PORADNIK DOBRYCH PRAKTYK ARCHITEKTONICZNYCH SASKA KĘPA

WSTĘP – O PORADNIKU

Saska Kępa tylko w nieznacznym stopniu została zniszczona podczas II wojny światowej. Na jej obszarze przetrwały zabytkowe wille, szeregowe domy wielorodzinne i – mniej liczne – kamienice, formujące pierzeje ulic, a nierzadko całe kwartały zabudowy. Gdy w 1916 r. generalny gubernator warszawski Hans Hartwig von Beseler zadecydował o przyłączeniu przedmieść do Warszawy, Saska Kępa ponownie – po 52 latach, od czasu, kiedy w rezultacie carskiej reformy rolnej w 1864 r. wydzielono ją z Warszawy – znalazła się w granicach miasta. Po odbudowie mostu Poniatowskiego – połowicznej w 1925 r. i całkowitej w 1927 r. – rozpoczął się proces zagospodarowania podwarszawskiej okolicy i budowy nowej części miasta. W drugiej połowie lat 20. i w latach 30. na obszarze Saskiej Kępy wzniesiono szereg nowych willowych domów mieszkalnych, stanowiących zróżnicowane przykłady polskiej architektury dwudziestolecia międzywojennego. Dzielnica stała się poligonem nowoczesnej architektury mieszkaniowej. Budujący tu – niemal na surowym korzeniu – architekci nie bali się śmiałych i nowatorskich rozwiązań. Nazwiska wielu z nich – wówczas młodych, ambitnych, świeżo po studiach – weszły po latach do kanonu polskiej architektury awangardowej. Nie wznoszono tu fabryk czy zakładów przemysłowych, było za to dużo zieleni – w przydomowych ogrodach i na skwerach. Dzięki temu Saska Kępa od czasu swych „powtórnych narodzin" aż do dziś ma status dzielnicy eleganckiej, w której dobrze się mieszka czy odpoczywa.

Międzywojenne dziedzictwo Saskiej Kępy to przede wszystkim tzw. styl dworkowy i modernizm. Ale architektura tego obszaru to także powojenne osiedla mieszkaniowe, o interesującym w skali całej Warszawy wystroju, towarzyszącej blokom małej architekturze i akcentach artystycznych w postaci rzeźb i form przestrzennych urozmaicających podwórza. Ta część kulturowej spuścizny Saskiej Kępy jest najmniej rozpoznana przez badaczy.

O ile malownicze detale stylu dworkowego zawsze przyciągają uwagę odwiedzających dzielnicę, o tyle modernizm

i powojenne osiedla często „brzydko się starzeją" i czasem tylko wprawne oko dostrzeże pierwotne doskonałe proporcje w nadbudowanych i rozbudowanych, obłożonych wtórnymi warstwami budynkach czy po wielokroć przemalowanych detalach. O potrzebie edukacji, promowaniu wartości i prawidłowej ochronie tego dziedzictwa powiedziano już wiele. Ale teoria to jedno, a praktyka – drugie. I właśnie praktycznym aspektom ochrony i konserwacji zabytków Saskiej Kępy poświęcona jest ta książka – kolejny tom z serii poradników dobrych praktyk konserwatorskich warszawskiej architektury. Przeznaczona jest dla mieszkańców Saskiej Kępy, właścicieli, użytkowników i zarządców obiektów zabytkowych, ale także dla wszystkich miłośników tego fragmentu prawobrzeżnego dziedzictwa naszego miasta. Mamy nadzieję, że *Poradnik dobrych praktyk architektonicznych – Saska Kępa* będzie dla nich przydatnym, podręcznym narzędziem podczas prowadzonych remontów i konserwacji.

dr inż. Dominik Jagiełło
prezes Fundacji Hereditas

Katarzyna Komar-Michalczyk
redaktor prowadząca

Poradnik dobrych praktyk architektonicznych – Saska Kępa jest czwartym z serii poradników architektonicznych dla dzielnic Warszawy opracowanym przeze mnie wspólnie z zespołem świetnych znawców lokalnych historii. Wydany w 2018 r. i uhonorowany Nagrodą Architektoniczną Prezydenta m.st. Warszawy za najlepsze wydarzenie architektoniczne roku *Poradnik dobrych praktyk architektonicznych – Żoliborz* zainicjował dyskusję o potrzebie istnienia wzorników architektoniczno-urbanistycznych, które w prosty i przystępny sposób tłumaczyć będą mieszkańcom, na czym polega wyjątkowość ich dzielnicy i jak należy dbać o jej *genius loci*. Poradnik dla Saskiej Kępy tę dyskusję kontynuuje.

Katarzyna Domagalska
autorka serii *Poradników dobrych praktyk architektonicznych*

ROZWÓJ SASKIEJ KĘPY

Budynek wielorodzinny przy ul. Berezyńskiej 2a, wybudowany przed 1939 r. Fot. M. Majewski

OD PIONIERSKICH OLĘDRÓW PO JEDEN Z NAJLEPSZYCH ADRESÓW WARSZAWY

Fragment Saskiej Kępy wpisany jest do rejestru zabytków jako zespół zabudowy powstałej w latach 1925-1939. Była to w dużym stopniu zabudowa luksusowa. Zarówno zatopione w zieleni wille, jak i niewielkie kamienice projektowane były tu indywidualnie, w znacznej mierze przez znanych architektów. W sąsiedztwie już przed I wojną światową założono rozległy, krajobrazowy park Skaryszewski (od 1929 r. im. I.J. Paderewskiego). Współczesna Saska Kępa obejmuje też szereg osiedli mieszkaniowych z czasów PRL, zaś w miejscu, gdzie przed wojną zamierzano urządzić Powszechną Wystawę Krajową, znajduje się Stadion Narodowy wraz z otaczającymi go błoniami.

Pionierscy olędrzy

Tereny dzisiejszej Saskiej Kępy przez stulecia kształtowała kapryśność Wisły. W wyniku kolejnych katastrofalnych powodzi rzeka zmieniała swój bieg, tworzyła wyspy, półwyspy, pozostawiała pamiątki po dawnych korytach, a sam brzeg rzeki zmieniał swoje położenie. Nie brakuje badaczy, którzy uważają, że pierwotnie teren ten znajdował się na lewym brzegu Wisły jako przyległość Solca. Katastrofalna powódź w 1484 r. miała zmienić nurt rzeki i oderwać ten fragment od Solca, zamieniając go w wyspę. Nie wszyscy zgadzają się z tą hipotezą. Kępa należała do wsi Solec, a w 1382 r., na mocy dokumentu zatwierdzonego przez księcia mazowieckiego Janusza I, wraz z Solcem stała się własnością magistratu Starej Warszawy. W dokumentach Rady Miasta z XVII, XVIII i początku XIX w. nazywana bywa „gruntem na Zawiślu kępą zwanym", Kępą, Kępą Solecką, Kępą Miejską, Kawczą, Koskiem, Kępą zwaną Holendrami, Olendrami, Holandią, wreszcie od czasów panowania Augusta III – Kępą Saską.

Oddzielona od miasta, podmokła, dość trudno dostępna, zalewana w czasie powodzi, była przez stulecia miejscem niezamieszkanym. Rosły tu wierzby, osiny, a w głębi jej obszaru nie brakowało dębów. Na potrzeby miasta wykorzystywano pozyskiwane tu ogromne ilości wikliny i chrustu. Służyły one m.in.

do umacniania brzegów Wisły i skarpy. Pomimo to w latach 20. XVII w. w księgach Rady Miasta Kępę określano jako nieużytek, zarosły „chrostem, który miastu żadnego pożytku nieczyni, y owszem przes ludzi swawolnych jest wyrąbiony i zniszczony”[1]. Holendrzy po raz pierwszy pojawili się na Kępie 11 maja 1624 r., na specjalnie zorganizowanej dla nich przez magistrat Warszawy wycieczce-rekonesansie. Być może do zawarcia umowy pomiędzy miastem a olędrami doszłoby niebawem, ale wszelkie tego rodzaju działania przerwały epidemie dżumy, które nawiedziły Warszawę w latach 1624-1625 i potem w 1626 r. Ostatecznie do sprawy powrócono już po wygaśnięciu epidemii.

Kim byli olędrzy? W Prusach Książęcych zaczęli się osiedlać sto lat wcześniej, w latach 20. XVI w. początkowo w rejonie miasta Pasłęk, nazywanego od tego czasu po polsku Holądem Pruskim (Preußisch Holland). W Rzeczypospolitej Holendrów jako pierwsze zaczęły w 1530 r. osiedlać władze Gdańska – na osuszanym terenie Żuław Gdańskich. Niekoniecznie zatem olędrzy musieli przybyć do Warszawy wprost z Niderlandów. W umowie dzierżawy widnieją spolszczone nazwiska kilku z nich: Joachim Darko, Andrzej Kos, Anus Pokręta, Anus Puck. Przekręcone nazwisko ostatniego z nich pojawi się w nazwie gruntu jeszcze w połowie XVIII stulecia. Najprawdopodobniej przybyli wówczas na Kępę olędrzy byli menonitami. Jeżeli uciekali przed prześladowaniami religijnymi, to niefortunnie wybrali nowe miejsce do życia. Jeden z punktów umowy nakazywał im przejście na katolicyzm, zakazując pod groźbą unieważnienia dzierżawy nie tylko publicznego odprawiania nabożeństw w ich wyznaniu, lecz nawet prywatnych nabożeństw w domach. Mieli uczęszczać do kościołów katolickich, w nich zawierać śluby i dokonywać chrztów. Można jednak zakładać, że po kryjomu, pod pozorem uczestnictwa w życiu Kościoła katolickiego, nadal wierni byli swojemu wyznaniu.

Olędrzy byli cenieni jako osadnicy. Potrafili osuszać bagna, zagospodarowywać tereny podmokłe, kopać rowy odwadniające, budować tamy, groble, zmieniać nieużytki w urodzajne ogrody i role. Umieli też hodować bydło i zakładać sady. Uważano ich za lud „spokojny i pracowity”, zżyty z wodą i rzeką. Zanim miasto podpisało z olędrami umowę o dzierżawienie przez nich Kępy Soleckiej, zatrudniani byli przez magistrat Warszawy do porządkowania Gnojnej Góry na skarpie niedaleko Zamku Królewskiego czy dostarczania wikliny z Kępy Soleckiej. Być może już wcześniej, po 1624 r., wykorzystywano ich do budowy wałów mających chronić Warszawę przed epidemią. Do budowy wałów masowo używano „chrostu” wycinanego na Kępie. Być może część z nich ulokowała się prowizorycznie na Kępie jeszcze przed

[1] Informacje zaczerpnięte z księgi radzieckiej miasta Starej Warszawy na podstawie wypisów z księgi i innych archiwaliów odnoszących się do Saskiej Kępy, a wypisanych i zebranych przez Aleksandra Wejnerta w: *Starożytności Warszawy, dzieło zbiorowo-zeszytowe*, t. 3, Warszawa 1854, s. 1-156. Do dawniejszych dziejów por. też *Księga radziecka miasta Starej Warszawy*, t. 1: *1447-1527*, wyd. A. Wolff, oprac. M. Arnoldowa, A. Borkiewicz-Celińska, J. Płocha, Wrocław-Warszawa-Kraków 1963.

oficjalnym zawarciem kontraktu. Doszło do niego w 1628 r., a dzierżawa miała obowiązywać przez 40 lat. Na pierwsze pięć lat osadnicy otrzymali „wolniznę" na zagospodarowanie się. Po tym czasie osadnicy mieli płacić czynsze od liczby morgów. Zgodnie z umową mogli m.in. wznosić budynki, kopać rowy melioracyjne, własnym kosztem wybudować młyn, wypiekać chleb, warzyć piwo, „palić gorzałkę", szynkować, wypasać bydło na łąkach, z których korzystali też mieszkańcy Solca, łowić ryby w Wiśle oraz polować na Kępie na ptaki. Wolno im było wycinać wiklinę, ale tylko na własny użytek. Z kolei na wycinkę rosłych drzew musieli uzyskać pozwolenie w ratuszu. Nie mieli zgody na zakładanie spółek z obcymi i prowadzenie szerszego handlu, mogli jednak sprzedawać własne produkty: mleko, śmietanę, sery, jarzyny, owoce. Z rachunków, do których dotarł Aleksander Wejnert, wynika, że to robili. Na Kępie jakiś czas po osiedleniu się olędrów musiały zatem być już zmeliorowane pastwiska, wykopane rowy odwadniające. Musiały też rosnąć drzewa owocowe i istnieć poletka z uprawami warzyw. W rachunkach za 1636 r. widnieją imiona osadników: Hanusz (Anus) Puck, Joahim Olender, Piekarz Olender, Hanus Pokręta i Chiliński.

Wydaje się, że przynajmniej część kolonistów olędrów nie dotrwała do końca kontraktu. Zdaniem Jana Bergera do głównych przyczyn należały ograniczenia narzucone przez magistrat w sprawach wiary[2]. Ale nie tylko. Przed upływem kontraktu doszło do największej katastrofy w dotychczasowych dziejach Rzeczypospolitej i Korony – do potopu szwedzkiego. Czy i w jakim czasie mogły mieć miejsce zniszczenia na Kępie w dobie potopu? Praga w 1656 r. została spalona, być może kolonie na Kępie też. Ilu osadników mogło wówczas zginąć, a ilu uciekło? Tego nie wiemy. W XX w. w trakcie prowadzenia prac regulacyjnych robotnicy natrafili na mogiłę ze szczątkami żołnierzy Rzeczypospolitej i armii szwedzko-brandenburskiej poległych w trzydniowej bitwie pod Warszawą w lipcu 1656 r. Zakopywano ich w pobliżu miejsca starć, choć główne działania miały miejsce na północ od Pragi, pomiędzy brzegiem Wisły a porośniętym lasem wałem wydm. Upamiętnia ich wystawiony wówczas obelisk usytuowany na Wale Miedzeszyńskim w okolicach ulicy Algierskiej, Widnieje na nim napis: *Poległym w obronie ojczyzny w bitwie ze Szwedami 28, 29 i 30 lipca 1656 roku*. Po trzydniowych zmaganiach na brzegu Wisły na Pradze, 30 lipca 1656 r. na rozkaz króla Szwecji Karola X Gustawa wojska dokonały rzezi zgromadzonej tam ludności cywilnej – mieszkańców spalonej Pragi i chłopów z okolicznych wsi. Być może ofiarami zbrodni byli też uciekający olędrzy z Kępy.

[2] J. Berger, *Z dziejów Saskiej Kępy*, „Rocznik Warszawski", 15: 1979, s. 326.

Pałacyk myśliwski królewicza Jakuba

W kolejnych dekadach, po odejściu olędrów, Kępa była dzielona na kilka części wypuszczanych przez miasto prawem emfiteutycznym w wieloletnią, dziedziczną i zbywalną dzierżawę gruntu. Przykładowo, w 1676 r. jedna z części wydzierżawiona została warszawskiemu kupcowi Chrystianowi Makinowi i jego żonie Dorocie. W 1694 r. dzierżawcami części „wyspy Kępą zwanej" stali się na 20 lat członkowie rodziny królewskiej: syn i synowa Jana III Sobieskiego – królewicz Jakub z żoną Elżbietą Amalią, księżniczką Neuburską, córką elektora Palatynatu Reńskiego. Dzierżawca był wypłacalny, w dodatku miał nadzieję zdobycia w przyszłości korony polskiej. Z drugiej strony miasto usiłowało zagwarantować sobie zakaz darowizny czy sprzedaży prawa emfiteutycznego do gruntu przedstawicielom szlachty czy duchowieństwa. Królewicz dzierżawioną przez siebie część Kępy zwanej Holandią mógł sprzedać jedynie mieszczanom Starej Warszawy. Miasto jednocześnie dbało o to, by nie utracić swoich praw do Kępy. Znamienny jest też inny zapis w kontrakcie. Powtarzać się on będzie w przypadku kolejnych umów z dzierżawcami, m.in. królem Augustem III. Gwarantował on wolne schronienie na Kępie warszawskim mieszczanom w przypadku morowej zarazy. Dodajmy, że podczas epidemii w 1605 r. oraz znacznie silniejszej w latach 1624-1625 magistrat Starej Warszawy jako miejsce odosobnienia chorych wykorzystywał Kępę Polkowską, ciągnącą się po stronie praskiej na północ od ulicy Mostowej. Szafarzowi Janowi Horlemusowi polecono wystawienie tam, nad brzegiem, siedmiu domków drewnianych dla chorych. Dostarczaniem im żywności trudnił się cech rybaków.

Jak wynika z zapisu w kontrakcie, kiedy królewicz Jakub obejmował Kępę, na jego części terenu wznosiły się już zabudowania. Zakup gruntu na Kępie przez Jakuba Sobieskiego był przemyślany, bowiem po drugiej stronie rzeki, na terenie Solca, przy gościńcu wiodącym do Czerniakowa, znajdował się dwór. Kępa stanowić miała zatem rozszerzenie skromnej rezydencji na Solcu. Miała poza tym swój urok, łąki, pola, zarośla, meandry wiślane, w których żyło mnóstwo ptactwa.

Jak pisze Jolanta Putkowska, na Kępie stanął dwór myśliwski. Wystawiono go na regularnym terenie, splantowanym i otoczonym fosą[3]. Jego pomiary wykonane ponad 40 lat później znajdują się w zbiorach drezdeńskich[4]. Budynek wznosił się zapewne na nieznacznym podwyższeniu, na fundamencie z cegieł. Był jednopiętrowy, drewniany, na rzucie kwadratu, nakryty dachem namiotowym krytym gontami, o czym wspomniano w kontrakcie odpisanym przez Wejnerta[5]. Parter niemal w całości zajmowała

---

[3] J. Putkowska, *Architektura Warszawy XVII wieku*, Warszawa 1991, s. 101-105.

[4] *Varsaviana w zbiorach drezdeńskich. Katalog planów i widoków Warszawy oraz rysunków architektonicznych budowli warszawskich okresu saskiego*, Warszawa 1965, s. 25, rys. 12, 13, 14.

[5] *Starożytności Warszawy...*, s. 115.

wielka sień na rzucie krzyża greckiego. W trzech narożnikach znajdowały się gabinety, w czwartym zaś wąska klatka schodowa na piętro. Tam, pośrodku, ulokowano ośmioboczną salę, mającą po jednym oknie z każdej strony, a w narożnikach trzy prostokątne gabineciki, być może pełniące też funkcję pomieszczeń sypialnych. Zdaniem Putkowskiej z pięterka widać było nie tylko wyspę, lecz także dalszą okolicę wraz z panoramą Warszawy. W pawilonie brakowało miejsca dla służby, nie mówiąc o członkach dworu. Być może pomocnicze funkcje pełniły tu starsze zabudowania gospodarcze wspomniane w kontrakcie z 1694 r. Istniały tam m.in. stodoły na siano oraz obory dla bydła wypasanego na łąkach Kępy. Putkowska projekt pawilonu przypisuje najwybitniejszemu ówczesnemu architektowi działającemu w Polsce – Tylmanowi z Gameren. Nie była to budowla okazała, lecz funkcję samotni, pawilonu myśliwskiego czy też lusthausu mogła spełniać bardzo dobrze. Najprawdopodobniej obiekt powstał jeszcze za życia króla, pomiędzy 1694 a 1696 r. Według jednej z relacji na Kępie Jan III urządzał małe polowania (zapewne na ptaki) i łowił ryby w Wiśle. Relacja pochodzi jednak z czasów saskich i zapisana została w komentarzu do pomiarów pawilonu wykonanych w 1735 r., już po zakupie Kępy przez Augusta III, i niekoniecznie musi być prawdziwa. Z całą pewnością bywał tu natomiast królewicz Jakub i to on mógł urządzać owe małe polowania.

Piękne czasy i poczucie stabilności, jakie z tytułu dzierżawy miała Rada Miasta, skończyły się wraz ze śmiercią zwycięzcy spod Wiednia. Nagromadzony przez niego majątek okazał się przekleństwem. Skłócił rodzinę, nie przysporzył Sobieskim stronników. Król zmarł w Wilanowie 17 czerwca 1696 r. Po jego śmierci nastały ponure i gorszące opinię publiczną czasy kłótni Jakuba z braćmi i matką Marysieńką Sobieską o podział majątku, targi o poparcie elekcji. Potem nadeszły burzliwe czasy podwójnej elekcji, które przywiodły Rzeczpospolitą na granicę wojny domowej o sukcesję. Wejnert pisał, że królewicz Jakub zgromadził na Kępie zwanej Holandią – „mnóstwo ludu na kształt pospolitego ruszenia". Byli to jego „klienci", którzy mieli zapewnić mu poparcie w elekcji. Losy elekcji potoczyły się jednak inaczej, zaś zgromadzone na Kępie towarzystwo, nudzące się, rozochocone pitnym miodem i gorzałką, dewastowało grunty należące do innych dzierżawców. Gdyby po śmierci króla Jana III szlachta obrała na króla Jakuba Sobieskiego, dzieje Saskiej Kępy potoczyłyby się zapewne innymi torami. Jakub, poróżniony z nowym królem Augustem III, przenosząc się na Śląsk, postanowił pozbyć się Kępy zwanej Holandią. W 1699 r. odstąpił prawa do jej dzierżawy Stanisławowi Szczuce, referendarzowi koronnemu, wraz

[6] J. Putkowska, *op. cit.*, s. 101-105.

z „dworem, tudzież z wszelkimi innemi budynkami, rolami, polami, łąkami, pastwiskami, krzakami, krowami i z innym żywym inwentarzem". Zapis ten dowodzi, że na terenie dzierżawionym przez Jakuba Sobieskiego działał, poza pawilonem myśliwskim, folwark. Szczuka zapewne nie dokonał wszystkich wymaganych formalności, ponieważ w dokumentach jako „possesor" wciąż wspominany jest królewicz Jakub. Być może honorowano zapis w kontrakcie zakazujący Jakubowi Sobieskiemu przekazywania lub sprzedaży Kępy szlachcie i duchowieństwu. Dodajmy, że Szczuka należał do wybitnych postaci życia politycznego ówczesnej Rzeczypospolitej. Słynął jako mówca sejmowy i pisarz polityczny. W swojej karierze był sekretarzem Jana III, marszałkiem sejmu w latach 1688-1689, posłem Rzeczypospolitej i uczestnikiem odsieczy wiedeńskiej.

W tymże samym 1699 r., kiedy Jakub przekazywał swoją część Kępy zwanej Holandią Szczuce, inną część wyspy wydzierżawił hr. Bogusław Ernest Denhoff, podkomorzy wielki litewski, generał artylerii litewskiej i od 1710 r. komendant regimentu piechoty królewicza. Jak można przekonać się z ksiąg miejskich, wymusił on dzierżawę na magistracie Warszawy. Jego żołdacy bezkarnie dewastowali Kępę, doprowadzając dzierżawców do rozpaczy. Ostatecznie jeden z nich – Chrystian Makin – zgodził się odsprzedać Denhoffowi prawo do dzierżawy. Władze miasta, choć niechętnie, zostały zmuszone do akceptacji transakcji.

Pierwsi Sasi

Bodaj po raz pierwszy Sasi pojawili się na Kępie, i to w wielkiej liczbie, w 1702 r. Trwała wojna ze Szwecją, rozpętana m.in. przez nowego króla Polski Augusta II, z tragicznym skutkiem zarówno dla teoretycznie neutralnej Rzeczypospolitej, jak dla Saksonii. Na Kępie stacjonowała wówczas spora liczba żołnierzy saskich. Stanowili ogromne obciążenie dla miasta. W kolejnych latach wojennych na Kępie obozowały wojska polskie, saskie i rosyjskie. Skutkiem była dewastacja wyspy.

W 1716 r., już w dużo spokojniejszych czasach, prawo do dzierżawy części należącej wcześniej do królewicza Jakuba nabyła Marianna z Bielińskich Denhoffowa, córka marszałka wielkiego koronnego Kazimierza Bielińskiego, siostra Franciszka Bielińskiego i żona wspomnianego hr. Bogusława Ernesta Denhoffa. Hrabina po dokonaniu transakcji z przedstawicielem królewicza Jakuba Sobieskiego miała opłacić z góry czynsz miastu Starej Warszawie za całe 20 lat. Rocznie wynosił on 63 zł. Chyba nie wszystko poszło gładko, skoro w księdze radzieckiej Starej Warszawy odnotowano uchwałę magistratu z 24 stycznia 1720 r,.

mocą której delegowano rajcę Andrzeja Knabego oraz ławnika Samuela Klossego do księżnej Lubomirskiej w celu nakłonienia jej do zapłaty zaległych należności za użytkowanie części Kępy Soleckiej. Ową księżną Lubomirską była ta sama Marianna z Bielińskich, która w międzyczasie, dzięki koneksjom, uzyskała od papieża Klemensa X zgodę na rozwód i w styczniu 1718 r. ponownie wyszła za mąż, za Jerzego Ignacego Lubomirskiego. Dodajmy, że jej były mąż hr. Denhoff od samego początku był dla miasta dopustem Bożym. Ostatecznie rajcy polecili albo ułożyć się z nim po przyjacielsku, albo, w razie niepowodzenia, „sądownie rozprawić się z Jegomością". Do porozumienia chyba nie doszło. Jak pisał Wejnert, Denhoff nie tylko nie opłacał czynszu, lecz także niszczył lasy na Kępie. W rezultacie miasto przekazało jego część w dzierżawę innemu chętnemu. Był nim wójt Starej Warszawy i pierwszy burmistrz miasta Józef Benedykt Loupia. Rocznie płacił 70 zł czynszu. „Budynków tam stawiać Jmci nie ma, chyba oborę z chrustu" – można przeczytać w uchwale Rady Miasta. Nie bardzo przestrzegano tego warunku, jako że kilkanaście lat później stała tam już zagroda z piętrowym drewnianym domem mieszkalnym, krytym gontem, wyposażonym w piece z zielonych kafli, ze stodołą krytą trzcinowym dachem oraz budynkiem stajni i spichlerza mieszczącymi się pod wspólnym dachem. Rada Starej Warszawy niechętnie godziła się na wznoszenie budynków na terenie Kępy. W kolejnych kontraktach z dzierżawcami podkreślano też, że po upływie terminu dzierżawy wszystkie wzniesione w tym czasie zabudowania czy obiekty melioracyjne zostaną bez odszkodowania przekazane miastu.

Na gruncie należącym do Marianny z Bielińskich, znajdującym się w rejonie dzisiejszego parku Skaryszewskiego, wciąż stał drewniany pawilon myśliwski zbudowany w czasach Jakuba Sobieskiego. Z kolei na terenie należącym do innego dzierżawcy, radcy miejskiego, bankiera i kupca Piotra Riaucoura, który w końcu lat 20. XVIII w. objął dożywotnio grunt emfiteutyczny, wznosił się piętrowy drewniany dom mieszkalny. Obszerny, wyposażony w piece z zielonych kafli, kominki, drzwi z zawiasami, hakami i żelazną zasuwą w sieni. Obok stał podłużny budynek stajni. Na tyłach domu założono ogród z alejkami krzyżującymi się pod kątem prostym. Na terenie zajmowanym przez Riaucoura znajdowały się łąki dochodowe. Kiedy Riaucour wyjechał na dłuższy czas do Francji, Rada Starej Warszawy uchwałą z 30 czerwca 1728 r. ostrzegała pana Martela (być może zarządcę), „żeby więcej budynków nad te, które są na kępie, nie stawiał, cokolwiek zaś wyda za zbieranie siana, aby to konnotował w regestrze y siana zebranego aby z kępy nie wywoził, ale one tam konserwował".

[7] *Starożytności Warszawy*..., s. 102-103.

Ostatecznie po śmierci Riaucoura wszystkie zabudowania miały przejść na własność miasta. Dodajmy, że Piotr Riaucour jako kupiec i bankier obsługiwał m.in. zlecenia rodziny Bielińskich, z której pochodziła Marianna primo voto Denhoff, secundo voto Lubomirska.

Przykłady Riaucoura i Loupii pokazują, że najchętniej widzianymi przez miasto dzierżawcami byli obywatele Starej Warszawy należący do stanu mieszczańskiego. Wśród innych ówczesnych dzierżawców byli m.in.: rajca Minaszewicz, ławnik Jan Biwent czy gminny Ludwik Krauz. Być może w tamtym czasie na Kępie gospodarowali jeszcze potomkowie dawnych olędrów. Jerzy Szałygin zwraca uwagę na plan Warszawy z 1732 r., na którym widoczne są trzy zagrody usytuowane na wykarczowanych gruntach w rejonie dzisiejszego Portu Praskiego. „Na mapach z 1779 i 1796 r. widoczne są trzy niewątpliwie sztucznie usypane wzgórki, na których pierwotnie lokowano siedliska Holendrów, położone pośród kanałów melioracyjnych i sztucznych nasadzeń drzew i krzewów – elementów krajobrazu tak charakterystycznych dla tych kolonistów" – pisał Szałygin[8].

Wróćmy do postaci Marianny z Bielińskich. Była ona jedną z metres Augusta II Mocnego. Wydaje się, że pośrednio za jej sprawą z czasem Kępa zwana Holandią stała się ostatecznie Saską Kępą. Być może też za jej sugestią podczas pobytów w Warszawie jej królewski kochanek urządzał na Kępie hulanki i popijawy, a w 1730 r. wyprawił tu swojemu pokojowcowi wesele z córką zamożnego kupca. Z dużą dozą prawdopodobieństwa zabawy miały miejsce na terenie dzierżawionym przez Mariannę wokół jej dworu myśliwskiego. Niestety, jeszcze w 1730 r. Marianna zmarła na skutek gorączki popołogowej, a należącą do niej część Kępy objął jej drugi mąż Jerzy Lubomirski. Nie bardzo interesował się Kępą. Dwór, być może przez lata niekonserwowany i opuszczony, ostatecznie popadł w ruinę.

Kilka lat później, w 1735 r., już za panowania Augusta III, Kępa dzieliła się na pięć części dzierżawionych przez różnych właścicieli. Wciąż żył Piotr Riaucour, ale jego gospodarstwo było już mocno zaniedbane. Burmistrzowi Loupii dzierżawa się właśnie kończyła, podobne jak Jerzemu Lubomirskiemu. Dwie inne części, należące do sukcesorów Rembowiczów oraz do ekonomów skarbu miejskiego, nie były użytkowane. Zniszczone przez kolejne powodzie i „po części chróstami zarosłe", przejęte zostały na powrót przez miasto. Dodatkowo nad brzegiem Kępy pracowały dwa pływające młyny. Ich użytkownicy płacili magistratowi Starej Warszawy za pozwolenie na ich cumowanie przy Kępie 10 talarów rocznie.

---

[8] J. Szałygin, *Olędrzy w Warszawie* [online], Holland.org.pl, http://holland.org.pl/art.php?kat=art&dzial=maz&id=12_2 (dostęp: 24.09.2023).

Kiedy Kępa stała się Saska

Kępa już wcześniej musiała przypaść do gustu Augustowi III – kiedy jeszcze był królewiczem i bywał w Warszawie. W 1735 r. postanowił wydzierżawić od miasta całą wyspę, na 30 lat. Dla ówcześnie żyjących była to perspektywa bardzo długa. Wydawało się to stanowić dla miasta gwarancję, że przez trzy dekady nie będzie problemów z opłatą z tytułu dzierżawy. Tak też się stało – i to nie przez 30, a 60 lat! Miasto pobierało rocznie za dzierżawę z Kępy sumę 1000 tynfów, które składano do skrzyni żelaznej „na opędzenie szczególnych wydatków". Wejnert cytował kontrakt zawarty pomiędzy magistratem Starej Warszawy a reprezentującym króla marszałkiem nadwornym Johannem Georgiem von Einsiedelem. Miasto zastrzegło sobie w nim uregulowanie wszelkich pretensji dotychczasowych dzierżawców. Ze swojej strony godziło się na użytkowanie Kępy przez króla podług jego własnego uznania.

Kiedy August III obejmował Saską Kępę, na jej terenie rozciągały się łąki, pola, dzikie, zarośnięte brzegi, fragmenty lasu. Zabudowa pozostawiona przez poprzednich dzierżawców była nieliczna, rozproszona i w złym stanie Jak wskazuje inwentarz dołączony do kontraktu z 1735 r., dwór myśliwski zbudowany w czasach Jakuba Sobieskiego był już destruktem. Jedna z jego ścian runęła zupełnie, odsłaniając zdewastowane wnętrza[9]. Zabudowania gospodarstwa Loupii też już były mocno zaniedbane. W najlepszym stanie znajdowały się budynki w części dzierżawionej przez Riaucoura.

Jak wspomniano, w zbiorach drezdeńskich zachował się pomiar pawilonu myśliwskiego. Pokazuje on kształt budynku, ale nie dokumentuje jego stanu i stoi w sprzeczności z opisem zawartym w inwentarzu. Na innym z rysunków w zbiorach drezdeńskich znajduje się projekt przebudowy pawilonu myśliwskiego[10]. Jeżeli projekt ów został zrealizowany, to wymagał rozbiórki grożącego zawaleniem drewnianego pawilonu z czasów Jakuba Sobieskiego. Co najwyżej mogła z niego pozostać ceglana podmurówka. Był to zatem zupełnie nowy budynek, a jego projekt sporządził architekt związany z saskim Bauamtem. Dwór Saski chętnie korzystał z uroków Saskiej Kępy. Organizowano na niej fajerwerki, z których relacje dawał m.in. „Kurier Polski". Z ich okazji wznoszono architekturę okazjonalną, a atrakcyjność widowisk podnosiło odbijanie się pióropuszy ognia w Wiśle. Król urządzał też na tych terenach uczty na wolnym powietrzu, zabawy, z których do ulubionych należało strzelanie do tarczy. W upalne dni było tu chłodniej niż w mieście. Saska Kępa, miejsce sielankowe, usytuowane niespeł-

[9] *Starożytności Warszawy*..., s. 115.
[10] *Varsaviana w zbiorach drezdeńskich*..., s. 25, rys. 13 i 14.

na godzinę drogi od królewskiego Pałacu Saskiego czy zamku, musiała bardzo odpowiadać królowi i dworowi, skoro jeszcze za życia Augusta III, na kilka lat przed wygaśnięciem 30-letniej dzierżawy, dwór saski w 1761 r. przedłużył ją na kolejne 30 lat. W imieniu króla kontrakt podpisał marszałek nadworny Melchior Heinrich Breitenbauch. Dzierżawa Kępy przez dwór saski trwała aż do końca istnienia I Rzeczypospolitej, o ponad 20 lat „przeżyła" unię polsko-saską.

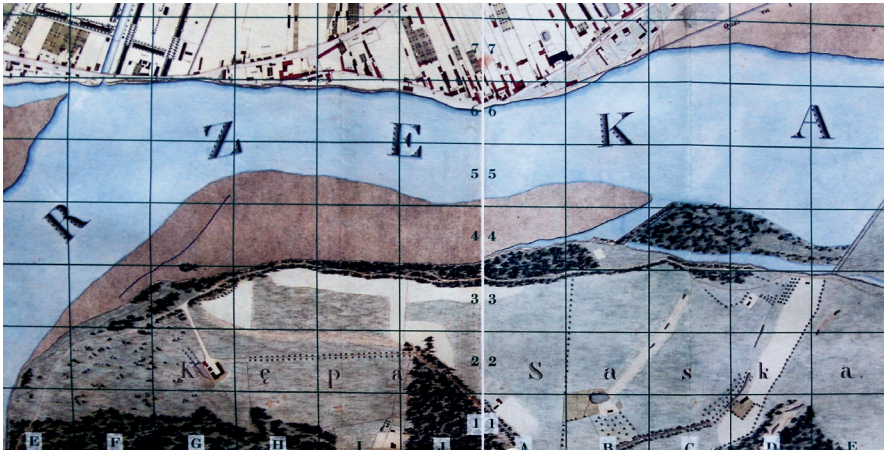
Niebawem, w czasach panowania Stanisława Augusta, królewskie zabawy przeniosły się gdzie indziej. Saska Kępa, zarządzana przez mjr. Karla Otta Gleichmanna, uległa hibernacji. W inwentarzu sporządzonym w 1795 r., kiedy kończyła się kolejna 30-letnia dzierżawa, wspomniano dom mieszkalny z budynkami gospodarskimi, spichlerz od strony Pragi, dwie wozownie i trzy stodoły obsadzone chmielem. O pawilonie ogrodowym inwentarz milczy. Rok wcześniej, w 1794 r., w trakcie przygotowań do obrony Warszawy żołnierze polscy wycięli las i zarośla na Kępie na faszyny, palisady oraz inne konstrukcje do ufortyfikowania Pragi. Na północnym skraju Kępy, w rejonie rozlewisk Jeziorka Kamionkowskiego, powstały umocnienia ziemne. W trakcie szturmu Rosjan na Pragę bronili się tu żołnierze 2,5-tysięcznego korpusu ppłk. Władysława Jabłonowskiego. Jednak to nie w czasie zdobywania Pragi przez Suworowa – jak się powszechnie sądzi – miała miejsce zagłada zabudowy Saskiej Kępy na terenie dzierżawionym przez Sasów. Stało się to w trakcie tragicznego w skutkach pożaru z 7 lipca 1795 r. Jego przyczyny nie zostały ustalone, ale magistrat podejrzewał celowe podpalenie dokonane przez ustępującego dzierżawcę. Potem przez długi czas władze Warszawy domagały się od dworu saskiego odszkodowania w wysokości 8 tys. złp za straty poniesione na skutek ognia.

Dzierżawcy i poddzierżawcy

Nowy okres w dziejach Saskiej Kępy rozpoczął się w 1806 r., u schyłku rządów pruskich. Magistrat postanowił wypuścić całą Saską Kępę w dzierżawę jednemu zainteresowanemu. Aby go wyłonić, urządzono licytację. Najwięcej wylicytowali małżonkowie Antoni i Zofia z Henniszów Habelmanowie. Wkupne wynosiło 7100 talarów pruskich, zaś roczny czynsz został wylicytowany na 638 talarów. Przełomowe było to, że warunki umowy zezwalały Habelmanom na rodzaj parcelacji i częściowego poddzierżawiania gruntów. Już w 1811 r. poddzierżawcami byli Janod Dauter, Jan Jobs i Krystian Winter. Miasto zastrzegło sobie przy tym podatek od każdej poddzierżawy. Zmiany na pewien czas powstrzymane zostały z powodu przełomowych wydarzeń wojennych, jak

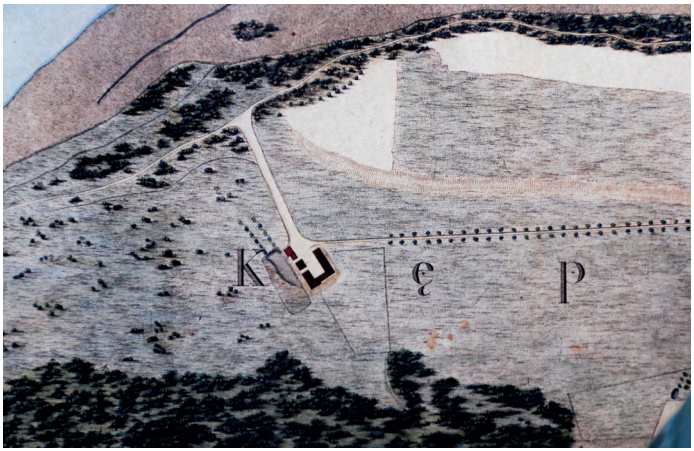
powstanie Księstwa Warszawskiego i wojna Księstwa z Austrią w 1809 r. W latach 1809-1812 wycięto na Kępie mnóstwo krzewów i niemal cały las. Wyrąbano wówczas prawie wszystkie dęby. Drewno szło na budowę umocnień i fortyfikacji. Resztki umocnień polowych z tego czasu przez kilkadziesiąt lat widać było jeszcze w północnej części Saskiej Kępy na wysokości obecnego Portu Praskiego. Sytuacja unormowała się wraz z powstaniem w 1815 r. Królestwa Polskiego. Aby zminimalizować skutki cyklicznych powodzi, na zlecenie Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych inspektor generalny robót wodnych Friedrich Köppen zaprojektował i wzniósł ostrogi (poprzeczne do brzegu konstrukcje faszynowo-kamienne), biegnące ukośnie od wiślanego brzegu Kępy. Ich celem było odsunięcie nurtu Wisły od brzegu Saskiej Kępy i przesunięcie go bardziej na środek rzeki, a jednocześnie bliżej lewego brzegu. Prace przy ich budowie zakończone zostały w 1822 r.

Na mapach z tego czasu[11] na wysokości Kanału Piaseczyńskiego widać zakręt Wisły usytuowany niemal pod kątem 90 stopni, na późniejszych zaś planach, z pierwszej połowy XIX w., można zauważyć dużą zmienność kształtów piaszczystych łach wiślanych i mieliznę ciągnących się wzdłuż wiślanego brzegu Saskiej Kępy. Wisła przesunęła się znacznie na wschód, a jej bieg uległ wyprostowaniu. Sama Saska Kępa w początku XIX w. rozciągała się na przestrzeni kilku kilometrów, a jej obszar zajęty był głównie przez łąki i rzadki – wykarczowany w czasach wojennych – las od strony południowej.



Saska Kępa na *Planie Miasta Stołecznego Warszawy wymierzonym przez Officerów Korpusu Inżenierów w latach 1818 i 1819 i litografowanym przez tychże roku 1822. Pisał i Lith. Ale: Zakrzewski Konduktor Korpusu Jnżenierów W: Pols:.,* Warszawa 1882

[11] M.in. J.Ch. Millet, *Plan miasta Warszawy i jej okolic*, 1815.

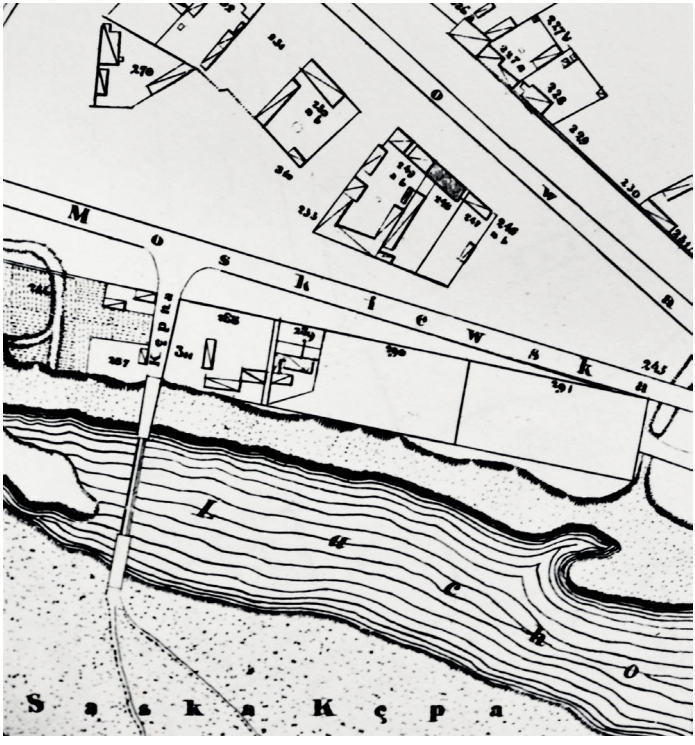


Fragment Saskiej Kępy na *Planie Miasta Stołecznego Warszawy Wymierzonym przez Officerów Korpusu Inżenierów w latach 1818 i 1819 i litografowanym przez tychże roku 1822*... Widoczne na planie zabudowania wznosiły się pośrodku dzisiejszej jezdni Wału Miedzeszyńskiego kilkadziesiąt metrów na południe od ślimaka Trasy Łazienkowskiej

Fragment północnego cypla Saskiej Kępy na *Planie Miasta Stołecznego Warszawy Wymierzonym przez Officerów Korpusu Inżenierów w latach 1818 i 1819 i litografowanym przez tychże roku 1822*... Pośrodku zaznaczonego na zdjęciu nurtu Wisły, nieco w dół od strzałki, znajduje się dziś praski przyczółek mostu Świętokrzyskiego, na prawo od niego Port Praski, na lewo tory linii średnicowej oraz błonia ze Stadionem Narodowym

Na *Planie Miasta Stołecznego Warszawy Wymierzonym przez Officerów Korpusu Inżenierów* w kolejnych jego wersjach sprzed powstania listopadowego można zobaczyć kilka zagród/kolonii oraz samotnych domostw zaznaczonych w zachodniej części wyspy[12]. Są to zabudowania drewniane, czasem stawiane na sztucznych usypiskach z ziemi. Największe zgrupowanie zagród, wokół dziedzińca, znajdowało się na wysokości obecnego Wału Miedzeszyńskiego, nieco na południe od węzła drogowego z Trasą Łazienkowską. Dziś jest to miejsce usytuowane blisko brzegu rzeki, a w tamtym czasie dość oddalone od niego. Stał tam nawet budynek murowany.

