odpowiednio): „Architektura”, 1956, nr 45 oraz „Stolica”, 1955, nr 50

Dziś uważa się, że to jeden ze znaków szczególnych twórczości Bogdana Pniewskiego. Mówił: „Jeśli mamy bryłę prostą, należy zastosować środki optyczne, które wyciągną ją jeszcze bardziej. Jeżeli bryłę okrągłą – to należy podkreślić jej okrągłość”³. Drugim elementem dekorującym ascetyczny gmach Archiwum miała być mozaika umieszczona nad wysuniętym i wspartym na czterech smukłych kolumnach mурowanym ekranem. Pniewski wspominał, że szczególnie zależało mu na jej kolorystyce. Proponował ceramikę w odcieniach krwistej czerwieni, z bliżej nieznanymi ludowymi motywami. Dzięki temu rotunda, ustawiona wejściowym prześwitem w stronę zachodu miała pod wieczór dostarczać szczególnych wrażeń. Projektant zaznaczał, że „czerwień w oświetleniu zachodzącego słońca to efekty gorejące”⁴.

3 S., „Rondel”. *Centrala gmachu Archiwów i nowe zagadnienia plastyczne*, „Stolica”, 1955, nr 50, s. 3.

4 Ibidem.

Szkoda, że warszawiakom nie było dane sprawdzić tej wizji – mozaika nad wejściem głównym nie została zrealizowana.

Rotunda akcentowała wejście i mieściła biura. Była odseparowana od ślepego prostopadłościanu Archiwum (pozbawionego okien, aby szkodliwe dla papieru dzienne światło tam nie docierało). Między budynkami zastosowano tylko wąski, przeszklony łącznik. Późniejsze wykorzystanie tego gmachu jako filii Biblioteki Narodowej z dostępem do druków współczesnych sprawiło, że adres „na Hankiewicza” stał się synonimem bibliotecznej pracy badaczy i studentów. Wtedy to okrągłe formy wewnątrz rotundy nadały jej nowy charakter. Zaznaczmy, że ów rondel wejścia głównego jest de facto obręczą wokół pozbawionego zadaszienia wejściowego placyku. Tym samym pomieszczenia biurowe były umieszczone wokół wolnej przestrzeni. Z tego też powodu osoba dyżurująca w czytelni nie widziała stołów w końcu zakręcającej po okręgu sali, a regały niezbyt dokładnie przylegały do ścian.



Gmach Archiwum Państwowego w Warszawie. Fot. W. Kmieć



Detale elewacji gmachu Archiwum Państwowego w Warszawie. Fot. W. Kmieć



Gmach Archiwum Państwowego w Warszawie, widok od strony ulicy Grójeckiej, rysunek planu założenia. Za: „Architektura”, 1956, nr 4

Charakterystyczny budynek Archiwum, dziś nieeksploatowany, a wręcz zasłonięty czy zarośnięty straganami i parkingiem, miał spełniać kluczową rolę w zamknięciu jednej z urbanistycznych osi miasta. To niezrealizowana część dzielnicy, nazywana w planach Szosą Krakowską, która miała wolną przestrzenią połączyć bieg ulic Grójeckiej i Żwirki i Wigury. Rotundę i prostopadłościan jej zaplecza widziano jako dominantę założenia. Poprzedzone szerokim pasem zieleni osłanianej po bokach blokami, miało oddech, wyrazistą wolną przestrzeń. Za sprawą ironii losu arcyciekawy architektonicznie gmach Archiwum, mało że utracił szansę zwieńczenia osi widokowej, to został stłumiony i zepchnięty na margines wskutek budowy parterowego pawilonu Hal Banacha, przez lata obrastającego zewnętrznymi straganami i nie bez przyczyny nazywanego „blaszakami”. Tym samym jesteśmy świadkami urbanistycznej degradacji cennej realizacji Bohdana Pniewskiego.

Przystanek kolejowy PKP Ochota, Aleje Jerozolimskie

Jeden z bardzo charakterystycznych punktów linii kolejowej wyznacza granicę między Śródmieściem a Ochotą i Wolą. Jego wizytówka – niewielki w skali, unikatowy w formie, wichrowaty budynek pawilonu kasowego – usytuowany jest wzdłuż Alej Jerozolimskich. Wraz z przystankiem kolejowym oraz jego otoczeniem – obejmującym obszar między ulicami Towarową i Miedzianą, łącznie z kładkami i zejściem na perony wspartym na rzeźbiarsko opracowanych podporach i murach oporowych wykończonych w surowym betonie z pozostawieniem śladów szalunków, a miejscami tynkowanymi – konstrukcyjnie i architektonicznie stanowią formalnie spójną całość. Budynek pawilonu należy do nurtu ar-

chitektury wykorzystującej jako przekrycie żelbetonową konstrukcję łupinową w kształcie paraboloidy hiperbolicznej. Tyle w prosty, ile w logiczny sposób zadasza przestrzeń nad kasami i położone po przekątnej biegi schodów kierujących na dwa przeciwległe perony. Jego konstrukcja to skromny polski odprysk odważnych poszukiwań i realizacji Félixa Candeli i Eduarda Catalana, którzy jako pierwsi w świecie z początkiem lat 50. XX w. eksperymentowali z dachami łupinowymi – jakby uniesionymi silnym podmuchem za przeciwległe krańce, wichrowatymi zadaszeniami. Formy paraboloidy hiperbolicznej sprawiają wrażenie wygiętych nie z masy betonowej, lecz z poddającego się ruchowi kartonu. Niestety, niewielka skala pawilonu sprawia, że można go minąć i nie zauważyć.



Przystanek kolejowy Warszawa-Ochota, 1963 r. Fot. Zbyszko Siemaszko / NAC

Cała nadzieja w oryginalnym rysunku zadaszenia i wpadających w oko wyrazistych, biało-grafitowych, mozaikowych pasach ułożonych z niewielkich kwadratowych kostek ceramicznych (irysków), które pokrywają całą zewnętrzną połącz oryginalnego dachu. Skontrastowane barwy pasów dobitnie podkreślają niespokojny ruch. Dodajmy, że pierwotnie widok zręcznie dopełniał wolno stojący walcowaty słup ze świecą wieczorem nazwą przystanku.

Stacja Ochota – obok swych równoległych, czyli przystanków kolejowych Śródmieście, Powiśle i Stadion – jest jedną z odważnych wczesnych realizacji architektów Arseniusza Romanowicza i Piotra



Przystanek kolejowy Warszawa-Ochota. Fot. W. Kmieć

Szymaniaka, później także autorów dworca Warszawa Centralna. Mimo że zespół stacji linii średnicowej ukończono dopiero w 1963 r., projekty przyjęto do realizacji jeszcze w połowie lat 50. Pisma „Stolica” i „Architektura” obrazowo tłumaczyły konstrukcyjne zaawansowanie i chwaliły estetyczne walory nowej formy. Cztery warszawskie stacje, choć zróżnicowane, łączy stylistyka ultranowoczesnych wówczas form, a także wykorzystanie grafitowo-białych drobnych płytek ceramicznych (wspomnianych irysków), pokrywających – pasowo lub w układzie szachownicowym – fragmenty ścian kasowych pawilonów, a w przypadku Ochoty – wygiętego zadaszenia.

Osiedle Ochota I

Przedsięwzięcie realizowane w jednej z pracowni Miasto-Projektu pod kierunkiem architektki Aliny Malinowskiej, pomiędzy ulicami: Grójecką, Nowoopaczewską (potem Wery Kostrzewy, dziś Bitwy Warszawskiej 1920 r.), Szczęśliwicką i Kopińską. Ul. Opaczewska swym biegiem zakłócała socrealistyczne wymogi symetrii, dlatego też wytyczono odcinek ul. Nowoopaczewskiej, prostopadłej do ul. Grójeckiej. Miała stać się szerokim pasem zieleni ujętym jezdniami i pierzejami zabudowy mieszkalnej. Ochotę I dzieliły na ćwiartki krzyżujące się ulice Częstochowska i Białobrzeska. Wyższe budynki (siedmio- i ośmiopiętrowe) miały stanowić otoczenie wewnętrznych, niższych o trzy-cztery piętra. To podobno tam eksperymentowano z systemem heliologicznym, prekursorem rozwiązań fotowoltaicznych.

Bogatszy od pozostałych wystrój miał otrzymać budynek przy ul. Grójeckiej 74, z handlowymi, arkadowymi przyziemiami i sięgają-



Osiedle Ochota I,
rysunek. Za: „Stolica”,
1953, nr 8



Osiedle Ochota I
w budowie.
Za: „Stolica”, 1953,
nr 40

cymi pierwszego piętra cokołami z kamienną okładziną. W „Stolicy” pisano, że „eksponowane bloki mieszkaniowe, zaprojektowane przez Zofię Fafius, otrzymają bogate wielkomijskie elewacje. Monumentalny ich charakter podkreślą arkady sklepowe i kamienna okładzina dwukondygnacyjnego cokołu. Detal tego fragmentu osiedla jest nawiązaniem do form architektury narodowej”⁵. Wraz z biegiem czasu i ze zmianą wyrazu architektonicznej estetyki zrezygnowano ze wspomnianych form narodowych. Niemniej bloki z lat socrealizmu przy ulicach Rokosowskiej, Dorotowskiej, Białobrzesckiej, choć usytuowane z dala od ruchliwych ulic, zdecydowanie dominują swoją masą, nawiązując do zespołu zabudowy ul. Grójeckiej. Mają podobne, wysokie, pasowe cokoły oraz pozbawione balkonów przyuliczne fasady, ale ich skrzydła otaczają duże wewnętrzne przestrzenie z niewielkimi skwerami, uporządkowaną wysoką zielenią i alejkami. Z ulicą łączą je wielkie przejścia z filarami, obudowane granitowymi płytami. Do jednej wewnętrznych fasad powojennego budynku przy ul. Białobrzesckiej 32 dostawiono sięgający drugiego piętra taras wsparty na sześciu filarach. Fasady wewnętrzne są zdecydowanie bardziej przyjazne lokatorom. Mają spore balkony i zróżnicowaną, szlachetną, kamienną okładzinę, która w kilku partiach wąskimi pasami sięga zadaszenia.

5 E. Tatarczyk, *Ochota. Nowe osiedle mieszkaniowe [Ochota I]*, „Stolica”, 1953, nr 8, s. 6–7.



Osiedle Ochota I. Fot. W. Kmieć



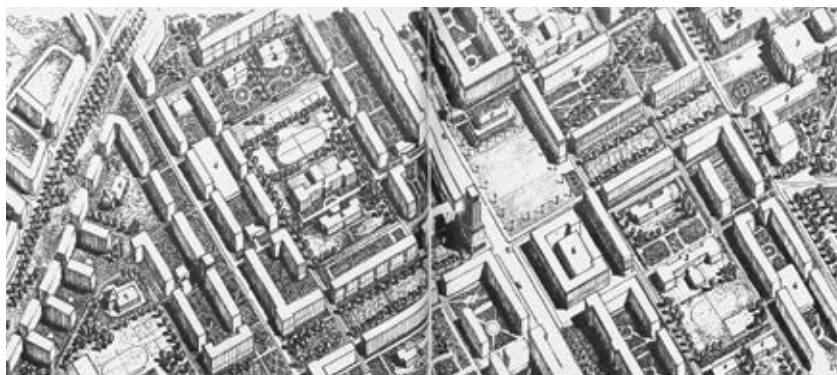
Osiedle Ochota I, detale. Fot. H. Faryna-Paszkiewicz

Osiedle Ochota II, pierwotnie zespół mieszkalny Szosa Krakowska

Osiedle zaczęło powstawać niemal równocześnie z budową Ochoty I. Docelowo przeznaczone dla 43 tys. mieszkańców było dziełem pracowni Bohdana Pniewskiego (z autorskim udziałem Leszka Kołacza i Wacława Parczewskiego), zaplanowanym na powierzchni 180 ha. Wzniesiono je na przedłużeniu Alej Jerozolimskich za ul. Nowoopaczewską w stronę Okęcia i za ul. Szczyśliwicką biegnącą ku Woli. Z socrealistyczną emfazą pisano, że „Ochota II otoczy swoją starszą, ale skromniejszą rozmiarami siostrę, tworząc wraz z nią jedną, wielką socjalistyczną dzielnicę mieszkaniową”⁶. Według współczesnej topografii zespół Szosy

6 mar., *Terazniejszość i perspektywy Ochoty*, „Stolica”, 1953, nr 40, s. 8–9.

Krakowskiej miały ograniczać ulice: Opaczewska, Szcześliwicka, Dickensa, Urbanistów, Korotyńskiego, Pawińskiego i Archiwalna, z podkreśleniem osi dzięki linii skrzyżowania ulic Grójeckiej i Dickensa. Pracownia Pniewskiego widziała to osiedle jako zespół mniejszych jednostek, połączonych traktami pieszej komunikacji i przecinanych osiami widokowymi. Szlachetny dobór stonowanych barw fasad starano się osiągnąć dzięki zastosowaniu ciemnych pustaków żużlowych i jasnych – z cegły sylikatowej.



Osiedle Ochota II, projekt, rys. K. Szabelewski. Za: „Stolica”, 1954, nr 28

Zamieszczony na łamach „Stolicy” aksonometryczny rysunek Konrada Szabelewskiego⁷ ukazuje szczegóły planu. Tu dodajmy, że Szabelewski, wtedy jeszcze student wydziału architektury, niepokodzony z nowymi realiami w Polsce, miłośnik przedwojennego harcerstwa, niebawem wyjedzie na stałe do Francji. Na Korsyce z dwoma polskimi architektami założy studio Atelier 3 i zrealizuje kilkaset obiektów. Dzięki legendzie dołączonej do jego rysunku w 1954 r. orientujemy się w logicznej proporcji zabudowy i zieleni czy rozmieszczeniu poszczególnych budynków: kina, teatru, szkół, żłobków, domu społecznego, a nawet garaży.

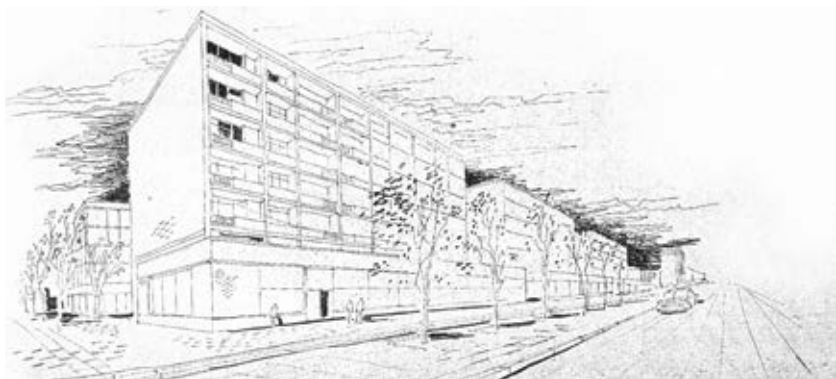
Z perspektywy naszych czasów możemy za Markiem Czapelskim uznać, że rozciągnięte wzdłuż Szosy Krakowskiej osiedle Ochota II pełniłoby rolę paradnej bramy wjazdowej do miasta⁸. Realia zweryfikowały widoczny na rysunku rozmach, który ograniczony został do zwartej zabudowy ulic Białobrzeskiej i Opaczewskiej. Wprowadzane przez lata „ulepszenia” pierwotnej wersji elementów osiedla (kolorowe tynki, detale ukryte pod styropianem, zamalowane lub zastąpione innym materiałem wiaty wejściowe) sprawiają, że uważane jest dziś za przykład degradacji i niezrozumienia plastycznego języka projektantów.

⁷ *Ochota II*, „Stolica”, 1954, nr 28, s. 6–7.

⁸ M. Czapelski, *Bohdan Pniewski – warszawski architekt XX wieku*, Warszawa 2008, s. 243.

Osiedle Grójecka–Pasteura–Opaczewska (ul. Grójecka 47–63)

Miejsce nazywane w skrócie Osiedlem Grójecka to zespół bloków mieszkalnych z charakterystycznymi, wysuniętymi handlowymi parterami. Usytuowane przy ul. Grójeckiej, między wylotami ulic Wawelskiej i Winnickiej, jest dziełem architektów Aleksandra Markiewicza i Zygmunta Lewańskiego. Optyczna lekkość projektu, duże okna z loggiami i lekko, z wdziękiem wywinięte krańce tarasów są estetycznym kontrastem wobec zwartej i dość ponurej socrealistycznej pierzei ul. Grójeckiej vis-à-vis. Ale początkowo także po nieparzystej stronie planowano analogiczną zabudowę: ciężkie, masywne bloki z pseudobalkonikami i wysokimi kamiennymi cokołami. Według pierwotnej koncepcji wolno stojące kino Ochota, zasłonięte przyulicznymi budynkami, miało się znaleźć na zapleczu. W połowie 1956 r. (dziś wiemy, że niemal w przededniu istotnych zmian, także w dziedzinie plastyki i architektury)



Osiedle Grójecka-Pasteura-Opaczewska, proj. A. Markiewicz, 1956 r.



Osiedle Grójecka-Pasteura-Opaczewska, detale. Fot. H. Faryna-Paszkiewicz

architekt Aleksander Markiewicz zaproponował „ucieczkę od zabudowy obrzeżnej”, dającą głębszy oddech i ulicy, i licu gmachu. Szczegółowy opis jednego z bloków nowoczesnej pierzei ul. Grójeckiej zamieszczono w „Stolicy”. W projekcie wyraźnie cofnięto cztery kondygnacje, zaś sklepy parteru wysunięto ku przodowi. Uzyskany dzięki uskokowi długi taras miał służyć wprowadzeniu zieleni. Ciekawie zarysowano wnętrza i zaplecze domu, przypominające troskę o lokatorów typową dla żoliborskiej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Przewidziano „komory do suszenia bielizny”, tzw. suszarki kulisowe, schowki na motocykle, rowery i dziecięce wózki, a także pionowe szachty, „którymi śmiecie będą zjeżdżać z poszczególnych kondygnacji”⁹. Architekt, propagator zrywków na śmieci, wyraźnie nie wiedział, jak dalece niehigieniczne okaże się to rozwiązanie. Z tyłu budynku zwarta linia garaży miała skutecznie izolować podwórze, w tym plac zabaw, od sąsiadującego z nim od wschodu Instytutu Przeciwgruźliczego.

Autor projektu proponował także niebanalne rozwiązania wewnątrz mieszkalnych. Może licząc się z krytyką, z góry nazwał je „śmiałym eksperymentem”. Program był „maksymalny i optymistyczny, obliczony na dużą kulturę użytkownika, wolnego od tradycyjnych nawyków”¹⁰. Co miał na myśli? Otóż przestrzeń mieszkalną pozbawił wejściowego korytarza, tak by można było objąć ją jednym rzutem oka, zaś ściany zewnątrz całkowicie przeszklił. Proponował, by część użytkową w miarę potrzeb dzielić na mniejsze pomieszczenia za pomocą... kotar. Kuchnię od właściwego wnętrza miałyby oddzielać tylko szklana, przesuwająca się ścianka. W strefie wydzielonej pozostawił jedynie łazienkę i WC. Projektant dodał, że do każdego mieszkania będzie przynależał loggia, na której znajdzie się miejsce na... łódzkę. Sugerował, by jedną ze ścian zamiast tradycyjnym kredensem wypełnić systemem szaf ściennych. Część elementów „śmiałego eksperymentu” architekta Markiewicza wydaje się znajoma i stosowana do dziś. Jeden szczegół przypomina, że jesteśmy w latach powojennych – propozycja aranżacji wnętrza dotyczyła egzystencji 2–3 osób na 40 metrach kwadratowych, bo wtedy gdy głód mieszkaniowy narastał, powierzchnię restrykcyjnie przeliczano i dzielono na liczbę lokatorów.

Dzielnica Wiedzy

Zaplanowana z wielkim rozmachem w południowo-wschodniej części Ochoty, miała składać się z zespołu gmachów wyższych uczelni. Na mapie Warszawy ograniczono ją ulicami Grójecką, Wawelską, Puławską, Rakowiecką i Księcia Trojdena, częściowo miała też wnikać w Pole Mokotowskie. Miała być kontynuacją przedwojennego zamysłu, według którego zrealizowano Szkołę Główną

9 Z. Kłaczyński, *Eksperymentalny projekt mieszkaniowy przy ul. Grójeckiej*, „Stolica”, 1956, nr 24, s. 6.

10 Ibidem.

Handlową, Instytut Marii Skłodowskiej-Curie czy Wyższą Szkołę Nauk Politycznych. Powojenne plany przewidywały budowę siedmiu innych jednostek: Wydziału Matematycznego, Geologii i Geofizyki UW, zaś Polska Akademia Nauk miała otrzymać (w granicach Pola Mokotowskiego) tereny pod Instytuty: Chemii, Fizyki i Biologii. Projektowano także budowę Muzeum Zoologicznego.

Zdecydowanym beneficjentem miała się stać Akademia Medyczna z planem zabudowy między ulicami Grójecką, Trojdena oraz Żwirki i Wigury. Alternatywą dla jej gmachów dydaktycznych był wstępny projekt kompleksu pięciu szpitali dla ok. 1600 pacjentów. Plac wyznaczający centrum Dzielnicy Wiedzy planowano otoczyć budynkami rektoratów z dominantą w postaci wysokościowca mieszczącego filię Biblioteki Uniwersyteckiej. Co ciekawe, myśłano także, by w ramach Dzielnicy Wiedzy założyć ogólnie dostępne pola badawcze i doświadczalne SGGW, ogród pomologiczny, czyli sad owocowy pełniący rolę parku, i zielarski ogród Wydziału Farmacji Akademii Medycznej. Dziś wśród licznych obiektów naukowych umieszczonych na terenie Ochoty, ale pozbawionych wspólnego urbanistycznego klucza trudno dopatrzyć się dawnego zamysłu.

Kawiarnia Słoneczna, ul. Grójecka 19/25

Dziś nieistniejąca, mieściła się w przeszklonym parterze tzw. punktowca Spółdzielni Oświata przy ul. Grójeckiej, między ulicami Niemcewicza i Tarczyńską. Stanowi realizację (1962–1968) projektu architekta Jana Zdanowicza. Budynek ten oglądany z drona wyglądałby jak rozciągnięta litera X. Jego wielopiętrowe, wcięte, iksowate elewacje (wschodnią i zachodnią) wypełniają pasy balkonów, których zmultiplikowane, pełne balustrady w kształcie boków rozwartych trójkątów podkreślają odważny plan architekta. To znakomity przykład rozrzeźbienia fasady w duchu modernizmu, gdzie elementy (balkony) nadają plastyczny wymiar. Ale o ile gabaryt ochockiego budynku można postrzegać jako dysonans wobec zachowawczej i niższej zabudowy ul. Grójeckiej, to dodajmy, że Jan Zdanowicz przy współpracy z Zofią i Oskarem Hansenami powtórzył niemal taki sam pomysł na Osiedlu Torwar. Tam trzy 16-piętrowe bloki, zwane z racji planu Iksami, lepiej prezentują się otoczone wolną przestrzenią i serpentynami estakad Trasy Łazienkowskiej.

W punktowcu Jana Zdanowskiego przy ul. Grójeckiej wysuniętą ku linii chodnika kawiarnię wieńczyło lekkie zadaszanie z umieszczonym wysoko i nawiązującym do nazwy, charakterystycznym neonem – słońcem z promieniami. Dzięki przejrzystej konstrukcji wewnątrz było świetnie doświetlone w ciągu dnia.



Fot. Ewa Sztykiel / portal Facebook: FotoOchota



Fot. H. Faryna-Paszkiewicz



Fot. archiwalne / autor nieznan



Fot. M. Majewski

Kawiarnia Słoneczna, ul. Grójecka 19/25, widok zewnętrzny w 1975 r. i wewnątrz oraz dwa fragmenty zachowanej dekoracji ceramicznej proj. Marii Leszczyńskiej

Wieczorem nad stolikami zapalały się nisko zawieszona lampy z abażurami z drewnianych listewek. Dekorację samego lokalu i „przytulnego ogródka przylegającego do głównej kawiarni”¹¹ tworzyły pionowe pasy mozaik ze szkła i kamieni, plastyczne dzieło malarki Marii Leszczyńskiej. Była ona także m.in. autorką wielkiej ceramiczno-szklanej ściany biur Narodowego Banku Polskiego na dziedzińcu od strony ul. Świętokrzyskiej. Ta szczęśliwie istnieje, lecz po unikatowym wnętrzu kawiarni przy ul. Grójeckiej skromną, niepodpisaną pamiątką jest tylko jeden fragment mozaikowych paneli z patia i pionowy element ściany, dziś widoczny przy chodniku. Łatwo go nie zauważyć.

