

Zabudowa terenów Frascati i ulicy Wiejskiej w kontekście działalności regulacyjnej władz miejskich Warszawy w latach 30. XX w.

Grzegorz Rytel

Politechnika Warszawska, Wydział Architektury

Wprowadzenie

Skarpa Warszawska z budowanymi od XVI w. wzdłuż jej korony rezydencjami ponad ogrodami schodzącymi po stoku w stronę Wisły, należała do najatrakcyjniejszych lokalizacji na terenie Warszawy. Przeprowadzona w okresie dwudziestolecia międzywojennego parcelacja i zabudowa obszaru Frascati – posiadłości Branickich, dawnego Ogrodu na Górze – jest jednym z najciekawszych i najbardziej udanych przykładów włączania terenów rezydencji położonych na Skarpie w publiczną przestrzeń miasta, z zabudową o zróżnicowanym charakterze i przy zachowaniu walorów przyrodniczych, szczególnie cennych w śródmiejskim kontekście.

Plany regulacyjne i projekt parcelacji

Pierwsze działania formalne zmierzające do parcelacji terenów Frascati zostały podjęte w przededniu wybuchu pierwszej wojny światowej. W maju 1914 r. właścicielki terenów – hrabina Julia Branicka, księżna Maria Lubomirska, hrabina Anna Tarnowska, hrabina Julia Potocka i hrabina Róża Tyszkiewiczowa – zawarły z władzami Warszawy umowę, na podstawie której zobowiązały się przekazać bezpłatnie miastu fragmenty nieruchomości przeznaczone pod nowo projektowane ulice przy spełnieniu dodatkowych warunków¹. Jeszcze podczas wojny, w sierpniu 1918 r., opracowania projektowe zostały złożone w Magistracie. Procedura zatwierdzania dokumentacji nie została jednak podjęta. Powodem była konieczność skoordynowania działań planistycznych z wytycznymi sformułowanymi w oparciu o szkic nowego planu regulacyjnego miasta stołecznego Warszawy z 1916 r. opracowanego przez zespół Koła Architektów pod kierunkiem Tadeusza Tołwińskiego.

W początku 1919 r. na tymczasową siedzibę Sejmu odrodzonego państwa polskiego wybrano za-

budowania Instytutu Maryjskiego przy ul. Wiejskiej. Niedługo później, w związku z decyzją Prezydium Sejmu o rozbudowie istniejących obiektów i budowie nowych na potrzeby parlamentu, wiosną 1919 r. zorganizowano za pośrednictwem Koła Architektów dwa konkursy². Pierwszy, ogłoszony przez Magistrat m. st. Warszawy, na projekt zagospodarowania terenów Jazdowa dla potrzeb dzielnicy reprezentacyjnej mającej pomieścić budynki Sejmu, muzea, rezydencję naczelnika państwa i inne eksponowane obiekty³. Drugi konkurs, rozpisany z inicjatywy hr. J. Branickiej i spadkobierczyń hr. Władysława Branickiego, dotyczył rozplanowania i parcelacji terenów Frascati. Sugerowane strefowanie zabudowy wyraźnie określono w treści ogłoszenia: „Górną część terenów przeznaczają się na zabudowanie wykwinnymi domami lub willami na dużych względnie działkach dla zamożniejszych ludzi. Dolną część przeznaczają się na zabudowanie domami dla średniozamożnej klasy ludności”⁴. Na konkurs wpłynęło 14 projektów. Jako najlepszą sąd konkursowy wskazał pracę Antoniego Jawornickiego i Stefana Stępkowskiego⁵. Zwycięski projekt zakładał przeprowadzenie szerokiej alei na Skarpie przedłużonej zarówno na północ, wiaduktem nad ul. Książęcą, jak i przez tereny Jazdowa na południe, w kierunku Zamku Ujazdowskiego i Belwederu. Zaproponowano również poprowadzenie centralnej ulicy śladem drogi prowadzącej od wjazdu do Pałacu. Były to istotne różnice względem szkicowego planu parcelacji opracowanego w 1914 r., w którym po wjeździe na teren Frascati ulica miała rozwidlać się na biegnącą w kierunku północnym (jak dzisiejsza ul. Konopnickiej) i drugą, w kierunku Skarpy⁶. Poza tym projektanci określili główne strefy funkcjonalne na objętym projektem terenie: strefę zabudowy grupowej i willowej pomiędzy

1. Właścicielki zobowiązały się również do sfinansowania projektów prac niwelacyjnych i brukarskich, przeprowadzenia niwelacji terenu i wykonania bruków. Ponadto zgodziły się udzielić miastu pożyczki w kwocie 21400 rubli na przeprowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w projektowanych ulicach.

Materiały archiwalne wykorzystane w pracy pochodzą, jeśli nie podano inaczej, z zasobów Archiwum Państwowego m. st. Warszawy, Akta Nieruchomości.