Wzdłuż brzegu Wisły wiła się droga polna. Ciągnęła się od drewnianego mostu łączącego Kępę z Pragą. Współcześnie most ten znalazłby się na wysokości Portu Praskiego. W latach 50. XIX w. i później most taki znajdował się na przedłużeniu ulicy Kępnej.



Most z Pragi na Saską Kępę na wysokości ulicy Kępnej, *Taryffa domów miasta Warszawy i Pragi z planem ogólnym i 128 szczegółowych planików ulic i domów ułożona przez inżeniera Miasta Warszawy H. Świątkowskiego*, Warszawa 1852

[12] *Plan Miasta Stołecznego Warszawy wymierzony przez Officerów Korpusu Inżenierów w latach 1818 i 1819 i litografowany przez tychże roku 1882. Pisał i Lith. Ale: Zakrzewski Konduktor Korpusu Inżenierów W: Polsz.*, Warszawa 1882.

Także w głębi wyspy wszystkie gospodarstwa czy też kolonie osadników połączone były ze sobą drogami polnymi, miejscami obsadzonymi szpalerami drzew lub zarośli, miejscami zaś biegnącymi skrajem lasu. Teren tu i ówdzie pocięty był kanałami odwadniającymi. Jerzy Szałygin, analizując ówczesne plany, doszukiwał się śladów osadnictwa olędrów. „Budynki są charakterystyczne dla zabudowy kolonistów holenderskich. Ulokowane są wzdłuż Wisły lub prostopadle do niej, przynajmniej cztery z nich są nieproporcjonalnie długie – mają plan wydłużony (budynek charakterystyczny dla tej kolonizacji typu Langhof) – zagroda ma kształt rzędówki, tj. wszystkie budynki znajdują się pod jednym dachem i stoją w jednej linii. Budynek taki tworzyła część mieszkalna, składająca się najczęściej z czterech pomieszczeń rozlokowanych wokół centralnie rozmieszczonego systemu ogniowego, dwóch komór na granicy z oborą, pełniących rolę śluzy dla przenikających zapachów, obory oraz stodoły" – pisał Szałygin[13]. Jeżeli faktycznie byli to olędrzy, to musieli być nowymi osadnikami, jednymi z poddzierżawców Habelmanów. W 1827 r. w 14 koloniach mieszkało łącznie 114 stałych mieszkańców. Już przed powstaniem listopadowym wytyczano na tych terenach miejsca do zabaw oraz rozrywki, choć dostęp na Kępę był dość utrudniony. Walki, jakie toczyły się tu w 1831 r., podczas powstania listopadowego, w bitwie pod Olszynką Grochowską, spowodowały zniszczenia części budynków. Jednak dość szybko zostały one odbudowane.

Ponad dwie dekady później na Saskiej Kępie znajdowały się już 23 kolonie należące do osadników. Ich właścicieli wyliczał w 1854 r. Aleksander Wejnert. Pozostały wśród nich nazwiska kolonistów zagospodarowujących się na wyspie od 1811 r. – Jobsów i Dauterów. Zniknął Winter, ale pojawili się m.in.: Bartz, Bechert, Czajkowski, Gotlib, Grabowski, Henkowa, Kop, Kramerowa, Krokoszynski, Netzel, Oehmi, Paszkowski, Pelta, Szafryk, Schultz, Wulwram[14]. Ten ostatni to zapewne protoplasta rodziny Wolframów. Dodajmy, że urodzony w 1872 r. na Gocławiu Emil Andrzej Wolfram, działacz społeczny, syn włościanina Jakuba Ludwika, jeszcze przed I wojną światową kilkakrotnie pełnił funkcję sołtysa wsi Wawer. W latach 20. i 30. XX w. Wolframowie sprzedawali też działki pod budowę domów na Saskiej Kępie, a u schyłku lat 30. XX w. zabudowania należące do Józefa Wolframa wciąż stały przy Wale Miedzeszyńskim u wylotu Wersalskiej.

Zabawy na Kępie

Wydaje się, że w połowie XIX w. koloniści większy dochód ciągnęli z organizowanych u siebie zabaw niż z prowadzenia gospodarki rolnej. Saska Kępa zamieniła się w jedno z ulubionych

[13] J. Szałygin, *Olędrzy w Warszawie* [online]...
[14] *Starożytności Warszawy*..., s. 142-143.

miejsc niedzielnych wycieczek mieszkańców Warszawy. Szczególną popularnością cieszyła się w Zielone Świątki, w które przed 1831 r. nawiedzano głównie Bielany i ogrody na Czystem, a w połowie XIX w. równie chętnie jeżdżono już na Saską Kępę. Co najmniej od 1841 r. na Kępę można było dopłynąć z Warszawy jednym z dwóch parowców sprowadzonych na Wisłę z Anglii przez bankiera, finansistę i rzutkiego przedsiębiorcę Piotra Steinkellera. W latach 50. XIX w. niedzielnych turystów na Kępę woził też „Kopernik" – pierwszy parowiec zbudowany w Królestwie Polskim z inicjatywy hr. Andrzeja Zamoyskiego. Przystań na Kępie była prowizoryczna i po zejściu z pokładu trzeba się było wdrapywać na podmywany wodą brzeg. Główną osadą na Kępie była ta należąca do niejakiej Stypułkowskiej. Jej właścicielka była córką Antoniego i Zofii Habelmanów i spadkobierczynią głównych dzierżawców Kępy.

Sugestywny opis niedzieli na Saskiej Kępie w tamtym czasie pozostawił Wejnert[15]. Jak relacjonował, już w pierwszej osadzie, należącej do Jobsa, słychać było „dźwięk i brzęk muzyki, huk kotłów wzywających do widowisk akrobatyczno-gimnastycznych, chrzest i trzask orzechów sprzedawanych i spożywanych, odgłos trąb, klarnetów i innych instrumentów towarzyszących tańczącym". W gospodarstwie Schultza bawiono się głównie na „wysokonośnych" huśtawkach i karuzelach. W osadzie Wilhelma Kopa „ojcowie i matki z licznymi dziatkami chwilowo usadowieni, każde stosownie do wieku bawili się. Piłki główną rolę grały między dziećmi: mety, extramety, palanty, klassy koleją i bez przerwy następowały; zmordowana młodzież ustawicznie się posilała, wracając znowu chętnie do zabawy" – czytamy. W innej z osad zabawiano się strzelaniem do tarczy. Zwycięzcy mogli zdobyć w nagrodę gęś tuczoną lub kaczkę. W kolonii Krokoszyńskiego puszczano papierowe latawce w kształcie ptaków. W osadzie Dautera sam właściciel przygrywał gościom: „p. Dauter, słynny na tej kępie muzyk zdaje się, iż całą orkiestrą jest i na całej orkiestrze sam wygrywa. Siedm instrumentów przez niego jednocześnie poruszanych w podziwienie patrzących wprawiłoby, gdyby widok sześćdziesięcioletniego starca nie wzruszał serca raczej do politowania, jak podziwienia" – konstatował Wejnert. Dodajmy, że ów 60-letni starzec na głowie miał dzwonki, przy ustach multanki, w rękach harfę, na prawej ręce pałkę do bębna, w lewej haczyk do triangela (trójkąta), przy kolanach talerze spiżowe, zaś przy stopach brzęczące ostrogi! W bufetach podawano piwo, a kogo nie było na nie stać, mógł się napić wody ze studni. Jednak największą atrakcją była dzika przyroda. Cieniste gaje młodej osiny i wierzbiny, łąki pełne kwitnących kwiatów, „żadnej sztuki

[15] *Starożytności Warszawy*..., s. 144-152.

nie spostrzeże oko przyzwyczajone do niej; lecz za to przyroda w całej sile naiwności" – zachwycał się Wejnert[16].

Rok 1864 przyniósł radykalną zmianę. Po raz pierwszy od czasów średniowiecza Kępa przestała należeć do miasta, a dochód z niej nie zasilał już kasy miejskiej. W marcu tegoż roku Saską Kępę uznano za wieś, zaś mieszkańców za włościan. „Zmianę wprowadzono pod naciskiem samych osadników, którzy od tej chwili nie płacili miastu czynszu, ponieważ stali się właścicielami" – pisała Hanna Faryna-Paszkiewicz[17]. Uwłaszczenie i uwolnienie od czynszów na rzecz miasta było bez wątpienia na rękę dzierżawcom, jednak wpisywało się w cały wachlarz represji po powstaniu styczniowym, wprowadzanych systematycznie, mających m.in. na celu zniszczenie samorządu miejskiego i uderzających w jego ekonomiczne podstawy. Saska Kępa, oderwana od Warszawy, przyłączona została wówczas do gminy Wawer.

Rekreacyjny charakter Saskiej Kępy utrzymał się przez całą drugą połowę XIX i pierwsze dwie dekady 20. XX w. W drugiej połowie XIX w. jej rozwój poza trudnościami komunikacyjnymi uniemożliwiały przepisy związane z istnieniem Twierdzy Warszawa. Saska Kępa znajdowała się na zapleczu dwóch rosyjskich fortów: X Augustówka (po drugiej stronie Wisły) oraz XI Grochów. Z ówczesnej, drewnianej zabudowy do naszych czasów nic nie ocalało. Najstarszy na Kępie drewniany dom przy ul. Walecznych 37 powstał na przełomie XIX i XX w. Stanowi on dość typowy przykład podmiejskiej zabudowy letniskowej z tamtych czasów, jednak jego dzisiejszy wygląd to rezultat współczesnej rekonstrukcji.

Most, park i rondo

Nowa era w dziejach Saskiej Kępy nadeszła w XX w. Początkiem były dwie decyzje: pierwszą była budowa dzisiejszego mostu Poniatowskiego, drugą podjęta w 1909 r. i zatwierdzona rok później przez cara Mikołaja II kasata Twierdzy Warszawa. Weszła w życie w 1911 r. i uwalniała Warszawę z gorsetu fortyfikacji i związanych z nią ograniczeń dotyczących budowy. Wznoszenie mostu, rozpoczęte w 1904 r., ślimaczyło się i zakończone zostało ostatecznie w końcu 1913 r. Uroczystość otwarcia miała miejsce 4 stycznia 1914 r. Wstęgę przecięła żona generała-gubernatora Gieorgija Skałona. Oficjalnie most nosił imię panującego cara Mikołaja II, ale Polakom nazwa ta nie mogła przejść przez gardła i nazywali przeprawę po prostu Trzecim Mostem. Projekt wyszedł spod rąk inżynierów Mieczysława Marszewskiego, Bronisława Plebińskiego i Wacława Paszkowskiego. Autorem projektu oprawy architektonicznej w duchu polskiego renesansu był Stefan Szyller.

---

[16] *Starożytności Warszawy...*, s. 144-152.

[17] H. Faryna-Paszkiewicz, *Saska Kępa 1918-1939. Architektura i Urbanistyka*, Wrocław 1989.

Saska Kępa nagle bardzo zbliżyła się do centrum Warszawy, tym bardziej że wraz z mostem wytyczono aleję Zieleniecką – drogę dojazdową do mostu biegnącą od ronda wytyczonego w miejscu obecnego ronda Waszyngtona. Rondo początkowo nazwano placem Paryskim, później placem Poniatowskiego. W 1911 r. na przedłużeniu alei Zielenieckiej przerzucono most ponad Jeziorkiem Kamionkowskim. Żelazne przęsło wsparto na dwóch granitowych filarach. Obok zbudowano rodzaj śluzy przeciwpowodziowej, pozwalającej na odcięcie Jeziorka Kamionkowskiego od Wisły. „Pod mostem na przydzielonym jeziorze nie będzie komunikacji, gdy zaś poziom wody przewyższać będzie 8 stóp, wrota żelazne będą zamykane i woda własnym ciężarem trzymać je będzie szczelnie zaciśnięte. Budowa mostu ma być ukończona wiosną" – donosił w 1911 r. „Kurier Warszawski". Z czasem kanał łączący Jeziorko z Wisłą zasypano, ale do dziś w alei Zielenieckiej można zobaczyć balustradę dawnego mostu, którego przęsło schowało się już całkowicie w ziemi. Założenie to doskonale widać na planie niwelacyjnym miasta z 1912 r., wykonanym pod kierunkiem Williama Heerleina Lindleya[18].

Cała Saska Kępa nowymi arteriami została rozdzielona na trzy części. Pierwsza z nich usytuowana jest w miejscu zajmowanym dziś przez Stadion Narodowy z błoniami. Znajdowały się tam jedynie podmokłe łąki. W drugiej części, w miejscu pastwiska miejskiego zwanego Skaryszewskim, wytyczono park Skaryszewski. W trzeciej, największej, zaznaczono podziały własnościowe na pola uprawne, wskazano też szereg rozrzuconych kolonii i domostw. Główna droga biegła zasadniczo po linii obecnych ulic Łotewskiej i Dąbrowieckiej. Na planie z 1912 r. widać już wał przeciwpowodziowy ciągnący się na południe wzdłuż całego brzegu Saskiej Kępy aż po rejon obecnego Portu Praskiego. Usypano go w latach 1906-1911. Przy okazji zaokrągleniu uległ brzeg Wisły – w miejscu, gdzie niegdyś załamywała się ona pod kątem prostym. Dziś wzdłuż wału ciągnie się dwupasmowy Wał Miedzeszyński oraz, na północ od mostu Poniatowskiego, Wybrzeże Szczecińskie.

Do pierwszych prac niwelacyjnych przy budowie parku Skaryszewskiego (od 1929 r. im. I.J. Paderewskiego) przystąpiono już w 1905 r., czyli wkrótce po podjęciu prac przy budowie Trzeciego Mostu. Park komponowano aż do 1922 r. Krajobrazowy, z wielkimi polanami, miękko uformowanymi skupieniami drzew i krzewów wielu gatunków, ze stawami o łagodnie wijących się brzegach, jest dziełem sztuki ogrodowej secesji i wczesnego modernizmu. Projektantem parku był Franciszek Szanior, pełniący wtedy funkcję ogrodnika miejskiego. Jak głosi legenda, naszkicował on plan w ciągu jednej nocy. Pracami kierował Edward Ciszkiewicz.

[18] *Plan niwelacyjny miasta Warszawy. Zdjęcie pod kierunkiem Głównego Inżyniera W.H. Lindleya*, 1912, oprac. P.E. Weszpiński, Warszawa 2016.

Fragment parku Skaryszewskiego, lata międzywojenne. Fot. NAC

Najstarsza część parku założona została na rzucie trapezu o „obwarzankowej" linii ścieżek. Park otacza kolista aleja na planie kokardy, obsadzona lipami. Nazwy stawów Na Kosku i Kawczego wskrzeszają pamięć o dawnej Kępie Soleckiej.

Chociaż Saska Kępa znajdowała się poza granicami miasta, to w latach 1910-1911, już po zatwierdzeniu likwidacji Twierdzy Warszawa i związanych z nią ograniczeń, architekt Zdzisław Kalinowski sporządził wstępny szkic regulacji Kępy pod stałą zabudowę miejską. W planie tym uwzględniono powstający park Skaryszewski. Jak pisała Hanna Faryna-Paszkiewicz, plan był szalenie schematyczny, nie brał pod uwagę naturalnych warunków terenu i zastanych duktów. Pomimo to stał się zasadniczym zrębem późniejszych wariantów rozplanowania ulic Saskiej Kępy[19]. Już w tym planie przewidziane zostało wspomniane rondo w miejscu obecnego ronda Waszyngtona. Miał to być centralny punkt założenia, od którego promieniście odchodziło pięć ulic, częściowo tworzących „pajęczą sieć", częściowo zaś, bliżej Wisły, iście amerykańską, gęstą siatkę krzyżujących się ulic. Promienistymi ulicami dziś wybiegającymi z placu są: Francuska, aleja Waszyngtona, aleja Zieleniecka oraz aleja stanowiąca główną oś kompozycyjną parku Skaryszewskiego.

Kępa w granicach Warszawy

W sierpniu 1915 r. Warszawę opuścili Rosjanie. Wkrótce potem

[19] H. Faryna-Paszkiewicz, *op. cit.*, s. 14.

Sielski pejzaż Saskiej Kępy. Fot. NAC

pod okupacją niemiecką zaczęło się budowanie zrębów państwa polskiego i stołeczności Warszawy. Już w kwietniu 1916 r. zgodnie z decyzją podpisaną przez ówczesnego generalnego gubernatora warszawskiego Hansa Hartwiga von Beselera do Warszawy włączono grunta sąsiednich gmin, stanowiących dotąd *de facto* przedmieścia. Wśród nich znalazła się Saska Kępa wraz z Grochowem, Gocławkiem i Gocławiem.

Włączenie sąsiednich gmin do Warszawy wymusiło konieczność zaplanowania nowych dzielnic. W tymże samym 1916 r. Koło Architektów opracowało dla miasta *Szkic wstępny planu regulacyjnego* stworzony przez wielu znanych warszawskich architektów pod kierunkiem Tadeusza Tołwińskiego i Antoniego Jawornickiego. Obejmował on też Saską Kępę i przewidywał dla niej zabudowę otwartą lub luźną. Dominować miały wille, domy jednorodzinne i szeregowce w otoczeniu ogrodowym. Zwarte pierzeje niskiej zabudowy o ogrodowym zapleczu przewidywano jedynie wzdłuż głównych ulic. „Dominująca w tej dzielnicy zieleń stanowiła jeden z podstawowych elementów szkicu z 1916 r., w którym szczegółowo zaplanowano kliny zieleni […] Warto tu dodać, że niska zabudowa Saskiej Kępy zdeterminowana była m.in. od dawna znanym faktem. Otóż od lasów otwockich nawiew zdrowego powietrza wpływający do Śródmieścia Warszawy korytarzem Al. Jerozolimskich odświeżać miał zanieczyszczone, miejskie powietrze" – pisała Hanna Faryna-Paszkiewicz[20].

[20] H. Faryna-Paszkiewicz, *op. cit.*, s. 20-21.

Domy szeregowe Kolonii Łaskiego, stan obecny, ul. Obrońców 5-23. Fot. W. Kmieć

Jedne z pierwszych szeregowców na Saskiej Kępie, lata międzywojenne. Fot. NAC

Ostatecznie Saska Kępa przed 1939 r. stała się wyraźnie wyodrębnioną, niewielką dzielnicą o dominującej zabudowie jednorodzinnej, z pierzejami niskich kamienic wzdłuż kilku głównych ulic. Pomimo wielu późniejszych modyfikacji częściowo przyjęto układ z rondem narysowany w 1911 r. przez Kalinowskiego. Reprezentacyjną osią jest bieg ulic Francuskiej i Paryskiej, nieprowadzący jednak po idealnie prostej linii.

Na rozpoczęcie budowy pierwszych kolonii mieszkaniowych od 1916 r. trzeba było jednak czekać jeszcze blisko 10 lat. Cały teren wymagał odwodnienia, wytyczenia szeregu ulic. Komunikację utrudniało wysadzenie przez Rosjan w 1915 r. Trzeciego Mostu (przemianowanego w 1915 r. na most im. Księcia Józefa Poniatowskiego). Dopiero w 1925 r. otwarto połowę szerokości mostu, zaś w 1927 r. gotowa była jezdnia na całej szerokości. W tym czasie trwała już budowa pierwszej kolonii na Saskiej Kępie. W rejonie ulicy Dąbrowieckiej, biegnącej śladem dawnej drogi na Kępie (nieco przesuniętej), w 1926 r. realizowano pierwsze budynki zgodnie z wprowadzanym w życie planem regulacyjnym. Były to szeregowce Kolonii Łaskiego. Autorem projektu trzech budynków układających się w podkowę był Władysław Gall, inwestorem – Jan Łaski. Domy te budowano w powszechnej wówczas stylistyce narodowego historyzmu. Ściany wznoszono ze żwirobetonu. Łaski działał jak współczesny deweloper, zdolny był też do podejmowania ryzyka. Jeszcze przed 1914 r. zasłynął jako właściciel dwóch ogromnych niebotyków przy ul. Bagatela 13 i 15 u zbiegu z dzisiejszym placem Unii Lubelskiej. Po 1916 r. rozpoczął skupowanie gruntów na tere-

Rejon ulicy Jakubowskiej w latach międzywojennych. Fot. NAC

nach świeżo wówczas włączonych w granice Warszawy i odsprzedawanie ich wraz ze zbudowanymi domami. Następne zespoły zabudowy utrzymane w stylistyce narodowego historyzmu, ale nie tak spójne architektonicznie i dziś mocno przekształcone, to powstała ok. 1928 r. Kolonia Saska w rejonie ulic Krynicznej, Zwycięzców i Zakopiańskiej oraz zespół domów przy ulicy Elsterskiej.

Ważnym wydarzeniem – i to w skali całej ówczesnej architektury polskiej – było ukończenie w 1929 r. na Saskiej Kępie przy ul. Katowickiej 9/11/11a domu Lachertów (proj. Bohdan Lachert, Józef Szanajca, Stanisław Hempel). Obiekt jest dziś uważany za podręcznikowy przykład awangardowej architektury funkcjonalizmu i wzorcową realizację postulatów Le Corbusiera. Powstawały też kolejne przykłady architektury funkcjonalizmu, jak willa Szyllerów przy Wale Miedzeszyńskim 756 (proj. Bohdan Lachert, Józef Szanajca; zburzona w 2002 r.). W drugiej połowie lat 30. XX w. na Saskiej Kępie wśród nowych realizacji zarówno willowych, jak i w kamienicach wielorodzinnych dominował funkcjonalizm, choć równocześnie powstawały obiekty luksusowe, łączące funkcjonalizm, regionalizm i art déco.

W drugiej połowie lat 30. dzielnica zabudowywała się już bardzo szybko, chociaż – jak wspominał malarz Bronisław Kopczyński – jeszcze w 1935 r. obok wciąż nielicznych domów rozciągały się pola, łąki, sady, gdzieniegdzie widniał dworek. „Idąc umówionego dnia obejrzeć plac z właścicielem panem Wolframem, chciałem posiadać coś jak najbliżej śródmieścia, tymczasem działki oferowane na pustym przedpieklu wydały mi się beznadziejnie dalekie od mostu

Detale klatki schodowej domu przy ul. Elsterskiej 11. Fot. W. Kmieć

Detale klatki schodowej domu przy ul. Radziłowskiej 3. Fot. M. Majewski

Mosiężna gałka w drzwiach domu przy ul. Berezyńskiej 31. Fot. W. Kmieć

Księcia Poniatowskiego. A była to dzisiejsza Bajońska i sąsiednie" – czytamy w jego wspomnieniach[21]. Tuż przed wybuchem II wojny światowej pomimo pustych placów i budowy nowych domów Saska Kępa nosiła już znamiona dostatniego i modnego przedmieścia.

Główna ulica Francuska

Jak wspomniano, osią kompozycyjną Saskiej Kępy stała się w latach międzywojennych Francuska, przedłużona od południa Paryską. Przejęła ona rolę głównej ulicy od biegnącej łukiem Miedzeszyńskiej. Im bliżej 1939 r., tym zabudowa wzdłuż ulicy stawała się coraz bardziej gęsta. Budynki są tu wyższe niż przy bocznych uliczkach zabudowanych willami czy szeregowcami. Wzdłuż ulicy w latach 30. wzniesiono szereg kamienic czynszowych, innych jednak niż w pozostałych dzielnicach Warszawy. Są to domy dość niskie, dwu- i trzypiętrowe, często z ogrodami na zapleczu, czasem z przedogródkami. Partery części kamienic przeznaczono na sklepy i lokale do wynajęcia. Choć można doszukiwać się analogii w zabudowie niektórych ulic Żoliborza czy Bielan, to jednak Francuska jako całość jest unikatowa w skali Warszawy. W piszącym budzi ona pewne skojarzenia w ówczesną zabudową miast w Palestynie, gdzie wzdłuż niektórych ulic wznoszono niskie dwu- i trzypiętrowe domy w duchu bauhausowskiego funkcjonalizmu – wąskie i długie, z balkonami jak pokłady statków wycieczkowych i transatlantyków, z nadbudówkami jak mostki kapitańskie.

Przy ul. Francuskiej 12 uwagę zwraca dwupiętrowy galeriowiec, częściowo zarośnięty krzewami bzu, dzieło Bohdana Lacherta i Jerzego Szanajcy z 1934 r., wzniesiony w duchu funkcjonalizmu. Architekci nazywali budynek galeriowcem, ponieważ do mieszkań wchodziło się z zewnętrznych galerii/balkonów. Właścicielami byli Wacław i Anna Lachertowie. Mieszkańcy porównywali dom do okrętu czy też statku z galeriami-pokładami. „Dom ten więc, zanim jeszcze wstąpiłam w jego progi, już mnie unosił, już nim gdzieś odpływałam, a może przygotowywałam się do zamorskich szlaków" – wspominała z egzaltacją jedna z jego mieszkanek[22].

Domy przy Francuskiej łączyły wielkomiejski komfort z nastrojem życia w otoczeniu ogrodowym. Od strony ulicy tętniło normalne życie miasta, zaś na tarasach i w ogródkach w ciepłe dni mieszkańcy wylegiwali się na leżakach. Było to życie dostatniego i modnego przedmieścia. Nie było tłumu żebraków, biedy. Panował spokój, zakłócany przez niezbyt liczne samochody, podskakujące na brukowanych ulicach. Sama Francuska, jako trzecia ulica w dzielnicy, w 1937 r. otrzymała asfaltową nawierzchnię. Kursował nią m.in. autobus linii S. Przy Francuskiej nie było zbyt

---

[21] B. Kopczyński, *Przy lampce naftowej. Wspomnienia: o dawnej Warszawie, Krakowie, wędrówkach z farbami, spotkanych ludziach: 1882-1952*, Warszawa 1959, s. 158-167.

[22] D. Mostwin, *Szmaragdowa zjawa*, Warszawa 1988.

wielu sklepów, chociaż z każdym rokiem w parterach nowych kamienic otwierano nowe. Do najlepszych należała filia sklepu braci Pakulskich, w domu pod numerem 14, u zbiegu z Walecznych, a w sąsiednim domu pod 16 działała apteka Zofii Aleksandrowiczowej o „czeczotowo-marmurowym" wystroju. Między kamienicami przy Francuskiej wyrastały też wille, niekiedy bardzo luksusowe. Najsłynniejsza z nich to funkcjonalistyczna willa Józefa Łepkowskiego przy ul. Francuskiej 2. Powstała w latach 1933-1934 według projektu Lucjana Korngolda i Piotra M. Lubińskiego. Przysunięta do pierzei ulicy, kryła na tyłach spory ogród, w którym przed wojną rósł stary dąb, być może pamiętający jeszcze czasy Kępy Soleckiej. Do dziś niezapomniane wrażenie wywiera wielki taras od strony ogrodu, ze spiralnymi schodami.

Wzdłuż Wału Miedzeszyńskiego nad brzegiem Wisły w latach 30. rozlokowały się plaże i siedziby klubów wodniackich. Za mostem Poniatowskiego działała przystań YMCA, a za nią – plaża Poniatówka, z długim drewnianym budynkiem przebieralni i restauracji, oddzielona siedzibą klubu Świt od konkurencyjnej plaży braci Kozłowskich. Ta ostatnia była najlepiej wyposażona, najbardziej popularna i najdroższa. W upalne dni przewijały się przez nią nie mniejsze tłumy niż przez plaże w Juracie czy Jastrzębiej Górze.

Plaża na Saskiej Kępie w latach międzywojennych. Fot. NAC

Zabudowania plaży braci Kozłowskich. Fot. NAC

LE ZANZI

Zabudowania plaży braci Kozłowskich. Fot. NAC

Przy ul. Miedzeszyńskiej 2, na osi przyszłej alei Stanów Zjednoczonych, znajdowała się siedziba Yacht Klubu, a przy niej kolejna plaża. Dalej był jeszcze jeden Yacht Club – Policyjny – z plażą Policyjnego Klubu Sportowego i nowocześnie prezentującym się budynkiem okrętem wzniesionym w 1933 r. w stylu funkcjonalizmu według projektu Eugeniusza Piotrowskiego i Zygmunta Piotrowskiego.

O umieszczeniu terenów stałej wystawy na Saskiej Kępie myślano już w czasie budowy Trzeciego Mostu, a pierwsze projekty Krajowej Wystawy Powszechnej prezentowano w 1904 r. Koncepcje lokalizacji przyszłych terenów wystawowych w planach urbanistów i włodarzy miasta ulegały zmianie. W 1933 r. do prac studyjnych nad opracowaniem terenów wystawowych przystąpił architekt Juliusz Nagórski[23]. Decyzja o lokalizacji wystawy na Saskiej Kępie zapadła ostatecznie w 1934 r. Tereny wystawowe na prawym brzegu Wisły miały się ciągnąć po obu stronach kolejowej linii średnicowej, poprowadzonej na wysokim nasypie i ostatecznie uruchomionej w 1933 r. W końcu lat 30. XX w. przygotowania do urządzenia wystawy wydawały się realne. Na odczycie wygłoszonym w czerwcu 1938 r. prezydent Warszawy Stefan Starzyński zapowiedział urządzenie Powszechnej Wystawy Krajowej dla uczczenia 25-lecia odzyskania niepodległości w 1944 r.[24], zaś w listopadzie Rada Ministrów powołała komitet organizacyjny wystawy pod przewodnictwem prezydenta Starzyńskiego. Zarówno w publikacji poświęconej odczytowi Starzyńskiego, jak i głośniej wystawie *Warszawa wczoraj, dziś, jutro*, trwającej od października do grudnia 1938 r. w Muzeum Narodowym w Warszawie, zaprezentowano szkice oraz model terenów wystawowych autorstwa Nagórskiego. Tereny wystawowe na pewno powstałyby, a w 1944 r. otwarta zostałaby na nich Powszechna Wystawa Krajowa.

---

[23] M. Tomiczek, *Juliusz Nagórski. Monografia architekta*, Warszawa 2015, s. 298-318.
[24] S. Starzyński, *Rozwój stolicy*, Warszawa 1938, s. 86-87.

Przystań Yacht Club Polski przy ul. Miedzeszyńskiej 2. Fot. NAC

Latem 1939 r. mieszkańcy Saskiej Kępy mogli zobaczyć nad brzegiem Wisły potężną rurę wychodzącą z dna rzeki, transportującą piasek do zasypywania mokradeł pod przyszły teren wystawy[25]. Wszystkie te plany przerwała wojna.

Zmiany na Katowickiej

Zabudowa Saskiej Kępy stosunkowo dobrze wyszła z działań II wojny światowej. We wrześniu 1939 r. w trakcie oblężenia Warszawy kilka budynków zostało zniszczonych, znacznie więcej uległo uszkodzeniu. Kolejne zniszczenia miały miejsce w trakcie zdobywania prawobrzeżnej Warszawy przez Armię Czerwoną i wojsko polskie we wrześniu 1939 r. oraz trwającego do stycznia 1945 r., raczej sporadycznego, niemieckiego ostrzału zza Wisły.

Armata porzucona przed domem przy ul. Francuskiej 3 po kapitulacji Warszawy we wrześniu 1939 r. Fot. Muzeum Powstania Warszawskiego

[25] „Na Szerokim Świecie", 1939, nr 19, s. 3.

Kamienica przy
ul. Francuskiej 1
późną jesienią 1939 r.
Fot. Muzeum Powstania Warszawskiego

Mocno uszkodzony
dom przy
ul. Berezyńskiej 27.
Fot. Muzeum
Powstania
Warszawskiego

Willa Szyllerów przy Wale Miedzeszyńskim późną jesienią 1939 r.
Fot. Muzeum Powstania Warszawskiego

Niedługo po zakończeniu wojny artystycznie interesującym, choć w gruncie rzeczy destrukcyjnym działaniem podjętym w 1946 r. na Saskiej Kępie była przebudowa wnętrza i małej architektury ulicy Katowickiej. Podobne działania planowano również przy Poselskiej i Walecznych. Pod patronatem Biura Odbudowy Stolicy oraz Ministerstwa Kultury i Sztuki ulice ozdobiono wolnostojącymi rzeźbami i elementami małej architektury, a w przypadku kilku przedwojennych willi – dekoracjami architektonicznymi. Ich projektantami byli znani architekci i rzeźbiarze, m.in. Tadeusz Breyer, Jerzy Jarnuszkiewicz, Franciszek Momot, Stanisław Sikora, Józef Trenarowski. Przy okazji, niestety, usunięto indywidualne ogrodzenia budynków, tworząc w gruncie rzeczy przestrzeń niczyją. Ale takie były idealistyczne założenia przedsięwzięcia. Ulica miała się stać „wspólną własnością" jej mieszkańców. Idee okazały się utopijne, po upływie stosunkowo niewielu lat znaczna część wolnostojących dekoracji rzeźbiarskich została zniszczona przez wandali. W warunkach socjalistycznego gospodarowania nikomu też nie przychodziło do głowy, by systematycznie naprawiać niszczone obiekty[26].

Z modernizacją Katowickiej wiąże się budowa niezwykle interesującego gmachu szkół powszechnej i średniej u zbiegu z ulicą Zwycięzców. Zdaniem Faryny-Paszkiewicz projekt budynku (arch. Hieronim Karpowicz) jest dobrym przykładem umiarkowanego monumentalizmu i właściwego operowania materiałem budowlanym, w tym przypadku cegłą, wykorzystaną także do dekoracji ściany wschodniej w formie lekko odstających od lica rombów. Pomimo upływu ponad 70 lat od zakończenia budowy gmach szkoły nadal zachwyca jakością architektury.

Stadion zamiast wystawy

Wybitnym dziełem architektury, usytuowanym na błoniach pomiędzy Pragą a Saską Kępą, był Stadion Dziesięciolecia Manifestu Lipcowego. Dziś w tym miejscu wznosi się większy i bez porównania bardziej skomplikowany Stadion Narodowy. Teren pod budowę obiektu zaczęto przygotowywać jeszcze w 1950 r. Przeznaczono na ten cel pocięte kanałami łąki i wydmy piaskowe stanowiące dawny północno-zachodni fragment Saskiej Kępy. To tutaj przed 1939 r. planowano wzniesienie obiektów wystawy. W 1953 r. rozstrzygnięto konkurs architektoniczny na stadion, w którym zwyciężył zespół Jerzy Hryniewiecki, Jerzy Sołtan, Zbigniew Ihnatowicz. Wkrótce doszło do nieporozumień w ramach tej grupy i ostatecznie do realizacji obiektu przystąpił zespół architektów: Jerzy Hryniewicki, Marek Leykam i Czesław Rajewski. Ich projekt, tak jak wiele innych realizacji warszawskich z tego czasu, miał stosunkowo

[26] H. Faryna-Paszkiewicz, *op. cit.*, s. 20-21.

niewiele wspólnego z jeszcze wówczas obowiązującą doktryną realizmu socjalistycznego. Był stadionem o trybunach ziemnych, powszechnie stosowanych w polskiej architekturze sportowej tamtych lat. Zasadniczą cechą kompozycyjną budowli było wpisanie typowego, wydłużonego kształtu boiska w kolistą formę korony. Sama niecka stadionu została zagłębiona poniżej poziomu otoczenia. Wały pod trybuny sypano z gruzu wywożonego z lewobrzeżnej Warszawy; zwoziły go setki furmanek zaprzężonych w konie, które musiały przedzierać się na budowę przez morze błota. Aby woda nie zalała niecki po usypaniu korony stadionu, wykonano drenaż. Zadziałał bez zarzutu. Horyzontalny pawilon wzniesiony ponad koroną to bez wątpienia dzieło architektury funkcjonalizmu. Miał silnie przeszkloną elewację i był wsparty na czterech rzędach żelbetowych słupów. Wystudiowaną geometrią odznaczał się też łuk tunelu przeprowadzonego pod koroną stadionu od strony alei Zielenieckiej. Jedynym wyraźnym elementem sztuki realizmu socjalistycznego była betonowa rzeźba *Sztafeta* dłuta Adama Romana, ukazująca trzech biegaczy przekazujących sobie pałeczkę. Nazwę Dziesięciolecia Manifestu Lipcowego stadion otrzymał w sierpniu 1954 r. Oficjalne otwarcie obiektu miało miejsce 22 lipca 1955 r. i było połączone z inauguracją V Światowego Festiwalu Młodzieży i Studentów. To niejako symboliczna data początku końca realizmu socjalistycznego w życiu kulturalnym Polski.

Stadion Dziesięciolecia w 1955 r. Fot. NAC

Socrealizm i szklana ściana na rondzie

Gdyby Stalin żył nieco dłużej, zaś doktryna realizmu socjalistycznego obowiązywała co najmniej do początku lat 60., rondo Waszyngtona otrzymałoby monumentalną, socrealistyczną oprawę architektoniczną. Jej projektantem był zespół architekta Marka Leykama, znanego raczej z opozycji do realizmu socjalistycznego (proj. 1953 r., M. Leykam, E. Fetling, D. Gloech, M. Marconi, H. Marconi, D. Strachocka, W. Szrej, M. Ulatowska, A. Wirth). Zaprojektowano monumentalną kolumnadę obiegającą rondo od strony Saskiej Kępy i otwierającą się, niby antyczne propyleje, u wylotu Francuskiej. Za kolumnadą, w stosunkowo niewysokich budynkach miały się mieścić liczne pracownie rzeźbiarskie, sztukatorskie, kamieniarskie i obszerne sale wystawowe. Kolumny miały uzyskać niebagatelną wysokość 10 m, zaś długość frontu obydwu gmachów miała wynieść 250 m. Narożne partie budowli proponowano zwieńczyć attykami z kamiennymi alegoriami. Z rozmachem projektowano wnętrza sal wystawowych, poprzedzonych reprezentacyjnymi holami wejściowymi wykładanymi marmurem, zdobionymi dekoracjami sztukatorskimi i rzeźbiarskimi[27]. Cały monumentalny kompleks miał być widoczny dla tłumów opuszczających Stadion Dziesięciolecia.

W dobie odwilży w tym samym miejscu stanęła prawdziwie nowoczesna architektura. Zamiast kolumnady z pracowniami dla artystów powstało kameralne osiedle bloków z szarej cegły. Dwa niskie, dwupiętrowe budynki z lat 1960-1965, wygięte w łuk, łagodnie owijają się wokół południowej pierzei ronda. Ich projektantami byli Tadeusz Zieliński (budynki Spółdzielni Pracowników Ministerstwa Kultury, po zachodniej stronie Francuskiej) i zespół Leykam-Rajewski (półokrąglak po wschodniej stronie i blok ul. Francuska 52 dla Spółdzielni Wspólny Dach). W parterach znalazły się lokale sklepowe o dużych, szklanych witrynach. Dzięki witrynom niewysokie budynki nadały temu miejscu wielkomiejski charakter, podobnie jak 13-piętrowy punktowiec wzniesiony tuż obok, według projektu Marka Leykama, w latach 1961-1963. Był to pierwszy tak wysoki budynek na prawym brzegu Warszawy. Był on też pierwszym w Warszawie obiektem o szklanej ścianie osłonowej. Dach-taras wieńczyła widoczna z daleka ażurowa konstrukcja w formie gigantycznego leżącego koła ze szprychami. W środku zaprojektowano częściowo przeszkloną windę – prawzór windy panoramicznej. Lekkiej optycznie szklanej elewacji frontowej wysmukłości dodawało dostawienie przed nią żelbetowego wspornika-daszku w formie litery V o wygiętych końcach. Budynek należał do najpiękniejszych plastycznych osiągnięć architektury warszawskiej lat 60. XX w.

[27] W.s., *Niedaleka przyszłość ronda Waszyngtona*, „Stolica", 8: 1953, nr 9, s. 7.

Mieszkańcy bloku mieli jednak inne zdanie. Jakość wykonania była zła, użyte materiały siermiężne, szkło w ścianie osłonowej zwyczajne. Kiedy latem grzało słońce, w mieszkaniach trudno było wytrzymać. Zimą mieszkańcy szczękali z zimna zębami. Ponoć nie to jednak stanowiło największe utrapienie. Przez kiepsko uszczelnione połączenia pomiędzy szkloną elewacją frontową a stropem przedostawały się dźwięki. W rezultacie mieszkańcy uczestniczyli mimo woli w życiu rodzinnym sąsiadów. Ludzie protestowali. W 1973 r. na skutek osiadania bloku szklaną elewację zdemontowano, a w jej miejscu wymurowano banalną ceglaną ścianę ze standardowymi oknami. Usunięto też wspornik sprzed fasady. Jedna z najciekawszych kreacji architektonicznych Warszawy z lat 60. XX w. po zaledwie 10 latach istnienia całkowicie utraciła dawną urodę. Przywrócenie szklanej elewacji wykonanej w nowej technologii wydaje się rozsądnym postulatem konserwatorskim na przyszłość. Po 1989 r. zniszczono też elewację jednego z półokrągłych budynków projektowanych przez Tadeusza Zielińskiego, okładając jego ceglane elewacje panelami z blachy.

Perspektywa ulicy Francuskiej od strony alei Waszyngtona w l. 60. XX w. Fot. NAC

Sam brzeg Wisły pomiędzy mostem Poniatowskiego a obecnym Łazienkowskim uległ znacznym przekształceniom. Na za-

pleczu plaż, wzdłuż Wału Miedzeszyńskiego, w latach 1962-1967 powstał ciąg basenów i towarzyszących im pawilonów. Drzew wciąż było tu mało. Nie zasłaniały widoku z basenów na rzekę jak dziś. W 1970 r., kiedy baseny były ukończone, na plaży wylegiwały się tysiące ludzi. Wielu z nich zapewne pamiętało jeszcze plaże przedwojenne.

Rozbiórka willi w trakcie budowy Wału Miedzeszyńskiego i ślimaków Trasy Łazienkowskiej, w tle punktowce u zbiegu Zwycięzców i Wału Miedzeszyńskiego. Fot. NAC

Istotnym wydarzeniem w kształtowaniu obszaru Saskiej Kępy było przebicie jej w latach 70. XX w. wstęgą Trasy Łazienkowskiej. Przerzucona wiaduktem od przyczółka mostu Łazienkowskiego aż za Paryską, na szczęście nie rozcięła Saskiej Kępy, chociaż w połowie długości ulicy Genewskiej na skrzyżowaniu Trasy z Wałem Miedzeszyńskim znalazł się węzeł drogowy ze ślimakami typu koniczynka. Warto pamiętać, że miejsce to nie było w czasach PRL traktowane jak zwykłe skrzyżowanie dróg szybkiego ruchu. Cały teren pomiędzy ślimakami otrzymał charakter parkowy, obsadzony rabatami kwiatów. W 1985 r. ustawiono tu pomnik gen. Zygmunta Berlinga autorstwa Kazimierza Danielewicza. Stał on do 2019 r.

