

PORADNIK DOBRYCH PRAKTYK ARCHITEKTONICZNYCH



MOKOTÓW

MAPA ZABYTKÓW MOKOTOWA I OBSZARÓW CHRONIONYCH

Dane pochodzą z serwisu mapowego:

www.mapa.um.warszawa.pl

Aktualność danych: 01.12.2021 r.

LEGENDA



OBIEKTY INDYWIDUALNIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW



OBSZARY (UKŁADY URBANISTYCZNE I ZESPOŁY ZABUDOWY) W REJESTRZE ZABYTKÓW



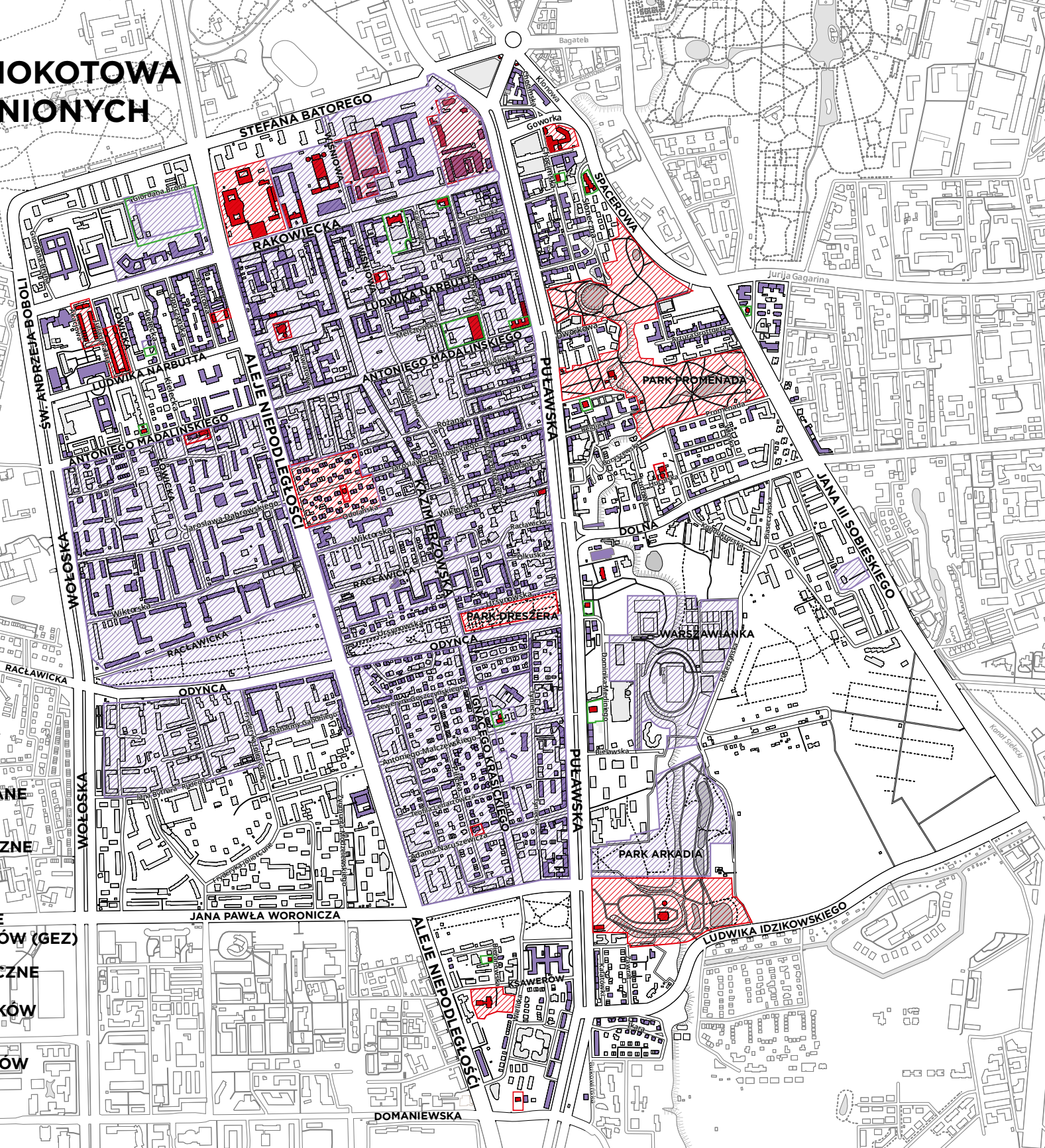
OBIEKTY INDYWIDUALNIE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (GEZ)



OBSZARY (UKŁADY URBANISTYCZNE I ZESPOŁY ZABUDOWY) UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



OTOCZENIA ZABYTKÓW WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW



SPIS OBIEKTÓW

- 1 Pałac Szustra, Morskie Oko 2
- 2 Domek Mauretański, ul. Puławska 55
- 3 Domek Gotycki, ul. Puławska 59
- 4 Królikarnia, ul. Puławska 113a
- 5 Gmach główny SGH (d. SGPiS), al. Niepodległości 162
- 6 Kino Iluzjon (d. Stolica), ul. Narbutta 50A
- 7 Osiedle Batorego, ul. Batorego, Boboli, Bruna, al. Niepodległości
- 8 Budynek mieszkalny, ul. Dworkowa 2
- 9 Kamienica Tschirschnitzów, ul. Sandomierska 23
- 10 Kamienice, ul. Puławska 3, 5, 7, 9
- 11 Wille Wierzbna, ul. Lenartowicza 17-19,
- 12 Wille, ul. Dąbrowskiego, ul. Różana 59-61
- 13 Domy kolonii przy ul. Grottgera,
- 14 Dom Koszczyca Witkiewicza, ul. Naruszewicza 20
- 15 Dom Heinrichów, ul. Malczewskiego 20
- 16 Kamienica Kamlera, ul. Wiktorska 17,
- 17 Kamienica Angielska, ul. Wiśniowa 44,
- 18 SM Wspólny Dom, ul. Willowa 8/10
- 19 Willa Neumanów, ul. Belwederska 18
- 20 Dom Manna i Niemczewskiego, ul. Kielecka 33
- 21 SM Słońce, ul. Madalińskiego/ul. Karłowicza 11a
- 22 SM Szare Domy, ul. Łowicka, Fałata, Rakowiecka, Akacyjowa, Narbutta
- 23 Willa Jurkiewicza, ul. Kielecka 33a
- 24 Dom Klewina i Horodyńskiego, ul. Madalińskiego 80
- 25 Kamienica A. i W. Demby, ul. Narbutta 8
- 26 SM Zacisze, ul. Słoneczna 50
- 27 Dom Szustra, ul. Dworkowa 9/Puławska 49
- 28 Centrala Telefoniczna P.A.S.T., ul. Dąbrowskiego 30
- 29 Kamienica Wielopolskich, ul. Puławska 20/Narbutta 2
- 30 Kamienice, al. Niepodległości 157
- 31 Kamienica braci Elsonów, ul. Opoczyńska 15
- 32 Bliźniacze kamienice Suchowolskich, ul. Opoczyńska 6 i Asfaltowa 11
- 33 Kamienica, al. Niepodległości 156
- 34 Kamienica, al. Niepodległości 130
- 35 Kamienica Wedla, ul. Puławska 28
- 36 Kamienica Wedla, ul. Puławska 26
- 37 Willa pod skarabeuszami, ul. Puławska 101
- 38 Kamienica Vivy Braumowej, ul. Madalińskiego 71, 73
- 39 Willa Zagayskiego, ul. Malczewskiego 17
- 40 Kamienice, ul. Rakowiecka 41/Asfaltowa 21, ul. Rakowiecka 41A/Asfaltowa 18
- 41 Dom hr Pusłowskiego, ul. Kielecka 16
- 42 Kamienica Broniewskiego, ul. Narbutta 22
- 43 Kamienica, ul. Chocimska 14
- 44 Dom Wedla, ul. Puławska 24A
- 45 WSM Mokotów, ul. Madalińskiego, Raclawicka, Wołoska, al. Niepodległości
- 46 Osiedle: Mokotów - Raclawicka - Wschód, Mokotów - Raclawicka-Zachód
- 47 Osiedle Wierzbno A, al. Niepodległości/ul. Odyńca
- 48 Osiedle „Wierzbno B, C, D”, ulice: Woronicza, Wołoska, Odyńca, al. Niepodległości,
- 49 Uniwersus, ul. Belwederska 20/22
- 50 Wieżowiec, ul. Madalińskiego 57
- 51 Kamienica Słuckiego, ul. Narbutta 6
- 52 Kamienica, ul. Olesińska 5
- 53 Dom Birenzweigów, ul. Kielecka 40
- 54 Kamienica przy ul. Tenisowej 8
- 55 Kamienice ul. Narbutta 25-27
- 56 Kamienice modernistyczne, Bałuckiego 30-32, Bałuckiego 31-33
- 57 Fundacja na rzecz Nauki Polskiej, ul. Krasickiego 20-22



SPIS TREŚCI

WSTĘP	03
O PORADNIKU	
Do czego służy i jak z niego korzystać	04
HISTORIA I IDEA ARCHITEKTURY MOKOTOWA	07
Jerzy S. Majewski	
KLUCZ DO ARCHITEKTURY MOKOTOWA ..	33
URBANISTYKA	34
ARCHITEKTURA	50
IKONY ARCHITEKTURY MOKOTOWA	69
TYOLOGIA KRAJOBRAZU	103
KWESTIE PRAWNE	119
MOKOTÓW POD OCHRONĄ	120
JAK TO SIĘ ROBI	127
REMONT KROK PO KROKU	128
I. PRACE REMONTOWE	134
1. ELEWACJA	134
2. ELEMENTY METALOPLASTYKI	163
II. NADBUDOWY	168
III. ZIELEŃ W PRAKTYCE	172
POMOCNIK	175
SŁOWNIK	179
SŁOWNIK POJĘĆ	180
ARCHITEKCI MOKOTOWA	193
FOTOGRAFIE I ILUSTRACJE ARCHIWALNE	194
BIBLIOGRAFIA	194
SPIS OBIEKTÓW	196



**PORADNIK
DOBRYCH PRAKTYK
ARCHITEKTONICZNYCH
DLA MOKOTOWA**

WSTĘP



O PORADNIKU

„Poradnik dobrych praktyk architektonicznych dla Mokotowa”, który przekazujemy w Państwa ręce, powstał z troski o ład przestrzenny i jakość architektury jednej z największych warszawskich dzielnic.

Ze względów praktycznych w „Poradniku” omawiamy obszar Starego Mokotowa, Wierzbna i zachodniej części Sielc wyznaczony od zachodu ul. Wołoską, od północy ul. Rakowiecką, od wschodu ul. Belwederską i ul. Sobieskiego, od południa ul. Idzikowskiego i ul. Woronicza. Obszar ten charakteryzuje się spójnością w kompozycji urbanistycznej i w zakresie pełnionych funkcji.

Poradnik ma pomóc w zrozumieniu urbanistyki i architektury Mokotowa, a przede wszystkim ułatwić inwestorom i właścicielom budynków realizację zamierzeń budowlanych, z poszanowaniem cennych walorów krajobrazowych i przestrzennych oraz detali architektonicznych i wnętrz. Dotyczy to zarówno domów prywatnych (zabudowy szeregowej, willi i rezydencji, oraz niewielkich kamienic), jak też budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, będących w gestii wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, w których planowane są remonty oraz modernizacje (przebudowy, nadbudowy, etc.). Dla zachowania wyjątkowego charakteru tej części Mokotowa niezbędna jest też ochrona wartościowego drzewostanu i zespołów zieleni sąsiadujących z zabudową mieszkaniową oraz odpowiednie do otoczenia komponowanie nowej zieleni wysokiej i niskiej.

Jako działacze lokalnych organizacji społecznych, zajmujących się edukacją architektoniczną i ochroną zabytków, chcemy tą publikacją wesprzeć też miłośników mokotowskiej architektury i lokalnych aktywistów podejmujących działania w obronie wartościowej tkanki urbanistycznej i architektonicznej. To zainteresowanie mokotowską architekturą ze strony lokalnej społeczności przyjmujemy z dużą satysfakcją, podobnie jak fakt, że do badania, projektowania i prowadzenia prac budowlanych w mokotowskich budynkach angażowani są coraz częściej konserwatorzy zabytków i architekci specjalizujący się w obiektach zabytkowych. Prezentowana publikacja ma być rodzajem wzornika, zbiorem pomysłów,

rozwiązań i procedur, których wykorzystanie pozwoli zachować w jak największym stopniu historyczny charakter zabudowy dzielnicy. Pomimo że Mokotów jest dzielnicą o największej liczbie mieszkańców, to jest uważany za niezwykle zielony zakątek miasta - nie tylko ze względu na zlokalizowanie tu kilku dużych parków miejskich, lecz także liczne skwery, ogrody przydomowe i szpalery drzew rosnące wzdłuż ulic. Ogromną, choć nie zawsze odpowiednio wyeksponowaną wartością jest też mokotowski odcinek skarpy warszawskiej, stanowiący przyrodniczy i krajobrazowy „łącznik” Górnego i Dolnego Mokotowa.

„Poradnik dobrych praktyk architektonicznych dla Mokotowa” jest kolejnym z serii poradników architektonicznych dla Warszawy wydawanych przy wsparciu finansowym i merytorycznym Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków – po poradnikach dla Żoliborza, Muranowa i Pragi - Północ oraz poradniku poświęconym fabrykom prawego brzegu i zabudowie Osiedla Jazdów.

Dorota Kupper

Fundacja Wzornictwo i Ład

Mikołaj Kołacz

Stowarzyszenie Zabytki Mokotowa

P.S. Poradnik poświęcamy pamięci Konrada Czernickiego, fotografa, założyciela Stowarzyszenia „Zabytki Mokotowa”, niezwykle skromnego człowieka, bez którego dobrej energii książka ta by nie powstała.

„Poradnik dobrych praktyk architektonicznych dla Mokotowa” jest trzecim z serii poradników architektonicznych dla dzielnic Warszawy opracowywanym przeze mnie wspólnie z zespołem świetnych znawców lokalnych historii: Żoliborza, Muranowa i Mokotowa. Wydany w 2018 r. i nagrodzony Nagrodą Architektoniczną Prezydenta m.st. Warszawy, za najlepsze wydarzenie architektoniczne roku, „Poradnik dla Żoliborza” zainicjował dyskusję o potrzebie istnienia wzorników architektoniczno-urbanistycznych, które w prosty i przystępny sposób będą tłumaczyć mieszkańcom, na czym polega wyjątkowość ich dzielnicy i jak należy dbać o jej genius loci. Poradnik mokotowski tę dyskusję kontynuuje.

Katarzyna Domagalska

autorka serii „Poradników dobrych praktyk architektonicznych”



HISTORIA I IDEA ARCHITEKTURY MOKOTOWA

Jeszcze przed 100 laty w wielu miejscach dzisiejszego Górnego Mokotowa rozciągały się łąki i pola uprawne przecięte polnymi drogami. W rejonie ulic Madalińskiego czy Puławskiej wznosiły się drewniane szopy, fabryczki, małomiasteczkowe kamienice i pojedyncze wille, zaś w okolicach ulicy Rakowieckiej czerwieśniały mury więzienia powstałego w początku XX w. Tymczasem wzdłuż skarpy ciągnął się rząd pałacików, willi i pensjonatów ukrytych w parkach i ogrodach, a powstałych w XVIII i XIX w.

Wielkie zmiany na Mokotowie dokonały się w latach międzywojennych. Już w 1916 r. Mokotów wraz z wianuszkciem innych przedmieść warszawskich został włączony w granice miasta, zaś w kolejnych latach kontynuowano parcelację. I choć sporo budowano tu już w latach 20-tych XX w., to boom budowlany zaczął się od drugiej połowy lat 30-tych kiedy to w miejscu pól uprawnych wyrastały pierzeje nowoczesnych kamienic czynszowych i kwartały zabudowane willami. Po drugiej wojnie światowej na Górnym Mokotowie obok budynków wypełniających szczyt w zabudowie podjęto budowę dwóch dużych osiedli mieszkaniowych WSM Mokotów i Wierzbno i kilku innych, mniejszych zespołów bloków mieszkalnych, których przykładem jest osiedle Skarpa. Współcześnie Górny Mokotów uważany jest za dzielnicę prestiżową, w której deweloperzy i inwestorzy chętnie wznoszą nowe, wielorodzinne obiekty mieszkalne, lepiej lub gorzej wpisane w pejzaż architektoniczny.

Jerzy S. Majewski

Osada Mokotowo

Nazwa Mokotowo pojawia się już 1367 r. pośród nazw innych podwarszawskich wsi. Było ono osadą, której pola ciągnęły się wzdłuż traktu z Warszawy do Czerska od okolic dzisiejszego Placu Unii Lubelskiej po rejon Odyńca, zarówno w miejscu dzisiejszego Górnego Mokotowa jak i poniżej skarpy. Ówczesna, zapewne



Megel delin

Frey sculp

Pałac w Monkotowie

Le Palais de Monkotow..

rozproszona zabudowa wsi, z dużą ostrożnością sytuowana jest dziś na odcinku obecnej Puławskiej pomiędzy Dworkową a Dolną. W dokumentach z XV w. pojawia się też wieś Wierzбно, która w pewnym momencie została włączona do Mokotowa. Dawne Mokotowo nie odgrywa jednak niemal żadnej roli w strukturze przestrzennej czy obliczu architektonicznym współczesnego Mokotowa, choć bieg ulicy Puławskiej do jakiegoś stopnia pokrywa się z dawnym traktem.

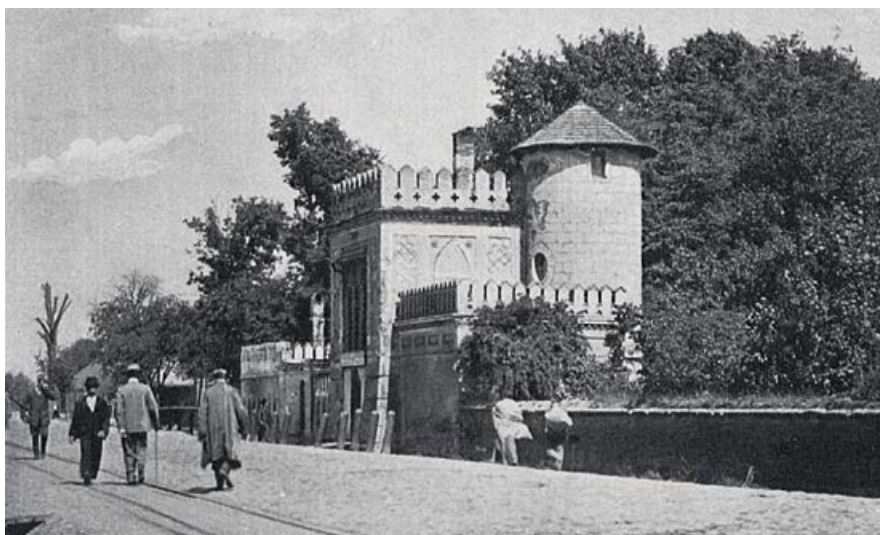
Rezydencje podmiejskie na skarpie

Nowsza historia Mokotowa zaczyna się w końcu XVII w., gdy Stanisław Herakliusz Lubomirski stał się właścicielem części Mokotowa i pobliskich wsi: Służew i Służewiec. Wtedy też na jego zlecenie powstał pałacyk wraz z założeniem ogrodowym Arkadia wg projektu Tylmana z Gameren (dziś nieistniejący), co zapoczątkowało modę na wznoszenie rezydencji na skarpie. W otoczeniu ogrodów zaczęły powstawać pałace, rezydencje, wille i dwory wznoszone przez arystokratów, szlachtę czy też bogatych mieszczan warszawskich. Ten ciąg budynków usytuowanych na skarpie, zatopionych w zieleni, jest do dziś jednym z istotnych elementów oblicza architektonicznego i tożsamości przestrzennej Górnego Mokotowa.

W drugiej połowie XVIII w. w Rzeczypospolitej rządziły wielkie damy, które prześcigały się wspaniałymi urządzonymi rezydencjami. Z rywalizacji dwóch Izabel powstała podmiejska willa w Mokotowie, stojąca w miejscu obecnego Pałacyku Szustrów. Impuls do budowy mokotowskiej willi Izabeli z Czartoryskich Lubomirskiej dało urządzenie przez Izabelę z Flemingów Czartoryskiej sentymentalnej rezydencji w Powązkach.

Z tamtego założenia niewiele ocalało, ale na skarpie wciąż istnieje park, stanowiący obok nieodległej Królikarni jeden z najcenniejszych terenów zielonych dzisiejszego Mokotowa. Projektantem pałacu, a właściwie podmiejskiej willi marszałkowej wielkiej koronnej, powstałej w 1772 r., był Efraim Schroeger, który współpracował z Szymonem Bogumiłem Zugiem. Willa miała charakter barokowo-klasycystyczny, po 1776 r. od strony obecnej ul. Puławskiej architekt B. Zug wznosił dwie budowle: glorię flamandzką, czyli obecny domek mauretański i wieżę gotycką pełniącą funkcję gołębnika. Oba budynki przetrwały i bez nadużycia można je zaliczyć do ikon architektonicznych Górnego Mokotowa.

W 1845 r. zaniedbaną siedzibę z parkiem i folwarkiem kupił księgarz i litograf Karol Szuster. Została znacznie przekształcona w latach 1852-65. Szuster też na nowo urządził park, który jego spadkobiercy udostępnili publiczności.



2 Domek Mauretański, nazywany wcześniej Gloriętą Flamandzką w Ogrodzie Szustra (obecnym Parku Morskie Oko), ul. Puławska 55, Szymon Bogumił Zug, 1780



3 Domek Gotycki, zwany też Gołębnikiem. Neogotycka wieża z bramą w Ogrodzie Szustra, ul. Puławska 59, Szymon Bogumił Zug, 1780

Wciąż zachowaną i imponującą rezydencją na skarpie jest Królikarnia. Budowla nakryta kopułą, z rotundą wzorowaną na manierystycznej Villi Rotonda pod Vincenzą projektu Andrea Palladia, stanęła w latach 1782-86 zgodnie z projektem królewskiego architekta Dominika Merliniego dla Karola de Valery Thomatisa - dyrektora teatrów królewskich Stanisława Augusta. Chociaż budynek ten był przekształcany w XIX w. i odbudowywany ze zniszczeń po drugiej wojnie światowej, to jest jednym z najciekawszych przykładów recepcji Palladia w architekturze polskiej. Motywy architektury pałacu stanowiły inspirację dla architektów warszawskich zarówno w XIX jak i XX wieku.

Także na skarpie w posiadłości Wierzbno istniał pałacyk i ogród, którego pozostałości wciąż istnieją w postaci Parku Arkadia. Klasycystyczna budowla była własnością podpułkownika Józefa Sowińskiego, a w roku 1840 pałacyk wydzierżawił doktor Ludwik Sauvan, który urządził tu zakład wodolecznicy. Osiemdziesiąt lat później w pałacyku oraz sąsiednich budynkach dawnego zakładu ulokowało się gimnazjum Władysława Giżyckiego. Dziś po budowlu niestety nie ma już śladu.

Kilkaset metrów dalej w kierunku północnym przetrwał za to inny dwór na Henrykowie. Tym razem usytuowany bliżej obecnej ul. Puławskiej i nieco dalej od skarpy. Od 1830 r. była to posiadłość Anglika - Jerzego Fanshave, pułkownika w służbie rosyjskiej i szambelana. Jego dwór otoczył nieistniejący już park.

Pobieżny przegląd rezydencji na skarpie trzeba zakończyć budowlą powstałą już po drugiej wojnie światowej, odznaczającej się zaskakującą, wręcz egzotyczną architekturą. Jest to rezydencja ambasadora USA wzniesiona w latach 50-tych XX w. w stylu kolonialno-wiktoriańskim.

Twierdza Warszawa - hamulec w rozwoju Mokotowa

W pierwszej połowie XIX w. tereny obecnego Górnego Mokotowa przyciągały mieszkańców Warszawy jako miejsce letniskowe. Powstawały tu pensjonaty, zakłady lecznicze, wille i domy letniskowe na wynajem. Hamulcem dla zabudowy tych terenów stała się podjęta w 1873 r. decyzja o przekształceniu Warszawy w rosyjską Twierdzę Warszawa. Do prac przystąpiono w roku 1883. Warszawę otoczyły dwa pierścienie fortów. Wewnętrzny pierścień stanowiły forty. Punkty oporu i reduty ziemne połączone wałem ziemnym poprzedzonym rowem fortecym. Fragment tego pierścienia biegnący od Rakowca do Skarpy przecinał teren obecnego Górnego Mokotowa, biegnąc linią obecnej ulicy Raclawickiej. Znajdowały się tu forty „M” Mokotów (w dużym stopniu zachowany do dziś) oraz punktu oporu M/Cz (Fort Odyńca),



4 Widok Królikarni od wjazdu w 1791r. akwreła Zygmunta Vogla



Mapa Warszawy i oplatające ją dwa pierścienie fortów, źródło: Lech Królikowski, „Twierdza Warszawa”

czytelny dziś jedynie w zarysie ulicy Czczotą. Wzdłuż ulicy Raclawickiej wciąż zobaczyć można fragmenty wału ziemnego, zaś na działkach i w ogródku Jordanowskim pomiędzy ulicami Odyńca a Raclawicką nagle relikty rowu fortecznego. Warto tu dodać, że przecinający dziś Górny Mokotów pas zieleni, ciągnący się od alei Żwirki i Wigury wzdłuż ulicy Raclawickiej, wspomniane ogródki działkowe i ogród jordanowski oraz Park Dreszera (założony w 1930 r.) powstały właśnie w miejscu dawnego, wewnętrznego pierścienia fortyfikacji.

W pasie forticznym, który był stale rozszerzany, władze wojskowe wprowadzały zakazy wznoszenia trwałych budowli. Najbliższej fortów wprowadzono pas biały, w którym zakazano budowy jakichkolwiek budynków. W oddalonym od niego pasie czerwonym pozwalano na wznoszenie nietrwałej, parterowej zabudowy drewnianej. Uniemożliwiało to w zasadzie zabudowę Mokotowa, aż do podjęcia w 1909 r. decyzji o kasacji twierdzy, rozbrojeniu i wysadzeniu fortów.

Parcelacja

W wyniku rozpoczętej na przełomie XIX i XX w. parcelacji terenów (wzdłuż dzisiejszej ulicy Raclawickiej) w krajobrazie Górnego Mokotowa zaczynają pojawiać się pierwsze kilkupiętrowe mury domy w małomiasteczkowym, podmiejskim charakterze, o bardzo skromnej architekturze. Były to budynki nieskanalizowane, z podwórkami zabudowanymi oficynami, komórkami, stajniami, chlewikami i oborami. Obok domów znajdowały się place składowe i fabryczki fortyfikacji. Całe ciągi takich domów stały aż do lat 70-tych XX w. wzdłuż nieparzystej strony ulicy Madalińskiego pomiędzy ulicami Lewicką a Falencką oraz po stronie parzystej pomiędzy ulicą Kwiatową a aleją Niepodległości.

Koniec XIX w. to również czas, kiedy spory obszar w osadzie Mokotów – na północ aż do linii Rakowieckiej, na wschód do obecnej ulicy Puławskiej, na zachodzie do obecnej ulicy Boboli i na południu prawie do ulicy Grodzkiej czyli obecnej Madalińskiego – znalazł się w rękach generała Geорга von Narbuta – milionera i ziemianina, emerytowanego rotmistrza lejba gwardii rosyjskiej pochodzącego ze zruszczonej polskiej rodziny na Białorusi.

Jarosław Zieliński w „Atlasie dawnej architektury” pisze: „W latach 1897-98 geometra Marceli Filleborn dokonał na zlecenie Narbuta parcelacji gruntów, wytyczając regularną sieć miasteczka Mokotów z 262 placami budowlanymi. W roku 1911 powstał nowy plan regulacyjny dla osady na terenie rozparcelowanym przez Narbuta. W wyniku parcelacji i regulacji powstała siatka ulic istniejąca w zasadniczym zrabie do dziś”.

Ulica Narbutowska (dziś Ludwika Narbutta) stała się główną osią „miasteczka”, a w rejonie dzisiejszego kina Iluzjon wytyczony został prostokątny rynek. W niezabudowanym terenie poprowadzono szereg dzisiejszych uliczek Mokotowa: Kazimierzowską, Wiśniową, Sandomierską, Łowicka, Kielecką, Opoczyńską, Spokojną (dziś fragment alei Niepodległości), Kryńską, Olszewską, Rakowiecką. Pierwsze zabudowania powstawały przy ulicy Rakowieckiej, która na początku XX w. była jeszcze niemal niezabudowaną drogą polną. Eklektyczne kamienice o dość skromnym wystroju jak na przykład - kamienica mistrza piekarskiego Tschirschnitza, samotnie górowały ponad otoczeniem. Chociaż działki były nabywane, to jednak nie przystępowano tu do wznoszenia wielu nowych domów.

W 1904 r. po nieparzystej stronie Rakowieckiej stanął ogromny, ceglany kompleks zabudowań więzienia mokotowskiego utrzymany w duchu architektury średniowiecznej (Projekt. Mikołaj Możdżeński. Henryk Gay, Antoni Mazurkiewicz). Więzienie powstało z myślą o kryminalistach, jednak już w 1905 r., po wybuchu rewolucji, trafiali tu więźniowie polityczni.

Swoją część Mokotowa już od początku XX w. parcelowali też Szustrowie. Główną osią stała się tu ul. Szustra, czyli dzisiejsza ul. Dąbrowskiego. To dawna droga polna biegnąca pierwotnie na zachód



Grupa domów kolonii przy ul. Szustra (obecnie Dąbrowskiego).

od szosy Nowoaleksandryjskiej (Puławskiej) w kierunku cegielni.

Około 1900 r. wytyczona została krótka ulica Grażyny. I choć dopiero w 1918 r. otrzymała bruk z kamieni polnych, to już w 1912 r. rozpoczęto tu budowę gmachu „Społem”, znacznie rozbudowywanego już w latach międzywojennych.

Pomimo wspomnianych inwestycji aż do 1914 r. nie było w Warszawie miejsca, gdzie kontrast między bogactwem a nędzą był tak widoczny, jak na pograniczu dzielnicy Ujazdowskiej i Mokotowa. Ledwo kończyła się wielkomiejska zabudowa przy Placu Unii Lubelskiej i ulicy Chocimskiej, a zaczynało się morze nędzy. Ziemianki, chylące się ku ziemi domki, baraki zbite z byle czego.

W roku 1913 Marian Dienstl na łamach tygodnika „Świat” utyskiwał: „Fakt zniesienia pasa fortecznego zaskoczył miasto i gminy podmiejskie nagle i niespodzianie i zastał je zupełnie nie przygotowanymi do szerokiej, terenowej polityki. Mokotów stanowi jednostkę gminną. Zdawało by się, iż forma ta sprzyjać może wspólnej akcji obywatelskiej w kierunku podniesienia gminy do tego znaczenia jakie ma Charlottenburg w stosunku do Berlina. Ale przeważna większość właścicieli z powodu braku zrozumienia wspólnych interesów nie tylko nic nie robi ale stoi na przeszkodzie ludziom, którzy by ze śmiecionośnych pól i glińianek uczynić pragnęli racjonalnie zaplanowaną miejscowość połączoną z Warszawą dwiema arteriami ul. Nowoaleksandryjską i nowoprojektowaną Wiśniową”.

Mokotów częścią Warszawy

Momentem zwrotnym w dziejach Mokotowa był rok 1916. W wyniku decyzji zmiany granic Warszawy i włączenia do niej sąsiednich terenów obszar miasta zwiększył się z 3,3 do 11,5 tysiąca hektarów. Włączono wtedy kilkanaście miejscowości znajdujących się w obrębie zewnętrznego pierścienia rosyjskich fortyfikacji dawnej twierdzy Warszawa. Wkrótce też powstał szkic planu regulacyjnego dla Warszawy autorstwa Tadeusza Tołwińskiego. Jedną z tych osad był Mokotów wraz z folwarkiem Henrykowskim i Wierzbnem.

Na planie Warszawy z 1920 r. widać już niemal w pełni wykształconą siatkę ulic pomiędzy ulicami Rakowiecką a Różaną. Do drugiej połowy lat 20-tych XX w. trwała parcelacja folwarku Henryków. Ci, którzy w pierwszej połowie lat 20. przystępowali do budowy nowych obiektów byli pionierami. Teren był nieuzbrojony, ulice zazwyczaj nie miały żadnych trwałych nawierzchni i chodników. Niemal całą infrastrukturę należało tu budować od zera.

Zadania Wielkiej Warszawy.
Mokotów da pracę.

Gra słońce w brudnych podmiejskich kaulkach. Rozkłada na śmietniskach odpadki różne, tu wywożone. Wprawdzie już przedmieścia formalnie należą do obrębu gospodarki stołecznego miasta Warszawy, ale jeszcze niewiele zmieniły się pod względem faktycznym, pod względem zdrowotności, regulacji ulic, oświetlenia, kanalizacji i komunikacji.

Zajrzyć tylko do Mokotowa. Już R. Kobylecki, który prowadzi roboty regulacyjne na tem przedmieściu, mówi:

„Ulice Mokotowa nie posiadają ani właściwych spadków, ani ścieków. W czasie słońca tworzą nieprzebyte błoto, a w czasie pogody zmieniają się w cuchnące kałuże. I nic w tem dziwnego. Mokotów był dotychczas rządzony na prawach wsi. Budowano się, jak kto chciał. Byli tacy, co stawiali domy w poprzek ulicy i zamykali całą ulicę na kłódki. Mokotów nie posiadał żadnych planów regulacyjnych, wytkniętych kierunków ulic. O bruku nie było mowy, nawet na niektórych rachiwszych arteriach przedmieścia. A kanalizacja? Zasada się ona tutaj na wylewaniu wszelkich płynnych nieczystości bezpośrednio z domów w rynsztoki uliczne.

— Czy miasto zajęło się już sprawą sanitacyjną na przedmieściach?
— Rezultaty jeszcze są nikłe, prawie żadne. Stale mówi się o braku robót publicznych w mieście tak nieurządzonym, jak Warszawa. Zjawisko paradoksalne. Proszę tylko zajrzeć na pola Mokotowskie, tak zwane, śmietniska. Czego tu niema? Śmieci prawie z połowy Warszawy zwozi się tutaj

— Cóż należałoby uczynić?
— Roboty publiczne, które są obecnie prowadzone przez miasto, powinny przede wszystkim zająć się przedmieściami. Wydawane miliony zostaną celowo zużyte. Lato jest doskonałą porą do pracy nad tego rodzaju ulepszeniami. Przedmieścia, rojowiska zarazy, staną się zbiornikami powietrza. Wielka Warszawa będzie wtedy godną tej nazwy.

— A jak pracowano dotychczas na terenie Mokotowa?
— Podniesiono poziom ulic w niektórych miejscach, postarano się o splantowanie pewnych nasypisk i wyrw. Całość jednak ciągle pod każdym względem należy do egzotycznych wprost okazów niechlujstwa i brudu. I wszystko to widzieć można tuż pod bokiem Warszawy, co więcej w ramach Wielkiej Warszawy.

F.



Na środku ludnych naszych przedmieść znajdują się tak zw. śmietniska, dokąd zwożą śmieci z połowy Warszawy.

Fot. Mariusz Fuks.



...a nieczystości ze wszystkich domów całej dzielnicy spływają, tworząc wielkie gnojówki o głębokości kilkunastu łokci, pełne gnijących trupów zwierząt...

Fot. Mariusz Fuks.



...i ludność uboga ze śmieci wygrzebuje na sprzedaż kawałki koksu, guziki i żelaztwo.

Fot. Mariusz Fuks.

Boom budowlany

Pierwsze budynki powstające w latach międzywojennych w różnych punktach Górnego Mokotowa miały stosunkowo niewielką skalę. Były to albo wille, albo historyzujące domy mieszkalne o skali małomiasteczkowej. Zwykle nie przekraczały dwóch pięter. Sytuacja zaczęła się zmieniać w końcu lat 20. XX w. a boom budowlany miał miejsce dopiero w połowie kolejnej dekady i trwał do wybuchu drugiej wojny światowej. To wtedy na całym Mokotowie powstało kilkaset nowoczesnych kamienic czynszowych i willi.

Etapy rozbudowy Mokotowa w dwudziestoleciu międzywojennym, niczym na przekroju geologicznym, widać wzdłuż dawnej ulicy Szustra, czyli dzisiejszej ulicy Dąbrowskiego. Przedwojenna zabudowa tworzy dwa odrębne odcinki. Bliżej alei Niepodległości już w latach 20. XX w. stały duże, wolnostojące, spółdzielcze domy jednorodzinne zaprojektowane w duchu klasycyzmu i narodowego historyzmu. Dłuższy, wschodni odcinek ulicy zabudowany jest pierzejami kamienic. Od niższych, historyzujących budynków z lat 20. po usytuowane bliżej ulicy Puławskiej wielkomiejskie, funkcjonalistyczne kamienice z drugiej połowy lat 30.

Lata międzywojenne przyniosły intensywny rozwój Mokotowa. Infrastruktura była stale rozbudowywana, zaś zabudowa zagęszczała się. O ile na Żoliborzu czy Ochocie w latach międzywojennych przeważało budownictwo spółdzielcze, to poza niezbyt wielkimi realizacjami kilku spółdzielni na Mokotowie dominowała prywatna zabudowa czynszowa i jednorodzinna. Do wyjątków należy wzniesiona w latach 1928-1929 duża kolonia mieszkaniowa Ministerstwa Spraw Wewnętrznych „Szare Domy” zawdzięczająca nazwę szarej cegle cementowej. Są to proste w formie, funkcjonalistyczne bloki o płaskich dachach i loggiach balkonowych. Tworzą dwa czworoboczne kwartały o dziedzińcach wypełnionych zielenią. Projektantem kolonii był architekt Jan Stefanowicz, jeden z pionierów polskiego funkcjonalizmu.

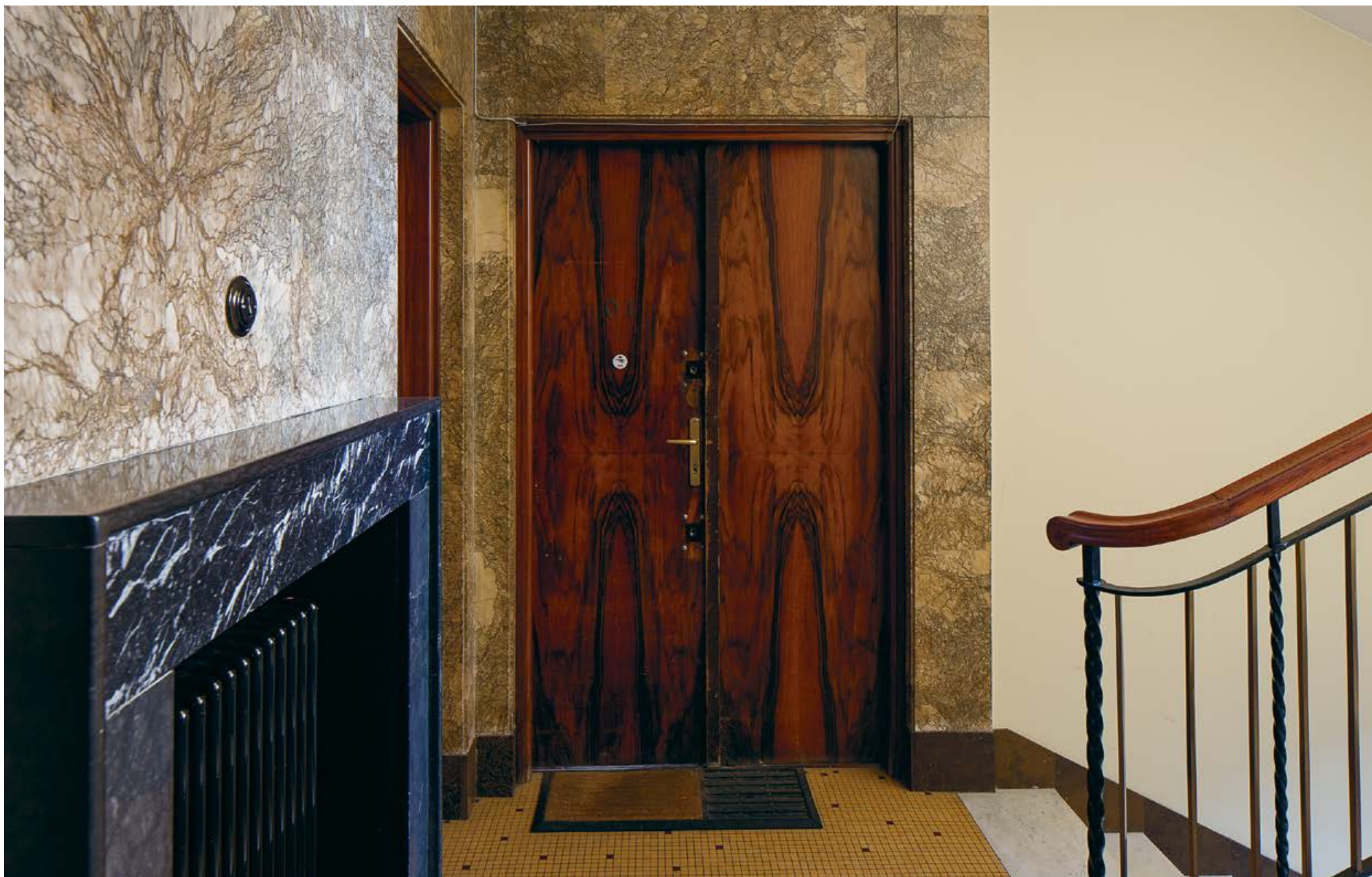
To okres, kiedy powstają monumentalne gmachy użyteczności publicznej jak na przykład: Państwowy Instytut Geologiczny projektu Mariana Lalewicza, gmach Zakładu Doświadczalnego Szkoły Głównej Handlowej projektu Jana Koszczyca-Witkiewicza, czy gmach Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Innym monumentalnym budynkiem użyteczności publicznej wzniesionym w innej części Mokotowa jest gmach Instytutu Higieny przy Chocimskiej 24. Jego budowa po 1922 r. sfinansowana została z przeznaczonych dla Polski funduszy Fundacji Rockefellera. Gmach ten zaprojektowany przez Czesława Przybylskiego został znakomicie wkomponowany w stok skarpy.