2. Wierzbicka B., *Niezrealizowana dzielnica sejmowa na Ujazdowie*, [w:] *Skarpa Warszawska...*, op. cit., s. 77.

3. *Rozplanowanie Ujazdowa*, „Przegląd Techniczny”, t. 57, 1919, nr. 17-20, s. 94.

4. *Parcelacja Frascati*, „Przegląd Techniczny”, t. 57, 1919, nr. 17-20, s. 94.

5. *Konkurs na rozplanowanie terenów Frascati*, „Przegląd Techniczny”, t. 57, 1919, nr. 49-52, s. 218.

6. Zieliński J., *Atlas dawnej architektury ulic i placów Warszawy*, t. 12, TOnZ, Warszawa 2006, ss. 15, 380.



1. Willa własna architekta przy Alei na Skarpie, proj. B. Pniewski, 1937 (fot. G. Rytel)

drogą dojazdową do pałacu Branickich a aleją wytyczoną na Skarpie; strefę zabudowy zwartej przy swobodnie prowadzonych nowych ulicach pomiędzy wąwozem zbiegającym do ul. Książęcej, ul. Wiejską, terenem Instytutu Głuchoniemych, a ul. Książęcą; strefę zwartej monotonicznie rozwiązanej zabudowy niższego standardu na dolnym tarasie, za ul. Rozbrat. Niezabudowane tereny na Skarpie i u jej podnóża miały być podzielone na ogrody należące do rezydencji proponowanych na koronie Skarpy, po wschodniej stronie alei. Uznanie sądu konkursowego zyskało przeprowadzenie ulicy, późniejszej Senackiej, od wjazdu na teren Frascati w kierunku Alei na Skarpie. Zaproponowane w projekcie rozwiązanie placu wjazdowego na teren Frascati, zorganizowanego wokół kordegard z 1819 r., weszło do wszystkich późniejszych opracowań planistycznych omawianego terenu i zostało usankcjonowane prawnie zarówno po względem układu promieniście wychodzących ulic – Frascati i Senackiej, jak i podkreślającego symetrię wysunięcia ku ul. Wiejskiej ryzalitów dwóch budynków flankujących wjazd.

Ustalenia ze szkicu planu przygotowanego przez zespół T. Tołwińskiego precyzował i modyfikował plan regulacyjny z 1920 r. przedstawiony jako pierwsze formalne opracowanie. Trzeci z kolei, szczegółowy plan regulacyjny dla terenów Frascati i Instytutu Głuchoniemych - opracowany w Biurze Regulacji Magistratu m. st. Warszawy przez Antoniego Dygata,

został zatwierdzony przez Radę Miejską 20 kwietnia 1923 r., a następnie przez Ministerstwo Robót Publicznych 12 października 1926 r. Kluczową kwestię ze względu na parkowy charakter Frascati stanowiło określenie funkcji i charakteru zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem gęstości zabudowy, oraz wytyczenie przebiegu nowych ulic. Plan w zasadniczych założeniach opierał się na zwycięskim projekcie konkursowym A. Jawornickiego i S. Stępkowskiego. Na śladzie drogi prowadzącej od wjazdu flankowanego kordegardami do pałacu poprowadzono ulicę Frascati. Równoległe do korony Skarpy, przed frontem pałacu przebiegać miała Aleja Pałacowa, nazwana później Aleją Legionów, a następnie Aleją na Skarpie. Wytyczono również ulice: Marii Konopnickiej, Bolesława Prusa i płk. Francesco Nullo. Dla zasadniczej części obszaru ograniczonego ulicą Frascati, Aleją na Skarpie i północną granicą terenów sejmowych plan przewidywał zabudowę mieszkaniową. Dopuszczono tam zabudowę grupową w 1/3 powierzchni działki, o wysokości do dwóch kondygnacji z wysokim dachem i czterech kondygnacji na narożniku ulic Frascati i Senackiej. Dla kwartału Wiejska-Frascati-Konopnickiej-Prusa plan wyznaczał zabudowę zwartą, obrzeżną, nieprzekraczającą 50% powierzchni działki, o wysokości do 18 m liczonych jako pięć kondygnacji mieszkalnych z szóstą gospodarczą wycofaną od lica elewacji frontowej.

Na podstawie ustaleń zawartych w planie regulacyjnym powstał jeszcze w tym samym roku nowy projekt parcelacji i zabudowy, którego autorem był Zygmunt Wóycicki. Była to kolejna propozycja przygotowana przez Wóycickiego na zlecenie właścicieli terenu. Nowy projekt z 1926 r. przewidywał przy ul. Frascati i przy Alei na Skarpie rozluźnioną zabudowę obrzeżną z połączonymi ogrodami poszczególnych parceli. Tereny o zróżnicowanej wysokościowo, urozmaiconej rzeźbie położone na Skarpie plan przeznaczał pod zabudowę willową z dopuszczeniem zabudowy grupowej. Z tych ustaleń wyłączony miał być teren położony bezpośrednio poniżej pałacu Branickich. Przewidywano zorganizowanie tam niezabudowanych, publicznie dostępnych terenów zielonych. Na dolnym tarasie, od ulicy Rozbrat w stronę Czerniakowskiej, projektant przewidział zabudowę zwartą. 26 kwietnia 1927 r. projekt został przyjęty przez Magistrat Warszawy z zaleceniem wprowadzenia niewielkich korekt.