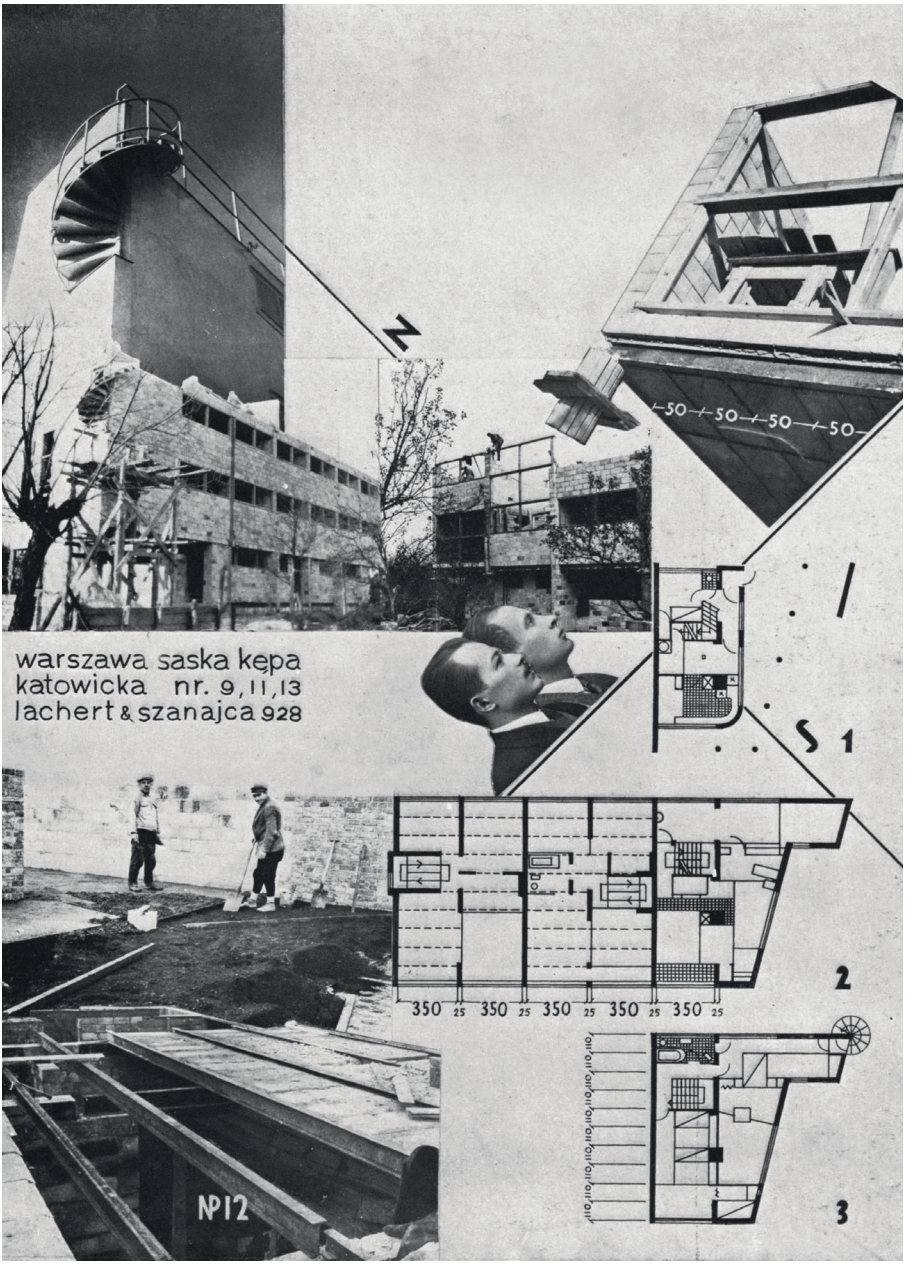
Zdecydowanie negatywną zmianą stało się radykalne odcięcie Saskiej Kępy od Wisły przez schowanie jej za wysokimi ekranami akustycznymi ciągnącymi się wzdłuż Wału Miedzeszyńskiego. Dodatkowo poszerzenie Wału od mostu Łazienkowskiego w kierunku Wawra spowodowało w 2002 r. wspomnianą już rozbiórkę jednego z najcenniejszych budynków międzywojennej Saskiej Kępy – willi Szyllerów projektu Lacherta i Szanajcy.

Po 1989 r. Saska Kępa ponownie stała się jednym z najlepszych adresów w Warszawie. Wzniesiono nowe budynki, wiele zdewastowanych willi i kamienic odremontowano. Czasem zgodnie ze sztuką konserwatorską. Urządzono na nowo przestrzeń ulicy Francuskiej, która dziś ponownie jest główną ulicą dzielnicy, z unikatową atmosferą. Szybkie zmiany, duży nacisk inwestorów niosą jednak poważne zagrożenia. Podczas remontów budynków powstałych zarówno przed 1939 r., jak i w czasach PRL – podobnie jak w innych miejscach Warszawy – niszczone są autentyczne wyprawy tynkowe i kamienne, wymieniana jest stolarka otworowa, okucia, likwiduje się ogrodzenia posesji. Prowadzone są niewłaściwe modernizacje i przebudowy zniekształcające pierwotną architekturę. W kilku przypadkach doszło do rozebrania obiektów sprzed 1939 r. i zastąpienia ich nowymi.

Jerzy S. Majewski

Blok z barem Fregata przy ulicy Międzynarodowej. Fot. NAC

Płaskorzeźba *Plon* autorstwa Jerzego Jarnuszkiewicza, ul. Zwycięzców 11. Fot. M. Majewski



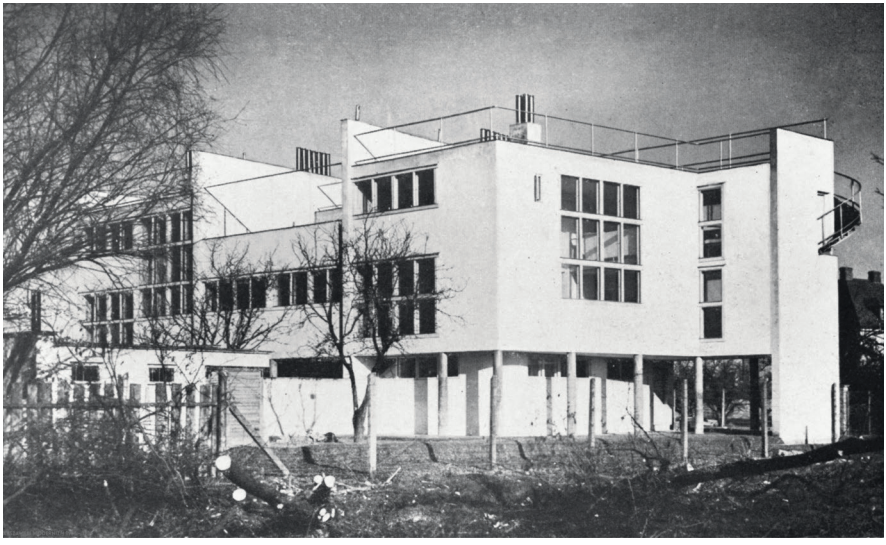
Collage do projektu willi Lachertów przy ul. Katowickiej 9/11/11a, arch. Bohdan Lachert i Józef Szanajca, 1928-1929 r. Fot. „Praesens", 1930, nr 2, s. 47

ARCHITEKCI – TWÓRCY I MIESZKAŃCY

Żeby zobaczyć Saską Kępę sprzed stu lat, należy mocno wytężyć wyobraźnię. W latach 20. XX w. na jej hasło powinna ukazać się pusta przestrzeń, zarośnięta niekrępowaną, dziką zielenią, wierzbami i samosiejkami, typowymi dla zalewowych terenów nadrzecznych. Z czasem wydeptane ziemne drogi połączyły kilka stałych punktów. Były to karczmy i rybackie chaty. Spojrzenie na północ mogło znaleźć oparcie dopiero w wieżach kościoła św. św. Michała Archanioła i Floriana, spojrzenie na zachód, nieco w prawo i przez Wisłę, nagradzała daleka perspektywa stromych dachów i dzwonnic Starego Miasta.

Dla spojrzenia ze strony przeciwnej, lewobrzeżnej, punktem odniesienia stał się z czasem solidny most, dziś wysłużony „Poniatoszczak", który, jak na trwałe osadzony drogowskaz, z uporem kierował wzrok ku wiklinowym chaszczom. Trzeba było jeszcze trochę czasu, by uruchomić kolejną dawkę wyobraźni, by pokonać argumenty o wiosennych i letnich wylewach Wisły (trwałą zaporą rychło stał się przeciwpowodziowy Wał Miedzeszyński). Już za chwilę mostem i stałymi trasami pojechały miejskie autobusy.

Tak rysująca się infrastruktura Kępy nie czekała długo na architektów. Ich roczniki, pierwsze kończące studia w Polsce niepodległej, właśnie nabierały zawodowego impetu. Inwestorzy szukali u nich świeżych pomysłów, a oni, gdy tylko poczuli moc pierwszych zarobków, nierzadko sami rozglądali się tu za własną działką pod zabudowę. Przestrzeni nie brakowało i zarys porządku urbanistycznego nie narzucał jeszcze ograniczeń. Był rok 1927 lub 1928, kiedy jako jeden z pierwszych zobaczył swoją siedzibę gdzieś na wysokości wznoszonej Kolonii Łaskiego, a więc w obrębie ulic Obrońców i Katowickiej, Bohdan Lachert. Już wtedy współpracował z Józefem Szanajcą. Mieli nieco ponad 20 lat i obaj dobrze rozumieli, co proponuje światu ich „paryski papież" – Le Corbusier. W trójsegmentowym „eksperymentalnym domu z celolitu" – jak pisano w 1929 r. na łamach czasopisma „Dom. Osiedle. Mieszkanie" – Lachert skrajną południową część przeznaczył dla siebie (ul. Katowicka 9/11/11a).



1 Willa Lachertów przy ul. Katowickiej 9/11/11a, arch. Bohdan Lachert i Józef Szanajca, stan z 1929 r. Fot. „Architektura", 1935, zeszyt specjalny, s. 70

Rozrysowali z Szanajcą kameralną wersję nowatorskiego rozwiązania, z rzędem okien, z podcięciem parteru, z nawiązaniem do Le Corbusierowskich *piloti* – kolumn unoszących lekki nawis pięter ponad linię parteru. Czy zdawali sobie sprawę, że oto realizują jedną z bardziej udanych polskich wersji stylu nazwanego międzynarodowym? W domu okręcie, który „zarzucił kotwicę na wąskim pasie trawnika ulicy Katowickiej", zamieszkał Bohdan Lachert z rodziną. Gdy odwiedzałam go tam w 1980 r., wnętrze okrętu pogubiło się nieco w czystych, surowych założeniach. Ceramiczne pamiątki z wakacji wtopione w tynk, wygodne meble w miejsce jego własnych prototypów (znany eksperymentalny fotel o metalowym szkielecie, wyłożony skórą jelenia syberyjskiego) – wygoda niezbędna 80-letniemu architektowi wzięła górę nad surowymi zasadami funkcjonalizmu i designerską modą końca lat 20. XX w.

Lachert i Szanajca realizując rok później, w 1929 r., willę rodziny Szyllerów przy Wale Miedzeszyńskim, powtórzyli na prośbę inwestora typ willi o surowych formach. Nie wiedzieli, że nie wystarczy czasu, by dogmat ich wiary się utrwalił. Z czasem ci sami architekci – i wielu innych – realizowali kolejne projekty, stosując zmiany, jakie w ciągu kilku lat zaszły w stylu określanym mianem funkcjonalizmu. Kolejni klienci, bogatsi o doświadczenia pionierów walczących na co dzień z programową surowością stylu – kręconymi wewnętrznymi schodami, wąskimi pasami okien i ogólną

ciasnotą spiętrzonych wnętrz – zgłaszali uwagi i poprawki. Prosili o przestronność, szersze, nie aż tak kręte schody, generalnie o *mehr Licht* – więcej światła. W budowanych w latach 30. XX w. saskokępskich domach własnych architektów odczuwa się już głębszy oddech i stopniowe odchodzenie od dogmatów sprzed kilku lat. Także we własnych domach architektów lub ich rodzin. Dobrym przykładem jest realizacja Lacherta i Szanajcy dochodowej kamienicy Anny i Wacława Lachertów (rodziców Bohdana) przy ul. Francuskiej 12. Galeriowa elewacja frontowa i ogrodzony niewielki ogródek od ulicy były już wersją wyważonych form funkcjonalizmu z 1934 r.

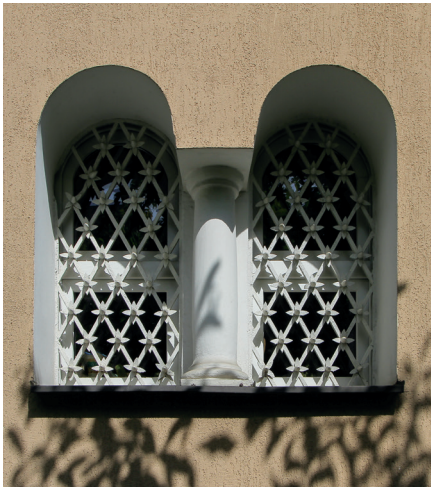
Niezwykłym przykładem, odbiegającym daleko od prostoty projektów Lacherta i Szanajcy, jest willa własna architekta Lucjana Korngolda przy ul. Królowej Aldony 3 (przed 1939 r. nr 1), realizacja zakończona w 1938 r. Do tego roku małżeństwo Lucjan i Eugenia Korngoldowie mieszkali przy ul. Marszałkowskiej 18, w luksusowej śródmiejskiej kamienicy, sygnowanej przez tegoż architekta. Ale na Kępie Korngold, znany ze śmiałych, dobrze osadzonych w czasie i stylu kamienic i willi, dla siebie i rodziny wystawił przedziwny projekt, łączący wygodę z nierzadko archaicznym, historyzującym detalem. Willa ta – *de facto* dom własny przylegający północną ścianą do sąsiadów – w ogromnej mierze zachowana w stanie pierwotnym, tak pod względem podziałów, jak i elementów dekoracyjnych, jest eklektycznym zestawem kilku wątków. Dominują tu ciężka, masywna bryła, z wyraźnie wgłębną południową loggią na piętrze, oraz zróżnicowana wielkość okien przeprutych dla potrzeb wnętrz, a nie symetrii zewnętrza. Nietrudno zauważyć wąskie biforialne okienka, a także kwadraty i prostokąty czy dwa wielkie okna z bardzo niskim wewnętrznym parapetem.

2 Willa architekta Lucjana Korngolda przy ul. Królowej Aldony 3, 1938 r., widok od ogrodu. Fot. W. Kmieć

2 Willa architekta Lucjana Korngolda przy ul. Królowej Aldony 3, 1938 r. Fot. W. Kmieć

Okno z dekoracją szachulcową

Wjazd do garażu



Okno biforialne w elewacji południowej

Ryflowane płyty chodnikowe

Balustrada schodów we wnętrzu

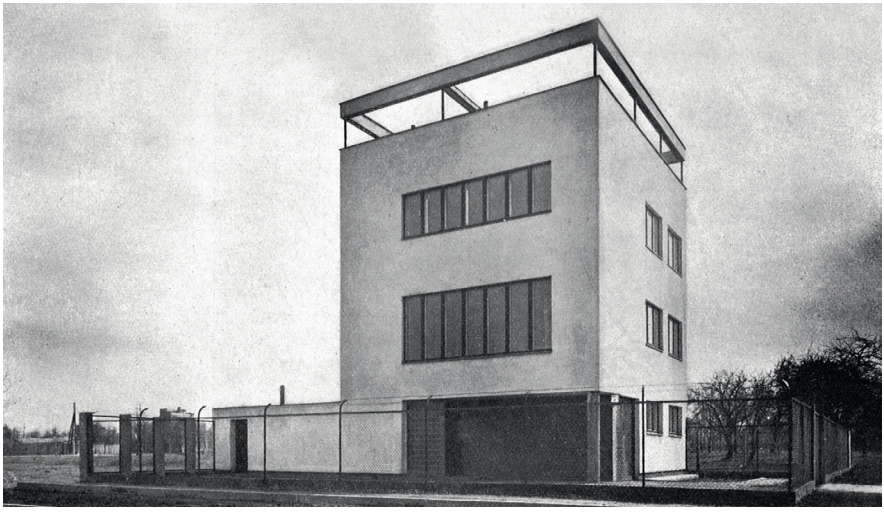
Miski huculskie na suficie holu wejściowego

Miski huculskie – fragment sufitu

Korngold, chyba zapatrzony we wcześniejszą willę własną Bohdana Pniewskiego w alei Na Skarpie, powtórzył u siebie malowniczy pomysł z wypełnieniem jednego z sufitów miskami huculskimi. Pniewski tak ozdobił swój gabinet, Korngold – hol wejściowy. Niestety, rodzina Korngoldów nie nacieszyła się własnym domem, budowanym z pieczołowitością i pod zdecydowanie osobistym przekazem. Latem 1939 r. antysemicka polityka wewnątrz SARP oraz wybuch wojny zmusiły autora do wyjazdu z kraju do Rumunii, a dalsza kariera Korngolda rozwijała się już w rumuńskich i – po wojnie – brazylijskich pracowniach.

Pamiętajmy, że Lucjan Korngold był także (wespół z Piotrem M. Lubińskim) autorem sąsiedniej willi, dla rodziny Łepkowskich, przy rogu ulic Francuskiej i Zwycięzców. Jest to jeden z najbardziej znanych przykładów stylistyki okrętowej w modernizmie na Saskiej Kępie, obok domu własnego Lacherta czy – dziś już nieistniejącej – willi Szyllerów przy Wale Miedzeszyńskim, najwyższej próby realizacja stylu międzynarodowego na Saskiej Kępie. Do niedawna w willi rodziny Łepkowskich przez kilka lat funkcjonowała znana pracownia architektoniczna, o czym dalej.

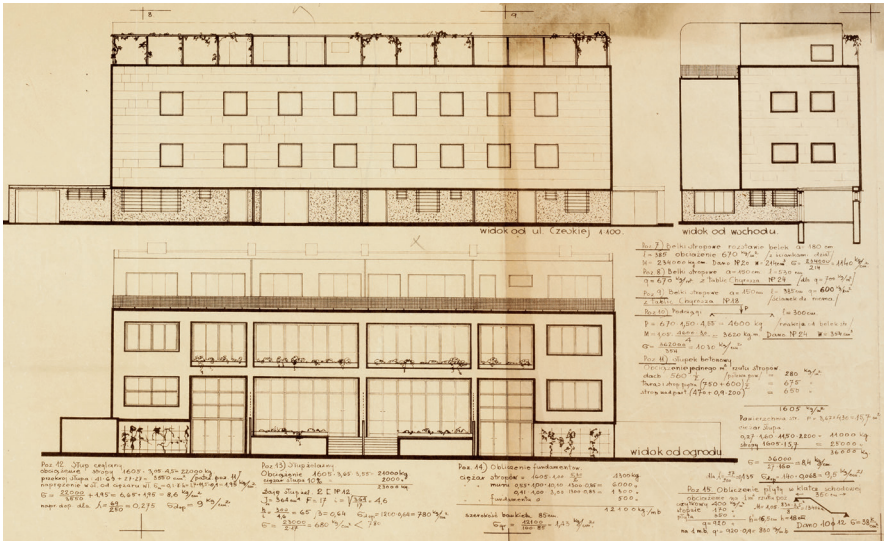
Do niewielkiego, lecz reprezentacyjnego zespołu skrajnego funkcjonalizmu należy zachowana willa własna architektonicznego małżeństwa Jadwigi Dobrzyńskiej i Zygmunta Łobody (ul. Estońska 6). Jej bryła, wierna przykazaniom Le Corbusiera, dominowała niegdyś w wolnej przestrzeni uliczek wytyczonych poniżej ronda Waszyngtona, ale dziś trzeba jej szukać w gęstwinie zabudowy i wysokiej zieleni.



3 Willa Jadwigi Dobrzyńskiej i Zygmunta Łobody. Fot. „Architektura i Budownictwo", 1934, nr 4, s. 115

O niezależności twórczej małżeństwa Dobrzyńskiej i Łobody świadczy nieczęsty fakt, że w przedwojennej książce telefonicznej pod tym samym adresem występują osobno, pod literami „D" i „Ł". Willa z ulicy Estońskiej została przedstawiona w opiniotwórczym czasopiśmie „Architektura i Budownictwo" z 1934 r. (nr 4). W 1943 r. Łoboda samodzielnie stworzył projekt rozbudowy obiektu (niezrealizowany).

Architekt Józef Szanajca, zawodowy partner Lacherta, z czasem zamieszkał niedaleko, w zespole przy ulicy Czeskiej. Tu zwarta pierzeja uliczki nie dawała zabudowie większego rozmachu. Zespół czterech szeregowych domów własnych przy Czeskiej stworzyli dla siebie architekci: Zbigniew Puget (nr 14), Jerzy Janusz Szczęsny Pańkowski (nr 16), Józef Szanajca (nr 18) i Stanisław Marzyński (nr 20). Przy tej samej ulicy zamieszkali również: Stefan Sienicki (nr 6), Zdzisław Mischal (nr 9), Stefan Koziński (nr 10) i Józef Łowiński (nr 22). Praktycznie wszystkie domy w północnej pierzei ulicy zaprojektował najbardziej płodny architekt dzielnicy, Stanisław Barylski. Domy te nie wyróżniały się ani kubaturą, ani szczególnie oryginalną urodą. Z pokorą wtapiały się w wąski pas ulicy. Miały być w miarę wygodnym własnym lokum. Ulica Czeska, położona w połowie drogi między Francuską a nadwiślańskimi plażami, zręcznie łączyła klimat miejskiej ulicy ze ścisłą zabudową i swobodą nadrzecznej rekreacji obecnej w tamtych czasach na Kępie.



4 Projekt domów szeregowych przy ulicy Czeskiej, 1938 r. Fot. zbiory Bohdana Lacherta w Muzeum Architektury we Wrocławiu

4 Domy szeregowe architektów: Z. Pugeta, J. Pańkowskiego, J. Szanajcy, S. Marzyńskiego, ul. Czeska 14, 16, 18, 20, 1938 r. Fot. M. Majewski

W dwudziestoleciu międzywojennym na Saskiej Kępie zamieszkało zatem wielu znanych – a może raczej „wówczas wziętych" – architektów. Nie zawsze realizowali się w tej dzielnicy, ale ich obecność i towarzyskie komeraże w sposób oczywisty tworzyły szczególny klimat tego rejonu miasta. Jeden z twórców z tej nieformalnej grupy wyróżniał się zarówno liczbą zaprojektowanych przez siebie tu obiektów, jak i faktem bycia saskokępczaninem. To wspomniany wyżej Stanisław Barylski, mieszkający pod adresem ul. Dąbrówki 8. Jego ok. 30 zrealizowanych domów do dziś możemy zobaczyć na Kępie. Stoją pod adresami: ul. Berezyńska 2, 2a, 10; Czeska 1, 3, 7; Dąbrowiecka 6a, 6b, 8; Dąbrówki 6 i 8; Francuska 6; Gruzińska 3; Katowicka 7; Łotewska 6, 15; Obrońców 18; Paryska 10, 12; Poselska 34; Szczuczyńska 9; Walecznych 5, 22; Wąchocka 15, 15a; Zwycięzców 19; Waszyngtona 20. Realizacje Barylskiego to przeważnie solidne dwu-, trzykondygnacyjne kamienice, z wygodnymi mieszkaniami, dziś synonimami „mieszkania przedwojennego": z logicznym rozkładem, służbówkami, sporymi balkonami, solidną stolarką i „słuszną" wysokością. Przyświecały im solidność materiałów, światło, proporcje.

Do tego – dopracowane klatki schodowe, gdzie królowały posadzki z gorsecików czy kolorystycznie dobranego lastrika, na zewnątrz niewielkie, wdzięczne przedogródki, a z tyłu ukryte ogrody zamiast podwórek. Jednym z ostatnich śladów twórczości Stanisława Barylskiego jest zespół basenów firmy odzieżowej Cora, bardzo popularny obiekt rekreacyjny z lat 60. i 70. XX w., przy Wale Miedzeszyńskim na granicy Saskiej Kępy i Gocławia.

Pod względem liczby realizacji nie ustępuje Barylskiemu architekt Julian Ambroziewicz. Oblicza się, że w sumie zaprojektował kilkadziesiąt obiektów na Kępie. Z rodziną mieszkał na piętrze wielomieszkaniowego komfortowego domu swojego projektu przy ul. Obrońców 26, róg Królowej Aldony, był autorem domów przy ul. Francuskiej 15 (willa Sawickich), Królowej Aldony 12 i 13 oraz innych realizacji przy ulicach Nobla, Styki, Bajońskiej, Genewskiej, Czeskiej, Rzymskiej i Zakopiańskiej.

Architekt Jerzy Woyzbun mieszkał przy ul. Walecznych 25, a obok, pod numerem 21, miał za sąsiada Stefana Martensa, dyrektora firmy budowlanej Martens-Daab. Woyzbun przed 1939 r. pracował u Bohdana Pniewskiego wraz ze Stanisławem Jankowskim, który kilka lat później, pod pseudonimem Agaton, będzie

5 Dom wielorodzinny, arch. Julian Ambroziewicz ul. Obrońców 26, 1938 r. Fot. M. Majewski

Klatka schodowa domu przy ul. Obrońców 26. Fot. M. Majewski

Detal poręczy klatki schodowej domu przy ul. Obrońców 26. Fot. M. Majewski

Posadzka klatki schodowej domu przy ul. Obrońców 26. Fot. M. Majewski

jednym ze zrzuconych z Londynu cichociemnych. Jankowski ożenił się z Hanną Woyzbunówną. Jej brat był na Kępie autorem charakterystycznej, wolnostojącej kamienicy przy ul. Francuskiej 38, z tzw. fortepianową, falującą północną ścianą. Dom powstał dla rodziny budowniczego Maksymiliana Dudryka i rodziny Darlewskich.

Jeden z piętrowych domów po parzystej stronie ulicy Katowickiej, pod numerem 8b, zrealizował w 1938 r. Roman Sołtyński, który mieszkał przy ul. Berezyńskiej 37. Aleksander Bojemski (profesor Politechniki Warszawskiej, kierownik Zakładu Projektowania Wiejskiego) był mieszkańcem domu przy ul. Walecznych 21; Andrzej Boni (twórca m.in. kościoła przy placu Szembeka) mieszkał przy pl. Przymierza 1; Władysław Panczakiewicz – przy ul. Francuskiej 50; Bolesław Szmidt – w domu, który sam projektował, przy ul. Jana Styki 5. Nieco dalej, przy ul. Styki 22, w niezwykłym czteromieszkaniowym domu projektu Maksymiliana Goldberga zamieszkał architekt i urbanista Władysław Schwarzenberg-Czerny, zaś wspomniany Józef Łowiński, współtwórca kościoła przy ulicy Nobla, mieszkał przy ul. Walecznych 19. Sam Goldberg w 1938 r. wzniósł dom własny przy ul. Genewskiej 8. Dodajmy, że w domu pod adresem ul. Walecznych 27 zamieszkał wybitny fotografik Leonard Sempoliński. Nie był architektem, ale *gros* swojego talentu poświęcił pamięci o zrujnowanej Warszawie, dokumentując na gorąco dramatyczny obraz architektonicznych zabytków zniszczonego miasta. Był jednym z kontynuatorów przedwojennego klimatu środowiska artystów, którzy i później, w czasach PRL, pozostali w tej dzielnicy.

Wspomniana na początku willa Lucjana Korngolda sąsiaduje dziś z powojennym domem własnym innego znanego architekta – Jana Bogusławskiego, przy ul. Królowej Aldony 1. Zamieszkana nadal przez tę rodzinę, jest przykładem skromnej willi miejskiej na miarę czasów PRL (bud. 1960-1961). Posadowiona na ziemnym podwyższeniu, cofnięta względem linii ulicy Zwycięzców, ze skutecznie otulającą ją zielenią, przylega zachodnią ścianą do wzniesionej równocześnie willi ambasadora Bartolda, potem rezydencji ambasadorów Kolumbii. Jan Bogusławski przed wojną mieszkał przy ul. Langiewicza 13, tuż po wojnie w Alejach Jerozolimskich 83, potem przy ul. Mokotowskiej 15. Kiedy w końcu lat 40. wespół z Józefem Łowińskim kontynuował budowę monumentalnego kościoła przy ulicy Nobla, nie wiedział jeszcze, że w 1960 r. zamieszka w domu własnego projektu przy ul. Królowej Aldony 1. Dziś, nadal w domu rodziców – Jana i Anieli Bogusławskich – mieszka z rodziną ich syn Jerzy, także architekt, profesor Akademii Sztuk Pięknych.

Dom przy ul. Francuskiej 38, z tzw. fortepianową, falującą ścianą. Fot. M. Majewski

4 Willa rodziny Jana Bogusławskiego przy ul. Królowej Aldony 1, 1960 r., stan obecny. Fot. W. Kmieć

Tradycje rodziny Lachertów kontynuowała na Kępie Hanna Lachert – przez krótki czas żona Krzysztofa Lacherta, synowa Bohdana. *De domo* Sobocka, była także saskokępczanką, córką architekta Tadeusza Sobockiego. Rodzice mieszkali przy ul. Poselskiej 4, a potem w domu projektu ojca przy ul. Radziłowskiej 10. Hanna była architektem wnętrz, a także autorką nowatorskich projektów wielofunkcyjnych mebli na miarę mieszkań czasów PRL.

W powojennych latach na Kępie mieszkali prócz wymienionych także architekci: Roman Wyłcan (ul. Królowej Aldony 11) czy Stanisław Banach (ul. Królowej Aldony 7). Udziałem sporej grupy architektów urodzonych tuż przed wojną, w jej trakcie oraz po 1945 r. i mieszkających na Saskiej Kępie (najczęściej absolwentów dwóch lokalnych liceów im. Bolesława Prusa i Adama Mickiewicza) były fale powojennych emigracji. W grupie tej znaleźli się: Aleksander Łącki, Elżbieta Kiełkiewicz, Magdalena Sowińska, Agata Preisner, Jolanta Mrowińska czy Wiesław Monikowski.

Warto uporządkować wiedzę o rodzinie Sienickich, pokoleniowo związanej z Saską Kępą. Architekt Stefan Sienicki zamieszkał przy ulicy Czeskiej z rodziną w 1935 r. W czasach PRL zabrany przez władze dom mógł tylko oglądać z okien mieszkania przy ulicy Walecznych. Starszy syn Stefana, także Stefan i także architekt, przez trzy dekady wykładał architekturę wnętrz

w Montrealu. Po latach wrócił na Saską Kępę i w 1990 r. odzyskał rodzinny dom przy Czeskiej. Młodszy syn, Jacek Sienicki, był malarzem i – podobnie jak ojciec i brat – związał się z rodzinnymi adresami. Jakże często w okołowojennym pokoleniu miejsca ojców architektów zastępują córki i synowie zawodowo cementujący swój genetyczny związek z Saską Kępą. Tadeusz Gliński, zamieszkały przy ul. Irlandzkiej 9a, był autorem wybijających się urodą zabudowań Yacht Clubu przy Wale Miedzeszyńskim 377. Przeszklona bryła i wywinięty dach obiektu do dziś wyróżniają się na tle innych zachowawczych nadwiślanych budynków. Ewa i Maciej Krasińscy, współautorzy ikony lat 60. XX w. – warszawskiego Supersamu – byli też autorami sportowych obiektów przy Stadionie Dziesięciolecia, mieszkali zaś przy ul. Międzynarodowej 68b.

Z grupy wybitnych architektów lat 60. na Kępie zamieszkał także Maciej Gintowt. Zajmował z rodziną segment przy ul. Saskiej 3f, dostępny z wąskiego przejścia od ulicy Alzackiej. Był on m.in. współtwórcą słynnego katowickiego Spodka, w Warszawie – autorem projektu Muzeum Azji i Pacyfiku, zaś w Gdańsku, z Maciejem Krasińskim – hali Olivia. W rodzinnym segmencie przy ulicy Saskiej zamieszkała po przerwie córka Macieja, Katarzyna Gintowt, absolwentka Wydziału Grafiki warszawskiej ASP. Urodzony w 1963 r. architekt Marek Tryzybowicz mieszkał w młodości w wieżowcu projektu Marka Leykama przy ul. Waszyngtona 2b. Po studiach w Arlington (USA) powrócił do kraju z własną firmą Bose International Planning and Architecture i zamieszkał w tym samym wieżowcu. Jego firma w latach 2008-2016 mieściła się w dawnej willi Łepkowskich przy ul. Francuskiej 2. Ta słynna ze swej urody willa ożyła nie jako dom własny architekta, lecz jako lokal znanej pracowni. Nie można było nie zauważyć jej nowej szaty. Po latach przyszarzałej powojennej stagnacji, po smutnym procesie wycofania, buńczucznie przypomniała o swojej urodzie. Zwłaszcza wieczorami, gdy rozświetlały ją wnętrza, a pozbawione zasłon okna nie kryły nowej, koralowej czerwieni ścian. Prócz nadania jej charakteru tętniącej życiem pracowni architektonicznej wydobyto wiele zapomnianych, ale jeszcze istniejących dawnych detali. Kiedy zdawało się, że proces przywracania willi do aktywnego życia zmierza w – może nieco aroganckim, lecz ciekawym – kierunku, po znanej pracowni ulokowano tam lokal gastronomiczny, a willi narzucono nazwę Biała. Do sporych zmian niwelujących dawne subtelności, podziały i niedawno jeszcze widoczne ślady świetności dołączyła uciążliwa dla saskokępczan działalność – zbyt silnie tętniąca nocnym życiem i muzyką wylewającą się z ogrodu po okolicy. Piękną architekturę willi zdominowały wątpliwe potrzeby klienteli gastronomii.

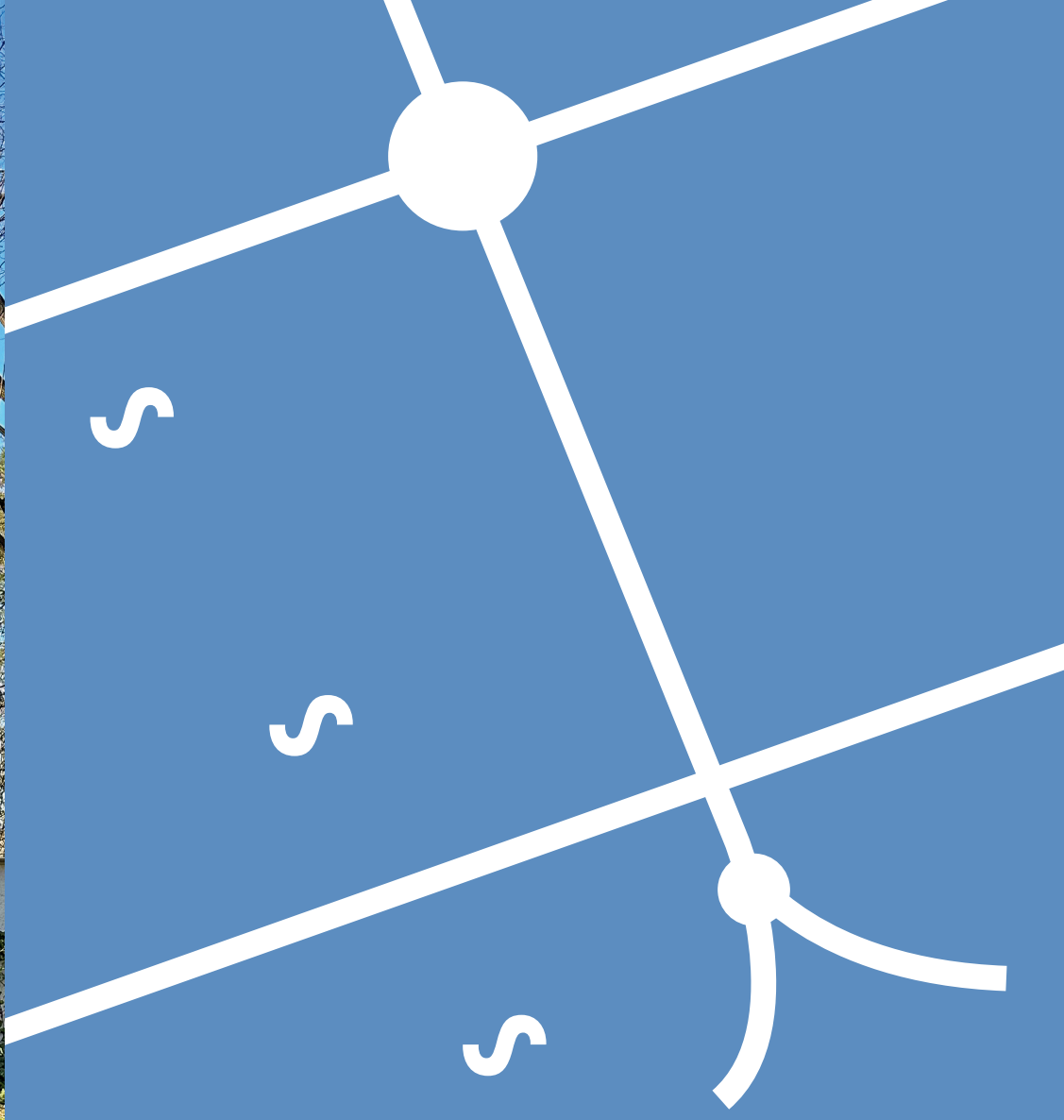
Warto przypomnieć inną pracownię architektoniczną, której obecność odmieniła historyczny, zachowawczy fragment ulicy Berezyńskiej. W 1998 r. Stefan Kuryłowicz poprzez przebudowę wielomieszkaniowego domu przy ul. Berezyńskiej 25 naznaczył swoją firmą i nazwiskiem, będąc u szczytu sławy, nowe architektoniczne miejsce na Saskiej Kępie. Na dzisiejszej Kępie mieszkają, pracują społecznie i realizują się zawodowo architekci Krzysztof Koszewski czy Jacek P. Kwieciński i Tomasz Kosma Kwieciński.

Niezwykle wyrazistą, barwną i oryginalną postacią czerpiącą z wątków zabudowy Saskiej Kępy jest Tytus Brzozowski, architekt i akwarelista. Realne, znane nam elementy otacza aurą z pogodnej bajki, w której szczęśliwi ludzie lekko unoszą się nad domami. Jego Saska Kępa widziana jest jakby obiektywem drona, który leci nie za wysoko, by dostrzec dachy, balony, drzewa i… pękate czajniczki ukryte w zieleni. Wszystko niby realne, ale nie do końca. Powstały okazjonalnie na jego wystawę w PROM-ie Kultury Saska Kępa i tam eksponowany w holu mural o Saskiej Kępie łączy w sobie krótkie, zręcznie przetworzone cytaty z saskokępskiej zabudowy. Podobnie jak kiedyś Tadeusz Cieślewicz jr. w swoich grafikach syntezach polskiej architektury (drzeworyt *Polska leży nad morzem*) Brzozowski otwiera tę kompozycję wieżycami mostu Poniatowskiego, a jako zwornika używa spiralnych schodów saskokępskich „le corbusierów", dalej przypomina o mansardach Kolonii Łaskiego, o uroku szklanej kwadratowej wieży willi z ul. Katowickiej 7a, by w końcu, jak sam mówi w krótkim filmie o własnym muralu, zakończyć podróż i „ulec światłu latarni kultury". Bo szczęśliwie ląduje na obłej rufie tarasu domu kultury PROM. Metafora o latarni celnie określa ten obiekt. Zręcznie ulokowano go w rozwidleniu ulic Brukselskiej i Wersalskiej, u początku Paryskiej i z perspektywą Francuskiej. PROM to realizacja z 2014 r., projekt Małgorzaty Adamowicz-Nowackiej i Marka Nowackiego z Opola. Jak mural Brzozowskiego, tak i zacumowany PROM jest zbiorem najlepszych cytatów z pamięci o Saskiej Kępie – takiej, jaką chcieli tworzyć jej pierwsi architekci autochtoni.

Hanna Faryna-Paszkiewicz

PROM Kultury Saska Kępa, dekoracja na ścianie foyer, projekt i realizacja Tytus Brzozowski, 2018 r.
Fot. W. Kmieć

Willa Józefa i Marii Łepkowskich, ul. Francuska 2, l. 1933-1934. Fot. M. Majewski



KLUCZ DO URBANISTYKI I ARCHITEKTURY SASKIEJ KĘPY

ROZWÓJ PRZESTRZENNY SASKIEJ KĘPY

Saska Kępa była jedną z najmłodszych spośród nowych dzielnic budowanych w okresie II RP. Podobnie jak m.in. Żoliborz, Ochota czy Bielany powstawała w oparciu o plan urbanistyczny, który podlegał pewnym modyfikacjom i zmianom wraz z biegiem lat, lecz zachował najważniejsze cechy i elementy kompozycji przestrzennej tworzącej trzon współczesnej dzielnicy.

Początki budowy Saskiej Kępy sięgają wiosny 1925 r., kiedy powstała pierwsza wersja planu urbanistycznego dzielnicy willowej, przedłożonego do zatwierdzenia przez Radę Miasta. Przed 1925 r. wcześniejsze plany urbanistyczne zakładały dość ogólnikowo przeznaczenie terenów na południe od trasy tzw. Trzeciego Mostu pod place wystawowe – był to prawie cały obszar pomiędzy Wisłą a jej rozlewiskami starorzecza. W zrewidowanej wersji nad brzegiem rzeki wyrosnąć miała dzielnica mieszkaniowa, a tereny wystawowe zaplanowano na łąkach w sąsiedztwie starorzecza Wisły. Zasadnicze założenia planu z 1925 r. ukształtowały sieć uliczną dzielnicy istniejącą współcześnie. Jej kręgosłup tworzyła główna ulica na przedłużeniu osi alei Zielenieckiej, prowadząca na południe. U jej zbiegu z aleją mostu Poniatowskiego miał powstać nowy, okrągły plac. Aleję północ-południe przecinały trzy prostopadłe ulice wiodące od Wisły w kierunku terenów wystawowych. Od zachodu i południa sieć ulic dochodziła do alei Miedzeszyńskiej oraz zakola brzegu Wisły. Wschodnia granica częściowo pokrywała się ze współczesnymi ulicami Międzynarodową, Afrykańską i Ateńską. W czerwcu 1926 r. oficjalnie nadano nazwy nowym ulicom, które istniały wciąż jedynie na planach regulacyjnych. W jednej decyzji nadano nazwy dla współczesnych: Gruzińskiej, Estońskiej, Finlandzkiej, Łotewskiej, Czeskiej, Irlandzkiej, Elsterskiej, Lipskiej, Berezyńskiej, Dąbrówki, Francuskiej, alei Stanów Zjednoczonych, Katowickiej, Alfreda Nobla, Obrońców, Poselskiej, Paryskiej, Styki, Walecznych, Zakopiańskiej, Tureckiej i Rumuńskiej. Wkrótce potem rozpoczęła się budowa pierwszej kolonii szeregowych domów jednorodzinnych – Kolonii Łaskiego, zaprojektowanej w tzw. stylu dworkowym.

W 1928 r. zadekretowane zostało nowe prawo budowlane, na mocy którego wprowadzono dwupoziomowy system planów ogólnych i szczegółowych, jako podstaw do projektowania i regulacji miast, dzielnic i kwartałów. Plany ogólne określały podstawowy układ, rodzaje i klasy ulic, obszary gęstości zabudowy. Jednocześnie pojawiły się nowe zapisy wprowadzające parametry maksymalnego procentu powierzchni zabudowy parceli oraz frontowe i tylne linie zabudowy. Przepisy miały na celu likwidację wewnętrznych podwórzy w nowych budynkach oraz zabezpieczenie przestrzeni w głębi parcel pod zieleń ogrodową, mającą kształtować większe zieleńce wewnątrz kwartałów. W 1930 r. został uchwalony plan szczegółowy Saskiej Kępy, kiedy trwały prace nad nowym planem ogólnym. W opracowaniu ogólnym uwzględniono jedynie podstawowe szerokości ulic i typ zabudowy dzielnicy.