¹¹ Ws., *Kawiarnia „Słoneczna”*, „Stolica”, 1969, nr 25, s. 13.

Hala Kopińska, pierwotnie Hala Ochota, ul. Kopińska 2

Hala została zaprojektowana w 1952 r. i była realizowana w dwóch etapach: 1952–1953 i 1956–1957 według projektu Zbigniewa Waclawka. W styczniu 1953 r. reporter „Stolicy” pisał: „Idę ulicą Białobrzeską. Jeszcze trzy miesiące temu były tu błoto i wyboje, teraz cała jezdnia lśni pięknym klinkierem. W dali robotnicy wykańczają dużą halę targową¹². Jej oryginalna bryła jest odważnym odejściem od socrealistycznych



Hala Kopińska, pierwotnie Hala Ochota, widok z zewnątrz i wewnątrz.
Fot. (odpowiednio) NAC i za: „Stolica”, 1953, nr 31

przykazań – lekka, z elementami elips, zadaniem w formie ćwierćwalca i niezwykle przeszklonymi aneksami bocznymi, przypominającymi monstrualne wywietrzniki na statkach. Urodę eliptycznych powierzchni doświetlających podkreśla unikatowy element – szereg silnie wydłużonych laskowań, jakby dyskretny cytat z czasów gotyku.

¹² K. Blauth, *Ochota wczoraj i dziś*, „Stolica”, 1953, nr 2, s. 14.

Obok gmachu dawnego Archiwum przy ul. Hankiewicza i wichrowatej stacji w Alejach Jerozolimskich to trzecia najoryginalniejsza realizacja powojennej Ochoty. Gdy Halę udostępniono klientom, zachwycano się jej urodą i mało jeszcze znaną funkcją. Pisano, że to „zaczarowany szklany pałac”, gdzie pod jednym dachem, na dwóch kondygnacjach kupić było można wszelkie dobra spożywcze i przemysłowe, a zgłodniaли i zmęczeni zakupami klienci korzystali z gotowych dań w nowoczesnej „samoobsługowej restauracji”. Zgodnie z projektem architekta Wacławka wnętrze wypełniała przejrzysta kompozycja: jedna,



Hala Kopińska, pierwotnie Hala Ochota, detale konstrukcyjne. Fot. M. Majewski



Hala Kopińska, detale metaloplastyki i zachowany fragment lastryko. Fot. M. Majewski, H. Faryna-Paszkiewicz

długa środkowa lada, wzdłuż której ustawiały się kolejki kupujących. Dziś podobna forma, nazywana standem i spotykana w butikach, jest szansą na uzyskanie porady sprzedawcy i ma całkiem inny charakter. Przyzwyczajeni do powszechnej samoobsługi, patrzymy na prasowych zdjęciach na zbity, cierpliwy tłum stojący wzdłuż lady i dziwimy się anachronicznemu, czasochłonnemu sposobowi kontaktu sprzedawcy z klientem. W relacjach „Stolicy” podkreślano urodę wnętrza: „Od lśniącej bieli ścian i glazury odbijają się matowe lastryki podłóg, parapetów i lad”¹³. Tu dodajmy, że mały fragment wspomnianych „lastryków”, w formie dwubarwnych pasów, zachował się szczątkowo przy wejściu do Hali.

We wnętrzu źródłem sztucznego oświetlenia były podobne do parkowych latarni słupy zwieńczone świecącymi kulami – okrągłymi mlecznymi kloszami. Projektant na wzór rozjaśnianych naturalnym światłem hal fabrycznych czy lotniczych hangarów wprowadził oryginalne boczne formy doświetlające i powiększające powierzchnię handlową. To wspomniane wyżej wentryzki widziane od zewnątrz po obu bokach Hali, które niczym wysokie skrzydła wynurzają się z powierzchni połączy dachowej. I jeszcze jeden szczegół, z gatunku architektonicznej biżuterii – resztki dawnego wspólnego elementu dekorującego wnętrze i zewnątrz Hali: lekka balustrada z wiązek ciągniętego metalu i siatką z ażurowymi „globusami”. Widać je wyraźnie na dawnych zdjęciach Zbyszka Siemaszki. Dziś nie ograniczają ramp głównego wejścia ani wewnętrznej antresoli, ale zachowały się na zewnętrznym tarasie. Są miejscami przedzewiałe, trzymają jednak nadany im dziesiątki lat temu fason.

Hala Kopińska w godzinach otwarcia przyciągała innowacyjnością tak pod względem funkcji, jak i estetyki. Kusila klientów możliwością większego wyboru towaru i skorzystania z dań barowych, wieczorem zaś, jak pisano, „rzęsiście iluminowana, zalewała luną całą okolicę”¹⁴. Ta nowoczesna wówczas budowla lata świetności ma za sobą. Wnętrze, bardzo zmienione, więc słabo czytelne i nadnaturalnie zatłoczone, nie ma dawnego oddechu. Zabudowano „samoobsługową restaurację”, a biura z wolno stojącej wieży (dziś nieużywanej) przeniesiono do pozostających w hali pomieszczeń. Dla mieszkańców Ochoty Hala Kopińska miała być namiastką powstających ze znacznie większym rozmachem tzw. pedetów, czyli dzielnicowych domów towarowych w Alejach Jerozolimskich, na Woli czy Pradze. Nieco na wyrost i ją początkowo nazywano Powszechnym Domem Towarowym albo Halą Towarową „Ochota”. Przyjęła jednak nazwę od ulicy, przy której stoi.

13 K.B. [Blauth], *Nowa hala targowa na Ochocie*, „Stolica”, 1953, nr 31, s. 7.

14 Ibidem.

Technikum nr 7 w Zespole Szkół im. inż. Stanisława Wysockiego, ul. Szczęśliwicka 56

Projekt architekta Jana Golińskiego z 1954 r. w formie zespołu połączonych trzech bloków mieszczących szkołę, pracownie zajęć praktycznych (hale obróbki maszynowej i ręcznej), salę gimnastyczną oraz muzeum. Popularna Kolejówka była najstarszą warszawską średnią szkołą techniczną – pod adresem Chmielna 88/90 istniała od 1873 r. Na powojennej Ochoce dysponowała dobrze wyposażonym gabinetem lekarskim i dentystycznym, aulą, biblioteką z blisko 10 tys. książek, własnym radiowęzłem, stołówką i rekreacyjnym tarasem na dachu jednego z bloków. Jej własne

muzeum stopniowo wypełniły liczne pamiątkowe eksponaty i dawne pomoce dydaktyczne: sposoby układania szyn, miniatury mostów kolejowych, typy sygnalizacji, parowozów i wagonów.

Uwagę wewnątrz głównego budynku zwracają wysokiej klasy elementy metaloplastycznej dekoracji. To zachowane bariery wyłożonej lastrykiem klatki schodowej z dominującym stylizowanym orłem i elementami kolejowymi. Można domniemywać, że ich autorem był także architekt Jan Goliński, znany z wybitnych umiejętności metaloplastycznych (w tym biżuterii), rzeźbiarskich i malarskich.



Technikum nr 7, dawna tzw. Kolejówka, detale holu wejściowego. Fot. W. Kmieć

Wydział Geologii Uniwersytetu Warszawskiego, al. Żwirki i Wigury 93/95

Projekt i realizacja z 1. połowy lat 50. XX w. Autorem gmachu był Romuald Gutt, który stworzył pozornie pozbawiony cech stylowych (ze wskazaniem na powściągliwy modernizm), utylitarny budynek o pięciu kondygnacjach, z dwoma niezależnymi dziedzińcami wewnętrznymi. Miały one zmniejszyć masę obiektu i sprawić, że rosnąca tam zieleń złagodzi i swą naturą urozmaici monotonne podziały równymi rzędami okien. Uliczną fasadę budują subtelne podziały, podkreślone przez dyskretnie wysunięte płaskie ryzality. Ośią symetrii całości jest trójkątny, wypłaszczone pseudotympanon o bardzo rozwartym kącie. Wysoki gzyms z zestawionych kwadratowych płycin nadaje fasadzie stosowne optyczne dociążenie.



Gmach Wydziału Geologii UW przy al. Żwirki i Wigury 93/95. Fot. W. Kmieć

Instytut Biologii Doświadczalnej im. Marcelego Nenckiego PAN, ul. Pasteura 3

Element Dzielniczy Wiedzy. Wzniesiony w latach 1953–1954 na rzucie kłamy otwartej ku ul. Pasteura, pozbawiony dekoracji, z pełną attyką zamykającą czteropiętową bryłę. Układ wnętrza uwzględniał specyfikę prac badawczych opartych na doświadczeniach na zwierzętach. Były to: podwójne stropy, podwójne drzwi oraz okna z gumowymi uszczelkami i szybami o grubości 5 mm, ściany wyłożone płytami pilśniowymi, przewody kanalizacyjne



Gmach Instytutu Biologii Doświadczalnej PAN przy ul. Pasteura 3. Fot. W. Kmieć

owinięte papą, a następnie watą szklaną, piony wodociągowe wkładane mielonym korkiem, podłogi zaś – gumą. Wymienione zabiegi miały wzmacniać izolację akustyczną, tak aby nawet najśłabsze dźwięki nie zakłócały przebiegu doświadczeń. Zadbano o odpowiednią regulację temperatury powietrza, a ściany sal operacyjnych wyłożono zieloną glazurą, co miało dawać zwierzętom dobre skojarzenia (!) z przyrodą. Zadbano także o tropikalne ryby, które pływały w podgrzanych akwariach pokrytych lustrzanym szkłem.

Całość założenia i nowatorskie, specjalistyczne elementy wewnątrz Instytutu były dziełem architekt Marii Markiewicz. Dodajmy, że to jedna z nielicznych polskich realizacji tej projektantki. Razem z mężem, wspomnianym wyżej architektem Aleksandrem Markiewiczem, w latach 60. XX w. osiedli w USA, gdzie powołaniem kontynuowali pracę zawodową¹⁵.

Gmach Poradni Przeciwgruźliczej, ul. Pasteura 10, wyburzony ok. 2010 r.

Powojennym czasem towarzyszyło wzmożone zainteresowanie profilaktyką i leczeniem gruźlicy. W każdej dzielnicy Warszawy powstawały placówki zwane poradniami przeciwgruźliczymi.

¹⁵ T. Barucki, *Aleksander i Maria i Markiewicz. Architekci*, Warszawa 2014.

Nierzadko mieściły się w skromnych barakach. Na Ochocie już w 1953 r. wzniesiono Centralną Siedzibę Poradni Przeciwgruźliczych, nie tylko służącą do okresowych prześwietleń, ale zaprojektowany z myślą o hospitalizacji poważnie chorych. Autorem był prof. Stefan Porębowicz, architekt w zakresie budownictwa szpitalnego. Jego projekt przewidywał cztery pawilony: dział szpitalno-sanatoryjny dla dorosłych i osobny dla dzieci, tzw. stację rentgenowską (gdzie dziennie można było poddać prześwietleniom ponad 1000 osób) oraz salę odczytowo-kinową do zajęć dydaktycznych. Jak pisano w „Stolicy”, z uwagi na specyfikę badań „ściany w gabinetach wykładane są barytem. Jest to specjalna zaprawa z domieszką ołowiu, która zapobiega przenikaniu promieni. W tym samym celu okuto drzwi ołowianymi blachami”¹⁶.

Powyższy tekst, z konieczności skondensowany, pokazuje Ochotę zyskującą nowy, powojenny kształt. Przedstawia, jak autorzy poszczególnych obiektów radzili sobie z narzuconą surową doktryną, jak próbowali od niej odstąpić i zakłócić socrealistyczną powagę lżejszymi, wdzięczniejszymi propozycjami. Obraz dzielnicy nie jest spójny i trudno wyłonić tu wiodący architektoniczny kierunek. Na oblicze Ochoty składa się historyzujący kościół św. Jakuba przy pl. Narutowicza, solidne spółdzielcze kamienice z dwudziestolecia międzywojennego, ciężkie socrealistyczne bloki i kilka unikatowych realizacji, o których powyżej była mowa. Ich wspólnego mianownika doszukać się można w skali zabudowy. Dziś i Grójecka z międzywojnia, i późniejsza Grójecka z czasów „socu” z wzajemnym poszanowaniem tworzą zwarte pierzeje. Skala, rytm podziałów, przyuliczne posadowienie sprawiają, że świadomy brak dominanty działa na korzyść zróżnicowanego, lecz w sumie harmonijnego obrazu.

16 Leś., *Siedziba Centralnej Poradni Przeciwgruźliczej*, „Stolica”, 1953, nr 4, s. 4.



Klatka schodowa w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Grójeckiej 19/25. Fot. M. Majewski

GRZEGORZ A. BUCZEK

STAN PLANISTYCZNY TERENÓW STAREJ OCHOTY

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW
W WYBRANYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPO-
DAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIELNICY OCHOTA



Granice opracowania i obowiązujące mpzp na rysunku powyżej

Obszar dzielnicy Ochota w jej granicach administracyjnych jest aż w 85,82% objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp). Według stanu z 23.10.2024 r. Ten wskaźnik jest prawie dwukrotnie wyższy niż dla powierzchni m.st. Warszawy, gdzie wynosi 45,19%. Rejon będący tematem tego poradnika jest także w dużym stopniu (poza okolicą Filtrów i zabudową po południowej stronie ul. Filtrowej) objęty mpzp.

INTERESUJĄCEGO NAS OBSZARU DOTYCZĄ NASTĘPUJĄCE PLANY MIEJSCOWE:



- rejonu Ochota Centrum, przyjęty uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXVI/2058/2009 z 5.11.2009 r., opublikowany w Dz.Urz. Woj. Maz. nr 206 z 13.12.2009 r., poz. 6045, obowiązujący od 2.01.2010 r.; szczegółowy opis granic tego planu znajduje się w treści uchwały, a ich schematyczny przebieg przedstawia rysunek po lewej.



- rejonu ul. Opaczewskiej, przyjęty uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XXXII/747/2012 z 23.02.2012 r., opublikowany w Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z 21.03.2012 r., poz. 2862, obowiązujący od 21.04.2012 r.; szczegółowy opis granic tego planu znajduje się w treści tej uchwały, a ich schematyczny przebieg przedstawia rysunek po lewej.



- rejonu pl. Narutowicza, przyjęty uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXVII/2179/2022 z 7.07.2022 r., opublikowany w Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z 15.07.2022 r., poz. 7690, obowiązujący od 30.07.2022 r.; szczegółowy opis granic tego planu znajduje się w treści tej uchwały, a ich schematyczny przebieg przedstawia rysunek po lewej.



- rejonu pl. Zawiszy, przyjęty uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXV/2477/2023 z 12.01.2023 r., opublikowany w Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z 24.01.2023 r., poz. 720, obowiązujący od 8.02.2023 r.; szczegółowy opis granic tego planu znajduje się w treści tej uchwały, a ich schematyczny przebieg przedstawia rysunek po lewej.

- rejonu ul. Stefana Banacha – obszar A i B, przyjęty uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXVIII/2873/2023 z 21.09.2023 r., opublikowany w Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z 4.10.2023 r., poz. 10997, obowiązujący od 19.10.2023 r.; tekst tej uchwały nie zawiera opisu granic planu, a ich schematyczny przebieg przedstawia poniższy rysunek¹:



¹ Tylko część obszaru A objętego planem po północnej stronie ul. Banacha dotyczy terenów położonych w rejonie będącym tematem tego poradnika.

Wszystkie te plany miejscowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami **Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**² (dalej: ustawa pzp), jednak różnią się nieco zawartością i szczegółowością, gdyż przepisy te były w ostatnich dwóch dekadach wielokrotnie nowelizowane. Zostały przyjęte po stwierdzeniu przez Radę m.st. Warszawy zgodności z odnośnymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (dalej: Studium) lub po stwierdzeniu, że nie naruszają ustaleń Studium...³, także siedmiokrotnie fragmentarycznie zmienianego w latach 2009–2021⁴. Plany te powinny być więc zgodne z przepisami **Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.** w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: rozporządzenie MI)⁵.

Szczególnie istotne są następujące przepisy tego rozporządzenia:

„§ 4. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: (...)

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów; (...)

§ 7. Projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać: (...)

6) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych”.

Panuje powszechny pogląd, że plan miejscowy jest najlepszą podstawą do projektowania i realizacji inwestycji z zakresu zabudowywania i zagospodarowania terenów nim objętych, w tym także rejonów, w których obiekty architektoniczne, układy urbanistyczne i zespoły budowlane mają status zabytków. Dla przypomnienia, **Ustawa z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (dalej: ustawa o zabytkach)⁶ stanowi m.in.: „**Art. 6.1.** Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania:

1) zabytki nieruchome będące, w szczególności: (...)

b) układami urbanistycznymi (...) i zespołami budowlanymi,

c) dziełami architektury i budownictwa”.

2 Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.

3 Przyjętego uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z 10.10.2006 r.

4 Zmiany Studium... zostały wprowadzone przez Radę m.st. Warszawy: uchwałą nr L/1521/2009 z 26.02.2009 r., uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28.04.2009 r., uchwałą nr XCII/2689/2010 z 7.10.2010 r., uchwałą nr LXI/1669/2013 z 11.07.2013 r., uchwałą nr XCII/2346/2014 z 16.10.2014 r., uchwałą nr LXII/1667/2018 z 01.03.2018 r. oraz uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26.08.2021 r.

5 Dz.U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587.

6 Dz.U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568 z późn. zm.

Natomiast Ustawa z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (dalej: Prawo budowlane)⁷ stanowi m.in.:

„**Art. 35.1.** Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę (...) organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...);
 - 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami odrębnymi”.

W tym kontekście powstaje pytanie, czy każdy mpzp jest dostatecznie dobrą podstawą do właściwego projektowania i realizacji inwestycji, a więc do dobrych praktyk na terenach nim objętych. Z wielu względów (w szczególności zmian odnośnych przepisów, zmian studium oraz decyzji o charakterze konserwatorskim) mpzp może stać się nieaktualny, chociaż zwykle nadal obowiązuje, a więc jest podstawą do projektowania zabudowy i zagospodarowania objętych nim terenów. Ustawa pzp zawiera w art. 32 przepisy zobowiązujące sporządzających mpzp do oceny (co najmniej raz w okresie kadencji) aktualności planów miejscowych oraz – w sytuacji stwierdzenia ich niezgodności z wymaganiami przepisów (w tym np. art. 15 ust. 1 pkt 4 dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków) – wprowadzenia właściwych zmian (aktualizacji). Niestety, nie są znane takie przypadki. Ustawodawca, określając w ustawie pzp obowiązek uwzględniania w planach miejscowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, i właściwy minister, wskazując w rozporządzeniu MI (§ 4 pkt 4 i § 7 pkt 6) sposób formułowania szczegółowych ustaleń tekstowych i graficznych planu miejscowego dotyczących takiej ochrony, działali na rzecz ujęcia w mpzp kompletnego zbioru informacji, w tym także ze sfery ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ma to umożliwić sporządzenie „projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego” na podstawie wypisu i rysunku z aktualnego mpzp, zawierającego m.in. ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zredagowane w formie „nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń”, a na rysunku – w postaci odpowiednich ustaleń graficznych, takich jak „granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych”, w szczególności na podstawie przepisów ustawy o zabytkach. Za to, aby takie ustalenia znalazły się w planie miejscowym, nie odpowiadają wyłącznie sporządzający mpzp.

⁷ Dz.U. z 1994 r. nr 89, poz. 414 z późn. zm.

Art. 17 ustawy pzp stanowi, że m.in. właściwy wojewódzki konserwator zabytków⁸ powinien być zawiadomiony o rozpoczęciu procedury sporządzania planu miejscowego. Dzięki temu może odpowiednio wcześniej sprawdzić, czy i jakie „zabytki nieruchome będące, w szczególności: (...) b) układami urbanistycznymi (...) i zespołami budowlanymi, c) dziełami architektury i budownictwa”, znajdują się w jego granicach i złożyć odpowiednie wnioski dotyczące właściwych ustaleń ochronnych. W Warszawie Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej: MWKZ) uzgadnia każdy taki projekt lub odmawia jego przyjęcia z określonych powodów, w szczególności gdy nie zawarto w nim właściwych ustaleń dotyczących zabytków. Prezydent m.st. Warszawy nie może przedstawić Radzie m.st. Warszawy projektu planu miejscowego bez uprzedniego uzyskania pozytywnego uzgodnienia MWKZ. Gdyby jednak tak się zdarzyło, a Rada m.st. Warszawy taki mpzp by uchwaliła, powinien on być uchylony tzw. rozstrzygnięciem nadzorczym przez Wojewodę Mazowieckiego (zgodnie z art. 28 ustawy pzp).

Przestrzeganie tych przepisów, w tym aktualizacja planów miejscowych w zależności od działań konserwatorskich, w szczególności dokonywania wpisów do rejestru zabytków (dalej: RZ) oraz do gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy (dalej: GEZ), może zasadniczo ułatwić zadanie inwestorom zamierzającym podjąć działania inwestycyjno-budowlane. Art. 39 ust. 1 Prawa budowlanego stanowi bowiem: „Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków”. Uzyskanie takiego pozwolenia od MWKZ może być w szczególności uwarunkowane tym, czy w sporządzonym „projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego” uwzględnione zostały odnośne ustalenia mpzp z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Najczęściej problemy z uzyskaniem tego rodzaju pozwolenia (a w konsekwencji – decyzji o pozwoleniu na budowę, tj. na „prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków”, a także objętych GEZ) pojawiają się, gdy decyzje dotyczące RZ lub GEZ są podejmowane już po uchwaleniu planu miejscowego. Zwykle wtedy wymagania z zakresu właściwej ochrony konserwatorskiej wynikające z takich decyzji nie mają przełożenia na mpzp. Natomiast odmowa

8 Dla mpzp sporządzanych dla terenów m.st. Warszawy jest to Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków.

przez MWKZ wydania tego rodzaju postanowienia z przyczyn innych niż niezgodność dołączonej dokumentacji projektowej z uzgodnionymi ustaleniami planu miejscowego z zakresu ochrony konserwatorskiej przedmiotowego chronionego tymi ustaleniami „objektu budowlanego lub obszaru” daje inwestorowi prawo do skutecznego odwołania się. *Notabene*, także treści postanowień MWKZ odwołujące się do decyzji konserwatorskich podjętych już po uchwaleniu planu miejscowego nie powinny wykraczać poza zakres wymagań wynikających wprost z tych decyzji.

PLAN MIEJSCOWY REJONU OCHOTA CENTRUM

Prawdopodobieństwo tego rodzaju niekorzystnych sytuacji jest tym większe, im dawniej uchwalono plan miejscowy, gdyż nie można założyć, że zakres zawartych w nim ustaleń obejmuje wszystkie decyzje konserwatorskie... Przykładowo mpzp rejonu Ochota Centrum został uchwalony już prawie 15 lat temu i nie był od tego czasu aktualizowany.



§ 9 obszernego rozdziału 7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zawiera liczne szczegółowe ustalenia dotyczące obiektów chronionych. Poniżej cytowane są przykładowe.

„§ 9.1. Podlega ochronie budynek przy ul. Dorotowskiej 7, wpisany do rejestru zabytków nr rej. 1352 z dnia 8 czerwca 1988 r. i objęty ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; dla budynku i terenu określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:

- 1) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru bryły budynku, formy elewacji, układu i wystroju klatek schodowych, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału;
- 2) zakazuje się wykonania ocieplenia ingerującego w elewację budynku;
- 3) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynku;
- 5) zakazuje się wznoszenia nowych budynków i obiektów kubaturowych na działce. (...)