Budynki publiczne

Prawdopodobnie ze względu na procedury administracyjne i rozmowy prowadzone z właścicielami terenu do czasu wielkiego kryzysu w 1929 r. nie podjęto robót przy uzbrojeniu terenu i przy przeprowadzeniu ulic. Pierwszymi działaniami w rejonie bezpośrednio powiązanych z założeniem nowego zespołu zabudowy na terenach Frascati były rozpoczęte w końcu lat 20. budowy gmachu Izby Przemysłowo-Handlowej według projektu Zdzisława Mąceńskiego i siedziby Polskiej YMCA zaprojektowanej przez Antoniego Jawornickiego. Budynek Izby Przemysłowo-Handlowej stanął po południowej stronie dawnego wjazdu na teren Frascati od strony ulicy Wiejskiej. Zrealizowany w drugim etapie inwestycji potężny portyk wejściowy zagłębiony w bryłę budynku usytuowany został na miękko poprowadzonym przełamaniu linii fasady wprowadzającym w ulicę Senacką, zredukowaną do stosunkowo krótkiego dojazdu do obiektów sejmowych. Jak to wielokrotnie miało miejsce w przypadku reprezentacyjnych gmachów wznoszonych w Warszawie w okresie dwudziestolecia międzywojennego, również i tu skala i monumentalność rozwiązań architektonicznych nie znajdowała ani uzasadnienia ani kontynuacji w kontekście urbanistycznym.

Zabudowa grupowa i willowa

Niezależnie od przeciągających się procedur planistycznych, na nabywanych parcelach wytyczonych w planie z 1926 r. przy Alei na Skarpie oraz ulicach Frascati i Nullo podejmowano roboty budowlane. Należy się domyślać, że działki proponowano w pierwszym rzędzie krewnym, przyjacielom i znajomym, ogólnie mówiąc - osobom z towarzystwa, za czym przemawia fakt, że w maju 1936 r. na 11 sprzedanych działek 7 należało do Lubomirskich, Tarnowskich i Tyszkiewiczów. Pałac Branickich wynajmowany wcześniej poselstwu rumuńskiemu, stał się siedzibą ambasady Francji. Podjęto wówczas prace modernizacyjne według projektu Alfonsa Graviera. Sąsiadujący od północy z pałacem Branickich Pałac na Górze wynajęty został ambasadzie Chin. W 1928 r. poselstwo Austrii podjęło



2. Dom Chmielewskich przy ul. Frascati 4, proj. K. Schayer, 1937-38 (fot. W. Kaczkowski, „Arkady”, 1938, nr 9, s. 476)

starania o zmianę w planie umożliwiającą zabudowę działki u zbiegu ul. Konopnickiej i nowo projektowanej ulicy mającej zbiegać wąwozem do Książęcej. Realizacja nie doszła do skutku. W późniejszych opracowaniach planistycznych teren pomiędzy ulicami Konopnickiej, Frascati a budynkiem YMCA przeznaczono pod niezabudowane, ogólnodostępne tereny zielone, wąwóz został częściowo zasypany, a ulica nie doczekała się realizacji.

W latach 20. pojawiły się pierwsze zabudowania przy ulicy Frascati. Pod numerem 12 na rogu ul. Nullo Waław Kijewski, architekt, wybudował w 1929 r. dom własny w zachowawczych, eklektycznych formach. Dwukondygnacyjny, osiowy korpus budynku z balkonem wspartym na smukłych kolumnach nakrywał wysoki kopertowy dach kryty dachówką. We wzniesionych w latach 20. budynkach przy Frascati 18 dla Jadwigi Lubomirskiej i przy Frascati 6 dla Róży Tyszkiewiczowej projektanci wybrali dach mansardowy francuski dla ukrycia pomieszczeń trzeciej kondygnacji. W opracowaniu elewacji w obu przypadkach posłużono się formami architektonicznymi nawiązującymi do epoki baroku.