Nowy plan ogólny Warszawy wszedł w życie dopiero z chwilą zatwierdzenia przez Ministerstwo Robót Publicznych w sierpniu 1931 r. Fakt ten spowodował konieczność opracowania nowych i rewizji obowiązujących planów szczegółowych dla obszaru całego miasta, w tym Saskiej Kępy. Projekt nowego planu szczegółowego ujrzał światło dzienne w czerwcu 1933 r., ale ostateczne zatwierdzenie przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych uzyskał w marcu 1934 r. Obszar dzielnicy Saska Kępa był wówczas delimitowany osiami alei Poniatowskiego, ulicy Zielenieckiej, południowego brzegu Jeziora Kamionkowskiego, ulic Międzynarodowej, Koalicyjnej i Ateńskiej. Zachodnią granicę wyznaczał Wał Miedzeszyński, który planowano dodatkowo poszerzyć dla budowy pieszego bulwaru. Plan szczegółowy uchwalono 28 września 1935 r., lecz złożone zostały do niego liczne uwagi (tzw. zarzuty) właścicieli, które rozpatrywało Kolegium Tymczasowego Zarządu Miejskiego. Zmiany do planu uchwalono 19 listopada 1936 r. Jedną z tych zmian było podniesienie obowiązkowej wysokości zabudowy wzdłuż alei Waszyngtona z trzech do sześciu kondygnacji na odcinku pomiędzy Saską a Międzynarodową, mające na celu nadanie ulicy charakteru głównej wielkomiejskiej arterii. Znaczny wpływ na charakter zabudowy dzielnicy miał również kolejny zapis, podnoszący obowiązkową wysokość zabudowy Łotewskiej, Estońskiej, Finlandzkiej, Galijskiej, Lipskiej, Berezyńskiej, Elsterskiej, Adampolskiej, Gruzińskiej i Obrońców z dwóch do trzech kondygnacji, czyli wysokości nieprzekraczającej 11,5 m, dotyczący także głębokości traktów ograniczonej tylną linią zabudowy odsuniętą o 15 m od frontu, zachowania pięciometrowych odstępów między frontową linią zabudowy a linią regulacyjną ulicy, przeznaczonych na przedogródki. Zmienione zapisy szczegółowego planu były odpowiedzią na coraz większe tempo zabudowy dzielnicy oraz chęć maksymalizacji zysku, wyrażaną poprzez coraz

większe zgłaszane projekty domów, będące już wolnostojącymi kamienicami czynszowymi, a nie prywatnymi domami. Strefą koncentracji zabudowy o wysokiej intensywności miał stać się plac Przymierza z dobiegającymi ulicami – niezrealizowany „rynek" Saskiej Kępy. Plan ogólny w ostatniej przedwojennej wersji został zatwierdzony przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych 25 marca 1938 r. Choć do 1939 r. na Saskiej Kępie powstawała prawie wyłącznie architektura mieszkaniowa, o różnej skali, to w ramach regulacji planów szczegółowych zabezpieczone zostały lokalizacje dla gmachów szkół, przedszkoli, budynków pocztowych oraz ogrodów jordanowskich. Jednym z przykładów jest lokalizacja LO im. B. Prusa, zbudowanego zgodnie z przedwojenną lokacją. Upadek II RP oraz okres okupacji całkowicie wstrzymały rozwój dzielnicy, zaś w wyniku działań wojennych w 1939 r. oraz jesienią i zimą 1944/1945 r. wiele domów zostało spalonych, uszkodzonych lub częściowo zburzonych. W czasie okupacji prowadzono jedynie sporadyczne prace remontowe i budowlane, lecz nie powstał żaden całkowicie nowy budynek.

Powojenny rozwój Saskiej Kępy od 1945 aż do 1989 r. był wynikową wielkich procesów planistycznych, związanych z odbudową i rozbudową całej Warszawy. Również zmiany systemu politycznego i ekonomicznego miały znaczny wpływ na zmianę urbanistyki i architektury dzielnicy. Powojenna zabudowa Saskiej Kępy realizowana była w kilku makroobszarach, otaczających przedwojenny układ urbanistyczny. Część nowych zespołów powstało jako urbanistyczna kontynuacja układu kwartałów osadzonego w przedwojennej siatce ulic lub częściowo kontynuującego układ z planu regulacji ulic sprzed 1939 r. W najwcześniejszym okresie 1945-1948 prowadzone były remonty i odbudowy przedwojennych domów oraz nieliczne realizacje indywidualnych domów jednorodzinnych i niedużych kamienic, zlokalizowanych wewnątrz pierwotnego zespołu urbanistycznego. W styczniu 1948 r. władze centralne wprowadziły rozporządzenie w sprawie obejmowania gruntów prywatnych w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy. W kwietniu 1948 r. powstał Zakład Osiedli Robotniczych, którego zadaniem miała być realizacja nowych osiedli mieszkaniowych na terenie kraju i Warszawy. W czerwcu utworzono Centralę Spółdzielni Mieszkaniowych. Wszystkie te kroki zmierzały do wyeliminowania przedwojennych właścicieli gruntów i domów oraz likwidacji prywatnych i samorządnych spółdzielczych inwestycji budowlanych.

Latem 1949 r. wprowadzona została doktryna socrealizmu w sztuce, architekturze i urbanistyce, która wpłynęła na zmianę dotychczasowych koncepcji rozwoju dzielnic, tworzonych jeszcze przez BOS. Nowe osiedla mieszkaniowe projektowano w oparciu o zasady tradycyjnej urbanistyki „akademickiej", kształtowanej przez syme-

tryczne kompozycje budynków, kwartałów i przestrzeni publicznych. Kolonie bloków i kamienic okresu socrealistycznego powstawały między ulicami Paryską a Wandy oraz przy skrzyżowaniu Paryskiej i alei Stanów Zjednoczonych. Także na obszarze pomiędzy Angorską i Waszyngtona powstał zespół domów w stylistyce eklektycznej, o symetrycznych bryłach i układach. W skali całej dzielnicy był to również nieduży projekt, a część budynków, które uzupełniły zabudowę poprzecznych uliczek, ukończono już po 1956 r. Drugim istotnym obszarem inwestycyjnym, którego zagospodarowanie rozpoczęto w okresie „późnego" socrealizmu, były tereny między Saską a Międzynarodową, Waszyngtona, Angorską i Zwycięzców. Na tym obszarze w 1955 r. zaprojektowane zostało osiedle Saska Kępa I, autorstwa Arnolda Majorka z zespołem. Pomiędzy nielicznymi domami przedwojennymi powstały nowe kamienice plomby, obiekty wolnostojące oraz grupy domów tworzące symetryczne układy bloków przy Niekłańskiej i Angorskiej, jak też większe kolonie, kształtujące całkowicie nowe pierzeje przy Międzynarodowej i Londyńskiej. Realizację całego zespołu rozpoczęto w bardzo specyficznym okresie, co wpłynęło na późniejsze zmiany, większe zróżnicowanie architektury poszczególnych bloków i kolonii osiedli.

W latach 1955-1956 na fali rosnącej krytyki socrealizmu dokonywano rewizji planowanych i realizowanych projektów osiedli mieszkaniowych, wznoszonych przez Zakład Osiedli Robotniczych. Widoczną oznaką tego było m.in. realizowanie budynków z bardzo uproszczonymi detalami lub całkowicie pozbawionych eklektycznych dekoracji. Jednocześnie nadal realizowana była zasada zabudowy ciągłej lub odcinkowej, kształtującej obrzeżne pierzeje ulic, z dziedzińcami wypełnionymi zielenią osiedlową. Istotnym zjawiskiem była kontynuacja zasad zabudowy kwartałowej, prowadzona w okresie 1956-1969. Wtedy to powstały obiekty z wcześniejszych inwestycji oraz m.in. zespół bloków pomiędzy ulicami Meksykańską, Wandy, Saską a aleją Stanów Zjednoczonych, zbudowany w latach 1960-1962, z wykorzystaniem projektów typowych z osiedla Wierzbno, autorstwa zespołu Zofii Fafiusowej i Wacława Eytnera. Drugim zjawiskiem okresu odwilży był znaczący rozwój budownictwa spółdzielni mieszkaniowych. Po 1956 r. na obrzeżach ówczesnej zabudowy dzielnicy zaczęły powstawać nowe kolonie domów jedno- i wielorodzinnych. Najbardziej znanym przykładem była kolonia Towarzystwa Budowy Mieszkań Osiedle Oszczędzających (ze względu na wymóg opłacenia domu z własnych książeczek PKO), zaprojektowana w 1958 r. przez Tadeusza Orgelbranda, Witolda Piaseckiego i Romualda Weldera, ukończona w 1962 r. Funkcjonalistyczne dwukondygnacyjne domy-segmenty kilku typów tworzą dziewięć pierzei w uliczkach pomiędzy Lotaryńską i Argentyńską i przy Rapperswilskiej.

Dalszy rozwój dzielnicy w czasach PRL podporządkowany był odgórnym ramom – systemowi centralnego planowania ekonomicznego i przestrzennego, obejmującego zarówno normatywy projektowe, jak lokalizację i skalę nowych realizacji. Z biegiem lat konieczność realizacji „planu mieszkaniowego" miała decydujący wpływ na cały proces inwestycyjny. Normatywy i postępująca prefabrykacja należały do aspektów negatywnych, kolejnym aspektem decydującym były oszczędności i dostępność materiałów, które wpływały na unifikację typów zabudowy. W rezultacie odgórnej polityki kolejne osiedla mieszkaniowe na obszarze Saskiej Kępy powstawały poprzez wznoszenie coraz bardziej jednolitych i powtarzalnych budynków, bazujących na systemach prefabrykacji, tworzonych w państwowych biurach projektowych, jak BPBO Miastoprojekt-Stolica. Okres 1957-1961 cechował się bardzo ciekawymi projektami autorskich kolonii i bloków, tworzonych nadal w skali nieprzekraczającej od siedmiu do dziewięciu kondygnacji i przy zachowaniu niskiej intensywności zabudowy. Na przełomie dekad powstały m.in. niskie bloki w otoczeniu ronda Waszyngtona, przy Francuskiej oraz Finlandzkiej, zespół trzy- i czterokondygnacjowych bloków wraz z dominantą autorskiego wieżowca projektu Marka Leykama. Przykładem większej skali było osiedle Saska Kępa II, zaprojektowane po obu stronach trasowanej właśnie ulicy Brazylijskiej. Wiosną 1959 r. rozstrzygnięto konkurs na projekt tego osiedla (*Projekt tygodnia*, „Stolica", 14: 1959, nr 15, s. 6). Był to jeden z nielicznych konkursów realizacyjnych na projekt niedużego, autorskiego zespołu urbanistycznego. Projekt powstawał do 1960 r.

W 1961 r. wprowadzone zostało nowe prawo budowlane, którego ogólne założenia bazowały na dominacji państwowego przemysłu budowlanego osiedli i dzielnic realizowanych w systemie centralnego planowania, wspartego przez normatywy dotyczące projektowania urbanistycznego i architektury budynków mieszkalnych. Podstawowymi składowymi nowych zespołów mieszkaniowych były wolnostojące budynki wielorodzinne, grupowane w koloniach „jednostek sąsiedzkich", tworzących komórki osiedla mieszkaniowego. Również w obszarach istniejącej zabudowy obrzeżnych kwartałów z układami pierzei dopuszczano rozluźnianie i intensyfikację zabudowy poprzez lokalizację wolnostojących wysokich punktowców lub niskich bloków przełamujących historyczne pierzeje. Osiedle realizowano w latach 1960-1966, choć same bloki powstały tuż przed zmianą normatywów projektowania urbanistycznego (1964), które znacząco podniosły wskaźniki intensywności liczby mieszkańców osiedla na hektar. Osiedle stworzone dla 7 tys. mieszkańców (2200 mieszkań) miało czytelną strukturę funkcjonalną i przestrzenną, której główną arterią była ulica Brazylijska, obsługująca komuni-

kację kołową oraz skupiająca lokale usługowe kolonii. Bliżej ulicy stanęły ośmiokondygnacjowe bloki punktowce, zaś prostopadle do Brazylijskiej – czterokondygnacjowe podłużne bloki wieloklatkowe, tworzące osiem półotwartych dziedzińców usytuowanych na osi północ-południe. Bloki trzech typów powstały wedle indywidualnych projektów zespołu tworzonego przez Jerzego Czyża, Jana Furmana, Andrzeja Skopińskiego i Lecha Robaczyńskiego; pomimo prefabrykowanej budowy miały ciekawą architekturę i urbanistykę o bardzo udanej kameralnej skali.

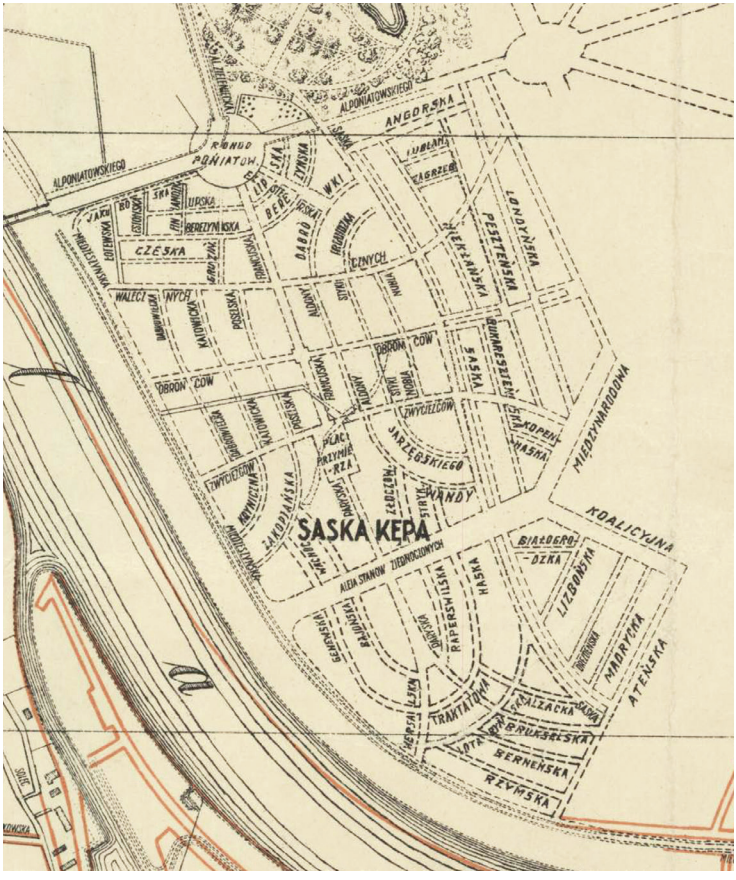
Innym przykładem realizacji nowego normatywu stała się zabudowa wielorodzinna nowej kolonii Towarzystwa Budowy Mieszkań Osiedle Oszczędzających zrealizowana w latach 1962-1964. Osiedle zdominowane jest przez cztery jedenastokondygnacyjne wieżowce, stojące obok alei Stanów Zjednoczonych. Przy Argentyńskiej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej powstało osiem pięciokondygnacyjnych punktowców oraz trzy trójkondygnacyjne bloki wieloklatkowe wzdłuż Kanadyjskiej. Niestety, w 1964 r. dokonano następnej zmiany normatywu, a w kolejnym roku wprowadzono do powszechnego użycia systemy „unifikacji warszawskiej", tj. pełnej prefabrykacji, dostosowanej do oszczędnych normatywów powierzchni. W drugiej połowie lat 60. przykładem unifikacji tego typu inwestycji stało się osiedle Międzynarodowa, złożone z wieloklatkowych bloków (sześć korytarzowców) oraz 14 wieżowców, wyłącznie o wysokości 11 kondygnacji. Przykładem dogęszczania była m.in. budowa wieżowców przy skrzyżowaniu ulicy Zwycięzców i Wału Miedzeszyńskiego.

W latach 1971-1974 powstały kolejne dwa duże zespoły: osiedle Ateńska oraz osiedle Afrykańska, również wzniesione w oparciu o projekty typowe i ujednolicone układy zabudowy. W przypadku osiedla Afrykańska zabudowę kształtują cztery typy bloków pięcio- i jedenastokondygnacyjnych. Zachodnia kolonia w widłach Saskiej, Egipskiej i Afrykańskiej składa się z ośmiu identycznych wieżowców. Kolonia wschodnia pomiędzy Afrykańską a dawnym starorzeczem składa się z trzech identycznych jednostek sąsiedzkich i ma w całości wysokość pięciu kondygnacji. Każdą z nich formuje długi blok frontowy we wschodniej pierzei Afrykańskiej, któremu towarzyszy pięć niskich bloków punktowych od strony dziedzińca. Bloki typowe kolonii „wschodniej" zostały użyte również jako podstawowy element struktury sąsiedniego osiedla Ateńska, wzniesionego pomiędzy Ateńską, Egipską i Afrykańską. Poza dwoma wieżowcami przy samej ulicy Ateńskiej cała zabudowa ma pięć kondygnacji i pozostałe budynki osiedla formują trzy równoległe kolonie wzdłuż Nubijskiej i Arabskiej.

Grzegorz Mika

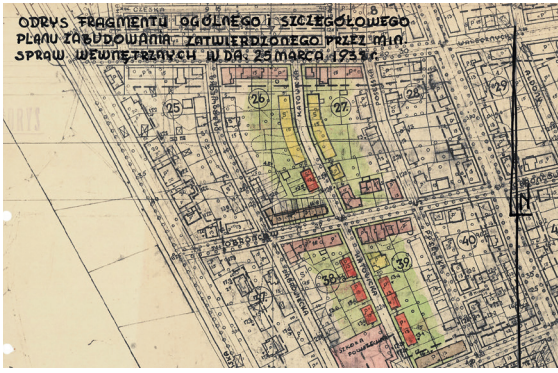
Mapa terenów Saskiej Kępy w 1925 r.
Archiwum Państwowe w Warszawie, Kolekcja Map i Planów m.st. Warszawy

Plan regulacji Warszawy z 1928 r., tereny Saskiej Kępy
Archiwum Państwowe w Warszawie, Kolekcja Map i Planów m.st. Warszawy



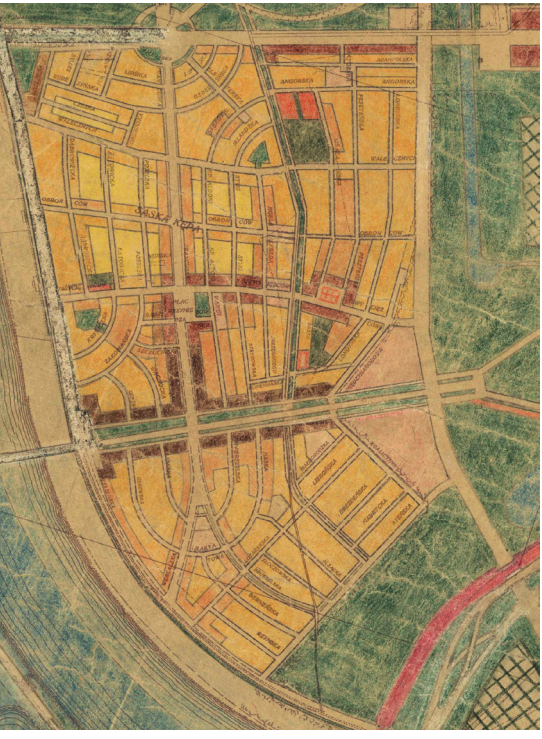
Saska Kępa ok. 1930-1931 r.; na pierwszym planie zabudowa Kolonii Łaskiego przy ulicy Obrońców oraz ulicy Zwycięzców i domy przy Zakopiańskiej i Krynicznej
Za: A. Rozmysłowicz, *Przedwojenna Saska Kępa,* Warszawa 2016

Zabudowa północnej pierzei ulicy Czeskiej w 1937 r.; domy projektu Stanisława Barylskiego
Zbiory GM



Fragmenty planów ogólnego i szczegółowego zabudowania Saskiej Kępy z 1935 r. w wersji z marca 1938 r.
Archiwum Państwowe w Warszawie, Akta Nieruchomości m.st. Warszawy, sygn. 11518, k. 1; 8894, k. 129

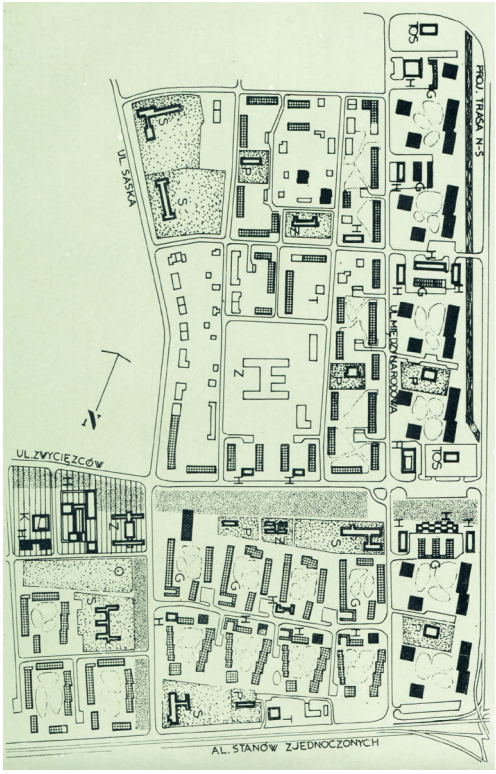
Fotoplan terenów Saskiej Kępy, wrzesień 1944 r.; obszar pomiędzy Jakubowską i Waszyngtona oraz planowaną aleją Stanów Zjednoczonych; w prawym górnym narożniku skrzyżowanie Międzynarodowej i Waszyngtona
US National Archives, College Park, MD



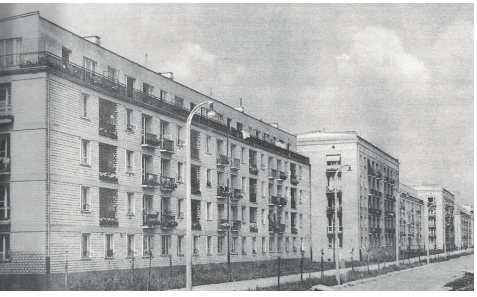
***Plan ogólny zabudowania Warszawy. Regulacja terenów Saskiej Kępy,* l. 1938-1939**
Archiwum Państwowe w Warszawie, Kolekcja Map i Planów m.st. Warszawy

Perspektywa widokowa wnętrza ulicy Francuskiej w kierunku północnym; zdjęcie zrobione z domu przy ul. Francuskiej 12 w 1940 r.
Fotopolska.eu

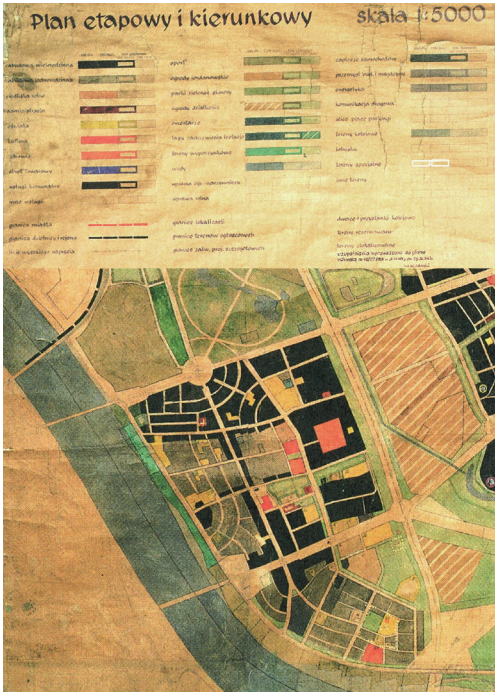
Budownictwo osiedlowe powojennej Saskiej Kępy w l. 1948-1968 na wschód od ulic Wandy i Saskiej; teren osiedli Saska Kępa I, Saska Kępa II oraz kolonii przy ulicy Kubańskiej
Za: *Warszawskie osiedla ZOR*, oprac. B. Orlańska, A. Dobrucki, W. Orzeszkowski, J.K. Zieliński, Warszawa 1968



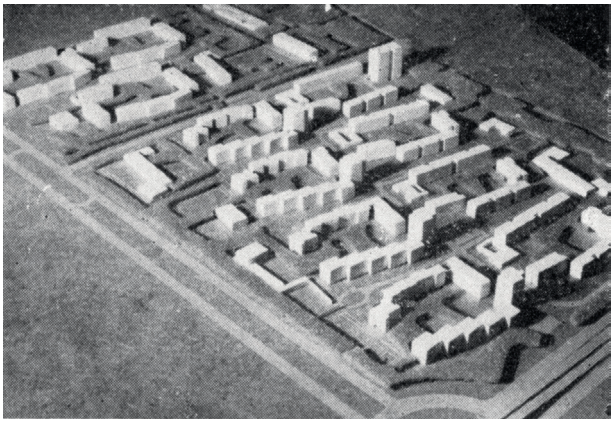
Domy w zachodniej pierzei ulicy Międzynarodowej zbudowane w l. 1957-59
Zbiory GM



Szeregowe domy jednorodzinne osiedla Oszczędzających w budowie, przy ulicach Bułgarskiej i Rumuńskiej, 1961 r.
Polska Kronika Filmowa



Ogólny plan etapowy i kierunkowy północnej części Pragi-Południe, fragm. przedstawiający Saską Kępę, 1961 r.
Za: *Atlas historyczny Warszawy*, t. 2, red. J.M. Chmielewski, Warszawa 2004

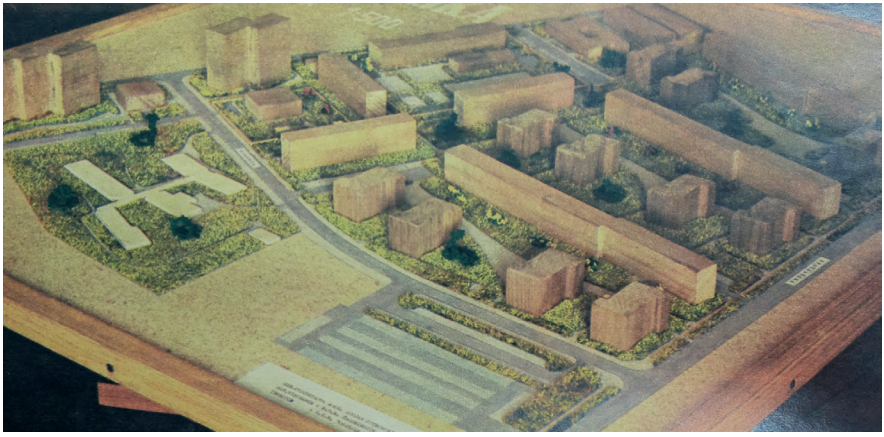


Osiedle Saska Kępa II, makieta projektu konkursowego z 1959 r.
Za: *Warszawskie osiedla ZOR*, oprac. B. Orlańska, A. Dobrucki, W. Orzeszkowski, J.K. Zieliński, Warszawa 1968

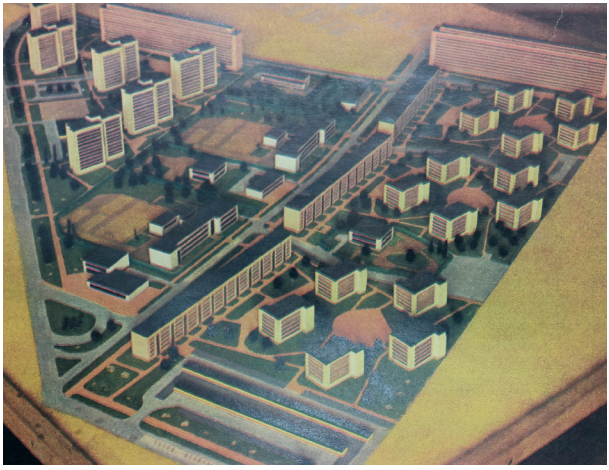
Osiedle Saska Kępa II, widok panoramiczny od ulicy Zwycięzców w kierunku południowo-wschodnim
Za: *Warszawskie osiedla ZOR*, oprac. B. Orlańska, A. Dobrucki, W. Orzeszkowski, J.K. Zieliński, Warszawa 1968

Budynki wzdłuż ulicy Brazylijskiej – głównej ulicy osiedla, widok w kierunku wschodnim
Za: *Warszawskie osiedla ZOR*, oprac. B. Orlańska, A. Dobrucki, W. Orzeszkowski, J.K. Zieliński, Warszawa 1968

Jeden z dziedzińców osiedlowych otoczonych powtarzalną zabudową; wieżowce stoją po północnej stronie dziedzińców
Za: *Warszawskie osiedla ZOR*, oprac. B. Orlańska, A. Dobrucki, W. Orzeszkowski, J.K. Zieliński, Warszawa 1968



Makieta projektu osiedla Ateńska, ok. 1972 r. Za: „Stolica"



Makieta projektu osiedla Kępa Gocławska, ok. 1972 r.
Za: „Stolica"

Widok osiedla Ateńska, perspektywa w kierunku wschodnim; widoczne bloki przy ulicach Nubijskiej i Arabskiej, 1976 r.
Fot. Lech Zielaskowski / NAC

Zabudowa osiedli Kępa Gocławska, Międzynarodowa, Saska Kępa II, widzianych od strony ulic Lizbońskiej i Trasy Łazienkowskiej w kierunku północnym, 1976 r.
Fot. Lech Zielaskowski / NAC

Dziedziniec między blokami osiedla Międzynarodowa, 1974 r.
Za: E. Kupiecki, *Warszawa dzisiejsza*, wstęp: S.R. Dobrowolski, Warszawa 1974

Osiedle Kępa Gocławska z lotu ptaka; kolonie wieżowców widoczne od strony Kanału Wystawowego, 1976 r.
Fot. Lech Zielaskowski / NAC

Fotoplan Warszawy; tereny Saskiej Kępy pomiędzy ulicami Międzynarodową i Ateńską oraz Wałem Miedzeszyńskim, 1972 r.
Zbiory GM

IKONY ARC

Willa Brzezińskich, ul. Obrońców 10. Fot. M. Majewski

HITEKTURY

7 **Dom Przybytkowskich, ul. Walecznych 37, arch. nieznany, 2. poł. XIX w.**
Najstarszy budynek na Saskiej Kępie. Wybudowany zapewne w miejscu starszego obiektu, na sztucznie usypanym wzniesieniu, tzw. terpie, mającej chronić domostwo przed wylewami Wisły. Dom usytuowany jest niesymetrycznie względem sieci ulicznej, zaprojektowanej od zera w połowie lat 20. XX w. Budynek przeszedł gruntowny remont na przełomie lat 70. i 80. XX w. Przeprowadzono go z uwzględnieniem zaleceń konserwatorskich, według projektu inż. Władysława Nyczaka.
Fot. W. Kmieć

8 Zespół budynków szeregowych przy ulicach Dąbrowieckiej, Obrońców i Katowickiej, tzw. Kolonia Łaskiego, bud. Władysław Gall, l. 1926-1927

Kolonia stanowiła pierwszy w Polsce przykład użycia żużlobetonu. To eksperymentalne na tamte czasy rozwiązanie miało znacznie ograniczyć koszty budowy. Projektant Władysław Gall był propagatorem użycia tego nowego budulca. Kolonia została zaplanowana jako pierwsza część większej całości. Inwestor inż. Jan Łaski planował, że większość obecnego obszaru dzielnicy zostanie zabudowana domami jego pomysłu. Planował wzniesienie nawet 900 domów; ostatecznie powstało ich jedynie 20.

Mimo zastosowania nowoczesnego materiału budowlanego obiekty zrealizowano w bardzo tradycyjnej formie. Nawiązywały do tzw. stylu dworkowego. Otrzymały historyzujące detale – tympanony, kolumny, spadziste dachy oraz kartusz z należącym do Łaskiego herbem Korab.
Fot. NAC

9 Zespół budynków szeregowych przy ulicach Zakopiańskiej i Krynicznej, tzw. Kolonia Saska, arch. nieznany, l. 1928-1930

Drugi z najstarszych zespołów zabudowy Saskiej Kępy, liczący ponad 30 budynków. W odróżnieniu od Kolonii Łaskiego, która powstawała jako jednolity i spójny architektonicznie zespół, Kolonia Saska jest bardzo zróżnicowana. Budynki realizowano etapami, być może według projektów różnych architektów. Poszczególne obiekty mają zróżnicowane detale, nawiązujące do historyzmu.
Fot. Stefan Rassalski ze zbiorów NAC

10 **Dom Werkowskiego, ul. Saska 101, arch. nieznany, ok. 1930 r., oraz Dom Glassów, ul. Saska 103d, arch. nieznany, 1929 r.**
Dwa budynki wielorodzinne przy ulicy Saskiej, flankujące wylot ulicy Irlandzkiej. Oba wzniesione na planie prostokąta, trójkondygnacyjne, z ostatnią kondygnacją cofniętą i obwiedzioną tarasami. Z uwagi na szereg podobieństw być może zaprojektowane przez tego samego architekta.
Fot. M. Majewski

11 **Dom Hartwigów, ul. Kryniczna 3, arch. nieznany, l. 1927-1929**
Jeden z najstarszych budynków na terenie dzielnicy. Przykład typowego domu z pierwszego okresu zabudowy Saskiej Kępy. Ma wysokie podpiwniczenie, na którym wznoszą się trzy kondygnacje – najwyższa została ukryta w wysokim dachu naczółkowym. Budynek uzyskał oszczędny historyzujący detal. Niemal identyczny wygląd miały istniejące do dziś domy przy ul. Elsterskiej 9 i 11, przekształcone w wyniku wojennych zniszczeń lub przebudowy. Willa przy Krynicznej do dziś przetrwała w niemal niezmienionej formie.
Fot. W. Kmieć

12 Dom nieznanego inwestora, do niedawna błędnie łączony ze Stanisławem i Zofią Łepkowskimi, ul. Obrońców 1, arch. nieznany, l. 1927-1928

Na tle wczesnej zabudowy dzielnicy budynek wyróżniał się dość monumentalną formą. Cztery wysokie kondygnacje na wysokim podpiwniczeniu sprawiały, że był najwyższym obiektem w okolicy. Stan ten utrzymał się do 2. poł. lat 30., kiedy przy ulicy Zwycięzców i alei Waszyngtona zaczęto wznosić nowoczesne czynszówki. Budynek został w wyraźny sposób skierowany ku Wiśle, do której zwrócony był reprezentacyjną elewacją frontową. Od strony rzeki na każdej kondygnacji były taras lub balkon, przy czym najwyższe piętro zostało cofnięte i obwiedzione tarasem z trzech stron. Budynek uzyskał kostium czerpiący z architektury klasycznej. Trzy dolne kondygnacje wieńczy gzyms koronujący. Balkony i tarasy były dekorowane przez niezachowane dziś kamienne balustrady z ozdobnymi tralkami. Balkon na drugim piętrze podpierają dwie masywne kolumny, zaś elewacje południową i wschodnią zdobią po cztery pilastry w wielkim porządku. Obiekt bywa błędnie przypisywany architektowi Stanisławowi Kolendzie, jednak tę atrybucję raczej należy odrzucić – w czasie realizacji budynku Kolendo dopiero rozpoczynał studia architektoniczne. Architekt nie wymieniał go wśród swych realizacji.
Fot. M. Majewski

13 Willa Ignatowskiego, ul. Peszteńska 12, arch. Antoni Jawornicki, 1927 r.
Mimo że była to jedna z najwcześniejszych wybudowanych reprezentacyjnych willi na terenie dzielnicy, to powstała na ówczesnym jej skraju. Budynek, otoczony starannie zaaranżowanym ogrodem, wznosił się przez lata niemal samotnie wśród pól. Willa ma charakterystyczny dla modernizmu układ trzech przenikających się brył, jednak jej detale nawiązują do estetyki art déco.
Fot. M. Majewski

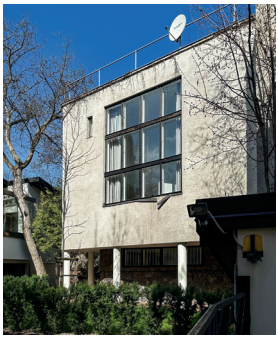
14 Willa Grzegorza Fitelberga i Haliny Szmolcówny, ul. Elsterska 3, arch. nieznany, l. 1929-1930
Budynek wyróżnia się reprezentacyjną elewacją frontową od strony ulicy Elsterskiej, o symetrycznym, osiowym układzie. Nad drzwiami umieszczono kartusz ze stylizowanymi inicjałami właścicieli oraz datą rozpoczęcia budowy willi. Dom jest ważny dla Saskiej Kępy również ze względu na swych właścicieli. Uznany kompozytor i popularna tancerka byli chyba pierwszymi tak znanymi mieszkańcami tego rejonu miasta, niejako jego „reklamą". Fakt ich zamieszkania właśnie tutaj mógł mieć wpływ na tempo rozwoju dopiero powstającej dzielnicy.
Fot. „Świat", 26: 1931, nr 41

Willa Grzegorza Fitelberga i Haliny Szmolcówny, ul. Elsterska 3,1929-1930. Fot. W. Kmieć

15 Willa Genzlów, błędnie nazywana dworem Genzlów, ul. Luksemburska 1, arch. nieznany, ok. 1930 r.

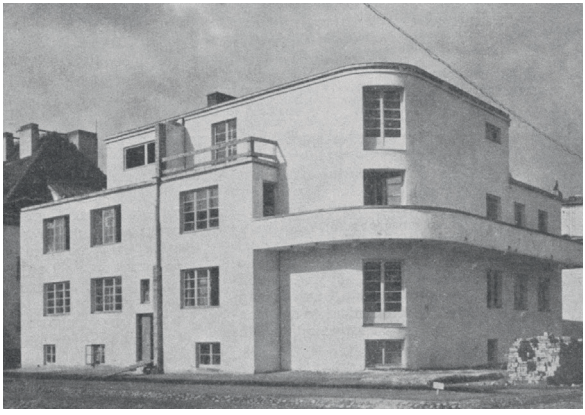
Budynek powstał dla Heleny Anny Genzel, z zasłużonego dla Saskiej Kępy rodu Wolframów, i jej syna Mikołaja. Wzniesiona zapewne w miejscu wcześniejszego reprezentacyjnego drewnianego dworu tych samych właścicieli willa swym wyglądem nawiązuje do architektury neorenesansowych rezydencji włoskich. Dość nieregularna bryła zwieńczona została attyką z płycinami. Na dachu umieszczono obszerny taras, z którego roztaczał się widok na Wisłę.
Fot. W. Kmieć

1 **Dom własny Bohdana Lacherta i dwa sąsiadujące z nim segmenty według wspólnego projektu, ul. Katowicka 9/11/11a, arch. Bohdan Lachert i arch. Józef Szanajca, l. 1928-1929**
Jedna z pierwszych w Polsce realizacji architektonicznych wprowadzająca w życie zasady nowoczesnej architektury Le Corbusiera. Budynek uzyskał konstrukcję szkieletową, jego parter został wsparty na słupach, wszystkie trzy segmenty połączyły wąskie pasmowe okna.



Na płaskim dachu umieszczono taras. Budynek miał przełomowe znaczenie dla rozwoju polskiej architektury, jego zdjęcia były często reprodukowane w prasie krajowej i zagranicznej.
Fot. M. Majewski

16 Dom rzeźbiarza Mieczysława Lubelskiego, tzw. Dom Funkcjonalny, ul. Jakubowska 16, arch. Czesław Przybylski, 1928 r.
Dom zaprojektowany przez wybitnego architekta, autora projektów wielu warszawskich gmachów publicznych. Budynek powstał jako dom mieszkalny z pracownią rzeźbiarską, o czym przypomina charakterystyczny świetlik nad niższą częścią obiektu. Rozwiązanie to zostało wcześniej zastosowanie przez tego samego architekta w gmachu szkoły przemysłu graficznego przy ulicy Konwiktorskiej. Dom Lubelskiego tworzy spójną całość z przylegającym do niego budynkiem przy ul. Jakubowskiej 14, również zaprojektowanym przez Przybylskiego. Niestety, układ ten jest obecnie niezbyt czytelny ze względu na częściowo zatarty detal z cegły cementowej i inny kolor tynku.
Fot. M. Majewski



17 Dom gen. Stanisława Burhardt-Bukackiego, ul. Elsterska 6, arch. Chwalisław Kopeć i arch. Wilhelm Karol Henneberg, l. 1930-1931
Charakterystyczny budynek, częściowo nawiązujący formą do zyskującego ówcześnie popularność stylu okrętowego, w tym przypadku w dość nieumiejętnym wykonaniu.
Fot. „Świat", 26: 1931, nr 41

3 Dom własny Jadwigi Dobrzyńskiej i Zygmunta Łobody, ul. Estońska 6, arch. Jadwiga Dobrzyńska i arch. Zygmunt Łoboda, l. 1932-1933
Dom własny małżeństwa architektów, mimo niewielkiej skali realizujący Corbusierowskie idee architektoniczne. Budynek ma częściowo cofnięty parter, pierwsze piętro wsparte zostało na narożnym słupie. Na dachu umieszczono taras, który otaczała efektowna listwa, dziś tylko częściowo zachowana.
Fot. M. Majewski

18 Dom Krzymuskich, ul. Walecznych 12, arch. Helena Syrkus i arch. Szymon Syrkus, l. 1936-1937
Dom zaprojektowany przez małżeństwo wybitnych architektów, promujących idee Le Corbusiera w architekturze polskiej. Budynek ma cofnięty cokół, jego wyższe kondygnacje oparte zostały na betonowych słupach. Elewację frontową przecinają poziome wstęgi okien, najwyższe piętro zostało cofnięte, by stworzyć przestrzeń dla obszernego tarasu. Jasne elewacje zostały dodatkowo podkreślone przez obłożenie przyziemia ciemnym klinkierem.
Fot. M. Majewski

19 Willa Stanisława i Zofii Łepkowskich, ul. Obrońców 1b, arch. Lucjan Korngold i Piotr M. Lubiński, l. 1932-1933
Willa wzniesiona dla dyplomaty i dygnitarza Stanisława Łepkowskiego, z którym przez lata mylnie łączono sąsiedni dom przy ul. Obrońców 1.

Budynek uzyskał prostą bryłę o harmonijnych proporcjach. Balkon od południowej strony pierwotnie nie miał istniejących dziś podpór. Zostały one dodane, podobnie jak szkarpy, w późniejszym czasie. Od strony wschodniej znajduje się taras, z którego schody prowadzą do ogrodu. Obecnie dom jest pokryty tynkiem, tzw. barankiem, podczas gdy pierwotnie obłożony był płytami elewacyjnymi imitującymi polerowany kamień. Z oryginalnego wyglądu zachowała się cegła klinkierowa, którą obłożono przyziemie obiektu. Po wojnie budynek służył ambasadzie Francji, później stał się siedzibą Liceum Francuskiego. Luksusowy wystrój willi, wielokrotnie prezentowany przed wojną w czasopismach architektonicznych i wnętrzarskich, nie przetrwał kolejnych powojennych przekształceń.
Fot. M. Majewski

20 Willa Zalewskich, ul. Rzymska 13/19, arch. Bohdan Pniewski, l. 1930-1931
Obszerna, reprezentacyjna willa ze wspaniałym tarasem, z którego rozpościerał się widok na Wisłę. Budynek wyróżnia się elementami charakterystycznymi dla stylu Pniewskiego – cienkimi kolumnami podtrzymującymi płaski dach i monumentalnymi schodami. Forma obiektu była inspiracją dla projektu słynnej siedziby ministra Józefa Becka, dobudowanej do Pałacu Brühla.
Fot. M. Majewski

Willa Zalewskich, ul. Rzymska 13/19, arch. Bohdan Pniewski, l. 1930-1931. Fot. M. Majewski

21 Willa Józefa i Marii Łepkowskich, ul. Francuska 2, arch. Lucjan Korngold i arch. Piotr M. Lubiński, l. 1933-1934

Efektowny budynek powstał dla właściciela jednej z największych firm motoryzacyjnych w kraju. Willa weszła do kanonu polskiej architektury modernistycznej. Zwartą prostopadłościenną bryłę ożywiał częściowo cofnięty parter, nad którym na trzech słupach opierał się nawis pierwszego piętra. Obecnie efekt ten jest mniej czytelny ze względu na zabudowę wnęki przeszklonymi ściankami. Elewacja wschodnia, mimo masywnego balkonu na pierwszym piętrze, sprawia wrażenie lekkości dzięki kręconym schodom prowadzącym do ogrodu. Niegdyś sąsiadował z nimi słynny dąb, pozostałość historycznej Kolonii pod Dębem. Mimo że budynek nazywany jest białą willą, to pierwotnie jego elewacja miała żółtawy kolor – pokryta była tynkiem w kolorze piaskowca dolskiego.