Lata 30. – czas kryzysu i ustawa „Lex Wedel”

Początek lat 30. przypadł na czas kryzysu. Boom budowlany nastąpił kilka lat później po 1934 r. Wzrost prywatnych inwestycji koncentrujący się na wznoszeniu domów czynszowych był wówczas w ogromnym stopniu rezultatem ustawy sejmowej o ulgach dla nowo wznoszonych budowli z marca 1933, zwanej potocznie „Lex Wedel”. Sejm ogłosił wówczas ulgi podatkowe dla inwestorów wznoszących domy mieszkalne, pod warunkiem, że zostaną one ukończone do roku 1940. Przedsiębiorcy mogli odpisać koszty budowy kamienic od sumy ogólnej podatku dochodowego. Co więcej na okres lat 15 od ukończenia budowy objęto dochody z wynajmu mieszkań w kamienicach. Ustawa nakręcała koniunkturę, w dużym stopniu ożywiając rynek budowlany. W ciągu zaledwie kilku lat w całej II RP powstawały nowe domy. W ogromnym stopniu ich inwestorami były rozmaite firmy, za którymi rzecz jasna kryły się prywatne osoby. Sama potoczna nazwa „Lex Wedel” wzięła się od nazwiska właściciela warszawskiej fabryki czekolady – Jana Wedla. To on jako jeden z pierwszych skorzystał z dobrodziejstwa ustawy, wnosząc supernowoczesną kamienicę u zbiegu Puławskiej i Madalińskiego. Na Górnym Mokotowie, gdzie ziemia była droższa niż na Pradze czy Woli, opłacało się budować drożej i bardziej luksusowo.

Główne arterie – ulica Puławska i aleja Niepodległości

Głównymi arteriami dzielnicy biegnącymi z południa na północ stały się ulica: Puławska z torami tramwajowymi oraz aleja Niepodległości. Ostateczne wytyczenie alei Niepodległości było ważnym wydarzeniem w dziejach Górnego Mokotowa. Arteria łącząca Mokotów z centrum przez tereny Pola Mokotowskiego wchłonęła starsze ulice: Topolową na Koszykach i Włodarzewską na Mokotowie. Dodajmy, że do 1922 r. Włodarzewska nosiła nazwę Spokojnej (wytyczonej w l. 1897-98) zapewne dlatego, że biegła tuż obok murów więzienia i miała charakter drogi narolnej, a dwie pierwsze, małomiasteczkowe kamienice stały tu około 1910 r. w pobliżu ulicy Ligockiej. W końcu lat 30-tych gdy Włodarzewska stanowiła już fragment al. Niepodległości, ulica na odcinku od Rakowieckiej po Narbutta była już niemal w całości zabudowana wielkomiejskimi kamienicami mieszkalnymi o wyrównanym gabarycie i wysokim standardzie wykończenia. Aleję zamierzano uczynić prawdziwą aleją. Została obsadzona szpalerami drzew. Dodajmy, że u zbiegu al. Niepodległości i ul. Madalińskiego planowano wytyczenie Placu Narodowego. Nigdy on jednak nie powstał. Równie ożywiony ruch budowlany miał miejsce przy Puławskiej. Tu w drugiej połowie lat 30-tych masowo wznoszono wielkomiejskie, funkcjonalistyczne kamienice o handlowych parterach.



38 Hol klatki schodowej, Madalińskiego 71-73

Gmachy użyteczności publicznej podobnie jak w latach 20-tych powstawały pomiędzy ulicami Rakowiecką a Batorego, tak w przyszłości na Polu Mokotowskim miała wyrosnąć reprezentacyjna dzielnica im. Marszałka Piłsudskiego. Górny Mokotów z gmachami użyteczności publicznej przy ulicy Batorego oraz luksusowa zabudowa kamieniczna na południe od ulicy Rakowieckiej stanowić miały jej zaplecze. W końcu dekady przy Rakowieckiej 4a powstał gmach Sztabu Generalnego Wojska Polskiego. Funkcjonalistyczny budynek o parterze wspartym na słupach, pełen odniesień zarówno do architektury transatlantyków, jak i stylu 1937. Autorami projektu byli związani z awangardą architektki Barbara i Stanisław Brukalscy.

Zniszczenia wojenne, odbudowa i osiedla mieszkaniowe

Wojna i okupacja przyniosły zahamowanie rozbudowy dzielnicy. Sporo zabudowań na jej południowych i zachodnich obrzeżach uległo poważnemu uszkodzeniu już we wrześniu 1939 r. Jeszcze większe zniszczenia przyniosło Powstanie Warszawskie. W odróżnieniu od XIX-wiecznego centrum znaczną część zabudowy cechowały mocne, żelbetowe konstrukcje, spore rejonu dzielnicy nie zostały też opanowane przez Powstańców i nie uległy zniszczeniom w trakcie walk powstańczych. Po wojnie bardzo szybko przystąpiono tu do remontów i odbudowy budynków.

Ogromną zmianę w przestrzeni Mokotowa pociągnęła tuż po wojnie decyzja o budowie dużego osiedla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zlokalizowanego w rejonie pomiędzy ulicami Madalińskiego, al. Niepodległości, Wiktorską i Włodarzewską. W momencie projektowania osiedla nie obowiązywała jeszcze doktryna realizmu socjalistycznego. W rezultacie wzniesiono budynki modernistyczne, dość zróżnicowane. Zrealizowano tu zatem kilka bloków galeriowych. Bryły części bloków wzbogacone zostały wykuszami. W innych znalazły się przeszklone pracownie artystów i architektów. Pierwotnie mieli je zająć architekci i technicy pracujący w pracowni architektonicznej WSM-u. Głównymi autorami WSM Mokotów są Zaslav Malicki, Michał Soroka oraz Tadeusz Tworowski. Osiedle podzielono na cztery kolonie - zwane początkowo ćwiartkami. Projektanci przewidzieli wzniesienie 32 2,3 i 4- piętrowych bloków mieszkalnych, pralni, kąpieliska, szkoły i przedszkola, osiedlowych warsztatów mechanicznych, a także kotłowni, której żelbetowy komin górował ponad osiedlem. Niektóre domy stoją w szeregach, inne wolnostojące grupują się wokół wewnętrznych dziedzińców. Dziś przestrzeń między blokami to morze zieleni. Są dwu-, trzy-, maksymalnie czteropiętrowe. Architekci przewidywali, że zamieszka

tu około 10 tysięcy osób. Pierwsi lokatorzy sprowadzili się 20-tego grudnia 1948 r.

Osiedla mieszkaniowe w latach 50-tych i 60-tych zaczęły wypełniać niemal wszystkie, większe niezabudowane dotąd przestrzenie Górnego Mokotowa i Wierzbna. W latach 50-tych po zadekretowaniu przez władze komunistyczne doktryny realizmu socjalistycznego podjęto budowę dwóch takich osiedli: Raclawickiej Wschodniej – na wschód od alei Niepodległości pomiędzy ulicami Wiktorską a Raclawicką (projekt Teodor Burche, Wojciech Onitcz i Marian Sulinowski) oraz Raclawickiej Zachodniej sąsiadującej bezpośrednio z opisanym wyżej osiedlem WSM Mokotów. (projekt Andrzej Kocięcki. Mikołaj Soroka).

Socrealistyczną monumentalność mają też bloki zaprojektowane w połowie lat 50-tych na osiedlu Wierzbno, a usytuowane u zbiegu alei Niepodległości i ulicy Odyńca. Jego budowę rozpoczęto w dobie socrealizmu, kontynuowano w czasach odwilży, upraszczając znacznie socrealistyczne elewacje, kończono zaś u schyłku lat 60-tych, kiedy stosowano już betonowe prefabrykaty, wprowadzono oszczędności i zmniejszono normatywy mieszkań. (projekty osiedla: Waław Kłyszewski, Jerzy Mokrzyński, Eugeniusz Wierzbicki oraz inna część osiedla zespół Zofii Fafusowej)

Kino Moskwa i piramida na budynku

Po wojnie w latach 1951-1955 Jan Koszczyk Witkiewicz zrealizował brakujący, główny gmach Szkoły Głównej Handlowej. Była to kontynuacja przedwojennych projektów, zaś zjawiskowa architektura budynku, przeszklonej żelbetową piramidą schodkową jest dziś jedną z ikon architektonicznych Mokotowa.

Do najciekawszych budynków użyteczności publicznej na Górnym Mokotowie powstałych niedługo po wojnie należało nieistniejące już wolnostojące kino Moskwa, usytuowane przy Puławskiej na osi Rakowieckiej. (proj. Kazimierz Marczewski i Stefan Putowski). Zaokrąglenia budynku, przypominającego kształtem futerał, nie były przypadkowe. Miały zapewnić dobrą akustykę. Ten modernistyczny budynek otwarto w lipcu 1950 r. w czasie, gdy obowiązywała już doktryna realizmu socjalistycznego. Ideologowie socrealizmu krytykowali brak kolumn i łuków, postulując ukrycie kosmopolitycznej budowlę za klasycyzującą kolumnadą. W latach 1949-55 stanął nowy budynek Państwowego Instytutu Geologicznego zaprojektowany przez Marka Leykama i Witolda Krasowskiego, który gruntownie różnił się od przedwojennego kompleksu budynków projektu Lalewicza. To tak zwany żyłkowiec, czyli biurowiec o fasadzie z powtarzalnych elementów prefabrykowanych.



■ Wspólny posiłek, ul. Puławska widziana z kamienicy przy Grażyny 3, 1945
(zdjęcie kolorowane, źródło „Warszawa. Ballada o odradzającej się stolicy”)



5 Gmach główny SGPiS (SGH), al. Niepodległości 162, według projektu Jana Koszycyca-Witkiewicza z 1924, zmodyfikowany przez Stefana Putowskiego, 1951–1955



Aleja Niepodległości, widok od strony ul. Jarosława Dąbrowskiego, 1956



Kino Iluzjon 6
(dawniej Stolica)
przy ul. Narbutta 50A
w Warszawie,
arch. Mieczysław
Piprek



7 Osiedle Batorego,
ul. Bruna, 1964

W latach 50-tych na Mokotowie stało też kilka ogromnych socrealistycznych gmachów państwowych. Wśród nich niezwykle monumentalny gmach Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego przy Puławskiej 2A. Jego architektura zewnętrzna, choć przeskalowana, utrzymana jest w duchu uproszczonego renesansu. Z kolei przy Puławskiej 148 nieopodal Królikarni, zgodnie z projektem Jerzego Beilla, podjęto budowę równie monumentalnego kompleksu o skrzydłach nakrytych barokizującymi hełmami wieńczącymi rodzaj narożnych alkierzy w ogromnej skali. Budynek ukończono dopiero w końcu 1955 r. Ulokowało się w nim wówczas Ministerstwo Spraw Wewnętrznych. Nieco zbliżoną kompozycję otrzymał gmach Polskiego Radia usytuowany w al. Niepodległości przy ul. Malczewskiego.

W al. Niepodległości przy ul. Madalińskiego w latach 50-tych powstał masywny gmach klubu garnizonowego. Nieomal naprzeciwko niego na przełomie lat 50-tych i 60-tych wyrósł pierwszy mokotowski wieżowiec mieszkalny, będący czymś w rodzaju odwilżowego manifestu współczesnej, modernistycznej architektury, zrywającej z socrealizmem. Lekkość dodawał mu żelbetowy daszek ponad tarasem ostatniego piętra, a elegancji obudowy balkonów z mlecznego szkła. (projekt Jerzy Baumiller, Zygmunt Kleyff, Jan Zdanowicz)

Lata 60-te i 70-te przyniosły powstanie wielu mieszkalnych budynków plombowych, a także kilku mieszkaniowych wysokościowców rozsianych w różnych punktach Górnego Mokotowa. Kontynuowano też budowę osiedli mieszkaniowych. Z powodu braku dostępnych terenów miały one już niewielką skalę. Należą do nich m.in. osiedle Skarpa złożone z kilku kilkunastopiętrowych bloków projektu Tadeusza Stefańskiego. Prawdziwy zastój nastąpił w latach 80-tych, gdy na Górnym Mokotowie powstało zaledwie kilka domów mieszkalnych.

Po 1989 r. Mokotów uznany został za jedną z najbardziej atrakcyjnych dzielnic mieszkaniowych Warszawy. I choć na jego terenie powstało kilka monumentalnych biurowców np. Centrum Finansowe Puławska i Europlex (w miejscu dawnego kina Moskwa), to dominuje tu architektura mieszkaniowa. Nowe budynki zwykle wypełniają niezabudowane przestrzenie. Zagęszczają przestrzeń osiedli mieszkaniowych z czasów PRL-u. Są też nierzadko wznoszone w miejscu rozbieranych starych, niewielkich domów mieszkalnych, willi i domów jednorodzinnych. Wiele inwestycji jest udanych, dobrze wpisanych w otoczenie. Nie brak jednak realizacji przeskalowanych, przyczyniających się do dewastacji unikatowej przestrzeni urbanistycznej dzielnicy.



8 Budynek mieszkalny, ul. Dworkowa 2, 1973-74, arch. Leszek Kołacz

OŚ CZASU MOKOTOWA



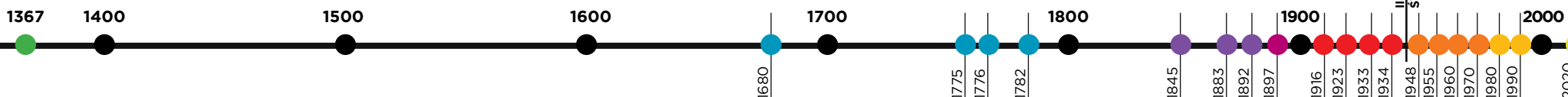
W 1367 pojawiła się nazwa wsi Mokotowo, jednak historia Mokotowa zaczyna się w końcu XVII wieku, kiedy nastąpiła zabudowa skarpy wiślanej. Powstają tu podmiejskie wille i rezydencje m.in. pałacyk Arkadia dla Stanisława Herakliusza Lubomirskiego (1680), pałac Mon Coteau dla Izabeli z Czartoryskich Lubomirskiej (1775), 1776-1779 Domek Flamandzki, pałac Królikarnia dla hr. Karola de Valery-Thomatis szambelana Stanisława Augusta Poniatowskiego (1782-1786).

W XIX wieku Mokotów nabrał charakteru letniskowego. Rodzina Franciszka Szustra w 1845 r. wykupiła rezydencję księżnej Izabeli, a w parku wybudowane zostały domki rekreacyjne na wynajem. Rozwinęła się komunikacja miejska: tramwaj konny a potem Kolejka Wilanowska (1892). W XIX w. powstają manufaktury przemysłowe przy ulicach: Belgijskiej, Belwederskiej i Puławskiej. Hamulcem dla rozwoju Mokotowa było powstanie Twierdzy Warszawa (1883)

W 1897-98 rozparcelowano grunty gen. Georga von Narbuta. Nastąpiła regulacja ulic. Wytyczono łącznie 350 działek, na których powstały wszystkie obecne ulice: Szustra, Narbutta, Łowicka, aleja Niepodległości, Melsztyńska, Asfaltowa i Rakowiecka. Powstają pierwsze kamienice czynszowe obok zakładów produkcyjnych.



Kamienica Wedla przy ul. Puławskiej stała się symbolem „Lex E. Wedel” - ustawy sejmowej z 24 marca 1933 r., która ustanawiała ulgi dla nowowznoszonych budynków. Ustawa była impulsem, który uruchomił polski rynek budowlany w czasie, gdy Polska dotknięta była Wielkim Kryzysem i panował zastój inwestycyjny. W 1934 r. Stefan Starzyński objął stanowisko komisarza prezydenta Warszawy. Lata 30-te to boom budowlany Mokotowa. Powstaje pierwszy odcinek trasy N-5 (aleja Niepodległości) łączący Śródmieście z Żoliborzem i Mokotowem.



W 1916 r. niemiecki gubernator Warszawy Hans von Beseler podpisał akt włączenia nowych dzielnic do miasta, Mokotów, folwark Henrykowski i Wierzbno włączone zostały w granice Warszawy.

W 1904 r. oddano do użytku Więzienie Mokotowskie przy ul. Rakowieckiej. 1909 – 1913 kasacja Twierdzy i wysadzenie fortów. Następuje intensywne zabudowa okolic ul. Puławskiej i alei Niepodległości.

W latach 1945 – 50 powstają osiedla mieszkaniowe w duchu architektury modernizmu i socrealizmu. WSM Mokotów (1948-50) oraz Raclawicka Zachodnia. Mokotów powiększył się o 7040 ha w wyniku przyłączenia terenów podmiejskich do Warszawy. W 1955 r. budowa osiedla Wierzbno i budynku Polskiego Radia z prefabrykatów.



W 1923/25 powstają plany zagospodarowania Warszawy - Pole Mokotowskie ma zostać rozparcelowane jako osiowy układ gwiaździstych alei i bulwarów ze Świątynią Opatrzności w centralnym punkcie. Powstają wielkie gmachy użyteczności publicznej: Szkoła Główna Handlowa, Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego, Instytut Geologiczny, pierwsza radiostacja PR w Forcie Mokotów (1924/26). Jednocześnie pojawiają się pierwsze budynki mieszkalne, w tym nieduże spółdzielcze kolonie mieszkaniowe (Szare Domy) w stylu funkcjonalizmu.



Lata 60-te i 70-te to powstanie wielu mieszkalnych budynków plombowych, a także kilku mieszkaniowych wysokościowców rozsianych w różnych punktach Górnego Mokotowa. Otwarcie domu handlowego Supersamu (1962) - wybitnego dzieła modernizmu.



Po zastój, który nastąpił w latach 80-tych, po 90-tym roku powstało wiele inwestycji udanych, dobrze wpisanych w otoczenie. Nie brak jednak realizacji przeskalowanych, przyczyniających się do dewastacji unikatowej przestrzeni urbanistycznej dzielnicy.



**KLUCZ
DO URBANISTYKI
I ARCHITEKTURY
MOKOTOWA**

URBANISTYKA

Współczesny Mokotów jest jedną z największych i jednocześnie najludniejszą dzielnicą Warszawy. Obszar administracyjny dzielnicy sięga od al. Zwirki i Wigury aż do Wisły, obejmując tereny sięgające od historycznego obszaru „Warszawy Stanisławowskiej” i granic z okresu 1771 – 1916, aż do przedwojennej południowej granicy miasta na przedpolach Służewa i Ursynowa. Pod względem struktury przestrzennej i funkcjonalnej dzielnica prezentuje bardzo duże zróżnicowanie urbanistyczne. Analiza istniejących zespołów zabudowy i układów kompozycji przestrzennej przynosi odzwierciedlenie wielorakich procesów rozwojowych, jakie zachodziły w Warszawie i na jej obrzeżach. Mimo iż Mokotów (a zwłaszcza jego północny rejon określany potocznie i administracyjnie jako „Stary Mokotów”) jest w dużej mierze ukształtowany przez historyczny układ ulic oraz liczną zabudowę przedwojenną, to jest znacznie większy i inny w charakterze od Żoliborza, Starej Ochoty czy Saskiej Kępy, sztandarowych przykładów nowych dzielnic Warszawy, projektowanych i realizowanych w XX-leciu międzywojennym. Jest to rezultat całkowicie odmiennych uwarunkowań rozwojowych oraz struktury własnościowej terenów otaczających Warszawę przed 1916 rokiem.

Krajobraz miejski Mokotowa zdefiniowany został przede wszystkim przez naturalne ukształtowanie terenu, które tworzy skarpa warszawska (prakoryto Wisły). Początkowo rozproszona zabudowa powstawała przez lata wzdłuż Traktu Lubelskiego, biegnącego po jej górnym tarasie, wspólnie ul. Puławskiej (w czasach zaborów – ul. Nowoaleksandryjskiej).

Skarpa warszawska

W świadomości mieszkańców dzieli ona dzielnicę na Mokotów Górny i Dolny. Dzięki dobrze zaprojektowanej zieleni parkowej i rekreacyjnej, terenom sportowym oraz krajobrazowym powiązaniom komunikacyjnym górnego i dolnego tarasu skarpa warszawska stanowi niezwykle cenny i wyjątkowy element kompozycyjny i krajobrazowy, a jednocześnie doskonale spełniający

nadane mu obecnie funkcje.

Na przykładzie mokotowskiego odcinka skarpy warszawskiej można przeanalizować istotną cechę części dzielnicy opisywaną w „Poradniku” – symbiotyczne współistnienie zróżnicowanych, krajobrazowych i przestrzennych założeń minionych 250 lat. Powstałym w II poł. XVIII w. rezydencjonalnym układom pałacowo-parkowym (obecny Pałacyk Szustrów wraz z tzw. domkiem maureatańskim i gołębnikiem, Pałac Królikarnia z zespołem parkowym) towarzyszy, powstała po włączeniu Mokotowa w granice Warszawy (1916 r.), zabudowa wielorodzinna, zlokalizowana na górnym tarasie skarpy wzdłuż ul. Puławskiej. Uzupełnia ją schodząca tarasowo po skarpie i otoczona wartościową zielenią towarzyszącą, niska zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna. Ze zlokalizowaną po zachodniej stronie ul. Belwederskiej, przedwojenną w większości zabudową mieszkaniową rejonu ulicy Grottera oraz kwartału ulic Promenada - Konduktorska - Dolna łączy ją wpisany do rejestru zabytków zespół parkowy (parki: Morskie Oko, Szustrów, Promenada) oraz skwer Gwiazdy Polski, zlokalizowane na zboczach i u podnóża skarpy warszawskiej.

Niezwykle cenne urbanistycznie i krajobrazowo (a obecnie również przyrodniczo), są tereny Klubu Sportowego „Warszawianka” zaprojektowane pod kierunkiem wybitnego architekta Jerzego Sołtana na przełomie lat 50-tych i 60 -tych XX w., twórczo przekształcające rzeźbę skarpy warszawskiej do nowej funkcji. Modernistyczne w formie kubaturowe i terenowe obiekty sportowe wpisane zostały w układ topograficzny skarpy i podskarpia. Kompozycja zespołu „Warszawianki” polega na rozmieszczeniu różnych grup urządzeń sportowych na wznoszących się tarasach (każdy inaczej ukształtowany i z innym programem). Niestety od wielu lat ten unikalny zespół ulega degradacji, a jego potencjał dla dzielnicy i jej mieszkańców jest wykorzystywany tylko w minimalnym stopniu.

W panoramę skarpy wpisane są też dominanty i - jak np. zlokalizowany u zbiegu Puławskiej i Dolnej modernistyczny kościół Św. Michała, stojący w miejscu wcześniejszego kościoła, zniszczonego podczas Powstania Warszawskiego oraz zamykający widok na wschód z ul. Madalińskiego 18 piętrowy wieżowiec mieszkalny przy ulicy Dworkowej.

Niezrealizowanym do dzisiaj pomysłem, który powstał w połowie lat 30-tych ubiegłego wieku, była idea umieszczenia na skarpie wiślanej nowej osi kompozycyjnej, tzw. Alei Na Skarpie, która stanowiłaby elegancką aleję spacerową otoczona zielenią. Przebiegałaby ona w miejscu o wysokiej wartości krajobrazowej, przyrodniczej i kulturowej, kontynuując jej fragmenty funkcjonujące

w pozostałych dzielnicach Warszawy. Ta niezwykle ciekawa propozycja wciąż jest możliwa do zrealizowania a urbaniści, społecznicy i aktywiści miejscy wielokrotnie podkreślali potrzebę uwzględnienia jej w planowaniu przestrzeni Mokotowa oraz uruchomienia procesów umożliwiających jej realizację.

Główne arterie komunikacyjne

Od początku istnienia Mokotowa ulica Puławska tworzy swoisty kręgosłup dzielnicy. **Po wschodniej stronie ulicy Puławskiej przestrzeń została ukształtowana przez skarpe warszawską, a po zachodniej stronie najpierw reguły ustalały wolnorynkowe parcelacje, a później plany regulacyjne powstałe w dwudziestoleciu międzywojennym.** W późniejszych latach układ urbanistyczny zdefiniowały także dwie nowe arterie komunikacyjne: al. Niepodległości i ul. Wołoska, które wraz z regularną siatką poprzecznego układu ulic stworzyły charakterystyczny szkielet Górnego Mokotowa.

Współczesny układ urbanistyczny a nawarstwienia historyczne

Dzisiejsza tożsamość urbanistyczna Mokotowa w dużej mierze związana jest z ogrodami i rezydencjami wznoszonymi na skarpie warszawskiej w XVII i XVIII w. Jednocześnie w świadomości historycznej zachowała się pamięć o okresie „przedwarszawskim” (czyli przed 1916 r.), kiedy znajdująca się na zachód od górnego tarasu skarpy wieś Mokotów zaopatrywała Warszawę w owoce, warzywa, rośliny ozdobne. Znajdowały się tu tereny rolnicze, sady i uprawy ogrodnicze oraz nieliczne zabudowania, które stopniowo przekształcały się w zabudowę podmiejską (domy mieszkalne z ogrodami, drobne zakłady produkcyjne etc.) Symbolem tego czasu jest, będąca pomnikiem przyrody, wiekowa grusza, rosnąca u zbiegu ulic Raławickiej i Bałuckiego. Jak mówi miejska legenda została ona posadzona w 1870 roku przez ostatniego sołtysa wsi Mokotów Walentego Ciechomskiego.

Dzisiaj na ten obraz “zielonego” Mokotowa składają się zarówno współczesny kształt i zagospodarowanie skarpy warszawskiej, zespół terenów zielonych położonych wzdłuż ulicy Odyńca (Park Dreszera, Ogród Jordanowski oraz Rodzinny Ogód Działkowy), szereg większych i mniejszych skwerów (Małkowskich, Słonimskiego, Broniewskiego “Orszy”), ogrody przydomowe, zieleń wewnątrzsiedlowa oraz zadrzewienia przyuliczne.

Na przełomie XIX i XX w. stopniowo dokonywała się parcelacja terenów położonych na zachód od ul. Puławskiej. W latach 1897-98 podzielono grunty Georga von Narbuta, wytyczając regularną sieć z 262 działkami budowlanymi i z istniejącą do dziś

siatką ulic oraz regularnym placem (obecnie Skwer Słonimskiego z kinem “Iluzjon”). Na początku XX w. parcelacji gruntów znajdujących się na zachód od Nowoaleksandryjskiej (obecnie Puławska) dokonywali także Szustrowie. Funkcjonująca i czytelna do dzisiaj siatka ulic, oparta na wcześniejszej parcelacji gruntów, została uregulowana w wyniku plac planistycznych prowadzonych w XX-leciu międzywojennym. W omawianym układzie urbanistycznym prawie w całości objętym obszarową ochroną konserwatorską (głównie gminna ewidencja zabytków) wyróżniają się indywidualnie, wpisane do rejestru zabytków obiekty rezydencjonalne (pałace: Szustrów, Henryków, Królikarnia), mieszkalne (d. Sierociniec przy ul. Rakowieckiej, kamienica Karola Alfreda Tschirschnitza przy Sandomierskiej 23, Dom pod Skarabeuszami – Puławska 101, Dom Wedłów – Puławska 28, osiedle „Szare Domy”). Duże zgrupowanie budynków użyteczności publicznej wpisanych (często z otoczeniem i wartością zielenią) do rejestru zabytków znajduje się po północnej stronie ulicy Rakowieckiej.

Niemal połowa budynków znajdujących się na obszarze, którym zajmuje się „Poradnik”, jest indywidualnie ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

Uwarunkowania zewnętrzne i ich wpływ na urbanistykę Mokotowa

Odzyskanie przez Polskę niepodległości po 123 latach zaborów miało decydujący wpływ na rozwój budownictwa na nowych obszarach włączonych w granice administracyjne miasta. Już w 1920 r. uchwalona została ustawa o spółdzielniach, która miała umożliwić tworzenie spółdzielni mieszkaniowych, zasilanych ze środków utworzonego rok wcześniej Państwowego Funduszu Mieszkaniowego. Celem działania Funduszu było wspieranie budowy „domów z małymi, tanimi mieszkaniami higienicznymi”. Niestety ta instytucja centralna nie pokrywała całości kosztów inwestycji. W 1922 r. uchwalona została pierwsza wersja Ustawy o rozbudowie miast, która była kluczowym aktem dla realizacji polityki mieszkaniowej w miastach aż do czasu utworzenia ogólnopolskiego Towarzystwa Osiedli Robotniczych w 1934 r. W lutym 1928 r. weszły w życie przepisy pierwszego ogólnopolskiego Prawa Budowlanego, które inspirowane było wieloma modernistycznymi oraz funkcjonalistycznymi ideami. Wprowadzono m.in. zakaz budowy zamkniętych podwórek - studni oraz mieszkań pozbawionych okien, kanalizacji i wodociągów. Nowe przepisy przyczyniły się do prawidłowego rozwoju nowych dzielnic na obrzeżach miast, jak i do częściowego uporządkowania nowej zabudowy śródmiejskiej w dużych ośrodkach w okresie koniunktury inwestycyjnej.

Zatwierdzenie Planu Ogólnego Miasta Stołecznego Warszawy w sierpniu 1931 r. miało kapitalne znaczenie dla przyszłego rozwoju Mokotowa, determinując główne kierunki rozwoju jak i sposób kształtowania zabudowy i przestrzeni całej dzielnicy. Urbanistyczna spuścizna lat 1931- 39 jest jednym z najbardziej istotnych elementów współczesnej dzielnicy, czytelna poprzez dziesiątki kwartałów, ulic i setki domów oraz willi. Ich wysokości, gabaryty ukształtowane zostały poprzez precyzyjne regulacje i zasady, które tworzyły ład przestrzenny kwartałów i całych osiedli. Wejście w życie Planu Ogólnego sprawiło również, że miejskie Biuro Regulacji mogło podjąć się opracowania nowych planów szczegółowych w oparciu o funkcjonalistyczne wytyczne głównego opracowania Prawa budowlanego z 1928 r.

Plany szczegółowe z okresu „modernistycznej urbanistyki” (po 1931 r.) określały generalne zasady rozwoju przestrzennego nowych kwartałów oraz wyznaczały strefy zabudowy o różnym stopniu dopuszczalnej maksymalnej intensywności oraz wskazywały aprobowane typy budynków.

Ich cechą charakterystyczną było dążenie do stworzenia czytelnej struktury przestrzennej centrum dzielnicy, jej głównych centrów lokalnych oraz najważniejszych arterii, otoczonych wysoką zabudową o śródmiejskiej skali i wysokiej intensywności zabudowy (od 4 do 6 pięter). Plany określały hierarchię ulic Mokotowa, adekwatnie do niej determinując dopuszczalne gabaryty (określone liczbą kondygnacji, która przekładała się na maksymalną liczbę metrów wysokości) przy ulicach o różnej randze i przepustowości. Jednocześnie określano również przekroje ulic, ustanawiając obowiązek wyrównywania linii zabudowy pierzei, tworzenia przedogródków od frontu oraz rezerwowania terenu pod trotuary oraz pasma trawników. Istotnym było również zachowanie możliwości przewietrzania kwartałów zabudowy. Dlatego też w wielu obszarach Mokotowa wprowadzano ograniczenia zabudowy w głąb parceli, wprowadzając do planów szczegółowych tylne linie zabudowy lub zabraniając tworzenia skrzydeł domów prostopadłych do budynków frontowych. Jednak nie wszystkie tereny nowej dzielnicy rozwinęły się całkowicie spójnie. Do 1939 r. powstawała mieszana zabudowa willowa i wielorodzinna o odmiennych gabarytach, nierzadko w obrębie tego samego bądź sąsiednich kwartałów.

Kluczowy okres dla planistyki i rozwoju przedwojennego Mokotowa rozpoczął się w 1936 r. Wpływ na to miały dwa zasadnicze procesy tj. reorganizacja Wydziału Planowania Miasta w strukturze Zarządu Miasta oraz stale polepszająca się koniunktura budowlana. Oba czynniki wpływały na rozwój całej Warszawy,

lecz z perspektywy ówczesnych inwestorów Mokotów był jedną z najatrakcyjniejszych i najlepiej skomunikowanych dzielnic, oferujących pełen wachlarz gruntów. Świadectwem atrakcyjności dzielnicy w końcu dekady był wzrost cen ziemi na terenach pomiędzy ulicami Rakowiecką a Woronicza. Wedle zestawień z 1933 i 1939 r. opracowanych przez miesięcznik „Przegląd Budowlany”, przykładowa cena działki w okolicach Narbutta i jej przecznic na zachód od al. Niepodległości wzrosła z 20-25 zł do 70- 90 złotych za metr kwadratowy. Nawet na południowych peryferiach ówczesnej dzielnicy - na Wierzbnie i w okolicach Królikarni grunty podrożały z 10-25 zł do 60-80 zł. Były to ceny porównywalne do elitarnej, willowej Saskiej Kępy. Dla porównania działki w al. Przyjaciół w Śródmieściu kosztowały 110 zł a w okolicach Frascati aż 250 zł. W rezultacie prywatni inwestorzy starali się w maksymalnym stopniu wykorzystywać dopuszczalne gabaryty, przewidziane w Planie Ogólnym i w planach szczegółowych. Uchwalane plany szczegółowe miały na celu pogodzenie aspiracji prywatnych, będących najważniejszym motorem zabudowy ówczesnego miasta. Dlatego też projektowano wiele nowych ulic i zaułków na parcelowanych gruntach prywatnych, umożliwiając realizację wielorodzinnej zabudowy w wielu rejonach północnego Mokotowa.

Do wybuchu wojny powstały plany regulacji obszarów, które współcześnie są zajęte m.in. przez tereny zielone, osiedla powojenne bądź tereny ogródków działkowych. Przykładem mogą być obecne parki znajdujące wzdłuż skarpy, w paśmie pomiędzy ul. Willową a ul. Dolną, gdzie u podnóża skarpy wiślanej i obok wieńczącej ją Alei na Skarpie powstać miały liczne nowe ulice. Wybuch II wojny światowej zatrzymał realizację tych planów. Działania wojenne, pomimo zaciekłych walk prowadzonych na terenie dzielnicy podczas Powstania Warszawskiego, nie doprowadziły do zniszczenia istniejącej struktury urbanistycznej Górnego i Dolnego Mokotowa, ograniczając się do poważnych uszkodzeń, często cennych architektonicznie budynków oraz dużych strat w wartościowej zieleni wysokiej. Właściwie jedynym istotnym obiektem historycznym, którego nie odbudowano po wojnie, był znajdujący się u zbiegu ulic Puławskiej i Dolnej neobarokowy kościół p.w. Św. Michała Archanioła. W jego miejscu powstał zaprojektowany przez wybitnego architekta obiektów sakralnych Władysława Pieńkowskiego, o wiele większy od poprzedniego, budynek nowego kościoła, o skali i formie nawiązujących do modernistycznej architektury przemysłowej. Początkowo planowano odbudowę kościoła w pierwotnej formie, ale pod

koniec 1947 zdecydowano o budowie nowej, większej świątyni. Decyzja ta wynikała z obawy, że władze komunistyczne nie wydadzą więcej pozwoleń na budowę kościołów, a świątynia będzie jedyną dla całej, obszernej mokotowskiej parafii. W ten sposób powstał obiekt, który do dzisiaj stanowi jedną z dominant wysokościowych Mokotowa, usytuowanych na koronie skarpy.

Powojenne zmiany polityczne i społeczne, a co za tym idzie zmiana priorytetów i zasad planowania przestrzennego, wynikająca z centralnego planowania gospodarczego i promowania mieszkalnictwa opartego na tzw. budownictwie uspołecznionym, szczęśliwie nie odcisnęły negatywnego piętna na urbanistyce Mokotowa. W latach 1947-1956 w kwartale ulic Wołoska, Wiktorska, Madalińskiego oraz al. Niepodległości, powstało Osiedle „WSM Mokotów” które przeniosło na Mokotów dobre wzorce przedwojennych żoliborskich osiedli społecznych, stanowiąc jednocześnie kontynuację przedwojennej modernistycznej architektury osiedlowej (osiedle „Szare Domy”), jak też wpisując się w zastany kwartałowy układ zabudowy. Zielona przestrzeń między budynkami to dziś jedna z największych wartości tego założenia.

Po wprowadzeniu w architekturze doktryny realizmu socjalistycznego zabudowano w tym stylu wolne tereny wzdłuż ulicy Raławickiej (do ul. Wiktorskiej) jak też uzupełniano i kontynuowano monumentalną zabudowę alei Niepodległości.

W latach 60-tych i 70-tych XX w. uzupełniano stopniowo zabudowę dzielnicy, również pierzeje ulicy Puławskiej i alei Niepodległości. Wiele z powstałych tam budynków można uznać za udane realizacje, odnoszące się z szacunkiem do kontekstu historycznego, choć w sposób charakterystyczny dla stylu w architekturze, w którym powstały (późny modernizm).

W północnej części Mokotowa omawianej w „Poradniku” nie ma praktycznie wielkich założeń osiedlowych (tzw. blokowisk) charakterystycznych dla przełomu lat 70-tych i 80-tych zeszłego wieku. Wyjątkiem potwierdzającym tę regułę jest niewielkie osiedle „Skarpa” zlokalizowane na północ od Królikarni po wschodniej stronie ulicy Puławskiej. Nieliczne na Mokotowie obiekty postmodernistyczne- co wynika z cech charakterystycznych tego stylu - niejako „z urzędu” uzupełniają nieliczne wolne parcele i przerwy w zabudowie. W podobny sposób zabudowa Mokotowa uzupełniana jest przez jednorodzinne i wielorodzinne budynki o architekturze bezpośrednio czerpiącej ze stylów historycznych (odnosi się to również do architektury wczesnomodernistycznej).

Zmiany własnościowe po 1989 r. oraz odrodzenie budownictwa prywatnego wpłynęły częściowo na zanikanie cech dawnej zabudowy, generując nowe problemy urbanistyczne. Dawne

parcele ogrodowe przedwojennych willi są wykorzystywane do realizacji nowych budynków w zabudowie plombowej bądź rozbudowy obiektów w głębi parceli. Jednocześnie samotne obiekty sprzed 1939 r., nierzadko posiadające wartość architektoniczną, pozbawione precyzyjnej ochrony zapisami planów miejscowych bądź ewidencji zabytków są rozbierane bądź przekształcane poprzez nadbudowy dodatkowych pięter bądź wprowadzanie nowych gabarytów w głębi działek.

Podstawowe cechy charakteryzujące urbanistykę Starego Mokotowa, Wierzbna i fragmentu Dolnego Mokotowa (do ul. Belwederskiej i Sobieskiego)

- nawarstwienia historyczno-urbanistyczne tworzące unikalny, zróżnicowany, a jednocześnie symbiotyczny charakter dzielnicy
- krajobrazowe współistnienie i przenikanie się architektury i zieleni między terenami położonymi na koronie skarpy warszawskiej, na jej zboczu oraz pod nią
- czytelne w tkance Dzielnicy lokalizacje dawnych dworów i rezydencji zlokalizowanych na skarpie warszawskiej,
- otwarcia widokowe ze skarpy na tereny podskarpia i Dolnego Mokotowa
- ulica Puławska jako unikalna w krajobrazie Warszawy część traktu nadskarpowego o niewykorzystanym potencjale przestrzeni publicznej (dominacja funkcji komunikacyjnej)
- kształtowanie podstawowego układu komunikacyjnego, a co za tym idzie monumentalnej zabudowy mieszkaniowej w kierunku Północ- Południe, wzdłuż ul. Puławskiej i al. Niepodległości
- Górny Mokotów i Wierzbno - wewnątrz kwartałowa zabudowa z przewagą funkcji mieszkaniowej na regularnej siatce ulic, ukształtowana w pierwszej połowie XX w., uzupełniona przez tereny zielonych na osi wschód – zachód: ogrody działkowe, parki, skwery,
- Dolny Mokotów - przewaga terenów zielonych (parki, tereny rekreacyjne i sportowe) oraz niskoskalowa zabudowa mieszkaniowa z zielenią towarzyszącą)
- powojenna zabudowa osiedlowa zachowująca ukształtowany wcześniej układ urbanistyczny; wprowadzenie przestrzeni społecznej do wewnątrz osiedli.

