

Budownictwo jednorodzinne w Warszawie w latach 1945-1960: podstawy, rozwój i architektura

Single-family housing construction in Warsaw in the years 1945–1960: basis, development, and architecture

Małgorzata Rozbicka

Politechnika Warszawska, Wydział Architektury
Warsaw University of Technology, Faculty of Architecture

Budownictwo jednorodzinne w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Warszawy było w latach 1945-1960 z pewnością zjawiskiem marginesowym. W praktyce stanowiło jednak jedną z istotnych dróg łagodzenia braku mieszkań, którą władze komunistyczne od początku dostrzegały i okazjonalnie wykorzystywały (il. 1), jednak planowo i na szerszą skalę zaczęły rozwijać w Warszawie dopiero po 1952 roku.

Czas odbudowy (1945-1949)

Bezpośrednio po wojnie w nowych warunkach ustrojowych kwestia zakresu partycypacji sektora spółdzielczego i prywatnego w odbudowie i budowie mieszkań, w szczególności na własny użytek, była przez polityczne, jak i fachowe gremia zasadniczo tylko dyskutowana¹. Bardziej konkretnego charakteru rozważania na ten temat nabrały dopiero w okresie przygotowań do realizacji w latach 1947-1949 Trzyletniego Planu Inwestycyjnego dla Warszawy, którego jednym z zasadniczych celów miało być bowiem „podniesienie poziomu życiowego ludności do granic przedwojennych”². Co w warunkach polityczno-legislacyjnych wyznaczonych dekretem z 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy³, a także nie w pełni jeszcze dokonanej nacjonalizacji i centralizacji budownictwa, było możliwe zasadniczo tylko pod warunkiem choćby przejściowego zwiększenia funduszy państwowych o kapitały spółdzielcze i prywatne oraz poszerzenia udziału tych ostatnich w realizacji budów, szkoleniu kadr i produkcji materiałów budowlanych⁴. Chcąc osiągnąć wyznaczony cel władze komunistyczne w 1947 roku musiały zatem przynajmniej częściowo odstąpić od wcześniej obranego kursu.

Przystąpiono do nowelizacji dekretu o remontach i rozbiórkach oraz opracowania dekretu o ulgach

inwestycyjnych i popieraniu budownictwa⁵. Zrezygnowano ze wstępnego opodatkowania kapitałów inwestowanych w budownictwo i ułatwiono wyłączenie domów spod publicznej gospodarki⁶. Uruchomiono też kredyty na remonty i zabezpieczenia, a Biuro Odbudowy Stolicy (BOS) zlecono skatalogowanie społecznie potrzebnych typów zabudowy jednorodzinnej i wykonanie projektów domków dla prywatnych inwestorów chcących skorzystać z ulg przewidzianych w dekreście o popieraniu budownictwa⁷.

O ile w momencie rozpoczęcia w 1947 roku realizacji Planu Trzyletniego nie wszystkie wymienione akty i regulacje były już wprowadzone w życie, o tyle był już przygotowany przez BOS szkic planu general-

5. Ustawa z dn. 3 lipca 1947 o popieraniu budownictwa (Dz. U. nr 52, poz. 270).

6. Por. Andrzejewski Adam, *O roli inicjatywy prywatnej w budownictwie mieszkaniowym*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1948, nr 1-2, s. 26-27 oraz Pogonowski Zdzisław, *Trzyletni plan odbudowy*, „Stolica”, 1947, nr 44, s. 5.

7. Piotrowska Anatołja, *Budownictwo prywatne. Domy typowe*, „Stolica”, 1947, nr 44, s. 5.

1. *Warszawa-Jazdów, osiedle tzw. domków fińskich wybudowane w 1945 roku, stan w 1947 (wg Warszawa. Stolica Polski, SFOS, 1949)*

1. *Warsaw-Jazdów – Housing estate known as the “Finnish Houses,” built in 1945. State in 1947 (as found in Warszawa. Stolica Polsk, SFOS 1949 [Warsaw: The Capital of Poland, SFOS Public Fund for Rebuilding the Capital], 1949)*

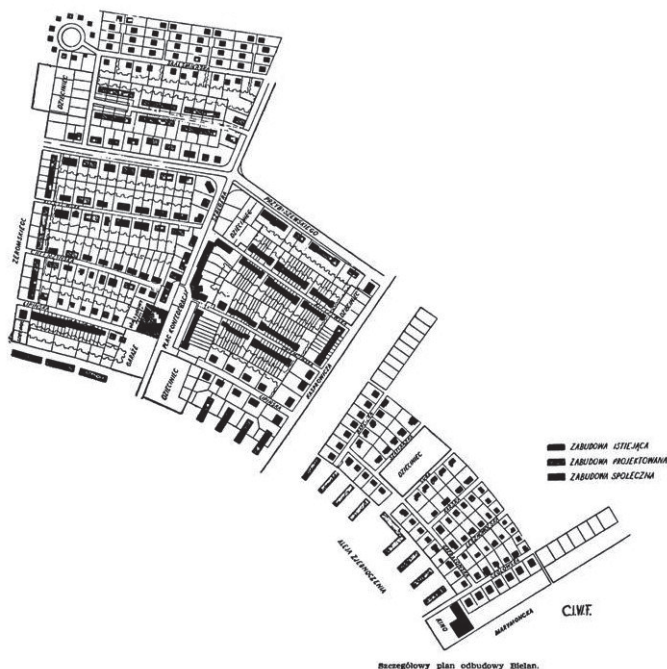


1. *Co, jak i gdzie budować. Konferencja mieszkaniowa PTRM*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1946, nr 2-3, s. 3.

2. Por. *Mieszkania przede wszystkim*, „Stolica”, 1947, nr 12, s. 4.

3. Dekret z dn. 26 października 1945 o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. nr 50, poz. 279).

4. Goryński Juliusz, *Wobec sezonu budowlanego*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1947, nr 1-2-3, s. 3.



2. Warszawa-Bielany – plan miejscowy Biura Odbudowy Stolicy dla obszaru ograniczonego osiami ulic: al. Zjednoczenia, Żeromskiego, Konstytucja, Szregera, Przybyszewskiego i Marymonckiej, 1947 (wg „Stolica”, 1947 nr 13)

2. Warsaw-Bielany, local development plan designed in Capital City Reconstruction Bureau (BOS) for the area delineated by Zjednoczenia Avenue, Żeromskiego, Konstytucji, Szregera, Przybyszewskiego, and Marymoncka streets, 1947 (as found in *Stolica* [Capital City], 1947. No. 13

Jednak dla rozwoju nowej zabudowy w Warszawie przełomowym miał być dopiero rok 1948. Ogrom zadań mieszkaniowych przewidzianych w Państwowym Planie Inwestycyjnym¹⁰ nawet we władzach wzbudził obawy przekroczenia możliwości wykonawczych utworzonego co dopiero w kwietniu 1948 Zakładu Osiedli Robotniczych (ZOR). Na powrót ożyła więc polityczno-środowiskowa dyskusja o możliwościach zaangażowania w rozwój tzw. mieszkalnictwa społecznego również prywatnej inicjatywy budowlanej¹¹. Stowarzyszenie Architektów Polskich SARP zorganizowało konkurs na projekty domków jednorodzinnych do masowej prefabrykacji¹², a Instytut Badawczy Budownictwa według projektu Leona [?] Makowieckiego zrealizował na Polach Mokotowskich pilotażowy zespół pięciu doświadczalnych, częściowo prefabrykowanych gruzobetonowych domów jednorodzinnych o powierzchni 45 m²¹³.