W latach 30. formalny wyraz powstającej tu zabudowy uległ zmianie. Odrzucano nawiązania historyczne, a uznanie zyskiwały formalne osiągnięcia europejskiej awangardy. Wydaje się jednak, że pomimo nowoczesnego w ogólnym ujęciu charakteru zabudowy, właściciele nieruchomości zamawiający projekty w rejonie Frascati preferowali zachowawczą w wyrazie architekturę o uspokojonych formach. Po przeciwnej stronie ulicy Nullo, na narożnej działce pod adresem Frascati 10, powstał przed 1935 r. dom zaprojektowany przez Lecha Niemojewskiego dla Antoniego Kostaneckiego, profesora ekonomii na Uniwersytecie Warszawskim i na Uniwersytecie we Fryburgu. Oszczędna



3. Rysunek ogólnego i szczegółowego planu zabudowania terenów Frascati, uchwalonego w sierpniu 1936, Archiwum Miasta Stołecznego Warszawy, Akta Nieruchomości

w formach architektura cechowała się wysmakowanymi proporcjami poszczególnych elementów kompozycyjnych i starannie opracowanym detalem architektonicznym. Licowanie elewacji z obramieniem otworów okiennych i kartuszem herbowym nad wejściem wykonano z jasnego piaskowca. Zwartą, prostą bryłę budynku wieńczyła wycofana ostatnia kondygnacja, motyw spotykany wówczas w architekturze Warszawy. W ten sposób projektant odniósł się do zapisu nakazującego zachowanie wysokości 2,5 kondygnacji, obowiązującego w tej lokalizacji⁷.

Położony przy Alei na Skarpie *vis a vis* ambasady Chin budynek przebudowanego Pałacu Letniego, nazywany Łożą Masońską, został w połowie lat 30. przebudowany przez Bohdana Pniewskiego na dom własny z pracownią architektoniczną (il. 1). Od strony wąwozu, zachodniej, budynek zachował elementy klasycystycznego wystroju fasady. Natomiast trzy pozostałe elewacje widoczne z Alei na Skarpie nabyły

nowego, indywidualnego charakteru. Nad zasadniczą bryłą budynku o ścianach licowanych piaskowcą rustyką, ostatnia, trzecia kondygnacja cofnięta względem głównych ścian budynku nakryta jest dachem o niewielkim spadku i daleko wysuniętych okapach. Całość, wraz z fragmentami łacińskiej inskrypcji kutej antyką w piaskowcu i zsuniętym do narożnika niewielkim, nie zaakcentowanym wejściem, sprawia zamknięte i tajemnicze wrażenie. Bez wątpienia jest to jedna z najoryginalniejszych realizacji lat 30. w Warszawie.

W końcu lat 30. pod presją inwestorów władze miejskie łagodziły restrykcyjne warunki zabudowy. Dla budowanego w latach 1937-38 przy ulicy Frascati 4 domu Chmielewskich dopuszczono wysokość 3,5 kondygnacji ze względu na lokalizację pomiędzy 2,5-kondygnacyjnym budynkiem przy ul. Frascati 6, a 5,5-kondygnacyjnym budynkiem zamykającym plac wjazdowy z Wiejskiej we Frascati i w Senacką (il. 2). W projekcie Karol Schayer zaproponował ponad trzecią kondygnacją taras przekryty żelbetową pergolą.

7. W budynkach wielorodzinnych pobliskiego bloku Wiejska-Frascati-Ko-nopnickiej-Prusa takie ukształtowanie przestrzenne zwieńczenia zostało narzucone projektantom w zapisach planu.

Wysunięcie od strony ulicy fragmentu drugiej i trzeciej kondygnacji wspartych na słupach dawało wrażenie podcięcia parteru. Zestaw rozwiązań charakterystycznych dla architektury awangardowego modernizmu uzupełniały pasowo ujęte otwory okienne, wertykalne przeszklone schodów, okrągłe „okno” tarasu w ścianie szczytowej i bardzo rozpowszechniony w tamtym okresie maszt flagowy. Biorąc pod uwagę czas powstania budynku należy zaliczyć go do tzw. drugiej awangardy - widocznej w architekturze późnych lat trzydziestych fali nawrotu do form awangardowych po okresie przesytu „doskonałą, bezbłędną i wspaniałą grą brył w świetle”. Do tego nurtu zaliczają się między innymi wielorodzinne budynki przy Alei Przyjaciół 3 i przy Mickiewicza 36 zaprojektowane przez Juliusza Żórawskiego, czy budynek przy Jaworzyńskiej 6 wybudowany według projektu Heleny i Szymona Syrkusów, by wymienić tylko te najbardziej znane. Odwołania do tego nurtu znajdziemy również w zabudowie wielorodzinnej na terenie Frascati.