SCHEMAT ZAŁOŻENIA URBANISTYCZNEGO

-  Skarpa warszawska
-  Oś północ - południe - najstarsze ulice powstałe z dawnych traktów komunikacyjnych
-  ul. Puławska - „kręgosłup” dzielnicy
-  Oś północ - południe - duże arterie wytyczone w XX w. w tym reprezentacyjna al. Niepodległości
-  Układ północ - południe - ważniejsze, mniejsze ulice
-  Układ wschód - zachód - poprzeczny układ ulic, regularną siatką tworzącą prostokątne działki
-  Osie kompozycyjne
-  Powiązania widokowe z obiektami leżącymi na koronie skarpy (przestrzeń reprezentacyjna)
-  Pozostałe powiązania widokowe
-  Powiązania komunikacyjne pomiędzy koroną skarpy, a terenami położonymi na lub pod skarpią
-  Przestrzenie reprezentacyjne na skarpie: Park Morskie Oko, Park Szustrów, Skwer im. O. i A. Małkowskich, Park Arkadia Górna, Park Królikarnia

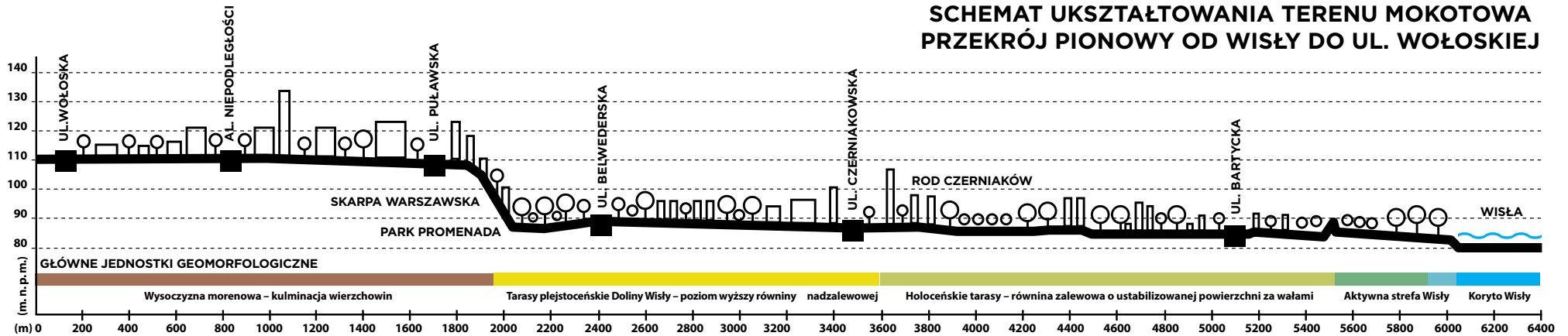
UL. NARBUTTA
OŚ KOMPOZYCYJNA - PROWADZENIE

SKWER
SŁONIMSKIEGO
ZATRZYMANIE

UL. NARBUTTA
OŚ KOMPOZYCYJNA - PROWADZENIE

OŚ - OGRÓD JORDANOWSKI - PARK DRESZERA

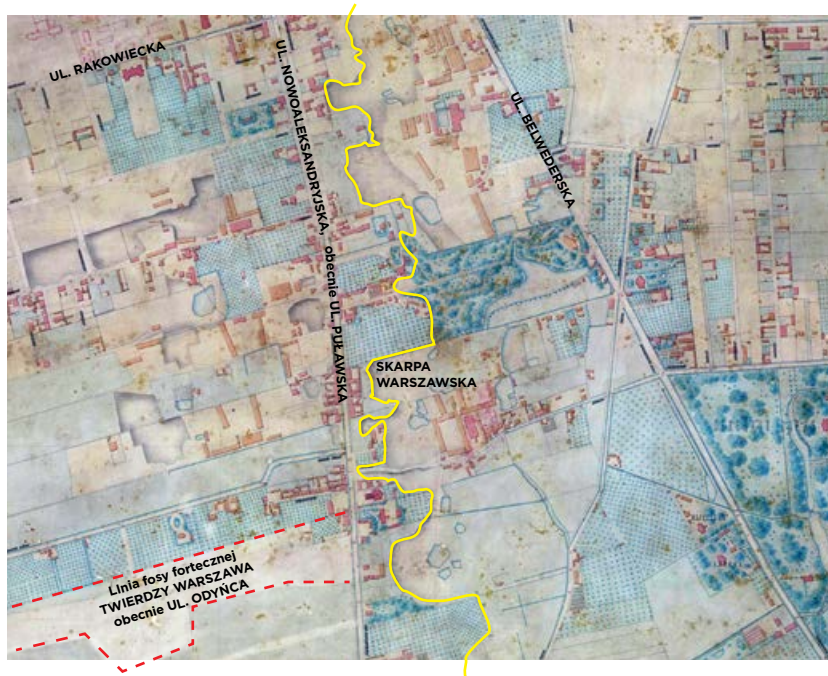
SCHEMAT UKSZTAŁTOWANIA TERENU MOKOTOWA PRZEKRÓJ PIONOWY OD WISŁY DO UL. WOŁOSKIEJ



PLANY I MAPY HISTORYCZNE

Fragment terenów Mokotowa oraz Sielc na planach Lindleyów, ok. 1897

Chaotyczna zabudowa wzdłuż współczesnej ul. Puławskiej i ul. Belwederskiej. Linia fosi fortecznej (współczesna ul. Odyńca) jako bariera ekspansji przedmieść, ograniczonych dwoma łańcuchami fortów Twierdzy Warszawa. Widoczne są nieliczne domy czynszowe i budynki produkcyjne obok sadów, łąk, stawów-glinianek. Na przełomie XIX i XX wieku zaczyna się parcelacja gruntów położonych na zachód od skarpy warszawskiej i ulicy Puławskiej.



„Szkic Wstępny Planu Regulacyjnego”, opracowanie stworzone przez Koło Architektów pod kierunkiem arch. Tadeusza Tołwińskiego oraz K. Jankowski, J. Heurich, F. Lilpop, C. Rudnicki i S. Szyller, 1916

Pierwsza próba stworzenia jednolitej koncepcji planistycznej obejmującej właściwe miasto oraz rozległe przedmieścia przyłączone do Warszawy wiosną 1916 r. W planie po raz pierwszy pojawiają się koncepcje nowych dzielnic jak Żoliborz czy Mokotów.

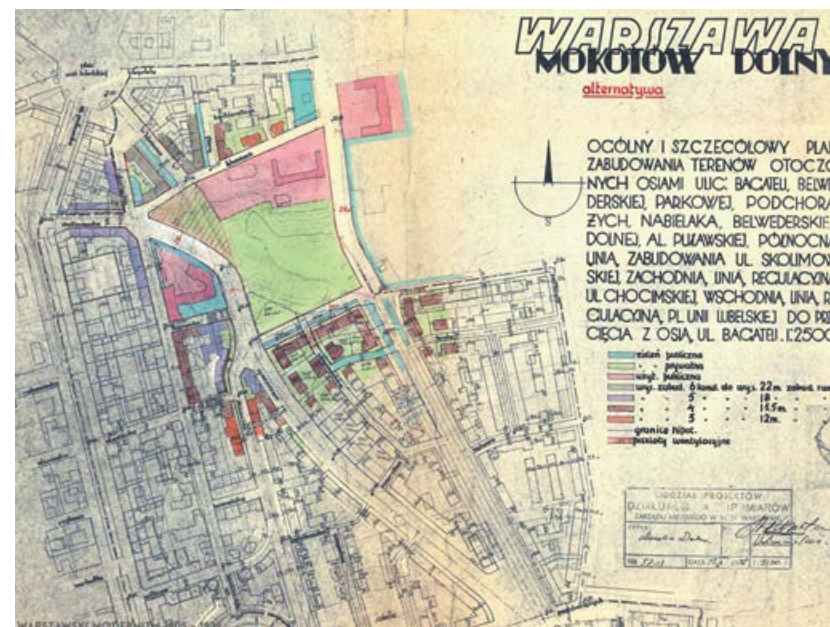


Ich przestrzeń kształtowały geometryczne układy alej i ulic, skupionych na placach – centrach lokalnych, pomiędzy którymi powstać miała niska i luźna zabudowa willowa i wielorodzinna. Jednocześnie powstały koncepcje stworzenia terenów parkowych wzdłuż wyeksponowanej skarpy, wytyczenia trasy N-S (al. Niepodległości) oraz sieci obwodnic i arterii dzielnicowych. Szkic Wstępny był źródłem inspiracji dla kolejnych planów ogólnych w latach 20-tych.



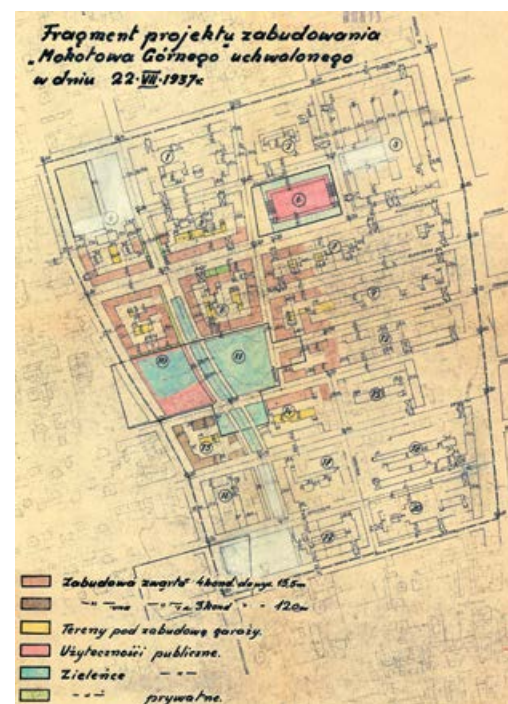
Nowe prawo budowlane z 1928 spowodowało konieczność opracowania poprawionej wersji Planu Ogólnego.

W zespole kierowanym przez Stanisława Różańskiego powstało nowatorskie opracowanie planistyczne, bazujące na analizach komunikacji, funkcji, demografii, flory i rolnictwa i wielu innych aspektów funkcjonalnych miasta. Było to jednocześnie studium ogólnych kierunków rozwoju jak i podstawa dla planów szczegółowych, określająca najważniejsze typy podzielone na % powierzchni zabudowy i gabaryty zabudowy oraz ulic. Plan wszedł w życie w sierpniu 1931 roku i formalnie obowiązywał do 1939 roku, choć m.in. koniunktura budowlana po 1934 roku wpłynęła na rozpoczęcie prac nad nową wersją planu



Od 1936 w Wydziale Planowania Miasta powstawała zrewidowana wersja Planu z 1931 roku, uwzględniająca dynamiczną rozbudowę dzielnic obrzeżnych wraz z przedmieściami.

W 1938-39 roku powstał nowy Plan Ogólny Warszawy, obejmujący również przyłączone do Mokotowa jesienią 1938 tereny Służewia i Wyścigów Konnych. Rysunek planu z 1939-40 r. odzwierciedla zarówno policentryczny układ centrów lokalnych i planowanych osiedli, jak i rozległą sieć planowanych ulic i arterii. Czerwona linia przecinająca dzielnicę to trasa projektowanej obwodnicy kolejowej.

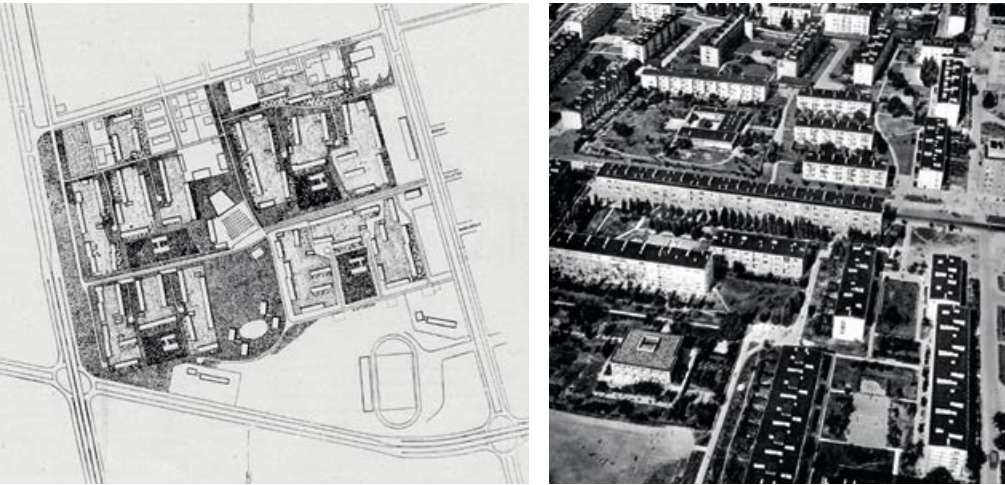


Fragmenty sąsiednich planów szczegółowych zabudowy „Mokotowa Górnego” i „Mokotowa Dolnego” uchwalonych w 1937 roku.

Opracowania powstały w apogeum boomu budowlanego, mając wpływ na kierunki i formy rozbudowy dzielnicy. Plany posłużyły wyznaczeniu linii zabudowy nowych ulic, uporządkowaniu gabarytów zabudowy i wyznaczeniu nowych kwartałów z dużymi kwartałami zabudowy obrzeżnej oraz przewidywanymi i doświetlonymi półkwartalnymi podwórzami

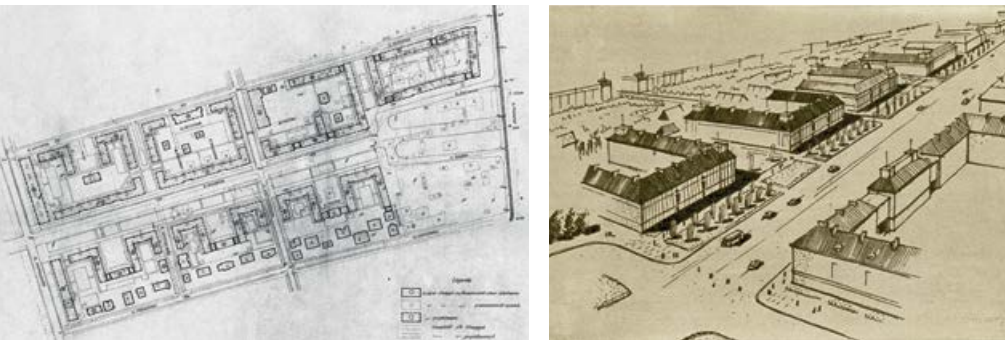
Osiedle WSM- Mokotów, arch. Stefan Tworowski i Zbysław Malicki, 1947-48

Osiedle wykorzystuje przedwojenne doświadczenia projektowe awangardowej urbanistyki nowych kolonii mieszkaniowych, taniego i masowego budownictwa wielorodzinnego. Ukształtowane było z czterech kolonii- jednostek sąsiedzkich, uzupełnionych przez wspólne tereny sportowe i rekreacyjne, wraz z pawilonami usługowymi i obiektami edukacji. Każda kolonię tworzyły grupy wolnostojących bloków 2 i 3 piętrowych, kształtujących czworokątne półotwarte dziedzińce wewnętrzne, z placami zabaw i ogrodami.



Plan sytuacyjny oraz perspektywa osiedla „Raławicka- Wschód”, arch. Mieczysław Soroka, Wojciech Onitcz, Marian Sulikowski, Teodor Bursze, Alina Supińska, 1952-1954

Jeden z dwóch monumentalnych projektów wzdłuż poszerzonej Raławickiej. Architektura i urbanistyka kolonii odzwierciedla podstawowe kanony socrealistycznych zespołów mieszkaniowych, projektowanych w okresie 1949- 56. Budynki rozstawione są wzdłuż osi ulicy Raławickiej oraz symetrycznie względem prostopadłych osi poprzecznych, wyznaczających główne gabaryty redanowej (meandrującej) zabudowy ortogonalnych dziedzińców, przeznaczonych na skwery, place parkingowe oraz lokalizację zabudowy pomocniczej.



Zespół osiedli „Wierzbno” projektowanych i realizowanych etapami od 1952 do 1964 roku, kwartał ulic: Woronicza, Wołoska, Odyńca i al. Niepodległości, proj. kolonii A: W. Kłyszewski, J. Mokrzyński, E. Wierzbicki; proj. kolonii B-C-D: Zofija Fafius, Jerzy Stanisławski, Tadeusz Węglarski, Janusz Osterman



A- 1952- 54
B- 1954- 56
C- 1956- 57
D- 1958- 64

Urbanistyka kolejnych kolonii odzwierciedla różnice skali i kompozycji pomiędzy: urbanistyką monumentalnych kwartałów okresu socrealizmu (os. A), zabudowy obrzeżnej schyłkowego socrealizmu i początków prefabrykacji (B), niskiej zabudowy okresu odwilży bazującej na urbanistyce funkcjonalnej (C), oraz w pełni uprzemysłowionej typizacji budownictwa definiowanej państwowymi normatywami (D).



Osiedle „Wierzbno” z lotu ptaka, II poł. lat 60. Widok od ul. Kolberga w kierunku północnym ku ul. Malczewskiego. Można dostrzec poszczególne typy powtarzalnych 8p. budynków wieżowych oraz wieloklatkowych bloków 3-piętrowych.

ARCHITEKTURA

Tożsamość Mokotowa jest mocno zakorzeniona w historii Warszawy, a urbanistyka dzielnicy powiązana z rozwojem przestrzennym miasta oraz jego dawnych przedmieść. Rozwój zabudowy obszaru Mokotowa zaczyna się od końca XIX w., kiedy to dominuje niska architektura przedmiejska. W 1904 r. zniesiono ograniczenia wysokości domów, zaś w 1911 r. likwidacja Twierdzy Warszawa przyczyniła się do znacznej ekspansji inwestycyjnej Mokotowa. Dopiero włączenie Mokotowa w granice Warszawy w 1916 roku spowodowało liczne realizacje budownictwa czynszowego, wznoszonego przez kamieniczników – inwestorów wedle tych samych założeń przestrzennych co domy w Warszawie. W 20-leciu następuje boom budowlany, który przerwał wybuch drugiej wojny światowej i okres okupacji. Powojenne lata to kontynuacja myśli projektowych sprzed wojny oraz dogęszczanie terenów Mokotowa nowymi realizacjami mieszkaniowymi.

CHARAKTERYSTYCZNE OKRESY DLA ARCHITEKTURY STAREGO MOKOTOWA, WIERZBNA I FRAGMENTU DOLNEGO MOKOTOWA

1900 – 1916. OKRES PRZEDMIEŚCIA MOKOTOWSKIEGO. BUDOWNICTWO CZYNSZOWE.

Budownictwo willowe pierwszej połowy lat 20-tych XX w. to architektura murowana w małej skali, do czterech kondygnacji. Budynki w stylistyce dworskiej oraz historycznej nawiązującej do architektury klasycyzmu, baroku. Stosowano tradycyjne detale „z epoki” produkowane masowo i sprzedawane w katalogach.

Cechy charakterystyczne:

- jasna kolorystyka, okładziny tynkowe bądź wyprawy mineralne,
- boniowanie elewacji i narożników w części cokołowej bądź w partii ryzalitu środkowego,
- detale „historyczne” – tralki, pilastry, blendy, gzymsy, atyki,

- przekrycia dachem spadzistym bądź jednospadowym,
- dekoracje w stylu eklektycznym, nawiązujące m.in. do klasycyzmu,
- dekorowane stalowe wrota bram,
- stalowe balustrady i poręcze balkonowe,
- ceramika w posadzkach bram przejazdowych,
- dwuskrzydłowe symetryczne okna,
- w nielicznych obiektach dekoracje elewacji w stylu secesyjnym.

PIERWSZA POŁOWA LAT 20-TYCH. OKRES PERYFERYJNY. BUDOWNICTWO WILLOWE I WIELORODZINNE

Włączenie Mokotowa do Warszawy choć nie przyniosło od razu diametralnych zmian w miejskiej zabudowie, jednakże wymusiło na organach Zarządu Miasta opracowanie pionierskich planów zabudowy i regulacji zaniedbanych przedmieść. W planach dostrzec można dwa zasadnicze kierunki rozwoju architektury dzielnicy: śródmiejski, którego emanacją były duże domy wielorodzinne w północnej części Mokotowa oraz podmiejski, wyznaczony przez realizację budownictwa willowego na zachód od współczesnej al. Niepodległości i na południe od ul. Madalińskiego.

Cechy charakterystyczne:

- domy w zabudowie wolnostojącej bądź bliźniaczej,
- budynki w stylistyce dworskiej oraz klasycyzującej – nawiązania do architektury klasycyzmu i baroku: historyzujące detale produkowane masowo i sprzedawane w katalogach,
- symetryczne kompozycje brył budynku,
- symetryczny układ otworów okiennych,
- jasna kolorystyka, okładziny tynkowe bądź wyprawy mineralne,
- boniowanie elewacji i narożników w części cokołowej bądź w partii ryzalitu środkowego,
- detale „historyczne” – tralki balkonowe, pilastry, blendy, krycie gontem, gzymsy i ściany atykowe,
- stosowanie tympanonów nad wejściem głównym,
- detale ozdobnych glicyfów i naczółków okiennych,
- przekrycia dachem spadzistym bądź jednospadowym.

1925 – 1928. WCZESNY MODERNIZM. BUDOWNICTWO WILLOWE I WIELORODZINNE

Budownictwo to charakteryzowało się wczesnomodernistyczną architekturą o uproszczonych formach klasycyzujących. W 1928 r. wprowadzono w życie nowe prawo budowlane, powodujące konieczność zmiany planów zabudowy całej Warszawy.

Nowa legislacja miała wpływ na planowanie przestrzenne oraz projektowanie budynków, m.in. uniemożliwiając budowę domów z zamkniętymi dziedzińcami i bez kanalizacji. Jednocześnie wprowadzono pierwszy zapis dzielący strefy zabudowy wedle procentowego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy, nakazujące także tworzenie przedogrodów i ogrodowych dziedzińców z możliwością przewietrzania.

Cechy charakterystyczne:

- rezygnacja z bogatego programu dekoracyjnego gipsowych i tynkowych dekoracji i sztukaterii,
- symetryczna kompozycja budynku, której oś główną wieńczy brama/ portyk wejściowy,
- czytelne podziały elewacji w układzie pionowym i poziomym, nierzadko odznaczone inną kolorystyką,
- jedno- lub dwukolorowe tynkowane elewacje,
- boniowania elewacji domów, zarówno wypukłe jak i „sfazowane”, obejmujące partie cokołowe, parter bądź narożniki.

1925 – 1933. KAMIENICE W STYLISTYCE „WARSZTATÓW KRAKOWSKICH”

Sukces promocyjny Polskiego Pawilonu na Wystawie Światowej w Paryżu w 1925 r. przyczynił się do popularyzacji stylu dekoracyjnego, inspirowanego tradycyjnym rzemiosłem i sztuką ludową Podhala i Karpat. Estetyka tzw. „stylu zakopiańskiego” promowana była przede wszystkim przez artystów związanych z Warsztatami Krakowskimi (m.in. Zofię Stryjeńską i Jana Szczepkowskiego). Mimo licznych zapożyczeń ze sztuki ludowej, w architekturze i dekoracjach tego okresu pojawiały się także elementy ornamentu pokrewne z europejskim nurtem art déco, czyli tzw. „stylu kryształowego”. Ludowy styl dekoracyjny zanika w pierwszej połowie lat 30-tych.

Cechy charakterystyczne:

- ornamenty tworzone przy użyciu płaskich oraz trójwymiarowych figur oraz brył geometrycznych: rombu, kwadratu, pryzmatu, piramidy,
- detale z cegły klinkierowej bądź cementowej, tworzące detale wykończenia jak portyki, glify okienne, nadproża, filary i lizeny
- układanie wzorów ornamentu i wątków z cegły cementowej,
- często używane tynki szlachetne barwione w masie,
- stosowanie dachów płaskich bądź pulpitowych,
- pojawiają się detale kutej metaloplastyki jak kraty okienne, poręcze i balustrady, wykonywane z prętów, również powtarzających geometryczne ornamenty.

1926 – 1939. STYL FUNKCJONALISTYCZNEGO MODERNIZMU

W 1926 r. powstała grupa awangardowych projektantów „Praesens” oraz utworzono Stowarzyszenie Architektów Polskich zrzeszające znaczną część młodych twórców z warszawskiego środowiska. Spowodowało to popularyzację nowego stylu zrywającego z historyzującym kanonami, a opartego na założeniach ergonomicznego i funkcjonalnego projektowania wspomaganego nowoczesnymi technologiami. Jego wyrazem były nowoczesne, proste i wyraziste formy budynków. Na Mokotowie przejawem tej myśli są domy mieszkalne realizowane dla pierwszych tutejszych spółdzielni. Trendy funkcjonalnej architektury później zaczęły przenikać także do domów jednorodzinnych i willi.

Cechy charakterystyczne:

- na elewacji dominują pola i elementy o poziomym, pasmowym lub horyzontalnym układzie,
- brak historyzujących detali dekoracyjnych, uproszczone detale balustrad balkonowych, poręczy lub krat okiennych,
- pojawienie się poziomych okien pasmowych trzy-, cztero-, pięciodłowych,
- stosowanie okien narożnych,
- boniowanie pól elewacji,
- stosowanie balkonów płytowych: prostokątnych i zaokrąglonych
- kompozycje przestrzenne tworzone z przenikających się pól i płaszczyzn oraz brył,
- nawiązania do stylistyki okrętowej i tzw. „streamline modern”,
- zaokrąglone narożniki ścian, wnęk drzwiowych i okiennych,
- powszechne stosowanie płytek cegły klinkierowej do wykończenia detali: narożników, cokołów, glifów okiennych,
- częste używanie tynków szlachetnych, barwionych w masie,,
- precyzyjnie określone wysokości budynków w całych kwartałach.

OKRES 1933 – 1939. LUKSUSOWY FUNKCJONALIZM. BOOM BUDOWLANY

Wprowadzenie ulg podatkowych dla budownictwa prywatnego w 1933 r. (ustawa zwana potocznie “Lex Wedel”) zainicjowało okres znaczącej poprawy koniunktury budowlanej, rozwoju architektury mieszkaniowej oraz znaczącego przyrostu liczby wznoszonych budynków. Dziesiątki nowych obiektów powstawały na Mokotowie i w innych dzielnicach Warszawy. Rozwijał się nurt luksusowego modernizmu w architekturze mieszkaniowej: standard domów z drugiej połowie lat 30-tych staje się znacznie wyższy od tych wznoszonych w latach 20-tych, oprócz sieci gazowej, która wtedy stawała się powszechna, wiele mieszkań miało sieć

telefoniczną i radiową. Przykładem może być kamienica “Dom Wedla”.

Architektura niektórych obiektów nurtu luksusowego lat 1936 – 1939, określana jest jako tzw. „styl 37” – styl łączący elementy art déco czy inspiracje zaczerpnięte ze sztuki ludowej.

Cechy charakterystyczne:

- precyzyjnie określone wysokości budynków w całych kwartałach,
- dachy płaskie bądź pulpitowe o niskim kącie nachylenia
- brak poddaszy mieszkalnych,
- przedogródki usytuowane od frontu najczęściej z ogrodzeniami wykonanymi z profili stalowych oraz z siatki z kwadratowymi bądź romboidalnymi oczkami,,
- występowanie ryzalitów, wykuszy, uskoków elewacji z osobną artykulacją i detalami,
- elewacje wyłożone piaskowcem lub często używanymi tynkami szlachetnymi barwionymi w masie,
- cokoły elewacji wyłożone płytami lub cegłą klinkierową
- partie wejściowe lub ryzalit środkowy posiadały dodatkowe detale, podkreślające strefę wejścia,
- detale filarów, parapetów bądź glicyfów okiennych wykonane z płyt kamiennych,
- podokienne kosze na kwiaty wykonane ze stali z elementami powtarzalnego ornamentu, zbudowanego z figur geometrycznych,
- ślusarka okienna i drzwiowa wykonana ze stali bądź mosiądzu, częsta obecność zdobień, frezowań, ryflowania,
- kute, ozdobne wrota wejściowe z kutymi kratami i antabami, często wykonane w formie geometrycznego ornamentu z elementami dekoracji rustykalnych,
- posadzki z lastryko w geometryczny wzór powtarzany na spocznikach i piętrach, zazwyczaj z kolorem dominującym, wypełniającym duże pola podłogi, dzięki prostym liniom osiągnięty jest efekt geometrycznych podziałów z kolorem dodatkowym,
- posadzki – kolorowe wzory wykonane z płytek typu „gorsety” oraz sporadycznie „iryski” produkcji firmy „Dziewulski i Lange” z Opoczna (produkowano w kilku kolorach i wzorach, lecz najczęstsza jest czarno-biała szachownica)
- posadzki w holu i przedsionkach – płyty marmurowe bądź z jasnego wapienia krystalicznego,
- balkony z betonowych płyt w formie prostokątnej lub w formie przypominającej „gniazdo”, z balustradami o poziomych podziałach ze stalowych belek, często przy poręczach i balustra-

dach projektowane były rynnowe kosze na kwiaty, mocowane mocowane wzdłuż całej elewacji.

1945 – 49. MODERNIZM Z ELEMENTAMI SOCREALIZMU. OKRES ODBUDOWY

Okres powojenny to czas odbudowy, często przez samych właścicieli zachowanych domów, dokonywany najczęściej w oparciu o pierwotne projekty, czasem uproszczone poprzez usuwanie detali. Najwcześniejsze nowe inwestycje mieszkaniowe powstają od 1948 r. na zlecenie instytucji państwowych, ministerstw, Zakładu Osiedli Robotniczych oraz WSM- Mokotów. Osiedle WSM Mokotów tworzone jest według założeń przedwojennego modernizmu: taniego i funkcjonalnego osiedla z rozbudowaną infrastrukturą społeczną. Styl tego okresu to kontynuacja i ewolucja przedwojennych nurtów modernizmu lat 30-tych, zarówno funkcjonalizmu, jak i tzw. „Stylu-37”.

Cechy charakterystyczne:

- nadbudowywanie remontowanych domów przedwojennych,
- nawiązanie bądź kontynuacja architektury modernistycznej z lat 30-tych, detale metaloplastyki nawiązujące do stylu dekoracyjnego lat 20-tych oraz tzw. „stylu 37”,
- elewacje tynkowane jedno- bądź dwukolorowe, w stonowanej kolorystyce, z elementami ceramicznymi,
- stosowanie tynku w kilku odcieniach dla podkreślenia rysunku lub podziałów elewacji,
- elewacje podzielone na pola kwadratów bądź prostokątów, przedzielone lizenami,
- prefabrykowane elementy jak portyki drzwiowe, balkony czy balustrady balkonowe,
- sporadyczne elementy rustykalne jak ciosane kamienie polne na cokołach,
- posadzki z wylewanego lastryko,
- duże otwarte dziedzińce i niska zabudowa z powtarzalnym układem domów.

1949 – 1956. OKRES SOCREALIZMU

Styl realizmu socjalistycznego został wprowadzony do polskiej sztuki i architektury „odgórnie” wiosną i latem 1949 r. Architektura i estetyka obiektów miały nawiązywać do „postępowych” stylów historycznych, czyli renesansu i klasycyzmu oświeceniowego, których elementy kształtować miały nowy styl „narodowy w formie i socjalistyczny w treści”. „Oficjalnie” zakończył się wiosną 1956 r. Spuścizną architektury okresu socrealistycznego na Mokotowie są przede wszystkim duże kolonie mieszkaniowe i osiedla

oraz nieliczne domy-plomby uzupełniające pierzeje uliczne.

Cechy charakterystyczne:

- budynki w konstrukcji ceglanej,
- przekrycia wysokimi dachami spadzistymi, krytymi dachówką bądź gontem,
- lukarny o historyzujących formach (lukarny - słownik str. 186),
- symetryczna kompozycja brył, elewacji i detali,
- symetryczne rozstawy okien, balkonów oraz elementów dekoracyjnych,
- zdobione partie cokołowe,
- powtarzalne elementy sztukatorskie i dekoracyjne,
- detale architektury historycznej jako elementy dekoracyjne – gzymsy, boniowania, ściany attykowe, pilastry i filary,
- boniowania partii cokołowej,
- cokoły tynkowane bądź wykonane z lastryko,
- elewacje tynkowane jedno- i dwukolorowe

OKRES „ODWILŻY” OD 1956 DO 1961 ORAZ TYPIZACJA I WIELKA PŁYTA 1961 – 1970

W latach 1955–56 na skutek narastającej fali krytyki społecznej i środowiskowej socrealizmu przeprowadzono „weryfikację” polityki inwestycyjnej państwa. Korekty dokonano poprzez modyfikację, uproszczenie bądź przerwanie prac budowlanych oraz rezygnację z drogiej prac dekoracyjnych. Dotyczyło to praktycznie wszystkich monumentalnych socrealistycznych osiedli wznoszonych przez państwowego monopolistę- ZOR na obszarze Warszawy. Wiele monumentalnych bloków wznoszono z cegieł, całkowicie bez dekoracji, a nierzadko nawet bez otynkowania fasad. Jednocześnie od 1954–55 powstawały pionierskie realizacje domów w systemach pełnej prefabrykacji, zwiastujące powszechne uprzemysłowienie budownictwa mieszkaniowego. Nowe budynki projektowano całkowicie bez dekoracji, pozostawiając jedynie uproszczone kompozycje geometryczne elewacji wraz z podstawowymi detalami.

W 1961 r. wprowadzono nowy normatyw projektowania urbanistycznego, zwiększający wskaźniki intensywności zabudowy. Zmiany przepisów wpłynęły niekorzystnie na skalę nowych osiedli oraz gabaryty powtarzalnych bloków. Okres dekady lat sześćdziesiątych cechowała kontynuacja głównych trendów projektowych oraz kierunków polityki budowlanej państwa oraz władz Warszawy. Nadrzędną cechą budownictwa mieszkaniowego były: uprzemysłowienie prac budowlanych, typizacja i standaryzacja rozwiązań projektowych, a także polityka

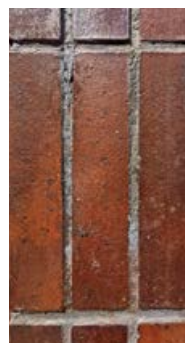
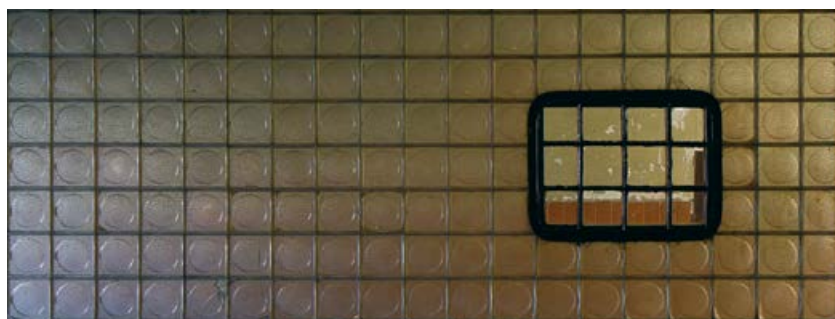
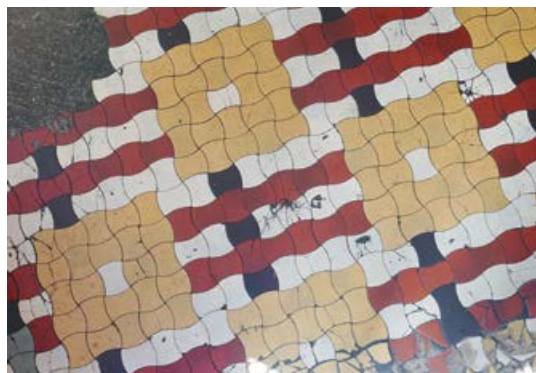
„oszczędnościowego” zwiększania intensywności osiedli, wyrażana kolejnymi zmianami normatywów projektowania osiedli oraz mieszkań.

Progiem rozwojowym dekady było wprowadzenie do masowego użycia tzw. Warszawskiej Typizacji Otwartej w 1963–64 r., systemu pełnej prefabrykacji składającego się z ok. 440 gotowych elementów konstrukcji, elewacji, wyposażenia. Polem praktycznego „debiutu” nowego systemu było pokazowe osiedle „Służewiec Prototypów” zrealizowane w 1965 r. przy ul. Rzymowskiego. W 1970 r. wprowadzono do powszechnej produkcji system wielopłytowy W-70.

Cechy charakterystyczne:

- prefabrykacja elementów budowlanych, fragmentów ścian osłonowych oraz nośnych,
- stosowanie lastryko na posadzkach,
- powtarzalne kompozycje brył oraz elewacji w kolejnych sekcjach oraz piętrach,
- stosowanie okien pasmowych,
- na elewacjach stosowane są rytmy i podziały geometryczne
- elewacje dwu-, trzy-, czterokolorowe, tworzące powtarzalne kompozycje kolorowych pól i płaszczyzn,
- niezabudowane loggie eksponujące kontrasty światłocienia - betonowe bądź szklane przepierzenia międzylokalowe na pasmowych balkonach,
- płyty czołowe balkonów w odmiennej kolorystyce tworzą dodatkowe rytmy pól,
- powtarzalne rytmy elementów konstrukcyjnych,
- brak detali dekoracyjnych,
- elewacje uwypuklają elementy konstrukcyjne jak filary, płyty, nadproża,
- horyzontalne i pasmowe układy elewacji i proporcji elementów,
- prefabrykowane elementy wyposażenia jak płyty balkonowe, zadaszenia, klatki schodowe.

MOKOTÓW W DETALU



DETALE MOKOTOWA

KOLOR I MATERIAŁY STOSOWANE NA ELEWACJACH

Program dekoracyjny typowej kamienicy Mokotowa ograniczony były do elewacji frontowej, przejazdu bramnego i ewentualnie głównej klatki schodowej. W zależności od rangi domu oraz intencji inwestora, stosowane były materiały na elewacjach:

1. Tynki szlachetne
2. Okładziny z naturalnego kamienia
3. Okładziny ceramiczne
4. Inne okładziny - lastryko
5. Cegła cementowa
6. Elementy rzeźbiarskie, sztukaterie, dobierane z katalogów detali produkowanych przemysłowo.
7. Stolarka okienna

1. TYNKI SZLACHETNE

Na Mokotowie występuje duża różnorodność zastosowanych tynków szlachetnych, szczególnie tych imitujących okładziny kamienne, które pozwalały kształtować powierzchnie architektoniczne zgodnie z obowiązującymi trendami – łączenia naturalnych barw elewacji z bogactwem efektów fakturalnych. Tynki zaczęto stosować w celu uzyskania ciekawszych efektów ozdobienia prostych w bryle i formie elewacji. Poprzez odpowiednią strukturę, specyficzny sposób nakładania i obróbki, tworzyły dekoracyjne powierzchnie na elewacji. Tynki szlachetne przygotowywano z mieszaniny dobrego kruszywa, spoiwa i pigmentów. W ich skład wchodziły: cement portlandzki lub wapno, farby mineralne, kolorowe maczki kamienne oraz drobne grysiki i piasek.

Cechą charakterystyczną tynków szlachetnych jest to, że dzięki specjalnie dobranym wypełniaczom uzyskiwano określony kolor i teksturę tynku. Ten rodzaj tynku nie wymagał malowania. Tynki szlachetne stanowiły wyrób krajowy i uznano je za jeden z wyróżniających elementów polskiej architektury lat międzywojennych.

Tynk szlachetny wykonywano w dwóch warstwach: jako podkład stosowano zaprawę cementowo-wapienną lub cementową, a jako warstwy wierzchniej używano na budowie gotowej, fabrycznej mieszanki łączonej z wodą. Dzięki temu uzyskiwano jednolity kolor i uziarnienie na powierzchni całej elewacji. Z mas kamiennarskich i tynkarskich wykonywano również wiele detali i elementów małej architektury.

RODZAJE TYNKÓW:

Tynk zmywany – o porowatej powierzchni, która powstaje dzięki wystającym ziarnom kruszywa. Efekt ten uzyskuje się poprzez zmywanie wierzchniej warstwy spoiwa w okresie wiązania zaprawy, splukiwanie powierzchni z lica, znalazł szerokie zastosowanie w architekturze modernizmu mokotowskiego, łączono go na elewacji z innymi technikami i okładzinami lub z innymi rodzajami tynków.

Tynk gładki, imitujący okładzinę kamienną – jego zadaniem było imitowanie powierzchni gładkich płyt z naturalnego kamienia. Znalazł on bardzo powszechne i szerokie zastosowanie. Wykończony gładko z zastosowaniem wyraźnych podziałów, imitujących spoiny okładzin kamiennych. Często do ich wykonania stosowano szlachetne mieszanki, które po wykończeniu kolorem bardzo dokładnie imitowały naturalne odcienie kamienia. Ich popularność była duża również ze względu na dostępne suche mieszanki tynkarskie, które były reklamowane jako mieszanki mające imitować płyty piaskowcowe. Kładziono je w formie układu pozornych dużych płyt, rozdzielonych spoinami wprowadzonymi reliefowo lub osobnymi płytami.

