

Modernistyczna architektura mieszkaniowa na terenach podmiejskich Warszawy.

Jacek Fiedorowicz

Termin „tereny podmiejskie” w przypadku m. st. Warszawy, nie jest jednoznaczny. W okresie przed 1916 r., jako tereny podmiejskie traktowano te tereny, które znajdowały się poza granicami ówczesnego miasta, którego powierzchnia z rzeką Wisłą wynosiła 3.715 ha. Po rozszerzeniu granic w 1916 r., powierzchnia miasta zwiększyła się do 12.100 ha, a następnie w wyniku przeprowadzonej inkorporacji terenów podmiejskich w 1930 r. oraz w 1938 r. obszar miasta powiększył się odpowiednio do 12.468 ha oraz do 14.148 ha¹. Pomimo ich włączenia do miasta, tereny te były dalej nazywane terenami podmiejskimi. W związku z tym nazwiemy je „terenami podmiejskimi włączonymi” do miasta. Poza jego granicami administracyjnymi, znajdowały się też „tereny podmiejskie niewłączone” do miasta w okresie 20-lecia, które inkorporowano po 1945 r. Stąd mamy cały zbiór różnych terenów podmiejskich położonych wokół m. st. Warszawy.

W zabudowie mieszkaniowej Warszawy okresu 20-lecia międzywojennego można wyodrębnić cztery jej główne typy: tradycyjna kamienica „warszawska”, blok budowlany² z zabudową mieszkaniową (blok zabudowy mieszkaniowej lub blok budowlany), wolnostojący dom wielorodzinny oraz podmiejski dom jednorodzinny lub bliźniaczy.

Tradycyjna kamienica jako typ zabudowy miejskiej funkcjonowała dość powszechnie do wybuchu I wojny światowej. W Warszawie przeważały utworzone w XVIII w. parcele budowlane o wymiarach ok. 21 m szerokości i głębokości wahającej się od 30 m do 35 m. Ograniczenia terenowe w rozbudowie miasta, narzucone przez podwójny pierścień obiektów fortecznych, zrealizowanych w drugiej połowie XIX w.

1. Fiedorowicz J. *Wpływ podstołecznych parcelacji okresu międzywojennego na krajobraz podmiejski Warszawy*, XIII Forum Architektury Krajobrazu SGGW, Warszawa 2-4 09.2010 r., [w:] *Horyzonty architektury krajobrazu. Przedmiot architektury krajobrazu*, Wydawnictwo „Wieś Jutra”, Warszawa 2010, str. 49

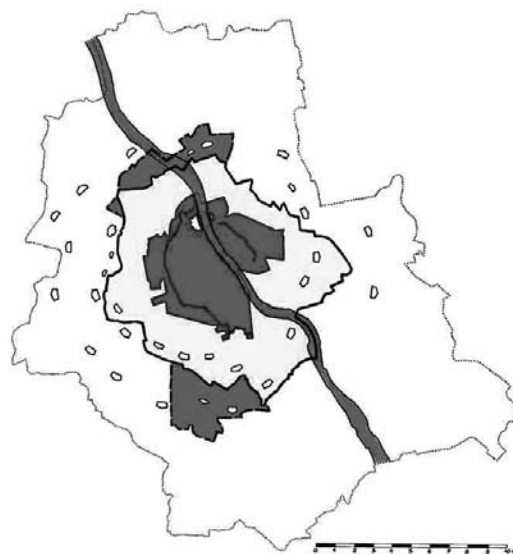
2. Patrz: Drexler I. *Odbudowanie wsi i miast na ziemi naszej*, Wydanie II, Zakład im. Ossolińskich, Lwów 1921, str. 222-228, Kluźniak St., *Urbanizm*, wyd. nakładem autora, Warszawa 1937, str. 209-214 oraz *Podręcznik inżynierski w zakresie inżynierii lądowej i wodnej*, pr. zbior. red. S. Bryła, Lwów 1932, s. 1500-1507

przez Rosjan³ przy jednoczesnym szybkim wzroście zaludnienia spowodowały niezwykłą drożyzną placów budowlanych. W dążeniu do jak największego wyzyskania powierzchni pod zabudowę, ok. 1860 r. krystalizuje się typ kamienicy „warszawskiej”, składającej się z budynku frontowego, dwu oficyn bocznych i oficyny poprzecznej, zamykającej podwórze o wymiarach 9 x 9 m. Dwutraktowy budynek frontowy miał do 13 m głębokości, natomiast jednotraktowe oficyny boczne i tylne po 6 m.