Ostatecznie jednak w 1948 roku kredyty na budownictwo mieszkaniowe zostały przez władze Warszawy w całości przydzielone Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na budowę osiedli blokowych na Mokotowie, Kole i Żoliborzu¹⁴.

nego zagospodarowania przestrzennego Warszawy, który przewidywał tereny pod spółdzielczą i prywatną zabudowę jednorodziną głównie w dzielnicach poza śródmiejskich, a w szczególności w podwarszawskich miejscowościach położonych na terenie utworzonego w 1947 roku tzw. Warszawskiego Zespołu Miejskiego⁸. Stała i prowizoryczna zabudowa jednorodzinna na Bielanych, w mniejszym stopniu na Mokotowie, została też uwzględniona w opublikowanych przez BOS w 1947 roku fragmentach szczegółowego planu zabudowy Warszawy⁹ (il. 2).

8. Rozporządzenie Ministra Odbudowy z dnia 21 października 1947 r. wydane w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej o określeniu granic Warszawskiego Zespołu Miejskiego (Dz. U., nr 68, poz. 424). Por też Dziewulski Stanisław, Kotarbiński Adam, Ostrowski Wacław, *Plan Odbudowy Warszawy* (fragm. referatu wygłoszonego na Kongresie w Hastings), „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1946, nr 8-9-10, s.35; Na temat założeń koncepcji utworzenia Warszawskiego Zespołu Miejskiego również Chmielewski Jan, *Warszawski Zespół Miejski. Wyjaśnienia do koncepcji układu nieciągłego miasta Warszawy* (skrót referatu wygłoszonego na Kongresie w Hastings), „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1946, nr 8-9-10, s. 24-32.

9. *Obwieszczenie*, „Stolica 1947”, nr 2, s. 2 oraz *Jak będzie zabudowane Śródmieście*, „Stolica”, 1947, nr 7, s. 2; *Szczegółowy plan zabudowy Mokotowa*, „Stolica”, 1947, nr 9, s. 4; *Jak będą zabudowane Bielany*, „Stolica”, 1947, Nr 13, s. 3. Por. też J.B., *Czy właściciel działki budowlanej może sobie zbudować dom?*, „Stolica”, 1947, nr 8, s. 3.

10. Por. *Akcja finansowania budownictwa mieszkaniowego przez BGK w latach 45-47*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1948, nr 3-4, s. 10.

11. Por. m.in. Goryński Juliusz, *Wytyczne i standardy budownictwa mieszkaniowego w polskim Planie 3-letnim*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1947, nr 4-5-6, s. 6 oraz tego samego autora *Budownictwo społeczne, prywatne i indywidualne*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1948, nr 10-12, s. 3.

12. *Konkurs na projekt domku prefabrykowanego*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1948, nr 3-4, s. 25.

13. *Domki doświadczalne Instytutu Badania Budownictwa*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1948, nr 3-4, s. 25; nr 5-9, s. 39; por. też Cissowski Tadeusz, *Domki z gruzobetonu*, „Stolica”, 1948, nr 20, s. 13.

14. Goryński Juliusz, *Bilans osiągnięć budownictwa mieszkaniowego w Warszawie w r. 1948*, „Stolica”, 1949, nr 9, s. 5.

3. Warszawa-Koło, osiedle domów jednorodzinnych zrealizowane w latach 1950-1951 przez Zakład Osiedli Robotniczych w kwadracie ulic: Zawiszy, Brożka, Elekcyjnej i Księcia Janusza, proj. M. Przerwa-Tetmajer (wg „Stolica”, 1956 nr 43)

3. Warsaw-Koło, a housing estate of single-family houses built over the years 1950-1951 by the ZOR Worker Housing Development Administration, delimited by Zawiszy, Brożka, Elekcyjna, and Księcia Janusza streets, designed by M. Przerwa-Tetmajer (as found in *Stolica* [Capital City], 1956, No. 43)



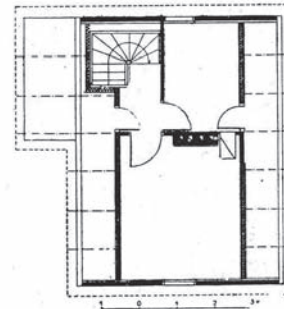
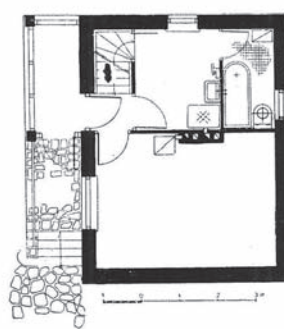
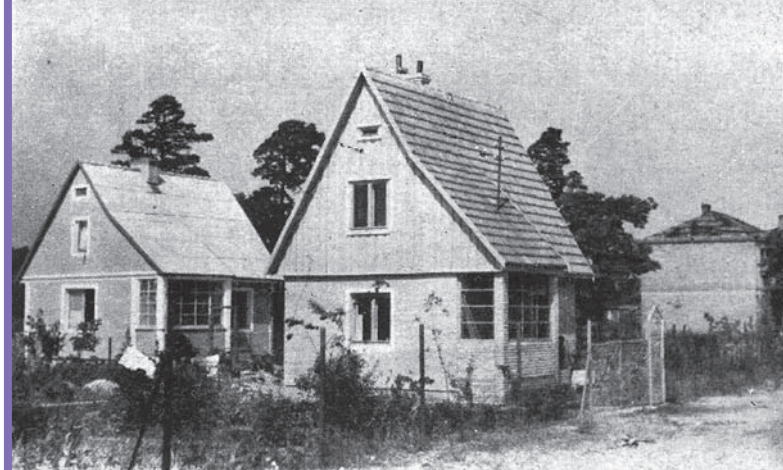
Czas kształtowania nowego, „socjalistycznego” oblicza stolicy (1949-1955)

Zgodnie z deklaracją złożoną przez Bolesława Bierut, całościowa przebudowa Warszawy na stolicę państwa socjalistycznego miała się dokonać dopiero w ramach realizacji zainaugurowanego w 1949 roku 6-letniego programu przebudowy Warszawy, którego jednym z najważniejszych celów było „budownictwo nowych osiedli robotniczych”. Przewidywano wybudowanie przez ZOR aż 120 tys. mieszkań¹⁵.

W konsekwencji przyjętego wówczas kierunku rozwoju stołecznego mieszkalnictwa kwestia indywidualnego budownictwa jednorodzinnego na kilka lat zasadniczo zeszła zatem na zupełny margines. W samej Warszawie poza osiedlem „Przyjaźni Polsko-Radzieckiej”, wzniesionym w 1952 roku na Jelonkach dla budowniczych Pałacu Kultury i Nauki, ZOR w latach 1950-1951 zrealizował tylko jedno, zaprojektowane przez Michała Przerwę-Tetmajera, osiedle 40 kwaterunkowych domków wolnostojących i bliźniaczych na Kole¹⁶ (il. 3).

Od 1949 roku spółdzielcze budownictwo jednorodzinne w dość ograniczonym zakresie zasadniczo rozwijało się tylko na terenie miejscowości położonych w obrębie tzw. Warszawskiego Zespołu Miejskiego, m. in. w Michalinie i Falenicy. W tej ostatniej już w czerwcu 1949 roku do budowy osiedla domów jednorodzinnych udało się przystąpić członkom związanego w 1947 roku Towarzystwa Budowy Osiedli Podmiejskich. Z elitarniej spółdzielni budującej domy dla „ludzi kultury” z czasem przekształconego w spółdzielnię ogólnodostępną, która w latach 1949-1956 na 30 ha gruntów Falenicy-Wschód według projektów Eugeniusza Ajewskiego wybudowała w sumie około 272 różnego typu wolnostojących i bliźniaczych domków. W zdecydowanej większości krytych wysokimi dachami o obszernych poddaszach, których adaptacja na własny koszt umożliwiała spółdzielcom zwiększenie ograniczonej przepisami powierzchni mieszkań, w okresie realizacji planu 3-letniego do 41 m², w następnych latach do 50 m², potem 72 m², a wreszcie do 110 m²¹⁷ (il. 4).