Tynki kamiennarskie – bardzo czasochłonne i pracochłonne, do ich wykonania używano specjalnych szlachetnych zapraw, które dopiero po nałożeniu na elewację twardniały przez okres od kilku do kilkunastu dni, i dopiero wtedy poddawano je obróbce według tych samych zasad jak obróbka kamienia, czyli po prostu rzeźbiono w ich powierzchni. Sam tynk wykonywał tynkarz, natomiast jego obróbką zajmował się wprawny kamiennarz za pomocą dłuta. Nakładano je na grubość od 8 do 20 mm, co dawało możliwość wykonania głębokiej obróbki. Technika ta była dosyć droga – dlatego stosowano ją głównie do niewielkich fragmentów elewacji np. dolnych pięter lub cokołów. Stosowane były do architektonicznych opraw drzwi i okien zarówno ze względów dekoracyjnych jak i użytkowych, tynk ten był bardzo trwały i mocny.

Tynk cyklinowany – ze średnio lub gruboziarnistym kruszywem, gdzie powierzchnia miała porowatą fakturę uzyskiwaną dzięki zdrapywaniu powierzchni specjalnym narzędziem, dzięki czemu wypadało kruszywo z wierzchu i pozostawały charakterystyczne zagłębienia po zdrapanych ziarnach kruszywa. Służyło do tego proste narzędzie zwane „cykliną” – stąd nazwa samego tynku. Narzędzie było wykonane z grubej blachy z zębatymi nacięciami na krawędzi lub była to szczotka wykonana z gwoździ gęsto nabitych na deskę.

Tynk nakrapiany – porowata, nakrapiana powierzchnia, uzyskana poprzez narzucanie wierzchniej warstwy zaprawy różnymi metodami, np. przy użyciu miotłki, ze szczotki, za pomocą kielni przez siatkę lub aparatu z korbą do nakrapiania. Stosowano też barwione zaprawy i połyskujące dodatki wpływające na uatrakcyjnienie wyglądu elewacji, często wykonywano je na dużych powierzchniach, efekt porowatości wzmocniano poprzez wygładzenie szpachelką górnych warstw tynku.

PRZYKŁADY TYNKÓW SPOTYKANYCH NA MOKOTOWIE:



Tynk cyklinowany,
ul. Olesińska 21

Wnętrze boni fakturowe,
zamknięte gładką bordiurą,
w strukturze tynku widać
połyskujące ziarna miki,
ul. Olesińska 21



Tynk kamieniarski,
ul. Skolimowska 3

Przykład tynku kamieniarskiego z bordiurą (fr. bordure - obramowanie) z fakturą nacinnaną – szlak krakowski



Tynk zmywany,
ul. Opoczyńska 6

Tynk imitujący okładzinę kamienną, ul. Kielecka 40

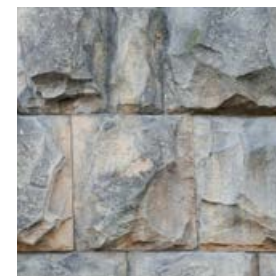
Tynk gładki imitujący okładzinę kamienną, ul. Madalińskiego 71

2. OKŁADZINY Z KAMIENIA NATURALNEGO

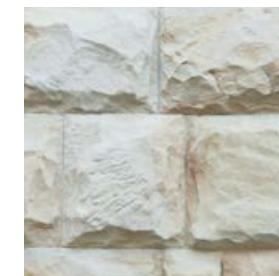
Okładziny z naturalnego kamienia to częsty przykład wykończenia budynków modernistycznych w XX wieku, szczególnie w latach 30 – stych. Nadawały one plastyczności elewacji poprzez zastosowanie materiału z jego naturalną strukturą, teksturą i kolorystyką. Okładziny kamienne były drogim materiałem, dlatego stosowano je częściej na reprezentatywnych budynkach użyteczności publicznej lub luksusowych kamienicach. Głównie używano ich do wykończenia elewacji frontowych, pozostałe wykonywano w tynku, czasem tylko do podkreślenia ważniejszych detali jak portal, dolna część elewacji – parter czy cokół. Najczęściej spotykany kamień na Mokotowie to piaskowiec o kolorystyce ciepłóżółtawej lub jasny wapień, zazwyczaj stosowany sam lub w zestawieniu z tynkiem na elewacji, rzadziej z innymi materiałami. Czasami występują okładziny ze skał magmowych, granitów – np. czerwony granit na ul. Puławskiej 26A, Płyty kamienne łączono na styk lub pozostawiano między nimi spoinę, którą wypełniano zaprawą.



Piaskowiec o ociosanej fakturze,
ul. Chocimska 14A



Piaskowiec przed konserwacją,
ul. Opoczyńska 4



Piaskowiec po konserwacji,
ul. Opoczyńska 2B –



Polerowany czerwony granit,
ul. Puławska 26 A



Piaskowiec szlifowany, gładki,
Chocimska 22



Piaskowiec dłutowany,
al. Niepodległości 151

3. OKŁADZINY Z PŁYTEK CERAMICZNYCH

Na elewacjach budynków Mokotowa częstym materiałem są płytki ceramiczne, które układano we fragmentach budynków lub czasem zakładano nimi całe elewacje. Główne kolory to żółty, brązowy w różnych odcieniach np. odcieniu wiśniowym, w formie wąskich płytek prostokątnych, układanych na elewacji zazwyczaj rzędami, pionowym układem prostokątnych płytek. Łączono je z innymi materiałami np. ceglami lub tynkiem, co dawało bardzo plastyczne i oryginalne efekty.

Stosowano je również na elewacjach kamienic i domów jednorodzinnych. Montowano je w miejscach narażonych na uszkodzenia np. narożniki, w dolnych partiach budynków, w partiach cokołów, w obramieniach drzwi, między oknami. Dodatkowo ich plastykę można było rozwinąć przez dobór koloru spoin np. do ciemnych płytek, jasne spoiny – kontrast, do żółtych – ciemne spoiny, cienkie, klinkier, wypalone i szkliwione.

- możliwość uzyskiwania ciekawych efektów kolorystycznych poprzez dobór kolorystyki spoiwa – masy cementowej oraz wypełniaczy w postaci pokruszonych skał marmurowych i magmowych,



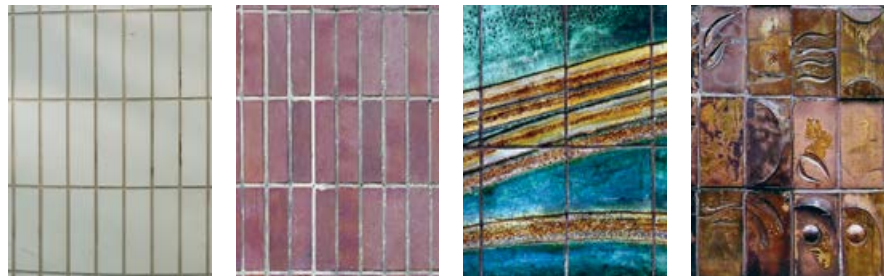
Płytki z szarego lastryko w cokole, ul. Narbutta 27 a



Płytki z zielonoszarego lastryko w cokole, ul. Kazimierzowska 51



Lastryko z wypełniaczem skał marmurowych, ul. Puławska 24 a



Kremowe okładziny ceramiczne, ul. Narbutta 74

Płytki ceramiczne w odcieniu wiśniowym, ul. Narbutta 8, ul. Kielecka 16, ul. Puławska 28

Kawiarnia Zielona Gęś autorzy: Krzysztof Henisz, Julian Henisz i Czesław Wielhorski.

Ściana budynku przy ul. Dąbrowskiego 71, autorzy: K. Henisz, J. Henisz i C. Wielhorski

4. INNE OKŁADZINY - LASTRYKO

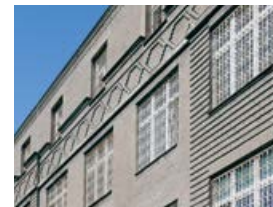
Na elewacjach budynków stosowano również okładziny z płytek wykonanych z lastryka, czyli spoiwa cementowego różnie barwionego. Stosowaną kolorystykę (zieleń, błękit, szarość, czerń) uzupełniano różnokolorowym pokruszonym wypełniaczem skał marmurowych (biały, różowy, zielony, czerny, szary) oraz skał magmowych. Często stosowano jako wykończenie materiałowe elewacji w parterze, ale też na wykuszach w elewacji.

Cechy:

- trwałość tego typu płytek,
- kolor nawiązujący do kolorów ziemi.

4. CEGŁA CEMENTOWA

Ten rodzaj opracowania elewacji stosowano w Warszawie od końca lat 20-tych XX w. Cegła cementowa była tworzona ze spoiwa cementowego (zwykle cementu portlandzkiego), a jako kruszywa używano piasku ze żwirem, żużlu wielkopieczowego lub węglowego, w odpowiednich proporcjach. Jej wytwarzanie pojawiło się jako alternatywa dla zwykłej cegły, aby wprowadzić jej powszechne używanie na potrzeby własnej produkcji, szczególnie w mniejszych miasteczkach i wsiach, w celu zastępowania budynków drewnianych - budynkami ogniotrwałymi. Ze względu na sposób produkcji i omijanie procesu wypału, jak przy zwykłej cegle, była stosunkowo tania. Do jej wytworzenia wystarczyło związanie spoiwa cementowego, co wiązało się z możliwością jej przygotowania bezpośrednio na budowie. Z jej zastosowaniem i powszechnością wiąże się określenie „funkcjonalizm szarej cegły”. Zastosowanie tego taniego i prostego materiału na elewacjach pozwalało na stosowanie ciekawych zabiegów plastycznych poprzez wysuwanie cegieł z lica i tworzenie różnych układów kompozycyjnych.



ul. Wiśniowa 44



ul. Willowa 8/10



al. Niepodległości 157

6. ELEMENTY RZEŹBIARSKIE

W budynkach międzywojnia spotyka się detale o indywidualnym charakterze wykonane z kamienia, cegły, gipsu, np. rzeźby i płaskorzeźby. Często też stosowano kompozycje abstrakcyjno-geometryczne dobierane z katalogów detali produkowanych przemysłowo.



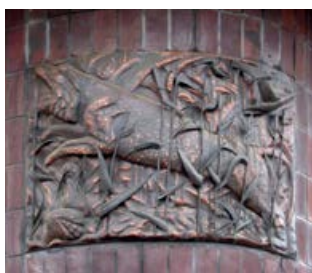
Płaskorzeźby przedstawiające alegorie czterech pór roku, ul. Puławska 26



Sowy i skarabeusz, Adolf Ihnatowicz–Łubiański, płaskorzeźba na elewacji willi, ul. Puławska 101



Rzeźby, autor Józef Below, Dom Wedla, ul. Puławska 26



Relief „Tygrys”, autor S.Komaszewski, Dom Wedla, ul. Puławska 28



Prefabrykowane ornamenty, Niepodległości 133

7. STOLARKA OKIENNA

W architekturze modernistycznej okna stanowiły jeden z najważniejszych elementów formy architektonicznej i wyrazu plastycznego elewacji. W latach 30-tych XX w. nowoczesna konstrukcja budynków spowodowała, że okna projektowano często jako

duże otwory z podziałami na mniejsze pola. Pojawiły się okna narożne, podkreślające załamania ścian lub ich charakterystyczne zaoblęcia. Projektowano rozmieszczone horyzontalnie na całej długości elewacji okna pasmowe, pionowe okna klatek schodowych tzw. “termometry”, okna wykuszowe oraz okna okrągłe jak bulaje. Stosowano najczęściej drewnianą stolarkę o tradycyjnej konstrukcji skrzynkowej, czyli okna podwójne z przestrzenią pomiędzy skrzydłami (częściami otwieranymi), gwarantującą nie tylko charakterystyczny przestrzenny wygląd okien, ale również odpowiednią izolację termiczną oraz naturalną cyrkulację powietrza w pomieszczeniach. Okna o różnych wymiarach, kształtach i podziałach osadzano najczęściej w tradycyjny sposób, niemal równo z licem elewacji. Miało to istotny wpływ na ogólny wygląd oraz harmonijną kompozycję fasady budynku. Wyjątkiem były tzw. okna wykuszowe, osadzone w wysuniętej przed elewację żelbetowej ramie. Na Mokotowie najczęściej stosowano okna: dwuskrzydłowe o układzie symetrycznym, pasmowe - 3,4,5 pasmowe, bulaje, okna narożne.



“Termometr”, ul. Kielecka 16



Okno dwuskrzydłowe i bulaj, ul. Narbutta 22

Okna pasmowe, ul. Narbutta 2



Modernistyczne okna, Szare Domy, ul. Akacjowa 8
Okna narożne i wykuszowe, ul. Narbutta 25-27





IKONY ARCHITEKTURY MOKOTOWA

Willi Mieczysława Zagayskiego, ul. Malczewskiego 17

9 Kamienica czynszowa Tschirschnitzów, ul. Sandomierska 23, arch. nieznanymi, 1905-1906
Pierwsza miejska, czynszówka Mokotowa. Dekoracje w stylu secesyjnym.



Boniowanie elewacji i narożników

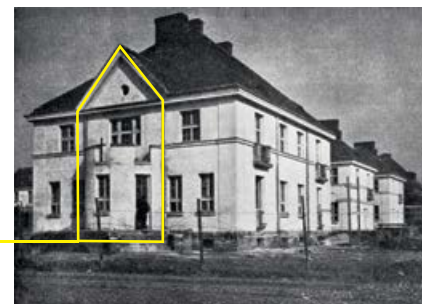
Detale „historyczne”

10 Kamienice czynszowe, ul. Puławska 3, 5, 7, 9, arch. nieznanymi, ok. 1904-1911
Typowa zabudowa czynszowa - architektura murowana w małej skali oraz wyższe historyzujące domy, które pojawiają się po 1904, kiedy zostały zniesione ograniczenia wysokości.



Dekoracje w stylu eklektycznym, nawiązujące do klasycyzmu

11 Domy willowe Wierzbna- Henrykowa, ul. Lenartowicza 17-19, arch. Wojciech Jastrzębowski, ok. 1926-1929



Domy w stylistyce dworskowej tympanony, portyki wejściowe



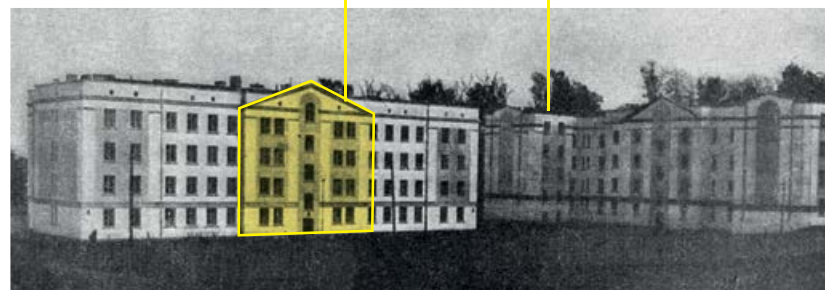
12 Domy willowe, ul. Dąbrowskiego (Szustra) - ul. Różana 59-61, ok. 1925

Niska zabudowa, dach spadzisty

13 Domy kolonii przy ul. Grottgera, arch. Gustaw Trzciniński, 1925-1929

Detale historyzujące, tympanony

Domy w stylistyce klasycyzującej



14 Dom Jana Koszycyca-Witkiewicza,
ul. Naruszewicza 20, 1938-1939, 1947-1948
Styl art déco.



Gładkie, jasne tynki kontrastują z ekspresyjnymi ceglаныmi opaskami wokół okien (motyw stylu trójkątnego Szkoły Krakowskiej), z gzymsami i licowaną w klinkierze partią cokołową.

Ornamenty tworzone przy użyciu płaskich oraz trójwymiarowych figur oraz brył geometrycznych: rombu, kwadratu, pryzmatu, piramidy. Poręcze i balustrady, wykonywane z prętów.

15 „Dom Heinrichów” budynek według projektu Jana Koszycyca-Witkiewicza,
ul. Malczewskiego 20



16 Kamienica Józefa Kamlera, ul. Wiktorska 17, arch. Jan Koszycyca-Witkiewicz, 1923,
przebudowana wg. proj. Jana Koszycyca-Witkiewicza w 1938



17 Kamienica Angielska spółka akcyjna
Tow. Ub. Alliance, ul. Wiśniowa 44,
arch. nieznan. Przełom lat 20/30

Styl art déco.

Wzory ornamentu i wątków z cegły cementowej.



Podkreślenie pionu klatki schodowej poprzez zastosowanie charakterystycznego wątku cegły cementowej.



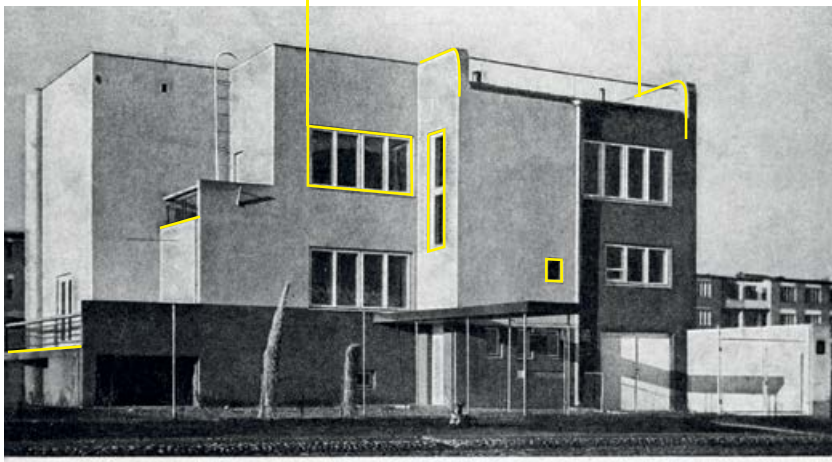
18 Dom Spółdzielni Mieszkaniowej Urzędników
P. Banku Rolnego - Wspólny Dom”,
ul. Willowa 8/10, arch. Józef Krupa, 1931



19 Willa Neumanów, ul. Belwederska 18, arch. Marcin Weinfeld, ok. 1929
Połączenie charakteru podmiejskich willi z nowoczesną architekturą i stylem art déco.

20 Dom Manna i Niemczewskiego, ul. Kielecka 33, arch. Włodzimierz Winkler, 1930-1931
Willa jest przykładem purystycznego funkcjonalizmu.

Różnej wielkości okna na elewacji. Zaokrąglone zwieńczenia ścian. Tarasy, balkony.



21 Spółdzielnia Mieszkaniowa Słońce, ul. Madalińskiego/ul. Karłowicza, arch. Bohdan Pniewski, 1928-1930

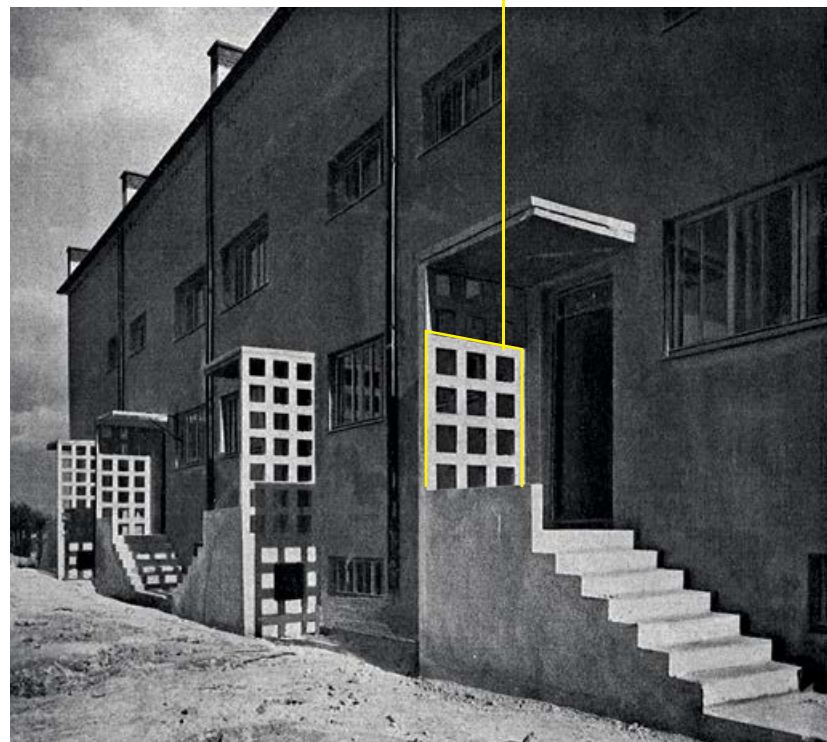
Koloniję tworzy zespół 14 domów w zabudowie szeregowej, z tarasami na dachach skierowanymi w kierunku południowym.



■ Duże okna zapewniały odpowiednie nasłonecznienie, a dwustronne dwupoziomowe mieszkania - wietrzenie. W suterenie zaprojektowano pomieszczenia techniczne i pokój służby. Natomiast na parterze znajdował się pokój dzienny z kuchnią. Na piętrze były sypialnie, a przez poddasze wchodziło się na tarasy lub ogródki usytuowane na dachach.

Charakterystyczne narożne, zaokrąglone balkony.

■ Charakterystyczny detal - ażurowe ściany z kwadratowymi otworami podtrzymujące daszki nad wejściami.



22 Spółdzielnia Mieszkaniowa MSW Szare Domy, ul. Łowicka, Fałata, Rakowiecka, Akacja, Narbutta, arch. Jan Stefanowicz, 1928-1932.

Architekturę osiedla charakteryzuje geometryczna prostota, a licowane cegłą cementową elewacje niemal całkowicie rezygnują z tynków. Estetyka kolonii MSW oparta jest na zwielokrotnieniu form i modułowej powtarzalności elementów architektonicznych. Kolonia MSW stanowi przykład warszawskiej architektury funkcjonalnej, nawiązującej w formie i założeniach do wzorów holenderskiego modernizmu.



Projekt Kolonii Szarych Domów z dużą ilością zieleni odzwierciedla ideę miasta-ogródu.



Osiedle składa się z 2- i 4-kondygnacyjnych domów, 3-kondygnacyjnych segmentów stanowiących swoje lustrzane odbicie oraz jednego 5-kondygnacyjnego bloku z lokalami usługowymi.

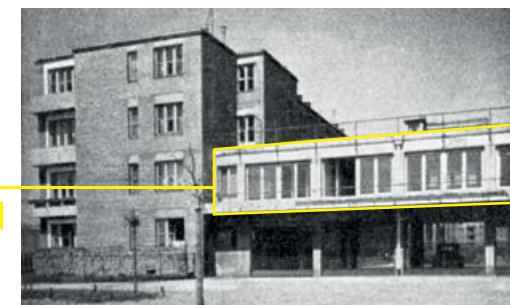


Kontrast surowej szarej cegły i gładko tynkowanych białych belek nadproży, wnek i litych balustrad loggii.



Wysoki standard – wnętrza mieszkań, podporządkowane rygorowi równomiernego doświetlenia każdego z pomieszczeń, posiadają wysokie walory użytkowe. Duże okna i blisko trzymetrowa wysokość lokali gwarantuje doskonałe nasłonecznienie. Wychodzące na dwie strony mieszkania mają co najmniej jedną loggię, przestronne pokoje w amfiladzie, widną kuchnię i łazienkę z osobną toaletą.

Duże, zielone dziedzińce zapewniają światło i zdrowe powietrze.



W budynkach wygospodarowano również przestrzeń na sklepy, kawiarnię, pralnię oraz salę spotkań.

23 Willa Jurkiewicza, ul. Kielecka 33a, arch. Romuald Gutt, proj. ogrodu Alina Scholtz, 1933 - 1934

Przykład modernistycznego funkcjonalizmu. Za willę i otaczający ją ogród projektanci otrzymali srebrny medal na wystawie Sztuka i Technika w Paryżu w 1937 r.

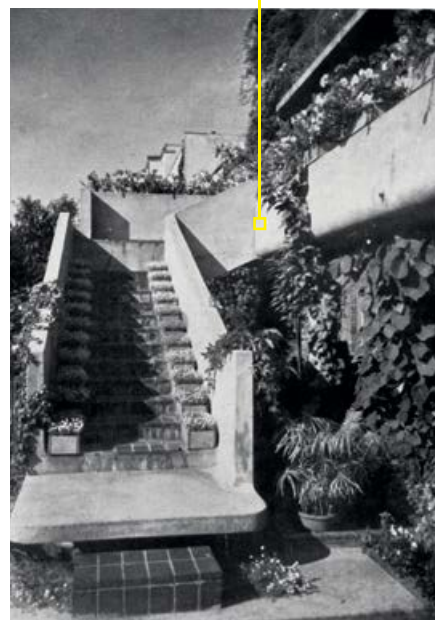
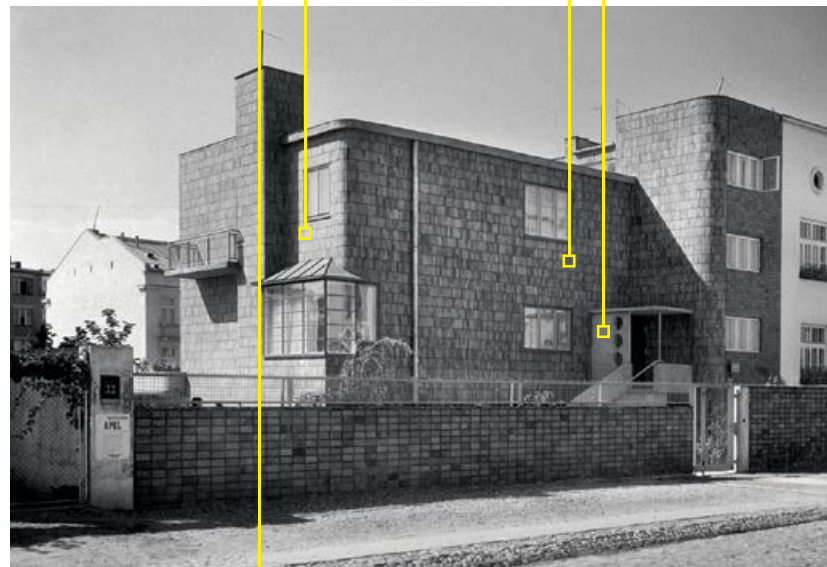


Elewacja - ciemna cegła klinkierowa.

Do wejścia prowadzi betonowa wstęga schodów z mурowaną balustradą.

Niski mur wokół budynku, za którym znajdował się ogród zaprojektowany przez Alinę Scholtz.

Ściana osłonowa z okrągłymi otworami w stylu okrętowym.



24 Dom L. Klewina i W. Horodyńskiego, ul. Madalińskiego 80, arch. Stanisław Morawski, 1937

Prosta, modernistyczna, biała bryła budynku z charakterystycznymi dla architektury Mokotowa zaokrąglonymi balkonami oraz tarasem na dachu. Od strony wejściowej okładzina z wiśniowej cegły klinkierowej.

Na elewacji widoczne sgraffito wykonane przez artystkę Elżbietę Malcz – Klewin.



25 Kamienica Anieli i Władysława Demby, ul. Narbutta 8, arch. Antoni Jawornicki, 1937 - 1942

Horyzontalna fasada domu cofa się trzema uskokami. Poza walorem estetycznym rozwiązanie to zwiększało atrakcyjność mieszkań z narożnymi oknami oraz półokrągłym balkonem.



Ściana przyziemia obłożona ciemno-wiśniową cegłą klinkierową, która kontrastowała z gładkim tynkiem wyższych kondygnacji.

Przedogródek z metalowym ogrodzeniem.

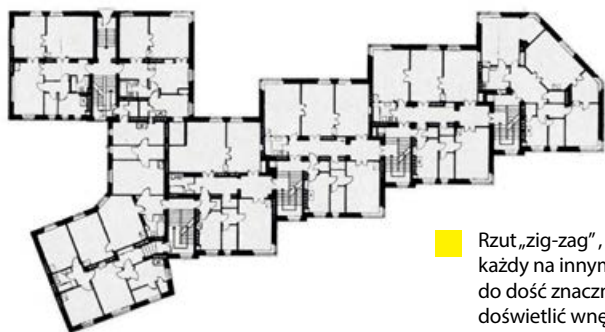
Kompozycję nieco wyższej, prawej części budynku, domknął od góry mocno wysunięty gzyms.



26 Spółdzielnia Mieszkaniowa Zacisze, ul. Słoneczna 50, arch. W. Weker, 1931



Pięciokondygnacyjny funkcjonalistyczny budynek ze 156 mieszkaniami usytuowany jest na opadającej działce w kształcie wąskiego klina, dostosowany kształtem do warunków gruntowych i lokalizacyjnych.



Rzut „zig-zag”, z pięcioma uskokami, każdy na innym poziomie, dostosowanym do dość znacznego spadku ulicy, pozwolił doświetlić wnętrza mieszkań. W najniższym segmencie (czteropiętrowym) znajdują się duże tarasy.



27 Dom Szustra, ul. Dworkowa 9/Puławska 49, arch. Henryk Baruch, 1935 - 1936

Kamienica powstała na części danego majątku i parku Szustra.

Fasada z siedmiu uskokowych pionów z narożnymi oknami.

Parter wydzielony poprzez cofnięcie na elewacji i odciecie charakterystycznym daszkiem. Półokrągłe zwieńczenie zaznacza inną funkcję domu - część usługową na parterze. Urząd Pocztowy działa tu od 1936 roku.



28 Centrala Telefoniczna P.A.S.T., ul. Dąbrowskiego 30, arch. Mieczysław Krąkowski, 1936 - 1937

Centrala składała się z pomieszczeń technicznych i mieszkań dla pracowników zaprojektowanych w stylu funkcjonalizmu. Kondygnacje wspierają się na jednym słupie. Klatka schodowa w planie półkola.



29 Kamienica Wielopolskich, ul. Puławska 20/Narbutta 2, arch. Zygmunt Plater-Zyberk, 1938-1939 oraz 1949-1950

Kamienica zbudowana według 5 zasad Le Corbusiera. Dom wsparty na smukłych słupach ma zaokrąglony narożnik oraz ciągnące się po całej elewacji pasy okien. Zastosowanie szkieletu żelbetowego umożliwiło stworzenie prześwitu bramnego o szerokości 12 metrów, przeszklenie parterów jak i wykorzystanie okien pasmowych na całej długości fasad.

Okładziny kamienne z piaskowca, od ul. Puławskiej.

Tynk imitujący okładzinę kamienną.



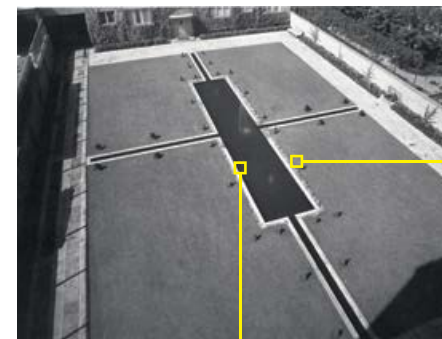
Pierwotny projekt zakładał dostosowanie budynku do różnej skali zabudowy obu ulic poprzez rozwiązanie „schodkowej” bryły o 3 różnych wysokościach. Do wojny (1939 r.) ukończono jedynie skrzydło przy Puławskiej, zaś zaokrąglony narożnik zrealizowano w całości po wojnie, wprowadzając jednolitą wysokość 5 pięter.

30 Kamienice Andrzeja Wierzbickiego, al. Niepodległości 157, Jerzy Wierzbicki, 1935-36

Kamienica w stylu funkcjonalnym z luksusowymi wnętrzami skrytymi za surowymi elewacjami z szarej cegły. Wszystkie lokale w kamienicach standardowo zostały wyposażone w centralne ogrzewanie, gaz i sieć radiową i telefoniczną; w każdym z budynków zamontowano windy.



Siedmioosiową skromną elewację od strony al. Niepodległości ozdobiły trzy zaokrąglone wykusze oraz niski cokół z klinkieru.



Pomiędzy dwoma domami: od al. Niepodległości (wówczas pod nazwą ul. Włodarzewska) i ul. Asfaltowej zaprojektowano ogród z ozdobnym basenem.



- 31 Kamienica braci Elsonów, ul. Opoczyńska 15, arch. Józef Łęczycki, 1938**
Harmonijnie ukształtowana sześćoosiową fasadą z ciemnym, wyraźnie zaakcentowanym parterem.



Wjazd rampowy do garażu podziemnego.

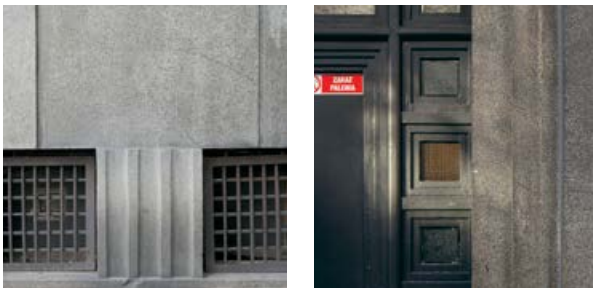
Poziome pasy trójskrzydłowych okien zakończone w narożnikach odkrytymi loggiami.

Elewacja w tynku imitującym piaskowiec.

Wyraźnie podkreślony parter budynku poprzez czarne półkolumny i lekko wysunięty gzyms.



Zdobiony kanelurą kamienny cokół, przepruty piwnicznymi okienkami.

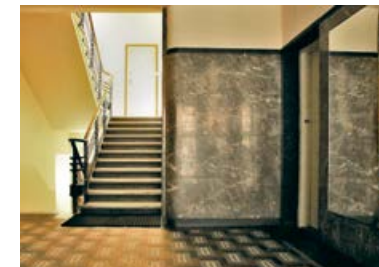


- 32 Bliźniacze kamienice: B. i E. Suchowolskich, ul. Opoczyńska 6 i Asfaltowa 11, arch. Jerzy Gelbard i Roman Sigalin, 1936-1937**

Fasadady zaprojektowane zostały w oparciu o oś symetrii z szerokim, przeszklonym wejściem pośrodku budynku i dwoma, trójkondygnacyjnymi wykuszami obejmującymi fasadę po bokach. Bryła została tak zaprojektowana, że do wszystkich mieszkań dochodziło słońce, a powietrze mogło cyrkulować, by w razie ewentualnej wojny i nalołów z użyciem broni chemicznej gazy trujące mogły się łatwiej rozwiewać.



Charakterystyczny trójboczny wykusz stosowany w kamienicach projektowanych przez spółkę Jerzy Gelbard i Roman Sigalin.



Elegancki hol wejściowy z wielkim lustrem i ścianach obłożonych marmurem.



Reprezentacyjna brama wejściowa. W cokole imitacja okładzin kamiennych wykonana z tynku gruboziarnistego.

Umieszczony pod gzymsiem fryz z kanelowaniem (żłobkowaniem). Boniowanie płytowe elewacji.



33 Kamienica Depczykowej i innych, al. Niepodległości 156, arch. Jadwiga i Janusz Ostrowscy, 1936-1937

Parter kamienicy z lokalami użytkowymi został lekko cofnięty. Szklane witryny ciągną się przez całą szerokość elewacji a pasmowe okna doświetlają wnętrza antresol.



Wyższe partie elewacji są jaśniejsze wykonane ze szlifowanych tynków szlachetnych „felztyln S” i obłożone boniowaniem płytowym.

Murowane partie przyziemia stanowiące kompozycyjną ramę dla przeszkleń wykonano ze sztucznego granitu.



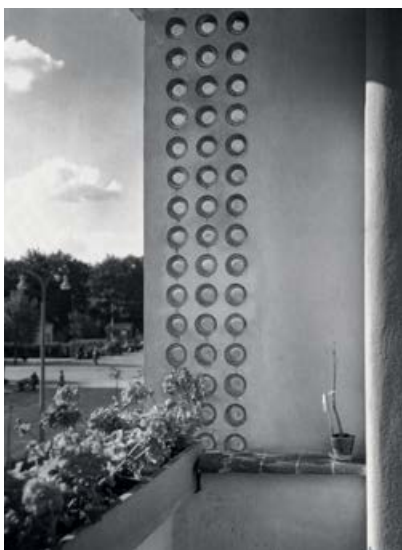
Narożniki witryn sklepów ujmujących po obydwu stronach główne wejście do budynku zostały wyoblone i wykonane z gietego szkła.

34 Kamienica firmy „Drago” i firmy M. Zagajskiego, al. Niepodległości 130, arch. Lucjan Korngold, 1937-1938

Kamienica luksusowego funkcjonalizmu z trzema fasadami: od al. Niepodległości (5 pięter), od ul. Ligockiej (5 i 3 piętra) oraz od Króżeńskiej (3 piętra).

Tynk imitujący płyty kamienne na parterze elewacji oraz od strony Ligockiej, tynki imitujące płyty kamienne z bordiurą a la szlak krakowski na wysokości całej elewacji.

Układ pasowy okien został podkreślony przez wykonanie wokół nich ramy okalającej cały rząd okien jednego piętra.



Loggie balkonowe ze ściankami z luxferów.



Klatka z czarną, lastrykowa posadzką.

DOM FIRMY PRZEMYSŁOWEJ
W WARSZAWIE, AL. NIEPODLEGŁOŚCI
Proj. inż. arch. L. Korngold. Fot. „Ru-an.”

Roboty budowlane wyk. Biuro Inżynieryjno-Budowlane B. i E. SUCHOWOLSCY, Warszawa.

Elewacje frontowe wykonane Felztylnem „S” [techniką szlifowaną [naśladownictwo piaskowca] Elewacje tylne i partery wyk. Skalenitem, techniką młotkową.

Centralne ogrzewanie, centralną wodę gorącą i urządzenia kanalizacyjno-wodociągowe wykonała firma Inż. O. VOGEL, Warszawa.

Materiały izolacyjno-korkowe do instalacji centralnego ogrzewania i zbiorników dostarczyła firma „STEMAR” Radom, Oddział w Warszawie.

Instalacje elektryczne wyk. firma Inż. MARKUS GLIKSMAN, Warszawa.

Kuchnie elektryczne dostarczyła Fabryka Grzejników Elektrycznych „GRÓDEK”, oddział w Warszawie.

Roboty malarskie i lakiernicze wyk. firma A. KRAUS, Warszawa.

Dźwigi osobowe „STIGLER” wykonała Fabryka Dźwigów Elektrycznych Sp. z o. o. Warszawa.



Luksusowe kamienice, tzw. luksy odznaczały się wysokim standardem wykończenia, Arkady, 1939.

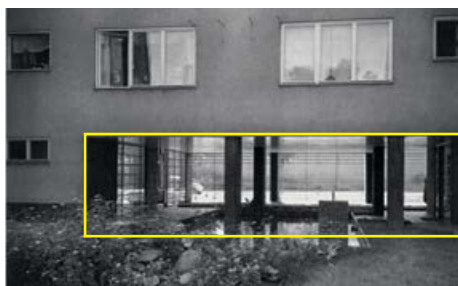
35 Kamienica Wedla, ul Puławska 28, arch. Juliusz Żórawski, 1935-1936

5 zasad Le Corbusiera: konstrukcja oparta na słupach, wolny plan i wolna elewacja, pasmowe okna, płaski dach z tarasami (patrz: rozdz. *Słownik*).

Plastyczny efekt elewacji osiągnięty przez kontrast kolorystyczny, ciemniejsze elementy elewacji cofnięte, a jaśniejsze wysunięte do przodu.

Tynki imitujące naturalną okładzinę kamienną, wykonane w formie pionowych pasów między piętrami oraz poziomych na filarach międzyokiennech.

Taras z balustradą przypominającą tabliczkę czekolady z neonem "E. Wedel Czekolada".

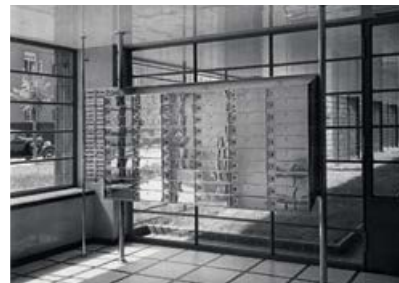


Przejście dzięki konstrukcji opartej na słupach, obecnie zabudowane lokalami usługowymi.



Kamienica posiadała luksusowe windy, spalarnię śmieci i zbiorczą antenę radiową.

W holu chromowane skrzynki pocztowe.



Panneau Z. Stryjeńskiej "Taniec zbójnicki".

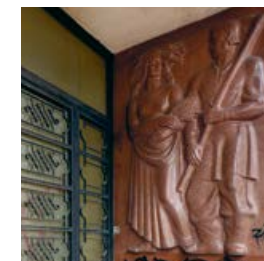


36 Kamienica Wedla, ul Puławska 26, arch. Zdzisław Mączyński, detal rzeźbiarski – Józef Below 1938

Trzeci z budynków zrealizowanych dla firmy E.Wedel na zakupionym przez nią kwartale gruntów między Puławską, Madalińskiego a Narbutta. Docelowo, powstać miał kwartał domów, w pierwszej kolejności dla cukierników i ich rodzin.