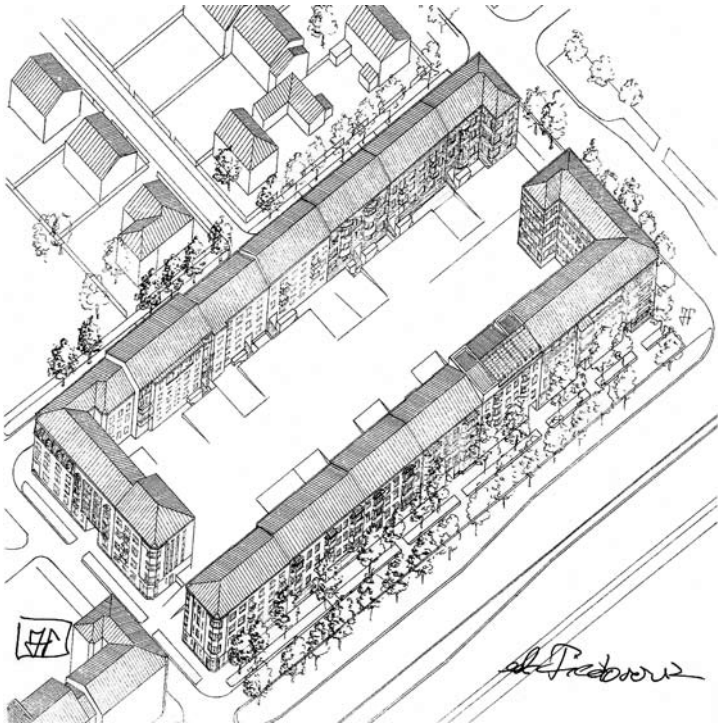
Koncepcja bloku zabudowy mieszkaniowej i wolnostojącego domu wielorodzinnego powstała pod

3. Por.: *Regulacja i zabudowa m. st. Warszawy. Szkic historyczny. Z planem regulacyjnym Warszawy w skali 1:25000 i licznymi rysunkami*, wyd. Magistrat m.st. Warszawy, Dział Regulacji i Pomiarów, Warszawa 1928, str. 12

1. Tereny podmiejskie włączone do m.st. Warszawy w latach 1916-1938 (źródło: opracowanie autora)



- – granice miasta przed 1916 r.
- – tereny włączone do miasta w 1916 r.
- – tereny włączone do miasta w 1930 r.



2. Przykład bloku mieszkaniowego przy ul. Radzywińskiej w Warszawie (źródło: opracowanie autora)

koniec XIX w. jako próba poprawy złych warunków higienicznych oraz drastycznie pogarszającej się jakości życia w miastach i związanej z tym dużej śmiertelności ich mieszkańców. Oba rozwiązania wykształciły się w okresie 20-lecia międzywojennego. Ich ukształtowanie wynikało z zaistniałej możliwości wprowadzenia zabudowy miejskiej na nowe tereny oraz ogromnego zapotrzebowania na tanie mieszkanie dostępne dla rodzin o przeciętnych dochodach oraz spełniające podstawowe wymagania higieniczno-sanitarne i zdrowotne⁴. Natomiast dom jednorodzinny w mieście, to typ zabudowy wykorzystujący ideę miasta-ogrodu, polegający m.in. na próbie zbliżenia miejsca zamieszkania do natury. Na terenach znajdujących się w obrębie miasta jej realizacja osiągała niewielką skalę ze względu na wysokie ceny gruntów, dostępne wyłącznie dla zamożnej części społeczeństwa. Na dużo większą skalę, ideę tę wdrażano poza granicami miasta, w postaci masowej parcelacji gruntów leśnych i rolnych pod zabudowę jednorodziną oraz budownictwo letniskowo-wypoczynkowe⁵.

Przed 1916 r. zabudowa Warszawy, była kształtowana jako zabudowa miasta „zamkniętego”. Najczęściej występującym i najbardziej charakterystycznym wówczas typem zabudowy mieszkaniowej, była tradycyjna kamienica. W latach 1918–1938 zabudowę Warszawy kształtowano w formie miasta „otwartego”, gdzie występowały następujące typy zabudowy mieszkaniowej:

- na terenach podmiejskich w pobliżu strefy śródmiejskiej – blok zabudowy mieszkaniowej,
- w części centralnej „terenów podmiejskich

- włączonych” – dom wielorodzinny,
- w części peryferyjnej „terenów podmiejskich włączonych” – dom jednorodzinny.