Fot. M. Majewski

22 Willa Romanów, ul. Katowicka 10, arch. Marian Lalewicz, l. 1934-1935
Budynek, mimo że został zaprojektowany przez architekta projektującego głównie w nurcie klasycyzmu, to właściwie pozbawiony jest historyzującego detalu.
Elewacja frontowa uzyskała wyraźnie zaakcentowane pionowe podziały. Uwagę zwraca półokrągły w planie, przeszklony salon, nad którym znajduje się niewielki taras.
Fot. M. Majewski

23 Willa Fanny Richter, ul. Wąchocka 6, arch. Borys Zinserling, ok. 1935 r.
Willa mylnie przypisywana Lucjanowi Korngoldowi, zaprojektowana dla wdowy po łódzkim fabrykancie Adolfie Richterze. Rezydencja uzyskała obszerny taras, na którym znajduje się półokrągła pergola. Do willi przylegał duży ogród, po wojnie znacznie zmniejszony. Budynek ma dużą wartość dla tożsamości dzielnicy, ponieważ po wojnie mieściło się w nim Liceum im. Adama Mickiewicza, jedyna męska szkoła średnia na Saskiej Kępie. W późniejszym czasie willa służyła różnym placówkom dyplomatycznym. Nieremontowany obiekt od lat niszczeje.
Fot. Stefan Rassalski ze zbiorów NAC

24 Dom Hermana i Reginy Kleinów, ul. Styki 22, arch. Maksymilian Goldberg, l. 1936-1937
Bryła willi jest ożywiona zaokrągloną ścianą frontową, która została obłożona okładziną z żółtego klinkieru.
Uwagę zwracają betonowe balkony oraz łukowato wklęsły wykusz klatki schodowej.
Fot. M. Majewski

25 Willa Brzezińskich, ul. Obrońców 10, arch. Piotr Kwiek, l. 1936-1937
Efektowna willa o zgeometryzowanej bryle, betonowych detalach oraz licznych cienkich słupach podtrzymujących balkon i daszek nad drogą prowadzącą do wejścia.
Uwagę zwraca częściowo zadaszony taras na dachu, ze świetlikiem w formie ostrosłupa.
Fot. M. Majewski

26 Willa Rotsteinów, ul. Kryniczna 6, arch. Lucjan Korngold, l. 1937-1938
Dom uzyskał monumentalną elewację frontową, z zaledwie jednym, pionowym otworem okiennym doświetlającym klatkę schodową.
Cofnięte przyziemie budynku skryte jest za rzędem słupów dźwigających górne kondygnacje.
Elewacja od strony Wisły ma zaokrąglony ryzalit z loggią na najwyższym piętrze.
Od strony elewacji tylnej architekt zastosował typowe dla siebie rozwiązanie – schody łączące reprezentacyjne pierwsze piętro z ogrodem – które powtarza się w zaprojektowanych przez niego na Saskiej Kępie budynkach przy ul. Francuskiej 2 i ul. Obrońców 1b.
Fot. M. Majewski

2 Dom własny architekta Lucjana Korngolda, ul. Królowej Aldony 3, arch. Lucjan Korngold, 1938 r.
Projektując własny dom, architekt znany z projektów modernistycznych willi zdecydował się na nietypowy kostium architektoniczny. Budynek otrzymał skromny, lecz wyraźnie historyzujący detal, niewielkie otwory okienne oraz wykusz o konstrukcji szachulcowej. Willa jest cenna również ze względu na zachowane wnętrza, zaprojektowane przez samego Korngolda. Spośród zastosowanych rozwiązań wnętrzarskich wyróżnia się kompozycja sufitu w holu wejściowym, złożona z ceramicznych mis huculskich.
Fot. W. Kmieć

27 Dom Durdyk-Darlewskich, ul. Francuska 38, arch. Jerzy Woyzbun, 1938 r.
Elewację frontową budynku cechuje kontrast ciemnego porowatego kamienia z jasnymi gładkimi fragmentami ścian. Dom reprezentuje modny w ostatnich latach II RP prąd w architekturze określany jako „styl 37", który łączył funkcjonalizm z elementami dekoracyjnymi, takimi jak naturalny kamień czy motywy zaczerpnięte z nurtu art déco.
Fot. W. Kmieć

28 Dom Wandy Szymanowiczówny, ul. Berezyńska 16, arch. Zbigniew Olszakowski, l. 1938-1939

Kolejny z budynków na Saskiej Kępie wpisujących się w „styl 37". Część elewacji pokryta kamieniem kontrastuje z płaszczyznami obłożonymi gładkimi płytami. Kontrast ten jest pogłębiony przez częściowe wysunięcie dwóch górnych kondygnacji.

Efekt psuje współczesne zastosowanie białych, plastikowych okien w przeszkleniu klatki schodowej. Przy wejściu efektowna krata z powtarzającymi się stylizowanymi inicjałami właścicielki. Na ścianach widać ślady po odłamkach z czasu II wojny światowej.

Fot. M. Majewski

29 Dom gen. Tadeusza Kutrzeby, ul. Bajońska 3, i dom małżeństwa Wohlów, ul. Bajońska 5, arch. Maksymilian Goldberg i arch. Hipolit Rutkowski, l. 1935-1936

Dwa domy w zabudowie bliźniaczej. Elewacje frontowe budynków z niewielkimi oknami sprawiają dość surowe wrażenie, które złagodzono zaokrągleniami brył. Część ścian zewnętrznych została wyłożona żółtymi płytkami klinkierowymi, będącymi charakterystycznym elementem dla realizacji tego duetu architektów.

Elewacje od strony ogrodu, skierowane na południe, uzyskały duże okna, balkony i tarasy płynnie „przechodzące" do ogrodu.

Fot. M. Majewski

10 Dom Wacława Lacherta, tzw. dom Niemojewskiego, ul. Katowicka 7a, arch. Bohdan Lachert i arch. Józef Szanajca, 1938 r.
Obiekt powstał dla Wacława Lacherta, ojca arch. Bohdana Lacherta. Jest efektem przebudowy fragmentu zrealizowanego wcześniej domu Avenariusów przy ul. Katowickiej 7, zaprojektowanego przez Stanisława Barylskiego. Być może pierwotnie miał stanowić z nim jedną funkcjonalną całość, stąd potrzeba budowy zewnętrznej klatki schodowej. Ostatecznie zrealizowany budynek poprzez wysokość kondygnacji i układ okien w części frontowej nawiązywał do domu własnego Lacherta przy ul. Katowickiej 9. Przeszklona klatka zwieńczona jest płaskim daszkiem z ciągiem okrągłych prześwitów. Obiekt jest przejawem pionierskiego w polskiej architekturze zastosowania surowego betonu jako elementu dekoracyjnego. Dom swą popularną nazwę zawdzięcza faktowi, że mieszkał w nim profesor Wydziału Architektury PW Lech Niemojewski.
Fot. M. Majewski

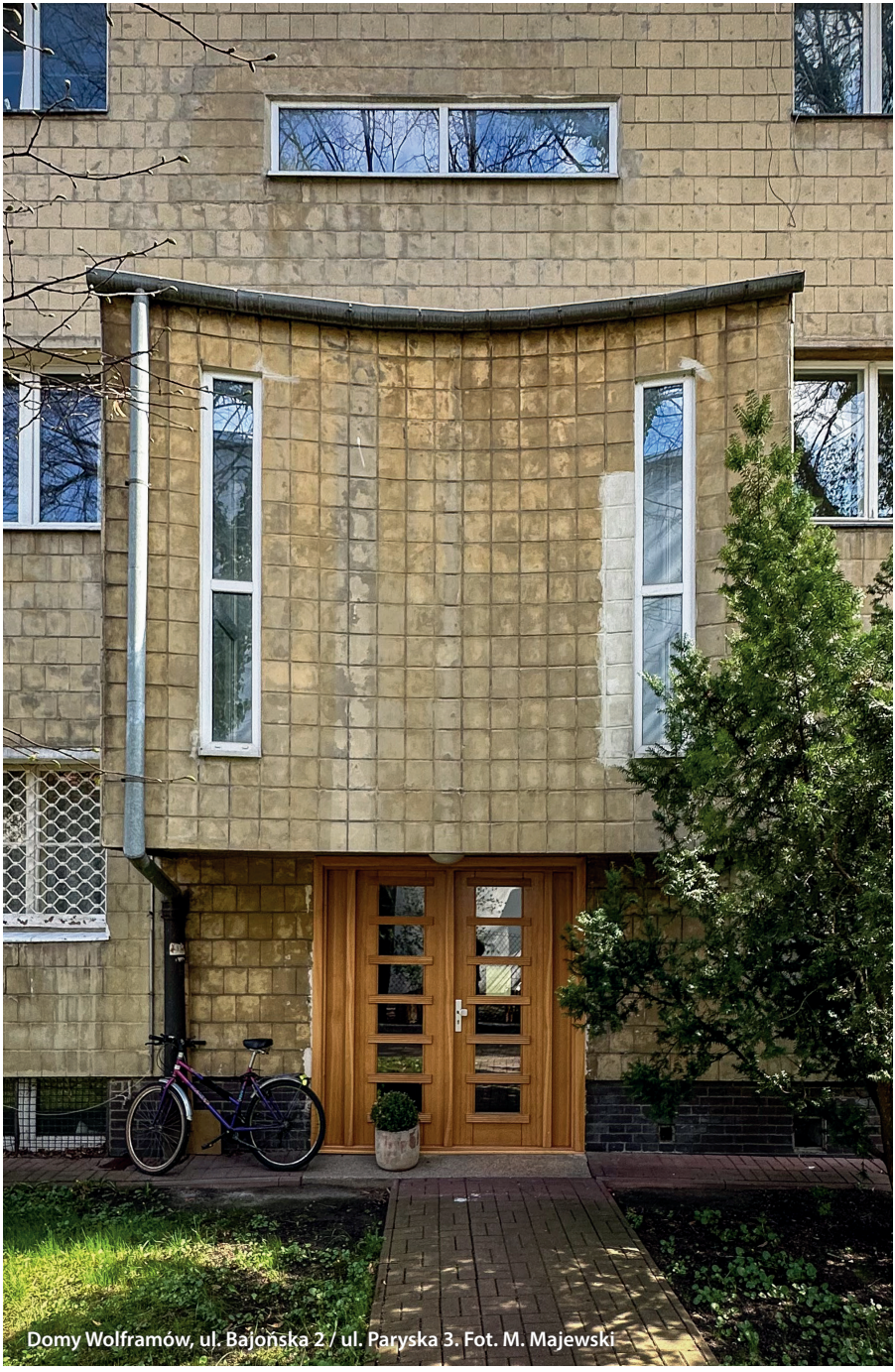
5 Dom własny arch. Juliana Ambroziewicza, ul. Obrońców 26, arch. Julian Ambroziewicz, 1938 r.
Budynek zwraca uwagę wąskim, pionowym przeszkleniem klatki schodowej, stąd – ze względu na nasuwające się skojarzenie – nazywany bywa „domem z termometrem". Dodatkowym akcentem podkreślającym wertykalny układ budynku jest betonowa pergola nad balkonem po zachodniej stronie budynku. Po wojnie obiekt nadbudowano o piętro, co zaburzyło proporcje i spójną kompozycję okien elewacji frontowej.
Fot. M. Majewski

30 Dom Wacława Lacherta, ul. Radziłowska 5, arch. Bohdan Lachert i arch. Józef Szanajca, 1938 r.
Niewielki budynek wielorodzinny powstał tuż przed wybuchem II wojny światowej dla ojca Bohdana Lacherta.
Na tle innych, podobnych realizacji z tego okresu wyróżnia się starannie skomponowaną elewacją frontową od strony ulicy Radziłowskiej, ożywioną rytmem symetrycznych balkonów. Płyty balkonowe wraz z oddaleniem od ściany budynku stają się coraz cieńsze, co dodaje głębokim balkonom lekkości.
Fot. M. Majewski

31 Domy Wolframów, ul. Bajońska 2 / ul. Paryska 3, arch. Maksymilian Goldberg i arch. Hipolit Rutkowski, l. 1938-1939
Budynek stanął na podłużnej, dość nieregularnej działce, która wpłynęła na jego ostateczny kształt. Architekci zastosowali zaokrąglenia bryły, które pozwoliły w pełni wykorzystać teren, a jednocześnie nadały gmachowi ekspresyjny charakter. Dodatkowy efekt uzyskano dzięki zastosowaniu okładziny z żółtych płytek, kontrastującej z obłożonym brązowym klinkierem cokołem. Zaokrąglone ściany akcentują wejścia do klatek schodowych, które wyróżnia również ażurowy detal.
Fot. M. Majewski

LUKSUSOWY MODERNIZM – BUDYNKI JEDNORODZINNE

Domy Wolframów, ul. Bajońska 2 / ul. Paryska 3. Fot. M. Majewski



Domy Wolframów, ul. Bajońska 2 / ul. Paryska 3. Fot. M. Majewski

32 Dom nieznanego inwestora, ul. Dąbrowiecka 27, arch. nieznany, ok. 1948 r.
Budynek błędnie przypisywany arch. Henrykowi Szlagórskiemu, który był autorem wcześniejszego, zniszczonego w czasie wojny domu. Obecna willa powstała w całości po wojnie. Być może jest to niepotwierdzona źródłowo realizacja Bohdana Lacherta. Głównym elementem kompozycyjnym domu są symetrycznie zgrupowane otwory okienne, obwiedzione wspólną opaską i zaakcentowane pionowymi podziałami. Wraz z narożnymi słupami przechodzącymi przez obie kondygnacje dodają obiektowi monumentalizmu, mimo niewielkiej skali budynku. Jest to rzadki w skali dzielnicy przykład powojennej willi będącej kontynuacją przedwojennej architektury rezydencjonalnej.
Fot. M. Majewski

33 Blok mieszkalny pracowników szpitala dziecięcego, ul. Niekłańska 9/11, zapewne arch. Manuel Sánchez Arcas z zespołem, l. 1955-1956
Wygląd budynku został zharmonizowany z sąsiednim gmachem szpitala dziecięcego. Blok otrzymał dość skromne dekoracje. Parter obiektu zaakcentowano boniowaniem i zwieńczono gzymsem. Okna podkreślono poprzez zastosowanie opasek, zaś wejścia na klatki schodowe – lizenami. W wysokim, pokrytym ceramiczną dachówką dachu umieszczone zostały niewielkie facjatki.
Fot. Feliks Tuszko ze zbiorów NAC

34 Domy mieszkalne pracowników Ministerstwa Żeglugi, al. Waszyngtona 30/36 i al. Waszyngtona 38/40, arch. nieznany, ok. 1954-58

Masywne w bryle budynki, które dzięki utrzymaniu gabarytu sześciu kondygnacji i cofnięciu ostatniego piętra zostały dopasowane skalą i układem do przedwojennej zabudowy alei Waszyngtona. Obiekty uzyskały dość skromną szatę zewnętrzną, za to interesujący detal we wnętrzach, częściowo nawiązujący do przedmiotu działalności inwestora. Na klatkach schodowych przetrwały zdobione balustrady i kraty z motywami kotwic. Budynek przy al. Waszyngtona 30/36 skrywa od strony dziedzińca spektakularny taras.
Fot. M. Majewski

35 Osiedle Saska Kępa I, teren pomiędzy ulicami Angorską, Międzynarodową, Zwycięzców i Niekłańską, arch. Arnold Majorek z zespołem, l. 1957-1960

Pierwsze duże osiedle zbudowane po wojnie na Saskiej Kępie, zaprojektowane już po odrzuceniu socrealizmu jako obowiązującego stylu w architekturze. W projekcie starano się uwzględniać w stopniu większym niż wcześniej potrzeby mieszkańców, planowano m.in. że każde mieszkanie będzie mieć balkon. Jako materiał budowlany zastosowano kostki z wapienia pińczowskiego. Wykończono nimi również elewacje części bloków przy ulicach Międzynarodowej i Zwycięzców. Wapień w formie nieobrobionej zastosowano również jako kamienną okładzinę trzech bloków stojących wzdłuż ulicy Londyńskiej. Resztki tego materiału wykorzystano do przyozdobienia ścian pawilonów usługowych przy ulicy Zwycięzców. Pozostałe budynki otynkowano.
Fot. M. Majewski

36 Budynki Spółdzielni Pracowników Ministerstwa Kultury, ul. Francuska 47, ul. Francuska 49, ul. Finlandzka 12, arch. Tadeusz Zieliński mł., l. 1959-1963
Niewielkie osiedle zajmujące południowo-zachodni kwartał przy rondzie Waszyngtona. Obiekty powstały częściowo na fundamentach niezrealizowanego socrealistycznego kompleksu tzw. Domu Plastyka. Najważniejszym elementem zabudowy jest niski, trójkondygnacyjny blok na planie łuku. Pierwotnie miał on dwa podcienia stanowiące bramy dla ruchu pieszego na ulicę Francuską i Jakubowską, ta druga została jednak zabudowana przy okazji przebudowy ulicy Jakubowskiej. Obiekty, wraz z zabudową po wschodniej stronie ulicy Francuskiej, która powstała dla Spółdzielni Wspólny Dach, tworzą spójną całość, swoistą bramę na Saską Kępę.
Fot. J. Jastrzębski

37 Budynki Spółdzielni Wspólny Dach, ul. Francuska 52, al. Waszyngtona 2a, al. Waszyngtona 2b, arch. Marek Leykam i arch. Czesław Rajewski, l. 1958-1963
Ze względu na pozorne podobieństwo do form zabudowy po drugiej stronie ulicy Francuskiej zespół budynków był przypisywany Tadeuszowi Zielińskiemu, autorowi domów sąsiedniej Spółdzielni Pracowników Ministerstwa Kultury. Jednak to miniosiedle powstało dla innego odbiorcy, według odrębnego projektu. Blok wzdłuż ulicy Francuskiej ma elewację frontową skomponowaną w naprzemiennym rytmie metalowych balustrad i betonowych ścianek balkonów. Pierwotnie najciekawszy element zespołu stanowił wysokościowiec, którego elewacje były niemal w całości przeszklone. Ze szkłem kontrastowały betonowe detale – koło na dachu bloku i niezachowany daszek w kształcie litery V stanowiący zadaszenie nad wejściami do klatek schodowych. Niestety, z powodu problemów konstrukcyjnych i uciążliwości dla mieszkańców jego elewacje przebudowano na początku lat 70.

38 Osiedle Saska Kępa II, teren pomiędzy ulicami Wandy, Zwycięzców, Międzynarodową i aleją Stanów Zjednoczonych, zespół arch.: Jerzy Czyż, Jan Furman, Lech Robaczyński, Andrzej Skopiński, l. 1960-1966

Osiedle o zupełnie innym układzie przestrzennym niż wzniesiona zaledwie kilka lat wcześniej Saska Kępa I. Budynki powstały na terenie bez wcześniejszej zabudowy i sieci ulicznej, co dało architektom znacznie większą swobodę kształtowania przestrzeni. Projekt przewidywał stworzenie między blokami terenów izolowanych od ruchu ulicznego, połączonych przez ciągi piesze.

Osiedle składa się głównie z niskich i podłużnych bloków cztero- i pięciokondygnacyjnych oraz z kilku wyższych punktowców. Obiekty otrzymały dość urozmaicone elewacje, z wyraźnymi akcentami kolorystycznymi, dziś już w większości niezachowanymi. Znacznie bardziej czytelny jest wprowadzony w większości budynków zmienny rytm otworów okiennych i balkonów, który miał przełamywać jednostajność podobnych do siebie bloków.
Fot. W. Kmieć

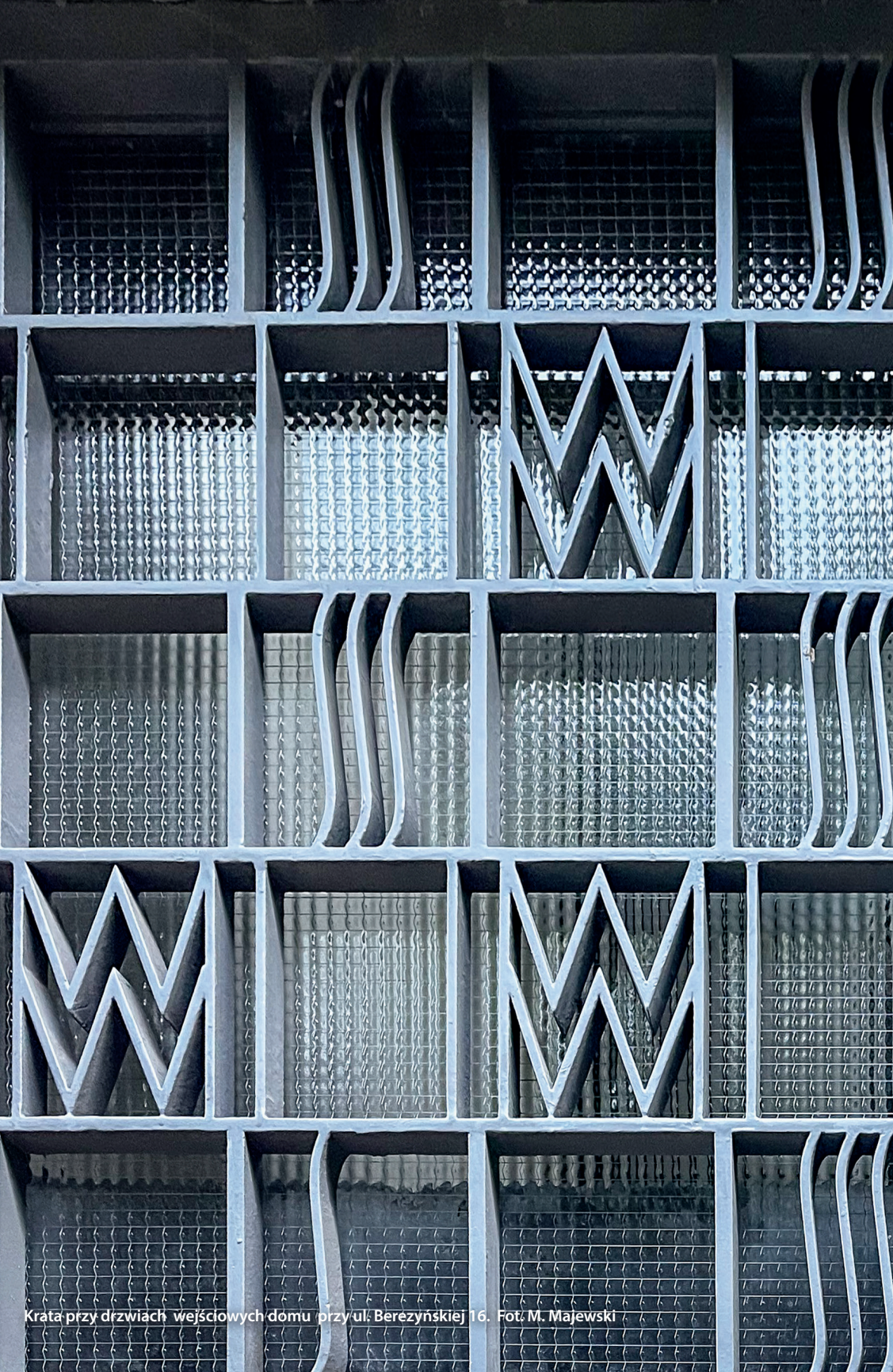
39 Budynki – część osiedla Ministerstwa Żeglugi (?), ul. Międzynarodowa 61, ul. Międzynarodowa 65 i al. Waszyngtona 46, arch. nieznany, ok. 1960-1962

Trzy siedmiopiętrowe budynki powstały być może jako druga część osiedla Ministerstwa Żeglugi. Wyróżniają się pionowymi, wysokimi na sześć pięter przeszkleniami klatek schodowych.

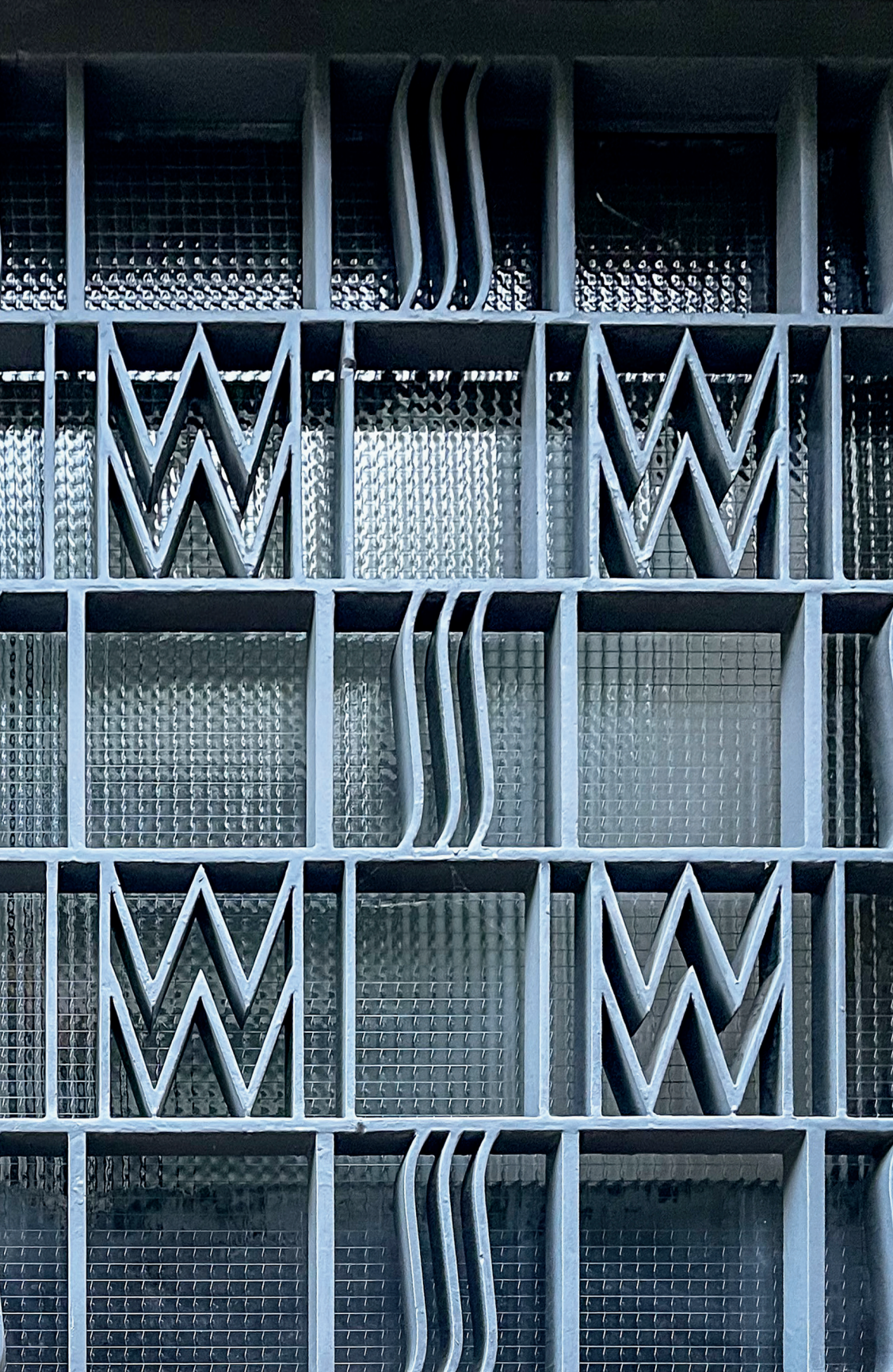
Pierwotnie wszystkie wykończone były szarymi cegiełkami i płytkami elewacyjnymi. Obecnie dwa z trzech zostały otynkowane, co pozbawiło je subtelnego pierwotnego detalu. Na parterze jednego z bloków mieści się od ponad 60 lat bar Fregata, którego nazwa może nawiązywać do instytucji odpowiedzialnej za budowę osiedla.
Fot. M. Majewski

40 Osiedle Kępa Gocławska, później osiedle im. Mikołaja Kopernika, teren pomiędzy ulicami Saską, Lizbońską i wzdłuż Afrykańskiej, arch. Adam Stefanowski, l. 1970-1974
Kiedy projektowano osiedle, nie było jeszcze ostatecznej decyzji o zamknięciu lotniska na Gocławiu. Wciąż obowiązywały ograniczenia dotyczące ścieżki schodzenia samolotów do lądowania i z tego powodu budynki we wschodniej części osiedla są wyraźnie niższe od tych w jego zachodniej części. Osiedle było początkowo nazywane roboczo Kępa Gocławska, ale w związku z przypadającą w 1973 r. 500. rocznicą urodzin Mikołaja Kopernika nadano mu imię polskiego astronoma. W bogatym programie dekoracji plastycznych osiedla wielokrotnie nawiązano do patrona. Pomiędzy blokami ustawiono liczne rzeźby, pawilon domu kultury otrzymał nazwę Orion i kratę z podobizną Kopernika. Wejścia do niektórych bloków zostały ozdobione niewielkimi tablicami z płaskorzeźbami przestawiającymi znaki zodiaku. Drugi z pawilonów usługowych ozdobiono napisem *Osiedle im. Mikołaja Kopernika* (napis niezachowany) oraz mozaiką przedstawiająca kosmogram (istnieje do dziś). Przy skrzyżowaniu ulic Saskiej i Afrykańskiej stanęła 5,5-metrowa instalacja *Ad Astra*, autorstwa Macieja Szańkowskiego, przedstawiająca astrolabium sferyczne, czyli jeden z przyrządów, jakimi posługiwał się Kopernik. Skwerek, na którym instalacja się znajduje, został niedawno zagospodarowany na nowo dzięki środkom z budżetu partycypacyjnego. Nazwa osiedle im. Mikołaja Kopernika nie przyjęła się, obecnie osiedle stanowi część większego osiedla Ateńska i tak jest nazywane.
Fot. M. Majewski

Tekst i opracowanie: Jakub Jastrzębski



Krata przy drzwiach wejściowych domu przy ul. Berezyńskiej 16. Fot. M. Majewski



DETAL ARCHITEKTONICZNY

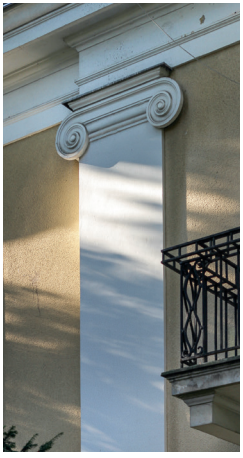
Domy na Saskiej Kępie były budowane zgodnie z duchem epoki, w której powstawały. Używano materiałów podobnych jak w całej Warszawie. Zabudowa willowa projektowana była w wyższym standardzie, w nowoczesnych stylach XX w.

W zależności od czasu powstania, rangi domu oraz inwencji inwestora stosowano:
1. detal historyzujący;
2. tynki szlachetne;
3. okładziny kamienne;
4. sztuczny kamień – beton;
5. lastriko;
6. okładziny ceramiczne, wątki ceglane, dachówki;
7. metaloplastykę;
8. stolarkę okienną i drzwiową o różnej formie.

1. DETAL HISTORYZUJĄCY

Wczesny modernizm posługiwał się językiem dekoracji o tradycyjnej formie. Sztukatorskie gzymsy wykonywane były metodą profili ciągnionych. Wsporniki, kapitele kolumn, tralki odlewano w formach. Stosowano tradycyjne zaprawy wapienno-piaskowe, gips. Od początku XX w. upowszechniały się spoiwa cementowe i wyprawy szlachetne, którymi również pokrywano detal historyzujący w formie.

Kolonia Łaskiego – ul. Obrońców 9 i 23 – szeregowce nawiązują do tzw. stylu dworkowego. Fot. W. Kmieć



Dom przy ul. Obrońców 33, klasycyzujący wystrój elewacji; nad wejściem umieszczono kartusz herbowy. Fot. W. Kmieć

Kolonia Łaskiego – ul. Dąbrowiecka 28 – daszek kryty dachówką ceramiczną zaprojektowano na gzymsowaniu z klasycyzującym wspornikiem. Fot. W. Kmieć

Dom przy ul. Krynicznej 10, klasycyzujący wystrój elewacji. Fot. W. Kmieć

Dom przy ul. Obrońców 13-15, herb Korab na elewacji. Fot. W. Kmieć

Dom przy ul. Zakopiańskiej 29, schody z ozdobną donicą. Fot. W. Kmieć

2. TYNKI SZLACHETNE

Najpopularniejszym sposobem wykończenia architektury jest tynkowanie. Na fali intensywnych poszukiwań nowych rozwiązań w budownictwie rozwinięto produkcję fabrycznych wypraw elewacyjnych w formie suchych mieszanek. Na początku XX w. rozpoczęto stosowanie powstających w ten sposób tynków szlachetnych. Zawierały one w swoim składzie dodatki mielonych skał, np. marmuru, granitu. Wyjątkowy efekt dawały blaszki muskowitu, które – wymieszane w zaprawie na ścianie – tworzyły lekko połyskujący w świetle tynk. Wyprawy barwiono pigmentami. Najczęściej wykorzystywany był kolor jasnożółty, ale stosowano też odcienie czerwieni, szarości, zieleni.

Istniało wiele sposobów nakładania i opracowywania powierzchni tynków szlachetnych. Używano specjalnych narzędzi, np. w formie grzebieni, miotełek, korzystano z różnych metod, w tym z „nakrapiania". Stosowano również obróbkę częściowo już związanej wyprawy przez zmywanie, po którym uwidoczniały się ziarna gruboziarnistego, ozdobnego wypełniacza. W twardych tynkach metodami kamieniarskimi wykuwano dekoracyjne wzory. Większość tych zabiegów miała na celu imitowanie okładzin kamiennych przez naśladowanie sposobu obróbki bloków.

Faktura modernistycznych tynków elewacyjnych była bardzo istotna i świadomie różnicowana. Powierzchnie mogły być gładzone lub opracowywane szorstko. Popularne były rowkowania, dzielące elewacje na geometryczne pola imitujące płyty kamienne, które wykonano m.in. na froncie budynku przy ul. Francuskiej 38.

Dom przy ul. Katowickiej 11a, tynk szlachetny z dodatkiem połyskującego muskowitu; powierzchnia została obrobiona szorstko. Fot. M. Majewski

Dom przy ul. Francuskiej 38, tynk szlachetny, barwiony w masie z dodatkiem połyskującego muskowitu; płaszczyzny podzielono na pola cienkim rowkowaniem; tynk zestawiono kontrastowo z rustykalną okładziną z piaskowca; zapewne pierwotnie tynk i kamień miały podobną barwę; obiekt wymaga konserwacji. Fot. M. Majewski

Dom przy ul. Zwycięzców 19, tynk szlachetny, barwiony w masie, imitującyokładzinę kamienną. Fot. K. Onisk

Dom przy ul. Szczuczyńskiej 5, w elewacji widoczne liczne postrzeliny, powierzchnia tynku jest zniszczona, ale w jego strukturze wciąż są dobrze widoczne blaszki muskowitu. Fot. K. Onisk

Dom przy ul. Berezyńskiej 29a, tynk szlachetny barwiony w masie, który poddano obróbce kamieniarskiej po związaniu wyprawy; opracowanie ma przypominać bloki kamienne. Fot. K. Onisk

Dom przy ul. Bajońskiej 2, obłożony płytkami wykonanymi z tynku barwionego w masie; rozmiar i układ płytek współgra z innymi podziałami elewacji; część cokołową, która szybciej ulega degradacji, obłożono płytkami ceramicznymi. Fot. M. Majewski

Dom przy ul. Genewskiej 14b, elewację pokrywa tynk fakturalny, niemalowany, którego powierzchnia ma charakterystyczną fakturę nadaną miotełką z gałęzi; wejście do budynku osłania betonowy daszek. Fot. K. Onisk

3. OKŁADZINY KAMIENNE

Na przełomie XIX i XX w. uważano, że elewacje budynków wykończone kamieniem są najbardziej trwałe. Uproszczona, zgeometryzowana forma modernistyczna często była „ubierana" w materiały dobrej jakości. W obiektach mieszkaniowych najczęściej stosowano okładziny z piaskowca lub wapienia. Były to budynki o podwyższonym standardzie. Często kamień komponowany był jako część elewacji frontowej.

Piaskowiec

Piaskowiec jest skałą osadową o szerokim zakresie występowania. Zależnie od złoża i dodatków składowych charakteryzuje się różnymi odcieniami: jasnożółtym, różowym, szarym, zielonym. Zastosowane na Saskiej Kępie okładziny z płyt piaskowcowych mają różnorodnie obrobione powierzchnie. Ciosane rustykalnie bloki nadają plastyczności elewacjom. Najpopularniejsze są licowania z tradycyjnym śladem szlakowanej krawędzi.

Wapień

Wapień z kolei ma jasny, „bielejący" kolor. Jego złoża występują w Polsce głównie w Górach Świętokrzyskich.

Granit

W dekoracji obiektów wzniesionych na Saskiej Kępie można spotkać również skały granitowe, często o naturalnie wyoblonej powierzchni lub obrobione w niewielkim stopniu. Częściowo są to naniesione z północy przez lądolód głazy narzutowe, nazywane również narzutniakami. W Warszawie z materiału tego wykonywano niegdyś bruki. W dawnym budownictwie używano go do formowania fundamentów. Od końca XIX w. znów stosowano narzutniaki jako detal dekoracyjny. Kamienie granitowe pozyskiwano często z zakładów kamieniarskich – jako tańsze odpady. Użyte jako okładziny przyziemi domów, miały funkcję praktyczną – zabezpieczały tę newralgiczną część budynku. Eksponowano je zazwyczaj od reprezentacyjnej strony obiektu. W architekturze Saskiej Kępy narzutniaki wykorzystywano też jako materiał ogrodzeniowy. Głazy wydobyte podczas kopania fundamentów pozostawiano w otoczeniu domów – jako ozdoby wpisujące się w architekturę ogrodową. W głębi działki pod adresem ul. Francuska 38 znajduje się kapliczka zbudowana w czasie II wojny światowej, którą wykonano z głazów narzutowych

Okładzina
z piaskowca,
ul. Francuska 38.
Fot. M. Majewski

Okładzina
z piaskowca,
ul. Berezyńska 16.
Fot. M. Majewski

Zespół bloków,
ul. Londyńska 6-14,
na elewacji zestawiono kamień (wapień pińczowski) oraz sztuczny kamień, podobny do tego, jaki był wykorzystany na elewacjach Pałacu Kultury i Nauki.
Fot. M. Majewski

Zespół pawilonów,
ul. Zwycięzców 49 i 55,
z elewacjami pokrytymi wapieniem.
Fot. M. Majewski

Mur ogrodzeniowy przy
ul. Obrońców 36-38, z wapienia,
z betonowym murkiem i okapem
z dachówek ceramicznych. Fot. K. Onisk

Bruk podjazdu do posesji przy ul. Walecznych 34 z kamieni granitowych. Fot. K. Onisk

Wybrukowana ścieżka na skwerku z ławkami przy płaskorzeźbie *Plon*. Fot. K. Onisk

Wejście do domu przy ul. Paryskiej 10 obłożone kamieniami o naturalnej formie. Fot. K. Onisk

Dom przy ul. Estońskiej 8, okładzina kamienna pierwszej kondygnacji budynku. Fot. M. Majewski

W podcieniui ogrodzie willi przy ul. Katowickiej 9 wkomponowano głazy narzutowe, mur ceglany, płyty piaskowca mozaikę ceramiczną. Fot. K. Onisk, M. Majewski

Podmurówka ogrodzenia przy ul. Bajońskiej 3-5 z bloków kamienia. Fot. K. Onisk

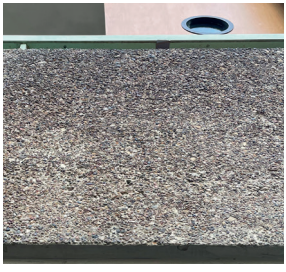
Mur wzdłuż chodnika prowadzącego do drzwi wejściowych domu przy ul. Katowickiej 8a. Fot. K. Onisk

Oczko wodne w ogrodzie na tyłach kamienicy przy ul. Saskiej 89. Fot. M. Majewski.

4. SZTUCZNY KAMIEŃ – BETON

Od XIX w. rozpowszechniało się użycie cementu w budownictwie. Wyroby betonowe mają znacznie większą wytrzymałość niż wcześniej stosowana zaprawa wapienno-piaskowa. Ich wygląd przypomina naturalny piaskowiec. Pierwotnie często zdegradowane elementy z tego kamienia zastępowano odlewami cementowymi – były to np. tralki balkonów, okładziny schodów. Takich detali nie malowano. Na Saskiej Kępie jest wiele przykładów zastosowania powierzchni betonowych na elewacjach. Elewację budynku przy ul. Katowickiej 7a tworzy surowa, odlana, szalunkowa ściana, będąca zarazem konstrukcją wewnętrznej klatki schodowej. Dom przy ul. Berezyńskiej 28 ma przylegającą doń galerię prowadzącą do mieszkań, która od strony elewacji uzyskała niemalowany tynk z widocznymi na powierzchni grubymi ziarnami żwiru. W dwudziestoleciu międzywojennym popularne były również okładziny z cegły betonowej, które stosowano w wykończeniu obiektów modernizmu funkcjonalistycznego. Niestety, niektóre powierzchnie betonowe elewacji wtórnie pokryto farbą w czasie remontów, np. płyty balkonowe budynku przy ul. Radziłowskiej 5. Beton wykorzystywany był również jako nawierzchnie chodników, odlewy donic czy innych elementów małej architektury ogrodowej.

Dom przy ul. Katowickiej 7a, ścianę tworzy beton odlany w szalunku z desek, które odcisnęły się na powierzchni, odsłonięta konstrukcja stanowi dekoracyjny detal elewacji. Fot. M. Majewski



Fragment elewacji budynku przy ul. Berezyńskiej 28 wykonano z niemalowanej wyprawy tynkarskiej z widocznym na powierzchni grubym żwirem. Fot. M. Majewski, K. Onisk

Dom Wacława Lacherta, tzw. dom Niemojewskiego, ul. Katowicka 7a. Fot. M. Majewski

Dom przy ul. Berezyńskiej 28, cegła cementowa licująca fragment elewacji. Fot. W. Kmieć

Dom przy ul. Wąchockiej 15, pełna elewacja z cegły cementowej. Fot. K. Onisk

Schody betonowe z odciśniętymi dłońmi, ul. Obrońców 28/30. Fot. K. Onisk

Ławeczki z siedziskiem odlanym z betonu, ulica Katowicka. Fot. K. Onisk

Betonowa donica na chodniku, ulica Obrońców. Fot. K. Onisk

5. LASTRIKO

Lastriko jest materiałem znanym od starożytności. Jego bazę stanowi spoiwo cementowe, które może być barwione w masie pigmentami. Jako wypełniacz stosuje się różnorodne grysiki skał o kolorowym zabarwieniu. Lastrikiem pokrywa się posadzki, ale także części cokołowe ścian elewacyjnych lub klatek schodowych. Uzyskane powierzchnie są bardzo trwałe i mogą mieć ciekawą kolorystykę. Powierzchnie pokryte lastrikiem mogły być szlifowane lub obrobione metodami kamieniarskimi. Od połowy XX w. popularnie stosowano lastriko płukane, zazwyczaj czarno-białe.