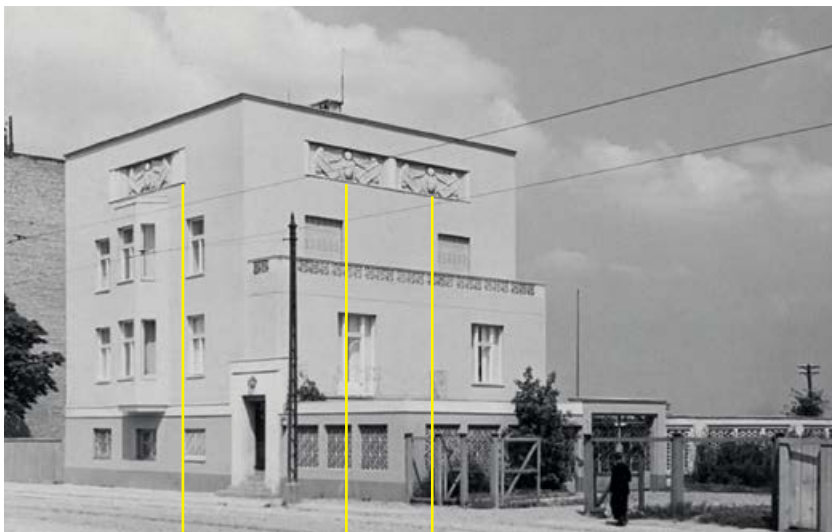
Symetryczna elewacja



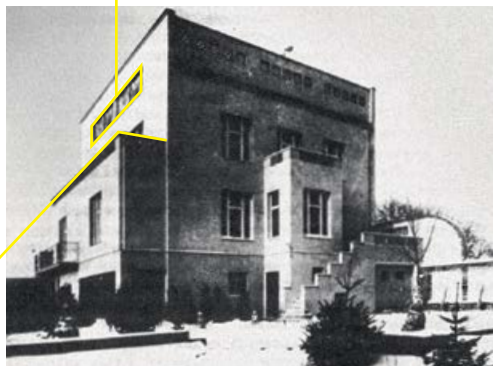
Bogaty wystrój rzeźbiarski: płaskorzeźby na elewacji, alegoryczne płaskorzeźby w otworze bramnym z czerwonego polerowanego granitu: „Przemysł” i „Rolnictwo” oraz słup w formie „Kariatydy”.

37 Willa pod skarabeuszami, ul. Puławska 101, arch. Adolf Ihnatowicz-Łubiański, 1932-1934

Luksusowa willa miejska utrzymana w stylu art déco. Właściciel i architekt budynku byli podczas studiów na Politechnice Ryskiej członkami Korporacji Akademickiej Arkonia. Dlatego wystrój willi nawiązuje się do symboliki organizacji. W posadzce wykusa umieszczono siedmioramienną gwiazdę - symbol prawdy i mądrości. Na fasadzie budynku znajduje się płycina z płaskorzeźbami sów i skarabeuszy – motywy zaczerpnięte ze starożytnego Egiptu. Skarabeusze symbolizują pracowitość, zaś sowy symbolizują wiedzę.



Rozbudowana funkcja wewnątrz - reprezentacyjny salon, jadalnia, a na piętrze, na które prowadziły wspaniałe schody, mieściły się sypialnie pani i pana domu łazienka, buduar oraz pokój gościnny. Pomieszczenia od strony południowej były połączone tarasem. Willa posiadała również pomieszczenia użytkowe i dwa garaże. Teren rezydencji obejmował także duży park.

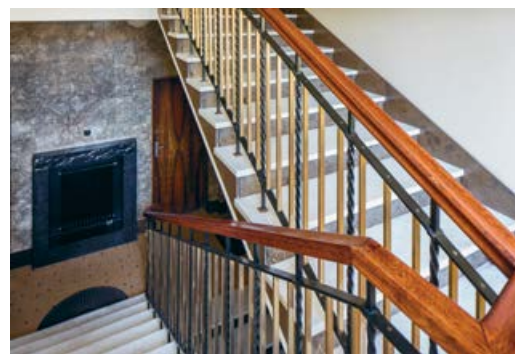


38 Kamienica Vivy Braumowej - ul. Madalińskiego 71, 73, 1936-1937

Dom rezydencjalno-czynszowy. Dom powstał równocześnie z bliźniaczym budynkiem zlokalizowanym na sąsiedniej działce. Budynek był rezydencją Vivy Braumanowej, a także miał przynosić dochody z najmu. Taki podział funkcjonalny czytelny jest w układzie budynku. Trakt wschodni, o wyraźnie reprezentacyjnym charakterze, mieści obszerne mieszkania o luksusowym wystroju. Wyraźne cechy neoklasycyzyczne w detalach elewacji.



Zróznicowane motywy zdobnicze o indywidualnym wyrazie artystycznym (m.in. kanelowane pilastry z mosiężnymi głowicami, bogato zdobione balustrady balkonów, mosiężne, ozdobne balustrady parapetowe).



Tradycyjny układ budynku połączony został ponadto z nowoczesnymi rozwiązaniami konstrukcyjnymi oraz funkcjonalnymi (m. in. stropy żelbetowe, elektryczny system wzywania służby, mechanizm do podnoszenia i opuszczania krat okiennych, łazienki z pełnym wyposażeniem).

39 Willa Mieczysława Zagayskiego, ul. Malczewskiego 17, arch. Aleksander Kodelski, 1936-1937

Całość sprawiała wrażenie statku płynącego po ogrodzie. Płaskie dachy-taras porównywano wówczas do pokładów statków. Towarzyszyły im tarasy przylegające zarówno do ścian parteru, jak też urządzone na poziomych piętrach. Miały balustrady pełne i okrętowe z poziomych prętów.



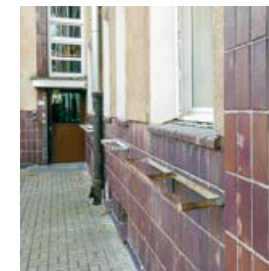
40 Kamienica Józefa Budny, ul. Rakowiecka 41/Asfaltowa 21, arch. Stanisław Barylski, 1936-1938, Kamienica Moszkowskiego, Anhelblata, Hosenweina, ul. Rakowiecka 41A/Asfaltowa 18, arch. Józef Steinberg, 1936-1938

Formą budynki przypominają okręty, z zaokrągleniami na narożach, metalowymi balustradami i okrągłymi balkonami. Pasmowa kompozycja okien. W budynku przy ulicy Rakowieckiej 41A dynamiczna bryła tworzy asymetryczną kompozycję narożnika, zamykającego ulicę niczym wysunięty mostek kapitański.



41 Dom Karola hr Pułowskiego, ul. Kielecka 16, arch. Tadeusz Dowbor, Jan Kukulski, 1936-1937

Architektura domu oparta jest na kompozycji brył: rzeźbiarski, „okrętowy” narożnik o zaokrąglonych, ceglanych ścianach zestawiony jest z prostą, masywną ścianą skrzydła domu. Gładka opływowa ściana, zaokrąglone narożniki z balkonami niczym pokładami oraz wysmukły komin kojarzą się z architekturą okrętową.



Plastyka elewacji uzyskana poprzez użycie różnych materiałów: połączenie wiśniowej cegły klinkierowej i tynku.

Charakterystyczne, „termometrowe” okno oraz przesuwne kraty w oknach.

Przydomowe ogródki.

Uchwyty na skrzynki na kwiaty, element charakterystyczny dla architektury warszawskich budynków drugiej połowy lat 30., gdy miasto organizowało cieszące się ogromną popularnością konkursy na najpiękniej ukwiecony ogródek, okno i balkon.

- 42 Kamienica Broniewskiego, ul. Narbutta 22, arch. Antoni Jawornicki, 1937-1938**
Dom zwany „falowcem”. Funkcjonalizm z unikatowymi detalami w stylu art déco.
Charakteryzują go falujące loggie oraz okrągłe okna zwane bulajami.



Okładzina piaskowcowa w cokole o charakterystycznej żółtej, ciepłej barwie, pas z cegły klinkierowej, forma balkonów, kształty okien dostosowane do falującej formy elewacji, brama wejściowa w stylu art déco wykonana z metalu ze szkłem.

- 43 Kamienica Wspólnoty Inżyniersko-Budowlanej, ul. Chocimska 14, arch. Abram (Abraham) Markusfeld, 1938-1939**



Przykład funkcjonalizmu tzw. stylu 37'. Prosta bryła z podcięciem przyziemem na okrągłych słupach, z wyokrąglonymi narożami podcienia, z fasadą skomponowaną jako przestrzenno-światłocieniowa gra kamienia i gładkiego tynku.

- 44 Budynek S.A. Przemysłu Metalowego „GRANAT”, tzw. Dom Wedla, ul. Puławska 24A, 24 b, arch. Julisz Żórawski, proj. 1935, 1937-1938**

Budynek projektowany wg. pięciu zasad Le Corbusiera. Stylistyka kamienicy nawiązuje do tzw. stylu 37'. Elewacja oblicowana płytkami z jasnego piaskowca z dekoracją przestrzenną w formie wąskich, kamiennych listewek. Kute kraty witryn z geometrycznymi motywami. Parter wykończony bordowo-brązowym granitem.

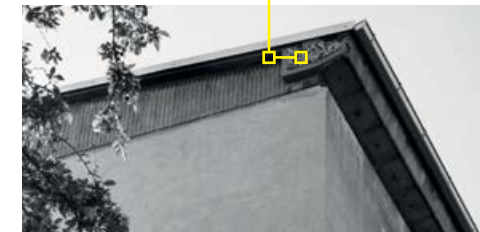
- 45 WSM Mokotów, ul. Madalińskiego, Racławicka, Wołoska, al. Niepodległości, autorzy koncepcji: Zaslav Malicki i Stefan Tworkowski, projektanci: B. Eibel, Z. Filipow, Z. Garlińska, z. Gurtzman, B. Karczewski, K. Szeronos, J. Nowicki, M. Szymanowski. W okresie późniejszym dołączyli: D. Nowak, M. Nowak i J. Cierpiński, 1947-1964**
Zespół 42 budynków, przy projektowaniu których wykorzystywano przedwojenne doświadczenia projektowania w duchu funkcjonalizmu lat 30-tych, dlatego budynki mają proste, uproszczone bryły. Stanowią zespół kilku kolonii. Zespół domów mieszkalnych wyróżnia się podziałem na szlaki komunikacji wewnętrznej, terenami zielonymi, urządzeniami dla najmłodszych, sklepami.
Typy budynków: galeriowce i klatkowce.



Osiedle zaprojektowane jest według zasad społecznych osiedli mieszkaniowych sprzed II wojny światowej wraz z infrastrukturą społeczną: przedszkolem i lokalami usługowymi.



Charakterystyczne wykusze na ścianach szczytowych.



Żłobkowany fryz na ścianie szczytowej i dekoracyjne zwieńczenie gzymsu.

46 Osiedle Mokotów - Raclawicka - Wschód, Mokotów - Raclawicka-Zachód, proj. Miastoprojekt Stolica, arch. Mieczysław Soroka, Wojciech Onitzch, Marian Sulikowski, Teodor Bursze, Alina Supińska, 1952-1954

Osiedle typowo wewnątrzmijskie, harmonizuje z zabudową istniejących zespołów: niską zabudową willową, od ul. Ursynowskiej i wysoko kondygnacyjnej od al. Niepodległości.



Pięcio-, cztero- i trzykondygnacyjne budynki kryte są wysokimi, ceramicznymi dachami.



Elewacje z tynków szlachejnych.

Bloki cofnięte do tyłu otrzymały po bokach łączniki z prześwitami pozwalającymi przejście na drugą stronę bloków.

47 Osiedle Wierzbno A, al. Niepodległości/ul. Odyńca, arch. "Tygrysy": W. Kłyszewski, J. Mokrzyński i E. Wierzbicki, 1952-1954

Pierwszy powojenny fragment zabudowy osiedla "Wierzbno" mały kwartał w północno-wschodnim narożniku w stylu socrealizmu. Wertykalizująca, przeskalowana architektura stanowić miała przedłużenie obudowy al. Niepodległości.



48 Osiedle „Wierzbno B” i C, kwartał ulic: Wołoska, Woronicza, al. Niepodległości, Odyńca, arch. arch. Zofia Fafius, Jerzy Stanisławski, Kazimierz Stasinkiewicz, Tadeusz Węglarski, Andrzej Wochna; 1955-56 r. (etap I), 1958-62 r. (etap II) konstr. Janusz Osterman, Kazimierz Obrycki, bud. 1956-64 r.1

Pierwsze eksperymenty z budownictwem wielkopłytowym i metodą prefabrykatów.



W drugim etapie osiedla wprowadzono w 1958 r. system prefabrykacji zwany „cegłą żerańską”. Użyta technologia wpłynęła znacząco na kształt urbanistyczny zespołu, ustalając maksymalną wysokość dominant przestrzennych na 11 kondygnacji.



Surowe elewacje o oryginalnej fakturze prefabrykowanych elementów. Prefabrykowane detale: gzymsy, balkony, nadproża.

Elewacja z żużłobetonowych prefabrykatów.

Elewacje południowe powtarzalnych wieżowców dziewięciopiętrowych pomalowano ciemną farbą zgodnie z podziałem mieszkań, co razem z białymi prostopadłościanami balkonów tworzy wyrazistą kompozycję.



Osiedle „Wierzbno C”. Pierwotnie białe elewacje niskich bloków urozmaicały cofnięte loggie

7 Osiedle Batorego, kwartał ulic: Batorego, Boboli, Rakowiecka, Bruna, al. Niepodległości, arch. Irena i Tadeusz Brygiewiczowie, bud. 1962-1968

Osiedle powstałe dla SM "Oświata" na dawnych nieużytkach w celu zamknięcia kwartału zabudowy pomiędzy ulicą Rakowiecką a planowaną Batorego. W wąskim pasie umieszczono szereg wysokościowców i niskich powtarzalnych budynków.



Mister Warszawy 1964, budynek przy ul. Bruna 2, arch: I. Brygiewicz, T. Brygiewicz, I. Blum. Pierwsza nagroda w konkursie architektonicznym przyznawana w latach 1959-1980 najwybitniejszym realizacjom w Warszawie.



Elewacje nawiązują do abstrakcji geometrycznej, okna i balkony tworzą przestrzenną kompozycję.



Mała architektura: żelbetowe elementy wśród sztucznie usypanych pagórków, tworzą intymną przestrzeń wolną od ulicznego hałasu.

49 Dom Książki Uniwersus, ul. Belwederska 20/22, arch. Leszek Sołownik, współpraca Ryszard Lisiewicz, Arkadiusz Sitarski, proj. 1975, 1980-1981



Jest to typ kontenerowca kojarzony z brutalizmem, późnomodernistycznym nurtem tzw. drugiej estetyki maszyny. Elewacje wykonane zostały ze sjenitu, ślusarka jest aluminiowa. Wewnątrz ściany obłożone kamieniem i drewnem, natomiast stropy wykonane są z aluminium.

50 Wieżowiec, ul. Madalińskiego 57, arch. Jerzy Baumiller, Zygmunt Kleyff i Jan Zdanowicz, 1960

Elewację obłożoną szklanymi panelami. W przyziemiu usytuowano lokale usługowe. Elegancka i uporządkowana fasada równoległa do al. Niepodległości stanowi wyważoną kompozycję pionów i poziomów.



Horizontalne pasy balkonów. Dzięki rezygnacji ze ścian rozdzielających balkony poszczególnych mieszkań ostatniej kondygnacji uzyskano gładką, podłużną płaszczyznę, ciągnącą się przez całą szerokość fasady i zamykającą od góry całą kompozycję.

Od strony ul. Madalińskiego na krótszej ścianie znajduje się płytki podcień. Jeden z jego filarów ma przekrój okrągły, drugi natomiast ma kształt litery V. Obydwa są pokryte mozaiką małych, naprzemiennie ułożonych białych i czarnych kwadratów.





Ulica Narbutta, 1955

**KLUCZ DO ARCHITEKTURY
KRAJOBRAZU MOKOTOWA**

TYPOLOGIA KRAJOBRAZU



Tereny zieleni urządzonej Starego Mokotowa nie są zbyt liczne i rozległe, to raptem sześć niezbyt dużych parków i kilka niewielkich skwerów. Jednak dzięki przenikaniu się zabudowy i dojrzałej, bogatej roślinności jest on odbierany jako bardzo „zielona” dzielnica. Zróżnicowana zieleń jest nierozzerwalnie wpisana w miejską tkankę tej części miasta.

Warto zauważyć, iż etymologia mokotowskich nazw ma swoje „zielone” źródło. Na przykład Wierzbno było w XVIII w. zwane „rolą pod wierzbami”, potem przyjęła się forma „Wierzbie” lub „Wierzba”. Stąd wyewoluowała nazwa tego fragmentu Mokotowa – Wierzbno. Ulica Wiśniowa nazwę uzyskała od sadów zlokalizowanych między Rakowiecką a Narbutta, Różana nazywa się tak a nie inaczej, gdyż pod koniec XIX w. były tu liczne ogrody obfitujące w róże, nazwa ulicy Kwiatowej prawdopodobnie pochodzi od upraw roślin ozdobnych typowych dla tej okolicy. Fragment al. Niepodległości został wytyczony trasą ulicy Topolowej zwaney tak od rosnących przy niej starych topoli. Dodajmy do tego ulicę Akacją, Klonową, Wrzosową (dziś już nieistniejąca) i kilka innych. Przeszłość tej części miasta również jest „zielona”. W okresie „przedwarszawskim” (czyli przed 1916 r.) wieś Mokotów zaopatrywała Warszawę w owoce, warzywa, rośliny ozdobne. Były tu tereny rolnicze, sady i uprawy ogrodnicze oraz nieliczne zabudowania.

Po dołączeniu do Warszawy wieś Mokotów z czasem zaczęła nabierać cech miejskości. Budowano coraz więcej, ale często eleganckie wille sąsiadowały z gruntami rolnymi lub nowowytuczne ulice kończyły się w kartoflisku.

Lata 30-te XX wieku to na Mokotowie boom budowlany, w „mieście” Mokotów zrobił się modny. Wzdłuż ulic stanowiących przecznice al. Niepodległości budowano tonące w zieleni wille. W tym czasie planowano nawet utworzenie miasta-ogrodu w kwartale objętym ulicami Ursynowską i Krasickiego, w połączeniu z parkiem wokół karczmy Wierzbno oraz Królikarnią.

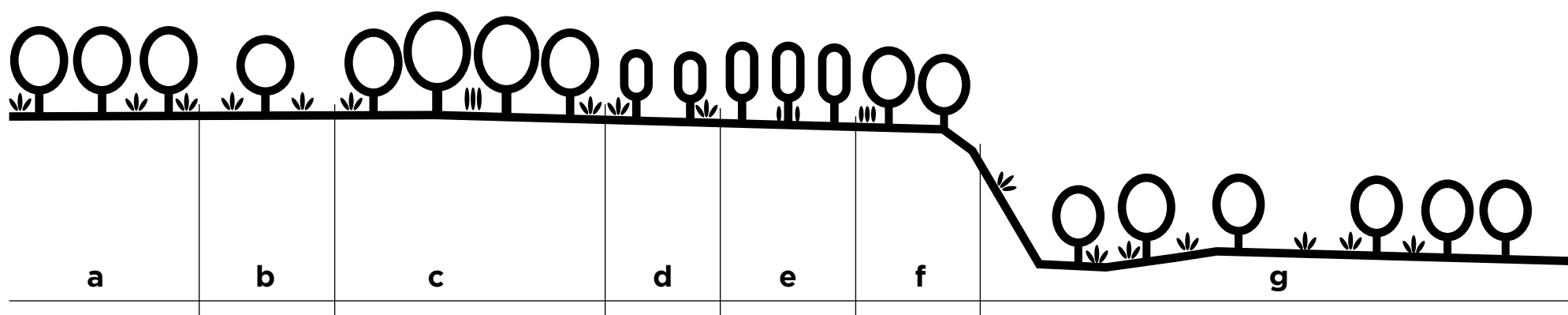
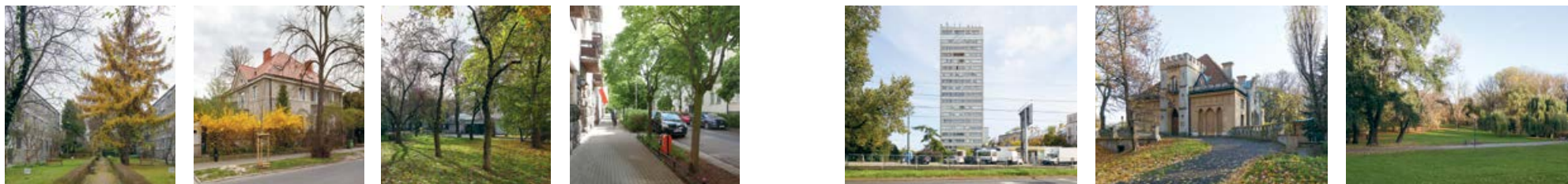
Mokotowskie walory krajobrazowe oraz nasycenie roślinnością pozytywnie wpływało i nadal wpływa na kierunek inwestycji i przestrzennych interwencji podejmowanych w tym rejonie. W 1902 r. Kazimiera Proczek (działaczka społeczna) założyła ogrody działkowe przy ul. Odyńca (Ogród Działkowy Tramwajarzy). Ich obszar aż do czasu II wojny światowej systematycznie się powiększał, aż osiągnął ulicy Puławskiej.

Gdy pod koniec lat 30-tych hrabina Krasieńska sprzedawała działki zlokalizowane wokół parku Królikarnia, w umowie zastrzegła zachowanie parkowego charakteru tych terenów. Dzięki temu przez wiele lat ogrody przydomowe przy ul. Zawrat płynnie łączyły się z parkiem Arkadia Dolna. Nie wspominając o inicjatywie Augusta II Mocnego dotyczącej powstania folwarku (I poł. XVIII w.), który był prapoczątkiem Parku Królikarnia, Stanisława Herakliusza Lubomirskiego, który wybudował pałacyk wraz z ogrodem – Arkadię (koniec XVII w.) poprzedniczkę dzisiejszego Parku Arkadia oraz księżnej Izabeli Lubomirskiej, która zleciła budowę pałacyku wraz z rozległym parkiem (II poł. XVIII w.). Jego przekształcony w latach 50-tych XX w. według projektu E. Jankowskiej fragment stał się jako dzisiejszy Park Promenada. Swoją kompozycją jedynie nawiązuje do dawnego ogrodu Lubomirskiego.

W czasie wojny zabudowa Starego Mokotowa została zniszczona, a drzewa były ścięte na opał lub spłonęły. Lata powojenne przyniosły odbudowę i rozwój tej części Warszawy, którego nieodzowną częścią były nowe nasadzenia. Tak jak w całej Warszawie sadzono drzewa gatunków szybko rosnących np. topolę, klon srebrzysty. Nadal odbudowywane eleganckie wille sąsiadowały z terenami uprawnymi. Od końca lat 40-tych aż do początków lat 70-tych nieodzownym komponentem budowanych osiedli była „zieleń społeczna”. Dobrym przykładem jest tu WSM Mokotów, osiedle wprost tonące w zieleni.

Następne dziesięciolecia to czas powstawania kolejnych osiedli, głównie na Wierzbnie, osiedli, które także obfitowały w zieleń.

JEDNOSTKI KRAJOBRAZOWE MOKOTOWA



Elementy kształtujące krajobraz współczesnego zielonego Mokotowa: skarpa warszawska oraz bujna i zróżnicowana roślinność w przestrzeni publicznej, półpublicznej (społecznej - osiedlowej) i półprywatnej (przedogródki ogrodów willowych).

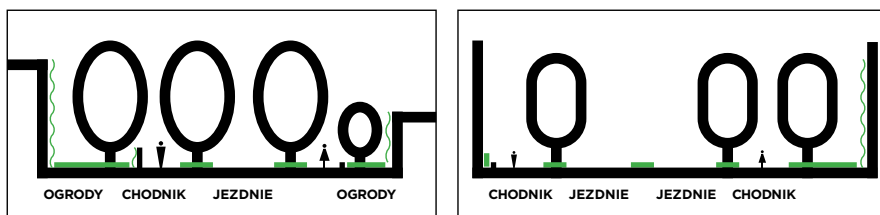
Biorąc pod uwagę powyższe cechy oraz charakter zabudowy, można wyróżnić następujące jednostki krajobrazowe:

- Zabudowa wielorodzinna, osiedlowa z zielonymi dziedzińcami, „parkami” osiedlowymi;
- Zabudowa willowa/ jednorodzinna/ kilkurodzinna wraz z towarzyszącymi jej ogrodami willowymi;
- Tereny zieleni zlokalizowane na wysoczyźnie (skwery, zieleńce, tereny zieleni przy budynkach użyteczności publicznej): Park Dreszera, II Ogród Jordanowski, Skwer Słonimskiego, Skwer Brońskiego, „Orszy”, Zielen przy Teatrze Nowym, Skwer Słoweński, Skwer Gwiazda Polski;
- Mniejsze ulice z pasami zieleni niskiej i nasadzeniami alejowymi w sąsiedztwie zabudowy willowej;
- Główne mokotowskie arterie (ul. Puławska, al. Niepodległości, Belwederska / Sobieskiego, Wołoska / Boboli) z pasami zieleni niskiej oraz wielorzędowymi nasadzeniami alejowymi;
- Reprezentacyjne założenia ogrodowe na koronie skarpy warszawskiej, czyli „przestrzeń honorowa” (*pojęcie to związane ze znaczeniem skarpy sformułował dr hab. Janusz Skalski): Skwer im. Olgi i Andrzeja Małkowskich, Park Morskie Oko (górna część), Park Arkadia (Arkadia Górna), Park Królikarnia);
- tereny zieleni zlokalizowane na skarpie oraz pod nią, dla których charakterystyczna jest pewna „dzikość”, są to bardziej „naturalne”, krajobrazowe fragmenty założeń ogrodowych, skwery bez nazwy, ogródki działkowe, tereny zieleni nieurządzonej (np. teren Warszawianki, Arkadia Dolna, ogródki ROD wzdłuż Piaseczyńskiej, Park Promenada, skwer przy Dolnej, Park Morskie Oko – dolna część).

WARTOŚCI KRAJOBRAZOWE, KOMPOZYCYJNE, ARTYSTYCZNE, PRZYRODNICZE I SPOŁECZNE W ZIELENI WSPÓŁCZESNEGO STAREGO MOKOTOWA.

Wartości krajobrazowe dotyczą zgodnego współlistnienia architektury i zieleni, ich wzajemnego przenikania się i komplementarności powiązań widokowych i kompozycyjnych między terenami położonymi na koronie skarpy warszawskiej, na jej zboczu oraz pod nią (schemat str. 112). Jej przejawem jest także skontrastowanie terenów zieleni zlokalizowanych na wysoczyźnie oraz powiązanych z przestrzenią honorową skarpy z terenami zieleni nieurządzonej – zielonych nieużytków, stopniowo dziczejacej „Warszawianki” pięknie wpisanej w rzeźbę terenu oraz spontanicznie urządzanych ogrodów działkowych zlokalizowanych pod skarpy;

Wartości kompozycyjne opierają się na osiach kompozycyjnych często podkreślanych zielenią wysoką (schemat str. 112). Z nimi jest także pasowo ukształtowany układ terenów zieleni na osi wschód – zachód (schemat str. 112).



Przekrój pokazujący modelową małą ulicę

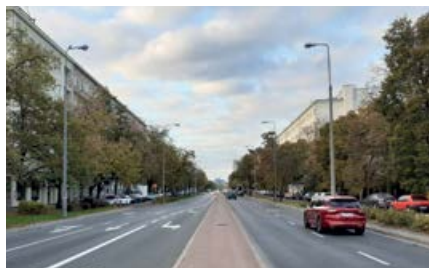
Schemat: elewacja z zielonym detalem – chodnik – pas zieleni z drzewami (aleja) i krzewami – jezdnia – pas zieleni między jezdniami – jezdnia – pas zieleni z drzewami (aleja) i krzewami – chodnik – pas zieleni z drzewami - elewacja porośnięta pnączem.

Przekrój pokazujący modelową dużą ulicę

Schemat: ogrody willowe – chodnik – pas zieleni z drzewami (aleja) i krzewami – jezdnia – pas zieleni z drzewami (aleja) i krzewami – chodnik – ogrody willowe.



Mała ulica w kwartale kamienic, ul. Opoczyńska



Duża miejska arteria, al. Niepodległości

Wartości artystyczne dotyczą trzech charakterystycznych okresów w sztuce ogrodowej, które aktualnie można zidentyfikować na przedmiotowym terenie:

- czasów współczesnych,
- lat 50-70. XXw.,
- 20-lecia międzywojennego.

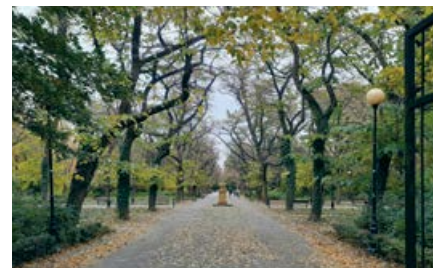
W czasach współczesnych charakterystyczne jest łączenie kompozycji swobodnej z geometryczną, operowanie dużą powierzchnią jednogatunkowych nasadzeń, swobodne czerpanie z motywów różnych okresów sztuki ogrodowej. Charakterystyczne gatunki roślin to np. trawy ozdobne. Styl małej architektury cechuje minimalizm lub eklektyzm.

Lata 50-70. XX w. cechuje swobodna kompozycja, nasadzenia kwitnących drzew i krzewów, wśród nich: kasztanowców, ozdobnych drzew owocowych, lip, forsycji, jaśminowców, lilaków. Dla tego okresu typowe jest również zachowywanie i sadzenie sadowniczych drzew owocowych w zieleni osiedlowej. Nasadzenia „zmiękcza” architekturę, ważny jest ich wymiar społeczny. Jedną z cech charakterystycznych jest otwartość na działalność ogrodniczą mieszkańców osiedla. Elementy małej architektury są proste w formie i funkcjonalne.

20-lecie międzywojenne z kolei to kompozycja geometryczna, liczne nasadzenia kwitnących krzewów, częste stosowanie pnączy, roślin o mocnych, strukturalnych formach oraz gatunków zimozielonych typu cis, bukszpan, bluszcz. Nasadzenia podkreślają architekturę. Typowe jest operowanie kontrastem kształtów, kolorów, faktur. Ważną rolę w przestrzeni grają detale, takie jak donice, ławy, trejaże oraz elementy rzeźbiarskie. Warto jednocześnie podkreślić, iż w ramach ujętych powyżej wartości artystycznych mieszczą się walory zabytkowe dotyczące układów kompozycyjnych oraz form ogrodowych.

Regularne założenie parkowe na wysoczyźnie.

Naturalne, krajobrazowe założenia poniżej skarpy.



Park Dreszera



Park Arkadia

Wartości przyrodnicze obejmują duże zróżnicowanie gatunków drzew, krzewów, pnączy oraz bylin, w tym liczne gatunki rodzime. Część z nich stanowi pożytek dla zwierząt, będąc dla nich schronieniem, miejscem rozrodu i bazą pokarmową. Tutaj ważną rolę odgrywa również skarpa warszawska, stanowiąca korytarz ekologiczny oraz duże nasycenie zielenią wszelkich przestrzeni publicznych i prywatnych. Liczne, okazałe drzewa w ciągach przylicznych również korzystnie wpływają na walory przyrodnicze Mokotowa (schemat str. 112).

W perspektywie planistycznej warto wspomnieć o planowanych od 1916 r. zielonych korytarzach, które miały poprawiać komfort życia mieszkańców miasta, zapewniając im korzystny mikroklimat oraz wygodny dostęp do terenów zieleni. W opracowaniu z 1931 r. „Plan ogólny zabudowania miasta stołecznego Warszawy” przyjęto nazwę „kliny zieleni” i wyznaczono ich przebieg. Rzeczono kliny sięgały od przedmieść aż po Centrum, oddziaływały od siebie nowoplanowane, mieszkalne dzielnice miasta, jeden z nich to „korytarz mokotowski”. Mokotowski zielony klin zbawiennie wpływał na klimat miast aż do momentu, kiedy został częściowo zabudowany i przez to stał się niedrożny. Pozostały jednak tereny zieleni, które korzystnie wpływają na warunki aerosanitarne, lokalnie obniżają temperaturę oraz pozytywnie wpływają na bilans wodny terenu.

Wartości społeczne dotyczą terenów zieleni osiedlowej, zarówno jako ważnej przestrzeni sąsiedzkiej integracji, jak i wskaźnika określającego stopień identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania i zaangażowania w kształtowanie wizerunku osiedla. Dobrym przykładem jest tu przestrzeń WSM Mokotów. Dziecińce są wspólnie użytkowaną zieloną przestrzenią integracji. Ich sposób zagospodarowania sprzyja identyfikacji z miejscem dzięki występowaniu elementów charakterystycznych oraz pozostawieniu przestrzeni na działania oddolne. Rabaty pod oknami mieszkań zastępują mieszkańcom ogrody w aspekcie wizerunkowym, identyfikacyjnym oraz dekoracyjnym.

Tereny parków, skwerów oraz działek również są nierozdzielnie związane z międzyludzką integracją, posiadają moc więziotwórczą. Ważnym elementem budującym niniejsze wartości są także wszelkie inicjatywy społeczne zawiązywane wokół terenów zieleni. Tutaj można wskazać cieszące się dużym zainteresowaniem procesy konsultacyjne mające miejsce w ostatnich latach (Skwer Broniewskiego „Orszy”, ulica Narbutta wraz ze Skwerem Słonimskiego oraz cały cykl konsultacji dotyczący zielonych ulic Mokotowa) oraz oddolnie aranżowane ogrody społeczne.



Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna Centrum Lokalnego Skwer Broniewskiego „Orszy”, I Nagroda w konkursie SARP, 2016, autorzy: Maciej Kaufman, Marcin Maraszek, Justyna Dziedzic, Magdalena Wnęk, Hubert Trammer.

Lokalizacja wyznaczona przez miasto po konsultacjach z warszawiakami. Centrum Lokalne ma integrować mieszkańców Mokotowa i sprzyjać nawiązywaniu kontaktów sąsiedzkich. Oprócz zachowania istniejącego drzewostanu autorzy proponują stworzenie społecznych ogrodów sąsiedzkich oraz - kształtowanych jako „projektowane ekosystemy” - atrakcyjnych wizualnie wielogatunkowych rabat bylinowych o niskich kosztach pielęgnacji.



Rodzinny Ogród Działkowy im. Obrońców Pokoju

W czasie wojny działki stanowiły schronienie oraz źródło pożywienia, zostały częściowo zniszczone, lecz po wojnie je odtworzono. ROD im. Obrońców Pokoju został włączony do ewidencji zabytków m. st. Warszawy w 2017 r.. Aktualnie teren ogrodów działkowych funkcjonuje jako przestrzeń publiczna)



Zagospodarowanie osiedlowych ogrodów lokatorskich, pasów pod oknami, przestrzeni przy wejściach do klatek jako ogrodów świadczy o silnej identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania i zaangażowaniu w kształtowanie wizerunku osiedla („żeby u nas było ładnie!”).

LEGENDA

Połączenia komunikacyjne i widokowe z terenami podskarpia

Skarpa Warszawska określa krajobraz kulturowy tej części Warszawy, a współistnienie elementów kultury i natury stanowi o jego wyjątkowości. Charakterystyczne są tu liczne otwarcia widokowe, a większość założeń parkowych cechuje układ tarasowy.

Skarpa Warszawska

Przestrzenie reprezentacyjne:

1. Park Morskie Oko
2. Park Szustrów
3. Skwer im. Olgi i Andrzeja Małkowskich
4. Park Arkadia Górna
5. Park Królikarnia

Zbiorniki wodne

Ulica Puławska

Powiązania widokowe z obiektami leżącymi na koronie skarpy (przestrzeń reprezentacyjna)

Pozostałe powiązania widokowe

Powiązania komunikacyjne pomiędzy koroną skarpy, a terenami położonymi na lub pod skarpą

Zieleń w układzie urbanistycznym Starego Mokotowa

Tereny zieleni zlokalizowane na wysoczyźnie

Tereny zieleni zlokalizowane pod skarpą

Założenie krajobrazowe

Główne arterie komunikacyjne – wierzędowe aleje

Osie kompozycyjne: ul. Narbutta – Skwer Słonimskiego II Ogród Jordanowski – Park Dreszera

Zielony kręgosłup na osi wschód – zachód

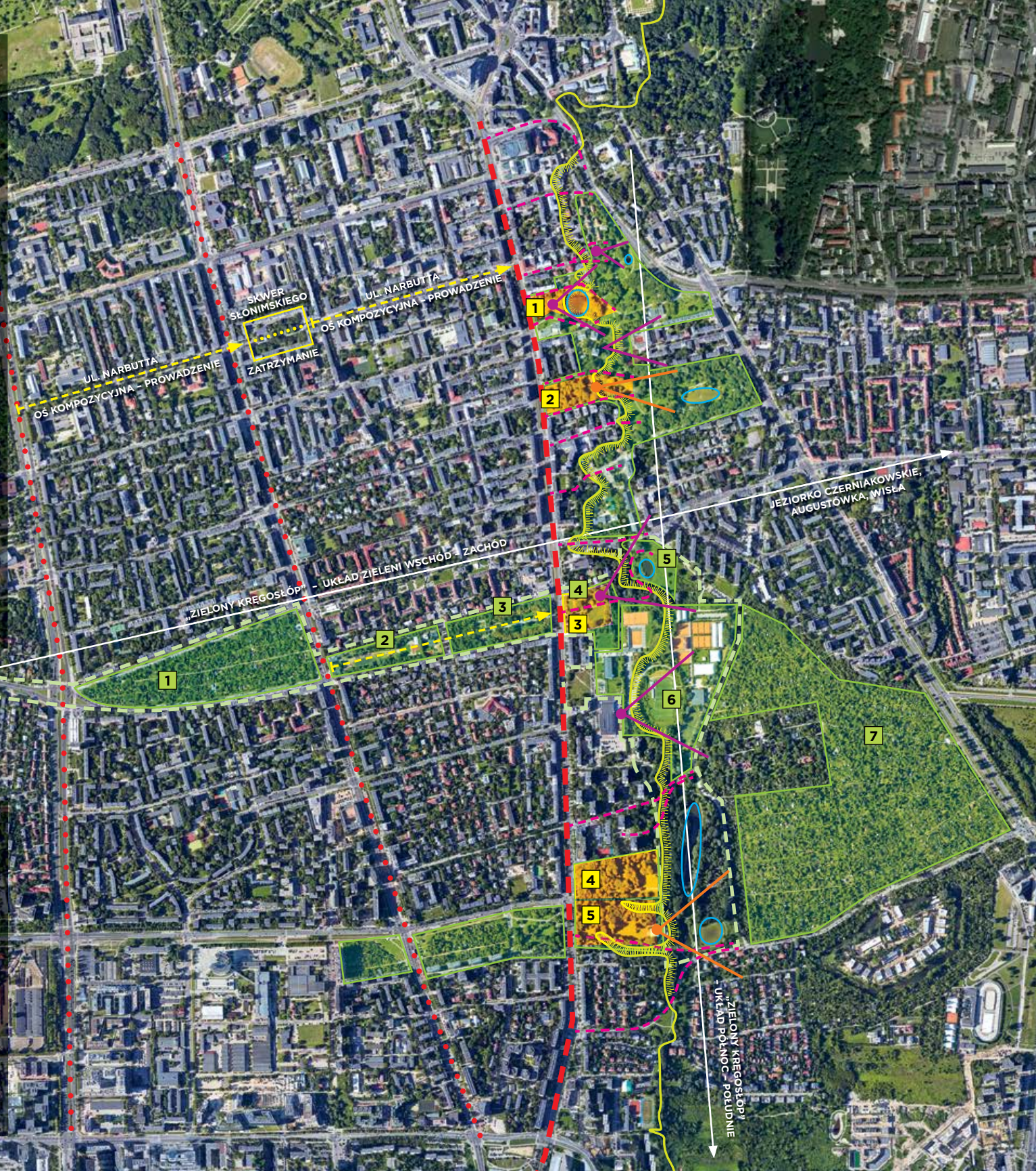
Powiązanie terenów na skarpie z terenami leżącymi pod skarpą

Tereny zieleni:

1. ROD Obrońców Pokoju
2. II Ogród Jordanowski
3. Park Dreszera
4. Skwer im. Olgi i Andrzeja Małkowskich
5. Skwer przy ul. Dolnej
6. Warszawianka
7. Ogrody działkowe między ul. Piaseczyńską a Sobieskiego

Zielony kręgosłup na osi północ – południe

Powiązanie ze Skarpą Warszawską z charakterystycznym układem zbiorników wodnych





CIEKAWA HISTORIA

Na początku XVIII w. z inicjatywy Augusta II Mocnego powstał folwark, w którym hodowano króliki na potrzeby polowań, stąd nazwa założenia – Królikarnia.



Królikarnia, Maurycy Scholtz, 1840-1850



Park Morskie Oko

O tym, jak rozległa i zróżnicowana była przestrzeń Parku Promenada założonego z inicjatywy księżnej Lubomirskiej w drugiej połowie XVIII w., świadczą Domek Mauretański i Gotycki – jedyne zachowane budowle ogrodowe, które dziś stoją i dziwią przechodniów ulicy Puławskiej.