Podstawowa zmiana w zagospodarowaniu zabudowy śródmiejskiej polegała na przekształcaniu kwartałów ciasno zabudowanych tradycyjnymi kamienicami (które za jedyną wolną przestrzeń miały podwórka w postaci tzw. „studni”) w kwartały zabudowane bardziej nowoczesnymi i funkcjonalnymi kamienicami zaaranżowanymi w formie bloku zabudowy mieszkaniowej. Główna różnica pomiędzy tradycyjną kamienicą a nowoczesną polegała na odmiennym sposobie podejścia do kształtowania ich układów funkcjonalno-przestrzennych oraz zastosowanych rozwiązań architektoniczno-budowlanych. Tradycyjna kamienica była kształtowana niejako „do wewnątrz” – posiadała trzy ściany ogniowe w ostrej granicy parceli budowlanej. Natomiast kamienicę nowoczesną kształtowano „na zewnątrz”, stosując schemat zabudowy rzędowej prostopadłej lub równoległej do ulicy, zamkniętej zabudową poprzeczną z dwóch stron. Blok zabudowy mieszkaniowej, którego optymalne wymiary (przy proporcji boków jak 1:2) to: 60 m głębokości i 120 m długości, powstawał w wyniku zblokowania kamienic w kwartał zabudowy. Istotą blokowania było takie łączenie kamienic, aby dom do domu przylegał ścianami ogniowymi oraz by co najmniej dwie z czterech zewnętrznych ścian każdego budynku posiadały elewacje. Drugim istotnym elementem było łączenie gruntów poszczególnych nieruchomości kwartału w sposób pozwalający na przekształcenie podwórka tworzonego bloku mieszkaniowego we wspólną otwartą przestrzeń zieleni wewnętrznej.

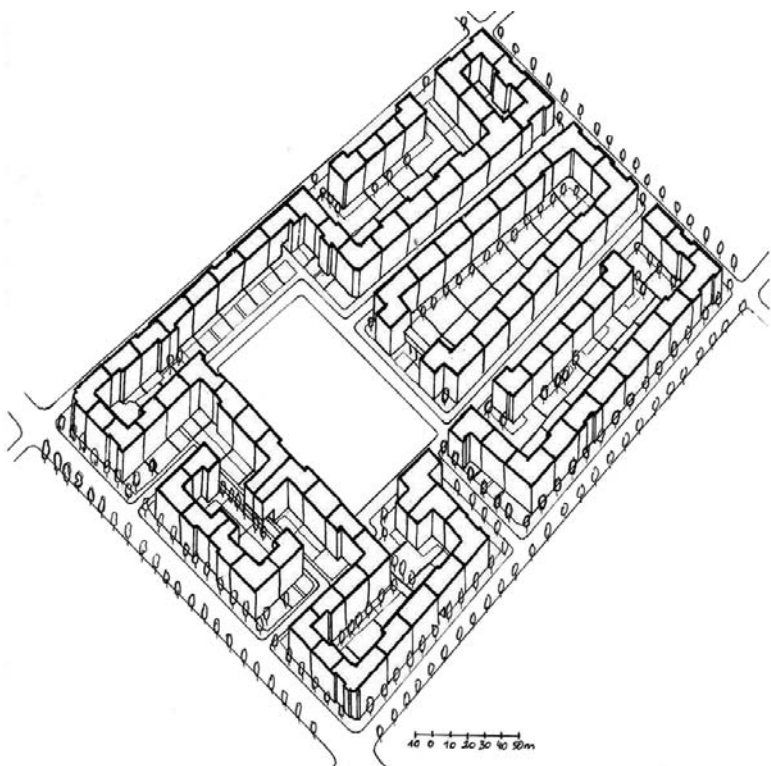
Zblokowanie kamienic pozwoliło wprowadzić do wnętrza zabudowy mieszkaniowej wielokrotnie więcej powietrza i światła niż dotychczas, a co za tym idzie dużej ilości zieleni, która wcześniej w takim miejscu nie miała racji bytu. Oprócz zieleni miejskiej, w postaci parków i skwerów, zieleń została wprowadzona do wnętrza bloku budowlanego. Przy rozplanowywaniu bloków zabudowy mieszkaniowej oprócz schematów przedstawionych powyżej, stosowano również inne sposoby rozmieszczenia zabudowy, a mianowicie:

- zwarty: domy przylegają do siebie ścianami ogniowymi czyli szczytowymi,
- grupowy – kilka domów złączonych w rzędzie,
- luźny – domy są wolnostojące i nie stykają się żadną ścianą,
- mieszany – kombinacja trzech powyższych sposobów – połączenie poszczególnych rodzajów zabudowy w granicach bloku budowlanego

Dla zabudowy zwartej, zlokalizowanej przy głównych arteriach komunikacyjnych, projektowano zabudowę blokową o wysokości 2–5 kondygnacji. Dla pozostałej zabudowy, położonej przy ulicach drugorzędnych lub wewnętrznych, stosowano zabudowę mieszaną wysokości do 4 kondygnacji. Tego typu regulacje gruntowe pod zabudowę blokami mieszkalnymi, powstawały na wszystkich terenach inkorporowanych do miasta w 1916 r. Cechą charakterystyczną tej regulacji jest kształtowanie zabudowy przylegającej

4. Borawski Wł., *Projektowanie budynków mieszkalnych*, Książnica Polska Towarzystwo Nauczycieli Szkół Wyższych, Lwów-Warszawa 1923, s. 17-23 i 35-46

5. *Osiedla i letniska podmiejskie (w okolicach m. stoł. Warszawy)*. Podręcznik dla nabywających parcele, wyd. Dom. Osiedle. Mieszkanie, Warszawa 1931



3. Schemat zabudowy zwartej (źródło: opracowanie autora)

wzdłuż całego obwodu do ulic, lub z jednych stron do ulic, a z innych do szlaków komunikacyjnych, brzegów wód, lasów, ogrodów, cmentarzy, pól, etc. Wewnątrz każdego bloku budowlanego⁶ poszczególne działki łączyły się w jeden „zblokowany” wspólny teren zieleni stanowiący wewnętrzny ogród bloku zabudowy mieszkaniowej.

Typ zabudowy w postaci wielorodzinnych wolnostojących domów mieszkalnych jest wynikiem zastosowania na początku XX w. „zasad nowoczesnej nauki o budowie miast”. Według tych zasad, przy luźnym systemie zabudowy mieszkaniowej bloku budowlanego wzajemna odległość domów wielopiętrowych względem siebie nie powinna być mniejsza niż 10 m, czyli że odległość od granicy parceli sąsiedniej wynosić powinna najmniej 5 m. Jedynie przy budowie małych parterowych domów, można było ze względu na nieznaczące rozmiary i ograniczone środki zredukować wzajemną odległość pomiędzy budynkami do 6 m, zatem 3 m odstępu od granicy sąsiada.

Wymiary bloku budowlanego, przy proporcji jego boków jak 1:2, winny wynosić dla systemu zabudowy zwartej 80 m głębokości i 160 m długości, natomiast dla bloku o luźnym systemie zabudowania 100 m głębokości i 200 m długości. Przy zabudowywaniu większych bloków budowlanych zaczęto ustanawiać w odległości od 14 m do 24 m równoległe do frontowych (ulicznych) linii budowlanych tylne linie zabudowy wewnętrznych bloków, poza które nie wolno było wychodzić z zabudową i gdzie można było zakładać jedynie ogrody. Przy zabudowie bloków budowlanych od strony ulicy stosowano cofnięcia co pewną odległość, załamano frontową linię zabudowy lub ją na przemian

6. Kühnel A., *Zasady budowy miast małych i miasteczek z 136 rysunkami*, Wyd. Polskiego Towarzystwa Politechnicznego we Lwowie, Księgarnia Polska Bernarda Połonieckiego, Lwów 1918., s. 58-81

cofano i wysuwano. Takie sytuowanie domów wielorodzinnych na przylegających do siebie parcelach, umożliwiało tworzenie dość swobodnej zabudowy przy jednoczesnym racjonalnym zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenu, czyniąc zadość wymaganiom dotyczącym warunków higieniczno-sanitarnych i zdrowotnych mieszkań.