Plan z 1936 roku

W kwietniu 1936 r. władze miejskie obwieściły przystąpienie do sporządzenia nowego szczegółowego planu zabudowy terenów Frascati. Było to konieczne, ponieważ nowy plan ogólny dla Warszawy zatwierdzony przez Ministerstwo Robót Publicznych w 1931 r. nie określał szczegółowo sposobu i linii zabudowy. W nowym, uchwalonym w sierpniu 1936 r. ogólnym i szczegółowym planie zabudowania terenów Frascati zwiększono procentowy udział terenów publicznych na przewidzianym do parcelacji obszarze (il. 3). Miało to nastąpić poprzez zmianę kwalifikacji części terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na ogólnie dostępne tereny zielone. Kolejną zmianą było wprowadzenie na dolnym tarasie dwóch nowych ulic pomiędzy ulicami Rozbrat a Wrońskiego. W nowym planie podtrzymano ustalenia planu z 1926 r. odnośnie wzmocnienia osiowej kompozycji wjazdu w ulicę Frascati od strony Wiejskiej symetrycznymi ryzalitami budynków po obu stronach. W praktyce oznaczało to, że budynek po północnej stronie wjazdu miał powtarzać elewację szczytową budynku Izby Przemysłowo-Handlowej.

Kwartał zabudowy zwartej

W planie z 1936 r. dla kwartału zabudowy wielorodzinnej zweryfikowano linie zabudowy. W pierzei ul. Wiejskiej wycofano linię zabudowy o 7 m tworząc przedogródki, utrzymując przy tym bez zmian wysokość zabudowy 18 m. Odrębnie dla budynku na rogu Wiejskiej i Frascati ustalono wysokość 22 m – taką jak w przypadku gmachu Izby Przemysłowo-Handlowej - a odnosząc się do usytuowania tego obiektu wyznaczono nową linię zabudowy od strony ul. Frascati, symetrycznie względem osi wjazdu pomiędzy kordegardami. Nie bez znaczenia przy podejmowaniu decyzji dotyczących zabudowy wzdłuż Wiejskiej była ranga ulicy, stanowiącej główny dojazd do obiektów Sejmu RP.

Kwartał ujęty ulicami: Wiejska, Frascati, Konopnickiej i Prusa pozostawał niezabudowany do poło-



4. Dom dochodowy Józefa Handzelewicza przy ul. Frascati 1, proj. J. Gelbard, R. Sigalin, 1934, w głębi budynek mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK przy ul. Frascati 3, proj. B. Lachert, J. Szanajca, 1936, Archiwum Miasta Stołecznego Warszawy, Akta Nieruchomości

wy lat 30., poza zamykającym go od północy zespołem budynków Starostwa. Jak już wspomniano, plan z 1926 r. wyznaczał dla tego obszaru zabudowę zwartą, obrzeżną, nieprzekraczającą 50% powierzchni działki, o wysokości do 18 m. Po dokonaniu parcelacji posesje zmieniały właściciele, co przypisać można naturalnemu obrotowi nieruchomości lub problemami finansowymi w czasie Wielkiego Kryzysu i po nim, czy wreszcie pobudkami spekulacyjnymi przy rosnących cenach gruntów. Właścicielem działki przy Frascati 3 był Arnold Szyfman - dramaturg, reżyser, inicjator powstania i wieloletni dyrektor Teatru Polskiego - zanim odsprzedał ją Funduszowi Emerytalnemu BGK. Spółdzielnia „Frascati” („Własność”) była w posiadaniu dwóch parceli: Wiejska 10a i Konopnickiej 3. Na działce przy Wiejskiej rozpoczęła w 1928 r. budowę, jednak prace wstrzymano na etapie fundamentów. W połowie lat trzydziestych działki odkupili przemysłowcy Marian Działkiewicz i Stefan Steinhagen. Właścicielem działki przy Wiejskiej 12 był Andrzej Potocki, od którego nieruchomość odkupił Oskar Robinson, inwestujący w kamienice na terenie Warszawy. Ostatnia z działek przy Wiejskiej, pod numerem 14, była własnością „Kurierza Warszawskiego” i dopiero w 1938 roku odsprzedana została przedsiębiorstwu „SEPEWE Eksport Przemysłu Obronnego sp. z o.o.”. Należąca



5. Budynek mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK przy ul. Frascati 3, elewacja od strony ul. Konopnickiej, proj. B. Lachert, J. Szanajca, 1936, w głębi dom dochodowy Józefa Handzelewicza przy ul. Frascati 1, proj. J. Gelbard, R. Sigalin, 1934, Archiwum Miasta Stołecznego Warszawy, Akta Nieruchomości

do Józefa Handzelewicza narożna działka obejmująca nieruchomości pod adresami Wiejska 10 i Frascati 1, pozostawała w posiadaniu tego przedsiębiorcy od 1929 do 1946 r.⁸

Właśnie Józef Handzelewicz wybudował w 1934 r. na działce przy ul. Frascati 1 budynek wielorodzinny według projektu Jerzego Gelbarda i Romana Sigalina, z charakterystycznymi wykuszami, motywem często powtarzanym przez ten duet architektów (il. 4). Na sąsiedniej parceli, przy ul. Frascati 3, wzniesiony został budynek Funduszu Emerytalnego BGK. Na narożniku ulic Frascati i Konopnickiej projektanci – Bohdan Lachert i Józef Szanajca – zaproponowali fasadę o dwójnej kompozycji: od ulicy Frascati płaską elewację z jednorodnym rytmem otworów okiennych; od ulicy Konopnickiej – nałożony na elewację wyrazisty raster, którego otwory wypełniają przeszklenia porte-fenêtre'ów. Ostatnia, szósta kondygnacja została wycofana, chociaż w odstępstwie od warunków planu wydano zgodę na funkcje mieszkalne na tym piętrze (il. 5).

