

**KRYSTYNA GURANOWSKA-GRUSZECKA**

Politechnika Warszawska

**MODERNISTYCZNE OSIEDLA WARSZAWSKIE  
I WYBRANE ZAGADNIENIA  
PRZEBUDOWY ŚRÓDMIEŚCIA  
W OKRESIE MIĘDZYWOJENNYM**

**Abstract: Modernistic Warsaw Estates and Selected Problems of Rebuilding the Downtown in the Interwar Period.** This article presents the renovation of Warsaw's downtown during interwar period, that changed the capital of the guberniya in the West reaches of Russia into a capital of the independent country. The paper discusses a scale and a character of the developments, which were meant to meet European standards.

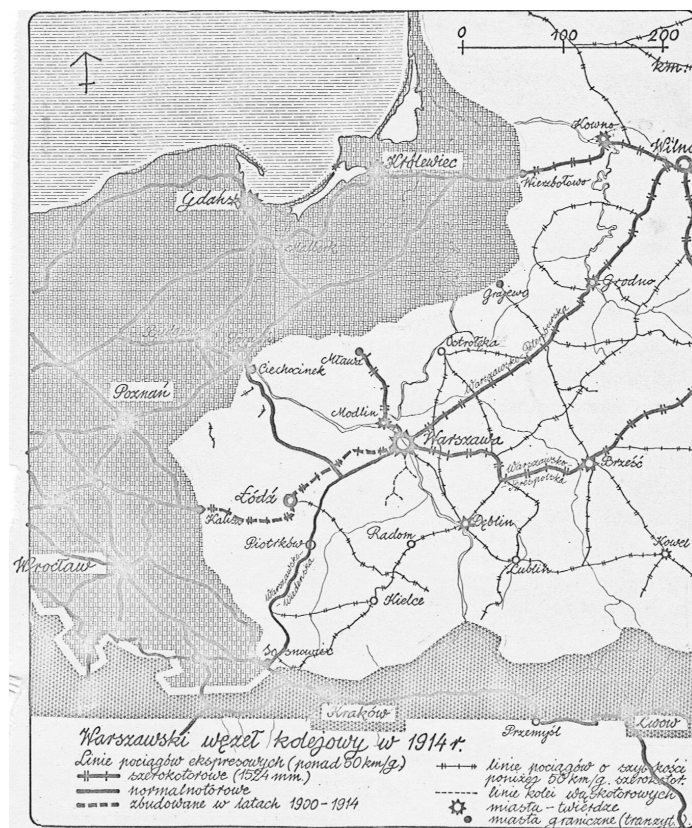
As an introduction to foregoing topic the article examines: a state of the city's development at the turn of the 19th and 20th centuries, when Warsaw was a Russian city-citadel; the new ideas implemented to the Warsaw's regulation plans, beginning from 1916, the resulted transformations and expansion on new territories, mainly to the North and South from the functional downtown. Therefore a subject of the study is the Warsaw's downtown, its important parts, developed during interwar period, and the adjacent to the downtown, modernist housing estates.

The article is focused not only on a history of the developments, but also on an evaluation of them: whether and – if so – in what extent those were catching the wave of the architectural and urban planning progressive, modernist trends. So in each case were highlighted: the development characteristics, artistic values, level of innovation. In the conclusion this analysis will enable to make a comparison with bigger background of the European architecture and urban planning (with the examples that anticipated similar activities in other countries).

**Keywords:** Downtown, interwar urban planning, minimal apartments, public buildings, social housing estates, Warsaw.

## Wstęp

Warszawa na przełomie XIX i XX w. nie miała szans na rozwój podobny do innych stolic europejskich, będąc peryferyjnym miastem gubernialnym na zachodnich rubieżach Rosji carskiej. Tkwiąc już ponad 100 lat w niewoli miasto nie miało gmachów służących

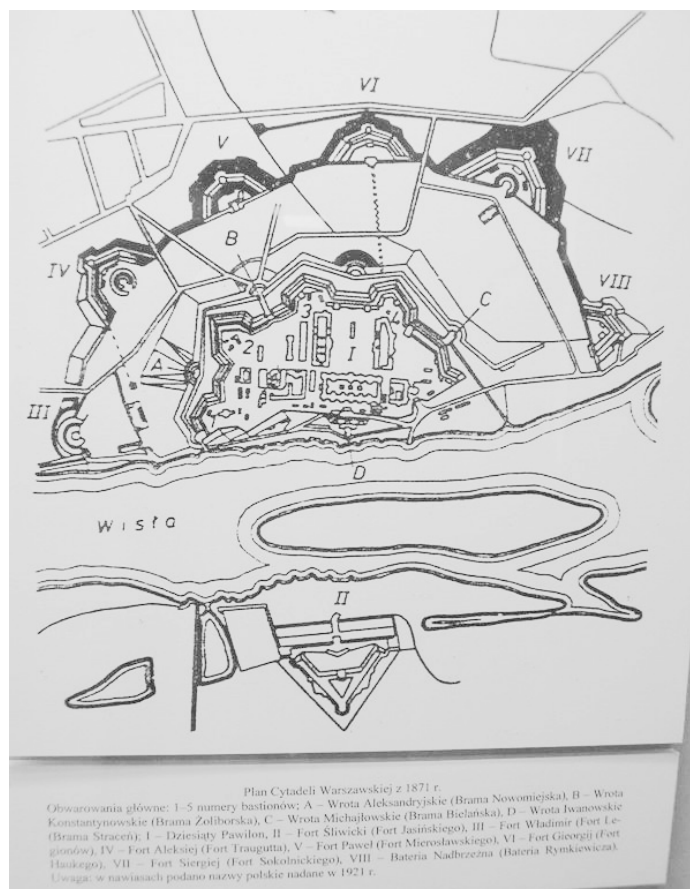


Ryc. 1. Warszawski węzeł kolejowy w 1914 r.; dobre połączenia liniami szerokotorowymi z ówczesną Rosją, słabe z miastami polskimi będącymi pod innymi zaborami  
 Źródło: [Guranowska-Gruszecka 2013: 49].

administracji, reprezentacji, kulturze, oświacie i nauce. Było to natomiast wówczas miasto o rozwiniętych funkcjach przemysłowych. Dzięki protekcyjnej polityce celnej Rosji wyroby warszawskie zasilają rynki krajów europejskich. Warszawa miała np. dobre połączenia kolejowe z miastami Europy Zachodniej i także Wschodniej, jak: Litwa, Białoruś. Brak było takich połączeń z dawnymi polskimi miastami (Kraków, Wrocław, Gdańsk itp., będącymi pod zaborami Austrii i Prus), ale też m.in. na skutek różnic w szerokości torów kolejowych w Rosji i pozostałych krajach europejskich (ryc. 1).

### Miasto – twierdza

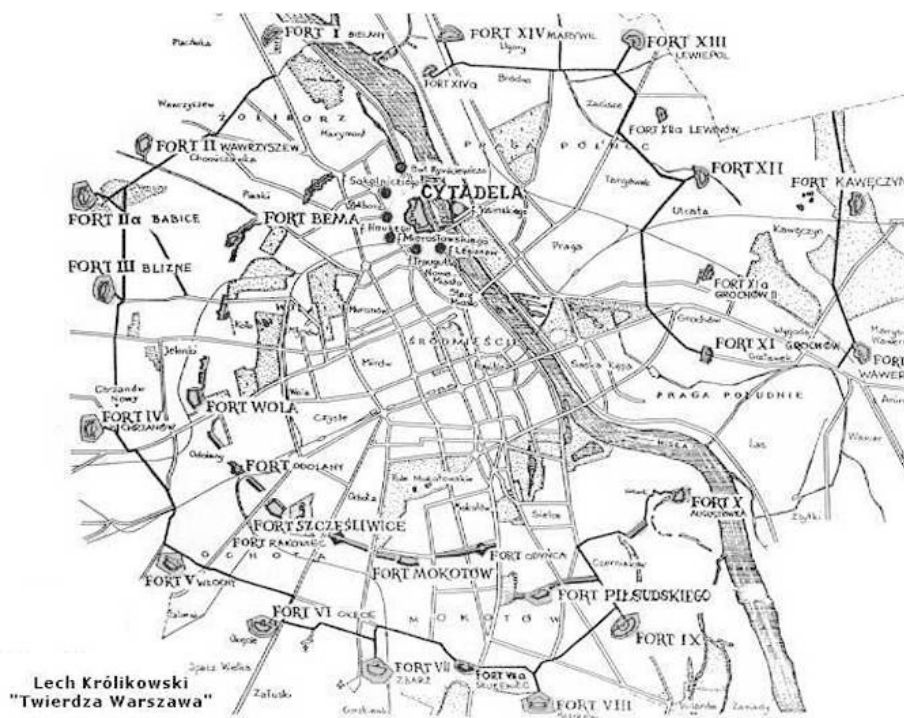
Warszawę od lat 80. XIX w. kształtowano jako miasto–twierdzę. W planowanym przyszłym teatrze działań wojennych, do których Rosja, Niemcy i Austria przygotowywały się, Warszawa miała bronić Rosję przed atakiem z zachodu, tworząc wraz z Modlinem i Dęblinem ścianę ufortyfikowanych miast-twierdz na linii Wisły, stanowiących zapórę przed potencjalnym nieprzyjacielem [Guranowska-Gruszecka 2013: 31-33].



Ryc. 2. Plan Cytadeli Warszawskiej z 1871 r. 1-5 numery bastionów, A – Wrota Aleksandryjskie (Brama Nowomiejska), B – Wrota Konstantynowskie (Brama Zoliborska), C – Wrota Michajłowskie (Brama Bielańska), D – Wrota Iwanowskie (Brama Straceń); I – Dziesiąty Pawilon, II – Fort Śliwicki (Fort Jasińskiego), III – Fort Władimir (Fort Legionów), IV – Fort Aleksiej (Fort Traugutta), V – Fort Paweł (Fort Mierosławskiego), VI – Fort Georgij (Fort Haukego), VII – Fort Siergiej (Fort Sokolnickiego), VIII – Bateria Nadbrzeżna (Bateria Rymkiewicza). W nawiasach polskie nazwy nadane w 1921 r.

Źródło: [Eksploratorzy... 2013].