Ciekawostkę stanowił nieistniejący Park Wierzbno założony w 1840 r., który miał charakter dzisiejszego parku zdrojowego. Był to Zakład leczenia zimną wodą czyli miejsce kuracji hydroterapeutycznych. Słynął ze świeżego powietrza, leczniczej wody oraz rozległych widoków na Czerniaków, Wisłę, Łazienki oraz tereny za Wisłę. Tego typu założenia zapoczątkowały modę na uzdrowiska.



Domek Mauretański, nazywany wcześniej Glorietą Flamandzką



Niewielka uliczka Czeczota, odchodząca i powracająca do ul. Odyńca, swój nietypowy kształt zawdzięcza zaprojektowaniu w latach 20-tych XX w. wzdłuż granic fortu M-Tsche „Odyńca”. Ulica uzyskała właśnie taki „fortowy” przebieg, aby zaoszczędzić na pracach ziemnych.

Staw Morskie Oko to pozostałość po dawnej glinianie, jednak jego położenie na skarpie oraz kolor budziło skojarzenia z tatrzańskim Morskim Okiem – stąd jego nazwa.

Warszawskie Morskie Oko występuje często w legendach miejskich. Według opowieści na dnie leży niejeden utopiony w czasie wojny czołg, liczne konie i oczywiście ludzie. W latach 80-tych utopiło się w nim trzech chłopaków. Ściągnięci pletwonurkowie nikogo i nic nie znaleźli. Twierdzili, że akwen może być głęboki na 18-20 metrów, dno ma kształt lejka, który zwęża się na głębokości 6-7 metrów, a następnie ponownie rozszerza się, głębiej tworząc pod spodem drugie jezioro.

Staw Morskie Oko, 1956



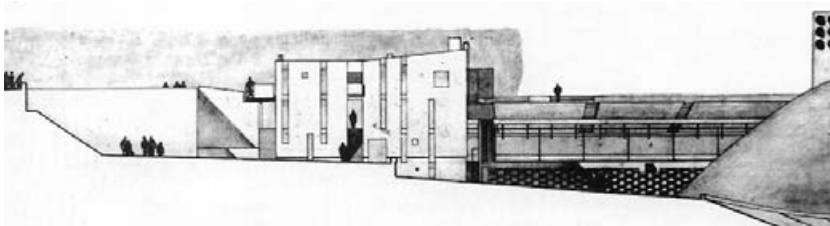
WARSZAWIANKA

Teren SKS „Warszawianka” to unikalna koncepcja krajobrazowo – architektonicznej zaprojektowana jako wieloprzestrzenne założenie płynnie wpisane w krajobraz skarpy warszawskiej oraz teren podskarpia. Kompleks sportowy z basenami, kortami tenisowymi, stadionem i wszelką niezbędną użytkownikom infrastrukturą powstawał w dwóch etapach: 1954-1962 oraz 1960-1973. Zespół twórców składał się z wybitnych przedstawicieli polskiego środowiska artystycznego – m. in architektów Jerzego Sołtana i Zbigniewa Ihnatowicza oraz Wojciecha Fangora, malarza i grafika oraz Aliny Scholtz i Wandy Staniewicz, projektantek zieleni, które współpracowały również przy koncepcji kształtowania terenu.

Pod względem kompozycyjnym obiekt ten wyróżnia się prostotą i monumentalnością rozwiązań przestrzennych, świadomie kształtowanymi wnętrzami krajobrazowymi wyznaczanymi przez ziemne nasypy i układy roślinności oraz powiązaniem widokowymi w relacji do skarpy. „Warszawianka” jest wpisana w układ przyrodniczy terenu, dostosowana do cyrkulacji wody, przy jej projekcie i realizacji uwzględniono rozwiązania błękitno-zielonej infrastruktury. Dziś niestety walory krajobrazowe „Warszawianki” uległy w znacznej mierze zatarciu.



Wojciech Fangor, Widok na stadion, budynek basenu i rzeźbę na wzgórzu.



Widok na budynek Klubu Tenisowego – inspiracje kaplicą w Ronchamp Le Corbusiera.

ALINA SCHOLTZ

Projektując na Starym Mokotowie, warto mieć na uwadze powojenne działania architektów krajobrazu na tym terenie, na przykład projektantki Aliny Scholtz, która projektowała lub współprojektowała zarówno zieleni osiedlową, ogrody willowe, jak i publicznie dostępne tereny zieleni. Jej projekty są modernistyczne w formie i kompozycji. Projektantka harmonijnie zestawia układy geometryczne z organicznymi, umiejętnie przełamuje rytmy, chętnie stosuje kontrasty kolorów i faktur. W swoich projektach stosuje rośliny architektoniczne wyróżniające się wielkością lub kształtem, lubi zimozielone drzewa i krzewy, kwitnące byliny o mocnych barwach, roślinność, którą można traktować jak rozrzeźbiony detal np. pnącza, krzewy okrywowe, paprocie.

Zgodnie z mapą prezentowaną na wystawie w Muzeum Woli dotyczącej Aliny Scholtz na Starym Mokotowie architektka zaprojektowała: Ogród jordanowski – ul. Konduktorska (dziś: Skwer Gwiazda Polski), skwer przy ul. Dąbrowskiego róg Puławskiej (dziś: Skwer Stanisława Broniewskiego „Orszy”), ogród jordanowski – ul. Różana (dziś: Boisko im. Janka Lewarskiego), ogród willi – ul. Łowicka 39a, ogród willi – ul. Kielecka 33a. W niektórych miejscach zachowały się układy kompozycyjne lub ich fragmenty, oryginalne nasadzenia, elementy małej architektury np. murki.



22 Willa Jurkiewicza, ul. Kielecka 33a, arch. Romuald Gutt, proj. ogrodu Alina Scholtz, 1933-1934



§

**KWESTIE PRAWNE
CZYLI
KONSERWATOR RADZI**

MOKOTÓW POD OCHRONĄ

Na terenie Starego Mokotowa oraz części Sielc i Wierzbna znajdują się budynki i inne obiekty budowlane, układy urbanistyczne oraz zespoły budowlane, jak również zespoły zabytkowej zieleni objęte różnymi formami prawnej ochrony konserwatorskiej (art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) oraz znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy, prowadzonej przez Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków.

Są to (na obszarze opracowania):

- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków
- obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków (GEZ)
- ustalenia ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP)

Zostały one pokazane na mapie zabytków Mokotowa i obszarów chronionych.

Wynika z tego, że aby uznać dany obiekt lub obszar za zabytek nieruchomy, nie zawsze musi on figurować w rejestrze lub gminnej ewidencji zabytków – może on być np. chroniony tylko zapisami MPZP lub jednej z decyzji planistycznych wydawanych w przypadku braku planu.

Aby poznać prawa i obowiązki właściciela budynku wpisanego do rejestru zabytków, ujętego w gminnej ewidencji zabytków lub chronionego ustaleniami o charakterze MPZP lub decyzji wydanej w przypadku braku planu, należy zapoznać się z przede wszystkim z zapisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (UOZOZ). W odniesieniu do nieruchomości zabytek jest definiowany w tej ustawie jako jej całość lub część albo zespół nieruchomości stanowiący świadectwo minionej epoki, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki nieruchome będące m.in.: układami urbanistycznymi i zespołami budowlanymi, dziełami architektury i budownictwa, a także parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni. Ochrona zabytku to czynności podejmowane przez orga-

ny administracji publicznej, w wypadku Warszawy i województwa Mazowieckiego – Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ), zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (u.o.z.o.z.). Analizą zasobów dziedzictwa kulturowego na terenie m.st. Warszawy zajmuje się zgodnie z u.o.z.o.z. Prezydent m.st. Warszawy, a w jego mieniu Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków (BSKZ), które prowadzi gminną ewidencję zabytków m.st. Warszawy (GEZ). BSKZ zajmuje się także: opieką, ochroną i nadzorem konserwatorskim nad zabytkami będącymi własnością urzędu m.st. Warszawy.

Opiekę nad zabytkiem nieruchomym sprawuje natomiast jego właściciel lub posiadacz. Polega ona m.in. zapewnieniu warunków do korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie oraz prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku. Obowiązkiem właściciela (posiadacza) jest również umożliwianie naukowego badania i dokumentowania zabytku oraz popularyzowanie i upowszechnianie wiedzy o zabytku. Planując prace remontowe dotyczące zabytku, należy pamiętać, że odmienne procedury obowiązywać będą dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a inne dla tych ujętych w gminnej ewidencji zabytków (GEZ). Dodatkowo należy brać pod uwagę ustalenia ochrony planistycznej (MPZP, WZ-ki etc). Mogą one mieć znaczenie głównie przy przekształcaniach istniejących obiektów (rozbudowy, nadbudowy) oraz przy lokalizowaniu nowej zabudowy w sąsiedztwie zabytku nieruchomego lub na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków

Rejestr zabytków dla obiektów znajdujących się na w Warszawie i terenie województwa mazowieckiego prowadzi Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ). Jest to forma ochrony zabytków, narzucająca obowiązek uzyskania pozwolenia na realizację wszelkich prac budowlanych (w tym remontów) prowadzonych na zewnątrz i wewnątrz budynku oraz inne działania mogące wpłynąć na substancję i wygląd zabytku wpisanego indywidualnie do rejestru. Szczegółowa lista działań wymagających zgody MWKZ i warunków jej uzyskania wymieniona jest w art. 36 i 37 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Jeśli dany budynek nie jest indywidualnie wpisany do rejestru zabytków, lecz stanowi element układu urbanistycznego lub zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków, niezbędne będzie uzyskanie pozwolenia na prace mające wpływ na bryłę, elewację i sposób zagospodarowania działki. Aktualny wykaz budynków i obszarów znajdujących się

w rejestrze zabytków jest dostępny na stronie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: www.mwkz.pl
Szczególna sytuacja ma miejsce w przypadku wszczęcia postępowania w sprawie wpisu zabytku do rejestru. Wówczas do czasu zakończenia tego postępowania zabrania się prowadzenia robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, nawet jeżeli wydano już pozwolenie na budowę lub skutecznie zgłoszono roboty budowlane nie wymagające pozwolenia.

Budynki i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków (GEZ)

Gminną ewidencję zabytków prowadzi Prezydent miasta w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy. Gminna ewidencja zabytków stanowi m.in. podstawę dla ustalenia zasad ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzjach o warunkach zabudowy oraz decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W gminnej ewidencji zabytków ujęte są m.in. pojedyncze budynki oraz układy urbanistyczne, zespoły budowlane. Skutkiem ujęcia obiektu w GEZ jest obowiązek, leżący po stronie właściwego organu architektoniczno-budowlanego (najczęściej jest to Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów, a przy większych inwestycjach Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego M.St. Warszawy) uzgodnienia wydawanych decyzji o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz pozwoleń na budowę oraz innych robót budowlanych wymagających pozwolenia budowlanego (np. przebudowa, rozbiórka) z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Aktualny wykaz budynków i obszarów znajdujących się w GEZ jest dostępny na stronie: <https://um.warszawa.pl/waw/zabytki/gez>

Budynki oraz obszary chronione ustaleniami MPZP

Zgodnie z zapisami UOZOZ ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku w decyzjach o warunkach zabudowy, decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzjach o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W ww. dokumentach określa się m.in. rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Definiuje się tam również przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu uwzględniające opiekę nad zabytkami. **W MPZP ustala się m.in. strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują**

określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Wszystkie projekty i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podlegają uzgodnieniu z MWKZ w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z tym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może i powinien zawierać szczegółowe wytyczne dot. ochrony obszarowej oraz wynikające z tego zapisy określające zakres i charakter dopuszczalnych prac przy poszczególnych zabytkach nieruchomości. Planując inwestycję przy zabytku lub w jego otoczeniu, należy zapoznać się z tym dokumentem i sprawdzić ustalenia zapisane w tekście i rysunku planu. Warto jest sprawdzić czy jakieś jego zapisy nie zostały uchylone przez wojewodę lub sąd.

Na terenie Starego Mokotowa oraz częściach Sielc i Wierzbna, obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania:

- rejonu Starego Mokotowa (ze zmianą w rejonie ul. Rejtana kw. E11 i E12)
- rejonu pod Skoczną część I
- rejonu skrzyżowania Puławska/Raławicka/Dolna -część I
- rejonu pl. Unii Lubelskiej - część południowa
- rejonu ul. Merliniego - część I
- rejonu Wierzbna w rej. ul. Krasickiego

W zakresie ochrony konserwatorskiej opisane wyżej plany miejscowe definiują różne obszary (strefy) ochrony konserwatorskiej, w których obowiązują różne zasady ochrony kompozycji przestrzennej, bieżącego użytkowania i wprowadzania zmian w zagospodarowaniu terenu, jak też wskazują kierunki docelowego sposobu wykorzystania i charakteru tych obszarów w zakresie dziedzictwa kulturowego.

Jednocześnie w planach tych zapisane są szczegółowe zasady ochrony poszczególnych budynków, zespołów zabudowy oraz innych obiektów zabytkowych oraz rewaloryzacji zabytkowej zieleni.

Zwracając się do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów, można otrzymać wypis i wyrys z MPZP dla danej nieruchomości bądź obszaru. Obowiązujące plany oraz granice obszarów, na jakich obowiązują są publikowane również na stronie: www.architektura.um.warszawa.pl/plany oraz www.mapa.um.warszawa.pl

Budynki oraz obszary chronione ustaleniami decyzji planistycznych (WZ, LICP)

Na tych terenach, gdzie nie ma uchwalonego obowiązującego MPZP, zakres ochrony konserwatorskiej powinien być każdorazowo indywidualnie ustalany w decyzjach o warunkach zabudowy (WZ) oraz decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu

publicznego (LICP). W decyzjach powinno się określać warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W praktyce urzędowej realizacja tego wymogu ogranicza się do uzgadniania projektów tych decyzji z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, co wynika wprost z zapisów UOZOZ. Informacje o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę (wskazanie lokalizacji) dostępne są również w serwisie mapowym m.st. Warszawa: <http://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=zabytki>
Szczegółowe informacje o ustaleniach ochrony konserwatorskiej w decyzjach WZ oraz LICP są możliwe do uzyskania w trybie dostępu do informacji publicznej.

PRAKTYCZNE PORADY DLA WŁAŚCICIELI, ZARZĄDCÓW SPÓŁDZIELNI I WSPÓLNOT PLANUJĄCYCH REMONT:

- Każdy obiekt zabytkowy należy traktować indywidualnie; nie ma jednolitych zasad, które możemy zastosować uniwersalnie do każdego obiektu. Musimy pamiętać, że każdy budynek jest inny; ma swoją odmienną historię, inny zestaw materiałów użytych do wykończenia, inne otoczenie a to wymaga zindywidualizowanego podejścia ze strony projektanta architekta i współpracującego z nim konserwatora, którym zlecisz prace projektowe.
- Wybierając projektanta i wykonawcę prac remontowych, należy kierować się ich doświadczeniem zawodowym i referencjami, gdyż najniższa cena nie zawsze idzie w parze z dobrą jakością.
- Remont budynku zabytkowego musi przebiegać z wykorzystaniem właściwych materiałów przeznaczonych do renowacji, ich dobór zleca się konserwatorowi czy architektowi. Zwykle nie są to materiały z marketów budowlanych.
- O wartości budynku zabytkowego decyduje skala zachowanej oryginalnej substancji czyli to co fizycznie zachowało się z przeszłości, dlatego powinniśmy starać się ją pozostawić w jak największym zakresie, raczej uzupełniać zniszczone elementy niż wymieniać na nowe np. brakujące stare elementy posadzki z płytek ceramicznych typu „gorsecik” można znaleźć na aukcjach internetowych.
- Nie bazujemy na własnych gustach estetycznych, poradzimy się fachowców – architekta, konserwatora. Oni pomogą także w doborze elementów wystroju np. dobiorą kolor ścian i model lamp na klatce schodowej, a architekt krajobrazu zaprojektuje zielen, która będzie podkreślała walory budynku.
- W przypadku wątpliwości co do zakresu ochrony konserwatorskiej warto zwrócić się do MWKZ lub SKZ lub organu administracji

architektoniczno - budowlanej.

- W przygotowaniu inwestycji mogą też pomóc badania architektoniczne i konserwatorskie na podstawie których architekt i konserwator mogą zaproponować i uzasadnić szczegółowe rozwiązania materiałowe, użytkowe i techniczne
- Należy pamiętać, że zagospodarowanie na cele użytkowe (a także zmiana sposobu użytkowania) zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:
 - 1) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku, jak również możliwości jego dostosowania dla osób o ograniczonej możliwości poruszania się;
 - 2) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie;
 - 3) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyekspozowania jego wartości.

W celu spełnienia tych wymagań, o których mowa, wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany nieodpłatnie udostępnić do wglądu właścicielowi lub posiadaczowi zabytku nieruchomego posiadaną przez siebie dokumentację tego zabytku.

NIE OBAWIAJ SIĘ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, WYNIKA Z NIEJ SZEREG KORZYŚCI!

Informacja o objęciu budynku lub obszaru ochroną konserwatorską budzi u niektórych inwestorów i mieszkańców poczucie zagrożenia, obawę o ograniczenia w korzystaniu z mieszkania i części wspólnych budynku. W rzeczywistości obostrzenia wprowadzone przez wpis do rejestru zabytków czy skutek ujęcia w gminnej ewidencji zabytków dają mieszkańcom więcej korzyści niż kłopotów.

Objęcie ochroną nakłada obowiązki w tym zakresie głównie na Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Mokotów i Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego urzędu M. St. Warszawy (w zależności od skali inwestycji), oraz w szczególnych sytuacjach na organy nadzoru budowlanego. Inwestorzy tych obowiązków mają stosunkowo niewiele, a zaangażowanie w proces remontowy architekta i konserwatora zabytków uwalnia od nich niemal całkowicie. Mieszkańcy natomiast, dzięki zrealizowaniu remontu zgodnie z wymaganiami ochrony i opieki nad zabytkami, zyskują pewność, że w ich otoczeniu nie znajdują się elementy, które wpłyną negatywnie

na walory budynku, w którym mieszkają i wartość ich mieszkań. Przewidziane przez prawo ograniczenia dotyczące np. zmiany wyglądu elewacji, działają na korzyść tych mieszkańców, którzy cenią historyczny charakter okolicy. Ochrona konserwatorska daje w gwarancję, że miejsce uznane przez specjalistów za dziedzictwo kultury nie zostanie wykorzystane przez osoby zainteresowane szybkim zarobkiem kosztem zniszczeń historycznej substancji.

DOTACJE

Podstawowym źródłem finansowania działań ochronnych wobec zabytków w Polsce są środki publiczne. Ich wykorzystanie odbywa się na zasadzie współfinansowania prac w oparciu o zapisy m.in. Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Dotacje są przyznawane na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane. Treść art. 77 ustawy o ochronie zabytków określa szczegółowo wykaz tych prac.

1. Dotacja na prace przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków może być udzielona z budżetu państwa przez:

- ministra kultury i dziedzictwa narodowego
- wojewódzkiego konserwatora zabytków

Wnioskodawcy: osoba fizyczna, jednostka samorządu terytorialnego lub inna jednostka organizacyjna, która jest właścicielem lub posiadaczem zabytku albo posiada go w trwałym zarządzie.

Dotacje przyznawane przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego realizowane są w ramach programu „Ochrona zabytków”.

Szczegóły: <https://www.gov.pl/web/kultura/ochrona-zabytkow3>

Dotacje przyznawane przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Szczegóły: <https://www.mwz.pl/>, w zakładce „Dotacje”.

2. Dotacja na prace przy obiekcie wpisanym do rejestru lub ujętym w gminnej ewidencji zabytków może być udzielona także przez organ gminy, powiatu lub samorządu województwa, na zasadach określonych w podjętej przez ten organ uchwale.

Dotacje przyznawane przez Radę m.st. Warszawy. Wnioski są składane za pośrednictwem Stołecznego Konserwatora Zabytków. Co roku prowadzone są dwa odrębne nabory wniosków – oddzielnie dla prac planowanych oraz oddzielnie dla prac już wykonanych (refundacja).

Wnioskodawca: osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która ma tytuł prawny do zabytku (m.in. prawo własności, użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, ograniczone prawo rzeczowe).

Wnioski są oceniane przez komisje Rady miasta, właściwe do spraw kultury oraz budżetu.

Szczegóły: <https://um.warszawa.pl/waw/zabytki/dotacje>



**DOBRE PRAKTYKI
CZYLI
JAK TO SIĘ ROBI**

REMONT KROK PO KROKU

1. ZAPLANOWANIE REMONTU

Przystępując do działań budowlanych takich jak remont, przebudowa, nadbudowa, rozbudowa, należy przede wszystkim odpowiedzieć sobie na pytania: co i dlaczego chcę zmienić, podejmując się takiej inwestycji?

Jakimi środkami dysponuję i czy jestem w stanie sam sfinansować remont?

Czy powinienem szukać środków zewnętrznych, dotacji?

Jaka jest forma ochrony obiektu?

Czy budynek zlokalizowany jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską?

Jaka ma być kwalifikacja robót budowlanych - czy to ma być remont, przebudowa czy nadbudowa i czy obiekt jest w odpowiednim stanie technicznym?

2. ZAWARCIE UMOWY Z ARCHITEKTEM

Wybierając pracownię architektoniczną, szukaj takiej, która ma doświadczenie w remontach i innych przekształceniach obiektów zabytkowych; zdjęcia, a czasem szerszą dokumentację z przeprowadzonych realizacji i referencje, znajdziesz na stronach internetowych tych pracowni.

Jeżeli jesteś architektem, pamiętaj, że oferta i umowa na prace projektowe w obiektach i strefach objętych ochroną konserwatorską różni się od zwykłych umów na prace projektowe. Należy w niej przewidzieć wszystkie dodatkowe czynności, których ta ochrona wymaga. Mogą to być takie badania jak: kwerenda historyczna, badania konserwatorskie czy badania architektoniczne. Przy zmianie kubatury obiektu konieczne mogą być badania geotechniczne oraz ekspertyza konstrukcyjna wymagająca odkrywek. Badania te powinny być w umowie i wycenie prac projektowych ujęte jako rezerwa na wykonanie niezbędnych czynności dodatkowych. W umowie należy uwzględnić konieczność wykonania ekspertyzy lub pozyskania opinii specjalisty od zabezpieczeń przeciwpożarowych.

3. ANALIZA I INNE PRACE PRZEDPROJEKTOWE

Kolejnym krokiem, który powinien wykonać inwestor i architekt przystępujący do prac projektowych przy budynku znajdującym się w strefach ochrony konserwatorskiej jest zapoznanie się z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy. Architekt występuje do urzędu konserwatora zabytków z koncepcją projektową i z wnioskiem o wydanie zaleceń konserwatorskich, określających sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich oraz zakres dopuszczalnych zmian w tym zabytku. Wystąpienie o zalecenia przez inwestora nie jest obowiązkowe, ale bardzo ułatwia planowanie dalszych prac. Wadą procedury zaleceń konserwatorskich jest faktyczny brak wymaganych terminów ich wydania oraz niedookreślenie ich formalnego statusu. Dlatego też o zalecenia należy wystąpić z dużym wyprzedzeniem w stosunku do planowanego terminu rozpoczęcia właściwego procesu inwestycyjnego.

Informacje z planu czy decyzji należy skonfrontować z wydanymi zaleceniami konserwatorskimi, a architekt nie powinien stosować rozwiązań wybiegających poza możliwości wskazane w obu urzędowych dokumentach. Zdarza się, że zapisy planu miejscowego i zalecenia urzędu Konserwatora Zabytków stoją w pewnej sprzeczności lub nie są jednoznaczne. Trzymanie się tylko tej regulacji, która jest dla naszego projektu łaskawsza, bywa bardzo ryzykowne. Na etapie pozwolenia na budowę, gdy projekt już powstał i kosztował dużo pieniędzy i pracy, odmowa zatwierdzenia projektu przez konserwatora może być dotkliwa i dla architekta, i dla inwestora związanego przeważnie dodatkowymi terminami budżetowymi: kredytu, dotacji czy umów z wykonawcami.

4. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH, PROJEKT KONSERWATORSKI

Prace remontowe budynków, szczególnie tych wpisanych do rejestru zabytków lub będących pod inną formą ochrony, zawsze związane są z pracami konserwatorskimi. Aby zachować oryginalną tkankę zabytku, jego walory historyczne oraz cenne detale, konieczne jest wykonanie dobrego i profesjonalnego programu prac konserwatorskich - projektu konserwatorskiego. Od tego powinniśmy rozpocząć jakiejkolwiek działania, mające na celu remont zabytkowego budynku.

Jeśli jesteś właścicielem zabytkowego obiektu, nigdy nie pozwalaj na prowadzenie jakichkolwiek działań, bez sprawdzenia czy wykonany został profesjonalny projekt konserwatorski w oparciu o rzeczywiste badania przeprowadzone w budynku!

CEL WYKONYWANIA BADAŃ:

- opracowanie programu prac konserwatorskich - projektu konserwatorskiego, pozwalającego wykonać dobry remont krok po kroku – taki dokument jest rodzajem przewodnika dla specjalistów pracujących przy remoncie elewacji,
- zgromadzenie pełnej wiedzy o obiekcie: historycznej, technicznej, konserwatorskiej, przyrodniczej,
- identyfikacja obiektu, rozpoznanie historii, funkcji, dokonanie analizy formalnej i stylistycznej, rozpoznanie symboliki, znaczenia i wartości (przeszłych i obecnych),
- odnalezienie i analiza najstarszych, oryginalnych materiałów oraz wtórnych późniejszych warstw, w celu ustalenia kolorystyki i plastyki elewacji, często okazuje się, że elewacja oryginalnie wyglądała inaczej niż byliśmy do niej przyzwyczajeni przez wiele lat,
- rozpoznanie i udokumentowanie budowy technicznej budynku, analiza zastosowanych materiałów oraz technologii, w celu ich odtworzenia lub wykonania rekonstrukcji z podobnych materiałów,
- określenie stanu zachowania zabytkowego budynku, zakresu zniszczeń: stanu zawilgocenia, stanu konstrukcji, zachowania tynków, okien, drzwi, detali architektonicznych.

Stan zachowania budynku – nawet zły, nie skreśla go z możliwości uratowania. Dostępne obecnie techniki, materiały i preparaty pozwalają na uratowanie i wyremontowanie budynków będących nawet w stanie zaawansowanego rozpadu. Jeśli jesteś właścicielem zabytkowego obiektu i otrzymujesz informacje o zakresie remontu przewidującym usunięcie dużej części tkanki zabytkowej – koniecznie skonsultuj to jeszcze z innymi specjalistami!

Kto może wykonywać prace konserwatorskie i restauratorskie przy zabytku? Konserwator, architekt, osoby posiadające niezbędne wykształcenie i doświadczenie.

Szczegółowo opisują to art. 37, 37d, 37g i 37h UOZOZ oraz Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków.

W praktyce ww. przepisy bywają mylnie interpretowane, prace konserwatorskie lub restauratorskie prowadzi osoby posiadające wyłącznie kwalifikacje do prowadzenie robót budowlanych (nadzoru nad nimi) przy zabytkach.

ETAPY BADAŃ I PRAC PRZEDPROJEKTOWYCH:

- kwerenda historyczna: możesz wykonać ją sam, konserwator, historyk sztuki lub architekt,
- wykonanie badań architektonicznych (odkrywek stratygraficznych) w budynku, opisanie zidentyfikowanych materiałów: wykonane przez osobę z uprawnieniami – konserwatora zabytków,
- analiza stanu zachowania tynków, okien, detali architektonicznych poprzez ich dokładne obejrzenie: wykonane przez osobę z uprawnieniami – konserwatora zabytków, architekta,
- badania laboratoryjne i chemiczne polegające na obserwacji pobranych próbek pod mikroskopem, a następnie zbadaniu składu chemicznego: wykonywane przez chemików w laboratorium,
- inwentaryzacja architektoniczna stanu zachowania metodami rysunkowymi lub scanningiem 3d, określenie jakie przemiany zaszły w budowie lub przebudowie budynku poprzez: wykonanie odkrywek architektonicznych przez architektów,
- analiza problemów konstrukcyjnych, np. spękań ścian, osiadania budynków: wykonana przez osobę z uprawnieniami – architekta, inżyniera budowlanego,
- powstanie projektu i programu prac na podstawie zebranej wiedzy przez wszystkich specjalistów, który pozwoli na właściwe wykonanie remontu budynku.

PROJEKT BUDOWLANY I UZYSKANIE POZWOLEŃ

Jeżeli planowane działania ingerują w wygląd budynku poprzez: zmianę wielkości i liczby otworów, zmianę kolorystyki, zmianę gabarytów (dobudowy, nadbudowy i rozbudowy) albo w układ funkcjonalny (przebudowa, zmiana sposobu użytkowania) – wtedy aby rozpocząć prace, wymagane będzie uzyskanie pozwolenia na budowę. Uprawniony architekt zatrudniony przez inwestora sporządza projekt budowlany.

Etapy prowadzenia prac i uzyskania zezwoleń na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku w rejestrze i ujętym w GEZ - patrz: wykres i tabela str. 132 i 133.

Należy pamiętać, że jeśli własność obiektu obejmuje tylko działkę w obrębie budynku, to każde działanie angażujące teren nie należący do właściciela (np. ustawienie rusztowań, wykonanie schodów lub pochylni dla niepełnosprawnych) wymaga dodatkowych ustaleń. Jeżeli zarządcą terenu, którego właścicielem jest miasto (dzielnica) jest warszawski Zakład Gospodarowania Nieruchomościami (ZGN), to podjęcie działań związanych z koniecznością zajęcia tego terenu wymaga uzyskania zgody i uiszczenie opłaty za jego dzierżawę.

SPRAWDŹ, JAKICH ZEZWOLEŃ POTRZEBUJESZ DO SWOICH PRAC

Tabela przedstawia ogólny schemat. Podczas remontu należy indywidualnie rozpatrywać każdy obiekt.

KWALIFIKACJA I RODZAJ PRAC BUDOWLANYCH	Obiekt wpisany do rejestru zabytków	Obiekt na obszarze wpisanym do rejestru zabytków	Obiekt tylko w gminnej ewidencji zabytków	Obiekt niezabytkowy poza obszarami: rejestr zabytków i GEZ
REMONT Wymiana okien, drzwi, instalacji wewnętrznych, remont elewacji lub dachu (sprawdź: rozdz. Słownik)	1 2	1 2/3	2/3	2/3
BUDOWA Wzniesienie nowego obiektu (sprawdź: rozdz. Słownik)	—	1 2/3	—	2/3
ODBUDOWA Budowa w miejscu zburzonego budynku (lub jego części) nowego obiektu (lub części) identycznego (sprawdź: Słownik)	—	1 2	—	2
PRZEBUDOWA Zmiana układu wewnętrznych i zewnętrznych elementów budynku (sprawdź: Słownik)	1 2	1 2/3	2/3	2/3
ROZBUDOWA Dobudowanie kubatury w celu powiększenia budynku (sprawdź: rozdz. Słownik)	1 2	1 2/3	2/3	2/3
NADBUDOWA Rozbudowa wwyż (sprawdź: rozdz. Słownik)	1 2	1 2	2	2
MONTAŻ URZĄDZEŃ Anteny na dachu, klimatyzatory w oknach, tablice i urządzenia reklamowe	1 2	1 3	—	—
ADAPTACJA Zmiana przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z tego zabytku (sprawdź: Słownik)	1	—	—	—

- 1** Pozwolenie konserwatorskie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ)
2 Pozwolenie na budowę z administracji architektoniczno-budowlanej (AAB)
3 Zgłoszenie do administracji architektoniczno-budowlanej (AAB)

Wszystkie obiekty obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Jeśli nie ma MPZP to należy się zgłosić do organu administracji architektoniczno-budowlanej (AAB) o wydanie warunków zabudowy na prace: budowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, adaptacja (rozumiana jako zmiana sposobu użytkowania).

REMONT ZABYTKOWEGO BUDYNKU NIE JEST TAKI TRUDNY!

Przypadki: obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków ▽ lub obiekt wpisany do rejestru zabytków ▽



I. PRACE REMONTOWE

Poniższy rozdział jest zbiorem wskazówek dotyczących tego, na co powinniśmy zwrócić uwagę przy remoncie budynku. Architektura Mokotowa jest bardzo różnorodna pod względem zastosowanych materiałów i technologii. Mamy nadzieję, że dzięki naszym wskazówkom uda się uniknąć pułapek przy wyborze nieodpowiednich materiałów i nieprofesjonalnych wykonawców. W rozdziale prezentujemy wybrane przykłady obiektów architektury jako dobrych praktyk prac remontowych, które zainspirują do podejmowania odpowiednich działań chroniących dziedzictwo urbanistyczne i architektoniczne Mokotowa, a także negatywne przykłady. Ważnym aspektem jest również wybór budynków, które stoją przed wyzwaniem remontu.

Rozdział podzielony został tematycznie na remonty:

1. Elewacji

- 1.1 Wykończenie tynkiem szlachetnym
- 1.2 Użycie okładzin kamiennych, ceramicznych, lastryko
- 1.3 Wykończenie cegłą cementową
- 1.4 Zachowanie detali rzeźbiarskich
- 1.5 Balkony i loggie
- 1.6 Zachowanie i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- 1.7 Elewacja jako świadek historii
- 1.8 Termomodernizacja

2. Elementów metalowych i kowalstwa

1. ELEWACJA

NA CO NALEŻY ZWRÓCIĆ UWAGĘ PRZY REMONCIE ELEWACJI

• Plastyka i kompozycja elewacji

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

Należy zachować oryginalny układ detali, kształt okien, drzwi, balkonów, oryginalną kolorystykę, kompozycję geometryczną fasady.

• Kolorystykę i fakturę elewacji

Należy zachować na elewacji kolorystykę z oryginalnego projektu. Stosowane na elewacjach tynki barwione w masie miały kolory „naturalne” nawiązujące do odcieni skał i minerałów.



Nie należy pokrywać farbą okładzin ceramicznych i kamiennych oraz tynków szlachetnych.

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

• Materiały wykończeniowe

Na mokotowskich elewacjach występują zarówno okładziny kamienne, ceramiczne jak i duża różnorodność tynków szlachetnych.



Nie należy malować tynku, niszczy to jego walory estetyczne – zakrywa kolorowe kruszywo i powoduje spłaszczenie faktury. Należy podejmować próby zachowania oryginalnego tynku. Obowiązkowo odtwarzamy 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, zbyt jednolitej i odmiennej od historycznej.

Materiały mogą ulegać zniszczeniu na skutek: eksploatacji budynków, czynników naturalnych, skażeń biologicznych, soli wnikających do ścian z gruntów i wód opadowych, zanieczyszczenia atmosferycznego pochodzącego, ze 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 ważne 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. Ma to duży wpływ na zdrowie i komfort mieszkańca budynku. degradacja tynków może wpływać na pogorszenie wartości użytkowych i obniżenie trwałości całego obiektu lub jego części.

- **Spełnia funkcje estetyczne:**

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

Tradycyjny skład tynku to – spoiwo np. wapno i gips oraz kruszywo/wypełniacz np. piasek lub węgiel drzewny. Kruszywo podnosi wytrzymałość mechaniczną i odporność na czynniki zewnętrzne, lecz także nadaje zaprawie trwałą barwę. Obecnie wykorzystuje się do pokrywania elewacji również nowoczesne tynki produkowane fabrycznie jako gotowe mieszanki suche albo gotowe masy tynkarskie, gwarantujące wysokie parametry techniczne, powtarzalności oraz jednolitość faktury i koloru. O ile ich używanie do nowego budownictwa jest jak najbardziej zasadne, o tyle ich zastosowanie do remontu budynku zabytkowego niszczy niepowtarzalną strukturę oryginalnej elewacji.

Przy tynkach mogą być prowadzone prace konserwatorskie, restauratorskie i budowlane:

Konserwatorskie – zabezpieczenie, utwalenie i zahamowanie procesów destrukcyjnych

Restauratorskie – odnowienie, odtworzenie, uzupełnienie w celu doprowadzenia obiektów zabytkowych do pierwotnego stanu, działania przywracające wcześniejszą formę architektoniczną, a także 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 wyboru profesjonalnych narzędzi i metod do usunięcia usterek, uzupełniania ubytków, zabezpieczenia/utrwalania i wzmocnienia 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 KAMIENNYCH, CERAMICZNYCH, LASTRYKO

- **Okładziny z naturalnego kamienia**

Naprawa kamiennych elewacji powinna odbywać się przy udziale lub pod nadzorem konserwatora zabytków, o specjalizacji 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 zabezpieczenie 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 uzupełniając zwykłymi zaprawami cementowymi lub malując kamień. Należy zachować naturalną kolorystykę kamienia - nie pokrywać go farbą!
- Ślady po działaniach wojennych należy zachować w trakcie remontów. Zakres ich konserwacji i ewentualnego wyeksponowania powinien być indywidualizowany ustalany.
- Zachowanie śladów po narzędziach kamieniarskich w postaci pasków czy “drapania”.
- Montaż okładzin kamiennych, uwzględniający, że nie są dokładnie rozpoznane techniki montażu w czasach modernizmu.

- **Okładziny ceramiczne**

Okładziny z ceramiki stosowane w budynkach z okresu międzywojnia 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 należy przeprowadzić naprawę metodami konserwatorskimi. Ubytki uzupełnić płytkami wykonanymi w miarę możliwości z podobnego materiału.

- **Lastryko**

Lastryko jest materiałem stosunkowo łatwym w utrzymaniu. Należy je myć i zabezpieczać odpowiednimi preparatami (konsultacje z konserwatorem zabytków). Konserwacja polega na delikatnym przeszlifowaniu powierzchni odpowiednio dobranymi materiałami ściernymi oraz zabezpieczenia ich (prace wykonywane pod nadzorem konserwatora zabytków).

1.3 WYKOŃCZENIE CEGŁĄ CEMENTOWĄ

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

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

- uzupełnienie zniszczonych lub brakujących cegieł poprzez wmurowanie nowych - wykonanych metodą prefabrykacji,
- łączenie spoiw i kruszyw,
- oczyszczanie cegły.

1.4 DETALE RZEŹBIARSKIE NA ELEWACJI

W budynkach Mokotowa spotyka się często detale o indywidualnym charakterze wykonane z kamienia: rzeźby i płaskorzeźby. Należy je zachować w formie oryginalnej. W wyjątkowych przypadkach odtworzyć z zachowaniem autentycznych wymiarów i formy. Każdy z nich wykonany w innej technice, podlega osobnym zasadom ochrony i konserwacji.

1.5 BALKONY I LOGGIE

Balkony i loggie akcentują rytm budynków, są elementem kompozycji elewacji i architektury. Zaokrąglone balkony na narożnikach budynków. Nie należy zabudowywać balkonów i loggii, mogą one zdegradować zabytkową wartość budynku.

1.6 ZACHOWANIE I WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ

Okna stanowią jeden z najważniejszych elementów elewacji. Układ i proporcje otworów okiennych i drzwiowych na fasadzie oraz ich gabaryty wymiarowe i szprosły oddziałują na całość kompozycji. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków – kwalifikuje się jako remont i wymaga uzyskania zgody właściwego konserwatora oraz pozwolenia na budowę.

Należy zachować istniejące podziały, oryginalne materiały i kolorystykę otworów w elewacji. Dlatego w przypadku wymiany okien w budynkach wielorodzinnych powinno zastosować

się wspólną strategię obowiązującą wszystkich właścicieli lokali. Powinny to być działania nadzorowane przez zarządców wspólnot i spółdzielni. Należy zamawiać okna u jednego producenta, o spójnej stylistyce i materiale. Należy pamiętać, że nowe okna mają większe przekroje, dlatego warto szukać takich profili, które są zbliżone do wymienianych. Należy też przywracać oryginalną kolorystykę stolarki. Proponowanym rozwiązaniem w przypadku budynków zabytkowych jest pozostawienie oryginalnej stolarki i poddanie jej konserwacji. Zdarza się, że nie zauważamy, że okna są w dobrym stanie i ze względu na jakość wykonania warto je pozostawić.

1.7 ELEWACJA JAKO ŚWIADEK HISTORII

Na Mokotowie do dziś można znaleźć blizny po II wojnie światowej, a w szczególności z okresu walk w 1944 roku. Ślady po działaniach wojennych i ślady po kulach, powinny być w trakcie remontów przedmiotem dyskusji, ważne jest ich pozostawienie, ale z wykonaniem profesjonalnej konserwacji materiałów, która nie pozwoli na dalsze niszczenie elewacji.

1.8 OCIEPLANIE BUDYNKU, CZYLI TERMOMODERNIZACJA

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

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 ocieplenie ścian. Dobre efekty można też uzyskać przez ocieplenie podłazy, izolacji termicznej i przeciwwilgociowej fundamentów czy modernizacji instalacji technicznych.