3. Wyznacza się granice stref ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego KZ-C obejmujące tereny: Ochota – Grójecka I (obszary C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13) oraz Ochota – Wawelska (obszary B5, B6), zgodnie z rysunkiem planu; dla terenów objętych strefą określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:

1) ustala się ochronę istniejącego rozplanowania: przebiegu i ukształtowania ulic, placów, dróg wewnętrznych, skwerów i terenów zieleni urządzonej;

2) ustala się ochronę – właściwych dla oryginału: nawierzchni, detali i elementów urządzenia, elewacji pierzei oraz układu przestrzennego ulic: Radomskiej, Lelechowskiej, Częstochowskiej, Siewierskiej, Ludwika Pasteura na fragmentach oznaczonych w rysunku;

3) ustala się zachowanie lokalizacji wejść do budynków i przejść bramowych oznaczonych w rysunku planu;

4) ustala się ochronę budynków położonych w strefie ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego poprzez:

a) zakaz nadbudowy

budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu, jako budynki objęte ochroną:	pozostałych budynków położonych w strefie KZ-C oznaczonych na rysunku planu, jako budynki objęte ochroną:
- ul. Białobrzaska 31 (dom)	- ul. Częstochowska 16/18
- ul. Białobrzaska 33 (dom)	- ul. Kopińska 17
- ul. Białobrzaska 35 (dom)	- ul. Kopińska 23
- ul. Białobrzaska 37 (dom)	- ul. Kopińska 25
- ul. Częstochowska 26 (dom)	- ul. Kopińska 27
- ul. Lelechowska 12 (dom)	- ul. Radomska 11
- ul. Lelechowska 14 (dom)	
- ul. Lelechowska 9 (dom)	
- ul. Przemyska 16 (dom)	
- ul. Siewierska 12 (dom)	

b) zakaz nadbudowy oraz ochronę elewacji od strony ulicy, placu lub terenu zieleni urządzonej wyznaczonego w planie – zachowanie podziału i detali; dopuszcza się możliwość ocieplenia elewacji pod warunkiem spełnienia warunków dotyczących ochrony podziału i detali elewacji:

budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu, jako budynki objęte ochroną:	pozostałych budynków położonych w strefie KZ-C oznaczonych na rysunku planu, jako budynki objęte ochroną:
- ul. Stefana Stefana Banacha 2 (audytorium - Wolna Wszechnica Polska)	- ul. Częstochowska 16/18
- ul. Stefana Stefana Banacha 2 (zespół akademicki, audytorium – dawna Wojskowa Akademia Polityczna, obecnie Uniwersytet Warszawski Wydział Biologii)	- ul. Białobrzeka 25/27
- ul. Białobrzeka 23 (dom)	- ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 4
- ul. Białobrzeka 29 (dom)	- ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 6
- ul. Białobrzeka 22, 26, 28	- ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 10
- ul. Białobrzeka 36 (dom)	- ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 12
- ul. Białobrzeka 39 (dom)	- ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 14
- ul. Białobrzeka 40A (dom)	- ul. Białobrzeka 17
- ul. Białobrzeka 44, Radomska 23 (szkoła, gmach Gimnazjum Fundacji im. Wandy z Posseltów - Szachtmajerowej, z częścią mieszkalną)	- ul. Białobrzeka 21
- ul. Częstochowska 3 (dom)	- ul. Grójecka 76
- ul. Częstochowska 5 (dom)	- ul. Grójecka 74
- ul. Częstochowska 7, 9 (dom)	- ul. Grójecka 72
- ul. Częstochowska 12 (przedszkole)	- ul. Grójecka 68
- ul. Częstochowska 14 (dom)	- ul. Grójecka 66
- ul. Częstochowska 17 (dom)	- ul. Grójecka 64
- ul. Częstochowska 19 (dom)	- ul. Grójecka 60
- ul. Częstochowska 24 (dom)	- ul. Grójecka 56/58
- ul. Częstochowska 26, 27, 36, 38	- ul. Rokosowska 1
- ul. Grójecka 75 (dom - dawne: Zrzeszenie Cechmistrzów Budowlanych, Wytwórnia „Perfumerie L. T. Piver”, Warszawska Spółdzielnia Ogrodnicza)	- ul. Rokosowska 3
- ul. Grójecka 56, 58 (dom)	- ul. Rokosowska 7
- ul. Grójecka 62 (dom)	- ul. Rokosowska 11, 11a
- ul. Grójecka 70A (dom)	- ul. Szczęśliwica 19
- ul. Grójecka 70B (dom)	- ul. Szczęśliwica 21, 21a
- ul. Kopińska 24 (dom)	- ul. Szczęśliwica 23
- ul. Kopińska 30 (dom)	- ul. Szczęśliwica 29, 29a
- ul. Kopińska 32 (dom)	- ul. Szczęśliwica 31
- ul. Kopińska 32A (dom)	- ul. Szczęśliwica 33, 33a
- ul. Kopińska 34 (dom)	- ul. Szczęśliwica 35
- ul. Kopińska 34A (dom)	- ul. Grzymały-Sokolowskiego 36a
- ul. Kopińska 36 (dom)	
- ul. Lelechowska 7 (przedszkole)	
- ul. Lelechowska 4 (dom)	
- ul. Lelechowska 10 (dom)	
- ul. Ludwika Pasteura 1, Wawelska 17 (zespół akademicki, audytorium - Wydział Chemii Uniwersytetu Warszawskiego)	
- ul. Przemyska 10 (dom)	
- ul. Przemyska 11A (dom)	
- ul. Radomska 5, 7 (dom)	
- ul. Radomska 9 (dom)	
- ul. Radomska 10, 12 (dom)	
- ul. Radomska 14 (dom)	
- ul. Radomska 16 (dom)	
- ul. Radomska 18 (dom)	
- ul. Radomska 20 (dom)	
- ul. Radomska 22 (dom)	
- ul. Radomska 4 (dom)	
- ul. Radomska 6 (dom)	
- ul. Radomska 8 (dom)	
- ul. Siewierska 17 (dom)	
- ul. Siewierska 14 (dom)	
- ul. Siewierska 11 (dom)	
- ul. Siewierska 13 (dom)	
- ul. Siewierska 16 (dom)	
- ul. Siewierska 4 (dom)	
- ul. Siewierska 8 (dom)	
- ul. Wawelska 19 (dom)	
- Al. Franciszka Żwirki i Stanisława Wigury 93 (gmach Wydziału Geologii Uniwersytetu Warszawskiego)	

b) ochronę elewacji od strony ulicy, placu lub terenu zieleni – zachowanie podziału i detali; dopuszcza się możliwość ocieplenia elewacji pod warunkiem spełnienia warunków dotyczących ochrony podziału i detali elewacji”.

budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu, jako budynki objęte ochroną:	pozostałych budynków położonych w strefie KZ-C oznaczonych na rysunku planu, jako budynki objęte ochroną:
- ul. Stefana Stefana Banacha 16 (dom)	- ul. Baśniowa 6
- zespół zabudowy ul. Białobrzezka 30, 32, 34, ul. Częstochowska 11/15, ul. Baśniowa 1, 3, 5, 4, 6, 8, ul. Rokosowska 2, 4	- ul. Baśniowa 8
- ul. Siewierska 10 (dom)	

Natomiast w ustaleniach szczegółowych tekstu tego planu dla wydzielonych terenów nie zawarto już żadnych dodatkowych informacji dotyczących budynków objętych zapisami **rozdziału 7**. Zawierają one jednak często następujące odesłanie z zakresu „szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu”: „Strefa ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego Ochota – Grójecka I, wg par. 9 ust. 3”. Pełna treść całego ww. planu, w tym rysunek i rozdział 7, jest dostępna na stronie www: https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2009/206/6045/Akt.pdf

PLAN MIEJSCOWY REJONU UL. OPACZEWSKIEJ

Plan miejscowy rejonu ul. Opaczewskiej został uchwalony już ponad 12 temu i nie był od tego czasu aktualizowany. Tylko jego północna część (tj. tereny położone pomiędzy ulicami Opaczewską i Bitwy Warszawskiej 1920 r.) zawiera ustalenia istotne dla terenu objętego niniejszym poradnikiem. Poniżej schematyczny rysunek północnej części planu, a na następnej stronie fragment oryginalnego rysunku planu.





W tekście znajduje się **rozdział 7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

„§ 9. (...) 5. Wyznacza się granicę strefy ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego obejmującej teren Zespołu Opaczewska, Piotrkowska, Dunajeczka – tereny: B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B3.1, C1.6, C1.8, C1.9, C2.3, C3.1, C3.3, C4.2, C5.1, C5.2, (...) 3ZP oraz ulice: Opaczewska 1KDL, Białobrzaska 2KDL, Elizy Orzeszkowej 4KDL, Dobosza 1KDD, Piotrkowska 2KDD, Mątwicka 3KDD, Dunajeczka 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu; dla terenów objętych strefą określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:

- 1) ustala się ochronę istniejącego rozplanowania: przebiegu i ukształtowania ulic, placów, skwerów i terenów zieleni urządzonej;
- 2) ustala się zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy kształtującej pierzeje przestrzeni publicznych lub uzupełnienie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) ustala się zachowanie i uzupełnienie zieleni przyulicznej, a w szczególności szpalerów drzew”.

W ustaleniach szczegółowych także zawarto dla wielu terenów następujące odesłanie z zakresu „szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu”: „Strefa ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego obejmującej teren Zespołu Opaczewska, Piotrkowska, Dunajeczka – wg par. 9 ust. 5”. Pełna treść całego ww. planu, w tym rysunku i rozdziału 7 jest dostępna na stronie [www: https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2012/2862/akt.pdf](https://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2012/2862/akt.pdf)

PLAN MIEJSCOWY REJONU PL. NARUTOWICZA

Plan miejscowy rejonu pl. Narutowicza uchwalono nieco ponad dwa lata temu, więc nie wymaga aktualizacji ze względu na zmia-

ny odnośnych przepisów. Poniżej schematyczny rysunek tego planu.



W tekście znajduje się obszerny **rozdział 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**. Poniższy skrót obejmuje ustalenia dotyczące chronionych terenów i budynków mieszkalnych.

„§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wskazuje się na rysunku planu budynki oraz granice obszarów i terenów wpisanych do rejestru zabytków podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) układ urbanistyczny pl. G. Narutowicza – 1.KZ-RZ;
- 2) układ urbanistyczny i zespół budowlany wraz z zielenią – Kolonia Lubeckiego – 2.KZ-RZ;
- 3) wieloprzestrzenne założenie urbanistyczne – oś założenia Stanisławowskiego; (...)
- 5) dom, „Reduta Wawelska” przy ul. Uniwersyteckiej 1;
- 6) dom, SM Inżynierów Ministerstwa Kolei Żelaznych i Komunikacji, „Reduta Wawelska”, ul. Mianowskiego 15;
- 7) dom, Fabryka Wyrobów Tytoniowych Państwowego Monopoli Tytoniowego przy ul. Kaliskiej 1;
- 8) dom przy ul. J.U. Niemcewicza 5A;
- 9) dom Kolonia im. Lubeckiego, willa wraz z działką przy ul. J. Mianowskiego 3;
- 10) dom, willa wraz z działką przy ul. Raszyńskiej 48;

- 11) Dom Pocztovej Kasy Oszczędności wraz z oficynami i terenem posesji przy ul. Filtrowej 68;
- 12) ogrodzenie Domu Izb Rzemieślniczych pw. św. Antoniego Padewskiego wraz z terenem posesji przy ul. Barskiej 4;
- 13) Dom Izb Rzemieślniczych pw. św. Antoniego Padewskiego wraz z terenem posesji i ogrodzeniem, przy ul. Barskiej 4;
- 14) Dom SBM Profesorów Wolnej Wszechnicy Polskiej wraz z terenem posesji przy ul. Grójeckiej 43;
- 15) Zespół budowlany – zespół domów dochodowych Zakładu Ubezpieczeń Społecznych przy ul. Filtrowej 62 (ul. J.U. Niemcewicza 3) wraz z terenem posesji.

2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego:

1) układu urbanistycznego i zespołu budowlanego wraz z zielenią – Ochota – Grójecka I z wyłączeniem terenu zamkniętego położonego przy ul. Sękocińskiej 8 – 1.KZ-C;

2) układu urbanistycznego i zespołu budowlanego wraz z zielenią – Ochota – Wawelska z wyłączeniem terenu zamkniętego położonego przy skrzyżowaniu ul. Wawelskiej i ul. Żwirki i Wigury – 2.KZ-C. 3. Dla terenów w strefach określonych w ust. 2:

1) nakazuje się nawiązanie rozplanowaniem zabudowy do historycznego układu ulic, z ich przedłużeniem i uzupełnieniem – zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów;

2) w przypadku realizacji nowej zabudowy nakazuje się nawiązanie formą bryły, gabarytami, w tym wysokością zabudowy, do istniejącej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i na zasadach ustalonych przepisami szczegółowymi dla terenów;

3) nakazuje się ochronę obiektów zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

4) nakazuje się utrzymanie istniejących skwerów i drzew, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

5) ustala się ochronę istniejących elementów zagospodarowania terenu o walorach historycznych oraz dopuszcza się ich wykorzystanie w nowym zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów. (...)

5. Wskazuje się, że oznaczone na rysunku planu objekty i obszary wymienione w ust. 6 ujęte są w gminnej ewidencji zabytków.

6. Ustala się ochronę, zgodnie z przepisami szczegółowymi, następujących obiektów zabytkowych i obszarów oznaczonych na rysunku planu jako: „objekty zabytkowe chronione ustaleniami planu” oraz „granica obszaru chronionego ustaleniami planu”:

- 1) domy przy ul. A. Asnyka nr: 2, 4, 6 i 8;
- 2) domy przy ul. T. Joteyki nr: 4, 6, 8, 10, 12, 13, 18, 20, 22 i 24; (...)
- 4) domy przy ul. J.U. Niemcewicz: 1, 19A;
- 5) dom, Dom mieszkalny ZUS przy ul. J.U. Niemcewicz 7/9;
- 6) dom, SM Pracowników SGGW przy ul. Z. Glogera 1;
- 7) dom, SM Młodych Architektów przy ul. Z. Glogera 2;
- 8) dom, SM „Nasz Kąt” przy ul. Z. Glogera 3;
- 9) dom, SBM „Bandera” przy ul. Z. Glogera 4;
- 10) dom, SM „Skarbowiec” przy ul. Z. Glogera 6;
- 11) domy przy ul. J. Korzeniowskiego 7 i 9;
- 12) dom, SM Inżynierów Ministerstwa Kolei Żelaznych i Komunikacji przy ul. A. Pługa 1;
- 13) domy przy ul. A. Pługa 3;
- 14) domy, Kolonia im. Lubeckiego przy ul. M. Mochneckiego: 3, 5, 7, 9, 11, 13, 27 i 29;
- 15) dom, SBM Mochneckiego 4 przy ul. M. Mochneckiego 4; (...)
- 19) domy, SM Pracowników Warszawskiej Dyrekcji Dróg Wodnych przy ul. M. Mochneckiego 17 i ul. J. Mianowskiego 24;
- 20) domy przy ul. M. Mochneckiego 21, 23, 25;
- 21) dom, SM Banku Polskiej Kasy Opieki S.A. przy ul. J. Mianowskiego 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18;
- 22) domy, Kolonia im. Lubeckiego przy ul. J. Mianowskiego 5, 7, 9;
- 23) domy, Kolonia im. Stanisława Konarskiego przy ul. J. Dantyszka: 1, 3;
- 24) domy przy ul. J. Dantyszka: 20 i 22;
- 25) domy, Kolonia im. Stanisława Konarskiego przy ul. A. Krzyckiego: 3; (...)
- 27) domy, Kolonia im. S. Konarskiego przy ul. M. Reja 4, 6; (...)
- 29) domy przy ul. Sękocińskiej: 3, 5, 6, 7, 7A, 7B, 11A, 13, 15 i 16;
- 30) dom, SMB „Budowisko” przy ul. Sękocińskiej 2; (...)
- 32) domy przy ul. Białobrzeszkiej 55, 62/64;
- 33) dom, SBM Urzędników Ministerstwa Przemysłu i Handlu „Barska” przy ul. Barskiej 3;
- 34) dom, Spółdzielnia Urzędników BGK przy ul. Barskiej 5; 35) domy, Osiedle Ochota I przy ul. Barskiej: 7/9, 11/13; (...)
- 37) dom, Kamienica L. Głębińskiego i rodziny Mieszkowskich przy ul. Barskiej 38;
- 38) domy przy ul. Kopińskiej: 4A, 4B; (...)
- 42) dom, oficyna Fabryki Wyrobów Tytoniowych Państwowego Monopolu Tytoniowego przy ul. Węgierskiej 1A;
- 43) domy przy ul. Kaliskiej: 5, 8/10;
- 44) dom, oficyna, Kamienica Chemiczno-Farmaceutycznych Zakładów Przemysłowo-Handlowych „Leon Nasierowski” wraz z oficyną przy ul. Kaliskiej 9;

- 45) dom, Kamienica J. Gezundheita i M. Binenfelda przy ul. Kaliskiej 13;
- 46) dom przy ul. Kaliskiej: 15;
- 47) dom, SBM „Budowisko” przy ul. Kaliskiej 17;
- 48) dom, Kamienica H. Bukowieckiego i M. Kossowskiego przy ul. Kaliskiej 18;
- 49) dom, Kamienica Marii Eleonory Rzący przy ul. Kaliskiej 19/21;
- 50) dom, Kamienica J. Rechnica przy ul. Kaliskiej 20;
- 51) dom, Kamienica Józefa Kędzierskiego przy ul. Kaliskiej 22;
- 52) domy przy ul. Andrzejowskiej: 3, 4, 5 i 6/8;
- 53) dom, Kamienica Marcina Weinfelda przy ul. Grójeckiej 27;
- 54) domy przy ul. Grójeckiej 28/30, 31A/33, 36;
- 55) dom, Kamienica Władysława Leśnieckiego przy ul. Grójeckiej 29;
- 56) dom, Kamienica Broszkowiczów przy ul. Grójeckiej 31;
- 57) dom, Kamienice Fryderyka Bomkowskiego przy ul. Grójeckiej 32;
- 58) dom, Kamienica L. Perlińskiej przy ul. Grójeckiej 34;
- 59) dom przy ul. Grójeckiej 38; (...)
- 61) dom, SM „Nasz Dom” Urzędników Państwowego Banku Rolnego przy ul. Grójeckiej 40;
- 62) dom, SM „Grójecka 40A” przy ul. Grójeckiej 40A;
- 63) dom, SM „Skarbowiec” przy ul. Grójeckiej 41;
- 64) dom, Dom Towarzystwa Akcyjnego Budowy Parowozów przy ul. Grójeckiej 42A;
- 65) dom, Pierwsza SBM Organizacji Inteligencji Polskiej przy ul. Grójeckiej 45;
- 66) domy przy ul. Słupeckiej: 1 (część budynku), 2A, 3, 5, 8, 9, 10 i 11;
- 67) dom, SM Pracowników Państwowego Monopolu Spirytusowego przy ul. Słupeckiej 4;
- 68) dom, SM „Osiedle Słoneczne” przy ul. Słupeckiej 7;
- 69) domy przy ul. Wawelskiej: 11A, 11B; (...)
- 72) dom, SM „Własna Siedziba” przy ul. Uniwersyteckiej 4; (...)
- 74) dom, Kolonia im. Lubeckiego przy ul. Uniwersyteckiej 6;
- 75) dom, Kolonia im. Stanisława Konarskiego przy ul. Raszyńskiej: 19, 21, 23, 25;
- 76) domy przy ul. Raszyńskiej: 50, 52, 54;
- 77) dom, SM „Własna Siedziba” przy ul. Raszyńskiej 56;
- 78) dom, SM „Własne Mieszkanie” przy ul. Raszyńskiej 58;
- 79) dom przy ul. Raszyńskiej 32/34;
- 80) dom, Kamienica Władysława Szatensztajna przy ul. Filtrowej 64;
- 81) dom, Dom Pocztovej Kasy Oszczędności przy ul. Filtrowej 70;
- 82) dom, SM Urzędników Ministerstwa Skarbu przy ul. Filtrowej 73;
- 83) dom, SM Nauczycieli Gimnazjalnych przy ul. Filtrowej 75;

- 84) dom, Pierwsza SBM Pracowników i Emerytów Najwyższej Izby Kontroli przy ul. Filtrowej 77;
 85) dom, Wspólnota Mieszkaniowa Pracowników Ministerstwa Przemysłu i Handlu przy ul. Filtrowej 79;
 86) dom, Dom Wspólnoty Mieszkaniowej Urzędników Ministerstwa Przemysłu i Handlu przy ul. Filtrowej 81;
 87) dom, Dom Spółdzielni Artystów-Plastyków przy ul. Filtrowej 83;
 88) dom, Dom Urzędników Ministerstwa Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego przy ul. Akademickiej 3”.

Natomiast w **rozdziale 2 Przepisy szczegółowe** zawarto dla tych terenów w granicach, w których istnieją obiekty zabytkowe (i jeśli teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej), ustalenia szczegółowe sformułowane zwykle w następujący sposób⁹:

„Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) dla obiektów zabytkowych chronionych ustaleniami planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- a) nakazuje się zachowanie budynku,
- b) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynku,
- c) zakazuje się zmiany układu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, przy czym dopuszcza się realizację okien połaciowych w dachu,
- d) nakazuje się zachowanie pierwotnej kompozycji i wystroju elewacji: podziałów, wysięgu gzymsów, faktury tynków lub rodzajów okładzin,
- e) nakazuje się stosowanie pierwotnej kolorystyki elewacji,
- f) zakazuje się usuwania i upraszczania istniejącego detalu architektonicznego na elewacjach, w tym balustrad balkonów i kształtu balkonów,
- g) nakazuje się zachowanie pierwotnej geometrii dachu,
- h) zakazuje się docieplania budynku mogącego spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylistycznych;

2) teren znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego I.KZ-C, w zasięgu której obowiązują przepisy § 7 ust. 2 i 3”.

Pełna treść całego ww. planu, w tym rysunku i § 7. jest dostępna na stronie: http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2022/7690/akt.pdf

PLAN MIEJSCOWY REJONU PL. ZAWISZY

Plan miejscowy rejonu pl. Zawiszy został uchwalony niecałe dwa lata temu, więc nie wymaga aktualizacji ze względu na zmiany odnośnych przepisów. Na kolejnej stronie schematyczny rysunek tego planu.

9 To przykład dla terenu oznaczonego symbolem A.2.MW.



W jego tekście znajduje się § 8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

„1. Wskazuje się na rysunku planu obiekty wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków:

- 1) Fabrykę Filcu i Kapeluszy „Kriegel, Wurfel i S-ka” przy ul. Tarczyńskiej 8 wraz z terenem działki, wpisane pod nr A-1495 decyzją z dnia 05.01.1991 r., zlokalizowane na terenie 4.U;
- 2) przystanek kolejowy Warszawa Ochota przy Al. Jerozolimskich 58, wpisany pod nr A-1593 decyzją z dnia 24.07.2020 r., zlokalizowany częściowo w obszarze planu na terenie 3.1.KD-Z Al. Jerozolimskie – odcinek wschodni.

2. Obejmuje się ochroną, zgodnie z przepisami szczegółowymi, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i oznacza się je na rysunku planu jako obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną w planie:¹⁰ (...)

3. Obejmuje się ochroną, zgodnie z przepisami szczegółowymi, następujące obiekty i oznacza się je na rysunku planu jako obiekty objęte ochroną w planie:

- 1) budynek przy ul. Grójeckiej 18/20 zlokalizowany na terenie 24.MW/U;
- 2) budynek przy ul. Grójeckiej 26 zlokalizowany na terenie 24.MW/U.

4. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji układu urbanistycznego KZ-E, zgodnie z rysunkiem planu, dla której:

¹⁰ W tekście planu wymieniono 23 takie obiekty, jednak nie można wykluczyć, że od czasu uchwalenia mpzp ujęto w GEZ kolejne obiekty położone w jego granicach, jednak nie są one objęte ochroną planistyczną.