Pierwszym elementem, który zaprzepaścił możliwość rozwoju miasta w kierunku północnym była budowa Cytadeli po powstaniu listopadowym (1832-34). Obszar zajęty przez Cytadelę i jej esplanadę (ze względów militarnych bez zabudowy) należał do najlepszych gruntów budowlanych dla rozwoju funkcji miejskich. Dalsze tereny były podmokłe. W latach 80. XIX w. otoczono miasto podwójnym pierścieniem fortów, w pasach przyfortecznych wprowadzono zakaz zabudowy i sadzenia drzew. Miasto nie mogło rozwijać się na zewnątrz (ryc. 2), od północy ograniczone esplanadą Cytadeli, od zachodu dzielnicą wojskową z obiektami koszar (na Powązkach), na Ochocie, Czystym



Ryc. 3. Twierdza Warszawa. Oznaczono Cytadelę i dwa pierścienie fortów, między fortami widoczne drogi fortowe

Źródło: [Królikowski 2013].

i Woli w pasie fortecznym. Wolno było wznosić jedynie budynki drewniane, od południa zaś rozwój zabudowy miejskiej był hamowany przez Mokotowskie Pole Wojenne (ryc. 3). Rosła zatem intensywność zabudowy wewnątrz fortyfikacji i pogarszały się warunki mieszkaniowe; w niektórych rejonach gęstość na 1 ha wynosiła 1500 osób. Tereny, na których dopuszczona była zabudowa obejmowały obszar nieco mniejszy niż współczesne śródmieście Warszawy [Borecka 1974: 8].

Na początku XX w., w wyniku szpiegowskiej akcji Niemców, rozpuszczono w Warszawie plotki o małej przydatności przestarzałych rosyjskich fortyfikacji, które będą łatwe do zdobycia przez wroga; na wszelki wypadek, żeby rzeczywiście Niemcy nie zdobyli rosyjskich fortyfikacji i nie użyli ich dla własnej obrony, Rosjanie na kilka lat przed wojną wysadzili niektóre elementy własnych fortów wokół Warszawy, co w efekcie bardzo ułatwiło w czasie wojny zdobycie miasta przez wojska niemieckie – już w 1916 r. [Gruszecki 1966: 310].

Mimo że wcześniej wielokrotnie, ale bezskutecznie Zarząd Miejski występował do władz okupacyjnych o powiększenie granic administracyjnych Warszawy i włączenie podmiejskich gmin do miasta, dopiero w 1916 r. udało się uzyskać na to zgodę władz niemieckich. Decyzja o włączeniu gmin podmiejskich do miasta nie

była łatwa, ponieważ zobowiązywało to Zarząd Miasta do wyrównywania poziomu inwestycji komunalnych na obszarach wewnątrz i na zewnątrz fortyfikacji<sup>1</sup>.

Dla pełniejszego obrazu trudności, na jakie napotykać musiały poważniejsze prace budowlane na przyłączanych terenach, wymienić należy trudne warunki gruntowe i hydrogeologiczne<sup>2</sup>.

### Sytuacja po odzyskaniu niepodległości

W pierwszych latach po odzyskaniu niepodległości brak było doświadczenia, konkretnych zrealizowanych projektów urbanistycznych, mogących stanowić wzorce, a młodzi architekci mieli bardzo trudną sytuację przejmując spuściznę po zaborach i zdając sobie sprawę jednocześnie z tego, że oczekuje się od nich realizowania nowoczesnej idei.

W dalszym ciągu bardzo żywe były kontakty warszawskiego środowiska architektów z innymi ośrodkami europejskimi, przodującymi w awangardowej myśli urbanistycznej. Przenoszono na grunt polski i popularyzowano, dzięki licznym publikacjom, osiągnięcia w dziedzinie kształtowania nowych zespołów mieszkaniowych w Holandii i Niemczech, wizje urbanistyczne miasta współczesnego Corbusiera i inne nowatorskie idee. Obserwowano również z zainteresowaniem nowe tendencje w urbanistyce radzieckiej.

Ugrupowania „Blok”, a później „Praesens” skupiały architektów i artystów o radykalnych poglądach społecznych, którzy jako cel postawili sobie propagowanie najnowszych nurtów sztuki i architektury europejskiej. Po konkursie na Pałac Ligi Narodów (1927), w którym polscy architekci wyraźnie zaznaczyli swój udział w tym ważnym wydarzeniu międzynarodowym, przesyłając pięć projektów różnych zespołów autorskich Siegfried Giedion zaprosił autorów polskich, którzy byli także członkami awangardowej grupy „Praesens” (S. Syrkusa i J. Szanajcę) do wzięcia udziału w tworzonej organizacji architektów CIAM<sup>3</sup>. W pracach organizacji bezpośredni udział brała również Helena Syrkus i od 1933 r. R. Piotrowski. Walka o nowe idee architektoniczne i urbanistyczne na forum międzynarodowym była znakomitym bodźcem dalszego postępu i poszukiwań nowych rozważań również w Polsce. O celach i charakterze działalności CIAM Syrkus informował stale polskie środowisko architektoniczne, zwłaszcza na łamach wychodzącego wówczas czasopisma „Dom, Osiedle, Mieszkanie” [Guranowska-Gruszecka 2013].

<sup>1</sup> W 1916 r. obszar Warszawy liczył (bez Wisły) 3275 ha, po rozszerzeniu granic 11 483 ha. W okresie międzywojennym dwukrotnie powiększono obszar miasta: w 1930 o teren Bielany (324 ha) i w 1938 o tereny Służewca, Różopola i Marywili (1665 ha).

<sup>2</sup> Były to niesplantowane tereny piaszczyste z wydmami (porosłe lasami, jak np. Koło, o nienajlepszej przydatności budowlanej lub obfite w wodę podskórną (Saska Kępa) i bez odpowiedniego odpływu dla wód deszczowych (część Grochowa, Gocławek, Kępa Gocławska, a także na lewym brzegu: Koło, rejon Al. Żwirki i Wigury. Wisła, wobec braku regulacji jej brzegów zalewała olbrzymie połacie terenu, w tym Port Praski, część Gołędzinowa, Pelcowizny, łąki na Czerniakowie i Siekierkach dochodząc do ul. Czerniakowskiej, na północy Kępę Potocką, północną część Marymontu i Lasku Bielańskiego.

<sup>3</sup> CIAM – Lés Congrès Internationaux d'Architecture Moderne.

## 1. Nowe idee w planach regulacyjnych Warszawy

### Kompleksowe projekty struktury miejskiej

Plan regulacyjny Warszawy powstały w 1916 r., był zbieżny z ówczesnymi kierunkami panującymi w urbanistyce światowej. Podjęto w tym planie próbę rozwiązania projektowego miasta jako całości, uwzględniając jego podstawowe funkcje, jak przemysł, komunikacja i miejskie tereny zieleni. Był to pierwszy plan dla Warszawy, w którym zajęto się nie tylko parcelacją terenów dla fragmentu miasta, ale również świadomym kształtowaniem struktury całego miasta. Podstawową cechą wyróżniającą go od poprzednich jest zasada funkcjonalnej dyspozycji terenu zastosowana w odniesieniu do obszarów dotąd niezagospodarowanych. Nie ustosunkowano się natomiast do funkcji istniejącej zabudowy śródmiejskiej i niektórych rozwijających się już dzielnic, określając przemieszana dotychczas zabudowę przemysłowo-mieszkaniowo-usługową jako „zwartą zabudowę miejską” i w efekcie akceptując stan istniejący. Było to zresztą zgodne z intencjami teoretyków z początków XX w.

Ich projekty dotyczyły raczej budowy miast nowych, a nie przebudowy niezdrowych, zacieśnionych układów istniejących. Proponowanym środkiem do poprawy warunków życia były zwykle utopijne wizje likwidacji istniejących wielkich miast i tworzenie nowych, zapewniających lepsze warunki. Do tego zmierzał Howard; podobną zasadę przyjął Garnier, potem również Corbusier widział w takiej koncepcji uzdrowienie centrum Paryża.

Proponowane w planie regulacyjnym z 1916 r. dzielnice o zabudowie luźnej, poza intensywnie zainwestowanym obszarem centralnym miasta, miały tworzyć enklawy przyciągające ludność w poszukiwaniu lepszych warunków życia. Intensywna rozbudowa Żoliborza i Mokotowa w okresie międzywojennym (również Saskiej Kępy i Ochoty) świadczy o tym, że ten postulat idei Howarda w przypadku Warszawy sprawdził się w praktyce, chociaż nie należy tego traktować jako wynik wyłącznie dekoncentracji obszarów centralnych.

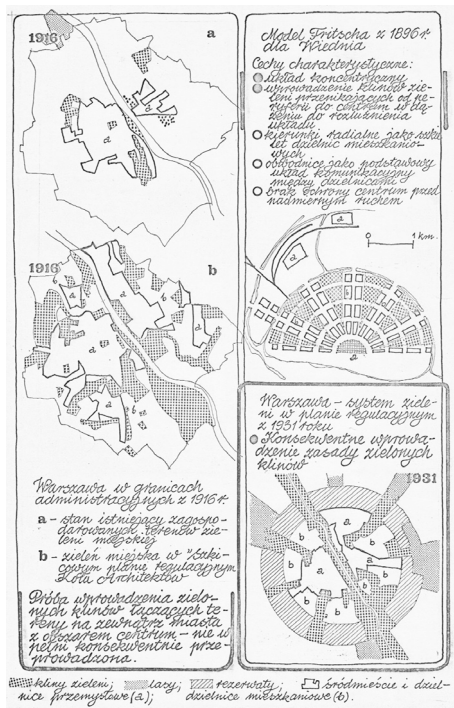
Istotną rolę w zaludnieniu miasta odgrywały m.in. procesy migracyjne ludności z obszaru aglomeracji warszawskiej do rozwijającej się stolicy. Problem ten wymagałby dokładniejszych badań struktury ludności i jej ruchów w obrębie miasta. Niewątpliwie jednak pewne grupy zamożniejszej ludności opuszczały śródmieście w poszukiwaniu lepszych warunków mieszkaniowych i znajdowały je na Saskiej Kępie, czy Żoliborzu, pewne grupy ludności opuszczały śródmieście ze względu na zbyt wysokie czynsze i ta część ludności przenosiła się do dzielnic peryferyjnych, jeszcze nie w pełni wyposażonych w urządzenia komunalne, ale o tańszych mieszkaniach niż w śródmieściu. Nie wpłynęło to jednak radykalnie na rozgęszczenie na obszarze centralnym miasta, ponieważ istniały również tendencje dośrodkowe, uwarunkowane obiektywną atrakcyjnością rejonów śródmiejskich, najlepiej wyposażonych w urządzenia komunalne usługi, co przyciągało niektóre grupy ludności.