Władze PRL możliwość szerszego zaangażowania w stołeczne budownictwo prywatnej inicjatywy i środków zaczęły ponownie rozpatrywać dopiero około 1952 roku, gdy przekonały się, że potrzeb mieszkaniowych warszawiaków nie uda im się zaspokoić wyłącznie siłami ZOR. Pierwszym sygnałem zmiany stosunku władz do drobnych inwestorów spółdzielczych i indywidualnych było rozpisanie w 1952 roku przez



4. Warszawski Zespół Miejski-Falenica, osiedle Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych SOP, dom typu VII zwany „Domem Baby Jagi”, proj. E. Ajewski, ok. 1950 (wg „Architektura”, 1957 nr 9).

4. Warsaw-Falenica Municipal Complex, housing estate of the SOP Cooperative Single-Family Building Association, type VII house known as the “Witch House”, designed by E. Ajewski, ca. 1950 (as found in *Architektura [Architecture]*, 1957, no. 9)

SARP konkursu na projekty dwóch typów, zdalnych do wykorzystania również w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, domów wolnostojących¹⁸. Rzeczywisty przełom w polityce mieszkaniowej PRL wyznaczył jednak dopiero wydany w grudniu 1952 roku dekret o odstąpieniu przez Państwo nieruchomości na cele mieszkaniowe i na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych,¹⁹ które ustawodawca definiował wówczas jako budynki służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich, poza pomieszczeniami pomocniczymi obejmujące maksymalnie pięć izb mieszkalnych o powierzchni nie większej niż 110 m².

W oparciu o wspomniany dekret, najpewniej już w 1953 roku wielu warszawskim spółdzielniom udało się pozyskać działki pod budowę domków, a niektórym już w 1954 roku nawet przystąpić do ich realizacji. Wiemy, że w 1954 roku, poza wspomnianą Falenicą, na terenie Warszawskiego Zespołu Miejskiego kolonie domków powstawały już m.in. w Cechówce k/ Milanówka, w Leśnej Podkowie²⁰, Komorowie²¹,

15. Planowano budowę przez ZOR dużych osiedli na Muranowie, Starym i Nowym Mieście, Młynowie, Zachodnim Żoliborzu, Bielanach, Stodowcu, Pradze, Mokotowie i Ochocie, a przez WSM na Kole i Żoliborzu. Por. m. in. Bolesław Bierut, *Zbudujemy nową Warszawę – stolicę państwa socjalistycznego*, „Stolica”, 1949, nr 29, s. 3-6.

16. Osiedle powstało w kwadracie ulic: Zawiszy, Brożka, Elekcyjnej i Księcia Janusza. Por. m.in. *Warszawskie Osiedla ZOR*, Arkady, Warszawa 1968, s. 152, MAR., *Koło Centralne – początek wielkiej dzielnicy*, „Stolica”, 1953, nr 45, s. 8-9 i Helena Syrkus, *Ku idei osiedla społecznego*, PWN, Warszawa 1976, s. 337.

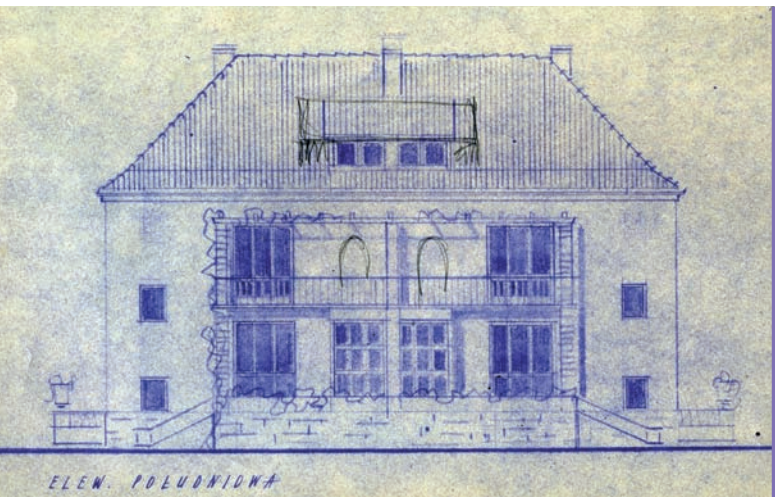
17. Por. m.in. „*Życie Warszawy*” 1951, nr 219, a także M-K, *Mieszkanie we własnym domu*, „Stolica”, 1954, nr 28, s. 3 i Tymiński Jerzy, *Falenica – przedmieście Warszawy leży w dzielnicy Wawer*, „Stolica”, 1955, nr 34, s. 8-9, 15 oraz Ajewski Eugeniusz, *Domki jednorodzinne w Falenicy*, „Architektura”, 1957, nr 9, s. 333-336 i Dobrzyńska Jadwiga, *Falenica moja miłość po raz drugi* (reprint), Urząd m.st. Warszawy, Wydział Kultury dla Dzielnicy Wawer, Warszawa 2008, s. 193.

18. *Konkurs SARP nr 191 na projekty domków jednorodzinnych*, „Architektura”, 1952, nr 12, s. 308.

19. Dekret z dnia 10 grudnia 1952 r. o odstąpieniu przez Państwo nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych (Dz. U. 1952, nr 49, poz. 326).

20. Por. Krzyżakowa Krystyna, *Pruszków zachodnia brama Warszawy*, „Stolica”, 1957, nr 44, s. 6.

21. Wg informacji uzyskanej od p. Magdaleny Bieńkuńskiej domy jednorodzinne około 1953 roku wybudowała w Komorowie według proj. Stanisława Bieńkuńskiego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Domeczek”.



5. Warszawa-Mokotów, projekt elewacji ogrodowej domu bliźniaczego Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Osada Profesorska” przy ul. Goszczyńskiego, proj. S. Bieńkuński, ok. 1955 (zbiory prywatne)

5. Warsaw-Mokotów, garden elevation design of a semi-detached house on Goszczyńskiego street of the "Osada Profesorska" [Professors' Estate], Construction and Housing Cooperative (private collection)

Pruszkowie²², a także w Brwinowie, Michalinie, Międzylesiu, Łomiankach i Woli Grzybowskiej. W samej Warszawie budowano je już na Mokotowie, Sadybie i Saskiej Kępie²³.

Na Saskiej Kępie jako pierwsza w roku 1954 budowę według projektów Stefana Koziańskiego i Feliksa Sieńko rozpoczęła Spółdzielnia budowlano-mieszkaniowa „Kolektyw”, planująca na 17 parcelach zlokalizowanych w rejonie ulic Zwycięzców i Obrońców zbudować ogółem 44 piętrowe domki bliźniacze i szeregowo z normatywnymi mieszkaniami dwu- i trypokojowymi oraz 6 pracowni rzeźbiarskich, 18 garaży i dwa niewielkie bloki mieszczące w sumie 28 mniejszych mieszkań.²⁴

W tym samym czasie na Mokotowie, działalność budowlaną w rejonie ulic: Tynieckiej i Goszczyńskiego rozpoczęła Spółdzielnia „Osada Profesorska”, która już w 1955 roku ukończyła realizację siedmiu domów bliźniaczych i jednego wolnostojącego oraz dobudowę nowego segmentu do przedwojennej willi (il. 5). Podobnie jak na Saskiej Kępie również mokotowskie domki zaprojektowane przez Stanisława Bieńkuńskiego co do szczegółów rozplanowania i wyposażenia były realizowane z uwzględnieniem życzeń ich przyszłych właścicieli. Poza charakterystyczną dla zabudowy jednorodzinnej tego okresu architekturą nawiązującą do swojsko-klasycznego nurtu międzywojennego modernizmu i elastycznością w podejściu do indywidualnych potrzeb spółdzielców obie kolonie łączyło również to, że nie tworzyły one zwartych zespołów zabudowy. Obie powstały bowiem na terenach już przed wojną rozparcelowanych, uzbrojonych i częściowo zabudowanych²⁵ (il. 6).