1) ustala się zachowanie kompozycji urbanistycznej kwartałów zabudowy w zakresie rozplanowania budynków;

2) ustala się zachowanie i uzupełnienie zwartej tkanki zabudowy kamienic zlokalizowanych pomiędzy ulicami Tarczyńską i Raszyńską;

3) ustala się nawiązanie formą, gabarytami w tym wysokością, nowej zabudowy, do istniejącej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów.

5. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego wraz z osią widokową KZ-L, zgodnie z rysunkiem planu, dla której:

1) ustala się realizację stref nawierzchni wymagających szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi i szczegółowymi;

2) ustala się lokalizowanie elementów wyposażenia powtarzalnego lub akcentów przestrzennych w sposób podkreślający powiązania widokowe.

Natomiast w rozdziale 2 Przepisy szczegółowe - dla tych terenów w granicach których istnieją obiekty zabytkowe (i jeśli teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej), zawarto ustalenia szczegółowe sformułowane zwykle w następujący sposób¹¹:

„4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną w planie, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, oraz dla obiektów objętych ochroną w planie, o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 1 i 2:

1) zakazuje się nadbudowy;

2) zakazuje się rozbudowy, z wyjątkiem montażu wind osobowych na elewacjach od strony podwórza;

3) ustala się zachowanie, z zastrzeżeniem pkt 2, istniejących historycznych: układu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki, jednolitej kolorystyki okien, podziałów i sposobu wykończenia elewacji, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki, przy czym dla obiektu, o którym mowa w § 8 ust. 3 pkt 2 ustala się dodatkowo zachowanie historycznych: konstrukcji, detalu, materiałów i kolorystyki loggii oraz ich układu na elewacji;

4) dopuszcza się odtworzenie niezachowanych historycznych: podziałów elewacji, stolarki, detalu architektonicznego, materiałów i kolorystyki; zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji”.

Pełna treść całego ww. planu, w tym rysunku i § 8, jest dostępna na stronie: http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2023/720/akt.pdf

¹¹ To przykład dla terenu oznaczonego symbolem 24.MW/U.

PLAN MIEJSCOWY W REJONIE UL. BANACHA – OBSZAR A I B

Plan miejscowy w rejonie ul. Stefana Banacha – obszar A i B został uchwalony ok. roku temu, więc nie wymaga aktualizacji ze względu na zmiany odnośnych przepisów. Obejmuje on niewielki obszar, a do tego tylko jego niewielka część po północnej stronie ul. Banacha znajduje się w obszarze opisywanym w niniejszym poradniku. W granicach tych terenów znajdują się jednak tylko obiekty publiczne – w tym ujęty w GEZ (nr OCH34309) budynek Uniwersytetu Warszawskiego – Wydziału Geologii, zlokalizowany w granicach terenu A.3.UN. Poniżej fragment schematycznego rysunku tego planu, obejmujący tereny po północnej stronie ul. Banacha.



Pełna treść całego ww. planu, w tym rysunku i § 7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, jest dostępna na stronie [www:http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2023/10997/akt.pdf](http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2023/10997/akt.pdf)

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Większość obszaru dzielnicy Ochota, którego dotyczy poradnik, obejmują ustalenia mpzp. Jest to pięć planów miejscowych uchwalonych w okresie od 2009 r. do 2023 r., a więc zróżnicowanych co do aktualności oraz sposobu zredagowania przepisów dotyczących ochrony konserwatorskiej. Jednak w każdym z nich ustalenia dotyczące obiektów i/lub obszarów, w odniesieniu do których decyzje konserwatorskie (tj. wpis do RZ lub GEZ) były podjęte przed sporządzeniem planu, są obowiązujące i powinny być brane pod uwagę przed rozpoczęciem wszelkich działań projektowych i realizacyjnych związanych z obiektami i/lub obszarami wymagającymi uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Rekomendowane jest więc uzyskanie w Urzędzie Dzielnicy Ochota wypisu i wyrysu z planu, w którego granicach położony jest tego rodzaju obiekt i/lub teren. Istotne jest jednak to, że wymagania konserwatorskie będą ujęte tylko wtedy, gdy tego rodzaju decyzje zostały podjęte przed sporządze-

nieniem planu miejscowego. Im więc dawniej sporządzony został plan miejscowy, tym większe jest prawdopodobieństwo, że w późniejszym okresie zostały podjęte decyzje o wpisie do RZ lub GEZ, a to oznacza, że dotyczące ich ustalenia planu (np. możliwości nadbudowy obiektu lub uzupełnienia zabudowy obszaru) stały się nieaktualne.

Powyższe oznacza, że – co do zasady – MWKZ powinien w postanowieniu dotyczącym „projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego” (*vide*: przepis art. 39 ust. 1 Prawa budowlanego) sprawdzić jego zgodność z ustaleniami mpzp. W przypadku braku w mpzp tego rodzaju ustaleń postanowienie MWKZ jest także wymagane, jednak powinno ograniczać się do wymagań ochronnych wynikających z treści decyzji. Ponieważ ustalenia obowiązujących planów miejscowych zawierające wymagania konserwatorskie ze sfery ochrony obiektów i terenów zwykle nie są aktualizowane, to przed opracowaniem „projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego” w granicach omówionych planów miejscowych, należy sprawdzić, czy nie zostały podjęte kolejne decyzje konserwatorskie. Jeśli tak, to w odniesieniu do takich obiektów (i/lub terenów) należy uzyskać aktualne wytyczne konserwatorskie dotyczące zakresu i sposobu ochrony.



Widok na Stację Filtrów i kamienicę przy ul. Filtrowej 61. Fot. M. Majewski







Kamienica Spółdzielni Mieszkaniowej Oficerów WIG, ul. Filtrowa 61. Fot. M. Majewski



**KLUCZ DO ZIeleni
STAREJ OCHOTY**

ZIELEŃ STAREJ OCHOTY

Roślinność w mieście pełni różnorodne funkcje, a jej charakter, struktura oraz powierzchnia zajmowana przez zieleń wpływają na komfort życia mieszkańców.

„Trzeba podkreślić szereg zagadnień, których rozwiązanie uzależnione jest od stanu parków i zieleni. Są to:

- 1) Zagadnienie higieny ludności:
 - a) oczyszczanie powietrza przez rośliny,
 - b) higiena nerwów i oczu przez przerywanie zielenią monotonii szarości miejskiej;
- 2) Zagadnienie wychowania dziecka:
 - a) stworzenie warunków do rozwoju fizycznego,
 - b) stworzenie warunków do rozwoju psychicznego;
- 3) Zagadnienie walki ze skutkami bezrobocia:
 - a) przez produkcję żywności roślinnej w ogródkach działkowych,
 - b) przez zatrudnienie na plantacjach miejskich i na robotach ogrodowych bezrobotnych;
- 4) Zagadnienie wypoczynku ludności:
 - a) wygoda i zdrowie wypoczynku,
 - b) estetyka otoczenia;
- 5) Zagadnienia naukowe:
 - a) ogród szkolny botaniczny,
 - b) ogród szkolny zoologiczny;
- 6) Zagadnienie reprezentacji samorządu:
 - a) zdobienie placów, gmachów, urzędów samorządowych i państwowych,
 - b) działalność instrukcyjna dla różnych instytucji i delegatów z miast prowincjonalnych”.

Bardzo aktualnie, nie licząc archaizmów językowych, brzmią te słowa ze *Sprawozdania Komisji Rewizyjnej m.st. Warszawy. Wydział Ogrodniczy* sprzed blisko 90 lat. Współcześnie coraz bardziej ceni się walory fitoremediacyjne, produkcyjne i prozdrowotne miejskich nasadzeń. Wiążą się one również z ochocką zielenią.

W cytowanym wyżej opracowaniu Ochota została przyporządko-

wana do „dzielnicę I” wraz z reprezentacyjnymi przestrzeniami Śródmieścia, m.in. parkiem Ujazdowskim i Alejami Ujazdowskimi. Świadczy to o randze tutejszych kolonii Staszica i Lubeckiego oraz ówczesnych przedmieść dzielnicy. Po przyłączeniu do Warszawy w 1916 r. Ochota stopniowo traciła ogrodniczo-robotniczy charakter i nabywała coraz bardziej willowego i reprezentacyjnego sznytu, z czym wiązało się także kształtowanie zieleni. Kolonia Staszica była wręcz określana jako „ogrody Semiramidy”. Występowały tu liczne drzewa, krzewy i byliny, rośliny obficie kwitły i owocowały. Całość robiła wrażenie, a siatki grodzące parcele po kilku latach znikaly pod rozrośniętymi krzewami i pnączami. Mieszkańcy i przyjezdni cenili bujną i pachnącą zielenią. Podobno w latach 30. jeden z nabywców zapłacił więcej za wypielegnowany ogród niż za budynek, skromny i mały, ale jednak. Bogactwo i obfitość zieleni ten rejon zawdzięczał żyznej glebie – za czasów rosyjskich było to miejsce ćwiczeń kawalerii, a konie skutecznie użyźniły grunt. W zieleni obfitowała również Kolonia Lubeckiego.



Dom przy ul. Wawelskiej 16, 1937 r.
APW Referat Gabarytów



Dom przy ul. Wawelskiej 38/40, 1937 r.
APW Referat Gabarytów



Elewacja porośnięta kokornakiem i bluszczem, Kolonia Staszica, ul. Prokuratorska 11. Fot. M. Majewski



Elewacja porośnięta winobluszczem pięciolistkowym na rogu Solariego i bl. Ładysława z Gielniowa, Kolonia Staszica, odsłona kwietniowa i majowa. Fot. M. Majewski



Magnolie przy ul. Filtrowej 81, Kolonia Lubeckiego. Fot. M. Majewski



Zielone podwórko, ul. Uniwersytecka 1, Kolonia Lubeckiego. Fot. M. Majewski



Zielone podwórko, ul. Raszyńska 58,
Kolonia Lubeckiego. Fot. M. Majewski



Zielone podwórko, ul. Uniwersytecka 1, Kolonia
Lubeckiego. Fot. M. Majewski



Zielone podwórko, ul. Uniwersytecka 1, Kolonia
Lubeckiego. Fot. M. Majewski



Figura Matki Boskiej w otoczeniu różnorodnych
form zieleni, ul. Filtrowa 81. Fot. M. Majewski



Drugi Zespół Mieszkaniowy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ul. Niemcewicza 7-9. Fot. M. Majewski

Taki sposób kształtowania kolonii założonych w latach 20. XX w. wynikał z ówczesnych projektów rozwoju dzielnicy. Zgodnie z nimi Ochota miała być elegancka, spójna przestrzennie i dobrze skomunikowana. W procesie planowania zieleni była bardzo ważna. W ówczesnej Warszawie było jej zdecydowanie za mało, dlatego ochocką zieleni kształtowano z rozmachem. Aż do wybuchu wojny plany te były konsekwentnie realizowane. Skala zabudowy i znaczny stopień zazielenienia otoczenia kolonii Staszica i Lubeckiego czyniły je miejscami przyjaznymi do życia zgodnie z najlepszymi wzorcami projektowania miasta. Mieszkańcy i mieszkańcy pamiętający Ochotę sprzed wojny wspominali rośliny użytkowe znajdujące się w okolicy, np. żywopłot z pigwy na skwerze Wielkopolskim, morwy przy ulicach Reja i Wawelskiej, mirabelki na podwórkach, ulegalki, tarninę, głóg i czarny bez na Polu Mokotowskim. Ich kwiaty i owoce były chętnie zbierane.

W 1923 r. powstał ważny element układu urbanistycznego dzielnicy – pl. Narutowicza. Zieleni w kompozycji spełniała ważną funkcję, podkreślała jego układ oraz otwarcia widokowe, ponadto osłaniała otaczające plac budynki. Zieleniec w południowo-wschodniej części placu zaprojektowała w 1948 r. architektka krajobrazu Alina Scholtz. Do dziś częściowo zachował się jego pierwotny układ przestrzenny. Fragment ten także obecnie wyróżnia się z otoczenia, pomimo sukcesywnie uzupełnianych nasadzeń.



Zieleni na placu Gabriela Narutowicza. Fot. M. Majewski

W latach 30. aleja Grójecka (dziś ulica) zyskała wielkomięjski charakter dzięki porządnej nawierzchni i szpalerom drzew. Jak wynika z fotografii z tamtego okresu, posadzono drzewa o pokroju klonów pospolitych.

Zieleń była jednym z elementów nigdy niezrealizowanej dzielnicy im. Józefa Piłsudskiego (dziś park im. J. Piłsudskiego – Pole Mokotowskie). Jej charakter był dopasowany do monumentalnego stylu całego założenia. Za to dzielnica akademicka – Dzielnica Nauki planowana na obrzeżach Pola Mokotowskiego – została zrealizowana fragmentarycznie i nie wiąże się z nią przemyślany system terenów zieleni publicznej i półpublicznej. Obiekty zlokalizowane przy ul. Wawelskiej, czyli Żeńskie Gimnazjum im. Juliusza Słowackiego (dziś VII LO im. Juliusza Słowackiego), Akademia Nauk Politycznych (dziś Krajowa Szkoła Administracji Publicznej), Gmach Dyrekcji Naczelnej Lasów Państwowych (dziś budynek Ministerstwa Klimatu i Środowiska), nie mogą poszczycić się zielenią na wysokim poziomie. Natomiast Gmach Chemii przy ul. Pasteura (dziś Wydział Chemii UW) zwraca uwagę porośniętą winobluszczem elewacją frontową, zaś Instytutowi Radowemu (dziś Narodowy Instytut Onkologii) towarzyszy ogród. Otwarcie Instytutu w maju 1932 r. uświetniła jego pomysłodawczyni Maria Skłodowska-Curie. Uczona oraz prezydent Ignacy Mościcki posadzili dwa graby. Rzeczonych drzew już nie zobaczymy, chociaż pozostała część grabowego szpaleru rośnie do dziś. Za to czasy budowy pamięta klon jawor Maria w ogrodzie Instytutu. To drzewo pomnikowe ma ponad 120 lat i jest jednym z elementów ścieżki edukacyjnej poświęconej noblistce. Na szczególną uwagę i troskę zasługuje aleja lipowa wzdłuż ul. Żwirki i Wigury posadzona w latach 30. Została ona wytyczona przez architekta i urbanistę Antoniego Jawornickiego i od blisko 40 lat ma status pomnika przyrody.



Klon jawor Maria. Fot. W. Kmieć

Nowe tereny zieleni powstawały na Starej Ochocie również w okresie międzywojnia. W roku 1934 zrealizowano skwer Marii Skłodowskiej-Curie projektu Stanisława Zadora-Życieńskiego, w 1938 r. Zielieniec Wielkopolski projektu Zygmunta Hellwiga. Według planów tędy miała biec al. Wielkopolska łącząca Wołę z Mokotowem, z gwiazdzystym placem w dzielnicy reprezentacyjnej na Polu Mokotowskim. Obecnie na terenie Zieleńca Wielkopolskiego



Drugi Zespól Mieszkaniowy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ul. Niemcewicza 7-9. Fot. M. Majewski

wyróżniają się dwa jesiony wyniosłe (*Fraxinus excelsior*) o obwodach przekraczających 430 cm. Drzewa te mają ponad 200 lat. „Ochota zarówno rozplanowaniem, jak zabudową, może słusznie być uważana za jedną z najlepiej i najpiękniej przemyślanych dzielnic przedwojennej Warszawy” – tak oceniono miejsce w 50. numerze tygodnika „Stolica” w 1950 r.

Po wojnie, identycznie jak w przypadku pozostałych obszarów Warszawy, po dawnej zieleni niewiele zostało. Zniszczeniu uległo 44% drzew przyulicznych. Na terenach zieleni destrukcja była jeszcze większa, sięgała nawet 80%. Po wojnie stopniowo dzielnica zazieleniała się na nowo. Nasadzenia pełniły ważną rolę w powstałym w latach 50. w duchu socrealizmu osiedlu Ochota I. Kwartale zabudowy pomiędzy ulicami Grójecką, Kopińską, Szczęśliwicką a Bitwy Warszawskiej 1920 r. są duże i regularne. Każdy z nich jest wysoczny zielenią z dużym udziałem zarówno nasadzeń przyulicznych, jak i tych pomiędzy budynkami. Oś kompozycyjna układu to dzisiejsza ul. Baśniowa, prowadzona prostopadle do ul. Grójeckiej i podkreślona alejowym układem kasztanowców. Współcześnie jest ona mniej czytelna, nie kończy się ośrodkiem kulturalno-oświatowym, tylko terenem rekreacyjnym – pl. Baśniowym (wspomnianym wcześniej).



Plac Baśniowy. Fot. W. Kmieć

Bardziej wyraźna jest druga oś kompozycyjna rozpoczynająca się w miejscu wejścia na teren osiedla, przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r., i prowadzona ul. Białobrzeską. Jest to szeroki pas zieleni, gdzie obecnie rosną kasztanowce, klony srebrzyste, jarzęby, jabłonie oraz liczne krzewy, w tym formowane żywopłoty. Prawdopodobnie w latach 90. posadzone zostały szpalery klonów pospolitych odmiany *Globosum*, które teraz są dobrze rozrośnięte



Plac Baśniowy. Fot. W. Kmieć

i wpisują się w regularny układ kompozycyjny. Projektantom osiedla¹ zależało na otwarciach widokowych podkreślonych przez zieleń wysoką i duże płaszczyzny trawnika. Współcześnie spacerujemy po ulicy, której przebieg jest zaakcentowany przez szpalery drzew, grupy krzewów i żywopłoty, a boczne otwarcia widokowe są w znacznej mierze przesłonięte przez bujną zieleń.



Nasadzenia wzdłuż ulicy Biało-brzeskiej. Fot. W. Kmieć

Ciekawym przykładem kształtowania zieleni przy ośrodkach edukacyjnych jest otoczenie budynku przedszkola zlokalizowanego przy ul. Lelechowskiej 7. Duża powierzchnia ogrodu, duży udział drzew i zróżnicowanie form roślin czynią tę przestrzeń komfortową oraz interesującą dla dzieci.



Strefa wejściowa przedszkola przy ul. Lelechowskiej 7. Zieleni ma walory ozdobne, stanowi pożytki dla owadów oraz zapewnia korzystny mikroklimat. Fot. W. Kmieć

Z kolei kwartały zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ulicami Szczyliwicką, Bitwy Warszawskiej 1920 r. a Opaczewską charakteryzują

¹ Pracownia architektoniczna XVII „Miastoprojekt Stolica“ pod kierunkiem inż. arch. J. Malinowskiej. Skład osobowy pracowni: inż. inż. Z. Fafius, J. Nehrebecki, A. Jakubowska, A. Kowalska, I. Masłowska, R. Skorupska, techn. techn. I. Sianożęcka, H. Wierczyński, A. Szyperka i H. Wilczyńska.

się dość przypadkowym skomponowaniem zieleni. W tej przestrzeni wyróżnia się biegnąca na ukos ul. Opaczewska wraz ze skwerem Dobrego Maharadży. Rosną tu m.in.: dęby czerwone, kasztanowce, topole, wierzby, jarzęby, brzozy, klony polne i srebrzyste, morwy, jabłonie, bzy czarne, derenie, forsycje. Teren osiedla Aleje Jeruzolimskie Zachód z lat 60., zlokalizowany pomiędzy Alejami Jerozo-



Zieleń wzdłuż ulicy Opaczewskiej i na skwerze Dobrego Maharadży. Fot. W. Kmieć
limskimi a ulicami Grójecką, Niemcewicz i Sękocińską, ma fragmentarycznie zaprojektowane układy zieleni, np. szpalery wzdłuż Alej Jeruzolimskich czy zieleń osiedlową w okolicach ul. Spiskiej.



Wypielęgnowana zieleń na terenie osiedla położonego między ulicami Joteyki, Sękocińskiej i Kaliskiej stanowi wsparcie dla bioróżnorodności. Na zdjęciu widać również nowe nasadzenia drzew i rośliny ozdobne przy kapliczce. Fot. M. Majewski

Dla późniejszych lat powojennych charakterystyczne były fragmentaryczne i punktowe uzupełnienia zabudowy oraz pewna przypadkowość dotycząca kompozycji zieleni. Na plus wyróżniają się osiedla ze zróżnicowanym składem gatunkowym roślin,

w tym kwitnących, dobrze pielęgnowane. Widać tu zaangażowanie przejawiające się, po pierwsze, dbałością administratorów terenu o istniejącą zielen, po drugie, obecnością ozdobnych nasadzeń – mikroogrodów, wyglądających jak wynik oddolnych działań.



Skromne nasadzenia przed Centrum Nowych Technologii. Fot. W. Kmieć

Brak spójnego myślenia o komponowaniu zieleni przejawiał się również po 1989 r. Jako przykład zieleni publicznej można tu przywołać otoczenie Centrum Nowych Technologii, czyli nową odsłonę uzupełniania Dzielnicy Nauki / Dzielnicy Wiedzy. To połąć betonu z niewielkimi kwadratami porośniętymi krzewami oraz samotnym platanem.

Na początku XXI w. w zieleniec na pl. Narutowicza został wkomponowany pomnik patrona placu. W najbliższej przyszłości planowane są kolejne zmiany, będące wynikiem konkursów na opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego pl. Narutowicza² oraz na oprawę architektoniczno-rzeźbiarską popiersia, które ma zostać przeniesione w centralny rejon³.

Poszanowanie istniejącej zieleni oraz kompozycja wprowadzonych nasadzeń grały ważną rolę w wytycznych konkursowych dla obu projektów. Obecnie przestrzenie komunikacyjne Starej Ochoty są zazielenione, chociaż udział drzew i krzewów w przypadku większych arterii, takich jak ulice Filtrowa czy Grójecka, mógłby być większy. Coraz częściej upominają się o to mieszkańcy.

W 2016 r. odbyły się konsultacje dotyczące „Zielonej ściany” planowanej wzdłuż ul. Wawelskiej, związane z projektem złożonym przez mieszkankę do budżetu partycypacyjnego. Układ nowych nasadzeń został zaplanowany wzdłuż północnej pierzei ulicy na odcinku 2,2 km, od al. Niepodległości do ul. Grójeckiej. Inwestycja miała na celu poprawę jakości życia mieszkańców poprzez zmniejszenia poziomu odczuwania hałasu, poprawę jakości powietrza oraz walorów estetycznych miejsca. Przy ul. Wawelskiej posadzono ponad 27 tys. roślin, krzewów, pnączy

² Konkurs na opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego placu Narutowicza – Dawos sp. z o.o., LUWE Architektki Łukasz Węclawski.

³ Konkurs na oprawę architektoniczno-rzeźbiarską pomnika Gabriela Narutowicza – pierwsza nagroda arch. Józef Gałązka i Urszula Prokop.



„Zielona ściana” wzdłuż ulicy Wawelskiej – efekt oddolnej inicjatywy mieszkańców oraz ich aktywności podczas konsultacji społecznych. Przy ulicy Wawelskiej posadzono ponad 27 tys. roślin, krzewów, pnączy i bylin, towarzyszą one chodnikowi oraz oddzielają go od ruchliwej i głośnej ulicy. Fot. M. Majewski

i bylin⁴. Charakter nasadzeń nawiązuje do przedwojennego charakteru ulicy, uwiecznionego na zdjęciach z 1937 r. W 2017 r. zostały przeprowadzone konsultacje społeczne „Żywopłoty zamiast niektórych słupków na Grójeckiej”⁵. Inspiracją dla obu działań partycypacyjnych były projekty zgłoszone do budżetu obywatelskiego.



Park Marii Skłodowskiej-Curie po rewitalizacji. Fot. W. Kmieć

4 Konsultacje społeczne: Fundacja Na Miejscu, projekt koncepcyjny: zespół architektów krajobrazu Katedry Sztuki Krajobrazu SGGW w Warszawie, projekt wykonawczy i realizacja: Palmiett pracownia architektury krajobrazu.