Architekci warszawscy niewątpliwie zainspirowali się śmiałymi, radykalnymi projektami Corbusiera – Planem Voisin Paryża. Idea polegała na wyburzeniu części zabudowy śródmiejskiej, by wprowadzić w tym miejscu wolnostojące wieżowce o kształcie krzyży rozmieszczone na terenach zieleni. W planie regulacyjnym Warszawy już w 2 lata później w 1925 roku pojawiła się koncepcja podobnego rozwiązania na terenie bardzo przegęszczonej Dzielnicy Zachodniej (ryc. 4).

Jak uzasadniał Ostrowski [1975] projektowane przez Howarda działki miały zaledwie ok. 235 m<sup>2</sup> i *trudno byłoby w ich obrębie zaspokoić potrzebę kontaktu miasta z naturą, nawet gdyby ogródki przydomowe urządzano jako wspólne ogrody* [Ostrowski 1975]. Howard przywiązywał natomiast znaczną wagę do terenów zieleni publicznej w mieście i terenów zieleni poza miastem. W nich widział możliwości mariażu miasta ze środowiskiem przyrodniczym. Jeżeli pod tym względem doszukiwać się analogii między teoretycznym planem miasta – ogrodu Howarda i pierwszymi planami regulacyjnymi Warszawy, to krystalizująca się w kolejnych planach koncepcja zielonych klinów, wiążących obszary zewnętrzne ze śródmieściem, stwarzała warunki do kontaktów mieszkańców nowych dzielnic i również śródmieścia – z terenami zieleni. Kształtowanie się tego modelu Warszawy przedstawiono na (ryc. 5). Inspiracją musiał też być niewątpliwie wcześniejszy model Fritcha z 1896 r. dla Wiednia.



Ryc. 4. Plan regulacyjny m.st. Warszawy z 1925 r.; wzdłuż trasy N-S po północnej stronie Al. Jerozolimskich – propozycja lokalizacji wieżowców  
 Źródło: [Architektura i Budownictwo 1928: 408].



Ryc. 5. Kształtowanie systemu klinów z zielenią w Warszawie w okresie międzywojennym oraz porównanie modelu warszawskiego z modelem dla Wiednia

Źródło: [Guranowska-Gruszecka 2013].

### Zasada strefowania funkcji miejskich

Od 1916 r. koncepcja rozwoju Warszawy wiązała się ze strefowaniem. Charakterystyczne, że w pierwszych planach regulacyjnych zastosowano tę zasadę np. w odniesieniu do przemysłu i terenów zieleni w sposób mechaniczny, nie w pełni jeszcze zdając sobie sprawę ze skutków jej zastosowania. W planie z lat 1926-1927 zaproponowano przetrzucenie większości, zwłaszcza uciążliwego przemysłu z Woli na prawy brzeg Wisły, biorąc pod uwagę racjonalne przesłanki – przeważające kierunki zachodnich wiatrów. W późniejszych planach (1931) zastosowano konsekwentnie system klinów zieleni pełniących funkcję nawietrzania miasta. Zrezygnowano z tego dopiero na początku XXI w.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 10 października 2006 r.* dopuszczono zabudowę na terenach klinów nawietrzających. Obecnie po ponad 10 latach jedynym w pełni aktywnym klinem pozostała dolina Wisły. Rozważania o poprawie warunków klimatycznych miasta ukierunkowane są w stronę tworzenia nowych powiązań ogólnie dostępnych przestrzeni publicznych z zielenią, ale w przypadkach niemożliwych do wdrożenia takich rozwiązań – z użyciem zielonych dachów, zielonych ścian itp. rozwiązań ratunkowych, poprawiających standard klimatyczny miasta.



Początkowo intuicyjnie dostosowywano struktury miasta do modernistycznych zasad teoretycznych, bez głębszej analizy uwarunkowań lokalnych. Dopiero dalsze studia w latach 20., jak również zapewne publikacja Garniera, w której wyłożył on założenia swojej koncepcji wraz z uzasadnieniem, przyczyniły się do powstania bardziej spójnej merytorycznie, uzasadnionej racjonalnie koncepcji rozwoju Warszawy w początkach lat 30<sup>5</sup>.

Od początku tych prac nad planami regulacyjnymi interesująco przedstawiała się koncepcja ośrodków usługowych w nowej zabudowie mieszkaniowej, tym bardziej, że nie kontynuowano jej w kolejnych planach. Początek koncepcji jednostek mieszkaniowych powiązanych z usługami podstawowymi występował w projekcie miasta przemysłowego Garniera; Howard proponował zasadę wydzielenia hierarchicznie podporządkowanych sobie jednostek różniących się wielkością, która do dziś jest jedną z podstawowych zasad teoretycznych współczesnej urbanistyki. W konsekwencji prowadziło to do zhierarchizowania systemu usług. Sposób lokalizacji ośrodków usługowych w zabudowie, nie przy arteriach komunikacyjnych, ale przy kameralnych placach związanych już z lokalną komunikacją mieszkaniową, w świetle późniejszych realizacji miał wręcz awangardowe cechy. Wycofanie tego pomysłu z późniejszych planów regulacyjnych związane było zapewne z przerzuceniem ciężaru zainteresowań na zagadnienia kształtowania struktury miasta jako całości, a w latach 30. na przebudowę śródmieścia.

### **Komunikacja**

W planie regulacyjnym z 1916 r. wyjątkowego znaczenia nabiera sieć komunikacji (komunikacja kolejowa, kołowa i rzeczna). Proponowano dosyć radykalne i ambitne rozwiązania, również przekształceń sieci komunikacyjnej na obszarze intensywnie zabudowanym. Te śmiałe zamierzenia świadczą o znacznej wyobraźni autorów planu z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych miasta.

Postulat usprawnienia linii kolejowych wysuwany już wcześniej w XIX w. w okresie zaborów, przez wprowadzenie linii średnicowej pod poziomem terenu, był bardzo śmiałym wówczas pomysłem, jeśli zbilansować ogrom prac, który się z tym łączył, w tym: ujednolicenie szerokości torów na lewym i prawym brzegu Wisły, rozbiórkę znacznej liczby istniejących budynków w strefie proponowanego przebiegu linii średnicowej, trudne roboty ziemne (tunel i nasypy) i inżynierskie (wiadukty, most kolejowy). W okresie zaborów władze miejskie uważały tę inwestycję za zbyt kosztowną i mimo że pomysł ten pojawił się już kilkadziesiąt lat wcześniej nie zrealizowano go. W 1916 r. opracowując pierwszą szkicową wersję planu regulacyjnego wprowadzono od razu koncepcję linii średnicowej do planu.

<sup>5</sup> Tony Garnier twórca teoretycznego modelu miasta przemysłowego (1904 r.) odpowiadającego potrzebom ery industrialnej. M.in. [Tony Garnier, *Une Cité Industrielle: Etude pour la construction des villes*, Lyon 1918; <http://www.eduteka.pl/doc/garnier-i-miasto-przemyslowe>].

Już w pierwszym planie regulacyjnym widoczne są dążenia do przebudowy układu komunikacyjnego na zainwestowanym obszarze śródmieścia. Zaproponowano przeprowadzenie trasy N–S, arterii nadwiślańskiej, która stanowiła jedno z ramion zamykających obwodnicę komunikacyjną, przeprowadzoną przez peryferyjne tereny lewobrzeżnej części miasta. Jako drugą arterię zamykającą obwód na praskim brzegu oznaczono w tym planie ul. Targową i jej przedłużenia. W planie występował również czytelny układ promienisty arterii wylotowych z miasta, z zasady doprowadzonych do obwodnicy. Nie zintegrowano natomiast układu komunikacyjnego terenów już zainwestowanych z układem komunikacyjnym terenów rozwojowych miasta. W działaniach projektowych na tych terenach widoczne są jednak załączki konstruowania systemu komunikacyjnego dla całego miasta, z uwzględnieniem przebudowy komunikacji również na obszarach śródmieścia. Do pełnej integracji doprowadziły dalsze studia nad tym problemem w kolejnych planach regulacyjnych w latach 20. [Guranowska-Gruszecka 2013: 31-121].

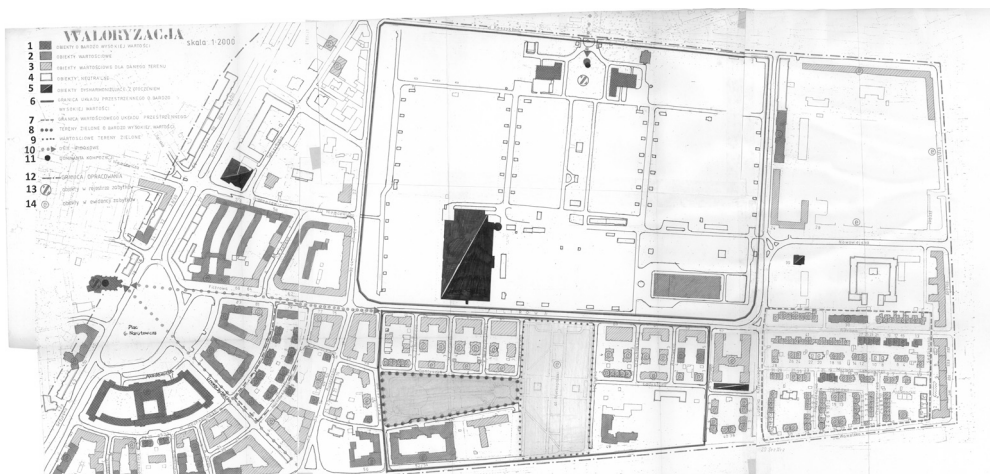
## 2. Przeobrażenia śródmieścia w latach 1916-1927

### Pierwsze osiedla mieszkaniowe

Podstawową potrzebą w pierwszych latach niepodległości było zaspokojenie głodu mieszkaniowego. Warszawa miała olbrzymią siłę przyciągania dla ludzi poszukujących pracy wobec przekształcania się jej z prowincjonalnego ośrodka w miasto o stołecznych funkcjach politycznych, gospodarczych (ośrodek przemysłowy), kulturalnych, i w konsekwencji – miasto o chłonnym rynku pracy.

Na peryferiach terenów śródmiejskich powstało w tych pierwszych latach kilka niewielkich osiedli (na Ochocie – kolonia Lubeckiego i Staszica oraz osiedle Profesorskie przy Górnośląskiej).