Budowę prowadzono również na Dolnym Mokotowie, na tzw. Sadybie. Powstało tu 31 parterowych bliźniaków o wysokich czterospadowych dachach z okiennymi wystawkami, wybudowanych w latach

1954-1955 z wałków połuszcarskich według koncepcji Mieczysława Mołdawy przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Prefabrykacja”. Dość zwarty zespół tworzyły one tylko w rejonie ulic Jeziornej i Jodłowej. Pozostałe domki - tak jak na Saskiej Kępie i w „Osadzie Profesorskiej” - były rozproszone wśród przedwojennej zabudowy²⁶ (il. 7).

Szybkemu rozpoczęciu około 1954 roku spółdzielczych inwestycji sprzyjało nie tylko narastające od 1952 roku zainteresowanie władz Warszawy zwiększeniem zaangażowania w budownictwo mieszkaniowe pozapaństwowej inicjatywy budowlanej, ale przede wszystkim ogłoszone przez Radę Ministrów u progu sezonu budowlanego w 1954 roku kolejne kluczowe dla jego rozwoju akty prawne. Dwie Uchwały i Dekret²⁷, w których władze uregulowały między innymi kwestie tworzenia zrzeczeń budowy domów jednorodzinnych, odstępowania działek budowlanych i wyłączenia mieszkań w domach jednorodzinnych spod publicznej gospodarki lokalami, a także pomocy państwa w zakresie zaopatrzenia w materiały budowlane, udzielania kredytów, opracowywania typowych projektów i kosztorysów oraz zlecania robót budowlanych przedsiębiorstwom uspołecznionym. Jednocześnie jednak ograniczyły wielkość mieszkań w domach jednorodzinnych do maksymalnie 4 pokoi z kuchnią o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 110 m².

Równolegle, od początku 1954 roku na polecenie władz do pracy nad normalizacją dokumentacji i projektami typowych domków przystąpiło Biuro Projektów Budownictwa Komunalnego „Stolica”²⁸ i warszawskie Biuro Studiów Budownictwa Komunalnego, którego projekty dwóch typowych parterowych domów wolnostojących i domu bliźniaczego oraz budynku gospodarczego, zostały w latach 1956-1957 w dużym nakładzie opublikowane w serii zeszytów pt. „Domek jednorodzinny”²⁹ (il. 8).

Rządowy dekret i uchwały z maja i czerwca 1954 roku wśród warszawskich „amatorów mieszkania we własnym domu” wzbudziły zrozumiałe zainteresowanie, a nawet entuzjazm.³⁰ Już w końcu roku 1954 jedenaście najwcześniej związanych spółdzielni było gotowych ukończyć budowę swoich domków w 1955 roku. W tym samym roku do planu inwestycyjnego miały wejść osiedla dziesięciu spółdzielni utworzonych później. Członkowie kilkudziesięciu kolejnych, będących w trakcie organizacji liczyli, że po rejestracji w roku 1955, budowę uda im się rozpocząć w 1956 roku³¹. Tę wzmoczoną aktywność inwestycyjną małych warszawskich spółdzielni potwierdza fakt, iż spośród

26. Por. Krzyżakowa Krystyna, *Domki jednorodzinne na Sadybie*, Stolica 1955, nr 10, s. 6-7 oraz Mołdawa Mieczysław, *Domki jednorodzinne z materiałów zastępczych i niedeficytowych*, „Architektura”, 1954, nr 11, s. 274-277.

27. Uchwała Prezydium Rządu Nr 269 z dn. 8 maja 1954 w sprawie spółdzielni mieszkaniowych i zadań spółdzielczości w zakresie budownictwa mieszkaniowego (M.P. nr A-59, poz. 792); Uchwała Prezydium Rządu Nr 270 z dn. 8 maja 1954 w sprawie pomocy państwa dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego (M.P. nr A-59, poz. 793); Dekret z dnia 25 czerwca 1954 r. o lokalach w domach spółdzielni mieszkaniowych i w domach jednorodzinnych. (Dz. U. 1954, nr 31, poz. 120).

28. Krzyżakowa Krystyna, *Projekty typowe*, „Stolica”, 1956, nr 23, s. 5.

29. Por. *Domek jednorodzinny Typ M-1*, Wyd. Budownictwo i Architektura, Warszawa 1956, s. 3-16 oraz K. Krzyżakowa, *Projekty...*, op. cit.

30. Por. M-K, *Mieszkanie*, op.cit.

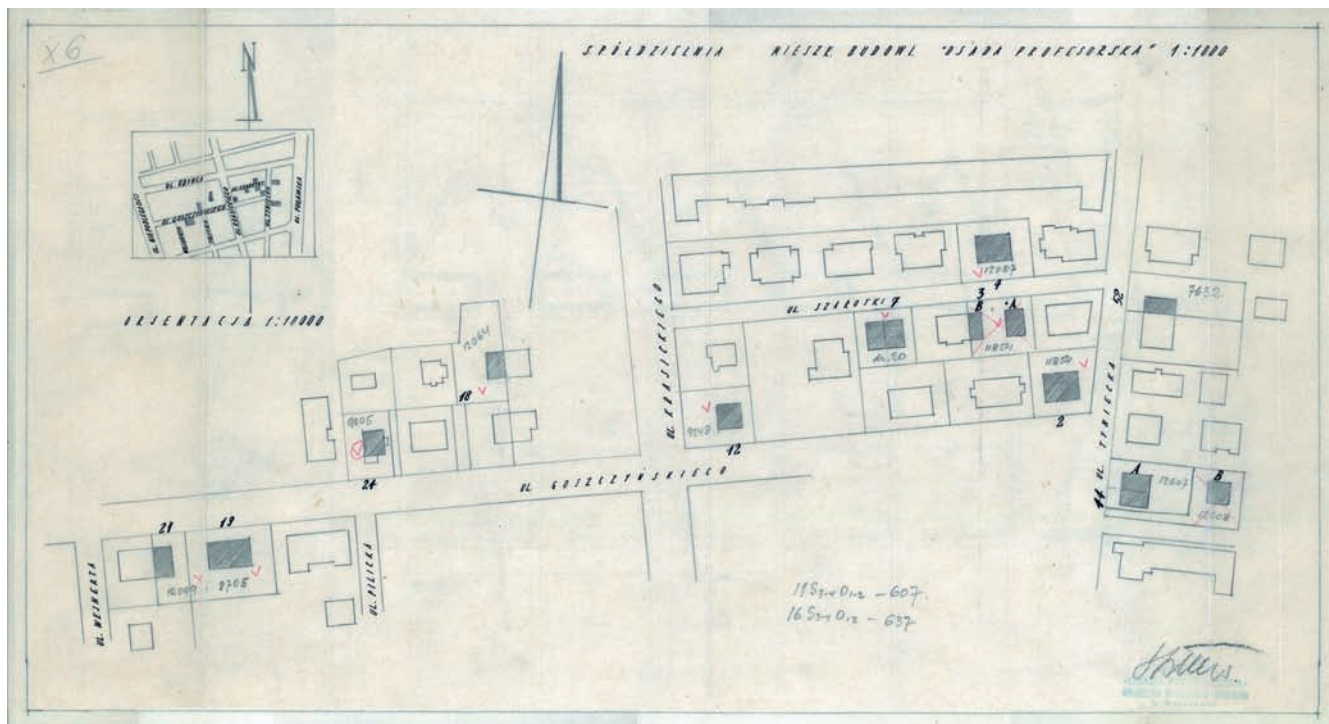
31. Krzyżakowa K., *We własnych...*, op. cit.

22. www.psm.pruszków.pl/historia-psm /odczyt 23.10.2017/.