5 Konsultacje społeczne: Mediatorzy.pl.

W 2002 r. zaaranżowano teren rekreacyjny na pl. Baśniowym, gdzie place zabaw, boisko oraz teren wypoczynkowy są wpisane w zielen⁶. W roku 2023 park Marii Skłodowskiej-Curie po rewaloryzacji odzyskał swoją świetność. Prace projektowe zostały poprzedzone konsultacjami społecznymi⁷. Zgodnie z potrzebami mieszkańców bardziej wyeksponowano pomnik Marii Skłodowskiej-Curie, urządzono strefę sportu oraz zmodernizowano plac zabaw, poprawiono jakość oświetlenia, zrealizowano tętnię solankową, dodano różnorodne elementy umebliowania oraz nasadzenia, z uwzględnieniem nasadzeń ozdobnych w całym założeniu oraz izolacyjnych od strony ul. Wawelskiej.



Zielen wysoka na skwerze Sue Ryder. Topolowa aleja, kasztanowiec i krzewy w tle. Fot. M. Majewski

W 2006 r. z Zielenca Wielkopolskiego wydzielono skwer Sue Ryder, gdzie rośnie Robinia pseudoacacia Rozynskiana – odmiana ze szkółek podzameckich, najznamienitszych w polskim ogrodnictwie. W ostatnich latach powstały: skwer J.K. Skanderberga, skwer Rodziny Wolskich, skwer Ziemi Aniołów (z pomnikowym dębem szypułkowym), które uzupełniają system zieleni publicznej Ochoty.

Świadome kształtowanie zieleni wpisanej w układ urbanistyczny Ochoty ma korzenie sięgające lat 20. XX w. Współcześnie szczególnie ważne jest nawiązywanie do międzywojennych dobrych praktyk promowanych przez Wydział Ogrodniczy Komisji Rewizyjnej m.st. Warszawy.

6 Proj. arch. kraj. Sławomir Aniol.

7 Proces konsultacyjny: Centrum Doradztwa Strategicznego z Krakowa s.c.; projekt rewaloryzacji parku: ARK Architektura i Krajobraz.



Zieleń wysoka na skwerze Sue Ryder. Fot. M. Majewski

OGÓLNE WYTYCZNE DO KSZTAŁTOWANIA ZIELENI:

- stosowanie drzew, krzewów oraz bylin odpornych na trudne warunki miejskie i zmiany klimatu (porównaj Wytyczne do kształtowania doborów gatunkowych zawarte na końcu tego rozdziału);
- uzupełnianie zielonej infrastruktury, czyli systemowe podejście do nasadzeń zieleni przyulicznej, osiedlowej, parków, skwerów oraz ogrodów przydomowych;
- dopasowanie nasadzeń do stylu architektury (klasycystyczny, modernistyczny, socrealistyczny, socmodernistyczny, współczesny) i charakteru otoczenia, czerpanie z dobrych zieleniarskich wzorców międzywojnia oraz lat 50., w czym może pomóc przegląd archiwalnych zdjęć, np. w tygodniku „Stolica”, Narodowym Archiwum Cyfrowym etc.;
- zazielenianie przestrzeni przy budynkach zabytkowych, również w ramach działań podejmowanych oddolnie przez mieszkańców, pod względem kompozycji i doboru gatunków nawiązujące do określonego okresu historycznego;
- wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni wysokiej, czyli drzew wzdłuż ulic, na osiedlach, na dziedzińcach, w ogrodach;
- wprowadzanie różnorodnych krzewów, pnączy oraz rabat bylinowych z uwzględnieniem gatunków stanowiących pożytek dla zwierząt, zwiększających poziom bioróżnorodności, w tym wprowadzanie roślin owocujących stanowiących pożytek dla ludzi. „Jadalna Ochota” to dobra odpowiedź na budowanie ludzkiego dobrostanu psychicznego oraz potencjalne sytuacje kryzysowe;
- unikanie sadzenia drzew karłowatych lub szczepionych o zwartych, nienaturalnych pokrojach, gdyż ich wygląd nie pasuje do kontekstu krajobrazowego Starej Ochoty;
- stosowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury z wykorzystaniem powierzchniowej retencji miejskiej (SPRiM), tj. rowów bioretencyjnych i infiltracyjnych, mokrych ogrodów deszczowych w gruncie i w pojemnikach, niecek bioretencyjnych, oraz innych rozwiązań: nawierzchni przepuszczalnych, podłoży strukturalnych, zielonych dachów i ścian porośniętych pnączami;
- ochrona istniejącej zieleni na terenie inwestycji i w bezpośrednim sąsiedztwie robót budowlanych poprzez wyznaczenie stref ochrony drzew i krzewów (SODiK), ograniczenie robót w SODiK do minimum oraz bezwzględna ochrona stref ryzyka korzeniowego. Zasięg strefy ochrony krzewów to obwód pnia mierzony na wysokości 1,30 m pomnożony przez 6,33 i wy-

rażony w metrach. Na przykład dla drzewa o obwodzie 100 cm będzie to 6,33 metra. Oczywiście wyznaczając taką strefę należy brać pod uwagę specyficzne uwarunkowania wynikające z lokalizacji i kontekstu otoczenia. Zasady ochrony zieleni powinny być zgodne z treścią Standardów ochrony zieleni w procesach inwestycyjnych na terenie m. st. Warszawy (materiały dostępne na stronie Zarządu Zieleni m. st. Warszawy);

- w miejscach, gdzie to możliwe, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej w strefach korzeniowych;
- optymalizacja warunków siedliskowych w bezpośrednim otoczeniu drzew poprzez zrębkowanie powierzchni, mikoryzowanie itp.;
- pielęgnacja i bieżący monitoring stanu fitosanitarnego drzew sędziwych oraz monitoring drzewostanu pod kątem ewentualnego ryzyka powodowanego przez drzewa;
- pozostawianie martwego drewna jako elementu wspierającego bioróżnorodność w miejscach, gdzie sytuacja terenowa na to pozwala;
- stosowanie elementów umeblowania związanych z zielenią (płotki / ograniczniki rabat, donice, trejaże) pasujących do otoczenia (spójnych z elewacjami budynków, nawierzchniami, zagospodarowaniem sąsiednich terenów) pod kątem zastosowanych materiałów, kształtów (stylu) oraz kolorystyki. Unikanie stosowania płotków drewnianych oraz plastikowych, jak również historyzujących;
- włączanie mieszkańców w procesy projektowe dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej, w tym zagospodarowanie terenów zieleni.

SZCZEGÓLWE WYTYCZNE DO KSZTAŁTOWANIA ZIELENI:

ZIELEŃ OGRODÓW PRZYDOMOWYCH

- ograniczenie liczby form pokrojowych drzew i krzewów oraz odmian o barwnym ulistnieniu we frontowej części ogrodów w celu zachowania harmonii;
- stosowanie pnączy do zazieleniania elewacji, murów, ogrodzeń z uwzględnieniem ograniczeń wynikających ze złego stanu technicznego elewacji; w przypadku budynków i ogrodzeń indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków uzgodnienie tych działań z konserwatorem;
- stosowanie żywopłotów zamiast ogrodzeń albo jako ich uzupełnienie;

- rezygnacja ze szpalerów z żywotników (tuj);
- stosowanie mniej typowych odmian gatunków rodzimych jako akcentów w kompozycji oraz elementów zwiększających bioróżnorodność;

ZIELEŃ OSIEDLOWA

- aranżacja miejsc wypoczynku i zabawy w otoczeniu zieleni;
- wprowadzanie gatunków roślin odpornych na suszę w celu ograniczenia podlewania lub wprowadzanie rozwiązań powierzchniowej retencji miejskiej z wykorzystaniem wody deszczowej;
- w miejscach, gdzie to możliwe, ograniczenie koszenia trawników w celu wspierania bioróżnorodności i zwiększenia odporności roślinności na suszę;

ZIELEŃ TOWARZYSZĄCA OBIEKTOM UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

- kształtowanie zieleni dopasowanej do funkcji obiektu, np. reprezentacyjnej, edukacyjnej, naukowej, kulturalnej, usług związanych ze zdrowiem, administracją;
- aranżacja miejsc wypoczynku w otoczeniu zieleni;
- stosowanie różnorodnych form nasadzeń i roślin stanowiących pożytki dla zwierząt;
- wybór gatunków roślin niewymagających skomplikowanych zabiegów pielęgnacyjnych, rezygnacja z automatycznego nawadniania na rzecz wykorzystania rozwiązań powierzchniowej retencji miejskiej (SPRiM);

ZIELEŃ PRZESTRZENI KOMUNIKACYJNYCH (ULICE I PLACE)

- stosowanie drzew w formie piennej o pokroju typowym dla drzew alejowych;
- tam, gdzie to możliwe, rezygnacja z form o kulistych oraz o wąskich, kolumnowych koronach;
- dobór gatunków z uwzględnieniem adaptacji do zmian klimatu;
- w ogródkach gastronomicznych i przy wejściach do punktów handlowo-usługowych oraz w przypadku innych form ogrodów tymczasowych stosowanie spójnych przestrzennie nasadzeń, w tym kwitnących krzewów i bylin;

ZIELEŃ PARKÓW I SKWERÓW

- uwzględnienie wartości historycznych, przyrodniczych oraz społecznych w projektowaniu nasadzeń;
- dostosowanie składu gatunkowego roślinności do trudnych warunków miejskich z uwzględnieniem adaptacji do zmian klimatu.

WYTYCZNE DO KSZTAŁTOWANIA DOBORÓW GATUNKOWYCH:

- proponowane przykładowe gatunki drzew: klon polny (*Acer campestre*), grusza droбноowocowa (*Pyrus calleryana*), lipa (*Tilia* sp.), jarząb szwedzki (*Sorbus intermedia*), głóg pośredni (*Crataegus ×media*), głóg Lavella odm. Carrieri (*Crataegus ×lavellei* Carrieri), platan wschodni (*Platanus orientalis*), śliwa wiśniowa (*Prunus cerasifera*), czeremcha pospolita (*Prunus padus*), dąb burgundzki (*Quercus cerris*);
- proponowane przykładowe gatunki krzewów: derenie (*Cornus* sp.), pigwowiec (*Chaenomeles* sp.), irga błyszcząca (*Cotoneaster lucidus*), ligustr pospolity (*Ligustrum vulgare*), lilak Meyera (*Syringa meyeri*), lilak pospolity (*Syringa vulgaris*), suchodrzew pospolity (*Lonicera xylosteum*), suchodrzew tatarski (*Lonicera tatarica*), porzeczka alpejska (*Ribes alpinum*), bez czarny (*Sambucus nigra*), forsycja (*Forsythia* sp.), róża dzika (*Rosa canina*), róża okrywowa w odmianach (*Rosa* sp.), tawuła (*Spiraea* sp.), śnieguliczka (*Symphoricarpos* sp.);
- proponowane przykładowe gatunki pnączy: bluszcz pospolity (*Hedera helix*), winobluszcz pięciolistkowy i trójklapowy i ich odmiany (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. tricuspidata*), milin amerykański (*Campsis radicans*), chmiel zwyczajny (*Humulus lupulus*), hortensja pnąca (*Hydrangea anomala* sp. *petiolaris*), wiciokrzewy (*Lonicera* sp.);
- proponowane przykładowe gatunki bylin: jeżówka purpurowa i odmiany (*Echinacea purpurea*), przetacznik kłosowy i odmiany (*Veronica spicata*), szalwia łąkowa i odmiany (*Salvia pratensis*), dąbrówka rozłogowa (*Ajuga reptans*), macierzanka piaskowa (*Thymus serpyllum*), miódunka ćma (*Pulmonaria obscura*), kocimiętka (*Nepeta* sp.).

Więcej o procedurach dotyczących zieleni, obowiązujących na terenach wpisanych do rejestru zabytków w broszurze informacyjnej opracowanej przez zespół Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków Praktyczny poradnik dla właścicieli zabytków. Procedury, s. 48–51,

<https://um.warszawa.pl/documents/63122/17533833/Procedury+2022.1.pdf/718c3505-c617-1ec8-533c-477dae432f-8c?t=1646651199627>

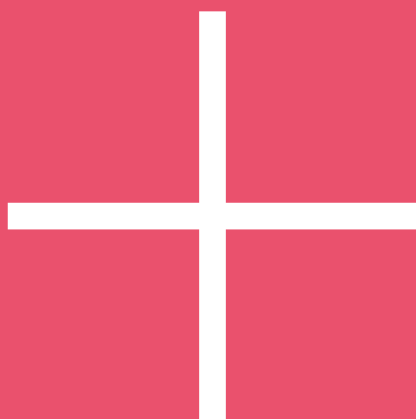


Elewacja willi w Kolonii Staszica przy ul. Solariego 3, arch. Józef Referowski, 1927 r. Fot. M. Majewski





Dom Urzędników Ministerstwa Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego, ul. Akademicka 3 Fot. M. Majewski



**DOBRE PRAKTYKI,
CZYLI
JAK TO SIĘ ROBI**

KATARZYNA DOMAGALSKA, KATARZYNA ONISK

REMONT KROK PO KROKU

Poniższy rozdział jest zbiorem wskazówek, na co należy zwrócić uwagę przy remoncie budynku, mając na uwadze spójny pod względem materiałów i zastosowanych technologii charakter zabudowy Ochoty oraz kwestie prawne dotyczące ochrony zabytków większej części dzielnicy. W rozdziale prezentujemy obiekty architektury poddane pracom remontowym, które potraktować można jako przykłady dobrych praktyk. Liczymy na to, że zaprezentowane przykłady będą inspiracją do kontynuowania dobrej tradycji dbania o zabudowę tej dzielnicy. Prezentujemy również przykładowe budynki przed remontem, aby wskazać, jak zachować wartości pierwotnej formy i idei architektury oraz na co zwracać uwagę podczas wyboru materiałów i wykonawców prac.

PRACE REMONTOWE – ELEWACJE

ELEMENTY, NA KTÓRE NALEŻY ZWRÓCIĆ UWAGĘ PRZY REMONCIE ELEWACJI:

- **Plastyka i kompozycja elewacji**

Głównym środkiem wyrazu architektury jest bryła. To, co podkreśla i urozmaica bryłę budynku, to plastyka elewacji, która kształtowana jest przez rytm podziałów, kompozycję układu otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie odpowiednich materiałów wykończeniowych oraz innych detali.

Należy zachować oryginalny układ wszystkich elementów wystroju, kształt okien, drzwi, balkonów i pozostałych detali architektonicznych, oryginalną kolorystykę i kompozycję geometryczną elewacji.

- **Kolorystyka i faktura elewacji**

Należy zachować kolorystykę elewacji z pierwotnego projektu, do czego niezbędne jest wykonanie badań konserwatorskich. Stosowane na elewacjach tynki barwione w masie miały kolory „naturalne”, nawiązujące do odcieni kamieni. Nie wolno pokrywać farbą okładzin ceramicznych i kamiennych oraz tynków szlachetnych.

W przypadku renowacji elewacji trzeba pamiętać o fakturze tynków i przywracać ją poprzez odpowiednie opracowanie, wykończenie powierzchni.

• **Materiały wykończeniowe**

Na elewacjach budynków Ochoty występują głównie tynki szlachetne, ściany były też oryginalnie malowane, rzadziej stosowano okładziny klinkierowe, bardzo rzadko – okładziny kamienne. Większość zabytkowych obiektów architektonicznych była wielokrotnie remontowana, dlatego obecnie często pierwotne wykończenie nie jest widoczne. Oryginalne opracowania ścian są zakryte przez wtórne przemurowania i przemalowania. Aby dobrze przygotować projekt remontu, należy wykonać konserwatorskie badania stratygraficzne tynków (przeprowadzone przez konserwatora) i warstw malarskich, które pozwolą rozpoznać strukturę zabytku, określić, jak pierwotnie wyglądał budynek.

Nie należy malować tynku szlachetnego, niszczy to jego walory estetyczne – zakrywa kolorowe kruszywo i powoduje spłaszczenie faktury. Trzeba podejmować próby zachowania oryginalnego tynku. Obowiązkowo trzeba odtworzyć detal, pierwotne podziały architektoniczne.

Wszystkie stosowane zabiegi konserwatorskie muszą być odwracalne i należy być ostrożnym w stosowaniu nowoczesnych, nie do końca sprawdzonych materiałów. Starzeją się one zupełnie inaczej niż materiały mineralne. Mają wiele zalet, jednak należy ich używać ze świadomością zagrożeń i ograniczeń, istnieje ryzyko ujednolicenia obiektów przez uzyskiwanie zbyt równej i wygładzonej faktury, odmiennej od historycznej.

Materiały współczesne mogą ulegać zniszczeniu na skutek eksploatacji budynków, czynników naturalnych, skażeń biologicznych, soli wnikaających do ścian z gruntów i wód opadowych, zanieczyszczenia atmosferycznego spalania paliw stałych z fabryk, ze spalin samochodów, pyłu z ruchu kołowego, smółek czy sadzy.

1. WYKOŃCZENIE TYNKIEM SZLACHETNYM

DLACZEGO TYNK JEST WAŻNYM ELEMENTEM BUDYNKU?

• **Spełnia funkcje techniczne:**

- zabezpiecza powierzchnię elewacji przed wpływem czynników atmosferycznych;

- wyrównuje powierzchnię lica elewacji;
- chroni elementy łatwopalne przed działaniem ognia i wysokich temperatur;
- utrzymuje właściwy mikroklimat we wnętrzu budynku. Przez swoją porowatość szybko i łatwo pochłania lub oddaje wilgoć do powietrza, jest to tzw. oddychanie tynku. Przekłada się to na stan zdrowia i komfort mieszkańców budynku. Degradacja tynków może wpływać na pogorszenie wartości użytkowych i obniżenie trwałości całego obiektu lub jego części.

- **Spełnia funkcje estetyczne:**

- podkreśla formę i bryłę budynku;
- umożliwia uzyskanie różnorodnych faktur dzięki modelowaniu powierzchni tynku i wprowadzeniu podziałów (boniowanie), detali;
- oddziałuje barwą na otoczenie urbanistyczne;
- nadaje elewacjom głębię.

Przy tynkach prowadzi się prace konserwatorskie, restauratorskie i budowlane:

- konserwatorskie – zabezpieczenie, utwalenie i zahamowanie procesów destrukcyjnych;
- restauratorskie – odnowienie, odtworzenie, uzupełnienie w celu doprowadzenia obiektów zabytkowych do pierwotnego stanu, działania przywracające wcześniejszą formę architektoniczną, wartości artystyczne i użytkowe;
- budowlane – prace techniczne, wymiany, naprawy, remonty.

Naprawę tynków szlachetnych wykonuje specjalista – konserwator zabytków, który rozpoznaje przyczyny zniszczeń tynków, analizuje skład istniejących tynków, właściwości chemiczne, fizyczne i mechaniczne. Następnie dokonuje on wyboru profesjonalnych narzędzi i metod do usunięcia usterek, uzupełniania ubytków, zabezpieczania/utrwalania i wzmacniania tynków oraz uodpornienia tynku na procesy destrukcji. Najczęściej spotykane uszkodzenia tynków to: zarysowania i spękania, odspojenia, osłabienia przy czepności, odpryski i pęcherze, zabrudzenia, rozsadzanie.

2. MALOWANIE I ODTWARZANIE KOLORYSTYKI.

Fasady budynków dawniej malowane były farbami mineralnymi. Najczęściej używano wapna, które ze względu na alkaliczny charakter ma też właściwości odkażające. **W trakcie dzisiejszych remontów istotne jest używanie farb tworzących powłoki przepuszczalne dla pary wodnej. Kolorystykę zabytkowych fasad określa się w takcie badań konserwatorskich.**

3. UŻYCIE OKŁADZIN CERAMICZNYCH

Okładziny z ceramiki stosowane w budynkach z okresu dwudziestolecia międzywojennego nie ulegają większym zniszczeniom ze względu na bardzo dobrą jakość wykonania i wytrzymałość.

W celu utrzymania ich w dobrym stanie należy je regularnie myć. W przypadku uszkodzeń konieczne jest przeprowadzenie naprawy metodami konserwatorskimi. Ubytki trzeba uzupełnić płytkami wykonanymi w miarę możliwości z podobnego materiału.

4. WYKOŃCZENIE CEGŁĄ CEMENTOWĄ

Cegły cementowe na elewacjach zachowały się w bardzo różnym stanie. Ich obecny stan jest wypadkową jakości cegły, sposobu jej produkcji, warunków atmosferycznych, czynników historyczno-społecznych (wojna, wandalizm). Najczęściej silnym zniszczeniom ulegają najbardziej wysunięte krawędzie cegieł, czyli te zastosowane do dekoracji. Konserwacja przy złym stanie zachowania cegieł może się okazać wyzwaniem konserwatorskim i remontowym, ale przy dzisiejszych technologiach jest możliwa. Prace naprawcze powinny być wykonywane przez doświadczonych konserwatorów zabytków.

Na co należy zwrócić uwagę przy naprawie elewacji z cegieł cementowych:

- konieczne jest uzupełnienie zniszczonych lub brakujących cegieł poprzez wmurowanie nowych – wykonanych metodą prefabrykacji;
- ważne jest rozpoznanie łączenia spoiw i kruszyw;
- należy przeprowadzić oczyszczanie cegły.

5. ZACHOWANIE DETALI RZEŹBIARSKICH I SZTUKATORSKICH

W budynkach Ochoty spotyka się często detale o indywidualnym, artystycznym charakterze, wykonane w różnych technikach.

Należy je zachować w formie oryginalnej, a w wyjątkowych przypadkach odtworzyć z zachowaniem pierwotnych wymiarów i formy. Każdy z nich podlega osobnym zasadom ochrony i konserwacji.

6. BALKONY I LOGGIE

Balkony i loggie podkreślają rytm elewacji budynków, są elementem kompozycji elewacji i architektury. Nie należy zabudowywać balkonów i loggii, może to zdegradować zabytkową wartość budynku.

7. ZACHOWANIE ORAZ WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ

Okna stanowią jeden z najważniejszych elementów elewacji.

Układ i proporcje otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach oraz ich gabaryty wymiarowe i szpory oddziałują na całość kompozycji. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej we wszystkich budynkach, nie tylko tych wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków, wymaga pozwolenia MWKZ, kwalifikuje się jako remont i konieczne jest posiadanie pozwolenia na budowę.

Należy zachować istniejące podziały, oryginalne materiały i kolorystykę stolarki w elewacji. Dlatego w przypadku wymiany okien w budynkach wielorodzinnych powinno się zastosować wspólną strategię obowiązującą właścicieli wszystkich lokali. Powinny to być działania nadzorowane przez zarządców wspólnot. Należy zamawiać okna u jednego producenta, o spójnej stylistyce i materiale. Trzeba pamiętać, że nowe okna mają większe przekroje, dlatego warto szukać takich profili, które są zbliżone do wymienianych. Proponowanym rozwiązaniem w przypadku budynków zabytkowych jest pozostawienie oryginalnej stolarki i poddanie jej konserwacji. Zdarza się, że nie zauważamy, iż okna są w dobrym stanie i ze względu na jakość wykonania warto je pozostawić.

7. OCIEPLANIE BUDYNKU, CZYLI TERMOMODERNIZACJA

Domy z dwudziestolecia międzywojennego mają solidne mury, najczęściej grubości ok. 0,5 m. Straty ciepła „uciekającego” przez ściany zewnętrzne to tylko 20-30% ogólnych strat energetycznych budynku. Normatywy dotyczące termoizolacyjności przegród budowlanych zasadniczo nie obowiązują w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Wiele wartościowych budynków, w szczególności powojennych, nie jest wpisanych do rejestru zabytków – figurują natomiast w gminnej ewidencji zabytków. Zwolnienie tych obiektów z wymogów termoizolacyjności nie jest obligujące, jednak ochrona konserwatorska jest wystarczająco mocnym uzasadnieniem dla odstąpienia od ocieplania.

W budynkach zabytkowych nie ma obowiązku wykonywania certyfikatu energetycznego. Najlepiej jednak jest rozpoznać budynek podczas audytu energetycznego. To szczegółowy opis stanu budynku pod kątem jego paramentów cieplnych, czyli: systemu ogrzewania, podgrzewania ciepłej wody użytkowej, izolacji wszystkich przegród (ściany, dach), stolarki otworowej (okna i drzwi).