Jedną z najwcześniej powstałych na terenach przed I wojną światową położonych poza miastem jest kolonia Lubeckiego. Zajmuje ona obszar ograniczony ulicami: Filtrową, Krzywickiego, Wawelską, Grójecką i placem Narutowicza (ryc. 6). Osiedle złożone jest z luźno pobudowanych domów wielorodzinnych o dość jednolitym charakterze z dużą ilością zieleni (fot. 1, 2). Ulice Maurycego Mochnackiego i Józefa Mianowskiego mają oparty na obwodzie koła przebieg, otaczając pl. Narutowicza, co nadaje wnętrzem ulicznym kameralności (fot. 3). Wschodnia część osiedla oddzielona jest parkiem Wielkopolskim. Plan regulacyjny dla tego terenu oraz pobliskiego osiedla Staszica powstał w 1923 r. Budowa osiedla ruszyła w 1924 r. (autorzy projektów architektonicznych: Antoni Jawornicki, Aleksander Sygietyński, Waclaw Weker i Teofil Wiśniowski). Architektura obiektów z lat 20. miała historyzujący detal na ogół neoklasycystyczny, natomiast z lat 30. była już modernistyczna. Zieleń towarzysząca zabudowie stanowiła układ komponowany całościowo, nie było podziałów, co jak na owe czasy stanowiło w pełni nowoczesne rozwiązanie, widoczne na przedstawianej uprzednio fot. 1. To jed-



Ryc. 6. Kolonia Lubeckiego – współczesny plan osiedla; fragment Wytycznych konserwatorskich dla rejonu placu Narutowicza między ulicami Koszykowa, Grójecką, Wawelską i Al. Niepodległości, plansza waloryzacji z oznaczoną najbardziej wartościową zabudową historyczną oraz z terenem i zabudową stacji filtrów W. Lindleya

[autorzy; Zaciera T., Gruszecka K., Sławatyniec M., Jankowska M., 1986, zlec. Międzyresortowej Komisji ds. Rewaloryzacji Miast i Zespołów Staromiejskich, Warszawa].  
 Źródło: [warszawa.fotopolska.eu, dostęp 07.201].

no z pierwszych nowoczesnych osiedli w Warszawie w latach 30. wykorzystywano jako scenę do planów filmowych [Guranowska-Gruszecka 2013: 99].

W czasie wojny osiedle zostało częściowo zniszczone. Odbudowano je po wojnie w nieco uproszczonej formie. Zespół architektoniczny z zielenią osiedlową i układem urbanistycznym są wpisane do rejestru zabytków od 1993 r. Obecnie zespół mieszkaniowy jest bardzo ceniony na rynku nieruchomości; wspólnoty mieszkaniowe dbają o utrzymywanie tego zespołu w dobrym stanie technicznym.



Fot. 1. Zachodnia część Kolonii Lubeckiego z kolistym wygięciem ulic i dużą ilością zieleni we wnętrzu ulicznym – okres międzywojenny  
 Źródło: [01.2016 BLOG Filtrowa 81, zdjęcie z magazynu „Stolica”].

Fot. 2. Kolonia Lubeckiego. Przykład domu z lat 20. XX w. z neoklasycyzmem  
 Źródło: [z archiwum autorki].

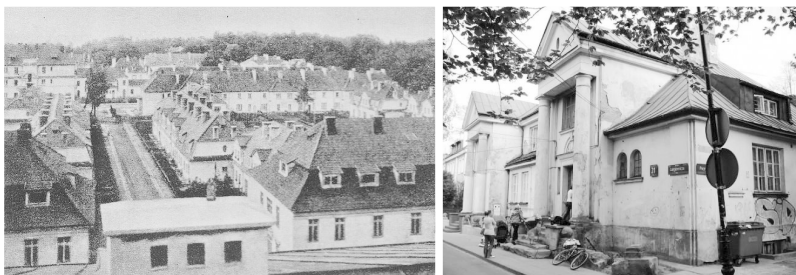
Fot. 3. Kolonia Lubeckiego. Zabudowa modernistyczna, ul. Mochneckiego w r. 1932  
 Źródło: [warszawa.fotopolska.eu, dostęp 07.2017].

Równolegle realizowano w latach 1922-1925 **kolonię Staszica** na terenie między ulicami: Nowowiejską, Al. Niepodległości, Wawelską i Krzywickiego według projektów: A. Dygata, M. Kontkiewicza, A. Paprockiego i J. Referowskiego. W pierwszej kolejności powstały wzdłuż ul. Nowowiejskiej trzy wielorodzinne jednopiętrowe domy, przekryte wysokim dachem z kolejną wbudowaną kondygnacją użytkową (drugim piętrem). Bryły budynków nawiązywały do ukształtowania polskiej architektury barokowej.

Wzdłuż ulic prostopadłych do ul. Nowowiejskiej: Trybunalskiej, Referendowskiej i Sędziowskiej zlokalizowano parterową zabudowę szeregową, z mansardowymi, dachami o ceramicznym przekryciu. Przed każdym z domów wydzielono niewielki ogródek. Wolne tereny pomiędzy domami również wypełniła zieleń (fot. 4). W 1922 r. wytyczono ul. Langiewicza – stanowiącą najważniejszą oś krystalizującą w tej części kolonii. Projektantami domów byli: A. Dygat, K. S. Jakimowicz, M. Kontkiewicz. Domy tu wybudowane nawiązywały formą architektoniczną do polskiego dworu, czyli do tradycji szlacheckiej. W fasadach tych domów pojawiają się zatem portyki z podpartymi kolumnami trójkątnymi szczytami oraz kryte dachówką wysokie dachy (fot. 5). Ostatnim zespołem była zabudowa wzdłuż ul. Filtrowej.

W czasie II wojny światowej spłonęła część kolonii z domami o drewnianej konstrukcji wzdłuż ulic: Trybunalskiej i Referendarskiej i tej części nie odbudowano. Południowa część pozostała i istnieje do dziś.

Obydwie kolonie powstały na terenach dawnego Wojennego Pola Mokotowskiego, które w pierwotnych powojennych planach miało być rozległym terenem parku. Potrzeby sprowokowały władze do zabudowy części tych terenów. Kolonię Lubeckiego zajmowali głównie urzędnicy państwowi, natomiast w kolonii Staszica w czasach jej największej świetności mieszkała wyselekcjonowana inteligencja Warszawy – wiele osób publicznych (architektów, pisarzy, krytyków i publicystów, m.in. kompozytor Witold Lutosławski, prezydenci Warszawy i Rzeczypospolitej Polskiej i inni).



Fot. 4. Widok z góry od ul. Nowowiejskiej na ul. Trybunalską i sąsiednią zabudowę Kolonii Staszica przed 1939 r.

Źródło: [koloniastaszica.waw.pl/historia, dostęp 07.2017].

Fot. 5. Kolonia Staszica – domy z reprezentacyjnymi portykami z podpartymi kolumnami trójkątnymi szczytami – przykład czerpania ze szlacheckiej tradycji budowlanej, ul. Langiewicza 21

Źródło: [Warszawskie Unikaty – Blox. pl, dostęp 07.2017].

W tym pierwszym dziesięcioleciu budowlany ruch mieszkaniowy ominął w zasadzie śródmieście, przenosząc się na przyległe tereny. Inwestycje oparte były na ogół na kapitałach prywatnych, ale obciążały w końcu uzbrojenie terenu.

Było również kilka innych przyczyn, dla których przeobrażenia śródmieścia w tym pierwszym okresie dokonywały się bardzo powoli. Cena gruntu w centrum Warszawy była zawrotnie wysoka jak na owe czasy – ok. 120\$ przed inflacją kryzysową za 1 m<sup>2</sup><sup>6</sup>. Wobec rabunkowej gospodarki gruntami miejskimi w okresie zaborów, miasto dysponowało zaledwie 4% terenu, co uniemożliwiało prowadzenie prac regulacyjnych. Nawet istniejące już ulice należały do prywatnych właścicieli. Cały ruch budowlany opierał się w zasadzie na kredytach państwowych. Realizowano nowe budynki na łatwo dostępnych, wolnych od zabudowy peryferyjnie położonych terenach, m.in. również ze względu na mniejszą cenę nieuźbrojonych działek budowlanych.

### **Trakt Królewski – przywracanie polskiego i stołecznego charakteru głównej osi krystalizacyjnej śródmieścia**

W pierwszych latach po I wojnie światowej nie było warunków do zorganizowania większych akcji inwestycyjnych w stolicy. W latach 1920-1924 nowych gmachów w ogóle nie budowano. Przeobrażenia w śródmieściu dokonywały się pod kątem umacniania ducha polskości. Był to naturalny odruch po 123 latach niewoli. Usuwano najbardziej drażniące budowle i ich elementy związane z okresem zaborów. Rozebrano cerkwie – sobór na Placu Saskim (1924-1926) i cerkiew na Placu Na Rozdrożu (1923) oraz pomnik ku czci generałów wiernych carowi w powstaniu listopadowym.

Drugim nurtem wynikającym z tych samych przesłanek było przywracanie pierwotnego ukształtowania detalu gmachom użytkowanym i przebudowanym w okresie panowania caratu (np. Pałac Staszica, później Zamek Królewski i Pałac Brühla).

Na cele administracyjno-reprezentacyjne dla potrzeb rządu i samorządu miejskiego dokonywano najczęściej adaptacji historycznych gmachów, zazwyczaj za- bytkowych pałaców polskich związanych z okresem najświetniejszego rozwoju Warszawy. Koncentrowały się zwłaszcza w północnej części Traktu Królewskiego – Krakowskiego Przedmieścia.