23. Por. M-K, *Mieszkanie...*, op.cit.

24. Krzyżakowa Krystyna, *We własnych progach*, „Stolica”, 1954, nr 50, s. 7.

25. Wg informacji i dokumentów uprzejmie udostępnionych autorce przez p. Marię Wojtyśiak i p. Magdalenę Bieńkuńską.



6. Warszawa-Mokotów, plan sytuacyjny osiedla domów jednorodzinnych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Osada Profesorska”, proj. S. Bieńkuński, ok. 1955 (zbiory prywatne)

6. Warsaw-Mokotów, situation plan of the "Osada Profesorska" [Professors' Estate], Construction and Housing Cooperative single-family housing estate, designed by S. Bieńkuński, ca. 1955 (private collection)

1418 spółdzielczych mieszkań oddanych w tym okresie do użytku na terenie podlegającym utworzonemu w 1956 roku Warszawskiemu Związkowi Spółdzielni Mieszkaniowych, aż 1198 stanowiły mieszkania w domach jednorodzinnych, w znakomitej większości wzniesionych w Warszawie³².

Od 1955 roku stołeczne budownictwo jednorodzinne bodaj najintensywniej rozwijało się na Sadybie. Poza wspomnianą spółdzielnię „Prefabrykacja”, różnego typu domki oszczędne w materiałach i wykonawstwie wznosiły tam spółdzielnie: „Rzemieślnik”, „Przodownicy Pracy”, „Drewno”, „Wisła” i „Nowa Droga”. Przy czym bliźniaki i tzw. czworaki tej ostatniej spółdzielni, wybudowane w rejonie ul. Klarysewskiej i Orężnej według projektu Aleksandra Ładyńskiego, wyróżniała nie tylko lekka żelbetowa konstrukcja szkieletowa wypełniona prefabrykowanymi tzw. kaflopiłtami, ale także funkcjonalna architektura – w warszawskim powojennym budownictwie jednorodzinym do tego czasu zasadniczo całkowicie nieobecna³³ (il. 9).

Ten jednostkowy przykład wykorzystania modernistycznych środków wyrazu architektonicznego, nie stanowił jednak jeszcze przełomu. Około 1955 roku pozostałe spółdzielnie działające na Sadybie, podobnie z resztą jak i w innych dzielnicach miasta, nadal bowiem budowały zespoły formalnie tradycyjnych domków o różnego typu wysokich ceramicznych dachach. Na Sadybie wśród wielu innych do takich należało Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych „Przodowników Pracy”, które około 1955 roku przy ul. Kołobrzeskiej i Klarysewskiej, z kamienia odpadowego i cegły rozbiórkowej, wybudowało według projektu Tadeusza Kachniarza zwarty zespół dziesięciu piętrowych domków bliźniaczych

o oskarpowanych narożnikach i łukowo zamkniętych otworach wejściowych (il. 10)³⁴. Z kolei na Mokotowie w tym samym czasie zabudowę bliźniaczą i szeregową o podobnie tradycyjnej architekturze przy ulicach: Słonecznej i Wybieg oraz na Wierzbnie w rejonie ulic: Krasińskiego, Piłkiewicza i Malczewskiego, zrealizowała według projektu Stefana Putowskiego Spółdzielnia „Architekt”³⁵ (il. 11).

Pomimo wprowadzenia w latach 1952-1954 przepisów normujących główne zasady organizacji oraz formy i warunki pomocy państwa w akcji indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, członkom warszawskich spółdzielni w praktyce nadal niełatwo było pozyskać działkę, niezbędny kredyt i przydział materiałów. Dodatkowych trudności przysporzył im wprowadzony w 1955 roku zakaz przyjmowania spółdzielczych zleceń przez przedsiębiorstwa państwowe i nowe, tzw. detaliczne ceny materiałów budowlanych, dla indywidualnych spółdzielców wyższe o 40% do 60% niż dla budownictwa państwowego³⁶. Ten nieoczekiwany wzrost kosztów budowy boleśnie dotknął między innymi członków spółdzielni radiowców „Antena”, realizujących w latach 1956-1957 przy ul. Gimnastycznej na Mokotowie czternaście domków bliźniaczych i szeregowych. Koszt budowy każdego segmentu z 86 tys., wzrósł bowiem w 1957 roku do około 400 tysięcy złotych³⁷. Pomimo wspomnianych utrudnień, u progu 1956 roku inicjatyw budowlanych i chętnych do budowy domków jednorodzinnych w Warszawie nadal jednak nie brakowało.

34. Por. Kachniarz Tadeusz, *Projekt Techniczny Osiedla Zrzeszenia „Przodownicy Pracy” przy ZRK-BM, 1955* (ozalid). Zbiory prywatne.

35. Wg informacji uzyskanych dzięki uprzejmości p. Marty Bieńkuńskiej od p. Joanny Borawskiej. Por. też „Stolica” 1959, nr 19, b.n.s. i <http://www.fpiec.pl/f5wbudowie/2013/06/27/f5-w-budowie-odc-2/odczyt-10.11.2017/>.

36. Krzyżakowa Krystyna, *Gdy trudności mieszkaniowe rosną...*, „Stolica”, 1957, nr 1, s. 4.

37. Por. Gorczożowa Irena, *Domek chędogi, ale ... drogi*, „Stolica”, 1957, nr 3, s. 16.

32. Por. *Spółdzielczość mieszkaniowa w Warszawie, woj. Warszawskim i białostockim*, „Życie Osiedli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, 1958, nr 2, s. 10.

33. Krzyżakowa Krystyna, *Nowe drogi „Nowej Drogi”*, „Stolica”, 1956, nr 19, s. 7.



7. Warszawa-Sadyba, dom bliźniaczy przy ul. Zakręt Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Prefabrykacja”, zbudowany z wałków połuszcarskich w latach 1954-1955, proj. M. Mołdawa, 1952-1954, stan w 2018 (fot. M. Rozbicka)

7. Warsaw-Sadyba, semi-detached house made of plywood cylinders on Zakręt street of the "Prefabrykacja" [Prefabrication], Construction and Housing Cooperative, 1954-1955, designed by M. Mołdawa in 1952-1954, state in 2018 (photo M. Rozbicka)

Czas „gomułkowskiej” odwilży (1956-1960)

Po przejęciu władzy w październiku 1956 roku przez Władysława Gomułkę jedną z podstawowych kwestii, z którą musieli się zmierzyć nowi przywódcy PZPR był problem niewydolności budownictwa mieszkaniowego. Aby go rozwiązać w latach 1957-1958 zostały opracowane założenia nowej polityki mieszkaniowej przewidujące między innymi zwiększenie roli spółdzielczości i wykorzystania w inwestycjach własnych środków ludności.³⁸

38. Por. Czapelski Marek, „Mystery” i inni. O warszawskiej architekturze mieszkaniowej lat 60. i jej uwarunkowaniach, [w:] Mister Warszawy. Architektura mieszkaniowa lat 60. XX wieku., pod. red. Łukasza Gorczyca i Marka Czapelskiego, Warszawa 2012, s. 15-16 oraz <http://spoldzielniemieszkaniowe.pl/main/na-rozdrozu-1956-1989,177,,.html> /odczyt 2.05.2016/.