Dzięki badaniu kamerą termowizyjną możliwe jest określenie gdzie w budynku powstają tzw. mostki termiczne. W tych miejscach, na powierzchni ścian wewnątrz może kondensować się para wodna, a później mogą rozwijać się pleśnie i gdyby. Należy unikać ocieplania budynku styropianem. Pod grubą warstwą termoizolacji znika wiele elementów architektonicznych,

elewacje są zniekształcane i tracą proporcje. Należy pamiętać, że termomodernizacja to nie tylko ocieplanie ścian. Dobre efekty można też uzyskać przez ocieplenia poddaszy, zastosowanie izolacji termicznej i przeciwwilgociowej fundamentów czy modernizacji instalacji technicznych.



Kolonia Lubeckiego – obszar ograniczony ulicami: Filtrową, Wawelską, Grójecką, Akademicką i parkiem Wielkopolskim; arch. Antoni Jawornicki, Aleksander Sygietyński, Wacław Weker i Teofil Wiśniowski, 1924–1938

Wpisana do rejestru zabytków (dalej: RZ) jako „Kolonia Lubeckiego – układ i zespół budowlany wraz z zielenią” pod numerem A-1535 decyzją z 20 grudnia 1993 r.

1 Kamienica Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasze Ognisko” – ul. Filtrowa 69, 1925, ujęta w gminnej ewidencji zabytków (dalej: GEZ)

Remont rozpoczęty w lipcu 2024 r. z dotacji m.st. Warszawy. Warunkiem przyznania dotacji było wykonanie badań stratygraficznych tynków i warstw malarskich elewacji. Na podstawie odkrywek i badań laboratoryjnych próbek ustalono pierwotną kolorystykę budynku.



Fot. M. Majewski



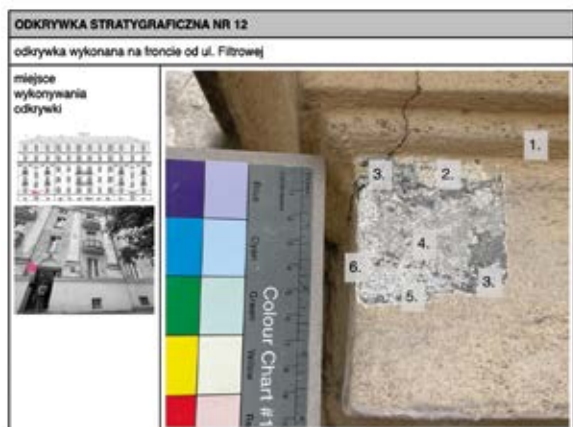
Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski



Nr warstwy	Opis warstwy	datowanie
1.	Wierzchnia warstwa malarska w kolorze jasnoszarym.	II poł. XXw. lub później
2.	Warstwa w kolorze białym, podkładowa.	II poł. XXw. lub później
3.	Warstwa w kolorze szarym, prawdopodobnie zacierka cementowa, zabrudzenia.	po 1945r.
4.	Warstwa malarska w kolorze jasnoszarym.	1925r.
5.	Warstwa podkładowa w kolorze białym.	1925r.
6.	Tynk wapienno-piaskowy, powierzchnia opracowana szorstko.	1925r.



DOKUMENTACJA BADAŃ KONSERWATORSKICH

Badania stratygraficzne
 elewacji budynku przy
 ul. Filtrowej 69.

Fot. odkrywka K. Onisk

Na makrofotografiach próbek
 pod mikroskopem widać, czy
 w warstwie są pigmenty, można
 też dostrzec oddzielające się war-
 stwy malarskie i zabrudzenia.

Fot. S. Svorová-Pawelkowiці



Do odtworzenia kolorystyki podano numery kolorów z wzorników. Na tej podstawie wykonywane zostały próbne wymalowania. Ostateczną kolorystykę ustalono podczas komisji konserwatorskich.
 Fot. K. Onisk

W przypadku odkrycia, że pierwotnie część elewacji była malowana na biało, do zabytkowych fasad zaleca się użyć przełamanej bieli, nie czystego koloru, co tworzy bardziej pożądany efekt. Współczesne farby mają inny charakter niż stosowane dawniej wapno i korzystniej jest dobrać przełamany ton bieli.

Na podstawie badań przy ul. Filtrowej 69 stwierdzono, że ściany zewnętrzne budynku zostały pokryte oryginalnie tynkiem wykonanym z zaprawy wapienno-piaskowej, malowanym w dwóch odcieniach w różnych partiach elewacji. Część cokołowa budynku miała kolor szary o ciepłym odcieniu. Barwa ta może przypominać szary piaskowiec, który był cenionym materiałem elewacyjnym początku XX w. i dwudziestolecia międzywojennego. W ten sposób pomalowany był też gzyms odcinający cokół i blendy nad wejściami do klatek schodowych. Wyższe partie najprawdopodobniej były jedynie bielone, bez różnicowania pilastrów i płaszczyzn ścian. Wszystkie elewacje domu (od ul. Filtrowej, boczne i podwórzowe) były malowane w analogiczny sposób.

Zachowane są ślady co najmniej kilku remontów, podczas których przemalowywano elewację. Odsłonięte w trakcie wykonywania odkrywek warstwy wtórne o spoiwie gipsowym i cementowym mogą mieć negatywny wpływ na budynek, ponieważ nie przepuszczają pary wodnej oraz mogą zasalać oryginalne porowate wyprawy wapienno-piaskowe. W trakcie planowanego remontu należy te warstwy usunąć.



Fot. M. Majewski

2 Kamienica Spółdzielnia Mieszkaniowa Oficerów WIG – ul. Filtrowa 59, arch. Antoni Dygat, 1925 Po remoncie



Fot. M. Majewski

Najwyższa kondygnacja mieszkalna mieszcząca się w mansardowym dachu kamienicy przy ul. Filtrowej 59 w 1944 r. uległa spaleniu. Po 1945 r. została przywrócona w bardzo prostej formie bez mansardowego dachu. Zmieniło to proporcje budynku. Usunięto również trójkątne naczółki (po trzy w każdym domu) ponad kłatkami schodowymi od strony elewacji frontowej. Działania te spowodowały, że wizualnie budynek wydaje się dziś znacznie bardziej przysadzisty, a nie smukły. Podczas remontu przywrócono oryginalną kolorystykę elewacji w kolorze szarym oraz starannie odtworzono lub przeprowadzono renowację detali metaloplastyki na elewacji i na kłatkach schodowych. Okna zachowały oryginalny trójdzielny podział. Zaleca się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej lub wymianę na okna drewniane zamiast PCV.



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski

**3 Kamienica Spółdzielnia Mieszkaniowa Oficerów WIG – ul. Filtrowa 61, arch. Antoni Dygat, 1925
Po remoncie**

W kamienicy przy ul. Filtrowej 61 przywrócono oryginalną kolorystykę i podziały elewacji. Zostały zachowane podziały okien oraz detale wzbogacające wystrój klatki schodowej.



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski

- 4 Dom Urzędników Ministerstwa Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego, ul. Akademicka 3, arch. Kazimierz Tołoczko, konstrukcja Stefan Bryła, 1925, ujęty w GEZ
Remont rozpoczęty w 2020 r. (elewacja od strony ul. Supińskiego)
Dotacja SKZ udzielona w latach 2021–2023: 607 860 zł**



Fot. M. Majewski

W trakcie remontu usunięto wtórny tynk fakturalny typu baranek. Poddano konserwacji zachowane stare tynki, które zostały podklejone i wzmocnione. Następnie powierzchnie zatarto cienkowarstwową zaprawą wapienną i opracowano na gładko, odtwarzając oryginalną fakturę tynku. Jednocześnie nadano fasadom dawny kolor elewacji dobrany w trakcie remontu na podstawie oględzin dawnych wymalowań (badania stratygraficzne nie były wykonywane).



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski

4 Dom Urzędników Ministerstwa Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego, ul. Akademicka 3 c.d

Zachowano puszkę numeryczną pełniącą funkcję latarenki w oryginalnej, ciekawej typograficznie formie. Konserwacji poddano także balustrady balkonów – niektóre noszą jeszcze ślady walk z czasów II wojny światowej. W przejeździe bramnym został zachowany detal – tablice z listami mieszkańców.



Detal bramy i przejazdu bramnego domu przy ul. Akademickiej 3. Fot. M. Majewski



Przejazd bramny domu przy ul. Akademickiej 3. Fot. M. Majewski

5 Kamienica Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej BGK – ul. Barska 5, główny wykonawca firma budowlana Franciszka Sokołowskiego, arch. Konstanty Jakimowicz, 1928–1929, ujęta w GEZ Remont w 2018 r.



Dom cechuje się prostą, geometryczną formą, co wpisuje się w nurt funkcjonalistyczny epoki polskiego modernizmu. Zastosowano nowoczesne wówczas rozwiązania konstrukcyjne. Elewacje mają kompozycję z pasmowo ułożonych, wysokich okien, zapewniających dobre doświetlenie mieszkań, i gładkich, jasnych płaszczyzn zestawionych z okładziną z szarej cegły cementowej. Szara cegła nadaje architekturze awangardowy wyraz, podkreślając jednocześnie ekspresję formy.

W 2018 r. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Barska 5” rozpoczęła prace, w 2019 r. wyremontowano dach, kontynuowano remont powierzchni tynkowanych na elewacji od strony ul. Kaliskiej oraz przeprowadzono kompleksową konserwację fragmentów elewacji z cegły cementowej, która już na początku okazała się najpoważniejszym wyzwaniem konserwatorskim.

WYZWANIE

Specjaliści stanęli przed trudnym zadaniem oczyszczenia różnymi metodami lica cegły z grubych warstw farby z domieszką piasku i szlichty cementowej, którymi kiedyś były one naprawiane, tak by nie uszkodzić powierzchni elewacji. Po umyciu gorącą wodą na lico muru nałożono specjalistyczny preparat zmiękczejący wtórne powłoki malarskie, a następnie usuwano je przy użyciu pary wodnej. W przypadku twardszych nawarstwień ze szlichty cementowej konieczne było usunięcie ich metodą mechaniczną, dłutami i materiałami ściernymi. Następnie uzupełniono ubytki powierzchni cegieł specjalistyczną zaprawą restauratorską oraz odtworzono zwiertzałe spoiny.

UWAGA!

Nakładanie mocnej cementowej zaprawy na osłabioną strukturę zabytkowych oryginalnych tynków jest wyjątkowo niszczące. Takie „naprawy” później bardzo trudno usunąć.





ROZWIĄZANIE

Została przeprowadzona wzorowa konserwacja oryginalnych drzwi wewnątrz przejazdu bramnego. Drewno oczyszczono z wtórnych przemalowań, przywracając jego pierwotną formę, wykonano naprawy stolarskie, wymieniono najbardziej zdegradowane elementy, uzupełniono ubytki, sklejono pęknięcia, zabezpieczono powierzchnię półprzezroczystym woskiem, wykonano naprawy elementów ślusarskich i mosiężnych okien, uzupełniono szyby o oryginalnym, fasetowanym kształcie. W przejeździe bramnym zaprojektowano nowe formy, spójne z historyczną architekturą, tj.: tablice informacyjne, zegar, oświetlenie. W czasie remontu przy wejściach do klatek schodowych wykonano pochylnie dla osób z niepełnosprawnościami. Sposób aranżacji jest spójny z modernistycznym projektem.

ZALECENIA KONSERWATORSKIE:

- zabrudzenia pochodzenia atmosferycznego i organicznego usuwać za pomocą łagodnych detergentów (np. płynu do mycia naczyń) i ciepłej czystej wody,
- w trakcie czyszczenia nie polewać skrzydeł bramy wodą – zabrudzenia usuwać miękką gąbką,
- do pielęgnacji nie stosować rozpuszczalników, środków żrących, szorstkich lub ostrych,
- uszkodzenia powstałe w okresie gwarancji należy zgłaszać wykonawcy prac konserwatorskich.



6 Zespół mieszkaniowy obszar wokół ulic: Barska, Kaliska, Węgierska i Drobiazg – lata 30. i 50. XX w., ujęte w GEZ. Zachowana kamienica ul. Węgierska 2, lata 30. XX w. Prace remontowe elewacji kamienicy od 2010 r., rewitalizacja podwórka w latach 2018–2020



Zespół kamienic powstawał od lat 30. do lat 50. XX w. Przed II wojną światową każda kamienica miała osobne podwórko, w okresie powojennym relikty zniszczonej dawnej architektury zachowane na początkowym odcinku ulicy ustąpiły miejsca nowej zabudowie utrzymanej w duchu socrealizmu.



Kamienica przy ul. Węgierskiej 6



Kamienica przy ul. Węgierskiej 4



Kamienica przy ul. Węgierskiej 2 z lat 30. XX w.



Kamienica przy ul. Kaliskiej 5



Kamienica przy ul. Kaliskiej 5. Narożnik zespołu mieszkaniowego ulic Węgierskiej i Kaliskiej. Fot. W. Kmieć



Powojenna zabudowa socrealistyczna od ul. Kaliskiej. Fot. W. Kmieć

6 Zespół mieszkaniowy obszar wokół ulic: Barska, Kaliska, Węgierska i Drobiazg, c.d.

WYZWANIE

Wspólnota mieszkaniowa podjęła w 2018 r. działania w celu rewitalizacji wspólnej przestrzeni dziedzińca w obrębie ulic: Barskiej, Kaliskiej, Węgierskiej. Celem było przywrócenie w miejsce istniejącego parkingu dla samochodów placu zabaw dla dzieci oraz miejsc wypoczynkowych dla osób starszych i niepełnosprawnych, a także umożliwienie parkowania aut tylko osobom niepełnosprawnym z budynków niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Wspólnota nawiązała kontakt z Wydziałem Architektury Politechniki Warszawskiej, który w ramach polsko-niemieckich warsztatów studenckich z udziałem mieszkańców wykonał w maju 2024 r. plan zagospodarowania dziedzińca. Projekty będące wynikiem warsztatów postępują lokalnej społeczności do dalszych działań na rzecz rewitalizacji.



REALIZACJA

Proces rewitalizacji podwórka przeprowadzony został jako wspólne działanie kilku wspólnot:

- **od 2018 r.** – pierwsze rozmowy;
- **2019 r.** – polsko-niemieckie warsztaty planowania przestrzennego – pierwsza koncepcja zagospodarowania, konsultacje z mieszkańcami i wystawa prac studentów;
- **październik 2019 r.** – wniosek do burmistrza Ochoty o sfinansowanie i realizację projektu w ramach Inicjatywy Lokalnej;
- **kwiecień–maj 2020 r.** – formalne zatwierdzenie przez władze miasta finansowania rewitalizacji w ramach programu Inicjatywa Lokalna;
- **maj 2020 r.** – wprowadzenie przez ZGN nowej organizacji ruchu
- **czerwiec 2020 r.** – przygotowanie szczegółowego zakresu robót i kosztorysu we współpracy z ZGN;
- **lipiec–sierpień 2020 r.** – przetarg;
- **sierpień–listopad 2020 r.** – wykonanie projektu razem z remontem drogi i chodnika po południowej stronie podwórka po uzyskaniu dodatkowych funduszy.



Proces rewitalizacji podwórka. Fot. E. Szelińska



Fot. W. Kmieć



Fot. E. Szelińska



Fot. W. Kmieć

Kamienica przy ul. Węgierskiej 6 z lat 30. XX w. Obecnie pustostan



Fot. W. Kmieć



Fot. W. Kmieć

W kamienicy przy ul. Węgierskiej 2a podczas remontu elewacji przywrócono kolorystykę i oryginalne podziały okien. Budynek posiada nadbudowę z lat 80. XX w. w formie lukarn



Fot. K. Onisk

Na klatce schodowej zachowano schody z lastriko i posadzki ceramiczne. W czasie remontu oczyszczono i uzupełniono największe ubytki. Wszystkie instalacje zostały schowane w ścianie

7 Dawny zespół domów dochodowych ZUS wraz z terenem posesji – ul. Filtrowa 62, ul. J.U. Niemcewicza 3, arch. Wacław Rytteł, 1936–1938, wpisany do RZ, nr rej. A-1567, z dn. 9.10.2019 r.
Po remoncie



Fot. M. Majewski

Prosty, funkcjonalistyczny budynek o uproszczonych, powtarzalnych detalach na elewacji. W czasie wojny (1944) narożnik uległ zniszczeniu, został odbudowany po 1945 r. Zespół budynków pełnił funkcję mieszkalno-usługową, dziś w parterze mieści się poczta – tak samo jak w latach 30. XX w. Projekt był na ówczesne czasy bardzo nowoczesny, zakładał funkcjonalne rozwiązania, tj. bezpośredni dostęp do usług w bliskim otoczeniu mieszkań oraz garaże podziemne dla mieszkańców.

WYZWANIE

Wyzwaniem jest znalezienie rozwiązania na funkcjonowanie przestrzeni podziemnych, które obecnie nie spełniają norm dla samochodów, oraz adaptacja i renowacja podwórka (z podziemnymi garażami) na zielony dziedziniec dla mieszkańców.



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski



Elewacje pierwotnie pokrywał tynk szlachetny barwiony na jasnougrowy kolor zbliżony do odcienia piaskowca z wypełniaczem w formie łusek miki. Obecnie w czasie remontu wspólnota odtwarza go na wszystkich elewacjach; na podwórzowych zachowały się fragmenty oryginału. Fot. M. Majewski



Kilka fragmentów z postrzelinami zostało osłoniętych szybą. Są eksponowane jako „świadki” historycznych wydarzeń. Fot. M. Majewski

8 Zespół domów dochodowych ZUS – ul. Asnyka 2, ul. Niemcewicza 5, arch. Romuald Gutt, 1937–1938, ujęty w GEZ
Przed remontem



Fot. M. Majewski

Bryła jest silnie zgeometryzowana, z wykuszem podkreślonym półkolistym opracowaniem narożnika na poziomie parteru. Od strony podwórka smukłe filary nadają budynkowi lekkość. Balkony zostały zabudowane, kolory wtórnie nadane przez mieszkańców. Charakterystyczna pozostaje elewacja z szarej cegły. Dla architekta niezwykle ważnym elementem uzupełniającym była zielen. Bezpośrednie otoczenie budynku traktował z atencją, a rośliny uważał za idealne dopełnienie prostych, szarych brył.

WYZWANIE

W czasie remontu priorytetem powinno być zachowanie elewacji z cementowej szarej cegły. Obecnie widoczne są ślady różnych lokalnych napraw, uzupełnień, wtórnych przemalowań, a także aktów wandalizmu. W trakcie prac należy zwrócić uwagę na umiejętne oczyszczenie i umycie cegieł bez naruszenia ich struktury. Prace powinny być prowadzone przez firmy konserwatorskie.



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski

- 9** Budynek mieszkalno-usługowy, Dom Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata” – ul. Grójecka 19/25, arch. Jan Zdanowicz, konstrukcja S. Jasiński, 1962–1962/1968
Przed kompleksowym remontem



Fot. M. Majewski

Budynek o 14 kondygnacjach naziemnych mieści lokale mieszkalne i użytkowe. Oryginalnie znajdowały się tutaj: sklep, kawiarnia Słoneczna, garaże i ogródki. Wieżowiec zaprojektowano w ten sposób, że jego dłuższe boki zostały nieznacznie cofnięte i tworzą zarys planu bloku w kształcie litery X. Cechą charakterystyczną są spiczaste, ułożone w pasy balkony poprzesuwane względem siebie, co tworzy atrakcyjną wizualnie formę. Przyziemie (kondygnacja parterowa) ma kształt prostokąta i większą powierzchnię niż wyższe piętra.

WAŻNE

Podczas remontu nie można zniszczyć układu i podziałów bryły.



WAŻNE

Należy przywrócić funkcje lokali w dolnej kondygnacji oraz oryginalną formę. Trzeba odtworzyć mozaikę autorstwa Marii Leszczyńskiej z 1968 r. wykonaną z kamiennych kolorowych i szklanych odpadów na podstawie zdjęć historycznych i archiwów oraz zachowanego niewielkiego fragmentu. Abstrakcyjna mozaika znajdowała się na patio w kawiarni Słoneczna.



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski

10 Blok Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Kolporterów Prasy „Ruch” – ul. Grójecka 26, architekt nieznanymi, 1. połowa lat 60. XX w.
Przed remontem



Fot. W. Kmiec

Budynek dla pracowników Ruchu miał na elewacji oryginalnie zaprojektowane neony z tytułami czasopism. Na parterze znajdował się lokal usługowy z salonem sprzedaży prasy Ruch. Strona funkcjonalna i estetyczna budynku była spójna i przekazywała komunikat o właścicielu obiektu – polskim przedsiębiorstwie Ruch z przedwojenną tradycją.



Fot. W. Kmiec

WYZWANIE

Warto przed remontem przeprowadzić kwerendę archiwalną i przywrócić pierwotną ideę. Budynek w ten sposób może być świadkiem historii i przypominać o dziejach polskiej firmy. Obecnie idea projektowa jest nieczytelna – z powodu kolejnych nieumiejętnych doraźnych remontów została utracona spójność estetyczna i wizualna. Należy przywrócić na parterze jednakowe, odtworzone pod względem wymiarów i koloru witryny. Na elewacji od strony ul. Grójeckiej konieczne jest usunięcie wielkoformatowych reklam, które zasłaniają ścianę, zaleca się też przywrócenie neonów jako formy reklamy. Można odtworzyć neon Ruch, aby opowiadał o kontekście tego budynku i historii miejsca.

Wyzwaniem podczas kompleksowego remontu budynku jest ujednolicenie stylistyki witryn i szyldów lokali usługowych na parterze, typografii inspirowanej liternictwem stosowanym w przedsiębiorstwie Ruch oraz balkonów na elewacji.

Podczas prac remontowych należy zachować oryginalną kompozycję elewacji, którą tworzył gładki tynk ścian korespondujący z rytmicznym wzorem cegły silikatowej. Pierwotnie ważnym elementem była okładzina ceramiczna w cokole i pasie pod loggiami. Obecnie parter usługowy obłożony jest wtórną okładziną z płytek. Warto przed remontem wykonać odkrywki, żeby sprawdzić, czy starsza mozaika nie zachowała się pod spodem.



Blok przy ul. Grójeckiej 26, w tle widoczne neony, 1968 r. Fot. Grażyna Rutowska / NAC

11 Dawny Drugi Zespół Mieszkaniowy ZUS-u – ul. Niemcewicza 7/9, arch. Jan Stefanowicz, 1937–1939, ujęty w GEZ
Przed kompleksowym remontem.



Fot. M. Majewski

Przeprowadzono remont w domu od strony ul. Niemcewicza, zachowano podziały na elewacji, jednak nie przywrócono tynków szlachetnych. Od strony ul. Asnyka zachowano oryginalny tynk szlachetny, który poprzez swoje faktury i kolor podkreśla podziały na elewacji. Uzupełnienia ubytków w lastriko naśladują oryginał z ozdobnymi wypełnierzami.



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski



Fot. K. Onisk

Na elewacji podwórzowej zachowany jest tynk szlachetny, barwiony w masie z wypełnierzem w postaci grubego grysiku kamiennego oraz mielonej cegły.

WYZWANIE

Zespół wymaga podjęcia i opracowania programu kompleksowego remontu dla wszystkich budynków. Warto zachowywać autentyczne detale, np. tablicę w bramie ze spisem mieszkańców. Podczas remontu należy zwrócić uwagę na prawidłową renowację i pozostawienie lub uzupełnienie w oryginalnym materiale okładzin i posadzek z klinkieru, lastriko, tynków szlachetnych w różnych kolorach. W elewacjach od strony podwórza powinno się zachować barwiony w beżowym kolorze tynk szlachetny o charakterystycznej fakturze wynikającej ze składników, tj. mielonej cegły i grysiku kamiennego, oraz podział elewacji na rytmiczne pasy w jasnym kolorze.