36 Kamienica Wedla, ul Puławska 28, arch. Juliusz Żórawski, 1935-1936

Wpisany do rejestru zabytków dnia 4 marca 1996 r., nr. 1613. Data remontu 2002 r. – remont elewacji od strony ul. Puławskiej i Madalińskiego. W sierpniu 2021 r. rozpoczęte zostały prace remontowe elewacji „od podwórka” – tzw. I-sze patio, 2017-19 - odtworzony Neon „E. WEDEL CZEKOLADA”, sfinansowany przez „Lotte Wedel Sp. z o.o.” we współpracy z Muzeum Neonów. Montaż neonu poprzedził remont „kratownicy”.



Wyzwanie: Podczas pierwszego remontu wymieniono modernistyczne tynki na nowe, które nie oddają charakteru i struktury oryginalnych, które miały zróżnicowany kolor i fakturę w pasach między oknami i między kondygnacjami. Naśladowały kamienne płyty. Należy przywrócić oryginalną kolorystykę tynków imitujących okładziny kamienne.

W sierpniu 2021 r. rozpoczęte zostały prace remontowe elewacji „od podwórka”, tzw. pierwsze patio. Wyzwaniem jest naprawa/odtworzenie pierwotnej wyprawy tynkarskiej oraz wykonanie zewnętrznych obróbek blacharskich z blachy tytan-cynkowej. Prace częściowo finansowane są z dotacji Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków, prowadzone są pod nadzorem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozwiązania: Należy uspoźnić program prac remontowych. Problemem jest to, że budynek nie jest zarządzany przez jednego administratora. Wspólnota zarządza częścią budynku, pozostałą ok. 40% - spadkobiercy pierwotnych właścicieli, do nich należą m.in. lokale usługowe, które znajdują się w parterze budynku. Lokale usługowe wymagają opracowania programu prac konserwatorskich, wymiany ślusarki okiennej, uporządkowania chaosu szyldów. Należałoby zastanowić się nad przywróceniem oryginalnej kompozycji bryły budynku bez lokali usługowych wbudowanych w słupy w latach 60-tych.



Dobre rozwiązania:

Z inicjatywy mieszkańców przywrócono Neon „E. WEDEL CZEKOLADA”, który stał się jednym z symboli Mokotowa.

Podczas remontu odtworzono zróżnicowanie pionowych i poziomych (międzyokienne z rowkowaniem) okładzin w tynku.

Wykonano remont klatek schodowych.

Należy zachować istniejące podziały, oryginalne materiały i kolorystykę stolarki okiennej. Dlatego powinno zastosować się wspólną strategię obowiązującą wszystkich właścicieli lokali.

Niewłaściwie została poddana konserwacji okładzina klinkierowa, którą pokryto częściowo powłoką zabezpieczającą, która jest zbyt intensywna i zmienia naturalny kolor ceramiki.

Konieczne jest opracowanie programu prac konserwatorskich dla lokali usługowych w parterze.



- 28** Centrala Telefoniczna P.A.S.T., ul. Dąbrowskiego 30, arch. Mieczysław Krązkowski, 1936-1937
Data remontu 2016. Ujęty w gminnej ewidencji zabytków decyzją z dnia 2012-07-24.

Wyzwania: Przywrócenie oryginalnej kompozycji bryły budynku: układu okien, drzwi, kolorystyki, materiałów.



Dobre rozwiązania:

Podczas ostatniego remontu układ elewacji, kolorystyka i materiały zostały, na ile to było możliwe, odtworzone według projektów archiwalnych uzyskanych w wyniku badań.

Zmieniono formę drzwi wejściowych i okna przy wejściu, ale zastosowano nowe, nawiązujące formą do oryginalnych.

- 51** Kamienica Beniamina Słuckiego, ul. Narbutta 6, arch. Edward Słucki/Seydenbeuthel, 1935-1936
Budynek przed kompleksowym remontem. Znajduje się na obszarze Starego Mokotowa, ujęty w gminnej ewidencji zabytków decyzją z dnia 2012-07-24.



Wyzwanie: Konieczne jest zachowanie: charakterystycznej, modernistycznej bryły budynku z występującym przed lico elewacji wykuszem, układu parteru obłożonego oryginalną okładziną z płytek ze szlifowanego lastryka w kolorze zielonoszarym. Wykończenie elewacji zasługuje na uwagę, ponieważ jest rzadkie i wyróżnia mokotowskie kamienice.

Rozwiązania:

Remontowi poddawane były pojedyncze elementy budynku tj. nowa brama wejściowa, okna w elewacji. Ważne jest opracowanie programu prac remontowych z uwzględnieniem badań konserwatorskich. Wykonanie badań stratygraficznych tynku w celu identyfikacji oryginalnego tynku i kolorystyki, ponieważ



budynek nie został uszkodzony podczas II wojny światowej, istnieje duże prawdopodobieństwo odnalezienia oryginalnych zapraw tynkarskich z czasów przedwojennych. Wymiana bramy wejściowej na wykonaną z metalu według oryginalnej formy, widocznej na zdjęciach archiwalnych. Zachować detale takie jak: barierki balkonów o prostej formie - dolna część z kątowników o przekroju kwadratów, górna część - pręty okrągłe, pole balustrady wypełnione „szkłem zbrojonym”.

- 25 Kamienica Anieli i Władysława Demby, ul. Narbutta 8, arch. Antoni Jawornicki, 1937-1942**
Budynek przed remontem, ujęty w gminnej ewidencji zabytków decyzją z dnia 2012-07-24.

Wyzwanie: Typowa mokotowska kamienica miejska o prostej modernistycznej kompozycji przestrzennej składającej się z dwóch płaszczyzn: parteru – wydzielonego wizualnie poprzez zastosowanie okładziny z wąskich, prostokątnych płytek ceramicznych w kolorze ciemnowiśniowym oraz wysuniętej płaszczyzny wyższych kondygnacji z charakterystycznym wykuszem, zaokrąglonymi balkonami i narożnymi oknami. Dodatkowo zabieg przestrzenny podkreśla wykonany w tynku gzyms schodkowy oddzielający pierwsze piętro od parteru, składający się z trzech nałożonych na siebie zwężających się pasów w formie schodów. Ważne jest, aby nie zniszczyć podczas prac remontowych układu kompozycyjnego i przestrzennego budynku.



Rozwiązania:

Wykonanie programu prac remontu konserwatorskiego. Na elewacji pod wtórnymi warstwami został zachowany oryginalny tynk, zachowało się też wiele pierwotnych detali. Należy zachować jak najwięcej oryginalnych materiałów i detali oraz przeprowadzić prace konserwatorskie: oryginalnych tynków, gzymsu schodkowego oddzielającego parter od pierwszego piętra, okładziny ceramicznej, metaloplastyki balkonów. Należy zachować oryginalną bramę wejściową wykonaną z metalu.

- 52 Dom Aleksandra i Bohdana Gutt, ul. Olesińska 5, arch. Bohdan Krzemieniewski**
Po remoncie. Większa część zabudowy została zniszczona w 1944 roku, w latach 50-tych uzupełniono obie pierzeje nowymi budynkami.

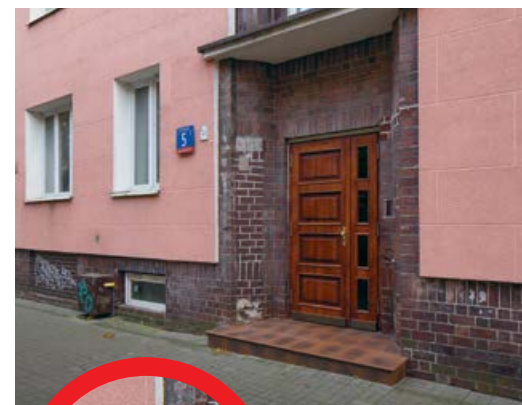
Wyzwanie: Odzyskanie wartości artystycznych i architektonicznych kamienicy, które aktualnie są całkowicie zdewastowane poprzez niewłaściwą termomodernizację zabytkowego budynku. Oryginalnie elewacja wykończona była tynkiem szlachetnym, cegłą klinkierową; wykończenie portalu, obramienia wejściowego, cokołu oraz cegłą klinkierową szklwioną w obramieniu klatki schodowej.

Rozwiązania: Przywrócenie oryginalnej bryły budynku poprzez usunięcie styropianu z elewacji oraz wykonanie badań termowizyjnych w kierunku zasadności termomodernizacji.



Wykonanie badań architektoniczno – konserwatorskich w celu identyfikacji tynków pod styropianem, oryginalnego boniowania oraz analizy oryginalnej kolorystyki. Konserwacja cokołu i portalu wejściowego oraz wymiana nieestetycznie wykonanych wstawek.

Przywrócenie koloru zielonego barierkom balkonów w półokrągłej formie wykonanych z rurek o profilu okrągłym. Zachowanie tzw. termometru – okien klatki schodowej.



Styropian spowodował zmianę kształtu bryły, wyprowadzony na nim tynk imitujący bonia jest niezgodny z oryginalnym układem, nie powtarza oryginalnego rysunku w tynku. Kolorystyka jest zafalszowana, zbyt intensywna i jaskrawa. Styropian zasłonił również pamiątkową tablicę autorstwa Karola Tchorka.



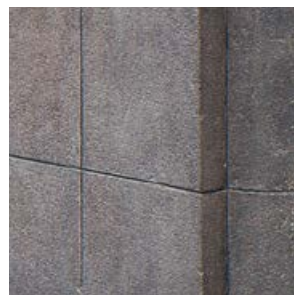
32 Dom Biura Budowlanego „B. i E. Suchowolscy”, ul. Opoczyńska 6, arch. Romana Sigalina i Jerzego Gelbarda, 1935

Po remoncie. Ujęty w gminnej ewidencji zabytków decyzją z dnia 2012-07-24.



Wyzwanie: Fasada zaprojektowana została z charakterystycznymi dla architektów dwoma, trójkondygnacyjnymi wykuszami obejmującymi fasadę po bokach. Przywrócenie walorów artystycznych i architektonicznych kamienicy, powrót do jej oryginalnej kolorystyki.

Rozwiązania: Przywrócenie tynków szlachetnych oraz boniowania płytowego w tynku na elewacji. Oczyszczenie i uzupełnienie okładzin tynkowych imitujących kamienne w parterze. Zachowanie kanelowanego (żłobkowanego) fryzu umieszczonego pod gzymsem koronującym.



53 Dom Birenzweigów, ul. Kielecka 40, arch. J. Gelbard i R.J. Sigalin, 1937

Po remoncie. Ujęty w gminnej ewidencji zabytków decyzją z dnia 2012-07-24

W czasie wojny zniszczona, ale od razu po wojnie odbudowana dla pracowników BOS i ich rodzin. Przed remontem. Ujęta w gminnej ewidencji zabytków decyzją z dnia 2012-07-24.

Wyzwanie: Zachowanie na elewacji oryginalnych tynków i detali: w cokole – tynku barwionego w masie o różowym odcieniu, imitującego okładziny kamienne, z fakturą groszkownika na głównej płaszczyźnie i szlakiem krakowskim oraz na kondygnacjach – tynku imitującego gładkie płyty kamienne. Zachowanie kanelowanego (żłobkowanego) fryzu umieszczonego pod gzymsem koronującym.



Rozwiązania: Przeprowadzenie remontu konserwatorskiego: usunięcie wtórnych, niezgodnych z oryginałem i fałszujących wygląd warstw barwnych, przeprowadzenie konserwacji oryginalnych tynków, zachowanie ich jak największej powierzchni poprzez podklejenie odspojeń, wzmocnienie osypujących się tynków, uzupełnienia w zaprawie nawiązującej do oryginalnego składu, rozpoznanego na podstawie badań.



42 Kamienica Mieczysława Broniewskiego, ul. Narbutta 22, arch. Antoni Jawornicki, 1937-1938
Ujęta w gminnej ewidencji zabytków decyzją z dnia 2012-07-24
Tzw. „falowiec” z unikatowymi detalami w stylu art déco i „stylu 37”. Charakteryzują go falujące loggie oraz okrągłe okna tzw. bulaje.

Wyzwania: Podczas remontu oczyszczono i zachowano oryginalną okładzinę piaskowcową w cokole, o charakterystycznej żółtej, ciepłej barwie. Zachowano oryginalną bramę wejściową wykonaną z metalu ze szkłem. Należy zbadać pierwotną kolorystykę detali metalowych na balkonach: skrzynki na kwiatniki, balustrady, itp.

Dobre rozwiązania: Podczas remontu zachowano w większości oryginalny detal oraz materiały.



23 Willa Jurkiewicza, ul. Kielecka 33a, arch. Romuald Gutt, proj. ogrodu Alina Scholtz, 1933-1934
Po remoncie. Ujęta w gminnej ewidencji zabytków wraz z ogrodem decyzją z dnia 2012-07-24.

Wyzwanie: Przywrócenie oryginalnej struktury bryły budynku poprzez odtworzenie i oczyszczenie materiałów na elewacji: ciemnej okładziny ceramicznej kontrastującej z białymi betonowymi elementami. Powrót do pierwotnej kolorystyki elewacji, okien i drzwi. Zachowanie ażurowej ściany z otworami przy wejściu do domu. Oryginalne ogrodzenie i ogród były częścią modernistycznego założenia.



Niezrozumienie idei i założeń projektowych architekta. W wyniku remontu dom utracił cechy funkcjonalistycznej modernistycznej architektury. **Patrz: rozdz. Klucz do architektury**

ZŁE ROZWIĄZANIA



Dodatkowe, szpecące budynek elementy, np. plastikowe rolety



Całkowicie zmienione ogrodzenie, niepasujące do architektury



Pomalowana cegła klinkierowa i zły kolor okien





41 Dom Karola hr Pusłowskiego, ul. Kielecka 16, arch. Tadeusz Dowbor, Jan Kukulski, 1936-1937

Przed remontem.

Ujęta w gminnej ewidencji zabytków decyzją z dnia 2012-07-24. Posadzka na podwórzu kamienicy wpisana do rejestru zabytków.

Wyzwanie: Zachowanie oryginalnej faktury, podziałów i struktury elewacji, na której zastosowano połączenie różnorodnych materiałów tj. szlachetne tynki z okładziną ceramiczną. Zachowanie oryginalnych materiałów na elewacji oraz w wykończeniu balkonów.



Rozwiązania: Budynek jest własnością wielu rodzin, dlatego należy przeprowadzić spójny program remontu dla całej kamienicy w oparciu o badania i projekt konserwatorski.



Posadzki na podwórzu kamienicy wpisane do rejestru zabytków.

Do zachowania uchwytu na skrzynki kwiatowe.



Należy zwrócić uwagę na połączenie różnorodnych materiałów, np. szlachetnych tynków z okładziną ceramiczną, stolarki okiennej, metaloplastyki balkonów itp.

22 Spółdzielnia Mieszkaniowa Szare Domy, ul. Łowicka, Fałata, Rakowiecka, Akacjowa, Narbutta, arch. Jan Stefanowicz, 1928-1932. Nadbudowa dachu przy ul. Łowickiej, proj. Olaf Chmielewski, 1991.

Remonty przeprowadzane są przez spółdzielnię pod nadzorem konserwatorskim. Zespół budowlany z zielenią Szare Domy w rejestrze zabytków 1530-A z dn. 27.10.1992 oraz ujęty w gminnej ewidencji zabytków z dnia 2012-07-24.



Kolonia MSW stanowi przykład warszawskiej architektury funkcjonalnej, nawiązującej w formie i założeniach do wzorów holenderskiego modernizmu. Osiedle składa się z dwu-, cztero- kondygnacyjnych domów oraz jednego pięciokondygnacyjnego. W budynkach, oprócz mieszkań, wygospodarowano przestrzeń na sklepy, kawiarnię, pralnię oraz salę spotkań. Osiedle ocalało w czasie II wojny światowej w niemal nienaruszonym stanie, przetrwało do dziś niezmienione, zachowując funkcjonalne rozwiązania projektowe.



Wyzwanie: Zachowanie oryginalnego spójnego charakteru osiedla, które cechuje funkcjonalność, oszczędny racjonalizm, zauważalny w wykorzystanych materiałach i estetyce architektonicznej kolonii. Należy zachować na elewacjach ślady po kulach z Powstania Warszawskiego z 1944 r.



Dobre rozwiązania: Spółdzielnia opracowuje spójne programy i prowadzi prace remontowe dla całego zespołu budynków w efekcie osiedle zachowuje swoją jednorodną, oryginalną estetykę. Remonty wykonane są zgodnie zatwierdzonym przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ) projektem remontu konserwatorskiego.



Złe praktyki:

Zabudowa i zadaszeni loggi Niedozwolona nadbudowa

21 Kolonia Spółdzielni "Słońce", ul. Madalińskiego, Karłowicza, arch. B. Pniewski, 1929-1930

Odbudowana po wojnie.

Ujęta w gminnej ewidencji zabytków z dnia 2012-07-24.



Wyzwanie:

Utrzymanie jednorodnej kompozycji funkcjonalistycznej architektury oraz spójnej dla całego zespołu kolorystyki. Dla zespołu budynków charakterystyczne są ażurowe ściany z kwadratowymi otworami podtrzymującymi daszki nad wejściami do domów.



Rozwiązania nieprawidłowe:

Remonty są prowadzone indywidualnie przez właścicieli bez uwzględnienia całości złozenia i oryginalnego projektu.



26 Spółdzielnia Mieszkaniowa Zacisze, ul. Słoneczna 50, arch. W. Weker, 1931

Remont elewacji w 2011. W rejestrze zabytków A-871, 2009-07-01 oraz ujęta w gminnej ewidencji zabytków z dnia 2012-07-24.



Wyzwanie: zachowanie form uskokowych na elewacji. Przywrócenie oryginalnej i naturalnej kolorystyki materiałów użytych na elewacjach - tynku zabarwionego kolorem różowym pozyskanym z cegły tłuczonej oraz cegiel.

Rozwiązania: Usunięcie wtórnej farby, którą pomalowano okładzinę ceramiczną i cegłę.



43 Kamienica Towarzystwa Budowlanego, ul. Chocimska 14 A, arch. Abram (Abraham) Markusfeld, 1938-1939

Po remoncie. Ujęta w ewidencji zabytków z dnia 2012-07-24.

Wyzwanie: Szczegółowe opracowanie detalu i wykończenia okładzin kamiennych na elewacji: wykuszu w parterze i kondygnacjach pierwszego i drugiego piętra. Konserwacja i oczyszczenie okładzin z piaskowca o charakterystycznej fakturze ociosanej powierzchni kamienia przypominającego naturalną powierzchnię skały. Opracowanie dłutem płaskim tzw. szlaku krakowskiego na bordiurze płytek.

Dobre rozwiązania:

Brdzo dobrze przeprowadzone czyszczenie i renowacja okładziny z piaskowca o różnych fakturach. Dokładnie odnowione i odtworzone wejście do budynku oraz wszystkie detale elewacyjne, w tym metaloplastyka.



44 Budynek Spółki Akcyjnej Przemysłu Metalowego „GRANAT”, tzw. Dom Wedla, ul. Puławska 24a, arch. J. Żórawski, 1935-1937

Data remontu elewacji 2019.

Ujęty w gminnej ewidencji zabytków decyzją z dnia 2012-07-24.

Wyzwanie: Oczyszczenie i konserwacja elewacji frontowej oblicowanej jasną okładziną z piaskowca. Zachowanie i konserwacja wąskich kamiennych listewek - dekoracji przestrzennej umieszczonej na fasadzie oraz bordowobrazowego granitu ukraińskiego, którym został wykończony parter budynku.

W stylu art déco są kute kraty witryn z geometrycznymi motywami.

Rozwiązanie: Remont konserwatorski miał na celu ratowanie odpajającej się okładziny w górnej części budynku. Przemurowano attykę oraz wymieniono metalową konstrukcję szkieletową muru. Wykonano pełną konserwację okładziny elewacji z piaskowca, granitu i lastryko. Położono także nową izolację pionową i wyremontowano zabytkową ślusarkę. Wszystkie prace zostały przeprowadzone według projektu konserwatorskiego.

Wspólnota otrzymała refundację poniesionych kosztów. Remont uzyskał pozytywną opinię Stołecznego Konserwatora Zabytków, a we wrześniu 2020 r. Rada m.st. Warszawy przyznała refundację części poniesionych kosztów w wysokości 100 000 zł, co stanowiło blisko 27 % ceny wszystkich prac.



45 WSM Mokotów, ul. Madalińskiego, Raclawicka, Wołoska, al. Niepodległości, autorzy koncepcji: Zaslav Malicki i Stefan Tworkowski, projektantami byli B. Eibel, Z. Filipow, Z. Garlińska, z. Gurtzman, B. Karczewski, K. Szeronos, J. Nowicki, M. Szymanowski. W okresie późniejszym do składu zespołu doszli D. Nowak, M. Nowak i J. Cierpiński.

Układ urbanistyczny i zespół budowlany Osiedla WSM Mokotów (A. J. Madalińskiego, Wiktor-ska, Wołoska, al. Niepodległości) ujęty w gminnej ewidencji zabytków decyzją z dnia 2018-11-19 oraz indywidualne poszczególne kolonie decyzją z dnia 2012-07-24

Wyzwania: Zachowanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej osiedla, układu i skali zabudowy, bez „dogęszczenia”. Utrzymanie jednorodnego charakteru architektury budynków przy jednoczesnej modernizacji zabudowy w zakresie technologicznym oraz oszczędności energii. Ochrona zieleni i zachowanie jej społecznego charakteru. Utrzymanie i rewitalizacja istniejących obiektów tj. żłobków, przedszkoli, szkół, domów kultury oraz sklepów i punktów usługowych na parterach.



Rozwiązania: Zwiększenie zakresu ochrony konserwatorskiej poprzez wpis układu urbanistycznego lub zespołu budowlanego Osiedla WSM Mokotów do rejestru zabytków wraz ze wskazaniem najważniejszych wartości materialnych i niematerialnych osiedla oraz określenie wytycznych i zaleceń konserwatorskich. Weryfikacja i ewentualna zmiana zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa. Wsparcie finansowe ze strony służb konserwatorskich dla zarządcy/zarządców osiedla w opracowaniu spójnych programów prac remontowych dla całego zespołu budynków. Wdrożenie modelu konsultacyjno-partycypacyjnego w celu zwiększenia aktywności mieszkańców.

W zakresie architektury i detalu architektonicznego istotne będzie:

- zachowanie lub odtworzenie oryginalnych materiałów i geometrii poszczególnych elementów architektury zewnętrznej i przestrzeni wspólnych budynków (tynki elewacyjne, okładziny, stolarka okienna i drzwiowa, balustrady balkonów, obróbki blacharskie itp.)
- zachowanie lub przywrócenie oryginalnej kolorystyki budynków: naturalne kolory: ciemny róż, szarości, jasnożółty (piaskowy) z użyciem technologii (chemia budowlana) w jak największym stopniu zbliżonej do oryginalnej.



RANY PAMIĘCI

Wiele budynków na Mokotowie nosi ślady po kulach powstałe podczas II wojny światowej i podczas Powstania Warszawskiego. W ostatnim czasie postrzeliny znikają z murów w wyniku remontów elewacji. Jednak niektóre z nich są zostawiane celowo. Ważne jest podniesienie świadomości wśród mieszkańców czy właścicieli domów o potrzebie chronienia tych świadków. Z punktu widzenia konserwatorskiego obiekty oznaczone ranami pamięci mają wysoką wartość historyczną i podczas prac konserwatorskich przy elewacji należy uwzględnić możliwości zachowania i wyeksponowania tych wyjątkowych uszkodzeń.

W 2019 roku Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków zainicjowało projekt pt.: „Rany pamięci. Ślady zniszczeń okresu II wojny światowej w topografii miasta”, podsumowany ogólnopolską konferencją i publikacją pod tym samym tytułem. Celem projektu było rozpoznanie, opracowanie katalogu i ochrona materialnych śladów pamięci o zniszczeniach z czasów II wojny światowej, które świadczą o bolesnej historii stolicy.

Niektóre z budynków ze śladami wojennych zniszczeń na Mokotowie:

- ul. Tenisowa 8, 1935 – liczne ślady po pociskach z okresu walk powstańczych na Mokotowie
- ul. Naruszewicza 10-14 – ostrzelana elewacja
- ul. Pilicka 18 - dom Zygmunta Gardeckiego, 1930 – ostrzelana elewacja
- ul. Narbutta 3a, dom Józefa Roga, 1925-30 – zabezpieczony podpis sapersa
- ul. Narbutta 30 – fragment ostrzelanego muru przy willi z 1924 roku
- ul. Narbutta 32 - dom Romualdy i Władysława Günathów, 1939 roku – ostrzelana elewacja
- al. Niepodległości 130, od strony ul. Ligockiej, 1937-38 – zabezpieczony rysunek pod pleksi, swastyka na szubienicy, wykonany przez harcerza z organizacji Małego Sabotażu
- ul. Kielecka 30, ok. 1935 – elewacja po termomodernizacji, zachowany fragment ostrzelanej elewacji zabezpieczony pod pleksi, przy wejściu do budynku oraz zabezpieczone napisy z Powstania Warszawskiego wykonane ołówkiem;
- ul. Łowicka, ul. Fałata, ul. Akacjowa, „Szare domy”, SBM Urzędników MSW, 1928-32 – elewacja z szarej cegły cementowej z widocznymi w wielu miejscach śladami po kulach;
- ul. Rakowiecka 41, kamienica Przedsiębiorstwa Architektoniczno-Budowlanego Piotra Janickiego, 1936 – zachowane ślady po pocisku na elewacji;



54 Kamienica przy ul. Tenisowej 8, zbudowana po 1935 roku

Budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Budynek o funkcjonalnej, modernistycznej architekturze z charakterystycznym „łukowym termometrem” – doświetleniem klatki schodowej z mlecznego/matowego szkła. Kamienica jest objęta projektem SKZ „Rany pamięci”.

Wyzwania:

Zachowanie bryły budynku, zachowanie i odtworzenie wielkości oraz podziałów otworów okiennych i okien balkonowych, zachowanie szklenia matowego doświetlenia klatki schodowej; konserwacja i odtworzenie szlachetnej okładziny tynkarskiej w strefie wejścia do budynku, zachowanie i zabezpieczenie śladów po kulach widocznych na elewacji budynku.



Fotografie: Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków

Złe rozwiązania: zniszczenie elewacji, oryginalnych podziałów okiennych i balustrad





PRACE REMONTOWE

ELEMENTY METALOPLASTYKI

2. ELEMENTY METALOPLASTYKI

Metal, jako materiał wykończeniowy w architekturze Mokokotowa, pojawia się często, w zależności od charakteru budynków są to ogrodzenia, bramy i wrota bram wjazdowych, poręcze balkonów, kratownice, balustrady czy artystyczne formy rzeźbiarskie wykorzystywane do zdobienia elewacji. Metaloplastyka wkomponowuje się w architekturę Mokokotowa, dlatego obok prostych elementów charakterystycznych dla surowego funkcjonalizmu lat 30-tych spotkać tu można także dekoracyjne wzory w stylistyce art déco, secesyjnej, elementy z ludowymi motywami nawiązujące do stylu warsztatów krakowskich, geometryczne ornamenty, ale również historyzujące detale socrealizmu.

Cechy charakterystyczne mokokotowskiej metaloplastyki:

- dekorowane, stalowe bramy, poręcze i balustrady, wykonywane z prętów (geometryczne ornamenty),
- uproszczone detale balustrad balkonowych, poręczy lub krat okiennych,
- podokienne kosze na kwiaty ze stali z elementami powtarzalnego ornamentu, zbudowanego z figur geometrycznych,
- ślusarka okienna i drzwiowa wykonana ze stali bądź mosiądzu,
- częsta obecność zdobień,
- proste balustrady ażurowe z pionowych lub poziomych płaskowników metalowych, wypełnionych niekiedy płaszczyznami z siatki.

NA CO NALEŻY ZWRÓCIĆ UWAGĘ PODCZAS REMONTU ELEMENTÓW METALOWYCH:

- na sposoby połączenia stylistyki elementów metalowych i kowalstwa z architekturą modernistycznych budynków,
- na kompozycję użytych elementów,
- na stosowanie oryginalnych, zgodnych z pierwotnym projektem materiałów,
- na motywy dekoracyjne występujące w balustradach balkonów, kratkach okien, poręczach, podokiennej koszach na kwiaty,
- na modernistyczną, artystyczną metaloplastykę wykonaną przez rzemieślników,
- na indywidualne rozwiązania technologiczne,
- na połączenia szkła z metalem,
- na ślusarkę okienną i drzwiową,
- na stosowanie indywidualnych dekoracji i nietypowych rozwiązań materiałowych szczególnie w architekturze tzw. luksów (luksusowych kamienic z lat 30-tych).



Brama po remoncie, ul. Narbutta 22



Brama po remoncie, ul. Opoczyńska 2



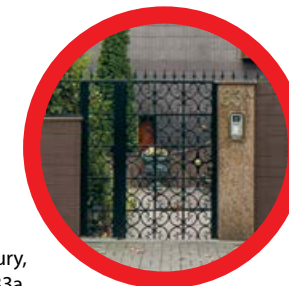
Brama, ul. Opoczyńska 6



Drzwi klatkowe, ul. Chocimska 14A



Niespójne, indywidualne rozwiązania remontowe, ul. Madalińskiego/ul. Karłowicza



Całkowicie zmienione ogrodzenie, niepasujące do architektury, ul. Kielecka 33A





ul. Kielecka 16

ul. Opoczyńska 10,
ul. Madalińskiego 71-73

ul. Madalińskiego / ul. Kartowicza



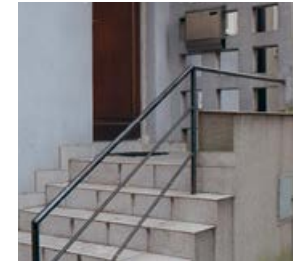
ul. Wiktorska 17



ul. Chocimska 14



ul. Madalińskiego 71, 73



ul. Sandomierska 23



al. Niepodległości 151



ul. Narbutta 22



Ogrodzenie, balustrady balkonowe, brama, ul. Narbutta 8

Zastąpienie barierki oryginalnej nową, niepasującą do założenia, ul. Madalińskiego, ul. Kartowicza.



Niepasująca do budynku nadbudowa wraz z metaloplastyką.

II. NADBUDOWA

Nadbudowy budynków i remonty poddaszy pozwalają na powiększenie przestrzeni życiowej i podniesie komfortu życia mieszkańców. Należy jednak pamiętać, że większość domów na Starym Mokotowie jest objętych opieką konserwatorską, dlatego bardzo często tego typu inwestycje wiążą się z koniecznością przeprowadzenia odpowiednich procedur administracyjnych w związku ze zmianą bryły budynku czy kształtu dachu.

NA CO NALEŻY ZWRÓCIĆ UWAGĘ PRZY NADBUDOWIE

• Sprawdzenie kwestii formalnych i prawnych

Należy sprawdzić w miejscowym planie zagospodarowania, czy planowane prace będą zgodne z prawem i jakie pozwolenia powinniśmy uzyskać (patrz rozdział Dobre praktyki: Remont krok po kroku). W niewielkich budynkach mieszkalnych przebudowa poddasza na cele mieszkalne może spowodować zmianę kategorii budynku z jednorodzinny na wielorodzinny, do którego stosuje się inne przepisy ochrony przeciwpożarowej. Może się okazać, że trzeba będzie dodatkowo uzyskać odstępstwo od przepisów określających szerokość biegów czy spoczników na klatkach schodowych. Należy w takiej sytuacji sprawdzić, czy plan miejscowy w ogóle dopuszcza na danym terenie zabudowę wielorodzinną.

• Koszty i uwarunkowania techniczne

Projekt zmian powinien być poprzedzony ekspertyzą stanu technicznego budynku – nośności konstrukcji, stopnia zawilgocenia elementów, drożności kominów spalinowych i wentylacji bytowej, stanu więźby dachowej. Uzasadnione ekonomicznie jest jej przeprowadzenie. Należy też pamiętać, że w określonych sytuacjach konieczny będzie montaż urządzeń technicznych zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym.

• Kontekst historyczny

Wprowadzając nową kubaturę, należy zwrócić uwagę na zachowanie historycznej wartości budynku np. kompozycji i proporcji elewacji czy charakterystycznych elementów dekoracyjnych (naczółki, gzymsy, skala i rytm lukarn dachowych, kształt i kolor pokrycia dachowego). Możliwe jest albo skonstruowanie nowej bryły z istniejącą, albo świadoma kontynuacja podziałów elewacji. Należy unikać wrażenia przypadkowości – „sklejenia” dwóch brył. Warto zlecić architektowi wykonanie wizualizacji, które pokażą, jak wyglądać będzie obiekt po wprowadzeniu zmian.



55 Kamienice ul. Narbutta 25-27

Uporządkowana i dopasowana stylistycznie nadbudowa (2019-2020) numeru 27 nawiązując do istniejącego (być może oryginalnego) mansardowego dachu Narbutta 25a, zróżnicowanie szlachetnych materiałów dachowych i doświetleń okiennych (dachówka ceramiczna i lukarny w budynku 25a, blacha tytan-cynkowa i loggie „wycięte” w mansardzie w budynku nr 27 – prawidłowo podkreślają odrębność obu kamienic.

Chaotyczna nadbudowa budynku Narbutta 27a (po 1994 r.), dysharmonizująca z sąsiednią nadbudową Narbutta 27, (lico nadbudowy powinno być cofnięte w stosunku do lica oryginalnej elewacji, niepotrzebne nawiązanie układem otworów okiennych do niższych kondygnacji).

27 Dom Szustra, ul. Dworkowa 9/Puławska 49, arch. Henryk Baruch, 1935-1936

Budynek zrealizowany w latach 1935-1936, nadbudowa 2016-2017 (wg projektu budowlanego zatwierdzonego przed wejściem w życie MPZP Starego Mokotowa, zakazującego nadbudowy). Pomimo nawiązania formalnego do oryginalnych uskoków elewacji utracono całkowicie pierwotną zasadę kompozycji bryłowej budynku polegającą na zróżnicowaniu wysokości elewacji od ul. Puławskiej i Dworkowej, co było wynikiem przedwojennych regulacji urbanistycznych.





40 Restauracja z nadbudową kamienic: ul. Rakowiecka 41/Asfaltowa 21, 2005; ul. Rakowiecka 41A/Asfaltowa 18, 2011, inwestor: IPECO Development

W odrestaurowanych, zabytkowych kamienicach powstały dodatkowe kondygnacje, które swoją architekturą doskonale wpisują się w okoliczną zabudowę.

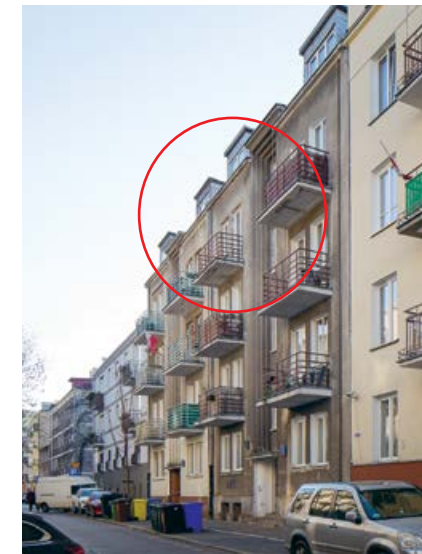
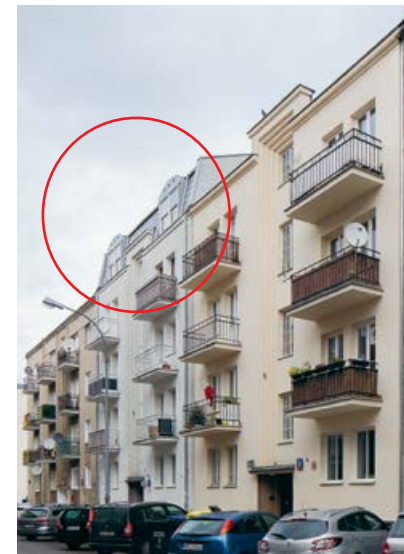
W budynku powstały dwukondygnacyjne penthouse'y. Dawna attyka pełni obecnie rolę balustrady, za którą ukryte są tarasy. Drugi poziom mieszkań znajduje się w dachu. Narożnik zaakcentowany dwukondygnacyjnym okrągłym „tamburem” z płaskim dachem.

Remont kamienicy połączony z nadbudową o jedną kondygnację. Nadbudowa delikatnie wycofana od lica elewacji i zaznaczona nieco ciemniejszym kolorem tynku. Nowe balustrady stalowe nawiązują stylistycznie do okrętowej architektury budynku.



56 Kamienice modernistyczne, Bałuckiego 30-32, Bałuckiego 31-33

Zróżnicowana nadbudowa bliźniaczych kamienic: wycofana od lica elewacji, częściowa nadbudowa domu pod numerem 30, mało widoczna z ulicy, nie razi tak bardzo jak obca stylistycznie oryginalnej architekturze nadbudowa kamienicy nr 32. Na tym tle lukarny powstałe w latach 90-tych XX w. na dachach budynków Bałuckiego nr 31 i 33 dają wrażenie rytmu i porządku. Jednak całościowo, biorąc pod uwagę zakres wykonanych remontów elewacji, ten fragment ulicy utracił w dużym stopniu swój jednorodny charakter. **Nadbudowy sąsiadujących ze sobą domów o bliźniaczych elewacjach, o ile zezwalają na nie regulacje urbanistyczne i są dopuszczalne z konserwatorskiego punktu widzenia, powinny być spójne i zharmonizowane, zarówno co do skali, formy jak też pod względem detalu architektonicznego.**



III. ZIELEŃ W PRAKTYCE. JAK CHRONIĆ I OPIEKOWAĆ SIĘ ZIELENIA?

Tereny zieleni, o walorach zabytkowych powinny podlegać ochronie. Projektując na terenie Starego Mokotowa, celowa może być analiza materiałów archiwalnych, dzięki której możliwe jest wskazanie cennych obszarów lub elementów zagospodarowania terenu o wartościach historycznych lub zabytkowych.

ZALECA SIĘ:

- **Zachowanie, w miarę możliwości wprowadzanie układów alejowych przy ulicach;**

Gatunki do sadzenia bezpośrednio przy ulicach o dużym natężeniu ruchu kołowego: *Acer campestre* (klon polny), *Ginkgo biloba* 'Fastigiata' i 'Princeton Sentry' (miłorząb dwuklapowy odm. Fastigiata i Princeton Sentry), *Gleditsia triacanthos* f. *inermis* (glediczia trójcieniowa Inermis) *Prunus eminens*, *Umbraculifera* (wiśnia osobliwa odm. Umbraculifera), *Sorbus intermedia* (jarząb szwedzki)

Gatunki do sadzenia przy ulicach o mniejszym natężeniu ruchu kołowego lub przy ulicach ruchliwych, ale z dala od jezdni: *Acer platanoides* (klon pospolity), *Fraxinus excelsior* (jesion wyniosły), *Populus tremula* (topola osika), *Tilia xeuropaea* 'Pallida' (lipa holenderska odm. Pallida), *Tilia tomentosa* 'Varsaviensis' i 'Brabant', 'Silver Globe' (lipa srebrzysta i odm.)

- **Uzupełnianie przyulicznych układów alejowych** zgodnie z aktualnym składem gatunkowym, z wyjątkiem obcych gatunków topól oraz klonów srebrzystych;
- **Stosowanie szpalerów drzew** oraz w miejscach, gdzie to możliwe, kilkurzędowych nasadzeń drzew wzdłuż ulic. W niektórych przypadkach celowe jest rzędowe nasadzenie podkreślające i dopełniające układy alejowe, lecz zlokalizowane poza terenami przyulicznymi, na terenie osiedli lub przedogródków. Wskazane zastosowanie gatunków znoszących warunki miejskie z zachowaniem spójności kompozycyjnej. Zasadne jest uwzględnienie specyficznego dla Mokotowa „klucza” do doborów drzew przyulicznych, polegającego na obsadzeniu jednej ulicy jednym charakterystycznym gatunkiem;
- **Unikanie sadzenia drzew karłowatych** lub szczepionych przy ulicach, w przestrzeniach osiedlowych i w przedogródkach ogrodów willowych;
- **Stosowanie roślin należących do gatunków rodzimych** z dopuszczeniem ozdobnych gatunków obcych z wykluczeniem gatunków inwazyjnych;

- **Zachowywanie drzew sędziwych** oraz jeśli sytuacja terenowa na to pozwala, pozostawianie martwego drewna jako elementów wspierających bioróżnorodność;

• **Sadzenie kwitnących krzewów**, nasadzenia w swobodnym układzie, typowe dla 20-lecia międzywojennego oraz lat 50-tych i 60-tych, w zieleni przyulicznej, w kwartałach zabudowy, w tym w ogrodach lokatorskich oraz w przestrzeni przedogródków ogrodów willowych;
Przykładowe gatunki: *Forsythia* sp. (forsycja), *Kerria japonica* (złotlin japoński), *Philadelphus coronarius* (jaśminowiec wonny), *Symphoricarpos* sp. (śnieguliczka), *Syringa vulgaris* (lilak pospolity i jego odmiany), *Lonicera tatarica* np. 'Arnold's Red' (suchodrzew tatarski i jego odmiany), *Lonicera xylosteum* np. 'Compacta' (suchodrzew pospolity i odm.), *Rosa canina*, *Rosa rugotida* oraz ich odmiany, róże okrywowe i odmiany;

- **Zazielenianie elewacji budynków za pomocą pnączy;**

Przykładowe gatunki: *Hedera helix* (bluszcz pospolity), *Parthenocissus quinquefolia*, *P. tricuspidata* (winobluszcz pięciolistowy oraz trójklapowy i ich odmiany), *Campsis radicans* (milin amerykański), *Aristolochia macrophylla* (kokornak wielkolistny), *Humulus lupulus* (chmiel zwyczajny), *Hydrangea anomala* ssp. *petiolaris*, (hortensja pnąca), *Lonicera* sp. (wiciokrzewy);

- **Stosowanie „zielonych ogrodzeń”** – ogrodzenia porośnięte pnączami lub żywopłoty, unikanie stosowania nieprzeziernych grodzień;

Przykładowe gatunki: ligustr pospolity jego odmiany (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens', 'Lodense'), porzeczką alpejską i odm. (*Ribes alpinum* 'Schmidt'), porzeczką złotą (*Ribes aureum*), bukszpan wieczniezielony (*Buxus sempervirens*);

- **W ogródkach gastronomicznych**, przy wejściach do punktów handlowo-usługowych oraz w przypadku innych ogrodów tymczasowych stosowanie spójnych przestrzennie, zróżnicowanych gatunkowo nasadzeń, w tym kwitnących krzewów i bylin.