8. Projekt typowy wolnostojącego domu jednorodzinnego (typ M-3), proj. J. Pietrzak, ok. 1956 (wg Domek jednorodzinny Typ M-1, Wyd. Budownictwo i Architektura, Warszawa 1956)

8. Design for a typical free-standing single-family house (Type M-3), designed by J. Pietrzak, ca. 1956 (as found in Domek jednorodzinny Typ M-1 [Type M-1 single-family house], Budownictwo i Architektura Publishers, Warsaw, 1956)

Chcąc rozbudzić inicjatywę osób, które stać było na częściowe finansowanie budowy własnego mieszkania, w planie 5-letnim uchwalonym w lipcu 1957 roku³⁹, w ramach 165 tysięcy zaplanowanych mieszkań zmniejszono liczbę izb mieszkalnych w budownictwie komunalnym, zwiększono zaś limit mieszkań spółdzielczych i indywidualnych. Na rozwój budownictwa spółdzielczego przeznaczono 90 mln, a prywatnego aż 400 mln złotych⁴⁰. Podjęto też działania zmierzające do decentralizacji budownictwa mieszkaniowego. Do obsługi prywatnych inwestorów powołano Państwowe Przedsiębiorstwo Budownictwa Indywidualnego. Utworzono też oferującą gotowe projekty domów jednorodzinnych agendę Biura Projektów Typowych⁴¹. Równolegle, Instytut Budownictwa Mieszkaniowego na polecenie władz podjął wielokierunkowe badania nad stanem i opłacalnością budownictwa jednorodzinnego⁴². Prasa fachowa publikowała liczne artykuły na temat jego rozwoju już nie tylko w ZSRR,⁴³ ale też w USA⁴⁴, Australii⁴⁵, czy we Francji⁴⁶. O konkurencyjności zabudowy jednorodzinnej względem blokowej

39. Uchwała Sejmu Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej z dnia 12 lipca 1957 r. o Planie Rozwoju Gospodarczego w latach 1956-1960 (Dz.U. nr 40 poz. 179)

40. Por. Rostropowicz Bohdan, Ankieta mieszkaniowa, „Stolica”, 1957, nr 22, s. 8.

41. Indywidualne budownictwo z gruzobetonu i trudności lokalizacyjne, „Przegląd Budowlany”, Listopad 1957, s. 426.

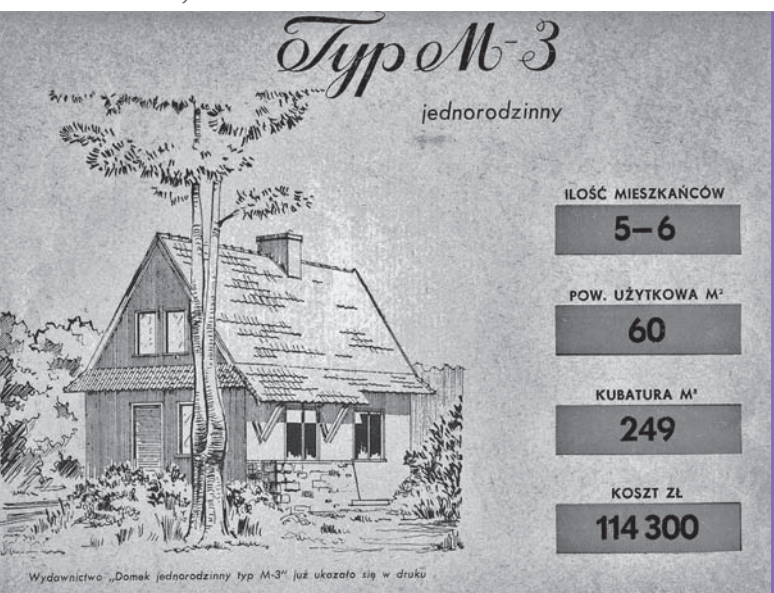
42. W 1957 roku Tadeusz Preciszewski ukończył opracowanie badawcze pt. „Obecny stan budownictwa jednorodzinnego”, zaś interdyscyplinarny zespół specjalistów pod kierunkiem Franciszka Adamskiego wykonał pracę studialną nt. różnego typu domów jednorodzinnych ukierunkowaną na określenie „minimalnych kosztów inwestycji domu jednorodzinnego przy zastosowaniu oszczędności, wynikających z wykorzystania materiałów miejscowych i zastępczych oraz porównanie tych kosztów z kosztami inwestycji ZOR-owskiego budynku wielorodzinnego”. Por. Franciszek Adamski, Dom jednorodzinny o wielkości 2 PK. Koszty inwestycji, zużycie materiałów budowlanych i porównanie z budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, „Przegląd Budowlany”, marzec 1957, s. 108-118.

43. Kołodko Włodzimierz, Niektóre problemy budownictwa radzieckiego, „Przegląd Budowlany”, październik 1957, s. 383-384.

44. Iwanowski Walery, Budownictwo domów mieszkalnych jednorodzinnych w Stanach Zjednoczonych AP, „Przegląd Techniczny”, Kwiecień 1957, s. 129-138.

45. Koczorowski Zygmunt, Dom jednorodzinny z prefabrykowanych ścian gipsowych, „Przegląd Budowlany”, październik 1957, s. 389.

46. Górewicz Jerzy, A jednak z gipsu można budować, „Przegląd Techniczny”, Kwiecień 1957, s. 138-140.





9. Warszawa-Sadyba, dom bliźniaczy przy ul. Morszyńskiej z tzw. kaflonyt Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Nowa Droga”, proj. A. Ładyński, ok. 1955, stan w 2018 (fot. M. Rozbicka)

9. Warsaw-Sadyba, semi-detached house made of tile-panels on Morszyńska street of the "Nowa Droga" [New Way] Construction and Housing Cooperative, designed by A. Ładyński, ca. 1955, state in 2018 (Photo M. Rozbicka)

na łamach czasopisma „Architektura” dyskutowali projektanci⁴⁷.

Na fali wzmożonego zainteresowania rozwojem budownictwa jednorodzinne w styczniu 1957 roku Oddział Warszawski SARP rozstrzygnął konkurs na opracowanie serii projektów czterech typowych domków jednorodzinnych o powierzchni użytkowej od 45 do 100m², na który wpłynęła rekordowa liczba aż 210 prac. Zgodnie z jego warunkami proste w konstrukcji, częściowo podpiwniczone domy wolnostojące i bliźniacze mogły być projektowane jako parterowe lub piętrowe, o dachach płaskich lub stromych⁴⁸.

W ramach realizacji nowej polityki mieszkaniowej, w początkowym okresie ukierunkowanej głównie na rozwój masowego budownictwa jednorodzinne, Rada Ministrów w marcu 1957 roku podjęła Uchwałę w sprawie pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności⁴⁹, a w maju ogłosiła dwie Ustawy: o sprzedaży domów mieszkalnych i działek budowlanych oraz o wyłączeniu spod publicznej gospodarki bez względu na rok budowy

lokali w domach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego oraz w domach jednorodzinnych i małych domach mieszkalnych⁵⁰. Podjęte przez rząd wielokierunkowe działania już w 1957 roku zaowocowały powstaniem w Warszawie aż 56 nowych spółdzielni budowlano-mieszkaniowych i zrzeszeń budowy domków jednorodzinnych⁵¹.

W praktyce spółdzielczy inwestorzy nadal jednak napotykali na wiele barier. W Warszawie do najpoważniejszych, obok niskich kredytów i niewystarczających przydziałów materiałów budowlanych, należał niedostatek działek budowlanych, zwłaszcza uzbrojonych⁵². Aby temu zaradzić w 1957 roku Prezydium Stołecznej Rady Narodowej za typ zabudowy jednorodzinnej najważniejszy do upowszechniania i rozwoju w stolicy uznało budynki szeregowe. Dążąc do pozyskania najlepszych rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych został ogłoszony konkurs na projekty domów szeregowych o powierzchni mieszkań do 80 m² i 100 m² oraz rozwiązanie w skali bloku urbanistyki ich zespołu⁵³.

47. Por. m.in. Czerny Władysław, *Niska czy wysoka zabudowa mieszkaniowa?*, „Architektura”, 1957, nr 12, s. 10.

48. *Konkurs powszechny SARP na typowe domki jednorodzinne*, „Architektura”, 1957, nr 6, s. 224-229; Zygmunt Wyganowski, *Co nam dał konkurs SARP na domki jednorodzinne?*, „Przegląd Budowlany”, maj 1957, s. 169-177. Por. też Komunikat SARP, 1957, nr 3, s. 12-14.