Okładzina z płytek cementowych, barwionych w masie na szarozielono, z wypełniaczem w postaci ostrokrawędzistych drobinek w kolorach żółtym, czarnym i zielonym, ul. Zwycięzców 33. Fot. K. Onisk

Lastriko ze szlakowaniem, ul. Bajońska 2. Fot. K. Onisk

Klatka schodowa domu przy ul. Francuskiej 30, posadzka i donica z lastrika. Fot. K. Onisk

6. OKŁADZINY CERAMICZNE, WĄTKI CEGLANE, DACHÓWKI

Wiele budynków na Saskiej Kępie jest obłożonych płytkami ceramicznymi. Najpopularniejsze były okładziny w kolorze brązowym i jasnożółtym. Na domu pod adresem ul. Styki 22 ułożono ceramikę glazurowaną na zielono. Okładziny z płytek, układane zazwyczaj na fragmencie elewacji, były sposobem wydobycia plastyczności bryły. Z jednej strony tworzyły rysunek elewacji, z drugiej pełniły rolę ochronną miejsc wyjątkowo narażonych na zniszczenie. Płytkami podkreślano wejścia do budynków, zabezpieczano cokoły. Czasami stosowano je na parapetach okien, podobnie wykorzystywano też dachówki ceramiczne. Płytki zazwyczaj układano w układach pionowym lub poziomym. Mogły tworzyć wzór.

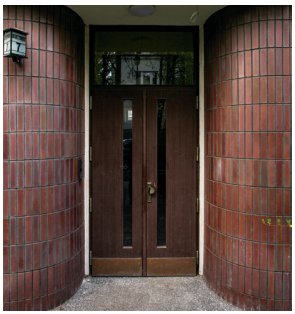
W domu przy ul. Katowickiej 9 zastosowano okładzinę ceramiczną z potłuczonych płytek, w formie mozaiki. Tło płaskorzeźby *Plon*, autorstwa Jerzego Jarnuszkiewicza, częściowo tworzy okładzina w układzie pionowym, a częściowo chaotyczna mozaika. Jednym z charakterystycznych motywów krajobrazu ulicy Katowickiej jest mur willi Lacherta (ul. Katowicka 9/11/11a) – wykonany z cegły, a zwieńczony betonowym parapetem. Nawiązano do niego w budynku przy ul. Zakopiańskiej 16a, budując ogrodzenie w podobnym układzie, ale z białej silikatowej cegły pokrytej dachówką. Ciekawy motyw tworzy też mur oporowy oddzielający ciąg pieszy i zieleń przy chodniku wzdłuż budynku pod adresem al. Waszyngtona 2a. Konstrukcję budują cegły i rytmicznie ułożone płyty betonowe.

Rytm elewacji przy ul. Walecznych 16 nadają dzielące fasadę pasy obłożone płytkami ceramicznymi. Fot. M. Majewski

Dom przy ul. Berezyńskiej 31, przyziemie obłożone płytkami ceramicznymi. Fot. K. Onisk

Portal drzwi wejściowych do domu przy ul. Francuskiej 28 został wyłożony ceramicznymi płytkami glazurowanymi, cokół budynku – kamionką. Fot. K. Onisk

Dom przy ul. Berezyńskiej 7, wejście do budynku oraz detal elewacji. Fot. W. Kmieć

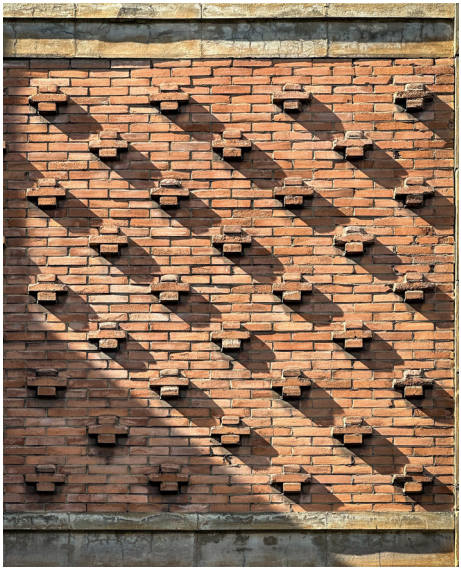


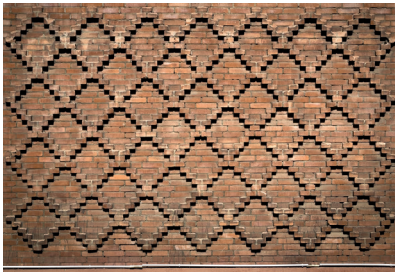
Domy przy ul. Bajońskiej 3-5 oraz przy ul. Styki 22, okładzina ceramiczna w kolorze żółtym. Fot. M. Majewski i K. Onisk

Na elewacji domu przy ul. Styki 22 położone zostały płytki szkliwione na kolor zielony. Fot. M. Majewski

Tło płaskorzeźby *Plon*, ul. Zwycięzców 11. Fot. K. Onisk

Mozaika ceramiczna w podcieniu domu przy ul. Katowickiej 9. Fot. K. Onisk





Zróżnicowane wątki ceglane na elewacji XXXV LO im. Bolesława Prusa przy ul. Zwycięzców 7/9 są wyjątkowym detalem w skali całej Warszawy. Fot. M. Majewski

Ogrodzenie domu przy ul. Katowickiej 9. Fot. K. Onisk

Ogrodzenie przy ul. Zakopiańskiej 16a – z białej cegły i nakryte dachówką. Fot. K. Onisk

Bloki przy al. Waszyngtona 2a, mur oporowy oddzielający ciąg pieszy i zieleń wykonano z cegieł i rytmicznie ułożonych płyt betonowych. Fot. K. Onisk

Posadzka domu przy ul. Elsterskiej 11. Fot. W. Kmieć

7. METALOPLASTYKA

Detal elewacji to również metalowe balustrady balkonów, kosze na kwiaty, maszty flagowe, ślusarka stolarki drzwiowej etc. Interesująca metaloplastyka może być tym elementem wystroju, który wyróżnia budynek. W starszych metryką obiektach architektonicznych Saskiej Kępy stosowano balustrady i ogrodzenia kute, łączone nitami. W modernistycznych domach często wykorzystywano proste rurki. Balkony w latach 30. XX w. komponowano m.in. na narożnikach budynków. Na terenie Saskiej Kępy spotyka się modernistyczne panele z plecionej siatki, które w Warszawie wykonywał m.in. Bolesław Smoleński – w fabryce przy ul. Madalińskiego 54.

Dom przy ul. Zwycięzców 33, balustrady balkonów często były malowane na kolor zielony. Fot. K. Onisk

Kręcone schody prowadzące na taras na dachu, Katowicka 9/11/11a. Fot. M. Majewski

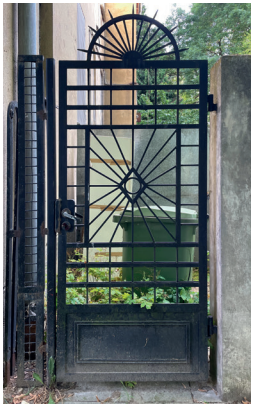
Willa przy ul. Gruzińskiej 3, modernistyczny narożny balkon typowy dla architektury l. 30. XX w. Fot. M. Majewski

Kolonia Łaskiego, ul. Dąbrowiecka 22, kwietniki pod oknami szeregowca. Fot. W. Kmieć

Dom przy ul. Jakubowskiej 14, balustrady i kraty wykonano z rurek i płaskownika. Fot. M. Majewski

Dom przy ul. Dąbrowieckiej 8b, zamknięte półkoliście nadświetla drzwi wejściowych. Fot. K. Onisk

Dom przy ul. Dąbrowieckiej 27, poziomo wmurowane pręty okienne. Fot. M. Majewski



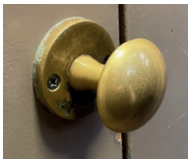
Furtka w ogrodzeniu domu przy ul. Elsterskiej 1. Fot. K. Onisk

Krata przy drzwiach wejściowych domu przy ul. Berezyńskiej 16. Fot. M. Majewski

Ogrodzenie przy ul. Walecznych 36a: panele z plecionej siatki, elementy nitowane, klamka zestawiona z dwóch prętów. Fot. K. Onisk

Blok przy ul. Waszyngtona 30-36, interesujący przykład powojennej metaloplastyki. Fot. M. Majewski

Modernistyczny uchwyt w kształcie kuli wykonany w Fabryce Okuć Budowlanych Braci Lubert, ul. Elsterska 6. Fot. K. Onisk



Mosiężna gałka w domu przy ul. Walecznych 18. Fot. K. Onisk

Krata okienna i maszt na flagę w domu przy ul. Elsterskiej 5. Fot. K. Onisk

Dom przy ul. Obrońców 26, brama wykonana metodą nitowania, główki łączeń płaskowników budują wzór ogrodzenia. Fot. M. Majewski

Kute poręcze w ogrodzie willi Lucjana Korngolda przy ul. Królowej Aldony 3. Fot. W. Kmieć

Drzwi do klatki schodowej domu Wolframów przy ul. Paryskiej 3. Fot. M. Majewski

8. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA O RÓŻNEJ FORMIE

Forma stolarki okiennej wraz z jej podziałami to ważny detal elewacji budynków. Podobnie rodzaj i kształt drzwi mogą być istotnym elementem, nadającym charakter architekturze. Na Saskiej Kępie spotkać można wiele interesujących przykładów stolarki otworowej, podkreślającej charakter zabudowy.

Modernistyczne drzwi z niemalowanego drewna, ul. Genewska 15. Fot. K. Onisk

Dwuskrzydłowe drzwi do klatki schodowej pokryte fornirem, ul. Walecznych 16. Fot. M. Majewski

Jednoskrzydłowe drzwi z dekoracyjnie zabezpieczonym przeszkleniem, ul. Katowicka 8a. Fot. M. Majewski

9. KOLORYSTYKA SASKIEJ KĘPY

Wspólne dla całej zabudowy Saskiej Kępy jest użycie materiałów o neutralnej, bliskiej barwom ziemi kolorystyce okładzin kamiennych czy ceramicznych. Popularnie stosowane są znajdowane lokalnie głazy narzutowe w zróżnicowanych kolorach skał – od ciemnej czerwieni po szeroką paletę szarości. Dominują elewacje jasnożółte, podobne do odcienia piasku wiślanego, który tradycyjne stanowił wypełniacz wapiennych zapraw murarskich. Wiele domów wykonano z użyciem szarego betonu. Jest on często eksponowany jako materiał konstrukcyjny i jednocześnie wykończeniowy elementów architektury, np. schodów, lub występuje w formie płytek przytwierdzonych do elewacji. Modernistyczne tynki szlachetne nawiązują fakturą i kolorem do różnych odcieni piaskowca i granitów. Brązy i ugry pojawiają się w postaci okładzin z ceramiki kamionkowej, niekiedy glazurowanej. Barwa wypalonej gliny to również jasna czerwień dachówki montowanej nie tylko na poszyciach budynków, lecz również jako parapety okienne, okapy ogrodzeń.

Zwyczajowo budynki modernistyczne z początku XX w. opisywano jako „białe", co można interpretować jako „nowoczesne". Do takiego postrzegania architektury modernistycznej przyczyniły się publikacje czarno-białych fotografii w prasie branżowej. Przymiotnik odnoszący się do koloru miał też odróżniać architekturę dawną, z cegły, od nowoczesnej, kojarzonej z czystością i projektowanej zgodnie z nowymi zasadami higieny. W prasie pisano, kontrastując: „czerwony" Gdańsk, „biała" Gdynia etc. Obecne badania konserwatorskie nad materiałami jednoznacznie dowodzą, że architektura modernistyczna korzystała z materiałów o zróżnicowanej kolorystyce.

10. SZTUKA NA USŁUGACH ARCHITEKTURY

Saska Kępa to dzielnica, na której obszarze mieszka i pracuje wielu artystów, ludzi kultury. Część z nich ma tu swoje pracownie, o czym informują tablice umieszczone na budynkach. W zaułkach dzielnicy eksponowane są ich dzieła. Artystyczne dekoracje często były komponowane już na etapie planowania zabudowy.

Detale elewacji frontowej domów przy ul. Elsterskiej 3 oraz ul. Elsterskiej 10. Fot. W. Kmieć

Płaskorzeźba *Syrenka* na elewacji gmachu XXXV LO im. B. Prusa autorstwa Wojciecha Czerwosza. Fot. M. Majewski

Powojenny detal elewacji frontowej, ul. Katowicka 8a. Fot. M. Majewski

Płaskorzeźba *Plon* autorstwa Jerzego Jarnuszkiewicza. Fot. M. Majewski

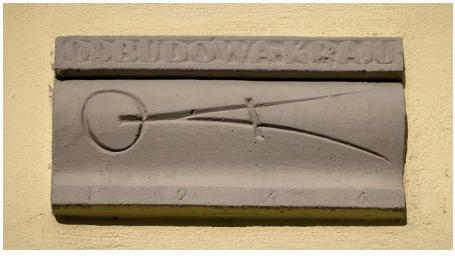
Rzeźby między budynkami osiedla im. Mikołaja Kopernika. Fot. M. Majewski

Instalacja *Ad Astra* na osiedlu im. Mikołaja Kopernika. Fot. M. Majewski

Płaskorzeźbione, polichromowane znaki zodiaku umieszczone przy wejściach do klatek schodowych osiedla im. Mikołaja Kopernika. Fot. M. Majewski

Osiedle im. M. Kopernika: mozaikowy zegar słoneczny i metaloplastyczna brama. Fot. M. Majewski

Schody oraz rzeźby w ogrodzie Doświadczalnej Pracowni Litografii, ul. Obrońców 28/30. Fot. W. Kmieć



Jeden z gmerków Biura Odbudowy Stolicy na domu przy ul. Katowickiej 8a. Fot. M. Majewski

Tabliczka numeracyjna domu przy ul. Katowickiej 9. Fot. K. Onisk

Dom i pracownia Jerzego Chojnackiego oraz Zofii i Wojciecha Czerwoszów przy ulicy Niekłańskiej. Fot. M. Działek / Festiwal Otwarte Mieszkania 2017, za: A. Klasura, *Pracownia Zofii i Wojciecha Czerwoszów oraz Jerzego Chojnackiego na Saskiej Kępie* [online], Varsavianista.pl

Jedyny zachowany drewniak na Saskiej Kępie, przy ul. Walecznych 37, jest świadkiem dawnej tradycji budownictwa tego terenu. Fot. W. Kmieć

Posesje przy ul. Dąbrowieckiej 28a i Krynicznej 26 – tło architektury Saskiej Kępy tworzą zalewające ją zielenią ogrody, wiele detali z budynków pojawia się w ich otoczeniu, w formie alejek, chodników, ogrodzeń. Fot. K. Onisk

Tekst i opracowanie: Katarzyna Onisk

Dom własny Bohdana Lacherta, ul. Katowicka 9. Fot. M. Majewski

Willa Brzezińskich przy ul. Obrońców 10, widok od strony ogrodu. Fot. M. Majewski

DOBRE PRAKTYKI, CZYLI JAK TO SIĘ ROBI

DOBRY PLAN MIEJSCOWY – DOBRE PRAKTYKI REALIZACYJNE

WSTĘP: OCHRONA ZABYTKÓW I PLAN MIEJSCOWY A POZWOLENIE KONSERWATORSKIE

Panuje powszechny pogląd, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) jest najlepszą podstawą projektowania i realizacji inwestycji z zakresu zabudowywania i zagospodarowania terenów nim objętych, w tym tych, na których obiekty architektoniczne, układy urbanistyczne i zespoły budowlane mają status zabytków. Dla przypomnienia, *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*[1] stanowi m.in., że: 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 […]".

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane[2] stanowi natomiast 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 […]". W art. 39.1. można przeczytać: „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 […]". W tym kontekście powstaje pytanie, czy każdy plan jest dostatecznie dobrą podstawą do właściwego projektowania i realizacji inwestycji budowlanych oraz tych ze sfery zagospodarowania terenów, a więc do dobrych praktyk realizacyjnych na terenach objętych takim planem. Każde „roboty budowlane", tzn. wznoszenie nowych budynków, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce[3] obiektów, które wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, powinny być szczegółowo uregulowane ustaleniami planu miejscowego, tzn.

---

[1] *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 art. 73.

[2] *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane*, Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414.

[3] *Ibidem*, art. 3 pkt 7.

zestawem tekstowych i graficznych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń. Z wielu względów – w szczególności z uwagi na zmiany odnośnych przepisów, zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o charakterze konserwatorskim – mpzp może stać się nieaktualny, chociaż zwykle nadal jest planem obowiązującym, a więc stanowi podstawę do projektowania zabudowy i zagospodarowania objętych nim terenów.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[4] (dalej pizp) zawiera m.in. następujące przepisy: art. 32.1.: „W celu oceny aktualności […] planów miejscowych […] prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium […]. 2. […] prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1 […] co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności […] planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność […] planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów […] art. 15 oraz art. 16 ust. 1", a także przepis art. 33.: „Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany […] planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. […] 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian".

Prezydenci m.st. Warszawy od wejścia w życie ustawy o pizp, w tym jej wyżej cytowanych przepisów, tylko dwukrotnie wykonywali analizy i oceny określone w art. 32.1., a Rada m.st. Warszawy dwukrotnie podjęła na ich podstawie uchwały określone w ww. art. 32.2. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy*[5] oraz aktualności planów miejscowych[6]. W obu tych uchwałach wyraźnie stwierdzono, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w trybie określonym przepisami *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*[7] wymagają aktualizacji. Do takich właśnie planów „wymagających aktualizacji" należy mpzp obszaru Saskiej Kępy[8], przyjęty uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXIII/2764/2006 z 19 października 2006 r. We wstępie do tej uchwały zawarta jest informacja, że plan został uchwalony (a więc i sporządzony) na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym[9]. Ów plan miejscowy jest nieaktualny nie tylko dlatego, że najwyraźniej nie jest zgodny z wymaganiami ww. przepisów art. 32.3. ustawy o pizp, lecz także dlatego, że nie spełnia wymagań przepisu art.

[4] *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717.
[5] *Studium* przyjęte uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/06 z 10.10.2006 r.
[6] Tj. uchwała nr XCIV/2809/2010 z 9.11.2010 r. oraz uchwała nr XIV/284/2015 z 9.07.2015 r.
[7] *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*, Dz.U. 1999 nr 15 poz. 139 ze zm.
[8] Zmiana miała na celu sprostowanie błędów w ww. uchwale, uchwałą Rady m.st. Warszawy nr VIII/139/2011 z 27.01.2011 r.
[9] Chociaż ustawa o pizp weszła w życie już 11.07.2003 r., to jej art. 85 ust. 2 dopuszczał finalizowanie wcześniej rozpoczętych procedur planistycznych na podstawie przepisów ustawy o zp.

9.4. (i in.) tej ustawy, dotyczących zgodności planu miejscowego z zapisami obowiązującego *Studium*. Istotne jest również to, że przy jego sporządzaniu nie zostały spełnione przepisy ówczesnego *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury* z 26 marca 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp[9], obowiązującego dopiero przy sporządzaniu planów na podstawie przepisów ustawy o pizp, w tym: §4.: „Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: […] 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków […] powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów […]".

DECYZJA O WPISIE SASKIEJ KĘPY DO REJESTRU ZABYTKÓW A PLAN MIEJSCOWY

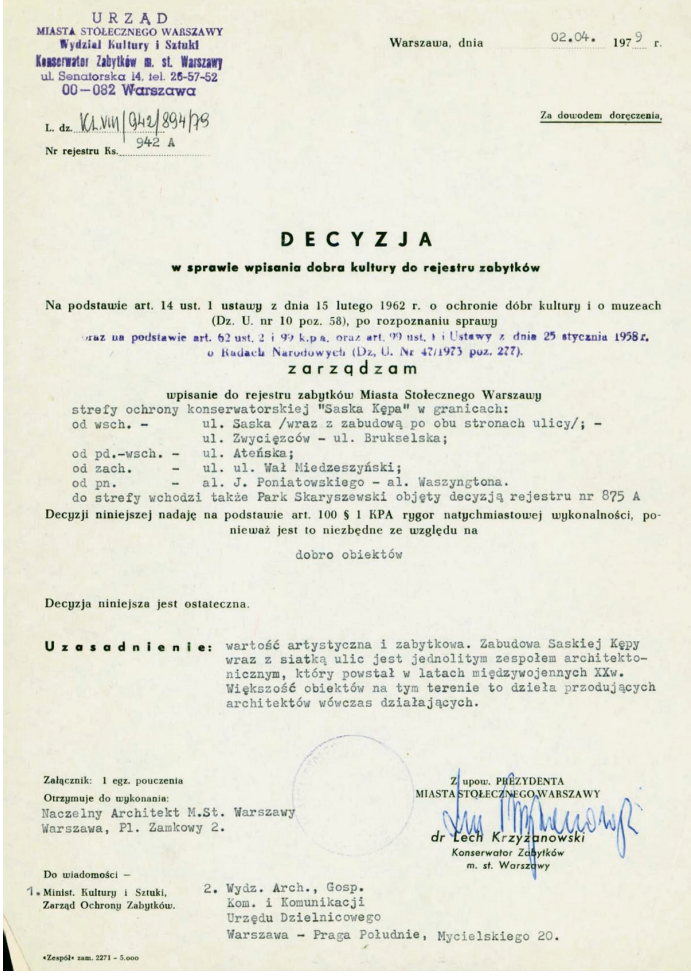
Na podstawie art. 14 ust. 1 *Ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury*[11] konserwator zabytków m.st. Warszawy wydał 2 kwietnia 1979 r. *Decyzję w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków Miasta Stołecznego Warszawy* – strefy ochrony konserwatorskiej „Saska Kępa"[12]. Decyzja nie ma załącznika graficznego, lecz w jej treści opisane są w sposób następujący granice owej strefy: „od wsch. – ul. Saska (wraz z zabudową po obu stronach ulicy) – ul. Zwycięzców – ul. Brukselska; od pd.-wsch. – ul. Ateńska; od zach. – ul. Wał Miedzeszyński; od pn. – al. J. Poniatowskiego – al. Waszyngtona. Do strefy wchodzi także park Skaryszewski objęty decyzją rejestru nr 875A". Konserwator nadał *Decyzji* tzw. rygor natychmiastowej wykonalności, uznając iż „jest to niezbędne, ze względu na dobro obiektów". Decyzja zawiera też lapidarne uzasadnienie o następującej treści: „[…] wartość artystyczna i zabytkowa. Zabudowa Saskiej Kępy wraz z siatką ulic jest jednolitym zespołem architektonicznym, który powstał w latach międzywojennych XX w. Większość obiektów na tym terenie to dzieła przodujących architektów wówczas działających". Aby zinterpretować to uzasadnienie i odpowiednio uściślić przedmiot ochrony wynikający z wpisu do rejestru zabytków w konsekwencji ww. *Decyzji*, należy przytoczyć odnośne przepisy ustawy o dobrach kultury: art. 4.: „Ochronie prawnej, przewidzianej w przepisach ustawy, podlegają następujące dobra kultury, zwane w ustawie «zabytkami»: 1) wpisane do rejestru zabytków […]" oraz art. 5.: „Pod względem rzeczowym przedmiotem ochrony mogą być w szczególności: 1) dzieła budownictwa, urbanistyki i architektury, niezależnie od stanu ich zachowania, jak historyczne założenia urbanistyczne miast i osiedli, parki […] budowle i ich wnętrza wraz z otoczeniem oraz zespoły budowlane o wartości architektonicznej […]".

---

[10] *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587.

[11] *Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury*, Dz.U. 1962 nr 10 poz. 48.

[12] Nr rejestru 942 A.



URZĄD
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Wydział Kultury i Sztuki
Konserwator Zabytków m. st. Warszawy
ul. Senatorska 14, tel. 26-57-52
00—082 Warszawa

L. dz. KZ.VIII/942/894/79
Nr rejestru Ks. 942 A

Warszawa, dnia 02.04. 1979 r.

Za dowodem doręczenia.

DECYZJA

w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. nr 10 poz. 58), po rozpoznaniu sprawy oraz na podstawie art. 62 ust. 2 i 99 k.p.a. oraz art. 99 ust. 1 i Ustawy z dnia 25 stycznia 1958 r. o Radach Narodowych (Dz. U. Nr 47/1973 poz. 277).

zarządzam

wpisanie do rejestru zabytków Miasta Stołecznego Warszawy
strefy ochrony konserwatorskiej "Saska Kępa" w granicach:
od wsch. – ul. Saska /wraz z zabudową po obu stronach ulicy/; – ul. Zwycięzców – ul. Brukselska;
od pd.-wsch. – ul. Ateńska;
od zach. – ul. ul. Wał Miedzeszyński;
od pn. – al. J. Poniatowskiego – al. Waszyngtona.
do strefy wchodzi także Park Skaryszewski objęty decyzją rejestru nr 875 A

Decyzji niniejszej nadaję na podstawie art. 100 § 1 KPA rygor natychmiastowej wykonalności, ponieważ jest to niezbędne ze względu na

dobro obiektów

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Uzasadnienie: wartość artystyczna i zabytkowa. Zabudowa Saskiej Kępy wraz z siatką ulic jest jednolitym zespołem architektonicznym, który powstał w latach międzywojennych XXw. Większość obiektów na tym terenie to dzieła przodujących architektów wówczas działających.

Załącznik: 1 egz. pouczenia
Otrzymuje do wykonania:
Naczelny Architekt M.St. Warszawy
Warszawa, Pl. Zamkowy 2.

Z upow. PREZYDENTA
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
dr Lech Krzyżanowski
Konserwator Zabytków
m. st. Warszawy

Do wiadomości –
1. Minist. Kultury i Sztuki, Zarząd Ochrony Zabytków.
2. Wydz. Arch., Gosp. Kom. i Komunikacji Urzędu Dzielnicowego Warszawa – Praga Południe, Mycielskiego 20.

«Zespół» zam. 2271 – 5.000

Decyzja w sprawie wpisania strefy ochrony konserwatorskiej „Saska Kępa" do rejestru zabytków, 2 kwietnia 1979 r.

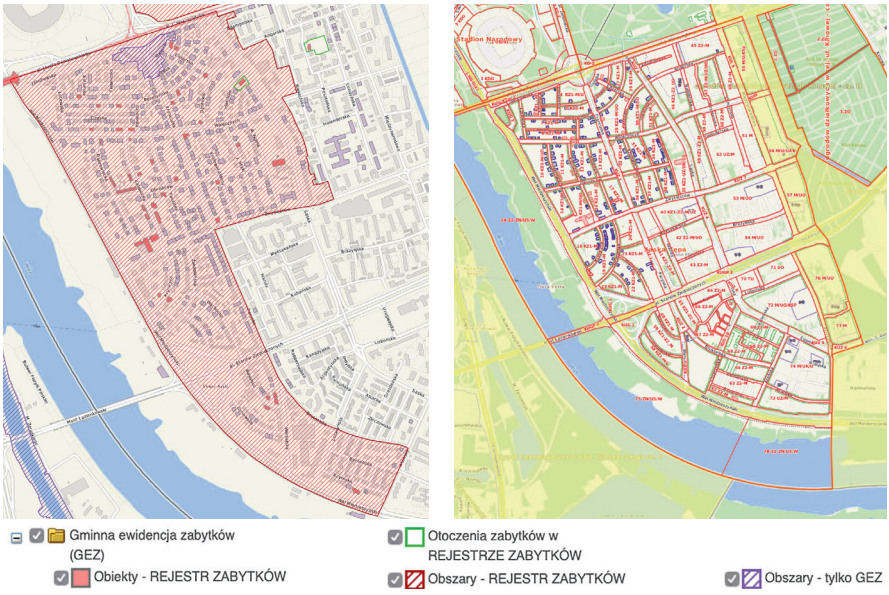
Pomimo że w uzasadnieniu *Decyzji* brak jest literalnych odniesień do przepisów ustawy o dobrach kultury, to uprawnionym jest wniosek, że – w ich rozumieniu – zabytkiem jest cała określona podanymi w *Decyzji* granicami „strefa ochrony konserwatorskiej «Saska Kępa»"[12] jako „zespół budowlany o wartości architektonicznej", czyli „zabudowa Saskiej Kępy wraz z siatką ulic" – „jednolity zespół architektoniczny", który „powstał w latach międzywojen-

[13] Dalej: strefa „SK".

nych XX w.". Natomiast co do statusu „większości obiektów na tym terenie" (tj. położonych w granicach strefy „SK"), w szczególności „dzieł przodujących architektów wówczas (tzn. w latach międzywojennych XX w.) działających", należy uznać, że jako „dzieła architektury" mogły zostać (i wiele zostało) uznane za zabytki odrębnymi decyzjami konsewatorskimi. Nie można jednak wykluczyć, że – zdaniem ówczesnego stołecznego konserwatora zabytków – realizacje późniejsze niż te z „lat międzywojennych XX w." wpisały się właściwie w charakter architektoniczno-urbanistyczny tej strefy, a więc w kwietniu 1979 r. jej zabudowa została uznana na mocy ww. *Decyzji* za „jednolity zespół architektoniczny". Ta „jednolitość" była także konsekwencją zabudowy realizowanej do ok. połowy lat 60. ub. wieku, zasadniczo według podziału funkcjonalnego, parcelacji, w gabarytach i skali ukształtowanych w „latach międzywojennych", w stylistyce form architektonicznych z tego okresu. Poniekąd potwierdza to plan miejscowy zawierający m.in. dwa wykazy, których zawartość wymaga aktualizacji. Jest to §16 o treści: „Plan wskazuje następujące obiekty lub zespoły objęte ochroną prawną dóbr kultury będące w rejestrze Służb Ochrony Zabytków", w którym opisano (metodą „adresową") 45 obiektów oraz tylko jeden mogący być uznany za „zespół" (ul. Peszteńska 12 – willa wraz z zielenią). Jest to także §17 o treści: „Plan wskazuje następujące obiekty będące w ewidencji właściwych Służb Ochrony Zabytków", w którym opisano (metodą „adresową") ok. 230 (nienumerowanych) obiektów. Zastanawiający jest brak literalnego odniesienia w planie do *Decyzji* o wpisie strefy „SK" do rejestru zabytków. I chociaż w tekście planu znajduje się m.in. następujący przepis ogólny: §3: „Ilekroć w uchwale jest mowa o: […] 27) zasięgu strefy ochrony koserwatorskiej oznaczonej symbolem KZ1, należy przez to rozumieć zasięg granic obszaru obejmujący tereny, obiekty lub grupy, zespoły obiektów będące w rejestrze Służb Ochrony Zabytków wraz z niezbędną otuliną ochrony krajobrazu kulturowego", to nie jest oczywiste, że ten zasięg jest tożsamy z granicami strefy „SK". Jednak inny przepis ogólny odnoszący się do rysunku planu umożliwia właśnie taką interpretację: §7: „Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami Planu, a mianowicie: […] 9) granice strefy ochrony prawnej Służb Ochrony Zabytków oznaczonej symbolem – KZ1 […]". W tymże §7 znajdują się także inne istotne zapisy: „12) obiekty zabytkowe o wartościach kulturowych – nakaz zachowania obiektów będących w rejestrze lub ewidencji Służb Ochrony Zabytków; 13) obiekty o wartościach kulturowych – wskazane na rysunku planu – objęte zakazem likwidacji […]".

Opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy aktualna „mapa miasta" w zakładce „zabytki" ilustruje prze-

strzenny zasięg strefy „SK” jako zabytku. Porównanie fragmentu tej mapy ze schematem rysunku planu (również dostępnym w BIP) unaocznia fakt objęcia planem obszaru znacznie większego niż strefa. Z tego prostego porównania widać także, że liczba zabytków (obiektów) w granicach strefy jest obecnie znacznie większa niż wskazanych w planie. W dostępnym w BIP *Aktualnym wykazie zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy* (z 20 kwietnia 2023 r.) znajduje się wpis[14] określający strefę ochrony konserwatorskiej „Saska Kępa” jako „układ urbanistyczny, zespół budowlany”. Natomiast w GEZ ujęty został[15] „układ urbanistyczny i zespół zabudowy ronda im. J. Waszyngtona” położony w granicach strefy.



Dwa fragmenty aktualnej „mapy miasta”, ilustrującej zasięg strefy „SK”, miejski serwis mapa.um.warszawa.pl (dostęp: 14.10.2023)

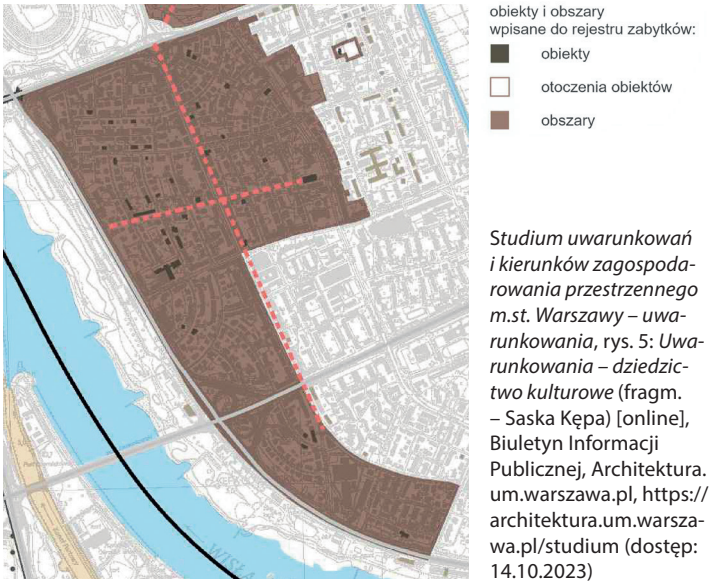
NOWA POLITYKA PRZESTRZENNA WARSZAWY A ZABYTKI SASKIEJ KĘPY

Wyłożony latem 2023 r. do publicznego wglądu projekt nowego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy*[16] to aktualne planistyczne zestawienie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego ze sfery dziedzictwa kulturowego, do którego odnosi się rysunek nr 5, z poniższym fragmentem:

[14] LP 3634, ID PPD06278.

[15] LP 3600, ID PPD26054.

[16] Obwieszczenie: *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy* [online], Biuletyn Informacji Publicznej, Architektura.um.warszawa.pl, https://architektura.um.warszawa.pl/studium (dostęp: 14.10.2023).



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – uwarunkowania, rys. 5: *Uwarunkowania – dziedzictwo kulturowe* (fragm. – Saska Kępa) [online], Biuletyn Informacji Publicznej, Architektura.um.warszawa.pl, https://architektura.um.warszawa.pl/studium (dostęp: 14.10.2023)

W tekście projektu nowego *Studium*[17] znajdują się następujące zapisy: „Rejestr zabytków prowadzony jest przez wojewódzkiego konserwatora zabytków w formie spisu zabytków nieruchomych, ruchomych i archeologicznych – pojedynczych lub stanowiących część obszarów i zespołów, a także samych zabytków obszarowych. Do zbioru obszarów wpisanych do rejestru zabytków należą: – wielkoprzestrzenne założenia urbanistyczne, – założenia urbanistyczne ulic i placów, – układy urbanistyczne zabudowy mieszkaniowej i zespoły budowlane osiedli mieszkaniowych […]. Do głównych wyzwań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków należą: […] 9. Objęcie ochroną planistyczną terenów z zabytkowymi układami urbanistycznymi i historycznymi obiektami, w szczególności rejonów historycznego centrum miasta".

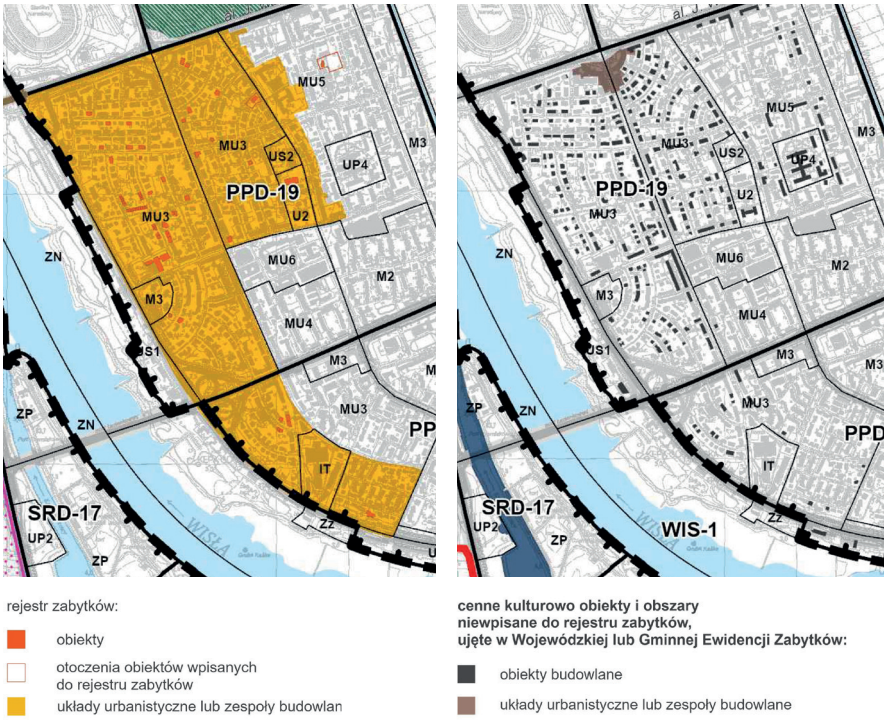
Natomiast na rysunkach projektu nowego *Studium* odrębnie przedstawiono „ochronę prawną"[18] i „ochronę planistyczną"[19], na których zwaraca także uwagę wydzielenie w granicach strefy pięciu różnych „terenów" funkcjonalnych, tj. dominującego obszarowo terenu MU3 (zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej) oraz terenów: M3 (wielkoskalowego osiedla modernistycznego), U2 (zabudowy usługowej), US2 (zabudowy usług sportu i rekreacji) i IT (obsługi miasta).

---

[17] *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy*, t. 1: *Uwarunkowania*, str. 460, 468 i 469.

[18] *Ibidem*, rys. nr 13.

[19] *Ibidem*, rys. nr 14.



Fragmenty dwóch rysunków projektu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – uwarunkowania*, po lewej rys. 13: *Dziedzictwo – ochrona prawna* (fragm.) oraz po prawej rys. 14: *Dziedzictwo – ochrona planistyczna* (fragm.) [online], Biuletyn Informacji Publicznej, Architektura.um.warszawa.pl, https://architektura.um.warszawa.pl/studium (dostęp: 14.10.2023)

W celu wyjaśnienia różnych wątpliwości, których nie rozstrzyga ani lapidarna *Decyzja* o wpisie strefy „SK" do rejestru zabytków, ani niejednoznacznie odnoszący się do niej obowiązujący plan miejscowy, a przede wszystkim w celu wdrożenia w granicach strefy „SK" dobrej praktyki realizacyjnej i – będącej dla niej podstawą – dobrej praktyki projektowej niezbędne jest podjęcie decyzji w ramach dobrej praktyki planistycznej, spójnej z aktualnie stanowioną w projekcie nowego *Studium* nową polityką przestrzenną Warszawy[20].

Potrzebę podjęcia takiej decyzji w postaci odpowiedniej uchwały Rady m.st. Warszawy wskazały już dwie wskazane wcześniej uchwały tej Rady[21]. Konieczność aktualizacji, a właściwie sporządzenia nowego mpzp, który zastąpiłby nieaktualny plan miejscowy (co najmniej na obszarze strefy „SK"), jest oczywista.

[20] Wg ustawy o pizp art. 9.1.: „W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej «studium». […] 4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych".

[21] Por. przypis 4.

W tekście projektu nowego *Studium*[22] zawarto natępujące rekomendacje, które należy traktować jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
„4.1.1. Formy ochrony prawnej zabytków, w tym m.in. [dość lapidarne – GAB]: 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków rekomenduje się ochronę gabarytów, formy architektonicznej i detalu architektonicznego, które stanowią o wartości kulturowej danego obiektu" oraz [bardzo obszerne – GAB]: „3) dla układów urbanistycznych lub zespołów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków[23] rekomenduje się:
a) zachowanie zabytkowego układu i kompozycji urbanistycznej, w tym historycznego rozplanowania zabudowy, zieleni, placów i ulic[24], a także osi kompozycji urbanistycznych i osi widokowych, b) zachowanie stylów i form architektonicznych charakterystycznych dla poszczególnych układów urbanistycznych lub zespołów budowlanych, c) w przypadku wymiany lub uzupełniania zabudowy dostosowanie gabarytów i formy architektonicznej nowej zabudowy do historycznego sąsiedztwa, d) zachowanie historycznego charakteru poszczególnych wnętrz urbanistycznych wyrażonego poprzez: skalę zabudowy, sylwety pierzei stanowiących obudowę wnętrz urbanistycznych, dominanty sprzężone z danym wnętrzem, przekroje ulic i placów oraz powiązania ulic istniejącymi przejazdami bramowymi w budynkach z podwórzami i wnętrzami kwartałów zabudowy, e) zachowanie i w miarę potrzeb wymianę lub uzupełnianie historycznych układów zieleni oraz dostosowanie projektowanej zieleni do charakteru i kompozycji danego układu urbanistycznego lub zespołu budowlanego, f) zachowanie historycznych elementów wyposażenia wnętrz urbanistycznych, g) stosowanie w zagospodarowaniu historycznych przestrzeni publicznych i niepublicznych rozwiązań dostosowanych do ich charakteru w zakresie: kompozycji, form i materiałów oraz rodzajów nawierzchni;
4.1.2. Formy ochrony planistycznej zabytków, w tym m.in.: 3) cenne kulturowo obiekty i obszary niewpisane do rejestru zabytków, ujęte w Wojewódzkiej [WEZ] lub Gminnej Ewidencji Zabytków [GEZ] […] 4. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem nr 14, cenne kulturowo obiekty i obszary niewpisane do rejestru zabytków, ujęte w WEZ lub GEZ [...]: 1) dla cennych kulturowo budynków i budowli […] nakazuje się ochronę gabarytów, formy architektonicznej i detalu architektonicznego, które stanowią o wartości kulturowej danego obiektu; 2) dla cennych kulturowo układów urbanistycznych lub zespołów budowlanych[25] […] a) nakazuje się zachowanie zabytkowego układu i kompozycji urbanistycznej, w tym historycznego rozplanowania zabudowy, zieleni, placów i ulic".

---

[22] *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego...*, t. 2: *Kierunki*, r. 4: *Dziedzictwo kulturowe budujące tożsamość*, 4.1.1: Formy ochrony prawnej zabytków, s. 187; 4.1.2: Formy ochrony planistycznej zabytków, s. 194.

[23] A zatem i dla strefy „SK".

[24] Podkreślenie GAB.

[25] A więc i dla układu urbanistycznego, i zespołu zabudowy ronda im. J. Waszyngtona położonego w granicach strefy.

Jednak zaniechanie dalszych prac nad sporządzeniem nowego *Studium*[26] i decyzja władz Warszawy o „skierowaniu całej energii na przygotowanie planu ogólnego" powodują, że powyższe zapisy można traktować wyłącznie informacyjnie. Istotne jest jednak to, że „ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności [m.in.]: j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w *Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* […] lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków"[27].