W dalszej zabudowie wzdłuż ul. Konopnickiej, pod numerem 3, powstała kamienica Stefana Steinhagen, zaprojektowana przez zespół Jerzego Gelbarda i Romana Sigalina. Również tu architekci zastosowali „znak firmowy” – trójścienne wykusze we frontowej elewacji. Kolejny budynek wielorodzinny, tym razem na zlecenie Franciszka Nowickiego, zaprojektował Bohdan Pniewski. Elewacja frontowa z gładką fasadą ponad nieznacznie cofniętym parterem i ze zwień-

zeniem w postaci cofniętej najwyższej kondygnacji z wysuniętym okapem, należy do najlepszych przykładów architektury nurtu luksusowego w architekturze Warszawy końca lat 30. Osiągnięte wrażenie umiaru i równowagi dodatkowo potwierdza plan budynku z wachlarzowo rozłożoną, osiową oficyną.

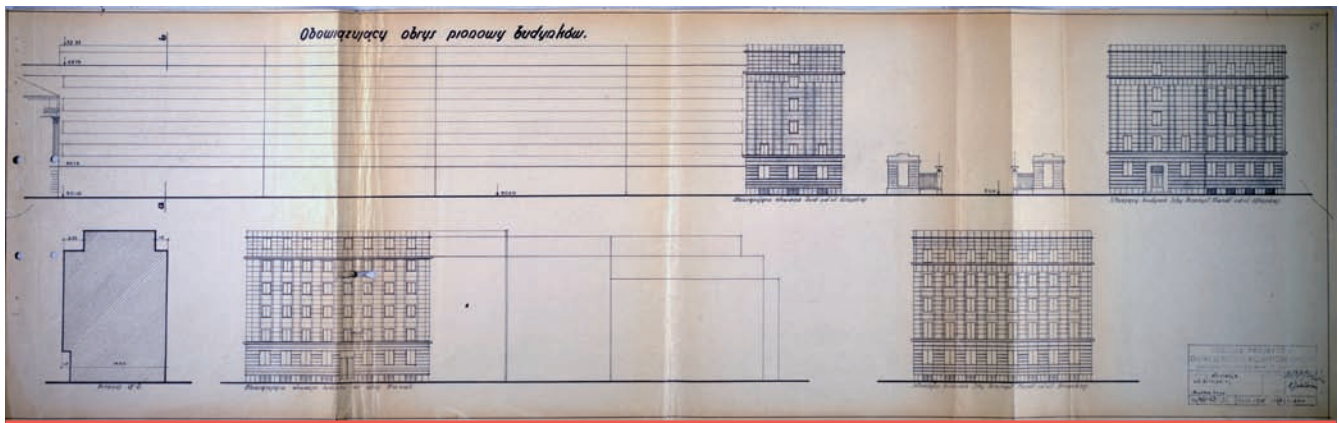
Niektóre rozwiązania proponowane w planie szczegółowym z 1936 r. oprotowało we wrześniu tego samego roku sześciu właściciele posesji w tym kwartale. W maju 1937 r. Dział Regulacji i Pomiarów Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy oficjalnie odniósł się do złożonych zarzutów. Dla budynków frontowych w pierzei ul. Wiejskiej zwiększono wysokość zabudowy z 18 m do 22 m i liczbę mieszkalnych kondygnacji do 6, przy czym ostatnia kondygnacja miała być wycofana zarówno od frontowej, jak i od tylnej linii zabudowy. Zdecydowano się uwzględnić sprzeciw Mariana Działkiewicza i wyrazić zgodę na nadwieszenie 2, 3, 4 i 5 kondygnacji w elewacji frontowej. Ustalenie to, na określonych przez Zarząd Miejski warunkach, dotyczyć miało wszystkich projektowanych budynków na tym odcinku wschodniej pierzei Wiejskiej. Decyzja ta w istotny sposób wpłynęła na obraz zabudowy ulicy, jaki dotrwał do czasów obecnych (il. 6).