49. Uchwała nr 81 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności (M.P. nr 22, poz. 157).

50. Ustawa z dn. 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. nr 31, poz. 131) i Ustawa z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. nr 31, poz. 132)

51. *Spółdzielczość mieszkaniowa...*, op. cit., s. 9.

52. Jarosz Dariusz, *Polskie drogi do mieszkania w okresie gomułkowskim (1956-1970)*, [w:] *Polska 1944/45 -1989*, Studia i Materiały IX/2009, s. 277; por. też „Stolica”, 1957, nr 21 i nr 22.

53. Putowski Stefan, *Szeregowe budownictwo mieszkalne*, „Architektura”, 1957, nr 8, s. 305-314.



10. Warszawa-Sadyba, zespół domów bliźniaczych przy ul. Kołobrzesckiej Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych „Przodowników Pracy”, proj. T. Kachniarz, 1955, stan w 2018 r. (fot. M. Rozbicka)

10. Warsaw-Sadyba, semi-detached house complex on Kołobrzaska street of the Przodowników Pracy [Lead Worker] Single-Family Building Association, designed by T. Kachniarz, 1955, state in 2018 (photo M. Rozbicka)

Z perspektywy czasu, dopuszczenie stosowania dachów płaskich w warunkach obu rozstrzygniętych w 1957 roku konkursów architektonicznych i nagrodzenie w nich projektów racjonalnie korelujących estetykę prostej formy z funkcją budynku wypada uznać za pierwsze przejawy długo oczekiwanego szerszego otwarcia się władz komunistycznych na powrót do warszawskiego budownictwa jednorodzinnej funkcjonalnej estetyki modernistycznej. Za czym zresztą w odniesieniu do architektury mieszkaniowej, już w styczniu 1957 roku na łamach „Trybuny Ludu” oficjalnie opowiedział się naczelny architekt Warszawy, Adolf Ciborowski⁵⁴. Widoczny od około 1957 roku zwrot w architekturze warszawskich domów jednorodzinnych ku stylistyce modernistycznej potwierdziły też ogłoszone na początku 1958 roku wyniki kolejnego konkursu architektonicznego. I tym razem ukierunkowanego na wyłonienie najbardziej racjonalnych wzorów zabudowy szeregowej dla Warszawy. Pierwszą nagrodę uzyskał w nim projekt autorstwa Bohdana Pniewskiego, Bohdana Kijowicza i Stanisława Krajewskiego, przez jury doceniony nie tylko za dostosowanie szeregowych segmentów do prefabrykacji i masowego stosowania, ale także za lapidarność ich modernistycznej architektury⁵⁵ (il. 12).

Spśród przedsiębiorstw powstałych w Warszawie w 1957 roku, które już w 1958 roku przystąpiły

do realizacji funkcjonalnych domów szeregowych do najbardziej prężnych należało Towarzystwo Budowy Mieszkań – państwowo-prywatna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Towarzystwo oferowało budowę „pod klucz” z cementowych bloczków i pustaków, piętrowych, częściowo podpiwniczonych segmentów czterech typów zaprojektowanych najpewniej przez Witolda Piaseckiego i Tadeusza Orgelbranda⁵⁶. Pierwsze 36 domków typu A, B i D Towarzystwo wzniosło w 1958 roku na Bielanach. W tym samym roku rozpoczęło też budowę 24 mieszkań w czterech domach szeregowych typu F i dwunastu garaży przy ulicy Płatowcowej na Mokotowie⁵⁷ (il. 13).

W 1959 roku Prezydium Stołecznej Rady Narodowej, chcąc ostatecznie zerwać z promowanym przez siebie do tego czasu hasłem, że „mieszkanie musi otrzymać każdy potrzebujący”, a jednocześnie wzmocnić finansowe podstawy rozwoju stołecznego budownictwa mieszkaniowego wprowadziło zasadę, że spółdzielcze mieszkania własnościowe i lokatorskie będą „tylko dla oszczędzających”. Ta nowa formuła budownictwa mieszkaniowego, zresztą doskonale wpisująca się w zmodyfikowany przez władze w 1958

56. TBM oferował segmenty typu A o pow. 85 m² (na parterze: hall, kuchnia, pokój dzienny; na piętrze: mały hall, 2 pokoje, łazienka i ubikacja), typu B, różniące się od typu A przylegającym do mieszkania garażem o powierzchni 27 m² oraz bardziej luksusowo wykończone segmenty typu D o powierzchni użytkowej 106 m² (na parterze: kuchnia, ubikacja i duży pokój dzienny z tarasem; na piętrze: 3 pokoje i łazienka), przewidziane do realizacji na większych działkach, oraz segmenty typ F o powierzchni użytkowej 75 m² stanowiące oszczędnościowy wariant segmentu typu A.

57. B.R., *Mały własny domek*, „Stolica”, 1958, nr12, s. 17; *Indywidualne budownictwo*, op. cit.

54. Ciborowski Adolf, *W poszukiwaniu nowej architektury*, „Trybuna Ludu”, nr 1/57.

55. *Szeregowe domki jednorodzinne*, „Architektura”, 1958, nr 5, s. 185-192.



11. Warszawa-Mokotów, dom szeregowy Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Architekt” na Wierzbnie przy ul. Pilickiej, proj. S. Putowski, ok. 1955, stan w 2017 (fot. M. Rozbicka)

11. Warsaw-Mokotów, row house in the Wierzbno Section on Pilicka Street of the "Architekt" [Architect] Construction and Housing Cooperative, designed by S. Putowski, ca. 1955, state in 2017 (photo M. Rozbicka)

roku kierunek polityki mieszkaniowej, miała polegać na tym, że mieszkania w zamkniętym stanie surowym Prezydium SRN będzie sprzedawać tylko posiadaczom oszczędnościowych książeczek mieszkaniowych PKO, którzy już indywidualnie będą je wykańczać⁵⁸. W Warszawie jedną z pierwszych inwestycji tego rodzaju było zaprojektowane w stylistyce modernistycznej przez Tadeusza Orgelbranda i Witolda Piaseckiego tzw. Osiedle Oszczędzających na Saskiej Kępie. Obok kilku wielorodzinnych bloków obejmujące również kilkadziesiąt funkcjonalnych szeregowych segmentów zgrupowanych w dziewięciu zespołach rozlokowanych wzdłuż ulic: Raperswilskiej, Bułgarskiej, Greckiej, Rumuńskiej, Indyjskiej i Koreańskiej⁵⁹.

58. Mosiewicz J., Śliwiński S., *Wyjście z impasu*, „Stolica”, 1959, nr 44, s. 6-7; B.U., *Osiedla Oszczędzających ciąg dalszy*, „Stolica”, 1959, nr 46, s. 18.