Natomiast na peryferiach terenów włączonych do obszaru „Wielkiej Warszawy” oraz w strefie podmiejskiej dominującym typem zabudowy był dom jednorodzinny w formie wolnostojącej lub rzadziej bliźniaczej, służący do zamieszkania całorocznego, a w przypadku osiedli letniskowych sezonowego. Występowały tu dwa typy parcelacji. Pierwszy, to parcelacja państwowa prowadzona przez podmioty publiczne na gruntach Skarbu Państwa, położonych głównie na terenach włączonych do miasta po 1916 r. Zabudowa miała charakter użytkowy, gdyż była przeznaczona dla grupy społecznej związanej z funkcjonowaniem instytucji i organów państwowych. Natomiast drugi typ, to parcelacja prywatna prowadzona przez indywidualnych właścicieli lub powołane w tym celu podmioty gospodarcze. Przy sporządzaniu planów parcelacji gruntów pod zabudowę mieszkaniową zakładano, że nowopowstające osiedla podmiejskie będą funkcjonowały w oparciu o istniejący układ komunikacyjny jako jednostki satelitarne aglomeracji warszawskiej. Powstanie oraz rozwój wielu osiedli podwarszawskich nie byłby możliwy bez kolejek dojazdowych. Skuteczność realizacji poszczególnych parcelacji w dużym stopniu zależała od ich korzystnego położenia względem rozlokowanych wzdłuż linii przystanków kolejowych. Istniało siedem linii kolejek dojazdowych, a mianowicie do: Grodziska (EKD obecnie WKD), do Nowego Miasta przez Grójec, do Góry Kalwarii, do Otwocka, do Jabłonny, do Radzimina i do Modlina⁷.

7. *Planowanie regionalne w Okręgu Warszawskim. Działalność Biura Planowania Regionalnego Okręgu Warszawskiego w okresie 1930-1938*, Sprawozdanie Komisji Regionalnego Planu Zabudowania Okręgu Warszawskiego na 1-sze posiedzenie Komisji w W-wie 06.1938 r., Warszawa 1938, s. 26; *Regulacja i zabudowa m.st. Warszawy. Szkic historyczny. Z planem regulacyjnym Warszawy w skali 1:25000 i licznymi rysunkami*, Magistrat

4. Przykład parcelacji gruntów prywatnych pod zabudowę jednorodzinną – Osiedle Jabłonna-Legionowa (źródło: folder reklamowy z lat 30).





5. Przykłady zabudowy w formie wolnostojących domów wielorodzinnych z lat 30. XX w. na obszarze miasta i terenach podmiejskich Warszawy – Mokotów, Podkowa Leśna, Wola, Wyględów, Popowo (źródło: zdjęcia autora)

Parcelacje podmiejskie były kształtowane w większości przypadków w oparciu o układ prostokątny, polegający na przecinaniu się szeregu ulic równoległych z drugim takim samym szeregiem, pod kątem prostym⁸. W poszczególnych osiedlach starano się również stworzyć centralne miejsce układu w postaci rynku lub kościoła stanowiącego jego dominantę⁹. Jedynym nawiązaniem do idei „miasta-ogrodu” było lokalizowanie wolnostojących domów jednorodzinnych „w zieleni” lub „otoczeniu ogrodowym”.

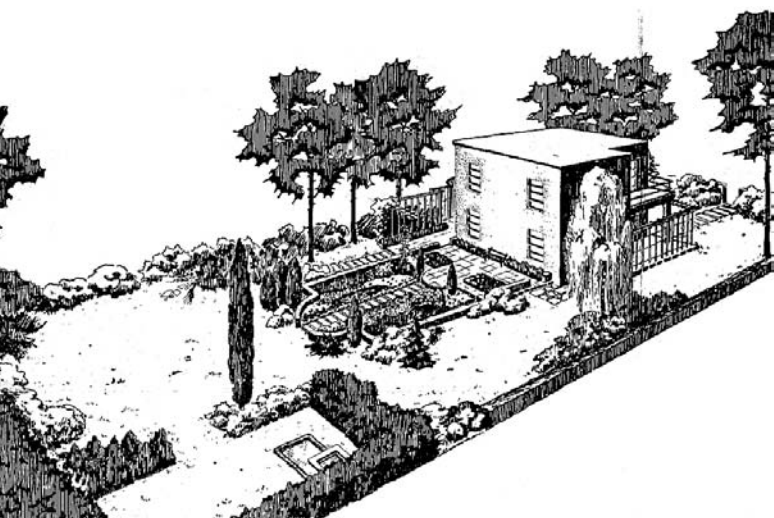
Sposób zabudowy parcelacji podmiejskich położonych wokół m.st. Warszawy wynikał ze stanu i