### **Gmach Sejmu i jego rola w tworzeniu reprezentacyjnej części śródmieścia**

Dążono również do przedłużenia historycznej osi w kierunku południowym przez lokalizację nowych gmachów, głównie w rejonie Placu Na Rozdrożu. Miał tu powstać gmach Sejmu w miejscu istniejącego szpitala Ujazdowskiego przy Placu Na Rozdrożu jako zamknięcie projektowanej reprezentacyjnej osi Alei Sejmowej. Budowa jednak nowego szpitala w innym miejscu trwałaby 10-15 lat. W tej sytuacji podjęto decyzję rozbudowy zaadaptowanego tymczasowo obiektu Instytutu Maryjskiego Wychowania Panien przy ul. Wiejskiej, w którym sejm od 1919 r. obradował. Prace projektowe

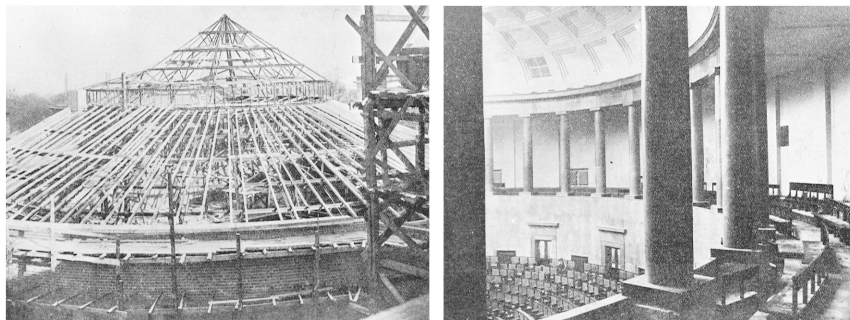
<sup>6</sup> Adolf Ciborowski; dane uzyskane w rozmowie autorki z profesorem na tematy ekonomii zagospodarowywania śródmieścia Warszawy w okresie międzywojennym.

powierzono architektowi K. Skórewiczowi, bez poprzedzenia konkursem, ze względu na nagłą potrzebę szybkiej realizacji (fot. 6).

W latach 1925-1928 rozbudowano gmach o nową salę posiedzeń na półkolistym rzucie oraz Dom Posłów i Senatorów (fot. 7). Później w 1935 r. w miejscu zabudowań Instytutu Maryjskiego, również według projektu Skórewicza zbudowano Hotel Sejmowy. Budynek i jego wyposażenie starano się projektować w sposób oszczędny, uważano bowiem wówczas, że jest to tymczasowa lokalizacja dla tak ważnego gmachu państwowego – do czasu udostępnienia terenów o bardziej reprezentacyjnym usytuowaniu w śródmieściu [*Rozbudowa Sejmu* 1928]. Sejm w tej lokalizacji istnieje do dziś. Okazało się, że „tymczasowy” gmach Sejmu dobrze wrósł w tradycje warszawskiego środowiska i do dziś doskonale odgrywa swą rolę. Jego lokalizacja nieco na uboczu Traktu Królewskiego stała się nawet inspiracją dla koncepcji rozwinięcia właśnie wzdłuż krawędzi Skarpy na jej górnym tarasie większego założenia urbanistycznego dzielnicy rządowej (plan regulacyjny z 1926-1927 i po II wojnie światowej plan sześciolatek 1951-1956) oraz współczesny pasaż kultury na Skarpie.

Podobnie adaptacja pałacyków i domów przy Alei Róż na poselstwa i ambasady rozszerzyła ten obszar, jak też przebudowa tzw. Koszar Litewskich przy ul. Nowowiejskiej między placami Na Rozdrożu i Zbawiciela na Ministerstwo Spraw Wojskowych (1923-1924, Przybylski Cz.) – budynek dziś nieistniejący oraz gmach Ministerstwa Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego wzniesiony przy Al. Szucha (Al. I Armii Wojska Polskiego; 1925-1930, arch. Mączyński Z.) – w czasie okupacji siedziba gestapo.

Na przykładzie tego gmachu oraz zlokalizowanego obok obecnego Ministerstwa Spraw Zagranicznych przeanalizować można kolejną modernistyczną zasadę: rozpoznania właściwości materiałów budowlanych. Tynk na kamienicach XIX-wiecznych uważano za pokrywający wszystkie inne materiały, natomiast architek-



Fot. 6. Żelazna konstrukcja dachowa nad sejmową salą posiedzeń wykonana przez firmę L. Zieleniewski z Krakowa

Źródło: [*Architektura i Budownictwo* 1928: 163].

Fot. 7. Wnętrze gmachu Sejmu, Skórewicz K., Fragment sali poselskiej

Źródło: [*Architektura i Budownictwo* 1928: 168-176].

tura nowoczesna miała pokazywać materiał w jego okazałości i prawdziwej fakturze (tynk z różnymi możliwościami faktury, kamień, szkło, konstrukcje stalowe). W wymienionych gmachach mamy do czynienia z fasadami zarówno podkreślającymi układy konstrukcyjne partii centralnych budynków jak też z wyrazistą fakturą partentów [Dybczyńska-Bułyżko 2010: 231 i in.].

Często w budynkach mieszkalnych używano wykładzin kamiennych lub ceramicznych dla całych fragmentów fasad lub w ogóle jako opracowanie całych fasad (np. kamień naturalny lub cegła klinkierowa).

Całkowicie na uboczu realizowano niezgodnie z planami regulacyjnymi od 1928 r. Ministerstwo Poczt i Telegrafów<sup>7</sup>. Miało ono bowiem stanąć w południowej pierzei Placu Saskiego. Budowa ze względu na kryzys lat 30. przeciągnęła się do 1934 r. Do dziś gmach ten usytuowany jest nieco na uboczu głównych założeń śródmiejskich. Później, w latach 1932-1935 przy Nowogrodzkiej powstał jeszcze jeden monumentalny obiekt – siedziba Akcji Katolickiej Roma (obecna Operetka).

W ciągu pierwszego dziesięciolecia okresu międzywojennego w Warszawie rozwijały się funkcje stołeczne, przybywały liczne gmachy publiczne drogą adaptacji i rozbudowy istniejących budynków lub nowych inwestycji. Był to bardzo ważny okres zdobywania doświadczeń dla szerzej zakrojonych prac urbanistycznych, które z większą skutecznością prowadzono w drugiej połowie lat 30. Wspólnym mianownikiem tych nowych inwestycji była dostępność terenu. Mimo żywiołowości w wyborze lokalizacji, już w pierwszym dziesięcioleciu na terenie śródmieścia zaczęły się dokonywać pozytywne zmiany, zgodne z kierunkami późniejszych przeobrażeń w skali urbanistycznej.

### 3. Żoliborz – wielka nowa dzielnica mieszkaniowa

Budowę nowej dzielnicy nazywanej Żoliborzem rozpoczęto od opracowania szczegółowego planu regulacyjnego. Zawierał on wiele cech komponowanego układu urbanistycznego. Sieć ulic była zhierarchizowana, wyróżniały się szersze, ważniejsze ulice promieniście zbiegające się na pl. Wilsona (w okresie międzywojennym pl. Żeromskiego). Poszczególne kliny planowanej zabudowy były połączone szeroką aleją z obustronnymi szpalerami drzew. W zespołach (koloniach) zabudowy mieszkaniowej wydzielano place i skwery tworzące wspólne przestrzenie publiczne. Wiele z tych przestrzeni również miało charakter wnętrza urbanistycznych świadomie komponowanych (ryc. 7).

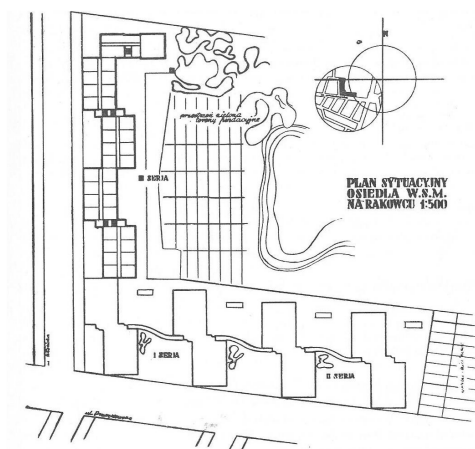
Na terenach zabudowy wielorodzinnej bardzo konsekwentnie przeprowadzono segregację ruchu, tj. wydzielono wnętrza blokowe dla rekreacji mieszkańców, natomiast przeniesiono na ulice okalające kwartały komunikację kołową. W latach 20. XX w. była to nowa zasada. Podobnie wprowadzenie terenów wspólnej zieleni do wnętrza kwartałów było nowoczesnym rozwiązaniem [Guranowska-Gruszecka, Boguszewski 2006].

<sup>7</sup> Autorzy: Paterman J., Sadłowski i Radłowski W., konstrukcja – Bryła St.



Ryc. 7. Plan zabudowy Żoliborza ok. 1925 r.  
 Źródło: [Gruszecka, Boguszewski 2006, zał. nr 1, materiały historyczne].

Można przyjąć, że projektanci i realizatorzy tych osiedli uważali za oczywistą potrzebę uzupełniania zabudowy o taką infrastrukturę społeczną [ibidem].



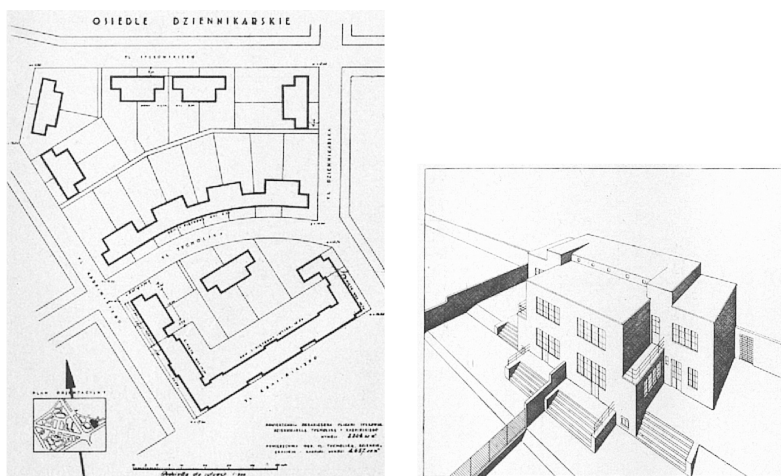
Ryc. 8. Plan sytuacyjny osiedla WSM na Rakowcu w Warszawie. Budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o układzie korytarzowym i małych mieszkaniach. Projekt oprac. przez zespół architektów Praesens  
 Źródło: [Syrekus 1984: 168].

Eksperymentowano również w projektowaniu układu funkcjonalnego przedszkoli. J. Jankowska – autorka projektów przedszkoli na osiedlu WSM na Żoliborzu przed opracowaniem, konsultowała ukształtowanie przedszkola z lekarzami, w celu wprowadzenia odpowiednich zasad higienicznych. Wydzielenie w obiekcie trzech oddziałów stało się po 1945 r. zaakceptowanym kierunkiem projektowym i doprowadziło do stworzenia normatywów dla przedszkoli.

Istotną cechą tych inwestycji mieszkaniowych na Żoliborzu jest równoległa z budową mieszkań realizacja pomieszczeń i oddzielnych budynków usługowo-handlowych, jak np.: przedszkole, kuchnia mleczna, poradnia zdrowia, biblioteka, sklepy spółdzielcze, pralnie, ośrodek ogrodniczy itp.