WYMAGANIA DLA NOWEGO PLANU MIEJSCOWEGO STREFY OCHRONY SASKIEJ KĘPY

Powyższe rekomendacje, w przypadku sporządzania mpzp obejmującego ww. zabytki, powinny zostać uwzględnione w planie w sposób odpowiadający wymaganiom określonym w *Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii* z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp[28], w przepisie §4: „Ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego formułuje się zgodnie z następującymi wymogami: […] 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków […] zawierają określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów". Uwzględnienie rekomendacji hipotetycznego nowego *Studium* dot. ochrony prawnej i planistycznej zabytków, przy sporządzaniu zgodnego z nimi (oraz oczywiście z dokumentacją konserwatorską dot. wpisów do rejestru zabytków oraz do GEZ m.st. Warszawy) mpzp obejmującego (co najmniej) strefę „SK", miałoby kluczowe znaczenie dla dobrej praktyki projektowej i realizacyjnej prowadzonej już na podstawie ustaleń takiego nowego planu. Jednak jego ewentualne sporządzenie jeszcze w zgodności z zapisami nadal obowiązującego *Studium*[29] oznacza konieczność uwzględnienia w nim zawartych (bardziej ogólnych od powyższych) „Wytycznych dotyczących określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego"[30]. Natomiast w ogólnie określonej (zmienionymi przepisami ustawy o pizp) zawartości przyszłego planu ogólnego miasta[31], który ma być wiążący przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono jedynie, że: „Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności: […] zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w mowa w *Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* […] lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków […]". Jeśli bowiem ustalenia dotyczące zasad

[26] Komunikat na stronie internetowej m.st. Warszawy z 9.08.2023 r., Architektura.um.warszawa.pl, https://architektura.um.warszawa.pl/-/nowe-studium-a-plan-ogolny (dostęp: 3.08.2023).

[27] Por. art. 13b zmienionej ustawy o pizp (Dz.U. 2023 poz. 977, 1506, 1597, 1688).

[28] *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Dz.U. 2021 poz. 2404.

[29] Por. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy* – ujednolicona forma Załącznika nr 1 do Uchwały nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z 10.10.2006 r. z wyróżnieniem zmian.

ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków będą w nowym planie miejscowym obejmującym strefę ochrony Saskiej Kępy odpowiednio (i dostatecznie szczegółowo) sformułowane, to wydanie pozwoleń konserwatorskich wymaganych cytowanymi na wstępie przepisami art. 39 *Prawa budowlanego* powinno wprost wynikać ze sprawdzenia zgodności dokumentacji projektowej z ustaleniami mpzp, w szczególności z ustaleniami „zawierającymi określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów". Właściwa praktyka konserwatorska w tym zakresie nie powinna polegać na indywidualnej (i często subiektywnej) interpretacji decyzji o wpisie do rejestru zabytków lub do GEZ, zwłaszcza w sytuacji ich lapidarności, takiej, jaka cechuje *Decyzję* w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków m.st. Warszawy strefy ochrony konserwatorskiej Saska Kępa. Właściwe wykorzystanie ww. *Decyzji* oraz związanej z nią dokumentacji historycznej i konserwatorskiej powinno mieć miejsce przy opracowywaniu projektu mpzp, uzgadnianego następnie „w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu"[32] przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powinno ono służyć precyzyjnemu określeniu przedmiotu ochrony prawnej przez sformułowanie szczegółowych ustaleń planu, tzn. „określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu miejscowego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów"[33], aby jednoznacznie z nich wynikało, jaki zakres działań budowlano-inwestycyjnych jest możliwy w odniesieniu do przedmiotu ochrony. W tym przypadku istotna jest jedna z cytowanych wyżej rekomendacji: „dla cennych kulturowo układów urbanistycznych lub zespołów budowlanych […] a) nakazuje się zachowanie zabytkowego układu i kompozycji urbanistycznej, w tym historycznego rozplanowania zabudowy, zieleni, placów i ulic". Powstaje jednak pytanie, co należy uznać za główną podstawę owego „historycznego rozplanowania" Saskiej Kępy.

ZNACZENIE *SZCZEGÓŁOWEGO PLANU ZABUDOWANIA TERENÓW SASKIEJ KĘPY* Z 1937 R. DLA DZISIEJSZEGO PLANOWANIA

Rezultatem wstępnej kwerendy archiwalnej przeprowadzonej przez arch. Grzegorza Mikę w lipcu 2022 r. było odnalezienie w Archiwum Państwowym w Warszawie odrysów fragmentów projektu *Szczegółowego planu zabudowania terenów Saskiej Kępy uchwalonego przez Kolegium Tymczasowego Zarządu Miejskiego w dniu 19 XI 1936 r.*, opracowanego w skali 1:2500 (poniżej przykładowe wycinki

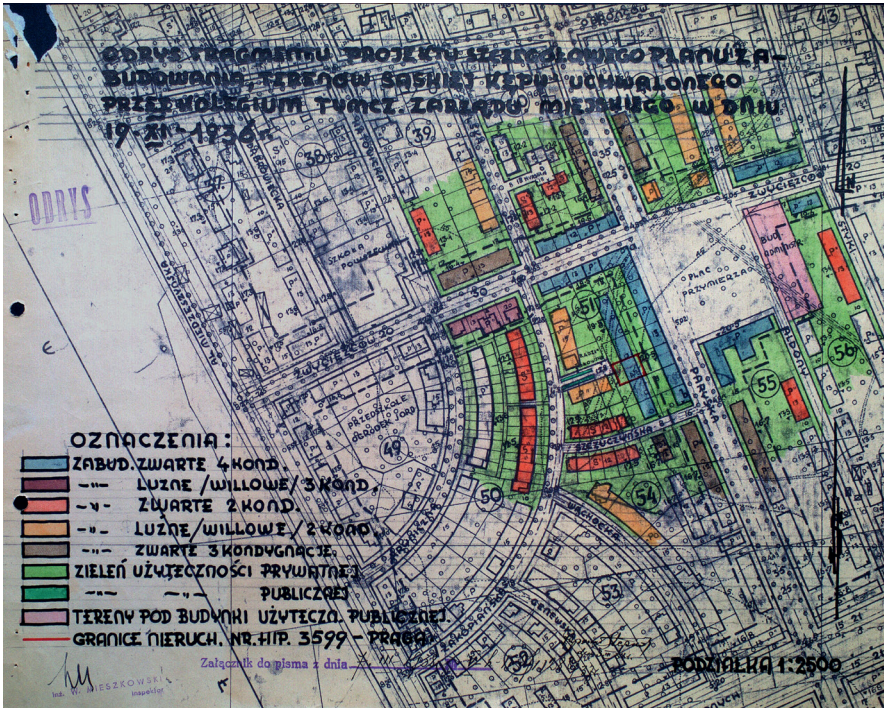
[30] Por. *ibidem*, s. 138.

[31] *Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, Dz.U. 2023 poz. 1688.

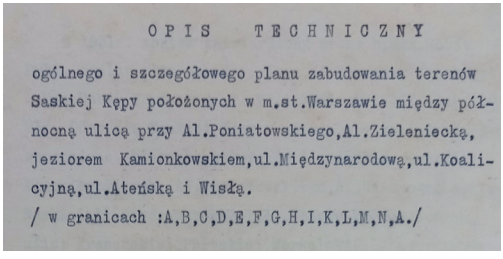
[32] Por. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym...*, art. 17 pkt 6b.

[33] *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii...*, §4 pkt 5.

ww. odrysów) oraz *Opisu technicznego ogólnego i szczegółowego planu zabudowania terenów Saskiej Kępy położonych w m.st. Warszawie między północną ulicą przy Al. Poniatowskiego, Al. Zieleniecką, jeziorem Kamionkowskiem, ul. Międzynarodową, ul. Koalicyjną, ul. Ateńską i Wisłą (w granicach: A,B,C,D,E,F,G,H,I,K,L,M,N,A).*



Odrys fragmentu projektu *Szczegółowego planu zabudowania terenów Saskiej Kępy uchwalonego przez Kolegium Tymczasowego Zarządu Miejskiego w dniu 19 XI 1936 r.,*
Archiwum Państwowe w Warszawie, Akta Nieruchomości m.st. Warszawy, sygn. 8894

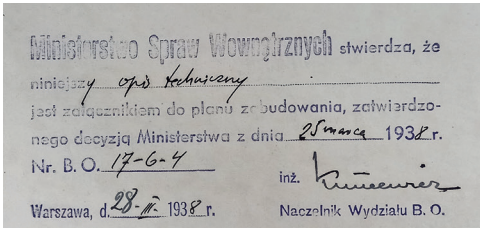


OPIS TECHNICZNY

ogólnego i szczegółowego planu zabudowania terenów Saskiej Kępy położonych w m.st.Warszawie między północną ulicą przy Al.Poniatowskiego,Al.Zieleniecką, jeziorem Kamionkowskiem,ul.Międzynarodową,ul.Koalicyjną,ul.Ateńską i Wisłą.
/ w granicach :A,B,C,D,E,F,G,H,I,K,L,M,N,A./

Nagłówek/tytuł *Opisu technicznego ogólnego i szczegółowego planu zabudowania terenów Saskiej Kępy położonych w m.st. Warszawie między północną ulicą przy Al. Poniatowskiego, Al. Zieleniecką, jeziorem Kamionkowskiem, ul. Międzynarodową, ul. Koalicyjną, ul. Ateńską i Wisłą (w granicach: A,B,C,D,E,F,G,H,I,K,L,M,N,A),*
Archiwum Państwowe w Warszawie, Akta Nieruchomości m.st. Warszawy, sygn. 8851

Historia zaplanowania Saskiej Kępy, które było istotne dla ukształtowania jej zabudowy jako „historycznego założenia urbanistycznego" – „zespołu budowlanego o wartości architektonicznej" – jest w sposób szczegółowy przedstawiona w *Opisie technicznym*, sporządzonym w Oddziale Projektów Działu Regulacji i Pomiarów Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie (z datą 30 czerwca 1937 r.), w którego kopii znajduje się stwierdzenie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, iż jest on „załącznikiem do planu zabudowania [Saskiej Kępy – GAB], zatwierdzonego decyzją Ministerstwa z dnia 25 marca 1938 r.".


Ministerstwo Spraw Wewnętrznych stwierdza, że niniejszy opis techniczny jest załącznikiem do planu zabudowania, zatwierdzonego decyzją Ministerstwa z dnia 25 marca 1938 r. Nr. B. O. 17-6-4

Warszawa, d. 28-III 1938 r. inż. [illegible] Naczelnik Wydziału B. O.

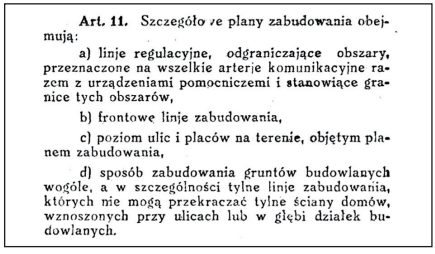
Pieczęć zatwierdzająca *Opis techniczny ogólnego i szczegółowego planu zabudowania terenów Saskiej Kępy położonych w m.st. Warszawie między północną ulicą przy Al. Poniatowskiego, Al. Zieleniecką, jeziorem Kamionkowskiem, ul. Międzynarodową, ul. Koalicyjną, ul. Ateńską i Wisłą (w granicach: A,B,C,D,E,F,G,H,I,K,L,M,N,A)*, Archiwum Państwowe w Warszawie, Akta Nieruchomości m.st. Warszawy, sygn. 8851

Istotne są także inne informacje dotyczące planowania Saskiej Kępy oraz treści finalnego *Planu zabudowania Saskiej Kępy* zawarte w treści *Opisu technicznego*: „Przerobiony obecnie w myśl zaleceń Min. Spraw Wewnętrznych ogólny i szczegółowy plan zabudowania został uzgodniony w krótkiej drodze z Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i uchwalony przez Kolegium Tymczasowego Zarządu Miejskiego dn. 28 września 1935 r. Nr KL 437/2093. Szczegółowy plan zabudowania Saskiej Kępy jest zgodny z prawomocnym ogólnym planem zabudowania miasta [tzn. z *Ogólnym planem zabudowania Warszawy M. Stol. Warszawy* w skali 1:10000, zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych 11 lipca 1931 r., zawierającym m.in. ogólny rysunek sposobu zabudowania terenów Saskiej Kępy – GAB] pod względem układu i szerokości głównych arterii […]. Na planie oznaczono osie ulic, chodniki oraz dane wysokościowe na większości skrzyżowań. Profile podłużne opracowano dla głównych arterii oraz ulic komunikacyjnych, zaś profile poprzeczne dla wszystkich typów ulic. […]".

Jak stwierdzono w *Opisie technicznym*: „sposób zabudowania Saskiej Kępy nie został zatwierdzony w ogólnym planie zabudowania miasta", jednak został on określony w zatwierdzonym *Planie zabudowania Saskiej Kępy*. Poniżej podano najistotniejsze stwierdzenia z tego zakresu zawarte w *Opisie technicznym*: „Powierzchnię działek, która może być zabudowana, określono przez odpowiednie wkreślenie na planie linii zabudowania: frontowej, tylnej i bocznych.

Określone w ten sposób pasy dopuszczalnej zabudowy mają szerokość 12-15 m […]. Celem zaakcentowania pewnych założeń planu (ulice handlowe) sposób zabudowy w pewnych częściach dzielnicy ustalono jako zwarty, względnie grupowy". W *Opisie technicznym* szczegółowo wyliczono ulice o tak ustalonym (także co do wysokości, zwykle trzech, czterech kondygnacji) sposobie zabudowania, w szczególności ważne ulice „obrzeżne" tego rejonu, tj. Zwycięzców, Paryską, al. Stanów Zjednoczonych oraz Wał Miedzeszyński. Dla ulic (mieszkaniowych) niewskazanych z nazwy *Opis techniczny* zawiera następujące zapisy: „Przy wszystkich pozostałych ulicach dzielnicy zaprojektowano zabudowanie o 2 kondygnacjach luźne, bliźniacze lub zwarte na pewnych odcinkach. Szczegółowe normy dotyczące sposobu zabudowania ujęte zostały na planie lub w oznaczeniach do planu zabudowania. Określono sposób krycia budynków (płaski lub stromy)".

Należy przy tym zaznaczyć, że zgodnie z ówczesnymi przepisami dot. planowania przestrzennego (urbanistycznego), tj. *Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej* [32], przez „plan (zabudowania)" (w przeciwieństwie do późniejszych przepisów, w szczególności *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym* i obowiązującej ustawy o pizp) rozumiano jego rysunek, który podlegał zatwierdzeniu, zaś „opis techniczny" był do tego rysunku „załącznikiem" (jak to można przeczytać w treści skopiowanej pieczęci Ministerstwa Spraw Wewnętrznych). *Rozporządzenie* zawierało szczegółowe wymagania dot. zawartości rysunków planów, w tym poniższe, dot. szczegółowych planów zabudowania (najistotniejsze w art. 11, 14 i 16).



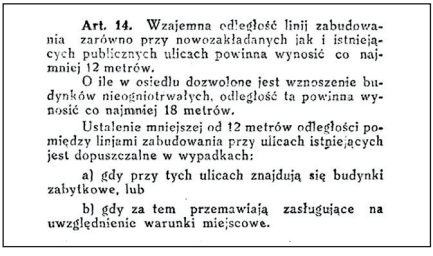
Art. 11. Szczegółowe plany zabudowania obejmują:

a) linje regulacyjne, odgraniczające obszary, przeznaczone na wszelkie arterje komunikacyjne razem z urządzeniami pomocniczemi i stanowiące granice tych obszarów,

b) frontowe linje zabudowania,

c) poziom ulic i placów na terenie, objętym planem zabudowania,

d) sposób zabudowania gruntów budowlanych wogóle, a w szczególności tylne linje zabudowania, których nie mogą przekraczać tylne ściany domów, wznoszonych przy ulicach lub w głębi działek budowlanych.



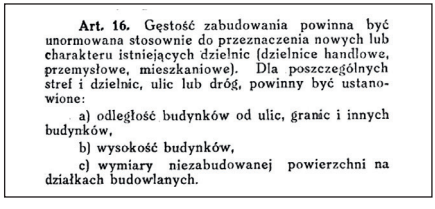
Art. 14. Wzajemna odległość linij zabudowania zarówno przy nowozakładanych jak i istniejących publicznych ulicach powinna wynosić co najmniej 12 metrów.

O ile w osiedlu dozwolone jest wznoszenie budynków nieogniotrwałych, odległość ta powinna wynosić co najmniej 18 metrów.

Ustalenie mniejszej od 12 metrów odległości pomiędzy linjami zabudowania przy ulicach istniejących jest dopuszczalne w wypadkach:

a) gdy przy tych ulicach znajdują się budynki zabytkowe, lub

b) gdy za tem przemawiają zasługujące na uwzględnienie warunki miejscowe.



Art. 16. Gęstość zabudowania powinna być unormowana stosownie do przeznaczenia nowych lub charakteru istniejących dzielnic (dzielnice handlowe, przemysłowe, mieszkaniowe). Dla poszczególnych stref i dzielnic, ulic lub dróg, powinny być ustanowione:

a) odległość budynków od ulic, granic i innych budynków,

b) wysokość budynków,

c) wymiary niezabudowanej powierzchni na działkach budowlanych.

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli, Dz.U. 1928 nr 23 poz. 202 (fragm.), źródło: eli.gov.pl

[20] *Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli,* Dz.U. 1928 nr 23 poz. 202.

Porównanie opisu granic strefy ochrony „SK" zawartego w *Decyzji* z umieszczonym w *Opisie technicznym planu zabudowania SK* opisem granic tego planu prowadzi do oczywistego wniosku, że obszar strefy ochrony „SK" (z wyjątkiem parku Skaryszewskiego) znajduje się w całości w granicach *Planu zabudowania SK*, ostatecznie zatwierdzonego decyzją Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z 25 marca 1938 r. Należy więc uznać, że to właśnie na podstawie tego *Planu* finalnie kształtowała się „zabudowa Saskiej Kępy wraz z siatką ulic" jako „jednolitego zespołu architektonicznego, który powstał w latach międzywojennych XX w.", mająca tak znaczącą „wartość artystyczną i zabytkową" także dlatego, że „większość obiektów na tym terenie to dzieła przodujących architektów wówczas działających". Zapewne to zadecydowało, że 2 kwietnia 1979 r. konserwator zabytków m.st. Warszawy wydał *Decyzję*, w której zarządził „wpisanie do rejestru zabytków Miasta Stołecznego Warszawy strefy ochrony konserwatorskiej «Saska Kępa»", podlegającej w konsekwencji w całości ochronie prawnej (po podjęciu tej *Decyzji* na podstawie przepisu art. 4 pkt 1 o dobrach kultury, a obecnie na podstawie przepisów art. 6 ust. 1 pkt 1b i c *Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*). Wobec lapidarności tej *Decyzji* należałoby oczekiwać od kolejnych właściwych konserwatorów, a obecnie od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że w kwestiach dotyczących spraw planistycznych i budowlanych związanych ze strefą ochrony „SK", w szczególności wymagających jego opinii (np. projektu nowego *Studium*), uzgodnień (np. projektu planu miejscowego), pozwoleń (w szczególności tych określonych przepisem art. 39.1. *Prawa budowlanego*) itp., ww. *Plan zabudowania SK* będzie istotną przesłanką rozważań merytorycznych, a w konsekwencji – rozstrzygnięć o charakterze formalnym. Wydaje się, że powinny one być co najmniej niesprzeczne z postanowieniami tego *Planu*, w tym z postanowieniami dotyczącymi poszczególnych elementów zabudowy i zagospodarowania w jego granicach w szczególności „dzieł przodujących architektów" działających w latach międzywojennych XX w., zrealizowanych w zgodności i na podstawie zapisów *Planu zabudowania SK*. Zapewne tego rodzaju podejście kierowało ówczesnym „właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków" przy uzgadnianiu przez niego (na podstawie przepisu art. 11 ust. 2 ustawy o dobrach kultury) projektu wymienionego we wstępie *Planu miejscowego SK*. W konsekwencji, przez określony w tekście *Planu miejscowego SK* w §3 pkt 27 „zasięg strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej symbolem KZ1 […] obejmujący tereny, obiekty lub grupy, zespoły obiektów będące w rejestrze Służb Ochrony Zabytków […]" należy rozumieć zasięg granic strefy ochrony „SK" określonych w ww. *Decyzji* (notabene: obejmujących obszar objęty w całości ww. *Planem zabudowania SK*).

WNIOSKI

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy, przyjęty uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXIII/2764/2006 z 19 października 2006 r., jest nieaktualny z wielu względów, także z racji zakresu i sposobu redagowania ustaleń dotyczących ochrony zabytków, w tym strefy ochrony „SK". Utrudnia to proces projektowania oraz realizacji inwestycji w granicach strefy, w szczególności ze względu na konieczność uzyskiwania pozwoleń konserwatorskich (określonych w art. 39.1. *Prawa budowlanego*), często niespójnych z ustaleniami tego planu miejscowego. Jego aktualizacja, a optymalnie sporządzenie nowego planu miejscowego, obejmującego co najmniej obszar strefy ochrony „SK", jest więc konieczna, bo wieloaspektowo rozumiana aktualność tego planu, zwłaszcza w odniesieniu do zakresu i sposobu zredagowania w nim ustaleń dotyczących wszystkich zabytków (w zgodności z przepisami określonymi w *Rozporządzeniu MRiT* w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp), warunkuje jakość praktyk projektowych i realizacyjnych na Saskiej Kępie.

Ze względu na to, że *Szczegółowy plan zabudowania terenów Saskiej Kępy* był istotny dla ukształtowania jej zabudowy jako „historycznego założenia urbanistycznego" – „zespołu budowlanego o wartości architektonicznej" – i obejmuje całą strefę ochrony „SK", to należy przeprowadzić szczegółową kwerendę archiwalną dla pozyskania całości tego *Szczegółowego planu...* Jego zapisy powinny być szczególnie wnikliwie analizowane przy formułowaniu ustaleń nowego mpzp oraz być istotną przesłanką (w sytuacji faktycznego zaniechania sporządzenia nowego *Studium*) do złożenia wniosków oraz konsultowania przyszłego planu ogólnego m.st. Warszawy. Pomimo ewidentnej pilności sporządzenia nowego mpzp Saskiej Kępy oczywistym jest, że powinien on być uchwalony w zgodności z odnośnymi zapisami nowego *Studium* lub odnośnymi ustaleniami planu ogólnego. Oczywiście *Szczegółowy plan zabudowania...* nie powinien być traktowany jako jedynie źródło wiedzy na temat ochrony i zachowania dziedzictwa kulturowego Saskiej Kępy. Należy uznać, że stanowi on genezę sposobu kształtowania układu i zabudowy w jej granicach, spójnego i jednolitego aż do ok. połowy lat 60., i że obecnie powinien być on istotnym punktem odniesienia przy ustalaniu ochrony w planie także dla obiektów zrealizowanych w tym okresie, a być może także późniejszych. Nie oznacza to jednak, że prace nad nowym planem dla Saskiej Kępy nie mogą być rozpoczęte na podstawie odpowiedniej uchwały Rady m.st. Warszawy jeszcze przed uchwaleniem nowego ogólnomiejskiego aktu planistycznego, wiążącego przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania prze-

strzennego. Im szybciej Saska Kępa zostanie objęta aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zawierającym w szczególności prawidłowo sformułowane, rzeczowe i kompletne ustalenia dotyczące ochrony zabytków, tym sprawniej będą przebiegać procesy projektowo-budowlane na jej obszarze, także takie, których głównym celem będzie ochrona dziedzictwa kulturowego ze sfery urbanistyki i architektury. Przecież plan miejscowy nie jest podstawą do projektowania wyłącznie nowych budynków, chociaż to właśnie ich realizacja może zarówno istotnie naruszyć, jak też wpisać się w wartości chronionego układu urbanistycznego Saskiej Kępy. Pozwoleń na budowę wymagają również znacznie mniejsze inwestycje: nadbudowy, dobudowy, przebudowy oraz niektóre remonty istniejących budynków. Wymagana, określona w przepisach szczegółowa treść ustaleń mpzp, uzgadniana w trakcie procedury planistycznej przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pozwala na sformułowanie konkretnych i szczegółowych wymagań ze sfery ochrony dziedzictwa urbanistycznego, architektonicznego i budowlanego, wraz ze sferą zagospodarowania terenów, w tym zielenią. Odpowiednia do wagi zagadnień konserwatorskich szczegółowość ustaleń planu miejscowego pozwoli na ograniczenie problemów w trakcie projektowania i uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę, a w szczególności uzyskiwania odnośnych pozwoleń konserwatorskich. Dobre praktyki w tym zakresie wymagają więc dobrej, aktualnej, szczegółowej i uwzględniającej historyczne wartości Saskiej Kępy podstawy planistycznej.

Grzegorz A. Buczek

Powyższy tekst został przekazany do Wydawcy przed wejściem w życie istotnych zmian w przepisach *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (a także m.st. Warszawy) mają przestać obowiązywać w 2026 r. Ich rolę mają przejąć strategie rozwoju (określające m.in. politykę przestrzenną) oraz plany ogólne (określające m.in. strefy planistyczne). Dlatego władze Warszawy zdecydowały o zaprzestaniu prac przy sporządzaniu nowego *Studium* i o skierowaniu całej energii na przygotowanie planu ogólnego. Poinformowano przy tym, że do sporządzenia planu ogólnego może zostać wykorzystana większość materiałów przygotowana na potrzeby nowego *Studium*. W tej sytuacji dla dobrego planowania Saskiej Kępy szczególnie istotne są poniższe przepisy zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: art. 13b: „Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności: […] j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w *Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* […] lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków" oraz art. 13a ust. 5: „Plan ogólny […] uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego". Z powyższego można wnioskować, iż niezbędny nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Saskiej Kępy będzie sporządzony dopiero po uchwaleniu planu ogólnego m.st. Warszawy i z uwzględnieniem jego ustaleń. Niestety, do jego wejścia w życie wszelkie decyzje o pozwoleniu na budowę będą wydawane na podstawie ustaleń nieaktualnego i niewystarczająco szczegółowego w zakresie ochrony zabytków planu miejscowego obszaru Saskiej Kępy z 2006 r. [GAB]

Panorama Saskiej Kępy od strony ulicy Międzynarodowej. Fot. M. Majewski

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 Saskiej Kępy oraz kwestie prawne dotyczące ochrony zabytków większej części dzielnicy. W rozdziale prezentujemy obiekty architektury poddane pracom remontowym, które potraktować można jako przykłady dobrych praktyk. Saska Kępa to dzielnica, której mieszkańcy oraz prowadzący tu działania inwestorzy w dużym stopniu mają świadomość wartości dziedzictwa architektonicznego obszaru i konieczności jego ochrony. 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.

I. PRACE REMONTOWE

1. Elewacje
- **1.1. Wykończenie tynkiem szlachetnym**
- **1.2. Użycie okładzin ceramicznych i kamiennych**
- **1.3. Wykończenie cegłą cementową**
- **1.4. Zachowanie detali rzeźbiarskich i sztukatorskich**
- **1.5. Balkony i loggie**
- **1.6. Zachowanie oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej**
- **1.7. Ocieplanie budynku**

2. Dachy i tarasy

II. NOWA ARCHITEKTURA

I. PRACE REMONTOWE

1. 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. 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 Saskiej Kępy występują głównie tynki szlachetne i mineralne, rzadziej okładziny klinkierowe, bardzo rzadko – okładziny kamienne. Większość zabytkowych obiektów architektonicznych Saskiej Kępy była wielokrotnie remontowana, dlatego obecnie często pierwotne tynki nie są 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, niszczy to jego walory estetyczne – zakrywa kolorowe kruszywo i powoduje spłaszczenie faktury. Trzeba podejmować próby zachowania oryginalnego tynku. Obowiązkowo trzeba odtworzyć detal, podziały oraz strukturę tynku.

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 ujednolicania 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 wnikających do ścian z gruntów i wód opadowych, zanieczyszczenia atmosferycznego spalania paliw stałych z fabryk, ze spalin samochodów, pyłu z ruchu kołowego, smółek czy sadzy.

1.1. 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, utrwalenie 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 przyczepności, odpryski i pęcherze, zabrudzenia, rozsadzanie.

1.2. UŻYCIE OKŁADZIN CERAMICZNYCH I KAMIENNYCH

• Okładziny ceramiczne

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.

• Okładziny z naturalnego kamienia

Istotny jest sposób obróbki kamienia, który nadaje charakter elewacji. Naprawa kamiennych elewacji powinna odbywać się przy udziale lub pod nadzorem konserwatora zabytków, o specjalizacji w zakresie konserwacji rzeźby i elementów architektury. Specjaliści potrafią rozpoznać i zanalizować użyty materiał skalny oraz dostosować odpowiednie metody czyszczenia i naprawy. Powinno się regularnie dbać o dobry stan zachowania elewacji kamiennej. Proste i tanie zabiegi, tj. mycie, w okresie od roku do kilku lat (w zależności od miejsca usytuowania budynku i gromadzenia się na nim nawarstwień w postaci brudu i kurzu), oraz ponowne zabezpieczanie powierzchni pozwolą uniknąć zniszczeń, a w następstwie wysokich kosztów konserwacji.

Na co należy zwrócić uwagę przy naprawie elewacji z okładzin kamiennych:

- kamienne elewacje ulegały licznym zniszczeniom podczas działań wojennych, a po wojnie naprawiano je, uzupełnia-

jąc zwykłymi zaprawami cementowymi lub malując kamień. **Należy zachować naturalny kamień i nie pokrywać go farbą!**
- ślady po działaniach wojennych trzeba zachować; zakres ich konserwacji i ewentualnego wyeksponowania powinien być indywidualnie ustalany;
- należy zachować ślady po narzędziach kamieniarskich w postaci pasków czy „drapania";
- ważny jest montaż okładzin kamiennych (niestety, nie są dokładnie rozpoznane techniki montażu w czasach modernizmu);
- wierzchnie warstwy płyt kamiennych powinny być piaskowane mechaniczne w celu usunięcia osadu smogu, kurzu, graffiti.

1.3. 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.

1.4. ZACHOWANIE DETALI RZEŹBIARSKICH I SZTUKATORSKICH

W budynkach Saskiej Kępy 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.

1.5. 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.

1.6. 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 szprosy oddziałują na całość kompozycji. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej we wszystkich budynkach na Saskiej Kępie, 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.

1.7. OCIEPLANIE BUDYNKU

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. Budynki zabytkowe, także te ujęte w GEZ, są zwolnione z obowiązkowego audytu-certyfikatu energetycznego, który obowiązuje od 2023 r.

Każda termomodernizacja musi być poprzedzona badaniem kamerą termowizyjną, a najlepiej audytem energetycznym. I dopiero na tej podstawie można zrobić właściwą, indywidualną termomodernizację. 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.

1 **Dom własny Bohdana Lacherta i dwa sąsiadujące z nim segmenty, ul. Katowicka 9/11/11a, arch. Bohdan Lachert i arch. Józef Szanajca, Stanisław Hempel (konstrukcja), 1928-1929, obiekt wpisany do rejestru zabytków (A-818, wpis z 9.06.1973)**
Przeprowadzano remonty indywidualne, wykonane przez mieszkańców poszczególnych segmentów, w różnych latach.

WYZWANIE:
Budynek jest realizacją spełniającą pięć zasad architektury Le Corbusiera (konstrukcja oparta na słupach, wolny plan, wolna elewacja, pasmowe okna, płaski dach z tarasami). Trzy segmenty stanowią spójną projektowo całość – konstruktywistycznego domu wspartego na słupach, z pasmowym układem okien i tarasem na płaskim dachu.
Dziś ta kompozycja jest nieczytelna, została zatarta w wyniku różnych remontów i adaptacji.
Na podstawie kwerendy zdjęć i projektów archiwalnych oraz badań konserwatorskich należy przywrócić dom do pierwotnego kształtu oraz opracować jeden dla wszystkich segmentów projekt remontu. Wyzwaniem jest zachowanie oryginalnych materiałów na elewacji, stolarki okiennej w parterze i na kondygnacjach (okna pasmowe) oraz spójnej balustrady na płaskim dachu.

ROZWIĄZANIA:
Jeden z segmentów ma zachowany oryginalny tynk na drugiej i trzeciej kondygnacji. Po przeprowadzeniu badań stratygraficznych powinno się zastosować podobny na wszystkich elewacjach.
Należy zachować i przywrócić pierwotne materiały, tj. szlachetne tynki modernistyczne na wszystkich elewacjach trzech segmentów.
Całe założenie powinno być spójne kolorystycznie, co uzyska się poprzez przywrócenie jednolitych materiałów na dwóch wyższych kondygnacjach oraz pierwotnych okładzin i struktur parterów.

Fot. M. Majewski

Należy zachować pierwotną okładzinę, podczas remontu wyłącznie umyć powierzchnię, osłabioną strukturę fugowania wzmocnić i uzupełnić ubytki zaprawą analogiczną jak oryginalna. Fot. M. Majewski

Charakterystyczne okno i stolarkę na południowej ścianie budynku należy zachować, ponadto trzeba przeprowadzić renowację oryginalnych materiałów i podziałów. Fot. M. Majewski

Płaski dach, który pełnił funkcję przestronnego tarasu, otoczony był prostą balustradą. Fot. M. Majewski

Fot. M. Majewski

41 **Dom wielorodzinny Feliksa Zatheya i Zofii Dyrdy, ul. Elsterska 10, architekt nieznany, ok. 1930 r., obiekt wpisany do rejestru zabytków (nr A-1348, wpis z 2.09.2016)**
Budynek przed remontem.

WYZWANIE:
Obiekt wymaga kompleksowego remontu po uprzedniej kwerendzie archiwalnej oraz zbadaniu stanu zachowania wszystkich elementów architektury. Należy opracować projekt remontu konserwatorskiego.

ROZWIĄZANIA:
Spod wtórnych, osypujących się tynków widać pierwotne opracowanie elewacji frontowej – tynkiem szlachetnym barwionym w masie z rytowaniem. Przed remontem niezbędne jest wykonanie badań stratygraficznych.
Fot. M. Majewski

Nad wejściem znajduje się płaskorzeźba z wizerunkiem Matki Boskiej z Dzieciątkiem, którą należy oczyścić i poddać konserwacji.
Fot. M. Majewski

4 Dom architekta Zbigniewa Pugeta, ul. Czeska 14, arch. Józef Szanajca, 1938 r., obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków (od 24.07.2012)
Budynek po remoncie.

WYZWANIE:
Wydobycie walorów estetycznych obiektu poprzez przywrócenie według pierwotnego projektu wyglądu elewacji. Podczas przeprowadzonego remontu zwrócono uwagę na ujednolicenie kolorystyki fasady.

ROZWIĄZANIA:
Ujednolicono kolorystycznie elewację poprzez oczyszczenie kamiennej okładziny (cokół) i zastosowanie jej z tynkami w kolorze piaskowca. Powierzchnię kamienia (piaskowca) oczyszczono, jego rustykalna faktura została zestawiona z szorstko opracowanym tynkiem dzielącym elewację na kwatery. Zachowano podziały na elewacji – żłobkowania.
Fot. M. Majewski

Przywrócono oryginalną kolorystykę, faktury tynków i kamienia na elewacji. To typowa dla Saskiej Kępy modernistyczna architektura – prosta forma bryły i gra płaszczyzn na elewacji frontowej zostały uzyskane poprzez zestawienie różnych okładzin (tynk wraz z kamieniem).
Fot. M. Majewski

42 Dom wielorodzinny, ul. Berezyńska 31, architekt nieznany, ok. 1937 r., obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków (od 24.07.2012)
Data remontu: 2014-2015 r. Budynek otrzymał Nagrodę im. Bohdana Lacherta i Józefa Szanajcy

Fot. W. Kmieć

WYZWANIE:
Przywrócenie pierwotnego wyglądu i kolorystyki budynku poprzez zachowanie oryginalnych materiałów i odtworzenie podziałów na elewacji.

ROZWIĄZANIA:
Poddano konserwacji cokół, zachowując okładzinę ceramiczną.
Prawdopodobnie budynek był pokryty tynkiem szlachetnym, obecnie warstwa fakturalnej wyprawy w inny sposób niż modernistyczne tynki podkreśla powierzchnię elewacji.

DOBRE ROZWIĄZANIA:
Należy zadbać o zachowanie kolorystyki i charakteru elewacji oraz pieczołowite odnowienie zachowanych detali – stolarki okiennej klatki schodowej.
W elewacji zachowano dawne kratki wentylacyjne.

Fot. M. Majewski

Fot. W. Kmieć

Fot. M. Majewski

Fot. M. Majewski

Fot. M. Majewski

43 Kamienica Anieli Landau, ul. Estońska 8, arch. Helena i Szymon Syrkusowie, 1935-1936, obiekt wpisany do rejestru zabytków (nr A-942, wpis z 2.04.1979)
Budynek po remoncie.

WYZWANIE:
Zachowanie charakteru budynku o cechach architektury funkcjonalnej, z typową dla Saskiej Kępy elewacją licowaną kamieniem, która kontrastuje z gładkimi, pozbawionymi detali górnymi kondygnacjami.
Okna lokali mieszkalnych są pasmowe (dwuskrzydłowe), od strony ogrodu to okna dwuskrzydłowe czterodzielne, okna klatki schodowej – w pionowych pasach tzw. żyletkowe oraz w typie porte-fenêtre – nie należy zmieniać ich podziałów.
Górne kondygnacje wysunięte są poza lico budynku.
Fot. M. Majewski

ROZWIĄZANIA:
Podczas remontu okna zostały wymienione na nowe okna PCV, z zachowaniem podziałów, jednak obecnie mają one grubsze przekroje, co zaburza proporcje budynku.
Partie przyziemia (cokołu) oblicowano na wszystkich elewacjach kamieniem granitowym; należy uzupełnić ubytki tym samym materiałem. Fot. M. Majewski

8 Domy szeregowe Kolonii Łaskiego, ul. Obrońców 5-23 róg Katowicka, róg Dąbrowiecka, arch. Władysław Gall, 1925-1926, obiekty wpisane do rejestru zabytków (ul. Obrońców 5: nr A-957, wpis z 13.06.1979; ul. Obrońców 7: nr A-958, wpis z 13.06.1979; ul. Obrońców 9: nr rej. A-959, wpis z 13.06.1979; ul. Obrońców 11: nr A-960, wpis z 13.06.1979; ul. Obrońców 13: nr A-978, wpis z 13.06.1979; ul. Obrońców 15: nr A-962, wpis z 13.06.1979; ul. Obrońców 17: nr A-963, wpis z 13.06.1979; ul. Obrońców 19: nr A-964, wpis z 13.06.1979; ul. Obrońców 21: nr A-965, wpis z 13.06.1979; ul. Obrońców 23: nr A-966, wpis z 13.06.1979; ul. Dąbrowiecka 18-28: odpowiednio nr A-944, A-945, A-972, A-946, A-947 i A-948, wpis z 13.06.1979; ul. Katowicka 17-23: odpowiednio nr A-954, A-982, A-982 i A-955, wpis z 13.06.1979)

WYZWANIE:
Kolonia stanowiła pierwszy w Polsce przykład użycia żużlobetonu. Mimo zastosowania nowoczesnego materiału budowlanego budynki zrealizowano w bardzo tradycyjnej formie jako neoklasycystyczne, nawiązujące do tzw. stylu dworkowego. Na elewacjach narożnych znajdują się balkony z tralkowymi balustradami. Należy zachować charakter całości założenia szeregowej zabudowy willowej. Projekt remontu powinien być spójny i obejmować opracowanie programu remontu konserwatorskiego dla wszystkich elewacji frontowych budynków z ujednoliceniem kolorystyki, zachowaniem lub przywróceniem pierwotnych materiałów wykończeniowych, renowacji detali. Przedogródki, pierwotnie niegrodzone, powinny być obsadzone i utrzymane w ten sposób, by nie zasłaniały zielenią budynków. **Należy przeprowadzić pilne prace konserwatorskie i renowację kartusza z herbem Jana Łaskiego: Korab i datą budowy „1926"!**

ROZWIĄZANIA:
Wiele okien w różnych budynkach zostało wymienionych, przy zastosowaniu metody naklejania szprosów w celu imitowania pierwotnych podziałów. Wymiana stolarki powinna być przeprowadzona po uprzednim zbadaniu jej stanu zachowania, oryginalne okna skrzynkowe są cennym elementem i detalem budynku. Podobnie warto zastanowić się nad pozostawieniem oryginalnej stolarki drzwi, a w przypadku wymiany drzwi na nowe – zastosować podobne formy.
Historyzujące detale trzeba poddać renowacji i przywrócić do pierwotnego stanu.
Obecnie wiele z nich nie istnieje – zostały usunięte w wyniku remontu elewacji budynków Kolonii.
Nie powinno się stosować termomodernizacji styropianem.

DOBRE ROZWIĄZANIA:
Ujednolicono kolor elewacji różnych segmentów, zachowano detale w postaci kwietników, na dachach, daszkach wejściowych i parapetach odtworzono dachówkę ceramiczną.

ul. Obrońców 9-11. Fot. W. Kmieć

ul. Obrońców 13-15. Fot. W. Kmieć

ul. Obrońców 13-15. Fot. W. Kmieć

Należy zachować lub przywrócić detale, tj. kwietniki

ul. Dąbrowiecka 18. Fot. W. Kmieć

ul. Dąbrowiecka 28. Fot. W. Kmieć

ul. Dąbrowiecka 26. Fot. W. Kmieć

44 Dom czynszowy Edwarda i Jana Ordowskich, ul. Berezyńska 28, arch. Józef Szanajca i Bohdan Lachert, 1936-1937, obiekt wpisany do rejestru zabytków (nr A-1361, wpis z 9.09.2016)
W 2020 r. przeprowadzono remont. Pod nadzorem konserwatorskim wyremontowano: klatkę schodową, stolarkę okienną i drzwiową oraz posadzkę.

Fot. M. Majewski

WYZWANIE:
Przeprowadzenie kompleksowego, konserwatorskiego remontu całej elewacji. Przed planowanym remontem elewacji niezbędne jest wykonanie badań stratygraficznych w celu dokładnego rozpoznania pierwotnego wystroju elewacji.

ROZWIĄZANIA:
Dla budynku został opracowany program remontu galerii oraz detali w elewacji (stolarka okienna i drzwiowa). Dobrą praktyką jest etapowanie prac remontowych i rozpoczęcie działań od najbardziej pilnych, m.in. w zakresie konstrukcji okna klatki schodowej.

Fot. W. Kmieć

Podczas remontu odtworzono balustrady w galeriach, zachowując pierwotną kolorystykę, przywrócono pierwotny stan mosiężnych okuć i okrągłego okienka zw. bulajem.

Fot. W. Kmieć

Schody wykonane są z białego lastrika, z bardzo drobnym ziarnem z grysu marmurowego; zostały oczyszczone z wieloletnich nawarstwień, jak też uzupełniono ubytki specjalnie dobraną mieszanką mineralno-żywiczną.

Wymieniono elementy konstrukcyjne mocno skorodowanych stalowych ram okiennych po renowacji i przywrócono kolorystykę pierwotną, zachowano oryginalne szyby wykonane z grubego, zbrojonego siatką metalową szkła.

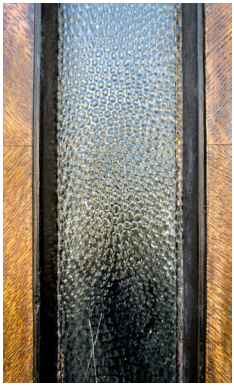
Fot. M. Majewski

Spod wtórnych, osypujących się tynków widać wcześniejsze, pierwotne opracowanie elewacji frontowej, m.in. cegłą cementową. Fot. K. Onisk

45 Budynek wielorodzinny, ul. Walecznych 16, arch. Marian Lalewicz, 1936 r., obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków (od 24.07.2012)
W 2018 r. przeprowadzono remont, inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa Walecznych 16.

WYZWANIE:
Remont elewacji z zachowaniem pierwotnych podziałów i kolorystyki. Fot. M. Majewski

ROZWIĄZANIA:
Renowacja budynku z zachowaniem jego pierwotnej kolorystyki, stolarki okiennej klatki schodowej oraz drzwi wejściowych. Podział elewacji – zachowanie rytmu poprzez zróżnicowanie materiałów: klinkieru oraz gładkiej powierzchni tynku.