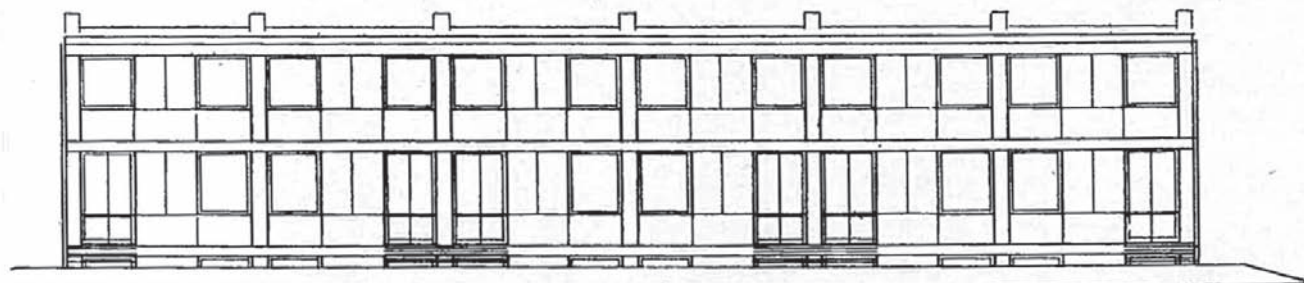
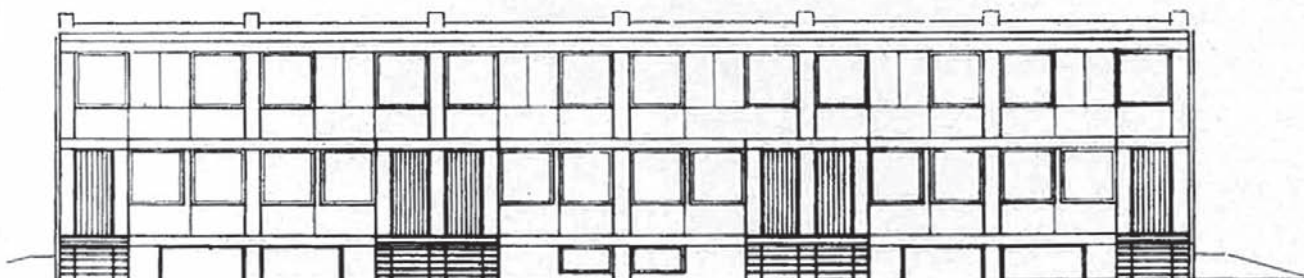
59. Mosiewicz J., Śliwiński S., *Wyjście z impasu*, op.cit.; B.U., *Osiedla...* op. cit.; Por. też Faryna-Paszkiewicz Hanna, *Saska Kępa*, Wyd. Murator, Warszawa 2001, s. 110.

W latach 1957-1960 obok osiedli, głównie domów szeregowych o architekturze funkcjonalnej nadal też jednak powstawały zespoły różnego typu domków projektowanych w oparciu o zachowawcze wzory wypracowane w Warszawie w okresie powojennym. Dla indywidualnych inwestorów nadal atrakcyjne, choćby ze względu na możliwość wygospodarowania na ich poddaszach dodatkowej, ponadnormatywnej powierzchni mieszkalnej. Żywotność zachowawczej estetyki w warszawskim budownictwie jednorodzinnym końca lat 50. XX w. doskonale obrazuje szeroki zakres jej wykorzystania np. przez spółdzielnie budujące w latach 1957-1960 kolonie domów bliźniaczych, szeregowych i tzw. małych domów mieszkalnych w rejonie Fortu Mokotowskiego, między innymi przy ulicach: Głogowej, Syryńskiej, Karwińskiej, Karolinki, Olimpijskiej, Miączyńskiej i Miłobędzkiej⁶⁰.

60. Por. Rozbicka Małgorzata, *Zespół zabudowy jednorodzinnej przy Fortcie Mokotowskim w Warszawie. Dzieje, stan zachowania i postulaty konserwatorskie*, „Ochrona Zabytków”, 2009, nr 4, s. 27-28.

12. Konkurs SARP na wzorowe projekty zabudowy szeregowej dla Warszawy (1958), projekt konkursowy Bohdana Pniewskiego, Bohdana Kijowicza i Stanisława Krajewskiego nagrodzony I nagrodą, elewacja frontowa i ogrodowa (wg „Architektura”, 1958 nr 5)

12. SARP Association of Polish Architects competition for model designs for row housing for Warsaw, 1958, competition design by Bohdan Pniewski, Bohdan Kijowicz, and Stanisław Krajewski (first Prize, front and garden elevations (as found in *Architektura* [Architecture], 1958, no. 5)





13. Warszawa-Mokotów, dom szeregowy typu „F” zrealizowany przez Towarzystwo Budowy Mieszkań przy ul. Płatowcowej, proj. T. Orgelbrand, W. Piasecki [?], 1957, stan w 2018 (fot. M. Rozbicka)

13. Warsaw-Mokotów, type F row house built by the TBM Housing Construction Society on Płatowcowa Street, designed by T. Orgelbrand and W. Piasecki [?], 1957, state in 2018 (photo by M. Rozbicka)

Od około 1958 roku tempo rozwoju budownictwa jednorodzinnego w Warszawie zaczęło jednak stopniowo spowalniać. Co prawda nadal rejestro-

wało się wiele zrzeczeń domów jednorodzinnych, ale w większości zorganizowanych jeszcze w 1957 roku⁶¹. Natomiast nowe spółdzielnie przy rejestracji coraz częściej nie otrzymywały niezbędnego poparcia Oddziału Warszawskiego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych⁶², który w tym już czasie, chcąc się dostosować do nowego kierunku polityki PZPR, a w szczególności do ogłoszonych w 1959 roku tzw. tez typizacji i mieszkaniowych normatywów⁶³, zaczęła w Warszawie programowo wspierać zasadniczo tylko budownictwo wielorodzinne. Swoim działaniem *de facto* wyznaczając koniec trwającego od 1956 do 1960 roku okresu bodaj najdynamiczniejszego w historii PRL rozwoju stołecznego budownictwa jednorodzinnego⁶⁴ i jednocześnie zapoczątkowując w Warszawie dekadę rozkwitu wielorodzinnego budownictwa blokowego z mieszkaniami o skrajnie małej powierzchni i niskiej jakości.

61. Por. *Spółdzielczość mieszkaniowa...*, op. cit., s. 9.

62. Ibidem.

63. Uchwała Nr 285 Rady Ministrów z dn. 02.07.1959 r. w sprawie przyjęcia tez dotyczących typizacji w budownictwie (M.P. 1959 nr 70, poz. 365); Uchwała nr 364 Rady Ministrów z dnia 20 sierpnia 1959 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego (M.P. 1959 nr 81 poz. 422)

64. Por. Walewicz Jerzy, *Miejsce budownictwa jednorodzinnego w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych i w zadaniach spółdzielczości mieszkaniowej*, Acta Universitatis Lodzianis, „Filia Oeconomica” nr 26, 1983, s. 40-41.

Single-family housing construction in Warsaw in the years 1945–1960: basis, development, and architecture

Summary

Single-family housing was most certainly a marginal phenomenon when it came to satisfying Warsaw's housing needs over the years 1945–1960. Looking objectively, it was a noteworthy path to mitigating the housing shortage, which the communist authorities identified and occasionally utilized from the very beginning. However, they did not start to develop it in a planned way or on a broader scale until after 1952.

The year 1954 was a significant year in the development of single-family housing in the capital city. It was then that after normalizing its major organizational principles, forms and conditions for support by the state, that the communist authorities finally began to treat single-family buildings as a form of housing construction organized by the state. As a result, in spite of many difficulties and barriers, as early as 1954 eleven of the first cooperatives were ready to complete construction of their houses in 1955. In that same year, the investment plan encompassed the housing estates of approximately ten cooperatives and associations for the construction of single-family houses to be built later. Members of several dozen successive cooperatives hoped that after registration in 1955 they would be successful in starting work in 1956.

In Warsaw alone, after 1952, material and work efficient single family housing construction developed

with the greatest intensity in the districts of Sadyba, Mokotów, and Bielany. Most of the houses built in the first ten year period of the People's Republic of Poland were free-standing or semi-detached. Formally, they made reference to the classic trend of the Polish Modernism of the 1930s. The first examples of single family houses which applied modernistic architecture that rationally correlated the aesthetics of simple forms with their function were introduced in postwar Warsaw around 1955. They became more common starting in 1957, mainly in the form of terrace housing that, at that time, was strongly promoted by the Presidium of the Capital City National Council as the most rational and efficient solution.

Thanks to legal regulations from 1952 and 1954, which created a basis for the development of single family construction which were further strengthened after the coming to power of Władysław Gomułka in 1956, Warsaw's single family construction developed most dynamically in the years 1956–1960. However, in 1958, its intensified development started to gradually slow. Legal regulations issued by the government in 1958 and later were already mainly aimed at the development of cooperative multi-family housing designed within the confines of what were known as the type standardization principles as well as restrictive housing standards announced in 1959.