Standard mieszkań w koloniach WSM na Żoliborzu był wyższy niż np. na terenie osiedli robotniczych na Rakowcu. Tutaj mieszkania składały się na ogół z dwóch lub z jednego pokoju, kuchni i własnych węzłów sanitarnych (ryc. 8). Ponadto stosowano klatkowe układy sekcji mieszkaniowych w budynku, gdzie z jednej klatki dostępne były 4 mieszkania. Nie przestrzegano natomiast tak restrykcyjnie usytuowania budynku w stosunku do kierunków świata, ponieważ punkt ciężkości zainteresowań przeniósł się na kształtowanie całej dzielnicy oraz komponowanie przestrzeni publicznych i kwartałów zabudowy poprzez obiekty z natury rzeczy o różnym usytuowaniu.





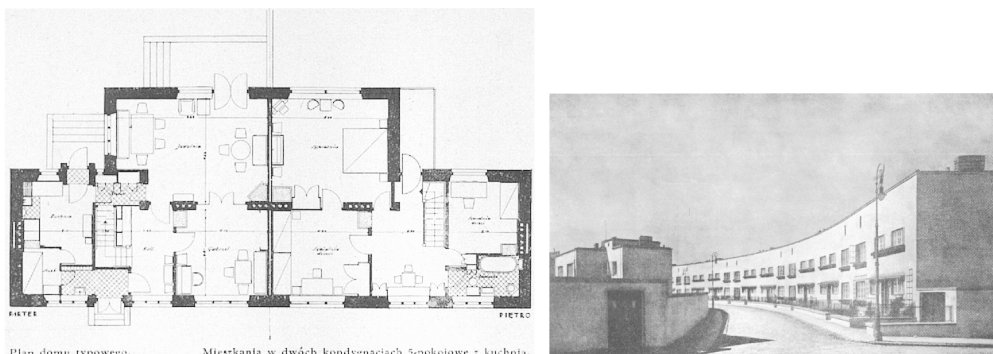
Ryc. 9. Projekt rozplanowania Osiedla Dziennikarskiego na Żoliborzu 1928-29

Ryc. 10. Minimalistyczne rozwiązanie zabudowy bliźniaczej z płaskim dachem na terenie Żoliborza Dziennikarskiego w Warszawie 1928-29

Źródło: [Gruszecka, Boguszewski 2006, zał. nr 1, materiały historyczne] (ryc. 9-12).

W miarę napływu środków finansowych Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa zakupywała tereny sukcesywnie, mniejszymi kawałkami. W ciągu roku budowano przeciętnie po jednej kolonii czyli kilkaset mieszkań. W przestrzeni zaznaczało się to różnorodnością stylistyczną architektury domów, co najlepiej widać na terenie osiedla tzw. Żoliborza Dziennikarskiego – położonego po północnej stronie pl. Wilsona. W 2007 r. zespół pod kierunkiem Krystyny Gruszeckiej opracowywał Wytyczne konserwatorskie na zlecenie Stołecznego Konserwatora Zabytków jako materiał wyjściowy do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Na terenie całości zespołu zachowała się kompozycja rozplanowania, utrwalona w sieci ulicznej i parcelacji (ryc. 9). Zabudowa tego zespołu daje prawie pełen przegląd różnych trendów w kształtowaniu architektury mieszkaniowej w latach 20. i 30. (m.in. ryc. 10, 11). Zdarza się przy tym, że na sąsiednich ulicach istnieją domy jednorodzinne o skrajnie różnych stylistycznie rozwiązaniach.

Znajdujemy tam domy jednorodzinne inspirowane zabudową o wysokich dachach kształtowanych jak w zabudowie wiejskiej na wschodnich kresach Polski (Wołyń, Litwa). Tuż obok minimalistyczna w formie zabudowa szeregowa z kształtowaną po łuku linią zabudowy (ryc. 12, fot. 8-10). Od frontu w parterach rytmiczne wejścia przez małe ogródki, nad nimi pionowa ściana z monotonnym wręcz, rytmem niewielkich prostokątnych okien. W rozwiązaniach wnętrz była to strefa garderoby, WC, łazienki, kuchni i innych gospodarczych powierzchni w mieszkaniu. Zgodnie z modernistycznymi zasadami domy te mają płaski dach. Od strony wnętrza kwartałów od ogródków na pierwszym piętrze tarasy, a w cofniętym parterze otwory okienne i drzwiowe już normalnej wielkości.

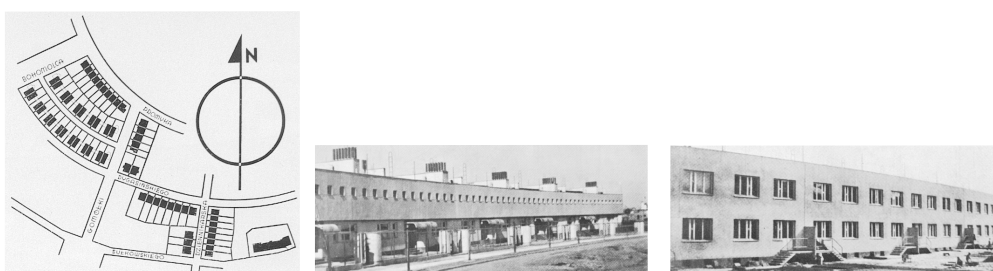


Ryc. 11. Rzut domów w zabudowie bliźniaczej na Żoliborzu Dziennikarskim 1928-29  
 Fot. 8. Ulica Koźmiana . Zabudowa szeregowa Żoliborza Dziennikarskiego  
 Źródło: [Gruszecka, Boguszewski 2006, zał. nr 1, materiały historyczne], (fot. 8-10).

Rozwiązania te niewątpliwie inspirowane były ideami francuskimi Le Corbusiera, który wyznawał 5 zasad kształtowania nowoczesnej architektury mieszkaniowej:

- wolny plan – ściany kurtynowe,
- unikanie symetrii,
- płaski dach z tarasem,
- duże szerokie okna wpuszczające do pomieszczeń dużo światła,
- mało niszczące przyrodę posadowienie na słupach.

Uważał ponadto, że architektura jest sztuką, w odróżnieniu np. od przedstawicieli Bauhausu w Niemczech – szkoły rzemiosł i architektury. Po przejęciu władzy przez nazistów w Niemczech polskie środowisko zajmujące się zabudową mieszkaniową ściślej związało się ze środowiskiem CIAM (od 1928 r.) i częstsze kontakty były z Francją. Wielu architektów dążyło do sprawdzenia na własnym gruncie zasad Corbusiera. Przykładem takiego stylu projektowania jest pochodząca z lat 1927-29 willa własna autorstwa Barbary i Stanisława Brukalskich powstała przy ul. Niegolewskiego 8 na Żoliborzu Urzędniczym – obiekt dziś objęty rejestrem konserwatora miejskiego jako zabytkowy (fot. 11). Spełnia dokładnie prawie wszystkie punkty cor-



Ryc. 12. Plan osiedla ZUS na Żoliborzu 1934-35

Fot. 9. Dom szeregowy z osiedla ZUS 1934-35 Widok od frontu od ul. Promyka

Fot. 10. Widok modernistycznego domu szeregowego przy ul. Promyka 1934-35 od strony ogrodu

busierowskich zasad projektowania. Reprezentował zdecydowanie styl modernistyczny w nawiązaniu do 5 zasad Corbusiera: proste formy, uwolniony częściowo parter i charakterystyczne tarasy na dachu.

Szerokie wieloskrzydłowe okna, przeszklone pionowe klatki schodowe pojawiają się w różnych odmianach w domach jednorodzinnych osiedla Dziennikarskiego, podobnie domy szeregowe, czasem bliźniaczo połączone. W strefie dachu w kilkunastu przypadkach występują przeszklone pomieszczenia połączone z rozległymi tarasami. Duch modernizmu, który dominuje w zabudowie przy większości ulic jednak czasem znika przy niektórych uliczkach, gdzie powstała zabudowa nawiązująca do miejskiej 2-kondygnacyjnej zabudowy z około 1800 r.

Dla architektury warszawskiej charakterystyczne jest pomijanie wzorców z XIX w. kiedy to miasto było w rękach zaborców i odnoszenie się zwykle do przykładów architektury XVIII-wiecznej, kiedy Rzeczypospolita Polska była w rozkwicie. Dotyczy to nie tylko trendów z okresu międzywojennego, ale również np. okresu po II wojnie światowej. Odbudowa po zniszczeniach wojennych Starego Miasta, a zwłaszcza tzw. Traktu Królewskiego, czyli połączonych ze Starym Miastem Krakowskiego Przedmieścia i ul. Nowy Świat zdecydowanie odnosi wzorce do XVIII w. Z dużym pietyzmem przywrócono stan sprzed 150 lat, pomijając XIX-wieczne uzupełnienia i przebudowy.



Fot. 11. Dom własny Barbary i Stanisława Brukalskich przy ul. Niegolewskiego 8 na Żoliborzu w Warszawie spełniający zasady architektury modernistycznej Le Corbusiera  
 Źródło: [warszawskieunikaty.blox.pl/2013/11/willa-Brukalskich].

#### **4. Powrót do naprawy sytuacji mieszkaniowej, diagnoza stanu zasobów mieszkaniowych, powołanie Towarzystwa Osiedli Robotniczych**

Po pierwszych doświadczeniach realizacyjnych okresu międzywojennego poglądy, że idea miasta-ogrodu Howarda jest lekarstwem na chaotyczne rozplanowanie i zabudowania miast przestały wystarczać. Poszukiwano forum dla rozwiązywania sprawy mieszkaniowej najpierw w Stałym Komitecie Tanich Mieszkań (Comité Permanent pour l'habitation á Bon Marché) w czasie kongresów w Londynie, Hadze i Wiedniu, potem w niezależnej sekcji Międzynarodowego Związku Reformatorów Kwestii Mieszkaniowej na dwóch kongresach: w 1926 r. w Wiedniu i w 1927 r. w Luksemburgu. Związek zorganizowano przy Federacji Planowania Miast i Ogrodów (International Garden Cities and Town Planning Association). Ostatecznie kiedy w 1928 r. nie można było włączyć związku do federacji, utworzono niezależny ośro-

dek – Międzynarodowy Związek do Spraw Mieszkaniowych, który ukonstytuował się we Frankfurcie n/Menem.