Stosunkowo najdłużej trwały i napotkały największe trudności uzgodnienia prowadzone przez J. Handzelewicza ze względu na wymóg zabudowania narożnika ulic Wiejskiej i Frascati symetrycznie do budynku Izby Przemysłowo-Handlowej (il. 7). W maju 1937 r. Zarząd Miejski przychylił się do wniosku J. Handzelewicza budowy 6-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego przy zachowaniu symetrycznych wymiarów budynku w planie i w wysokości oraz przy utrzymaniu rzędnych gzymsów. Wkrótce po rozpoczęciu budowy w 1938 r. została ona wstrzymana przez służby miejskie na etapie robót fundamentowych. W reakcji na odwołanie inwestora, w decyzji Komisarjatu Rządu na m. st. Warszawę z lutego 1939 r. potwierdzono wykazane przez Zarząd Miejski uchybienia, w tym przede wszystkim zwracając uwagę na wykroczenie poza linie zabudowy wyznaczone w planach regulacyjnych z 1926 i 1936 r. Nakazując rozbiórkę fundamentów pozwolono jednak na kontynuację budowy we właściwym usytuowaniu „ze względów (...) natury gospodarczej dążąc do popierania ruchu budowlanego”. Nieukończona przed wybuchem wojny inwestycja została zatrzymana na poziomie drugiej kondygnacji nadziemnej. W 1939 r. dokonano zmiany numerów policyjnych przy Wiejskiej⁹. Nieruchomości otrzymały nowe numery odpowiednio: Wiejska 10 – nr 12, 12a; Wiejska 10a – nr 14; Wiejska 12 – nr 16; Wiejska 14 – nr 18.

Podobnie jak w przypadku wspomnianych powyżej realizacji od strony ulic Frascati i Konopnickiej, również projekty wzdłuż Wiejskiej zlecono wziętym i uznanym architektom warszawskim. I tak kolejne budynki zaprojektowali: przy Wiejskiej 18 – Zdzisław Mączyński, przy Wiejskiej 16 – Lucjan Korngold, przy Wiejskiej 14 – Waław Weker i przy Wiejskiej 12 – Bolesław Szmidt. Rygorystyczne narzucenie ujednoczonych gabarytów budynków frontowych i odpowiednio

8. Rozbicka M., *Józef Handzelewicz (1880-1963): architekt, inżynier-ce-ramik i przemysłowiec*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 2011, nr 1, ss. 102-128.

9. Numeracja utrzymana do czasów obecnych.



6. Rysunek przedstawiający nowe, skorygowane warunki wysokości zabudowy budynków we wschodniej pierzei ul. Wiejskiej z wyznaczeniem wiążących gabarytów przekroju budynków frontowych, 1937, Archiwum Miasta Stołecznego Warszawy, Akta Nieruchomości

wysokiego standardu wykończeniowego elewacji nie przeszkodziło architektom w uzyskaniu indywidualnego rysu w architekturze każdego z budynków. Wybudowane po 1937 roku domy dochodowe reprezentują nurt architektury luksusowej, używając określenia zaproponowanego przez prof. Tadeusza Jaroszewskiego. Dotyczy to wykończenia elewacji licowanych piaskowcem, przestrzemi i urządzeń wspólnych – halli wejściowych, klatek schodowych, wind, garaży podziemnych – jak i standardu funkcjonalnego i powierzchniowego mieszkań. Nie ma wątpliwości, że na krótko przed wybuchem wojny zrealizowano wyjątkowy, jeden z najlepszych w architekturze międzywojennej Warszawy zespół zabudowy śródmiejskiej (il. 8).

Wojna i okres powojenny

Nowoczesne, luksusowe budynki zajęte zostały na początku wojny przez Niemców, którzy utrzymali je do ostatnich dni okupacji Warszawy. Dzięki temu kwartał zabudowy wielorodzinnej przetrwał wojnę ze stosunkowo niewielkimi stratami. Zburzony został zespół budynków Starostwa od strony ul. Prusa. Poważnym zniszczeniom uległ wieloskrzydłowy budynek mieszkalny należący do Adriatyckiego Towarzystwa Ubezpieczeń w Trieście „Riunione Adriatica di Sicurtà”. Obiekt ten, zbudowany w latach 1938-39 według projektu Edwarda Ebera przy ul. Prusa na rogu Placu trzech Krzyży, znany był w Warszawie ze względu na kino „Napoleon” działające od strony Placu Trzech Krzyży¹⁰. Budynek nie został odbudowany, a oś ul. Prusa przesunięto w kierunku południowym tak, że nowo wytyczona ulica przeprowadzona została do Alei na Skarpie przekraczając zasypany wawóz, obok budynku YMCA. W części zachowana bez uszkodzeń siedziba YMCA stała się miejscem zamieszkania wielu powracających do miasta warszawiaków, co doskonale opisał w swym „Dzienniku 1954” Leopold Tyrmand.