m. st. Warszawy, Dział Regulacji i Pomiarów, Warszawa 1928, s. 34-36

8. Patrz: Drexler I., *Odbudowanie wsi i miast na ziemi naszej*, Wyd. Zakład im. Ossolińskich, Lwów 1921, s. 65

9. Fiedorowicz J., Fiedorowicz K., *Lesson from the Past. Applicability of Urban Development Concept of a Podlasie Town in Modern Planning Works.*, 38th Congress of International Society of City & Regional Planners, Athens 2002, s. 5-6 oraz Fiedorowicz J., *Wpływ podmiejskich parcelacji budowlanych okresu międzywojennego na rozwój przestrzenny Warszawy*, Ogólnopolska konferencja Doktorantów Wydziałów Architektury, Warszawa, 4-5.11.2011, opublikowany w „Miasto zwarte, miasto rozproszone”, WAPW, Warszawa 2011, s. 69

7. Przykład zabudowy i zagospodarowania działki na terenach podmiejskich (źródło: *Przegląd Ogrodniczy*, Nr 2, Rok XXI, Luty 1938, Lwów).



6. Przykłady zabudowy w formie wolnostojących domów jednorodzinnych, z lat 30. XX w. na obszarze miasta i terenach podmiejskich Warszawy – Czerniaków, Podkowa Leśna, Piaseczno, Wyględów, Mokotów, Rembertów (źródło: zdjęcia autora)

warunków zagospodarowania. Na terenach posiadających kanalizację i wodociąg, gdzie ze względu na wysoką cenę gruntu powierzchnia działek była niewielka, najczęściej występującym typem zabudowy mieszkaniowej był dom wielorodzinny wolnostojący, rzadziej bliźniaczy lub grupowy, wysokości od 2 do 4 kondygnacji z niewielkim ogródkiem lub podwórkiem.

Natomiast na terenach podmiejskich nie posiadających kanalizacji i wodociągów, gdzie większa powierzchnia działek umożliwiała urządzenie własnej studni i ustępu, dominującym typem zabudowy był całoroczny lub sezonowy jednorodzinny dom wolnostojący z ogrodem, wysokości do 2 kondygnacji. Zabudowa bliźniacza lub szeregową praktycznie nie występowała. Rozróżnić można dwa odmienne style zabudowy. Pierwszy, realizowany w latach 20. w oparciu o tradycyjne materiały i rozwiązania, nawiązywał stylistycznie do tradycyjnej architektury polskiej – potocznie nazywany „stylem dworkowym” lub „stylem polskim”¹⁰. Drugi, realizowany w latach 30. jest wynikiem nowoczesnego podejścia do organizacji przestrzeni, stylistycznie odzwierciedla uzależnienie formy od funkcji, prefabrykacji i tektoniki.

Parcelacje podmiejskie m.st. Warszawy z lat 1911-1939, miały silny wpływ na obecny kształt i zagospodarowanie miasta oraz stanowiły ważny czynnik warunkujący jego rozwój. Na obszarze znajdującym się pomiędzy granicami administracyjnymi m.st. Warszawy z 1916 r. i z 1931 r. powstało 49 parcelacji, to jest 8% całego zbioru. Natomiast na obszarze między granicami miasta z 1931 r. i z 2002 r. przeprowadzono 297 parcelacji, co stanowiło 45% zbioru. Z kolei na terenach położonych poza granicami miasta z 2002 r., zlokalizowano 308 parcelacji, czyli 47% całego zbioru. Szacunkowo, ocenia się, że do 1939 r., z całego zbioru 654 parcelacji, sprzedano od 20% do 30% oferowanych działek.

10. Rozbicka M., *Małe mieszkanie z ogrodem w tle w teorii i praktyce popularnego budownictwa mieszkaniowego w międzywojennej Polsce*, Prace Naukowe P.W., Seria Architektura z. 5, Oficyna Wydawnicza P.W., Warszawa 2007, s. 393-401

■ **Część druga**

Problemy ochrony dziedzictwa modernizmu