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski



Fot. M. Majewski

- 12** Dom Mieszkalny Centrali Akademickiej Bratniej Pomocy, Domy Akademickie Politechniki Warszawskiej: Bratniak-Muszelka (ul. Grójecka 39) i Pineska-Tulipan (ul. Akademicka 5) – Kazimierz Tołłoczko, 1923–1930, ujęte w GEZ
Prace remontowe od 2023 r. – planowane zakończenie koniec 2024 r.



Fot. W. Kmieć

WYZWANIE

Budynki o elewacji tynkowej z detalem kamiennym (portal z piaskowca), obecnie pokrytej w większości jasnożółtą farbą. Prowadzone są prace związane z remontem konserwatorskim, które uwzględniają tynki: mycie, naprawę gzymsu koronacyjnego, malowanie, jeśli chodzi o cokół z płytek – uzupełnienie, renowację balustrad balkonowych z podniesieniem do wysokości określonych w obecnych normach z zachowaniem kształtu, wymianę obróbek blacharskich, przegląd dachu, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej.



Fot. W. Kmieć

Remont ma na celu dostosowanie wnętrza do obecnych przepisów, dlatego zaprojektowana została kompleksowa przebudowa, wykonanie szybu windy z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich, renowacja klatek schodowych z posadzką z lastriko i balustradami (podniesienie barierki do obecnych norm, ale z zachowaniem kształtu).



Fot. W. Kmieć

- 13** Domy w kolonii Spółdzielczego Stowarzyszenia Mieszkaniowego Pracowników PKO – ul. Moch-nackiego 27 i 29, arch. Romuald Miller, 1922–1924. Ujęty w GEZ
Po remoncie



Fot. W. Kmieć

Dwa bliźniacze budynki w formie willi w stylu dworkowym, od frontu z charakterystycznym portykiem wspartym na dwóch parach kolumn, nad wejściem z bogato zdobionymi kartuszami z datą budowy.

Z całego zespołu przetrwały do dziś łącznie cztery domy (również Moch-nackiego 23 i 25), dlatego szczególnie ważna jest dbałość przy przeprowadzaniu remontów konserwatorskich.

ROZWIĄZANIE

Dobrze została wykonana renowacja fasady tynkowej z odtworzoną kolorystyką nawiązującą do oryginalnej. Prawidłowo przeprowadzono renowację detali kamiennych, kapiteli i baz w kolumnach. Odtworzono lub zachowano metaloplastykę w bramach i furtkach, tj. balustrady z mosiężnymi elementami, kraty w oknach, uchwyty na flagi, zabytkową tablicę numeryczną i puszkę numeryczną.



Fot. W. Kmieć



Fot. W. Kmieć



Fot. W. Kmieć





FINANSOWANIE PRAC KONSERWATORSKICH I BUDOWLANYCH

Jak remontować zabytki? Odpowiedź na to pytanie wydaje się banalnie prosta – zgodnie ze sztuką konserwatorską!

Niestety, teoretycznie proste takie zadanie może wydawać się jedynie komuś, kto nigdy nie był właścicielem zabytku. W rzeczywistości proces inwestycyjny w obiekcie zabytkowym może być trudny, czasochłonny, kosztowny i pełen niespodzianek. Warto zatem pamiętać o kilku ważnych działaniach, które właściciel może wykonać, zanim jeszcze uda się do właściwego urzędu celem uzyskania zaleceń konserwatorskich czy pozwolenia na badania konserwatorskie. Podjęcie ich może ułatwić i skrócić proces inwestycyjny.

1. WARTO PRZEPROWADZIĆ WSTĘPNE BADANIA: HISTORYCZNE, MYKOLOGICZNE, TECHNICZNE ITP.

Na samym początku procesu inwestycyjnego należy dobrze rozpoznać obiekt. Przeprowadzenie kwerendy archiwalnej, odszukanie księgi wieczystej, odnalezienie dokumentacji fotograficznej obiektu z czasu powstania budynku bardzo pomagają przy przywróceniu stanu pierwotnego zabytku lub tworzeniu koncepcji przebudowy. Wiedza na temat pierwotnych, historycznych, oryginalnych elementów pozwala w procesie projektowym na ich zachowanie lub szczególną troskę.

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji dotyczących zakresu planowanych prac i zmian należy przede wszystkim rozpoznać stan zachowania obiektu. Warto jeszcze przed przystąpieniem do projektu budowlanego wykonać dokumentację, która określi ten stan i uwidoczni problemy. Ekspertyza techniczna, badania mykologiczne, konstrukcyjne czy geotechniczne wskażą, w jakim stopniu elementy pierwotne oraz cały budynek mogą być zachowane, a które elementy bezwzględnie wymagają wymiany czy rekonstrukcji. Rozeznanie problemów na początku procesu inwestycyjnego pozwoli na rozwiązanie ich już na etapie projektu budowlanego, dzięki czemu podczas budowy łatwiej będzie o uniknięcie niemiłych niespodzianek.

2. WARTO ZATRUDNIĆ DOŚWIADCZONEGO ARCHITEKTA

Dobór architekta jest kluczowy podczas procesu inwestycyjnego. Musi to być osoba, która pracowała już wcześniej w obiektach zabytkowych i ma świadomość ograniczeń związanych z ochroną prawną budynku. Architekt, tworząc najpierw koncepcję, a potem projekt budowlany, musi liczyć się z tym, że ingerencja w oryginalną substancję powinna być jak najmniejsza, natomiast cały remont powinien mieć na celu wyeksponowanie wartości zabytkowej obiektu. Takie działania oczywiście ograniczają zakres możliwych zmian. Zatem architekt przygotowujący projekt dla zabytku powinien być osobą nie tylko świadomą odpowiedzialności za zachowanie jego wartości, ale także charakteryzującą się wrażliwością i szacunkiem dla historycznych elementów. Nie oznacza to bynajmniej, że nie może wykazać się kreatywnością. Wręcz przeciwnie, najbardziej śmiałe rozwiązania zestawione z zabytkową substancją potrafią dać wspaniałe realizacje.

3. NALEŻY SIĘ UPEWNIĆ, ŻE PRZYGOTOWANA DOKUMENTACJA PROJEKTOWA JEST PEŁNA

Projekt budowlany obiektu zabytkowego jest szerszy i bardziej szczegółowy niż obiektu niechronionego prawem. Poza oczywistymi dokumentami wynikającymi z prawa powinien zawierać także stosowną dokumentację konserwatorską, która uzupełnia dokumentację projektową. Są to przede wszystkim wyniki badań konserwatorskich oraz programy prac konserwatorskich dotyczących elementów szczególnie cennych. Przeprowadzenie takich badań wymaga pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Na ich podstawie możliwe jest napisanie programu prac konserwatorskich. Opracowanie to wskazuje rozwiązania materiałowe i techniczne konserwacji poszczególnych elementów budynku, takich jak: elewacja, detal architektoniczny, poszycie dachowe, więźba dachowa, stolarka okienna i drzwiowa, wnętrza, oraz wskazuje kolorystykę wszystkich tych elementów wynikającą z badań stratygraficznych. Brak programu konserwatorskiego sprawia że projekt budowlany jest niekompletny, a konserwator wydający pozwolenie zmuszony jest wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych, co wydłuża proces inwestycyjny. Dodatkowe elementy projektu budowlanego to nie tylko opracowania konserwatorskie ale także rozwinięcia rysunkowe detali architektonicznych, zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej rysowanej w większej skali, detale balustrad czy zagospodarowanie zieleni. Bardzo ważny jest także opis planowanych zmian i wskazanie ich

zakresu – to pozwoli właściwemu konserwatorowi na wydanie zezwolenia. Należy pamiętać, że konserwator zabytków nie opiniuje projektu wykonawczego, a projekt budowlany powinien być na tyle szczegółowy, aby w pełni przedstawiać zakres planowanych prac i ingerencji. Dlatego właściwie wykonany projekt budowlany pozwala na szybkie uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego i pozwolenia na budowę oraz sprawne przeprowadzenie inwestycji.

4. NALEŻY PODZIELIĆ PRACE BUDOWALNE I WYKONAWCZE NA ETAPY

Kiedy projekt budowlany zostanie zaakceptowany przez konserwatora, a pozwolenie na budowę wydane, można przystąpić do realizacji. W historycznym obiekcie zakres prac często bywa szeroki i wymaga nakładu czasu i środków, dlatego warto pomyśleć o etapowaniu remontu. Na początku należy przystąpić do prac, które zabezpieczą obiekt, czyli konserwacji lub wymiany dachu, osuszenia fundamentów i konserwacji lub w ostateczności wymiany stolarki okiennej (przy czym przede wszystkim należy dążyć do konserwacji zabytkowej stolarki!). Dopiero potem można zająć się konserwacją elewacji lub pracami wykończeniowymi czy konserwatorskimi detalu. Część prac budowlanych musi być wykonywana przez uprawnioną do tego osobę, czyli konserwatorów manualnych o odpowiednich specjalizacjach, np. konserwatorów detalu architektonicznego, czy wykwalifikowane ekipy, np. do wymiany dachu. Rozłożenie nawet na kilka lat prac przy obiekcie zabytkowym wydaje się rozsądne nie tylko ze względu na czas, jaki potrzebny jest na wykonywanie kolejnych etapów, ale także ze względu na ich finansowanie. Każdy etap jest niezwykle kosztowny, dlatego warto dobrze zaplanować budżet inwestycji, być może posiłkując się również środkami zewnętrznymi.

5. NALEŻY POSZUKAĆ ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA (DOTACJE)

Za stan zachowania zabytku zawsze odpowiada właściciel i choć posiadanie takiego obiektu niesie za sobą wiele przywilejów (zwolnienie z podatku od spadku i darowizn; uzyskanie ulgi na zabytki dla właścicieli będących podatnikami, którzy dokonują rozliczeń podatku dochodowego od osób fizycznych; prestiż wynikający z użytkowania obiektu o bogatej historii i wysokich wartościach artystycznych), to także nakłada obowiązek przeprowadzania kosztownych prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych, które pozwolą zachować go w jak najlepszym

stanie. Dbanie o zabytek leży nie tylko w interesie samego właściciela, ale także w interesie społecznym. Ze względu na to osoba fizyczna, jednostka samorządu terytorialnego lub inna jednostka organizacyjna, będąca właścicielem lub posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru zabytków (dalej: RZ) albo posiadająca taki zabytek w trwałym zarządzie lub też będąca właścicielem lub posiadaczem zabytku wpisanego na Listę Skarbów Dziedzictwa, może ubiegać się o udzielenie dotacji celowej¹. W Polsce finansowanie zabytków ze środków publicznych pochodzących z budżetu państwa oraz budżetów poszczególnych samorządów odbywa się na zasadzie współfinansowania prac przy obiektach zabytkowych i udzielane jest na podstawie wniosków złożonych przez właścicieli i zarządców do właściwego organu. Procedury dotacyjne nie są skomplikowane, ale należy pamiętać o kilku zasadach, które ułatwią pozyskanie i rozliczenie środków.

A. BUDYNEK MUSI BYĆ WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW LUB FIGUROWAĆ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

Warunkiem koniecznym do wnioskowania o dotację jest potwierdzenie, że obiekt został wpisany do RZ lub ujęty w gminnej ewidencji zabytków (dalej: GEZ). Wnioskodawca musi mieć tytuł prawny do zabytku. Dotacji udziela się na prace przy obiektach wpisanych do RZ lub ujętych w GEZ indywidualnie.

Dotacje udzielane przez organy stanowiące gminy, powiatu lub samorządu województwa mogą być udzielane zgodnie z delegacją ustawową – art. 81 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W Warszawie takim organem jest Rada m.st. Warszawy. Wnioski składa się w tym przypadku do Prezydenta m.st. Warszawy za pośrednictwem Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków (dalej: BSKZ).

B. NA PLANOWANE PRACE MUSI BYĆ UDZIELONE POZWOLENIE KONSERWATORSKIE (PRZED ZŁOŻENIEM WNIOSKU)

Przed złożeniem wniosku o dotację należy przygotować stosowną dokumentację – projekt budowlany lub program prac konserwatorskich. Projekt ten musi być uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków, a na jego podstawie zostaje wydane pozwolenie na budowę. W przypadku budynku wpisanego do RZ konserwator wydaje decyzję pozwalającą na przeprowadzenie planowanych prac, w przypadku GEZ – postanowienie, w którym pozytywnie opiniuje projekt decyzji o pozwoleniu na budowę wydanym przez właściwy wydział architektury. Posiadanie takiego pozwolenia jest warunkiem koniecznym do wystąpienia o dotację, gdyż organy udzielające wsparcia muszą mieć pewność, że

¹ Dotowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do GEZ reguluje *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, Dz.U. 20023 nr 162 poz. 1568, art. 73 i 81.

do prac można przystąpić w określonym we wniosku terminie i że wszystkie długotrwałe formalności zostały już zamknięte. Do większości wniosków o dotację dołącza się skany pozwoleń, a ich brak jest błędem formalnym. Brak wymaganego załącznika nie powoduje braku możliwości wzięcia udziału w naborze, ale wniosek dostaje mniej punktów formalnych. W przypadku rekomendacji do przyznania dotacji taki brak trzeba uzupełnić.

C. PRACE, NA KTÓRE PRYZNAWANE SĄ DOTACJE, MOGĄ BYĆ PODZIELONE NA ETAPY

Zakres koniecznych prac często jest bardzo szeroki, dlatego warto pamiętać, że w ramach jednego pozwolenia konserwatorskiego i pozwolenia na budowę można je podzielić na etapy i wykonywać na przestrzeni kilku lat. Można wtedy wnioskować o dotację na kolejne etapy.

B. PRACE PLANOWANE MUSZĄ ZOSTAĆ PRZEPROWADZONE W CIĄGU ROKU

Dofinansowanie może być także przyznane w formie refundacji obejmującej prace, które zostały przeprowadzone w okresie od 1 do 3 lat poprzedzających rok złożenia wniosku.

Zazwyczaj jednak wnioski o dotacje składa się jesienią, wyniki podawane są na początku roku lub wiosną. Zatem czasu na faktyczne roboty budowlane zostaje niewiele – kilka miesięcy lata i jesieni. Planowane prace nie mogą więc obejmować zbyt szerokiego zakresu, gdyż nie da się ich wykonać w tak krótkim terminie.

B. WNIOSK MUSI OBEJMOWAĆ KONKRETNY ZAKRES PRAC

Ważne, aby przed złożeniem wniosku o dotację dobrze przemyśleć zakres prac, na które przeznaczone zostaną pozyskane środki. Zgodnie z zapisami Ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami (art. 77) dotacje mogą obejmować:

- 1) sporządzenie ekspertyz technicznych i konserwatorskich;
- 2) przeprowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych;
- 3) wykonanie dokumentacji konserwatorskiej;
- 4) opracowanie programu prac konserwatorskich i restauratorskich;
- 5) wykonanie projektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
- 6) sporządzenie projektu odtworzenia kompozycji wnętrza;
- 7) zabezpieczenie, zachowanie i utwalenie substancji zabytku;
- 8) stabilizację konstrukcyjną części składowych zabytku lub ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla jego zachowania;

- 9) odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki;
- 10) odtworzenie zniszczonej przynależności zabytku, jeżeli odtworzenie to nie przekracza 50% oryginalnej substancji tej przynależności;
- 11) odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic, zewnętrznych odrzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych;
- 12) modernizację instalacji elektrycznej w zabytkach drewnianych lub w zabytkach, które posiadają oryginalne, wykonane z drewna części składowe i przynależności;
- 13) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej;
- 14) uzupełnianie narysów ziemnych dzieł architektury obronnej oraz zabytków archeologicznych nieruchomości o własnych formach krajobrazowych;
- 15) działania zmierzające do wyeksponowania istniejących, oryginalnych elementów zabytkowego układu parku lub ogrodu;
- 16) zakup materiałów konserwatorskich i budowlanych, niezbędnych do wykonania prac i robót przy zabytku wpisanym do RZ, o których mowa w pkt 7–15;
- 17) zakup i montaż instalacji przeciwwłamaniowej oraz przeciwpożarowej i odgromowej.



Klatka schodowa w domu przy ul. Radomskiej 22. Fot. M. Majewski

ŹRÓDŁA DOTACJI NA WARSZAWSKIE ZABYTKI

Istnieje kilka instytucji udzielających dotacji na prowadzenie remontów obiektów zabytkowych. Różne są terminy i drogi składania wniosków, a także same formularze.

Pierwszym organem, który dotuje prace konserwatorskie w najcenniejszych i najgorzej zachowanych zabytkach, jest **Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego**. Dotacje są przyznawane w ramach programu *Ochrona zabytków* na dofinansowywanie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do RZ. Wnioski należy wypełnić i złożyć za pośrednictwem Elektronicznego Biura Obsługi Interesanta (EBOI). Wymagane jest uprzednie założenie konta pod adresem <https://esp.mkidn.gov.pl/>. We wniosku podaje się dane wnioskodawcy, opisuje się zakres i koszt planowanych prac oraz stan zachowania zabytku. Należy dołączyć jedynie aktualne zdjęcia obiektu oraz skan pozwolenia konserwatorskiego. Pozostałe załączniki (m.in. kosztorysy, projekt budowlany, potwierdzenie prawa do dysponowania nieruchomością, nr konta beneficjenta, aktualizację wniosku, harmonogram i preliminarz planowanych prac) dostarczane są na etapie podpisywania umowy dotacyjnej.

WNIOSKI SĄ ROZPATRYWANE W NASTĘPUJĄCYCH ETAPACH:

- 1) Ocena formalna, która polega na stwierdzeniu, czy podanie nie zawiera braków lub błędów formalnych. Na tym etapie można je uzupełnić poprzez aktualizację wniosku;
- 2) Konkurs, w którym minister przyznaje dofinansowania na podstawie rekomendacji dyrektora instytucji zarządzającej, dokonanych na podstawie oceny punktowej wniosków niezawierających braków i błędów formalnych. Znaczący wpływ na ostateczny wynik mają punkty oceniające strategiczność zadania, które przyznawane są osobiście przez ministra;
- 3) Po ukazaniu się wyników, jeżeli wniosek otrzymał wystarczająco dużo punktów, można złożyć odwołanie bez podania uzasadnienia. Wtedy minister przyznaje dofinansowania do wybranych zadań w trybie odwoławczym.

Regulamin przyznawania dotacji oraz terminy dla poszczególnych edycji naboru wniosków można znaleźć na stronie internetowej: www.mkidn.gov.pl

Kolejnym organem udzielającym dotacji na warszawskie zabytki jest m.st. Warszawa – wnioski składa się do Prezydenta m.st. Warszawy poprzez BSKZ:

Co roku prowadzone są dwa odrębne nabory wniosków – oddziel-

nie dla prac planowanych oraz już wykonanych. Wnioski na prace planowane przyjmowane są wyłącznie w październiku. Nabór wniosków o refundację poniesionych nakładów (jeżeli prace zostały wykonane i rozliczone w roku minionym) odbywa się w kwietniu w roku następującym po przeprowadzeniu prac. Od 2025 r. planowane jest wprowadzenie zmian w tym zakresie. Informacji na ten temat szukać można na stronie internetowej BSKZ.

Rada m.st. Warszawy przyznaje dotacje także dla obiektów włączonych do GEZ. Do wniosków trzeba załączyć m.in. opinię wydaną przez dyrektora BSKZ o zgodności prac objętych projektem lub programem z katalogiem nakładów koniecznych wymienionych w uchwale. O taką opinię należy wystąpić dużo wcześniej, aby zarezerwować sobie czas na ewentualne skorygowanie dokumentacji projektowej. Wnioski o udzielenie dotacji ocenia komisja, w skład której wchodzi przedstawiciele Rady m.st. Warszawy, Społecznej Rady Ochrony Dziedzictwa Kulturowego przy Prezydencie m.st. Warszawy i BSKZ. Do prac komisji mogą być powoływani również eksperci.

WNIOSKODAWCA SKŁADA PODANIE O UDZIELENIE DOTACJI WRAZ Z WYMAGANYMI ZAŁĄCZNIKAMI PREZYDENTOWI M.ST. WARSZAWY:

- 1) w formie papierowej za pośrednictwem Dyrektora BSKZ lub
- 2) elektronicznie za pośrednictwem platformy Moja Warszawa dostępnej pod adresem <https://moja.warszawa19115.pl> Wniosek będzie przesyłany na miejską skrzynkę podawczą dostępną na Elektronicznej Platformie Usług Administracji Publicznej (ePUAP) jako e-usługa.

Załącznikami są m.in.:

- 1) dokument potwierdzający tytuł prawny do zabytku;
- 2) dokumenty potwierdzające status prawny wnioskodawcy będącego jednostką organizacyjną;
- 3) kopia decyzji o wpisie do RZ zabytku, którego dotyczą prace lub roboty, albo zaświadczenie wydane przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w tym przedmiocie;
- 4) kopia ważnej decyzji organu ochrony zabytków pozwalającej na przeprowadzenie prac lub robót;
- 5) kopia ważnego pozwolenia na budowę w przypadku ubiegania się o dotację na robotybudowlane;
- 6) kopia projektu budowlanego lub szczegółowego programu prac, na podstawie którego zostało wydane pozwolenie organu ochrony zabytków i pozwolenie na budowę;

7) szczegółowy kosztorys planowanych prac lub robót sporządzony na podstawie powszechnie stosowanych katalogów nakładów rzeczowych;

8) dokumentacja fotograficzna w formie elektronicznej obrazująca aktualny stan zabytku.

Warto wcześniej przygotować wszystkie załączniki, gdyż ich zgromadzenie bywa czasochłonne.

Więcej informacji oraz formularze dostępne są na stronie internetowej BSKZ (www.um.warszawa.pl/waw/zabytki) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy.

Podobną procedurę wnioskowania o dotację jak stołeczny konserwator ma **Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków**.

Dotacje są przyznawane na podstawie wniosków złożonych poprzez platformę witkac.pl w terminie 1–30 listopada dla roku, w którym mają zostać przeprowadzone prace w ramach wnioskowanej dotacji, oraz w terminie 1–30 czerwca w przypadku wniosku o refundację prac przy zabytku przeprowadzonych w okresie 3 lat poprzedzających rok złożenia wniosku. Dotowane są prace w obiektach wpisanych indywidualnie do RZ. Wniosek jest krótki i prosty do wypełnienia, ale należy pamiętać, że dołącza się do niego znaczną ilość załączników, podobnie jak w przypadku BSKZ.

Wnioski każdorazowo rozpatruje merytorycznie komisja konserwatorska powołana przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Możliwe jest uzupełnienie braków po ocenie wniosków pod względem formalnym. Następnie komisja dokonuje weryfikacji pod kątem rzeczywistych i niezbędnych potrzeb remontowych, z uwzględnieniem zarówno walorów zabytkowych i architektonicznych budynku, jak i znaczenia prac dla jego stanu zachowania.

Formularze są dostępne na stronie internetowej: www.bip.mwzkz.pl.

Udzielanie dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do RZ, położonych na obszarze województwa mazowieckiego, leży także w gestii **Marszałka Województwa Mazowieckiego** w ramach programu *Mazowsze dla Zabytków 2*. Nabory organizowane są na początku roku (styczeń–luty), a wnioski można składać poprzez platformę witkac.pl. Dotacja może zostać udzielona wyłącznie podmiotom, które posiadają tytuł prawny do zabytku wynikający z użytkownika wieczystego, trwałego zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego. Jest przeznaczona tylko na nakłady konieczne, takie jak:

- sporządzenie ekspertyz technicznych i konserwatorskich;
- przeprowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych;
- wykonanie dokumentacji konserwatorskiej;
- opracowanie programu prac konserwatorskich i restauratorskich;
- wykonanie projektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
- sporządzenie projektu odtworzenia kompozycji wnętrza;
- zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytku;
- stabilizacja konstrukcyjna części składowych zabytku lub ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla zachowania tego zabytku;
- odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki;
- odtworzenie zniszczonej przynależności zabytku, jeżeli nie przekracza 50% oryginalnej substancji tej przynależności;
- odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic, zewnętrznych odrzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych;
- modernizacja instalacji elektrycznej w zabytkach drewnianych lub w zabytkach, które posiadają oryginalne, wykonane z drewna części składowe i przynależności;
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej;
- uzupełnianie narysów ziemnych dzieł architektury obronnej oraz zabytków archeologicznych nieruchomości o własnych formach krajobrazowych;
- działania zmierzające do wyeksponowania istniejących, oryginalnych elementów zabytkowego układu parku lub ogrodu;
- zakup materiałów konserwatorskich i budowlanych, niezbędnych do wykonania prac i robót przy zabytku wpisanym do rejestru, o których mowa w pkt 7–15;
- zakup i montaż instalacji przeciwłamaniowej oraz przeciwpożarowej i odgromowej.