We wszystkich tych kongresach środowisko warszawskie brało czynny udział. Polskę reprezentowali delegaci Ministerstwa Spraw Wewnętrznych oraz wybitni działacze samorządowi, związkowi i mieszkaniowi. Przyłączyły się do związku takie organizacje, jak Towarzystwo Urbanistów Polskich, Związek Miast Polskich i in. Podjęto się wówczas zorganizowania Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej i obietnica ta została zrealizowana.

Warszawscy architekci z grupy Preasens bardzo aktywnie uczestniczyli w pracach związanych z kolejnymi kongresami CIAM. Przygotowania do właściwego zaprezentowania polskiego stanowiska w diskutowanych w tych kongresach tematach konsolidowały środowisko warszawskie wokół problematyki miasta funkcjonalnego. W 1930 r. przygotowywano się do III kongresu, który odbył się w Brukseli. Poprzedziły ten kongres liczne wydarzenia. W ramach wystawy zatytułowanej „mieszkanie najmniejsze” zaprezentowano ponad 100 rzutów takich mieszkań projektowanych przez najwybitniejszych architektów CIAM<sup>8</sup>. Dołączono do tej wystawy również polskie projekty, wyłonione w drodze konkursu [Syrkus 1933].

Rozpoczęto naukowe wręcz badania sytuacji rynkowej, ankietyzację wśród mieszkańców, zatem bardzo szczegółowe rozpoznanie sytuacji mieszkaniowej. Z badań tych w Warszawie wyłoniła się tragiczna wręcz sytuacja mieszkaniowa wielu grup społecznych o niższym i średnim wykształceniu – proletariatu warszawskiego. Spis ludności w 1921 r. ujawnił dość powszechne zjawisko bezdomności i istnienie wielu tzw. schronisk, czy noclegowni. Wśród istniejących mieszkań w Warszawie zarejestrowano 36% mieszkań jednoizbowych, wykazano w ankiecie średnio 45,3 łóżek na 100 osób [Syrkus 1984: 164].

Wnioski z tych badań udokumentowały, że mimo olbrzymiego zrywu w budownictwie w pierwszym powojennym dziesięcioleciu nie poprawiła się sytuacja mieszkaniowa ogromnej większości proletariatu pracującego w warszawskich zakładach przemysłowych. Problem leżał w wysokości czynszu, który przewyższał możliwości opłat dla przeciętnej rodziny robotniczej.

Ocena tej sytuacji została zawarta w memoriale Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej i w 1933 r. złożona przez Tadeusza Tołwińskiego, jednego z czołowych urbanistów w Warszawie międzywojennej na ręce prezesa Rady Ministrów.

Diagnoza doprowadziła do następujących wniosków:

- konieczna natychmiastowa akcja budowy mieszkań najtańszych, odpowiadających przeciętnej możliwości płatniczej ogółu robotników;
- osiedla robotnicze muszą być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę społeczną: szkoły, zieleń, urządzenia do wypoczynku, urządzenia sportowe;

<sup>8</sup> W tym: J. Franka i A. Helwiga z Austrii, V. Bourgeois z Belgii, Le Corbusiera i P. Jeannereta, A. Laurcat z Francji, J.J.P. Ouda z Niderlandów, W. Gropiusa, E. Maya W. Stuttego, G. Schutte-Lichotzką oraz F. Schustra z Niemiec, H. Bernoulliego i H. Schmidta ze Szwajcarii, S. Markeliusa ze Szwecji.

- obniżenie czynszu przez: obniżenie kosztów budowy, kosztów obsługi kredytów na finansowanie budownictwa mieszkań dla robotników;
- stosowanie modelu mieszkań w domach zbiorowych;
- wyposażenie tych domów w urządzenia higieniczne, ale w uproszczonej formie (wspólne łazienki, pralnie *etc.*);
- pomoc kredytowa państwa w 90-100% kosztów budowy i terenu (spłata roczna 2%);
- maksymalna powierzchnia mieszkania 36 m<sup>2</sup>
- powołanie ogólnopolskiej instytucji nie nastawionej na zysk (spółdzielnie, fundacje, stowarzyszenia).

W 1934 r. powstało TOR, tj. Towarzystwo Osiedli Robotniczych powołane do realizacji zadań państwa w dziedzinie mieszkań społecznie najpotrzebniejszych [Syrkus 1984: 166 i n.]. Realizacja odbiegała od marzeń. Uzyskiwano co roku kredyty na ok. 2000 mieszkań, co było ok. 7 razy za mało w stosunku do programu opracowanego przez TOR na najbliższe 20-lecie, w którym zakładano likwidację przynajmniej największej nędzy mieszkaniowej. Warto jednak przeanalizować, jak wyglądały realizacje tych skromnych obiektów i osiedli, ponieważ mają one wiele atrybutów uwzględniających społeczny program dobrego miejsca zamieszkania, charakteryzując się nowoczesną, prostą formą i funkcjonalnością charakterystyczną dla rozwiązań tamtych czasów, ale i w wielu osiedlach powstałych po II wojnie światowej.

### **Idea minimalnego mieszkania**

Wzorcowym i pokazowym osiedlem Towarzystwa Osiedli Robotniczych było wybudowane w okresie międzywojennym osiedle na Kole im. Stefana Żeromskiego. Składało się ono z ok. tysiąca mieszkań półtora i dwuizbowych, które były rozlokowane w dziewiętnastu trzykondygnacyjnych budynkach. Mieszkania były wyposażone w szafę – spiżarnię, wc, oraz instalacje: wodociągową, elektryczną i gazową. Ich wielkość mieściła się w granicach między 29-36 m<sup>2</sup>. To skromne wyposażenie indywidualnych mieszkań było uzupełnione o zbiorowe urządzenia gospodarczo-sanitarne. Były one zgrupowane na każdym piętrze w oddzielnych pomieszczeniach, w tym: łazienki jedna na 9-12 mieszkań oraz pralnie z suszarniami – jedna na 6-9 mieszkań. Były to budynki mieszkalne wielorodzinne typu galeriowego z otwartą galerią i podobnie zewnętrznymi klatkami schodowymi [Guranowska-Gruszecka 2013].

Polscy architekci brali czynny udział w organizacjach zajmujących się naprawą sytuacji mieszkaniowej w miastach Europy, od początku brali udział w pracach CIAM. W czasie III kongresu CIAM w Brukseli w listopadzie 1930 r. prezentowali jako przykład projekt osiedla WSM na Rakowcu (przy zbiegu ulic: Wiślickiej i Pruszkowskiej). Struktura zawodowa tego osiedla była oczywiście różna od struktury osiedli na Żoliborzu, gdzie wśród mieszkańców dominowali pracownicy umysłowi. Osiedle na Rakowcu przeznaczone było dla robotników z okolicznych zakładów pracy oraz pracowników budowlanych (murarze, cieśle, ślusarze, monterzy itp.). Tuż przed

wybuchem II wojny światowej w 1939 r. podjęto tam decyzję o zorganizowaniu i realizacji terenów sportowych dla osiedla [Syrkus 1984: 168].

Pod koniec lat 30. XX w. autorzy z grupy Praesens biorący udział w tych działaniach mieli świadomość, że nie wolno im przekroczyć komornego, odpowiadającego możliwościom płatniczym przyszłych lokatorów. Wiedzieli też, że w stosunku do osiedla żoliborskiego kolonia na Rakowcu będzie pod względem wygód krokiem wstecz, ale założyli, że stworzą naprawdę tanie mieszkania robotnicze, usuwając konieczność podnajmowania lokali, co w efekcie będzie wielkim krokiem naprzód. Mieszkania na Rakowcu zaprojektowano dla 300 rodzin robotniczych, zatrudnionych w okolicznych fabrykach.

Z pełną świadomością wprowadzono system korytarzowy budynków mieszkalnych biorąc pod uwagę niewielkie powierzchnie użytkowe mieszkań. Jeden pion komunikacyjny na każdym piętrze obsługiwał 16 mieszkań, przy czym przełamano go dla lepszego nasłonecznienia i przewietrzania w połowie, przesuwając o głębokość mieszkania. Były to zatem bardzo proste, funkcjonalne i ekonomiczne układy obiektów mieszkaniowych. Standardowo nie przekraczano trzech kondygnacji wysokości [*ibidem*: 168].

### **Aspekty społeczne minimalistycznych osiedli robotniczych**

Niedobór powierzchni mieszkaniowych był rekompensowany na omówionych tu osiedlach wzniesieniem dodatkowych obiektów wspólnych dla mieszkańców. Równocześnie z obiektami mieszkalnymi wzniesiono Dom Społeczny, podobnie jak w innych osiedlach np. Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej WSM „Szkłane Domy” oraz korzystając z doświadczeń Robotniczego Towarzystwa Przyjaciół Dzieci RTPD. Opiekę, nad małymi dziećmi oferowała tam poradnia, ośrodek zdrowia, ośrodek dożywiania dzieci nazywany „Kropla Mleka” i przedszkole. Starsze dzieci i młodzież miały w dyspozycji świetlicę, gdzie pod opieką pedagogów mogły odraabiać lekcje, bawić się, albo zajmować się np. majsterkowaniem w różnego rodzaju warsztatach. Mogły też grać lub ćwiczyć na boiskach sportowych. Do wykorzystania była też zlokalizowana w Domu Społecznym biblioteka i czytelnia.

Ponadto mieściły się tam także czytelnie i wypożyczalnie książek i czasopism dla dorosłych, sale zebrań, lokale spółdzielni lokatorskiej, dla różnych komisji, poradni pedagogicznej itp. Była to wzorcowa struktura odpowiadająca głoszonemu przez architektów – twórców osiedla ideom prowadzenia akcji społeczno-wychowawczej wśród mieszkańców.

Dopełnienie stanowiła szkoła podstawowa z terenem sportowym oraz sklep, magazyny i inne urządzenia gospodarcze, które uzupełniały sieć obsługi osiedla.

Opisany wzorzec osiedla był zastosowaniem w praktyce licznych wręcz naukowych badań wykonywanych w Polsce w celu zaprezentowania ich na kolejnych kongresach CIAM. Nie oznacza to, że wszystkie osiedla miały taki wzorcowy program. Założeniem i misją ówczesnych młodych modernistów w Warszawie były egalitarne

cele stworzenia dla wszystkich podobnych możliwości zamieszkania, w tym również dla robotników [Syrkus 1976: 94 i n.].

Idee te przerodziły się po II wojnie światowej w koncepcje tzw. jednostki sąsiedzkiej, dla której wyznacznikiem wielkości była szkoła podstawowa.