- **Zachowanie i wzbogacanie różnorodności gatunkowej** w istniejących i planowanych nasadzeniach;

- Tam, gdzie to możliwe **stosowanie zróżnicowanych gatunkowo nasadzeń bylinowych z uwzględnieniem gatunków stanowiących pożytek dla zwierząt;**

Przykładowe gatunki: jeżówka purpurowa i jej odmiany (*Echinacea purpurea*), przetacznik kłosowy i jego odmiany (*Veronica spicata*), szalwia łąkowa i jej odmiany (*Salvia pratensis*), dąbrowka rozłogowa (*Ajuga reptans*), gajowiec żółty (*Galeobdolon luteum*), macierzanka piaszkowa (*Thymus serpyllum*), miodunka ćma (*Pulmonaria obscura*), żywokost lekarski (*Symphytum officinale*), kocimiętka (*Nepeta* sp.)

- Ochrona istniejącej zieleni na terenie inwestycji i w bezpośrednim sąsiedztwie robót budowlanych;
- Stosowanie rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury z wykorzystaniem małej retencji w przestrzeni publicznej, półpublicznej i prywatnej (rowów bioretencyjnych i infiltracyjnych, ogrodów deszczowych w gruncie i w pojemnikach, niecek bioretencyjnych, nawierzchni przepuszczalnych, podłoży strukturalnych, zielonych dachów i ścian, w tym także ścian porośniętych pnączami, „zielonych” obiektów małej architektury np. zielonych przystanków);
- Stosowanie elementów umeblovania związanych z zielenią (płotki / ograniczniki rabat, donice, trejaże) pasujących do otoczenia (spójnych z elewacjami budynków, nawierzchniami, zagospodarowaniem sąsiednich terenów) pod kątem zastosowanych materiałów, kształtów (stylu) oraz kolorystyki. Unikanie stosowania płotków drewnianych oraz plastikowych;
- Inicjowanie i wspieranie powstawania ogrodów społecznych oraz wszelkich oddolnych inicjatyw związanych z aranżacją terenów zieleni (narzędzia miejskie to np. Inicjatywa Lokalna, projekty zgłaszane do warszawskiego Budżetu Obywatelskiego).



57 Fundacja na rzecz Nauki Polskiej, ul. Krasickiego 20-22, FAAB Architektura Adam Białobrzeski, Adam Figurski, 2012

Pionowy ogród na zewnętrznej elewacji budynku, odnowionej przedwojennej willi. Na zielonej ścianie posadzono ponad 20 gatunków różnych roślin. Ogród jest nawadniany wodą deszczową magazynowaną w zbiorniku retencyjnym.



POMOCNIK

POMOCNIK. PRZYDATNE INFORMACJE I STRONY

W Pomocniku przedstawiamy Państwu przydatne strony oraz adresy instytucji i organizacji. Mamy nadzieję, że w ten sposób pomożemy Państwu poszerzyć wiedzę z zakresu tematów i zagadnień związanych z remontem domów na Mokotowie.

AKTY PRAWNE:

- Ustawa z 7 lipca 1994r. prawo budowlane Dz.U.2020.1333 t.j.
- Ustawa z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U.2021.741 t.j.
- Ustawa z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz.U.2021.710 t.j.
- Ustawa z 20 lutego 2015 r. o rzeczach znalezionych Dz.U.2019.908 t.j. (dotyczy np. obiektów znalezionych podczas prac ziemnych)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody Dz.U.2021.1098 t.j.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U.2020.1609
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków Dz.U. 2021.81 t.j.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej Dz.U.2015.2117

INSTYTUCJE:

Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków

<https://um.warszawa.pl/waw/zabytki>

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków

www.mwzkz.pl

Urząd Dzielnicy Mokotów, Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy (WAB)

www.mokotow.um.warszawa.pl/-/wydzial-architektury-i-budownictwa-dla-dzielnicy-wab-

Zarząd Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Mokotów

<https://zgnmokotow.waw.pl/>

Narodowy Instytut Dziedzictwa

www.nid.pl

Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki

www.niaiu.pl

ORGANIZACJE POZARZĄDOWE I GRUPY NIEFORMALNE DZIAŁAJĄCE NA RZECZ OCHRONY ZABYTKÓW NA MOKOTOWIE ORAZ WITRYNY ZAJMUJĄCE SIĘ M.IN. WALORAMI LOKALNEJ ARCHITEKTURY.

Fundacja Wzornictwo i Ład

<http://wzornictwoilad.pl/>

<https://www.facebook.com/wzornictwoilad>

Stowarzyszenie Zabytki Mokotowa

<https://www.facebook.com/ZabytkiMokotowa>

Stowarzyszenie Moko

<https://www.facebook.com/stowarzyszeniemoko>

Stowarzyszenie Miasto jest Nasze. Mokotów

<http://miastojestnasze.org>

<https://www.facebook.com/MJN.Mokotow>

Witryna Warszawski modernizm 1905-1939

<https://www.facebook.com/warszawskimodernizm>

Szare Domy

<https://www.facebook.com/szaredomy>

Warszawskie Posadzki

<https://www.facebook.com/WarszawskiePosadzki>



Cafe Mozaika, ul. Puławska 53

MW

SŁOWNIK

SŁOWNIK

Adaptacja – zmiana sposobu użytkowania, przeznaczenia budynku lub jego części.

Art déco – styl w sztuce: architekturze, malarstwie, grafice oraz w architekturze, rozpowszechniony w latach 1919–1939. Nazwa wywodzi się od francuskiego art – sztuka i décoratif – dekoracyjny. Był odpowiedzią na secesję – bardzo dekoracyjną, kochającą ornament, asymetrię i płynne, faliste linie. Art déco, styl klasycyzujący, wprowadził umiar i geometrię również do architektury i dekoracji wnętrz. Styl dążący do syntetycznego ujmowania form, prostoty z dyskretnymi akcentami dawnych stylów i tradycji. Cechują go kanciaste, kubistyczne formy, jasne, zdecydowane kolory, stosowanie aluminium, czarnej laki i szkła.

Attyka – architektoniczny górny element budynku w postaci ścianki, balustrady lub rzędu sterczyn osłaniający dach.

Badania konserwatorskie – działania mające na celu rozpoznanie historii i funkcji zabytku, ustalenie użytych do jego wykonania materiałów i zastosowanych technologii, określenie stanu zachowania tego zabytku oraz opracowanie diagnozy, projektu i programu prac konserwatorskich, a jeżeli istnieje taka potrzeba również programu prac restauratorskich (zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

W odniesieniu do zabytków architektury i budownictwa badania konserwatorskie obejmują zazwyczaj wykonanie odkrywek stratygraficznych oraz badania pobranych próbek w celu określenia oryginalnej techniki wykonania, sposobu wykończenia oraz kolorystyki poszczególnych elementów i detali architektonicznych elewacji, wnętrz, wystroju i wyposażenia budowli zabytkowej. W ramach badań konserwatorskich często wykonuje się także specjalistyczne badania laboratoryjne próbek pobranych z poszczególnych elementów zabytkowej budowli, dokonując oceny

ich rozmaitych właściwości fizykochemicznych. W wielu przypadkach dopiero taka szczegółowa analiza chemiczna umożliwi konserwatorom dobór właściwej technologii oraz dopasowanie najlepszych materiałów do wykonania uzupełnień czy rekonstrukcji uszkodzonych fragmentów zabytkowej budowli.

Badania stratygraficzne – zespół działań (wykonanie odkrywek, pobranie próbki, analiza i wyniki) mających na celu ustalenie chronologicznego układu warstw materiałów wykończonych w budynku.

Blok – w architekturze potoczne określenie dużego wielopiętrowego budynku mieszkalnego o kilku klatkach schodowych.

Boniowanie – sposób wykończenia elewacji poprzez zastosowanie wąskich, rytmicznych wgłębień w powierzchni ściany. Polega na ścięciu pod kątem bądź wyprofilowaniu bloków z kamienia lub innych materiałów. Stosowane od czasów renesansu, w architekturze nowoczesnej występują głównie jako podziały rozległych tynkowanych płaszczyzn elewacji mające znaczenie dekoracyjne, ale również technologiczne - pozwalają podzielić duże powierzchnie elewacji na mniejsze pola.

Brama – otwór wejściowy, prowadzące do wnętrza budowli albo wydzielonego terenu. Brama może być prostą konstrukcją o czysto utylitarnym charakterze, albo budowlą o bogatej bryle i dekoracji rzeźbiarskiej.

Budowa – wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowa, rozbudowa, nadbudowa obiektu budowlanego (termin z ustawy Prawo budowlane).

Bulaj – niewielkie okrągłe okienko w burcie statku (z ang. bul-l's-eye – oko byka), popularny motyw na elewacjach w awangardowej architekturze modernistycznej nawiązującej do stylu tzw. okrętowego.

Cegła – systemowy drobnowymiarowy pełny lub drążony, konstrukcyjny lub elewacyjny element budowlany, formowany z gliny ceglarskiej, z zaprawy wapienno-piaskowej, gipsowej, ze szkła lub innych surowców mineralnych. Żądaną wytrzymałość można uzyskać m.in. w procesie wypalania (cegła ceramiczna), autoklawizacji lub naparzenia pod ciśnieniem parą wodną (cegła wapienno-piaskowa).

Cegła klinkierowa – wytwarzana z klinkieru (Patrz: str. 184).

Cegła silikatowa – cegła wapienno-piaskowa (wapienno-krzemianowa) wytwarzana z mieszaniny piasku kwarcowego (ok. 90-92% masy) i wapna palonego (ok. 5-8% masy) z małą ilością wody.

Cegła szara (cementowa) – cegła wytwarzana od 1930 przy użyciu cementu portlandzkiego i piasku żwirkowego. Zaletą cegły cementowej jest to, że posiada jednakowy wymiar, jest ostra na kantach, ma gładką powierzchnię i wyróżnia się dużą wytrzymałością na ciśnienie.

Cegieł wątki (wiązania cegieł) – powierzchnie elewacji wykonane z eksponowanej cegły różnicowano, zmieniając tradycyjny wątek w strefie np. cokołu lub gzymsu poprzez ustawienie cegły pionowo („na rolkę”) i jej wysuwanie lub cofanie względem lica ściany.

Cokół – najniższy nadziemny fragment budynku, wysunięty do przodu (lub cofnięty) w stosunku do wyższych kondygnacji budynku. Często bywa wyodrębniony wizualnie odmiennym materiałem, fakturą oraz tzw. gzymsem cokółowym.

Dach – górne, płaskie lub krzywiznowe przykrycie budynku, osłaniające pomieszczenia przed opadami atmosferycznymi, słońcem i wiatrem. W zależności od kąta nachylenia połaci dachowych i kształtu rozróżnia się: dachy płaskie, pochyłe (jedno-, dwu-, cztero- i wielospadowe), łamane (mansardowe). W architekturze na Żoliborzu występują dachy: dwu- i czterospadowe, mansardowe. Najczęstszym dachem w architekturze modernistycznej jest dach płaski.

Dach płaski – dzięki popularyzacji technologii żelbetowej i rozwojowi technologii materiałów izolacyjnych architekci moderniści mogli odejść od tradycyjnej konstrukcji dachów spadzistych.

Dominanta – główny akcent kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej.

Detal architektoniczny – potoczne określenie fragmentu architektonicznego wykończenia budowli.

Działka (parcela) – drobna część gruntu stanowiąca odrębną nieruchomością.

Elewacja – zewnętrzna ściana budynku wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami architektonicznymi. W zależności od położenia względem ulicy, placu czy ogrodu, elewacje nazywa się: frontowa (fasada), tylna, boczna, ogrodowa lub według stron świata – np. elewacja północna, wschodnia.



Rys. Elewacja kamienicy braci Elsonów, ul. Opoczyńska 15, arch. Józef Łęczycki, 1938

Funkcjonalizm – nurt w architekturze ukształtowany przez awangardowych architektów 20-lecia międzywojennego, uznający nadrzędność funkcji użytkowej nad formą.

O pięknie budynku stanowi głównie jego funkcjonalność (przede wszystkim muszą zostać spełnione wymogi funkcji, którą ma pełnić obiekt). Jednym z głównych haseł była maksyma Luisa Henry'ego Sullivana „Form follows function” – czyli „Forma wynika z funkcji” (lub też forma następuje po funkcji). Odrzucano ornament (Adolf Loos mówił: „Ornament to zbrodnia”) oraz hołdowano minimalizmowi (Mies van der Rohe – „Mniej znaczy więcej”). W Polsce przedstawicielami funkcjonalizmu byli m.in. architekci z grupy Praesens (Barbara i Stanisław Brukalscy, Bohdan Lachert, Helena i Szymon Syrkus, Józef Szanajaca), nawiązujący do idei Bauhausu i prac Le Corbusiera. Na Mokotowie modelowym przykładem funkcjonalizmu jest np. Osiedle Szare Domy projektu Jana Stefanowicza czy dom hrabiego Pusłowskiego przy Kieleckiej 16.

Gabaryt – w architekturze obrys przekroju budowli, w urbanistyce - maksymalna dozwolona wysokość obudowy ulic i placów mierzona od poziomu ziemi do gzymsu koronującego. Gabaryt wyrównany lub jednolity występuje w przypadku, gdy wszystkie domy stojące w pierzei ulicy lub placu są jednakowej lub bardzo nieznacznie zróżnicowanej wysokości.

Gzyms – architektoniczny element w formie poziomego, zwykle profilowanego, występującego przed lico muru, pasa pojedynczego lub złożonego, o krawędziach przebiegających w płaszczyźnie równoległej do ściany.

Gorseciki – znane także pod wieloma innymi nazwami, jak beczulki, baryłki, szpuleczki, rybki, mozaika terakotowa, tessery, płytki dywanowe, płytki wycinkowe, Kreisausschnittplatten, to rodzaj ceramicznych lub cementowych płytek podłogowych o charakterystycznym kształcie, z dwoma bokami wklęsłymi i dwoma wypukłymi. Forma przypomina nieco damski gorset, stąd popularna nazwa. Gorseciki mają najczęściej niewielkie rozmiary (kilka centymetrów), zwykle są jednobarwne.

Kamienica czynszowa – budynek z wieloma mieszkaniami do wynajęcia zwany również domem dochodowym. Stanowiły podstawowy i najwzniesiony typ budownictwa kształtującego wielkie miasta europejskie na przełomie XIX i XX wieku.

Kariatyda – [gr. Karyátis 'karyjska dziewczyna'] podpora architektoniczna spełniająca funkcje kolumny, w kształcie postaci kobiecej dźwigającej na głowie element architektoniczny budowli: belkowanie, gzyms, balkon.

Klinkier – tworzywa ceramiczne spieczone (cegła klinkierowa, płytki klinkierowe), odznaczające się wysoką wytrzymałością na ściskanie, odpornością na ścieranie, działaniem czynników atmosferycznych i chemicznych. Klinkier stosowany jest jako okładzina ścian budynków, materiał do budowy nawierzchni i posadzek, budowy kanałów ściekowych i kominowych. Na Mokotowie najczęściej stosowano klinkier w kolorze burgundu z czerwonej gliny z Oldrzychowa.

Konserwatorskie prace – to działania mające na celu zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku, zahamowanie procesów jego destrukcji oraz dokumentowanie tych działań.

Kwartał – część zabudowy wyznaczona przez cztery przecinające się ulice, urban block. Kwartał mogą wyznaczać inne elementy komunikacyjne (np. ciągi piesze lub linie kolejowe). Kwartał jest przestrzenią ograniczoną pierzejami budynków, z prześwitami bramowymi lub ulicami wewnętrznymi, z wnętrzem zabudowanym i użytkowanym, często zawierającym ciągi piesze lub urządzoną zielen. Wzdłuż ulic wyznaczających kwartał w parterach sytuowane są sklepy i usługi.

Kanelury – płytkie, wklęsłe pionowe wyźłobienia.

Lastryko – (**terazzo**) popularny materiał wykończeniowy, powstały jako mieszanina wody, cementu i grysu, w budownictwie stosowany na parapetach, w dolnych partiach cokołu, na posadzkach i stopniach na klatkach schodowych.

Le Corbusier (właściwie Charles Edouard Jeanneret) – francuski architekt i teoretyk, tworzący w I poł. XX w. Zakładał, że zadaniem architektury jest zapewnienie wszystkim ludziom odpowiednich warunków do życia: wygodnego mieszkania, dostępu do słońca, zieleni i powietrza. Domy, które projektował przed II wojną światową porównywał do maszyn (mówił, że dom jest „maszyną do mieszkania”). Domy miały być funkcjonalne, oszczędne, składać się wyłącznie z niezbędnych elementów przygotowanych wcześniej w fabryce i składanych na placu budowy. Jego koncepcja miasta zakładała budowę domów wielorodzinnych, zatopionych w zieleni, rozsypanych w pejzażu (nie zaś jak w tradycyjnym mieście składających się z budynków ustawionych wzdłuż ulic), oddalonych od ruchu samochodowego, odbywającego się na wielopiętrowych wyniesionych autostradach.

Zawdzięczamy mu m.in. koncepcję „**pięciu punktów nowoczesnej architektury**”:

- 1. Konstrukcja oparta na słupach.** Słupy zwane też pilotis, pełniły funkcję nośną, odciążającą ściany budynku. Podparcie konstrukcji słupami umożliwiało stworzenie nowej, dodatkowej przestrzeni wspólnej – podcieni lub prześwitu pod budynkiem.
- 2. Wolna elewacja.** Odciążenie ścian spowodowało wyeliminowanie detali dekoracyjnych z fasad budynku. Ściana nie potrzebowała już dodatkowego wsparcia w postaci stabilizującego ją detalu. Pozwoliło to na swobodne użycie szkła na elewacjach
- 3. Wolny plan.** Wprowadzenie konstrukcji żelbetowej oznaczało rezygnację ze ścian nośnych. Innowacja pozwalała na swobodne wydzielenie pomieszczeń w ramach kondygnacji, a tym samym dawała możliwość dostosowania rozkładu pomieszczeń do potrzeb użytkowników.

4. Okna pasmowe. Ułożone w jeden długi pas, ciągnący się wzdłuż całej elewacji. Powtórzony na każdym z pięter kondygnacji ciąg tworzył charakterystyczne dekoracyjne, przeszklone wstęgi. Dzięki dużej powierzchni okna pasmowe zapewniały optymalne doświetlenie pomieszczeń.

5. Płaski dach. Nowe materiały budowlane umożliwiły zastosowanie płaskich dachów. Taka konstrukcja wymagała dużej precyzji wykonania, związanej z uszczelnieniem płaszczyzny, ale zapewniała mniejsze zużycie materiałów, obniżając tym samym koszty budowy. Płaski dach umożliwił zarazem poprowadzenie rur spustowych wewnątrz budynku. Płaskie dachy stwarzały dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, przeznaczoną na tarasy i ogrody.

Loggia – rodzaj krytego balkonu, jedno-, lub wielokondygnacyjnego, otwartego na zewnątrz, oddzielonego drzwiami i oknem od pomieszczeń wewnętrznych.

Lukarna, gibel – element architektoniczny umieszczony na dachu, doświetlający poddasze, czyli okno dachowe o samodzielnej konstrukcji. Lukarna składa się z powierzchni frontowej, gdzie znajduje się okno lub portfenetr, oraz prostokątnych ścian bocznych, łączących front z połacią dachu. Okna lukarn mogą być prostokątne, okrągłe, owalne lub trójkątne. Ścianki boczne mogą być drewniane lub ceglane, dodatkowo oblicowane, np. dachówką, łupkiem, blachą lub otynkowane. Popularne było także wykonywanie lukarn w kształcie wolego oka fr. œil-de-bœuf).

Mika – od łac. mica - ziarno lub micare - błyszczec. Mineral skał magmowych, stosowany m.in. jako połyskujący dodatek do ozdobnych tynków szlachetnych.

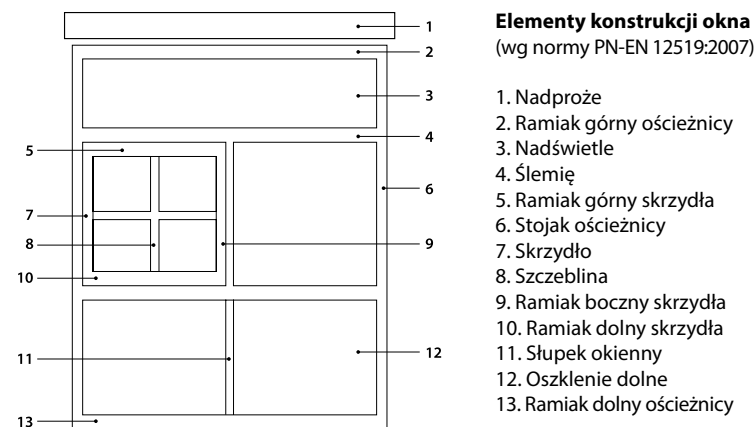
Nadbudowa – rozbudowa istniejącego obiektu budowlanego wwyż.

Nakrapianie – polega na nakrapianiu tynku ręcznie lub maszynowo aparatami natryskowymi. Odmianą wyprawy nakrapianej jest tzw. baranek”, stosowany powszechnie od 1945 r.

Odbudowa – budowa w miejscu zburzonego budynku (lub jego części) nowego obiektu (lub części) identycznego ze zburzonym. Odbudowy dokonuje się na podstawie szczegółowej inwentaryzacji obiektu istniejącego oraz ewentualnie analizy materiałów

archiwalnych, w praktyce dopuszcza się wykorzystanie innych materiałów budowlanych i technologii niż pierwotnie.

Okna – w architekturze na Mokotowie najczęściej spotykane są okna: skrzynkowe i zespolone (szwedzkie). Często stosowane są również okna połaciowe okna oraz bulaje (patrz bulaje).



Okna pasmowe – szerokie na długość całego budynku lub zespołu pomieszczeń. Jedna z pięciu zasad architektury Le Corbusiera. Rozwiązanie możliwe do realizacji dzięki zastosowaniu w budownictwie technologii żelbetowej i uwolnieniu elewacji.

Pierzeja – ciąg elewacji frontowych domów stojących w jednej linii, zamykających jedną stronę placu lub ulicy.

Pilotis (cienkie kolumny) – smukłe pionowe elementy konstrukcji budynku pozbawione tradycyjnej ornamentyki (w układzie baza–trzon–kapitel), nadające budynkowi wrażenia lekkości i zapewniające kompozycyjne „odcięcie” bryły budynku od ziemi.

Podcień – otwarte zewnętrzne pomieszczenie w przyziemiu budynku, niewystępujące z lica muru, ograniczone słupami, filarami lub kolumnami, usytuowane wzdłuż elewacji budynku albo obiegające go dookoła.

Portal – ozdobne architektoniczno-rzeźbiarskie obramowanie otworu wejściowego budynku.

Portfenetr porte-fenêtre (fr. porte drzwi, fenêtre okno) – występujące w pałacach z okresu XVII-XIX w. wysokie okno sięgające od podłogi do sufitu, zabezpieczone zewnętrzną balustradą. Obecnie wykorzystywane jest jako zamiennik balkonu, szczególnie w wysokich budynkach oraz tam, gdzie z założenia elewacja budynku ma być płaska.

Portyk – frontowa część budowli z kolumnadą lub rzędem filarów, sięgających jednej lub dwu kondygnacji, wysunięta ku przodowi lub wgnębiona (portyk wgnębny). Oslania najczęściej główne wejście, często zwieńczona trójkątnym frontonem.

Prawa autorskie – prawa osobiste i majątkowe przysługujące twórcom. Prawa osobiste wygasają, natomiast majątkowe wygasają po 70 latach od końca roku, w którym zmarł twórca obiektu i po jego śmierci przypisane są jego spadkobiercom. W przypadku budynków modernistycznych, których autorzy umierali w latach powojennych, okres trwania praw autorskich majątkowych jeszcze nie upłynął, każdorazowo należy więc ustalić, kto tymi prawami zarządza i w przypadku remontu uzyskać ich zgodę.

Prefabrykat – gotowy element budowlany służący do montażu na placu budowy, np. płyta stropowa.

Prześwit bramowy – łączące poszczególne elementy kompozycji urbanistycznej przejście przez cały budynek lub pierzeję budynków.

Przebudowa – wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji (termin z ustawy Prawo budowlane).

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 (termin z ustawy Prawo budowlane).

Renowacja – odnowienie wg stanu pierwotnego określonego elementu budynku lub jego wyposażenia.

Rewaloryzacja – przywrócenie pierwotnych wartości użytkowych i właściwej ekspozycji zabytku.

Rewitalizacja – stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji (termin z ustawy o Rewitalizacji).

Rozbudowa – budowa polegająca na powiększeniu istniejącego obiektu budowlanego przez powiększenie jego kubatury.

Ryflowanie – inaczej żłobkowanie, charakterystyczne opracowanie tynków, szczególnie wokół okien lub na cokołach.

Ryzalit – występ ze ściany budynku, biegnący na całej długości elewacji.

Sgraffito – technika zdobnicza w architekturze, polegająca na nakładaniu na mur kilku warstw różnie zabarwionego tynku i zeszkrobowaniu według wzoru warstw wierzchnich; też: motyw zdobniczy wykonany tą techniką.

Socrealizm – nurt w architekturze Polski, obejmujący lata 1949-1956. Realizm socjalistyczny został ogłoszony obowiązującą doktryną w polskiej architekturze 21 czerwca 1949 roku – definiowaną jako „socjalistyczna w treści i narodowa w formie”.

Stiuk - Materiał zdobniczy w postaci tynku szlachetnego, mieszanina gipsu, wapienia i drobnego piasku lub pyłu marmurowego, łatwa do formowania, szybko twardniejąca, może być jedno lub wielobarwny, złożony a także imitujący marmur lub inne kamienie, stosowany do wykonywania tynków, rzeźb pełnoplastycznych, płaskorzeźbionej dekoracji ściiennej.

Termometr – modernistyczne okna klatki schodowej podobne do termometru podkreślające jej oś. Nierzadko również pionową oś całego budynku.

Termomodernizacja – przedsięwzięcie mające na celu zmniejszenie zapotrzebowania i zużycia energii cieplnej w danym obiekcie budowlanym polegające głównie na dociepleniu, modernizacji urządzeń grzewczych, wymianie stolarki otworowej.

Tympanon

- w architekturze klasycznej i budowlach nowożytnych – wewnętrzne trójkątne pole pomiędzy gzymsami frontonu, gładkie lub wypełnione rzeźbą
- w architekturze romańskiej i gotyckiej półokrągłe lub ostrołukowe pole w górnej części portalu, między nadprożem a łukiem (archiwoltą), zdobione reliefem.

Tynk – warstwa zaprawy budowlanej pokrywająca lub kształtująca zewnętrzne powierzchnie elementów obiektu budowlanego (ścian, stropów), chroniąca je przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych, chemicznych czy oddziaływaniem ognia, jak również nadająca tym elementom określony wyraz estetyczny.

Rodzaje tynków:

- **Tynk szlachetny** (w ujęciu historycznym) – to taki rodzaj tynku, którego skład oraz metody przygotowania zaprawy i technika wykonania sprawiły, że posiadał on jako warstwa finalnego wykończenia danej powierzchni określone walory plastyczne i dekoracyjne. Tynkiem szlachetnym nie jest szpryc cementowy, obrzutka, jak również nie jest nim tynk wykonany z tradycyjnej, zwykłej wyprawy wapienno-piaskowej lub z dodatkiem cementu, czy też cementowej.
- **Tynk szlachetny doby modernizmu** – to fabrycznie produkowana sucha mieszanka o szczególnie dobranym składzie zapewniającym efekt barwny oraz teksturę finalnej wyprawy. Suche wyprawy składały się z tradycyjnego spoiwa mineralnego (wapno gaszone/hydratyzowane, cement portlandzki) lub mieszanki tych spoiw oraz wypełniaczy (kruszywo marmurowe lub inne lokalne skały). Czasem dodawano pigmenty (żelazowe), pył ceglany, mikę, tufy. Składy tynków chronione były patentami i otrzymywały fabryczne nazwy (np. felzytyn).
- **Tynk z dodatkami uszlachetniającymi (mika, masa perłowa)** – zwany zwykłym. Barwiony w masie z drobnoziarnistym wypełniaczem, zazwyczaj nakładany na większych powierzchniach powyżej pierwszej kondygnacji budynku lub rzadziej na całej elewacji.
- **Tynk kamieniarski** – o cechach sztucznego kamienia. Tynk z gruboziarnistymi wypełniaczami, stosowany zazwyczaj w obrębie pierwszej kondygnacji (parter), na gzymsach, opaskach okiennych, obramieniach otworów.

Każdy tynk szlachetny charakteryzuje się innymi właściwościami fizycznymi i daje inny efekt plastyczny.

URBANISTYKA:

Kompozycja urbanistyczna – zaprojektowany układ ulic, placów, budynków i zieleni, z historycznymi i nowymi liniami zabudowy, wysokością zabudowy, kształtami dachów i zwieńczenia budynków, podziałami własnościowymi, nawierzchniami ulic i placów. Urbanistyczna kompozycja niesie informacje na temat istotnych cech miejsca, priorytetów czasów, w których powstała oraz uświadomionych potrzeb mieszkańców.

Osiedle mieszkaniowe – jednostka urbanistyczna charakteryzująca się ujednoczoną zabudową mieszkaniową, z uzupełnieniem w postaci infrastruktury usługowo-handlowej. Obiekty wewnątrz osiedla często połączone są siecią dróg wewnętrznych, przy jednoczesnym wydzieleniu dróg wyższych klas na zewnątrz.

Oś widokowa – wytyczony kierunek obserwacji przez rozplanowanie i kompozycję zagospodarowania terenu (oś kompozycyjna).

TYPY ZABUDOWY:

Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku (zgodnie z zapisami ustawy Prawo budowlane).

Budynek mieszkalny wielorodzinny – budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym wydziela się więcej niż dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Galeriowiec – budynek (lub jego część) jednotraktowy, z wejściami do mieszkań z galerii zewnętrznej.

Kamienica czynszowa – budynek z wieloma mieszkaniami do wynajęcia zwany również domem dochodowym. Stanowiły podstawowy i najważniejszy typ budownictwa kształtującego wielkie miasta europejskie na przełomie XIX i XX w.

Kamienica luksusowa (zw. luksem) – kamienice o dużych mieszkaniach wynajmowane przez zamożną klasę średnią. Na Mokotowie np. na ulicach: Przy Asfaltowej, Opoczyńskiej, Narbutta, Rakowieckiej czy Kieleckiej.

Punktowiec – to wielokondygnacyjny budynek, najczęściej o funkcji mieszkalnej lub biurowej, który ma plan zbliżony do kwadratu, a komunikacja pionowa obsługiwana jest przez pojedynczy węzeł komunikacyjny (schody, winda). Węzeł ten zwykle usytuowany jest w centralnej części budynku, natomiast pomieszczenia użytkowe (mieszkania) usytuowane są wokół niego, dla jak największego dostępu światła.

Willa – wolno stojący większy budynek mieszkalny, jednorodzinny, powiązany zwykle z ogrodem.

Zabudowa szeregową – zabudowa, w której dwie, najczęściej przeciwległe ściany budynków są wspólne z budynkami sąsiednimi, najczęściej takimi samymi lub podobnymi - a pozostałe ściany są wolnostojące.

ARCHITEKCI MOKOTOWA:

HENRYK BARUCH (?)
JERZY BAUMILLER 1918–2016
BARBARA BRUKALSKA 1899–1980
STANISŁAW BRUKALSKI 1894–1967
JAN BOGUSŁAWSKI 1910–1982
TADEUSZ DOWBOR (?)
ROMUALD GUTT 1888–1991
TADEUSZ HOROCH (?)
ANTONI JAWORNICKI 1886–1950
ZYGMUNT KLEYFF 1916–2003
LUCJAN KORNGOLD 1897–1963
JAN KOSZCZYC-WITKIEWICZ 1881–1958
MARIAN LALEWICZ 1878–1944
JÓZEF ŁĘCZYCKI 1897–(?)
ZASŁAW MALICKI 1908–1994
ZDZISŁAW MAĆCZEŃSKI 1878–1961
ABRAM MARKUSFELD 1904–(?)
JAN STEFANOWICZ 1892–1978
HELENA SYRKUS 1900–1982
SZYMON SYRKUS 1893–1964
JANUSZ OSTROWSKI 1909–2002
JADWIGA TITTENBRUN-OSTROWSKA 1906–1992
MIECZYŚLAW PIPREK 1918–2012
ZYGMUNT PLATER-ZYBERK 1901–1978
BOHDAN PNIEWSKI 1897–1965
CZESŁAW PRZYBYLSKI 1980–1936
STEFAN PUTOWSKI 1903–1985
KAZIMIERZ TOŁŁOCZKO 1886–1960
STEFAN TWORKOWSKI 1907–1995
MARCIN WEINFELD 1884–1965
WACŁAW WEKER 1891–1944
WŁODZIMIERZ WINKLER 1900–1939
JAN ZDANOWICZ 1920–1995
TADEUSZ BOHDAN ZIELIŃSKI 1914–1986
JULIUSZ ŻÓRAWSKI 1898–1967

FOTOGRAFIE I ILUSTRACJE ARCHIWALNE:

Archiwum Państwowe w Warszawie.

Referat Gabarytów

Narodowe Archiwum Cyfrowe

POLONA Biblioteka Narodowa

Tygodnik Stolica

Zbiory własne Grzegorza Miki

Zbiory własne Tomasza Pawłowskiego

BIBLIOGRAFIA:

Badania architektoniczne. Historia i perspektywy rozwoju. Opracowanie zbiorowe, 2016

Borowski J., Fortuna- Antoszkiewicz B., Łukaszewicz J., 2016: Standardy Kształtowania Zieleni Warszawy, Polskie Towarzystwo Dendrologiczne

Domasłowski W., Kęsy – Lewandowska M., Łukasiewicz J., Badania nad konserwacją murów ceglanych, Wydawnictwo UMK, Toruń 2005

Dunin-Wąsowicz P., Kalnoj-Ziajkowska E., Korbik M., Kuzko-Zwierż K., Piwowarski M. 2020: Drzewa Warszawy. Przewodnik po wybranych ważnych drzewach Warszawy. Stowarzyszenie „Z Siedzibą W Warszawie”

Dziedzictwo na nowo odkrywane. Detal architektoniczny 1850-1939, praca zbiorowa pod redakcją naukową prof. dr hab. inż. arch. Jadwigi Roguskiej, Warszawa 2014

Gawryszewska B., Architektura partycypacyjna w kształtowaniu systemów terytorialno-krajobrazowych. Ustka 2004

Gawryszewska J. B. Wytyczne do kształtowania zieleni dla Wierzbna (teren ograniczony ulicami Puławska, Woronicza, Al. Niepodległości, Raclawicka, Szczekocińska, Ursynowska). Sporządzone na potrzeby MPZP, 20.05.2011 (maszynopis)

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

Jak modernizować modernizm, Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków, Warszawa 2014

Jaroszewski T. S., Piękne dzielnice. Uwagi o architekturze luksusowej w Warszawie w latach trzydziestych [w]: Sztuka lat trzydziestych. Materiały Sesji Stowarzyszenia Historyków

Jurkiewicz M. (red.), 2018: Amplifikacja natury. Wyobrażenia planetarna architektury w epoce antropocenu. Wydawca Zachęta – Narodowa Galeria Sztuki

Karaszewicz P., Tynki Szlachetne, „Renowacje i Zabytki”, nr. 2, 2011, s.140–148

Kasprzycki J. 1999: Korzenie miasta t. 4. Ochota i Mokotów. Wydawnictwo Veda, Warszawa

Klimek B., Badania materiałoznawcze zapraw integralna częścią badań architektonicznych zabytków, Budownictwo i Architektura, nr 7, 2010

Leśniakowska M., Architektura w Warszawie, Arkada, Warszawa 2000

Leśniakowska M., Architektura w Warszawie 1018-1939, Warszawa 2006

MOK Ilustrowany atlas architektury Żoliborza. Centrum Architektury, Warszawa 2014

Pluta K., 2008: Zielone Osie Mokotowa na obszarze Skarpy Warszawskiej – planowanie i zarządzanie [w:] Zarządzanie Krajobrazem Kulturowym, Prace Komisji Krajobrazu Kulturowego nr 10, Komisja Krajobrazu Kulturowego PTG, Sosnowiec

Płocke T., Rola właściciela w konserwacji zabytku. Przypadek wili modernistycznej w Gdyni-Orłowie, „Renowacje i Zabytki” nr. 4, R: 2010

Praca zbiorowa 2009: Parki i zieleńce Mokotowa. Zeszyt 1. Wydane przez Dzielnica Mokotów m. st. Warszawy

Różańska A., 2012: Parki Warszawskie. Przemiany układów kompozycyjnych. Sztuka ogrodu, sztuka krajobrazu 3. Wydawca: Katedra Sztuki Krajobrazu

Rytel G., Mieszkania społecznie najpotrzebniejsze. Problemy ochrony i modernizacji socjalnego budownictwa mieszkaniowego z lat 20. 30. XX w., w: Ochrona wartości w procesie adaptacji zabytków. ICOMOS, Politechnika Lubelska, Warszawa 2015

Scholtzówna A., Nowe ogródki, Warszawa 1937

Skibniewska H., Goryński A., Bożekowska D., Tereny otwarte w miejskim środowisku mieszkalnym, Arkady 1979

Szwankowski E. 1970: Ulice i place dawnej Warszawy. PWN, Warszawa

Rouba Bogumiła J, Projektowanie konserwatorskie, <https://www.nid.pl/upload/iblock/019/019fdc1f55d9a433655468243b5cdd83.pdf>

Wystawa „Więcej zieleni! Projekty Aliny Scholtz” Muzeum Woli 16.06–28.11.2021

Dziękujemy architektce krajobrazu Beacie J. Gawryszewskiej za udostępnienie maszynopisu wytycznych dot. MPZP oraz architektce Monice Wróbel i pisarce Katarzynie Michalczak, mieszkankom Starego Mokotowa, za inspiracje terenowe.

REDAKCJA

REDAKCJA MERYTORYCZNA

Katarzyna Domagalska
Zbigniew Domagalski

TEKSTY I KONSULTACJE MERYTORYCZNE

Katarzyna Domagalska - architektura, dobre praktyki
Zbigniew Domagalski - architektura, urbanistyka
Mikołaj Kołacz - urbanistyka, kwestie prawne
Anna Kudzia - konserwacja zabytków, dobre praktyki
Dorota Kupper - kwestie prawne, dobre praktyki
Jerzy S. Majewski - historia
Grzegorz Mika - architektura, urbanistyka, historia
Tomasz Pawłowski - historia
Maja Skibińska - architektura krajobrazu
Aleksandra Wiktorko-Rakoczy - architektura krajobrazu

PROJEKT GRAFICZNY, RYSUNKI, OPRAWOWANIE MAP, SKŁAD

Zbigniew Domagalski ZED Projekt

FOTOGRAFIE WSPÓŁCZESNE

Michał Dąbrowski oraz: Konrad Czernicki, Katarzyna Domagalska, Zbigniew Domagalski, Tomasz Kubaczyk, Anna Kudzia, Jerzy S. Majewski, Adrian Grycuk/CC BY-SA 3.0-pl/Wikimedia Commons, IPECO Development

REDAKCJA I KOREKTA TEKSTÓW

Joanna Tadzik

WYDAWCA

Fundacja Wzornictwo i Ład

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY



PATRONAT



NARODOWY INSTYTUT
ARCHITEKTURY
I URBANISTYKI

DRUK

Drukarnia Efekt, wydrukowano na papierze Alto 1,3 Naturel 115 g/m²

Wydanie I

Warszawa 2021

ISBN 978-83-963676-0-0