Zachowano oryginalne drzwi klatki schodowej. Fot. M. Majewski

24 Willa Brzezińskich, ul. Obrońców 10, arch. Piotr Kwiek, 1936-1937, budynek w strefie ochrony konserwatorskiej „Saska Kępa"' (nr 942, od 2.04.1979), ujęty w gminnej ewidencji zabytków (od 24.07.2012) W 1950 r. obiekt został przebudowany na potrzeby przedszkola.
W ramach przeprowadzonego remontu przywrócono willę do stanu według pierwotnego projektu.

Fot. M. Majewski

WYZWANIE:
Willa jest przykładem modernistycznej architektury rytmów i form geometrycznych. Bryła budynku – poprzez zastosowanie różnych wysokości, cofnięć poszczególnych części względem siebie – sprawia wrażenie dynamicznej, znajdującej się „w ruchu". W efekcie remontu doszło do przywrócenia i wydobycia walorów architektury funkcjonalnej nawiązującej do holenderskiego neoplastycyzmu grupy De Stijl.

ROZWIĄZANIA:
Pozostawiono i poddano renowacji wszystkie detale: geometryczne figury – koła i prostokąty występujące jako ciągi otworów w betonowych balustradach balkonów i na elewacji oraz kwadraty w posadzce. Zachowano daszki nad tarasem i głównym wejściem do budynku oraz podziały elewacji frontowej za pomocą wąskiej pionowej ścianki z owalnym otworem. W rezultacie remontu doprowadzono do wydobycia efektu plastycznego i kinetycznego architektury modernistycznej opartej na wyważonych proporcjach i rytmie detali.
Fot. M. Majewski

35 Osiedle Saska Kępa I, teren pomiędzy ulicami Angorską, Międzynarodową, Zwycięzców i Niekłańską, arch. Arnold Majorek z zespołem, l. 1957-1960

Fot. M. Majewski

WYZWANIE:
Cztery – z zespołu siedmiu obecnych na tym osiedlu – powtarzalne budynki. Każdy typ powtórzony jest czterokrotnie, w czterech minikwartałach otaczających podwórka. Należy opracować program remontu dla całego układu osiedla. Konieczne jest przywrócenie pierwotnego wyglądu i kształtowania płaszczyzny ceglanej elewacji bloków. Wizualny podział elewacji podkreślony został podłużnymi pasami jasnego tynku, przecinającymi elewacje.

ROZWIĄZANIA:
W wyniku ocieplania budynków (termomodernizacji) zasłonięto cegłę na elewacji. Należy przywrócić stan według pierwotnego projektu.
Fot. M. Majewski

Fot. M. Majewski

46 Bloki osiedla Saska Kępa I, ul. Londyńska 6-14, teren pomiędzy ulicami Angorską, Międzynarodową, Zwycięzców i Niekłańską, arch. Arnold Majorek z zespołem, l. 1957-1960, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (od 24.07.2012). W różnych latach spółdzielnia przeprowadziła remonty; w 2015 r. wykonano remont związany z termomodernizacją.
Fot. M. Majewski

WYZWANIE:
Bloki, które łączą w sobie cechy architektury socrealistycznej i modernizmu, nawiązują do przedwojennej architektury Saskiej Kępy, kontynuują tradycje stosowania na elewacji okładziny kamiennej zestawionej z gładką powierzchnią tynku. Ta różnorodność wpływa na tektonikę bryły budynku; nie należy jej niszczyć podczas remontów i termomodernizacji.

ROZWIĄZANIA:
Podczas remontu przeprowadzono docieplenie górnej kondygnacji budynków i wymieniono obróbkę blacharską. Zachowano oryginalną kolorystykę górnej elewacji i detali – balustrad balkonów w kolorze zielonym. Podczas docieplenia styropianem zmieniły się proporcje architektury.

36 Osiedle Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Kultury, ul. Francuska 47, ul. Francuska 49, ul. Finlandzka 12, arch. Tadeusz Zieliński, 1959-1965, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków wraz z obiektami przy ul. Francuskiej 52 i al. Waszyngtona 2b jako układ urbanistyczny i zespół budowlany ronda im. J. Waszyngtona (od 24.07.2012)
Budynki po remoncie. Fot. W. Kmieć

WYZWANIE:
Budynki oparte na rzucie łuku, tworzą „bramę" do ulicy Francuskiej, stylistycznie nawiązują i są kontynuacją modernistycznej architektury Saskiej Kępy. Należy zachować ich charakter, przeprowadzić spójny plan i projekt remontu dla całości założenia, nie tylko dla wybranych domów mieszkalnych i lokali usługowych. Na wszystkich elewacjach powinien być zachowany detal z szarej cegły, a od frontu ciąg okien pasmowych.

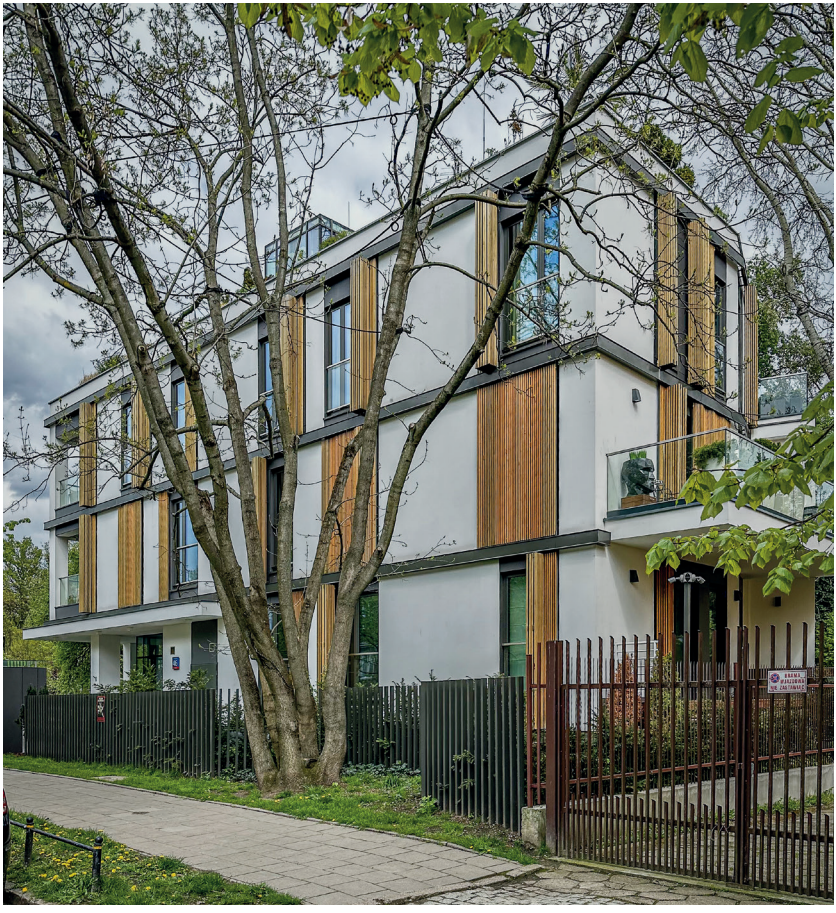
2. DACHY I TARASY

24 **Willa Brzezińskich, ul. Obrońców 10, arch. Piotr Kwiek, 1936-1937, budynek w strefie ochrony konserwatorskiej „Saska Kępa" (nr 942, od 2.04.1979), ujęty w gminnej ewidencji zabytków (od 24.07.2012).** W 1950 r. obiekt został przebudowany na potrzeby przedszkola. W ramach przeprowadzonego remontu przywrócono willę do stanu według pierwotnego projektu. Fot. M. Majewski

WYZWANIE:
Willa jest przykładem modernistycznej architektury rytmów i form geometrycznych. Bryła budynku – poprzez zastosowanie różnych wysokości, cofnięć poszczególnych części względem siebie – sprawia wrażenie dynamicznej, znajdującej się „w ruchu". W efekcie remontu doszło do przywrócenia i wydobycia walorów architektury funkcjonalnej nawiązującej do holenderskiego neoplastycyzmu grupy De Stijl. Fot. M. Majewski

II. NOWA ARCHITEKTURA

47 **Budynek wielorodzinny, ul. Berezyńska 46, arch. Atelier 3 Girtler & Girtler, Inwestor: Leosepte, realizacja: 2019 r.**
Forma budynku nawiązuje do modernistycznej zabudowy Saskiej Kępy. Skala i wysokość bryły nie naruszają zastanego tu układu urbanistycznego. Elewacje w jasnej kolorystyce (tynk w kolorze białym, panele w kolorze ciemnoszarym i ażurowe drewniane detale) również wpisują się w okoliczny krajobraz architektoniczny. Na dachu został zaprojektowany użytkowy taras z ogrodem dostępny dla mieszkańców poprzez przeszkloną windę i kręte schody tarasowe.
Fot. M. Majewski



48 Budynek wielorodzinny, ul. Lipska 10, arch. Sylwester Wójcik, inwestor: Temporia sp. z o.o., realizacja: 2019 r.
Prosta bryła nowego budynku współczesną formą nawiązuje do modernistycznej architektury Saskiej Kępy i wpisuje się w kontekst ulicy. Na elewacji użyto piaskowiec – kamień występujący w sąsiednich budynkach. Fot. W. Kmieć

Tekst i opracowanie: Katarzyna Domagalska

Willa Witolda Kiltynowicza z 1936 r. według projektu Heleny i Szymona Syrkusów, ul. Katowicka 26. Fot. M. Majewski

DOTACJE, CZYLI REMONT ZGODNY ZE SZTUKĄ KONSERWATORSKĄ

Za stan zachowania zabytku zawsze odpowiada właściciel. Choć posiadanie zabytkowego obiektu niesie za sobą szereg przywilejów (m.in. 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 nakłada także na właściciela obowiązek przeprowadzania w obiekcie kosztownych prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych, które pozwolą zachować go w jak najlepszym stanie.

Dbanie o zabytek leży nie tylko w interesie właściciela, lecz także w interesie społecznym. Ze względu na ten fakt osoba fizyczna, jednostka samorządu terytorialnego lub inna jednostka organizacyjna będąca właścicielem zabytku wpisanego do rejestru 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 celowej[1]. Finansowanie zabytków w Polsce 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.

BUDYNEK MUSI BYĆ INDYWIDUALNIE WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB FIGUROWAĆ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (GEZ)

Warunkiem koniecznym do uzyskania dotacji jest potwierdzenie, że obiekt ma zabytkowy charakter, choć nie na każdy zabytek można uzyskać dotację.

Zgodnie z art. 7 *Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* za formy ochrony uznaje się:
1. wpis do rejestru zabytków;

[1] *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 art. 73.

1a. wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
2. uznanie za pomnik historii;
3. utworzenie parku kulturowego;
4. ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

W ramach wyżej wymienionych form ochrony dotacji udziela się dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków – ale wpisanych indywidualnie, a nie jako element zespołu budowlanego lub układu urbanistycznego.

Choć gminna ewidencja zabytków nie jest uznawana za formę ochrony w rozumieniu *Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, to ze względu na podstawy prawne, wynikające z zapisów prawa budowlanego, które pozwalają konserwatorowi uzgadniać pozwolenia na rozbiórkę i budowę obiektów, jednostki samorządowe mogą dotować prace przy obiektach włączonych do gminnej ewidencji zabytków. W Warszawie taką instytucją jest Rada m.st. Warszawy poprzez Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków.

NALEŻY WCZEŚNIEJ PRZYGOTOWAĆ DOKUMENTACJĘ I EWENTUALNE POZWOLENIA NA PLANOWANE PRACE

Przed złożeniem wniosku o dotację należy przygotować wymaganą, stosowną dokumentację projektową, zazwyczaj projekt budowlany wraz z programem prac konserwatorskich. Projekt ten musi być uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków – w przypadku Warszawy z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – a na jego podstawie musi być wydane pozwolenie na budowę. W przypadku budynku wpisanego indywidualnie do rejestru zabytków MWKZ wydaje decyzję pozwalającą na przeprowadzenie planowanych prac, a w przypadku obiektów ujętych w GEZ organ administracji architektoniczno-budowlanej zwróci się sam o uzgodnienie do wojewódzkiego konserwatora zabytków. Do większości wniosków o dotację dołącza się skany koniecznych pozwoleń, a ich brak jest błędem formalnym, który obniża punktację za wniosek i ostatecznie uniemożliwia podpisanie umowy dotacyjnej. Dotacji na obiekty w GEZ udzielają jedynie samorządy. Organem, który udziela dotacji na warszawskie zabytki, jest RADA M.ST. WARSZAWY poprzez Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków (BSKZ). Trzeba pamiętać, że przed przystąpieniem o dotację na warszawski zabytek do BSKZ należy wystąpić wcześniej o opinię, w której organ ten wypowie się, czy planowane

prace, które niejednokrotnie nie wymagały uzgodnień z konserwatorem, mogą zostać współfinansowane z dotacji samorządowej.

PRACE, NA KTÓRE PRZYZNAWANE SĄ DOTACJE, MOGĄ BYĆ PODZIELONE NA ETAPY

Zakres prac koniecznych do wykonania często jest bardzo szeroki, dlatego warto pamiętać, że prace te, w ramach jednego pozwolenia konserwatorskiego i pozwolenia na budowę, można podzielić na etapy i wykonywać je na przestrzeni kilku lat. Można wtedy wnioskować o dotację na kontynuację rozpoczętych prac przez kilka kolejnych lat, co jest dobrze widziane i punktowane.

PRACE PLANOWANE MUSZĄ ZOSTAĆ PRZEPROWADZONE W CIĄGU JEDNEGO ROKU, A WŁAŚCIWIE W CIĄGU KILKU MIESIĘCY

W zależności od instytucji przyznającej dotację dofinansowanie będzie mogło obejmować prace przeprowadzone w roku złożenia wniosku o jej udzielenie lub prace przeprowadzone w roku następującym po roku jego złożenia.

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

Zazwyczaj wnioski o dotacje składa się jesienią, wyniki konkursów dotacyjnych podawane są wiosną, a do prac można przystąpić po podpisaniu umowy dotacyjnej wiosną, latem lub w skrajnych przypadkach jesienią. Prace muszą się skończyć przed końcem roku (zazwyczaj w październiku), bo do końca roku kalendarzowego beneficjent ma obowiązek rozliczyć dotację. Zatem czasu na faktyczne roboty budowlane pozostaje niewiele – kilka miesięcy lata i jesieni. Należy o tym pamiętać w chwili decyzji o zakresie prac. Może się okazać, że zbyt szerokiego zakresu prac nie da się wykonać w tak krótkim terminie. Ważne: nie wolno przystąpić do realizacji zadania przed podpisaniem umowy dotacyjnej.

WNIOSKOWANA DOTACJA ZAZWYCZAJ NIE MOŻE PRZEKRACZAĆ 50% NAKŁADÓW

Dotacja udzielana jest w wysokości do 50% nakładów koniecznych na wykonanie wymienionych w *Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* działań. Jej wysokość może zostać zwiększona do 100% nakładów (w przypadku dotacji z Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego), jeżeli zabytek ma wyjątkową wartość historyczną, artystyczną lub naukową lub gdy wymagane jest przeprowadzenie złożonych pod względem technologicznym prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych.

Dotację w wysokości powyżej 50% kosztów można także uzyskać, kiedy stan zachowania zabytku wymaga niezwłocznego przeprowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych.

Należy przy tym pamiętać, że dotacje zazwyczaj nie są udzielanie we wnioskowanej wysokości i wkład własny beneficjenta może okazać się wyższy. Warto mieć zabezpieczone środki własne lub z innych źródeł, które pozwolą na przystąpienie do realizacji działań przy mniejszym niż planowany udziale dotacji.

STAN ZACHOWANIA ZABYTKU WPŁYWA NA OCENĘ WNIOSKU

Aspektem, który w sposób priorytetowy wpływa na merytoryczną ocenę wniosku o przyznanie dotacji, jest stan zachowania zabytku. Wyżej oceniane są te wnioski, które dotyczą obiektów w złym stanie zachowania, wymagających podjęcia natychmiastowych prac konserwatorskich czy wręcz zabezpieczających. Za zły stan uznaje nie spękania, ubytki i zawilgocenia, lecz naruszenia konstrukcji dachu, ścian czy fundamentów, tj. elementów, które bezpośrednio wpływają na stabilność obiektu, a co za tym idzie – warunkują zachowanie możliwie pełnej jego oryginalnej substancji.

WNIOSEK MUSI OBEJMOWAĆ KONKRETNY ZAKRES PRAC

Zgodnie z zapisami art. 77 *Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* dotacje mogą obejmować nakłady konieczne na:

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 wnętrz;
7. zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytku;
8. stabilizację konstrukcyjną części składowych zabytku lub ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla zachowania tego zabytku;
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 mają oryginalne, wykonane z drewna części składowe i przynależności;
13. wykonanie izolacji przeciwwilgociowej;
14. uzupełnianie narysów ziemnych dzieł architektury obronnej oraz zabytków archeologicznych nieruchomych 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 rejestru, o których mowa w punktach 7-15;
17. zakup i montaż instalacji przeciwwłamaniowej oraz przeciwpożarowej i odgromowej.

Wnioski powinny obejmować zakres wymieniony w powyższych punktach. Inne prace przy obiekcie zabytkowym, np. rozbudowa czy wyposażenie, nie uzyskają dotacji.

ŹRÓDŁA DOTACJI NA WARSZAWSKIE ZABYTKI

Jest kilka instytucji udzielających dotacji na prowadzenie remontów obiektów zabytkowych. Procedury składania wniosków do nich różnią się w zakresie terminów składania wniosków, dróg ich składania i samymi formularzami.

- Organem, który dotuje prace konserwatorskie w zabytkach najcenniejszych i znajdujących się w najgorszym stanie zachowania – tak warszawskich, jak i z terenu pozostałej części kraju – jest **MINISTERSTWO KULTURY I DZIEDZICTWA NARODOWEGO**. Dotacje są przyznawane w ramach programu *Ochrona zabytków* i obejmują dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków. 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 wskazuje się dane wnioskodawcy, opisuje zakres i koszt planowanych prac oraz przedstawia stan zachowania zabytku. Do wniosku dołącza się aktualne zdjęcia obiektu oraz skan pozwolenia konserwatorskiego na planowane prace. Pozostałe załączniki – kosztorysy, projekt budowlany, potwierdzenie prawa do dysponowania nieruchomością, numer konta beneficjenta, aktualizację wniosku, harmonogram i preliminarz planowanych prac oraz inne – dostarcza się na etapie podpisywania umowy dotacyjnej, w przypadku uzyskania dofinansowania.

Wnioski do MKiDN są rozpatrywane w następujących etapach:

1. ocena formalna, która polega na stwierdzeniu, czy podanie nie zawiera braków lub błędów formalnych; na tym etapie można uzupełnić braki formalne poprzez aktualizację wniosku;
2. konkurs, w którym minister przyznaje dofinansowania dla zadań w oparciu o rekomendacje dyrektora instytucji zarządzającej dokonane na podstawie oceny punktowej, której podlegają wnioski niezawierające braków i błędów formalnych; znaczący wpływ na ostateczny wynik oceny mają punkty oceniające strategiczność zadania, które przyznawane są osobiście przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego;
3. po ogłoszeniu przez MKiDN wyników konkursu dotacyjnego, jeżeli wniosek nie uzyskał dofinansowania, a zawierał wystarczającą liczbę punktów, można złożyć odwołanie, bez podania uzasadnienia. Wtedy Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego może przyznać dofinansowanie dla wybranych zadań w trybie odwoławczym.

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

- Wnioski o przyznanie dotacji na remonty zabytków z terenu Warszawy (a także całego województwa mazowieckiego) przyjmuje także **MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW**. Dotacje są przyznawane na podstawie wniosków złożonych poprzez platformę www.witkac.pl w terminie 1-28 lutego 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 trzech lat poprzedzających rok złożenia wniosku. Dotowane są prace w obiektach wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków nieruchomych. Wniosek jest krótki i prosty do wypełnienia, ale należy pamiętać, że dołącza się do niego znaczną liczbę załączników, które warto przygotować sobie wcześniej. Wnioski każdorazowo rozpatruje merytorycznie komisja konserwatorska powołana przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Możliwe jest uzupełnienie braków po ocenie wniosków pod względem formalnym. Następnie komisja ocenia wniosek pod kątem rzeczywistych i niezbędnych potrzeb remontowych, z uwzględnieniem zarówno walorów zabytkowych i architektonicznych budynku, jak i znaczenia prac dla jego stanu zachowania. Formularze wniosków są dostępne na stronie internetowej: www.bip.mwkz.pl.

- Organem udzielającym dotacji na warszawskie zabytki jest RADA M.ST. WARSZAWY poprzez **Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków (BSKZ)**. Co roku prowadzone są dwa odrębne nabory wniosków – oddzielnie dla prac planowanych oraz oddzielnie dla prac już wykonanych. Wnioski na prace planowane przyjmowane są wyłącznie w październiku. Nabór wniosków o refundację poniesionych kosztów (jeżeli prace zostały wykonane i rozliczone w roku minionym) prowadzony jest w kwietniu w roku następującym po przeprowadzeniu prac. Stołeczny Konserwator Zabytków udziela dotacji także dla obiektów włączonych do gminnej ewidencji zabytków. Do wniosków dotyczących zabytków ujętych w GEZ należy dołączyć opinię wydaną przez dyrektora Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków co do zgodności prac objętych projektem lub programem prac z katalogiem nakładów koniecznych wymienionych w uchwale. O takiej opinii należy pomyśleć i wystąpić o nią dużo wcześniej, aby zarezerwować sobie czas na ewentualne skorygowanie dokumentacji projektowej. Wnioski o udzielenie dotacji ocenia komisja, w skład której wchodzą przedstawiciele Rady m.st. Warszawy, Społecznej Rady Ochrony Dziedzictwa Kulturowego przy prezydencie m.st. Warszawy i Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków. Do prac komisji mogą być powoływani również eksperci.

Wnioskodawca składa wniosek o udzielenie dotacji wraz z wymaganymi załącznikami prezydentowi m.st. Warszawy w formie papierowej – za pośrednictwem Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków – albo elektronicznie, za pośrednictwem platformy „Moja Warszawa" dostępnej pod adresem: https://moja.warszawa19115.pl; wniosek będzie przesłany na miejską skrzynkę podawczą dostępną na Elektronicznej Platformie Usług Administracji Publicznej (ePUAP) jako e-usługa.

Załącznikami do wniosku składanego do BSKZ są m.in.:

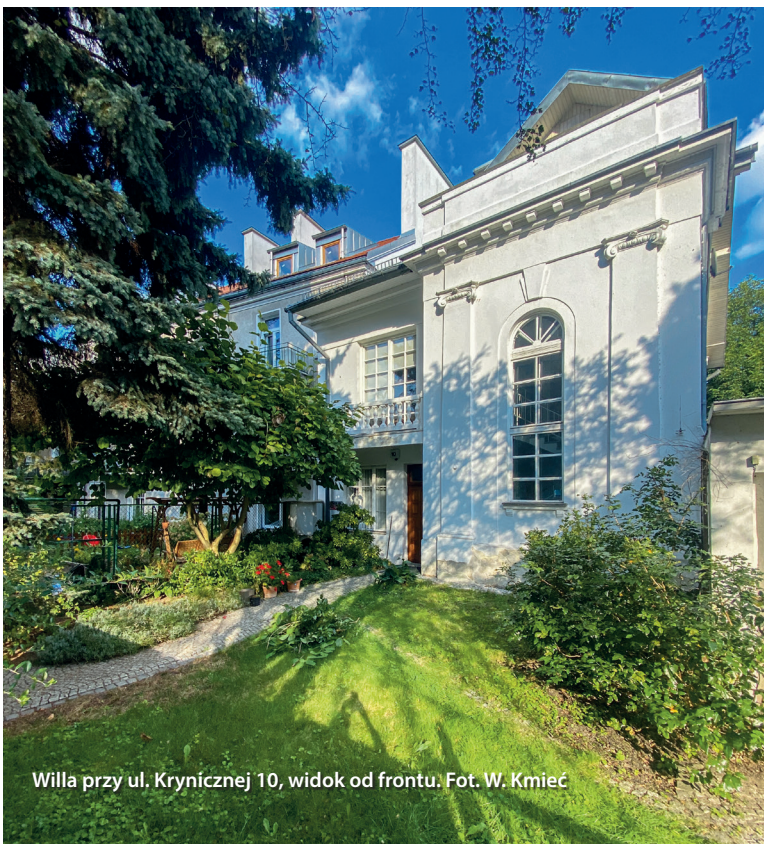
1. dokument potwierdzający tytuł prawny do zabytku;
2. dokumenty potwierdzające status prawny wnioskodawcy będącego jednostką organizacyjną;
3. kopię decyzji o wpisie do rejestru zabytków zabytku, którego dotyczą prace lub roboty, lub zaświadczenie wydane przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w tym przedmiocie;
4. kopię ważnej decyzji organu ochrony zabytków pozwalającej na przeprowadzenie prac lub robót;
5. kopię ważnego pozwolenia na budowę, w przypadku ubiegania się o dotację na roboty budowlane;

6. kopię projektu budowlanego lub szczegółowego programu prac, w oparciu o który 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. dokumentację fotograficzną w formie elektronicznej, obrazującą aktualny stan zabytku.

Warto wcześniej przygotować wszystkie załączniki, jako że ich zgromadzenie bywa czasochłonne. Więcej informacji oraz formularze wniosków dostępne są na stronie internetowej BSKZ: www.um.warszawa.pl/waw/zabytki oraz w Biuletynie Informacji Publicznej m.st. Warszawy.

Choć korzystanie z dotacji może wydawać się skomplikowanym procesem, warto podejmować próby składania wniosków lub poprosić o pomoc osoby zajmujące się tym zawodowo. Wykorzystanie zewnętrznych środków pozwoli na podjęcie bieżących prac remontowych, ale może też stać się impulsem do rozpoczęcia wieloletniego procesu inwestycyjnego.

Anna Gola



Willa przy ul. Krynicznej 10, widok od frontu. Fot. W. Kmieć

Ogród na tyłach domu Kolonii Łaskiego, ul. Dąbrowiecka 22. Fot. W. Kmieć

Dom Wacława Lacherta, tzw. dom Niemojewskiego, ul. Katowicka 7a, 1938 r. Fot. M. Majewski

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.

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 na podstawie stosownych pozwoleń wydawanych przez służby konserwatorskie.

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 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 – wnękowy balkon na elewacji budynku, otwarty na zewnątrz, niebędący elementem ciągu komunikacyjnego, pełniący 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 szkieł, 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/wygrodzone 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, lecz także pracę z ludźmi, lokalnymi społecznościami, często przy

Klatka schodowa domu Krzymuskich przy ul. Walecznych 12, arch. Helena i Szymon Syrkusowie. Fot. M. Majewski

wieloaspektowym zaangażowaniu przedstawicieli kilku sektorów: publicznego, prywatnego, pozarządowego.

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

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

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

Tympanon – trójkątne lub odcinkowo sklepione 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.

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).

ARCHITEKCI I BUDOWNICZOWIE SASKIEJ KĘPY:

JULIAN AMBROZIEWICZ (1899-1989)

STANISŁAW BARYLSKI (1904-1974)

JAN BOGUSŁAWSKI (1910-1982)

JERZY CZYŻ (1929-2005)

JADWIGA DOBRZYŃSKA (1898-1940)

WACŁAW EYTNER (1922-1977)

ZOFIA FAFIUS (1907-1988)

JAN FURMAN (1929-1966)

WŁADYSŁAW GALL (? - ?)

TADEUSZ GLIŃSKI (1920-1983)

MAKSYMILIAN GOLDBERG (1895-1942)

WILHELM KAROL HENNEBERG (1891-1963)

ANTONI JAWORNICKI (1886-1950)

CHWALISŁAW KOPEĆ (? - ?)

LUCJAN KORNGOLD (1897-1963)

STEFAN KOZIŃSKI (1902-1976)

EWA KRASIŃSKA (1927-1993)

MACIEJ KRASIŃSKI (1923-1999)

STEFAN KURYŁOWICZ (1949-2011)

PIOTR KWIEK (1889-1943)

BOHDAN LACHERT (1900-1987)

MARIAN LALEWICZ (1876-1944)

MAREK LEYKAM (1908-1983)

PIOTR M. LUBIŃSKI (1905-1944)

ZYGMUNT ŁOBODA (1895-1945)

JÓZEF ŁOWIŃSKI (1902-1976)

ARNOLD MAJOREK (1919-1960)

STANISŁAW MARZYŃSKI (1904-1992)

ZDZISŁAW MISCHAL (1892-1975)

ZBIGNIEW OLSZAKOWSKI (1908-1993)

TADEUSZ ORGELBRAND (1918-2002)

JERZY JANUSZ SZCZĘSNY PAŃKOWSKI (OK. 1893-1975)

WITOLD PIASECKI (1927-2010)

BOHDAN PNIEWSKI (1897-1965)

CZESŁAW PRZYBYLSKI (1880-1936)

ZBIGNIEW PUGET (1901-1991)

CZESŁAW RAJEWSKI (1908-1984)

LECH ROBACZYŃSKI (1928-2015)

HIPOLIT RUTKOWSKI (1896-1961)

MANUEL SÁNCHEZ ARCAS (1897-1970)

STEFAN SIENICKI (1926-2021)

ANDRZEJ SKOPIŃSKI (1930-)

ROMAN SOŁTYŃSKI (1907-2006)

ADAM STEFANOWSKI (1927-2003)

HELENA SYRKUS (1900-1982)

SZYMON SYRKUS (1893-1964)

JÓZEF SZANAJCA (1902-1939)

BOLESŁAW SZMIDT (1908-1995)

ROMUALD WELDER (1932-1996)

JERZY WOYZBUN (1899-1986)

TADEUSZ ZIELIŃSKI MŁ. (1914-1986)

BORYS ZINSERLING (1890-1961)

BIBLIOGRAFIA:

Atlas historyczny Warszawy, t. 2, red. J.M. Chmielewski, Warszawa 2004.

Archiwum Państwowe w Warszawie, Akta Nieruchomości m.st. Warszawy, sygn. 8851, *Opis techniczny ogólnego i szczegółowego planu zabudowania terenów Saskiej Kępy położonych w m.st. Warszawie między północną ulicą przy Al. Poniatowskiego, Al. Zieleniecką, jeziorem Kamionkowskiem, ul. Międzynarodową, ul. Koalicyjną, ul. Ateńską i Wisłą (w granicach: A,B,C,D,E,F,G,H,I,K,L,M,N,A).*

Archiwum Państwowe w Warszawie, Akta Nieruchomości m.st. Warszawy, sygn. 8894, *Szczegółowy plan zabudowania terenów Saskiej Kępy uchwalony przez Kolegium Tymczasowego Zarządu Miejskiego w dniu 19 XI 1936 r.*

Archiwum Państwowe w Warszawie, Akta Nieruchomości m.st. Warszawy, sygn. 11518, k. 1; 8894, k. 129, plany ogólny i szczegółowy zabudowania Saskiej Kępy z 1935 r. w wersji z marca 1938 r.

Artyści Saskiej Kępy, katalog wystawy listopad-grudzień 2016, Warszawa 2016.

J. Berger, *Z dziejów Saskiej Kępy*, „Rocznik Warszawski", 15: 1979, s. 321-358.

M. Bogdanowska, *O tynkach doby międzywojennego modernizmu. Tynki, technologie i problemy ochrony*, w: *Studia nad architekturą i urbanistyką Polski międzywojennej*, Kraków 2021.

Bohdan Lachert i Józef Szanajca. Architektura, katalog, Muzeum Architektury we Wrocławiu, wystawa listopad 1980 – styczeń 1981, Wrocław 1981.

L. Chmielewski, *Przewodnik warszawski. Gawęda o nowej Warszawie*, Warszawa 1987.

Dziedzictwo na nowo odkrywane. Detal architektoniczny 1850-1939, red. J. Roguska, Warszawa 2014.

H. Faryna-Paszkiewicz, *Saska Kępa 1918-1939. Architektura i Urbanistyka*, Wrocław 1989.

H. Faryna-Paszkiewicz, *Saska Kępa*, Warszawa 2001.

H. Faryna-Paszkiewicz, *Saska Kępa w listach, opisach, wspomnieniach*, Warszawa 2004.

R. Hirsch, *Ochrona i konserwacja historycznej architektury modernistycznej Gdyni*, Gdańsk 2016.

J. Jastrzębski, *Sekrety Saskiej Kępy*, Łódź 2023.

B. Kopczyński, *Przy lampce naftowej. Wspomnienia: o dawnej Warszawie, Krakowie, wędrówkach z farbami, spotkanych ludziach: 1882-1952*, Warszawa 1959.

Księga radziecka miasta Starej Warszawy, t. 1: *1447-1527*, wyd. A. Wolff, oprac. M. Arnoldowa, A. Borkiewicz-Celińska, J. Płocha, Wrocław-Warszawa-Kraków 1963.

E. Kupiecki, *Warszawa dzisiejsza*, wstęp: S.R. Dobrowolski, Warszawa 1974.

D. Mostwin, S*zmaragdowa zjawa*, Warszawa 1988.

G. Piątek, J. Trybuś, *SAS. Ilustrowany atlas architektury Saskiej Kępy*, wyd. II poprawione, Warszawa 2020.

Plan Miasta Stołecznego Warszawy wymierzony przez Officerów Korpusu Inżenierów w latach 1818 i 1819 i litografowany przez tychże roku 1882 Pisał i Lith. Ale: Zakrzewski Konduktor Korpusu Inżenierów W: Pols:., Warszawa 1882.

Plan niwelacyjny miasta Warszawy. Zdjęcie pod kierunkiem Głównego Inżyniera W.H. Lindleya, 1912, oprac. P.E. Weszpiński, Warszawa 2016.

Projekt tygodnia, „Stolica", 14: 1959, nr 15, s. 6.

J. Putkowska, *Architektura Warszawa XVII wieku*, Warszawa 1991.

A. Rozmysłowicz, *Przedwojenna Saska Kępa*, Warszawa 2016.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz.U. 2021 poz. 2404.

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli, Dz.U. 1928 nr 23 poz. 202.

G. Rytel, *Lucjan Korngold. Warszawa – São Paulo 1897-1963*, Warszawa 2014.

Starożytności Warszawy, dzieło zbiorowo-zeszytowe, t. 3, Warszawa 1854.

S. Starzyński, *Rozwój stolicy*, Warszawa 1938.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy [online], Biuletyn Informacji Publicznej, Architektura.um.warszawa.pl, https://architektura.um.warszawa.pl/studium (dostęp: 14.10.2023).

H. Sylwestrzak, J. Kachnic, *Kamienne tworzywo sztuki*, Toruń 2010.

J. Szałygin, O*lędrzy w Warszawie* [online], Holland.org.pl, http://holland.org.pl/art.php?kat=art&dzial=maz&id=12_2 (dostęp: 24.09.2023).

Taryffa domów miasta Warszawy i Pragi z planem ogólnym i 128 szczegółowych planików ulic i domów ułożona przez inżeniera Miasta Warszawy H. Świątkowskiego, Warszawa 1852.

M. Tomiczek, *Juliusz Nagórski. Monografia architekta*, Warszawa 2015.

J. Trybuś, *Warszawa niezaistniała*, Warszawa 2012.

Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury, Dz.U. 1962 nr 10 poz. 48.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 1999 nr 15 poz. 139 ze zm.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2023 poz. 1688.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717.

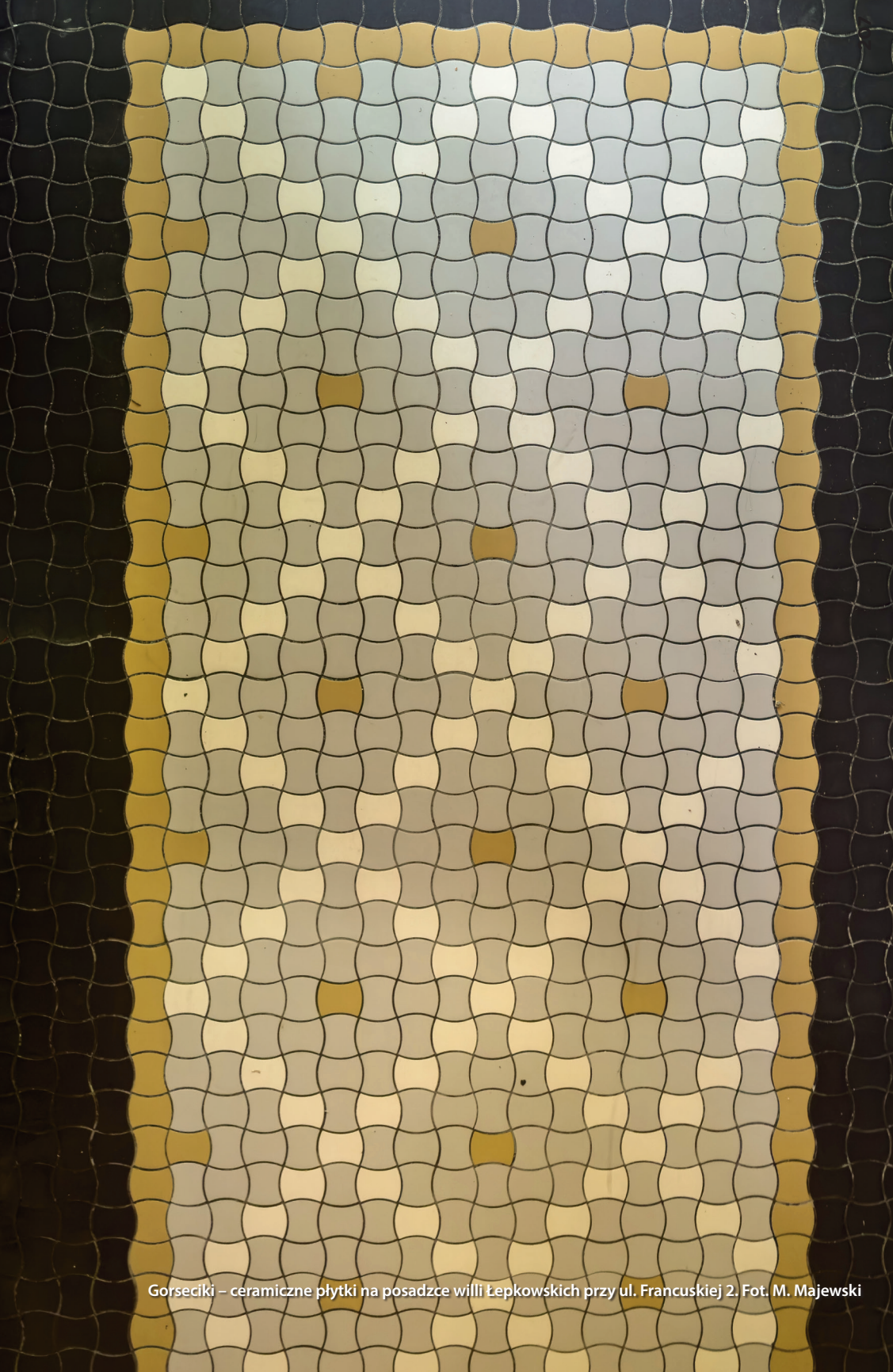
Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2023 poz. 1688.

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 art. 73.

Varsaviana w zbiorach drezdeńskich. Katalog planów i widoków Warszawy oraz rysunków architektonicznych budowli warszawskich okresu saskiego, Warszawa 1965.

W.s., *Niedaleka przyszłość ronda Waszyngtona*, „Stolica", 8: 1953, nr 9, s. 7.

Warszawskie osiedla ZOR, oprac. B. Orlańska, A. Dobrucki, W. Orzeszkowski, J.K. Zieliński, Warszawa 1968.



Gorseciki – ceramiczne płytki na posadzce willi Łepkowskich przy ul. Francuskiej 2. Fot. M. Majewski

SPIS WYBRANYCH OBIEKTÓW

1 Domy B. Lacherta, Z. Lechowskiej, M. Ostrowskiej, ul. Katowicka 9/11/11a

2 Willa L. Korngolda, ul. Królowej Aldony 3

3 Willa J. Dobrzyńskiej i Z. Łobody, ul. Estońska 6

4 Domy: Z. Pugeta, J. Pańkowskiego, J. Szanajcy, S. Marzyńskiego, ul. Czeska 14-20

5 Dom Ambroziewiczów, ul. Obrońców 26

6 Willa J. Bogusławskiego, ul. Królowej Aldony 1

7 Dom Przybytkowskich, ul. Walecznych 37

8 Kolonia Łaskiego, ul. Obrońców 5-23 róg ul. Katowicka, róg ul. Dąbrowiecka

9 Kolonia Saska, ul. Zakopiańska, ul. Kryniczna

10 Dom Werkowskiego, ul. Saska 101, i Dom Glassów, ul. Saska 103d

11 Dom Hartwigów, ul. Kryniczna 3

12 Dom W. Dzieżgowskiej, ul. Obrońców 1

13 Willa Ignatowskiego, ul. Peszteńska 12

14 Willa G. Fitelberga i H. Szmolcówny, ul. Elsterska 3

15 Willa Genzlów, ul. Luksemburska 1

16 Dom M. Lubelskiego, tzw. Dom Funkcjonalny, ul. Jakubowska 16

17 Dom gen. S. Burhardt-Bukackiego, ul. Elsterska 6

18 Dom Krzymuskich, ul. Walecznych 12

19 Willa S. i Z. Łepkowskich, ul. Obrońców 1

20 Willa Zalewskich, ul. Rzymska 13/19

21 Willa J. i M. Łepkowskich, ul. Francuska 2

22 Willa Romanów, ul. Katowicka 10

23 Willa F. Richter, ul. Wąchocka 6

24 Dom Kleinów, ul. Styki 22

25 Willa Brzezińskich, ul. Obrońców 10

26 Willa Rotsteinów, ul. Kryniczna 6

27 Dom Durdyk-Darlewskich, ul. Francuska 38

28 Dom W. Szymanowiczówny, ul. Berezyńska 16

29 Dom gen. T. Kutrzeby, ul. Bajońska 3, i dom Wohlów, ul. Bajońska 5

30 Dom W. Lacherta, ul. Radziłowska 5

31 Domy Wolframów, ul. Bajońska 2 / ul. Paryska 3

32 Dom jednorodzinny, ul. Dąbrowiecka 27

33 Blok pracowników szpitala dziecięcego, ul. Niekłańska 9/11

34 Domy pracowników Ministerstwa Żeglugi, al. Waszyngtona 30-40

35 Osiedle Saska Kępa I, teren pomiędzy ulicami Angorską, Międzynarodową, Zwycięzców i Niekłańską

36 Budynki Spółdzielni Pracowników Ministerstwa Kultury, ul. Francuska 47, ul. Francuska 49, ul. Finlandzka 12

37 Budynki Spółdzielni Wspólny Dach, ul. Francuska 52, al. Waszyngtona 2a, al. Waszyngtona 2b

38 Osiedle Saska Kępa II, kolonia pomiędzy ulicami Wandy, Międzynarodową i aleją Stanów Zjednoczonych

39 Osiedle Ministerstwa Żeglugi, ul. Międzynarodowa 61, ul. Międzynarodowa 65 i al. Waszyngtona 46

40 Osiedle Kępa Gocławska, później Osiedle im. Mikołaja Kopernika, teren pomiędzy ulicami Saską, Lizbońską i Afrykańską

41 Dom wielorodzinny F. Zatheya i Z. Dyrdy, ul. Elsterska 10

42 Dom J. Niełowickiej, ul. Berezyńska 31

43 Kamienica A. Landau, ul. Estońska 8

44 Dom E. i J. Ordowskich, ul. Berezyńska 28

45 Dom M. Lalewicza, ul. Walecznych 16

46 Bloki osiedla Saska Kępa I, ul. Londyńska 6-14, teren pomiędzy ulicami Angorską, Międzynarodową, Zwycięzców i Niekłańską

47 Budynek wielorodzinny, ul. Berezyńska 46

48 Budynek wielorodzinny, ul. Lipska 10