## 5. Realizacje w otoczeniu Pola Mokotowskiego

### Dzielnica wyższych uczelni – Quartier Latin

Po zachodniej stronie ul. Grójeckiej w 1911 r. zaczęto wznosić neoromański kościół św. Jakuba – dzieło Oskara Sosnowskiego, który stanął przy przyszłym placu (kościół realizowano przez wiele lat). Plac wytyczono w początkach okresu międzywojennego. Jego obecne geometryczne ukształtowanie widoczne jest na planie regulacyjnym już w 1925 r.; we wcześniejszym planie z 1916 r. proponowano inne rozwiązanie. Plac Narutowicza wytyczony był na rzucie półkola z rozchodzącymi się promieniście ulicami (obecnie: Filtrowa, Uniwersytecka, Barska, Słupecka i Grójecka).

Po 1926 r. rozpoczęto tu budowę rozległego ośmiopiętrowego Domu Akademickiego według projektu T. Tołłoczko. Był to jeden z gmachów nowej dzielnicy wyższych uczelni. Atrakcyjność terenów zieleni Pola Mokotowskiego spowodowała znaczne przesunięcie strefy funkcji stołecznych i ogólnomiejskich w kierunku południowo-zachodnim w stosunku do ich rozmieszczenia przed I wojną światową.

Plac Narutowicza nie uzyskał jednak oprawy architektonicznej tworzącej zamierzoną kompozycję. Na tyłach Domu Akademickiego natomiast wprowadzono zarówno zabudowę wielorodzinną, charakteryzującą się pierwotnie wspólną zielenią wewnątrz kwartałów i wzdłuż ulic, jak i domy jednorodzinne na działkach. O ile Dom Akademicki reprezentuje nurt modernistyczny, to w architekturze mieszkaniowej, zwłaszcza jednorodzinnej zauważalny jest romantyzm w nawiązaniu do zabudowy wiejskiej, a przez każdorazowo wyróżnianie środkowej części w postaci ganku, zadaszania, czy wybudowy nawiązanie do szlacheckiej tradycji dworskiej. W Polsce tradycje mieszczańskie dotyczą właśnie okresu obcych zaborów, więc nie są to chętnie przyjmowane wzory inspiracji. Natomiast do okresów wcześniejszych Polski szlacheckiej podchodzi się z większym sentymentem [Zaciera, Gruszecka 1986].

Pole Mokotowskie służyło w okresie zaborów jako teren ćwiczeń wojskowych; w części terenów przylegających do dawnych granic administracyjnych miasta stały baraki koszar. Od końca XIX w. urządzone były również na tym terenie zabawy ludowe.

Po włączeniu Pola Mokotowskiego w granice administracyjne Warszawy, otoczenie Pola stało się jednym z najbardziej atrakcyjnych terenów budowlanych w mieście, tym bardziej, że miał tu powstać rozległy park miejski i stopniowo likwidowano dawne funkcje wojskowe.

Już w pierwszych planach regulacyjnych miasta proponowano stworzenie całej dzielnicy wyższych uczelni i instytutów naukowych na wolnych terenach w rejonie



Fot. 12. Szkoła Główna Handlowa - stan obecny, autor: arch. J. Koszczyc Witkiewicz

Fot. 13. SGH Widok z hallu głównego na piramidalne przekrycie dachu

Źródło: [Guranowska-Gruszecka 2013: 98] (fot. 12, 13).

Pola Mokotowskiego. Kiedy po kilku latach przestoju budowlanego, wynikającego z trudnej powojennej sytuacji nastąpił krótki okres wzmożonej działalności inwestycyjnej (1924-1928) w wielu rejonach przy Polu Mokotowskim prawie jednocześnie powstały **zespoły i budynki nowego centrum naukowo-dydaktycznego**.

Jednym z zespołów był kompleks trzech gmachów: Wyższej Szkoły Handlowej, Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego i Instytutu Geologicznego, stanowiący pierwszy etap proponowanego miasteczka uniwersyteckiego, nazywanego przez ówczesnych **Quartier Latin**. Autorem tego zamierzenia był Jan Koszczyc-Witkiewicz. Obiekt ten charakteryzuje się wyrazistą, nieco konstruktywistyczną architekturą, drobnymi detalami ludowymi, szlachetnością i majestatycznym wyrazem formy. Hall gmachu głównego przekryty jest strukturą doświetlającą widoczną z daleka w postaci szklanej piramidy. Naroża budynków zwieńczone są „koronami” stanowiącymi rodzaj attyki. Zdziwiająca efekty w postaci doświetlenia przez boczne ściany uzyskano we wnętrzu budynku biblioteki (fot. 12, 13).

Fot. 14. Ministerstwo Komunikacji  
arch. R. Świerczyńskiego ok. 1935 r.

Źródło: [Architektura i Budownictwo 1928: 362].

Znaczenie inwestycji w tym rejonie przejawiało się w rozpoczęciu aktywnego porządkowania przestrzennego otoczenia południowego odcinka projektowanej trasy N-S. Był to więc również początek realizacji wielkiego założenia komunikacyjno-urbanistycznego. W północnej części zrealizowanego w okresie międzywojennym odcinka trasy N-S przy zbiegu ulic: Chałubińskiego i Koszykowej wzniesiono w 1927-1928 Szkołę Pielęgniarek (obecnie szpital MON) według projektu R. Gutta i obok w 1928 r. zbudowano gmach Ministerstwa Komunikacji autorstwa R. Świerczyńskiego – budynki te tworzyły oprawę przestrzenną trasy (fot. 14).



W latach 1925-1927 powstał Instytut Radowy im. Marii Skłodowskiej-Curie (arch. Z. Wóycicki i T. Zieliński). Autorstwa R. Gutta była Szkoła Nauk Politycznych (obecny Centralny Ośrodek Doskonalenia Kadr Kierowniczych) wzniesiona w latach 1926-1933.

W znacznym oddaleniu w północnej części miasta wzniesiono kompleks AWF (Akademii Wychowania Fizycznego) o zwartej całościowej koncepcji, w ramach której zaprojektowano gmachy uczelni oraz akademików i pomieszczeń towarzyszących. Wzdłuż osi, wytworzonej przez aleję z obustronnie posadzonymi szpalerami drzew dostajemy się do wnętrza zespołu. Dominuje w nim główny obiekt uczelni o modernistycznej formie, charakterystycznej bryle z okrągłymi okienkami. W zieleni dookoła występuje dwukondygnacyjna zabudowa towarzysząca.

## Podsumowanie

Mimo że omówiony okres to zaledwie nieco ponad 20 lat, w Warszawie dokonano wówczas niezwyklego skoku cywilizacyjnego. Z miasta służącego Rosji produkcją przemysłową, Warszawa stała się stolicą niepodległego państwa. Efektywne działania planistyczne, jak i realizacje nowych przedsięwzięć inwestycyjnych pozwoliły na gwałtowny rozwój gospodarczy miasta, unowocześnienie infrastruktury: transportowej, technicznej, instalacyjnej, ale także społecznej. Powiększono ścieśnione, utrudniające życie mieszkańcom, granice administracyjne miasta około trzykrotnie. Pomnożono zasoby mieszkaniowe w postaci wielu komponowanych osiedli przeznaczonych dla różnych grup społecznych, każdorazowo wyposażonych w niezbędne funkcje, towarzyszące usługi oświaty, zdrowia, wyposażone w zielen i funkcje rekreacyjne.

Zrealizowano gmachy użyteczności publicznej niezbędne do pełnienia przez Warszawę funkcji stołecznych państwa polskiego. We wszystkich inwestycjach stosowano nowoczesne rozwiązania, które nie tylko nadążały za nowoczesnymi trendami europejskimi. Architekci i działacze polscy biorąc czynny udział w pracach instytucji międzynarodowych nierzadko antycypowali rozwiązania, które potem stosowano w innych miejscach Europy. Okres ten należy ocenić jako jeden z najbardziej efektywnych dla postępu w kierunku nowoczesności urbanistyki i architektury miasta. Po dziś osiągnięcia z tamtych czasów są szanowane i wysoko oceniane, a zaprezentowane osiedla należą do jednych z najdroższych nieruchomości w mieście, podobnie jak gmachy publiczne z tamtych czasów stale pełniące reprezentacyjne funkcje.

## Literatura

*Architektura i Budownictwo*, zeszyty z lat 1934-1939.

Borecka E., 1974, *Portret Warszawy lat międzywojennych*. Warszawa: 8.

Dybczyńska-Bułyżko A., 2010, *Architektura Warszawy II Rzeczypospolitej*. Oficyna Wyd. Politechniki Warszawskiej, Warszawa.

- Gruszecki A., 1966, *Problem fortyfikacji rosyjskich Warszawy*. Rocznik Warszawski, t. VI, Warszawa: 310.
- Guranowska-Gruszecka K., 2013, *Śródmieście Warszawy w XX wieku*. Wyd. Szkoła Wyższa im. Bogdana Jańskiego, Warszawa.
- Guranowska-Gruszecka K., Boguszewski T., 2006, *Wytyczne konserwatorskie dla Żoliborza Dziennikarskiego w Warszawie*. „Rys historyczny”, Urząd Miasta Stołecznego, Warszawa, Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków, Warszawa: 6-9.
- Ostrowski W., 1975, *Urbanistyka współczesna*. Warszawa.
- Rozbudowa Sejmu w Warszawie*, Architektura i Budownictwo, 1928: 159.
- Syrkus H., 1976, *Ku idei osiedla społecznego*. PWN, Warszawa.
- Syrkus H., 1984, *Spoleczne cele urbanizacji*. PWN, Warszawa.
- Syrkus S., 1933, *Informacje o IV Międzynarodowym Kongresie Architektury Nowoczesnej*. Architektura i Budownictwo: 5-11.
- Zaciera T., Gruszecka K., Sławatyniec M., Jankowska M., 1986, *Wytyczne konserwatorskie dla fragmentów terenów Śródmieścia Funkcjonalnego tj. rejonu Placu Narutowicza pomiędzy ulicami: Koszykową, Grójecką, Wawelską i Al. Niepodległości*. PLansza waloryzacji – fragment opracowania z oznaczona najbardziej wartościową zabudową historyczną oraz z terenami zabudowy Stacji Filtrów W. Lindleya, zlec. Międzyresortowej Komisji ds. Rewaloryzacji Miast i Zespołów Staromiejskich, Warszawa.

**Źródła Internetowe:**

[Eksploratorzy.com.pl, dostęp 06-2013].

Królikowski L., [www.wlochy-podwarszawa.pl dostęp 07-2013].