UWAGI:

Sporządzenie dokumentacji, ekspertyz, programów lub projektów może zostać dofinansowane z dotacji, jedynie w przypadku gdy są one częścią prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych bądź wynikają z przeprowadzonych prac. Dotacja nie może być przeznaczona na finansowanie kosztów stałych działalności ubiegającego się podmiotu, na zakupy i zadania inwestycyjne oraz prace remontowo-budowlane nieobjęte wnioskiem.

DO WNIOSKU NALEŻY DOŁĄCZYĆ:

- dokument potwierdzający wpisanie do RZ obiektu, którego dotyczą prace lub roboty (decyzja o wpisie obiektu do RZ wraz z załącznikami, jeżeli stanowią integralną część decyzji, lub zaświadczenie wydane przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w tym przedmiocie);
- dokument potwierdzający posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do nieruchomości, na której znajduje się zabytek (np. aktualny wypis z rejestru gruntów, aktualny odpis z księgi wieczystej, akt notarialny, umowa stosunku zobowiązaniowego). Należy dołączyć zgodę współwłaścicieli zabytku na przeprowadzenie prac lub robót objętych wnioskiem (jeśli nie są wnioskodawcami);
- ważną decyzję właściwego organu ochrony zabytków zezwalającą na przeprowadzenie prac lub robót objętych wnioskiem;
- w przypadku gdy wniosek dotyczy prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku nieruchomym wymagającym pozwolenia na budowę – pozwolenie na budowę albo dokument, z którego wynika, że nie jest ono wymagane;
- w przypadku gdy wniosek dotyczy prac przy zabytku ruchomym – program prac, na podstawie którego zostało wydane pozwolenie organu ochrony zabytków;
- szczegółowy kosztorys planowanych prac lub robót podpisany przez osobę sporządzającą kosztorys i przez wnioskodawcę;
- dodatkowy dokument uzasadniający ubieganie się o dotację w wysokości powyżej 50% nakładów koniecznych:
 - w przypadku, o którym mowa w cz. IV, ust. 4, opinię sporządzoną przez właściwy organ ochrony zabytków,
 - w przypadku, o którym mowa w cz. IV, ust. 5, opinię sporządzoną przez właściwy organ ochrony zabytków lub odpowiednią ekspertyzę rzeczoznawcy albo opinię właściwego organu nadzoru budowlanego.

Szczegóły dotyczące aktualnego naboru podawane są na stronach urzędu marszałkowskiego: <https://mazovia.pl/pl/bip/komunikaty/>









OCHOTA

CH

SŁOWNIK

SŁOWNIK POJĘĆ

Antresola – niskie pomieszczenie wydzielone u góry większej przestrzeni, np. parteru czy wyższych pięter, niebędące oddzielną kondygnacją.

Art déco – styl w architekturze, malarstwie, rzeźbie i rzemiośle artystycznym, przypadający w swym szczytowym okresie na lata 20. XX w., a trwający w niektórych dziedzinach plastyki do lat 40. XX w. Bazował na odwoływaniu się do odrodzenia rzemiosł, syntezy sztuk, zespolenia sztuki z przemysłem. Czerpał z tradycji i folkloru, kultur egzotycznych, sztuki antycznej, ale i awangardy. Styl ten dążył do upraszczania, geometryzowania, symetrii i płaszczyznowości form, zestawiania kontrastowych barw i różnorodnych materiałów.

Attyka – niewysoka ścianka, balustrada lub rząd sterczyn wieńczących elewację budynku, element osłaniający dach.

Badania stratygraficzne (konserwatorskie) – działania inwazyjne wykonywane w celu identyfikacji chronologicznego układu warstw historycznych w obiektach zabytkowych, np. kolejnych warstw malarskich na rzeźbach polichromowanych (w obiektach ruchomych), kolejnych warstw tynkarskich na murach obiektów zabytkowych (w obiektach nieruchomych), kolejnych warstw malatur przedstawieniowych albo dekoracyjnych (w obiektach ruchomych lub w obiektach nieruchomych), warstw wymalowań elewacyjnych na ścianach obiektów zabytkowych (w obiektach nieruchomych) lub tym podobnych, realizowane przez uprawnionych do tego konserwatorów dzieł sztuki; odkrywka stratygraficzna – niszcząca technika z zakresu badań konserwatorskich; w przypadku badań malowideł ściennych odsłaniane są stopniowo wszystkie warstwy malarskie i warstwy podłoża, np. tynków, w celu rozpoznania budowy oryginału i ewentualnie wtórnych nawarstwień.

Blok – w architekturze wielorodzinny, wielopiętrowy budynek mieszkalny, zazwyczaj o kilku klatkach schodowych, wznoszony

jako obiekt autonomiczny lub w zespole od kilku do kilkudziesięciu bloków, składających się np. na osiedle.

Bulaj – w architekturze modernizmu nieduże okrągłe okno nawiązujące do okien w burtach, ścianach wewnętrznych i stolarce drzwiowej jednostek pływających, jeden z najbardziej charakterystycznych elementów tzw. stylu okrętowego.

Cokół – w architekturze najniższy element budynku w jego strukturze widocznej ponad ziemią, pełniący funkcję konstrukcyjną i/lub dekoracyjną, podkreślony za pomocą uskokowego wysunięcia, innego koloru lub obłożony innym materiałem.

Detal architektoniczny – konstrukcyjny i/lub dekoracyjny element struktury lub wystroju budynku.

Elewacja – inaczej lico budynku – zewnętrzna powierzchnia ściany obiektu architektonicznego wraz z umieszczonymi na niej detalami architektonicznymi. Elewacja frontowa obiektu to fasada.

Fronton – inaczej: naczółek, szczyt – trójkątny lub zamknięty od góry odcinkowo element ograniczony krawędziami bocznymi dachu, często wieńczący portyk lub akcentujący środkową część elewacji frontowej.

Funkcjonalizm – w architekturze awangardy dwudziestolecia międzywojennego nurt zakładający prymat funkcji użytkowej budynku nad innymi jego funkcjami i wartościami, rezygnujący ze stosowania ornamentu, dążący do maksymalnej oszczędności i minimalizmu stosowanych form.

Gorseciki – rodzaj niewielkich ceramicznych lub cementowych płytek posadzkowych, najczęściej jednobarwnych, wklęsło-wypukłych, przypominających swym kształtem część damskiej garderoby – gorset. Gorseciki były szczególnie popularne w architekturze lat międzywojennych.

Gzyms – w architekturze poziomy pas występujący przed lico muru, koronujący (wieńczący ścianę) lub kordonowy (dzielący płaszczyznę ściany), pojedynczy lub złożony/profilowany. Pełni funkcję ochronną i/lub dekoracyjną.

Iryski – rodzaj niewielkich ceramicznych lub cementowych płytek posadzkowych, najczęściej jednobarwnych, kwadratowych,

małych rozmiarów, przypominających kształtem miękkie cukierki – iryski. Płytki te były szczególnie popularne w architekturze lat międzywojennych.

Klinkier – spieczone tworzywa ceramiczne bez zeszkliwienia powierzchni, bardzo odporne na działanie czynników atmosferycznych, niskonasiąkliwe, wykorzystywane do wyrobu cegieł, płytek, dachówek itp.

Konserwacja – prace konserwatorskie mające na celu zabezpieczenie autentycznej materii zabytkowego obiektu

Lastriko – materiał wykończeniowy wytworzony poprzez zmieszanie wody, cementu i kruszywa z marmuru, granitu, bazaltu, czasem z dodatkiem różnokolorowych barwników, wykorzystywany do wylewania posadzek, stopni i podestów schodów, parapetów itp.

Loggia – wnęka w elewacji budynku, otwarta na zewnątrz, niebędąca elementem ciągu komunikacyjnego, pełniąca przede wszystkim funkcję miejsca odpoczynku, widokowego itp.

Mała architektura – niewielkie obiekty umieszczone w przestrzeni otwartej, np. na placu, skwerze, w parku, jak kapliczki, posągi, figury przydrożne, rzeźby, elementy architektury ogrodowej itp.

Modernizacja – odnowienie i/lub unowocześnienie obiektu architektury, polegające na przywróceniu utraconych w trakcie jego eksploatacji wartości i/lub polepszeniu tych wartości zgodnie z najnowszymi osiągnięciami techniki, czasem połączone z wprowadzeniem zmian estetycznych obiektu zgodnie z duchem czasu.

Mozaika – technika dekoracyjna wykonywana z użyciem drobnołamanych szkielek, kamieni, ceramiki i innych materiałów, zestawianych w celu uzyskania określonego wzoru.

Oculus – okrągły otwór w elewacji budynku, tympanonie, sklepieniu, doświetlający wnętrze obiektu.

Osiedle mieszkaniowe – rodzaj zabudowania terenu miejskiego obiektami mieszkalnymi, handlowymi i usługowymi, najczęściej noszącymi wspólne cechy estetyczne; osiedle może być zamknięte/wygrozdzone bądź otwarte.

Patio – wewnętrzny dziedziniec budynku, służący komunikacji lub funkcjom wypoczynkowo-estetycznym, często akcentowany zbiornikiem wodnym, urozmaicony roślinnością itp.

Pendant – obiekt/detal konstrukcyjny lub dekoracyjny stanowiący odpowiednik drugiego takiego samego, najczęściej naprzeciwległego.

Pergola – ażurowa konstrukcja ogrodowa lub stanowiąca element budynku, złożona z co najmniej dwóch rzędów słupów, na których wsparta jest lekka konstrukcja kratowa; stanowi oparcie dla roślin pnących.

Pierzeja – ciąg elewacji frontowych budynków usytuowanych w jednej linii, wzdłuż ulicy lub jednej strony placu.

Podcień – otwarta przestrzeń w przyziemiu budynku ograniczona podporami (słupami/kolumnami/filarami)

Portal – dekoracyjne obramienie otworu wejścia do budynku, złożone z elementów architektoniczno-rzeźbiarskich.

Portfenetr (porte-fenêtre) – okno dochodzące do podłogi, często zabezpieczone od zewnątrz balustradą.

Portyk – element akcentujący elewację frontową budynku, najczęściej z wejściem głównym, wystający przed lico obiektu lub wgłębiony (portyk wgłębny), wsparty na kolumnach lub filarach, często podtrzymujących fronton.

Prefabrykat – gotowy element budowlany, produkowany z dala od placu budowy, montowany na placu budowy.

Remont – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (za: *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*, Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414).

Rewitalizacja – ogół długofalowych działań mających na celu wyprowadzenie ze stanu kryzysowego (w sferze gospodarczej, ekonomicznej i technicznej) zdegradowanych obszarów miejskich; obejmuje nie tylko remonty i konserwacje budynków,



Klatka schodowa w kamienicy przy ul. Akademickiej 3. Fot. M. Majewski

lecz także pracę z ludźmi, lokalnymi społecznościami, często przy wieloaspektowym zaangażowaniu przedstawicieli kilku sektorów: publicznego, prywatnego, pozarządowego.

Ryflowanie – podłużne równoległe żłobkowanie powierzchni, np. cokołu, obramień otworowych, płytek posadzkowych etc.

Ryzalit – wysunięta partia elewacji budynku czytelna na całej wysokości danej partii obiektu

Sgraffito – technika dekoratorska polegająca na położeniu na powierzchni muru dwóch lub więcej warstw tynku, a następnie zeszkrobaniu ich fragmentów w celu uzyskania określonego wzoru, ornamentu, wyobrażeń figuralnych itp.

Szara cegła – cegła cementowa suszona, wykorzystywana do wyprawiania elewacji budynków

Terpa – sztucznie usypane wzniesienie, niewielka górka mająca chronić zbudowany na niej dom przed powodzią, charakterystyczny element osadnictwa ołęderskiego.

Tympanon – trójkątne lub odcinkowo sklepienie pole wydzielone belkowaniami frontonu, gładkie lub wypełnione dekoracją płaskorzeźbiarską.

Tynk – zaprawa będąca mieszaniną wody, piasku i spoiw, zabezpieczająca zewnętrzne powierzchnie budynku przed szkodliwym wpływem czynników atmosferycznych, stosowana także w celu uzyskania określonych efektów estetycznych, wówczas często dodatkowo opracowywana mechanicznie lub barwiona różnorodnymi dodatkami.

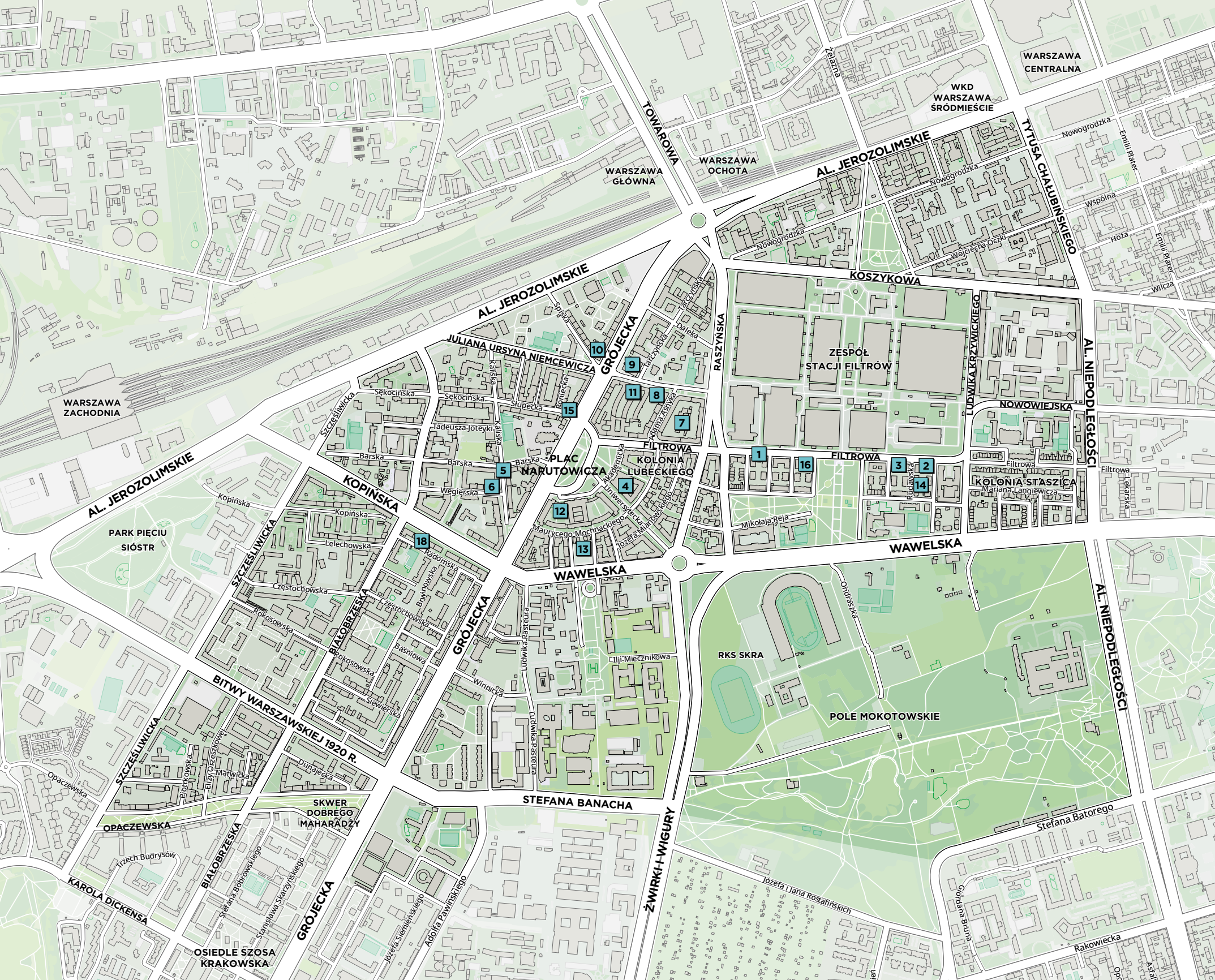
Wykus – bryła będąca fragmentem budynku wysunięta przed jego elewację i nadwieszona nad ziemią

Zabytek – nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową (za: *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 art. 73).



WYBRANE OBIEKTY Z ROZDZIAŁU DOBRE PRAKTYKI

- 1** Kamienica Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasze Ognisko”,
ul. Filtrowa 69
- 2** Kamienica Spółdzielni Mieszkaniowa Oficerów WIG,
ul. Filtrowa 59
- 3** Kamienica Spółdzielni Mieszkaniowa Oficerów WIG,
ul. Filtrowa 61
- 4** Dom Urzędników Ministerstwa Wyznań Religijnych i Oświecenia
Publicznego, ul. Akademicka 3
- 5** Kamienica Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej BGK,
ul. Barska 5
- 6** Zespół mieszkaniowy - obszar wokół ulic: Barska, Kaliska, Węgierska
i Drobiazg. Zachowana kamienica, ul. Węgierska 2
- 7** Dawny zespół domów dochodowych ZUS wraz z terenem posesji,
ul. Filtrowa 62, ul. J.U. Niemcewicza 3
- 8** Zespół domów dochodowych ZUS, ul. Asnyka 2, ul. Niemcewicza 5a
- 9** Budynek mieszkalno-usługowy, Dom Spółdzielni Mieszkaniowej
„Oświata”, ul. Grójecka 19/25
- 10** Blok Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Kolporterów Prasy „Ruch”,
ul. Grójecka 26
- 11** Dawny Drugi Zespół Mieszkaniowy ZUS-u, ul. Niemcewicza 7/9
- 12** Dom Mieszkalny Centrali Akademickiej Bratniej Pomocy, Domy
Akademickie Politechniki Warszawskiej: Bratniak-Muszelka
(ul. Grójecka 39) i Pineska-Tulipan (ul. Akademicka 5)
- 13** Domy w kolonii Spółdzielczego Stowarzyszenia Mieszkaniowego
Pracowników PKO, ul. Mochnackiego 27 i 29
- 14** Bloki oficerskie FKW, ul. Rudawska 4 i ul. Solariego 5
- 15** Dom Leona Małeckiego, ul. Słupecka 2a
- 16** Kamienica SM „Osiedle Wojskowe”, ul. Filtrowa 65
- 17** Kamienica, ul. Radomska 18



WARSZAWA CENTRALNA

WKD WARSZAWA ŚRÓDMIEŚCIE

WARSZAWA OCHOTA

WARSZAWA GŁÓWNA

WARSZAWA ZACHODNIA

AL. JEROZOLIMSKIE

PARK PIĘCIU SIÓSTR

OPACZEWSKA

KAROLA DICKENSA

OSIEDLE SZOSA KRAKOWSKA

SKWER DOBREGO MAHARADZY

STEFANA BANACHA

ŻWIRKI I WIGURY

TOWAROWA

AL. JEROZOLIMSKIE

JULIANA URSYNA NIEMCEWICZA

KOPINSKA

SZCZESYLINICKA

BITWY WARSZAWSKIEJ 1920 R.

BIALOBRZEŃSKA

GROJECKA

GROJECKA

PLAC WARTOWICZA

WAWELSKA

GROJECKA

AL. JEROZOLIMSKIE

KOSZYKOWA

RASZYSKA

FILTROWA

WAWELSKA

AL. NIEPODLEGŁOŚCI

AL. NIEPODLEGŁOŚCI

TYTUSA CHALUBIŃSKIEGO

NOWOWIEJSKA

KOLONIA STAZIČKA

ZESPÓŁ STACJI FILTRÓW

FILTROWA

FILTROWA

RKS SKRA

POLE MOKOTOWSKIE

Stefana Batorego

Rakowiecka

Gołdara Bruna

Józefa i Jana Rosafinski

10

9

11

8

7

12

13

5

6

18

14

15

16

17

1

2

3

4





14

16

MAPA ZABYTKÓW OCHOTY

Dane z systemu ewidencji zabytków ARKA, prowadzonego przez Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków w serwisie mapowym „Zabytki”: www.mapa.um.warszawa.pl
Aktualność danych: 01.12.2024 r.

LEGENDA

-  **OBZARY (UKŁADY URBANISTYCZNE I ZESPOŁY ZABUDOWY) W REJESTRZE ZABYTKÓW**
-  **OBIEKTY INDYWIDUALNIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW**
-  **OBZARY (UKŁADY URBANISTYCZNE I ZESPOŁY ZABUDOWY) UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW**
-  **OBIEKTY INDYWIDUALNIE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (GEZ)**
-  **OTOCZENIA ZABYTKÓW WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW**
-  **OBZAR DZIELNICY BĘDĄCY TERENEM NOWYCH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH I PUBLICZNYCH W LATACH 1918-39**



WARSZAWA CENTRALNA

WARSZAWA OCHOTA

AL. JEROZOLIMSKIE

TYTUSA CHALUBIŃSKIEGO

KOSZYKOWA

ZESPÓŁ STACJI FILTRÓW

AL. NIEPODLEGŁOŚCI

NOVOWIEJSKA

AL. JEROZOLIMSKIE

JULIANA URSYNA NIEMCEWICZA

GROJECKA

RASZYŃSKA

Sekocińska

Sekocińska

Ładusza-Jotęjki

Barska

Barska

Węgierska

PLAC NARUTOWICZA

KOLONIA LUBECKIEGO

FILTROWA

FILTROWA

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

Wawrzynca

KOPINSKA

Kopinska

Lelechowska

Częstochowska

Roposowska

Radomska

Białobrzęska

Częstochowska

Białobrzęska

Basznowa

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

Stewierska

SZCZESLIWICZA

BITWY WARSZAWSKIEJ 1920 R.

OPACZEWSKA

Trzech Budrysów

KAROLA DICKENSA

BIALOBRZEZKA

OSIEDLE SZOSA KRAKOWSKA

SKWER DOBREGO MAHARADZY

Dunajewskiego

Opaczewska

Opaczewska

WAWELSKA

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

Wawelska

RKS SKRA

POLE MOKOTOWSKIE

STEFANA BANACHA

Stefana Banacha

Stefana Banacha

Stefana Banacha

Stefana Banacha

Stefana Banacha

Stefana Banacha

Stefana Banacha

Stefana Banacha

Stefana Banacha

ŻWIRKI I WIGURY

Żwirki i Wigury

Żwirki i Wigury

Żwirki i Wigury

Żwirki i Wigury

Józefa i Jana Rostafińskich

Stefana Batorego

AL. NIEPODLEGŁOŚCI

REDAKCJA

REDAKCJA MERYTORYCZNA

Jerzy S. Majewski
Grzegorz Mika

AUTORKA SERII

Katarzyna Domagalska

AUTORZY TEKSTÓW

Grzegorz A. Buczek
Katarzyna Domagalska
Hanna Faryna-Paszkwicz
Anna Gola
Jerzy S. Majewski
Grzegorz Mika
Katarzyna Onisk
Maja Skibińska
Aleksandra Wiktorko-Rakoczy

AUTORZY FOTOGRAFII WSPÓŁCZESNYCH

Wojciech Kmieć
Mariusz Majewski

PROJEKT GRAFICZNY SERII, DOBÓR ZDJĘĆ, RYSUNKI I SKŁAD

Zbigniew Domagalski ZED Projekt

WYDAWCA

Fundacja Hereditas

Copyright © Fundacja Hereditas / Autorzy tekstów / Autorzy fotografii współczesnych. Wszelkie prawa zastrzeżone. Całość ani żadna część niniejszej książki nie mogą być reprodukowane bez pisemnej zgody wydawcy.



projekt współfinansuje
miasto stołeczne
Warszawa

PATRONAT MEDIALNY

VARSAVIANISTA **STOLICA**

Wydanie I, Warszawa 2024, ISBN 978-83-951050-8-1