Znacznie więcej budynków było zrujnowanych bądź poważnie uszkodzonych na terenach zabudowy grupowej pomiędzy ul. Frascati a Aleją na Skarpie. Zburzony został między innymi dom Kostaneckich. Dom Chmielewskich przy ulicy Frascati 4 odbudowany został w formach zacierających pierwotny charakter architektury. Uszkodzona została willa własna Bohda-

na Pniewskiego przy Alei na Skarpie, a także poważnych zniszczeń doznały oba pałace nad Skarpą. Pałac na Górze odbudowany został z istotnymi zmianami według projektu Zbigniewa Karpińskiego i Tadeusza Zielińskiego jun. na siedzibę Muzeum Ziemi¹¹. Górny taras nieodbudowanego pałacu Branickich obrano za początkowy punkt prowadzącej do Wisły alei parkowej, będącej osią utworzonego na Powiślu w początkach lat 50. Centralnego Parku Kultury¹². Poniżej Skarpy na terenach objętych planami z 1926 i 1936 r. spośród niewielu zrealizowanych obiektów przetrwał bez większych strat budynek Związku Ubezpieczeń Pracowników Umysłowych (po 1935 siedziba Zakładu Ubezpieczeń Społecznych) zaprojektowany przez Romualda Gutta¹³.

Dom Mariana Działkiewicza przy Wiejskiej 14 i oba należące do Józefa Handzelewicza budynki – przy

11. Zieliński J., Atlas..., op. cit., s. 28.

12. Obecnie Aleja księdza Stanka w Parku Marszałka Edwarda Rydza-Śmigłego.

13. Rozbudowany w końcu lat 30. Obecnie szpital im. prof. W. Orłowskiego.

7. Szkic aksonometryczny jednej z wersji rozwiązania zabudowy placu wjazdowego na tereny Frascati od ul. Wiejskiej, propozycja Działu Regulacji i Pomiarów, 1938, Archiwum Miasta Stołecznego Warszawy, Akta Nieruchomości



10. Podczas wojny działające pod nazwą „Apollo”.



8. Fragment wschodniej pierzei ul. Wiejskiej. Od lewej, według obecnej numeracji: nr 18 (proj. Z. Mączyński), nr 16 (proj. L. Korngold), nr 14 (proj. W. Weker), nr 12 (budynek ukończony po 1945. bez ryzalitu na narożniku ul. Frascati, proj. J. Reda(?)), (fot. G. Rytel)

ul. Frascati 1 i przy Wiejskiej 12 z jego nieukończoną częścią narożną – zostały odkupione w 1946 r. przez Spółdzielnię „Czytelnik”. Podczas prac budowlanych zmierzających do ukończenia siedziby wydawnictwa zrezygnowano z ryzalitu symetrycznego do gmachu Izby Przemysłowo-Handlowej, kontynuując linię zabudowy i gabaryty przyjęte dla całej pierzei Wiejskiej. Przed 1949 r. zespół budynków po wschodniej stronie Wiejskiej, noszącej w latach 1946-49 nazwę Ignacego Daszyńskiego, wskazywany był jako przykład rezultatów możliwych do osiągnięcia dzięki wprowadzeniu regulacji planistycznych przy kształtowaniu zabudowy miejskiej¹⁴. Stawiano ją za wzór uporządkowanej pierzei, chociaż zwracano uwagę na możliwą monotonię przy większej skali założenia. W 1963 r. w miejscu dawnej siedziby Starostwa, na działce uszczuplonej korektą przebiegu ul. Prusa, ukończono budowę budynków Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników PAN według projektu Jerzego Gieysztorza i Jerzego Kumelowskiego. Obok zasadniczego budynku od strony ul. Prusa częścią zespołu jest też budynek w pierzei ul. Wiejskiej, przylegający do zaprojektowanej przez Zdzisława Mączyńskiego kamienicy SEPEWE. W rygorystyczny sposób architekci utrzymali narzucone w 1937 r. zasady kształtowania bryły budynku w części przyulicznej. W tym przypadku front nadwieszonych

kondygnacji tworzą pasy głębokich loggii i pełnych balustrad licowanych piaskowcem. Plastyczny efekt rozwiązania wzmacnia skośne ustawienie ścian w głębi loggii, sygnalizujące kierunek przyjętej dla obu budynków siatki przestrzenno-konstrukcyjnej wyznaczonej kierunkiem przebiegu ul. Prusa. Zachowując indywidualny charakter, właściwy architekturze pierwszej połowy lat 60., budynek z dużym uszanowaniem kontekstu znakomicie uzupełnia i kontynuuje pierzeję.

Podsumowanie

Analiza prac regulacyjnych prowadzonych przez władze miasta i działalności inwestycyjnej podejmowanej przez właścicieli nieruchomości ukazuje skupione jak w soczewce zagadnienia nowoczesnego planowania urbanistycznego, starań o wyrażenie w architekturze siły odrodzonego państwa polskiego, dążenia do zachowania w planowy sposób ładu przestrzennego, ale również zawiłości długotrwałych procedur planistycznych i administracyjnych. Zrealizowane na obszarze Frascati budynki projektowane przez najwybitniejszych polskich architektów zajmują istotne miejsce w dorobku polskiej architektury nowoczesnej drugiej połowy lat 30. XX w. i są odzwierciedleniem modernizacyjnych przemian zachodzących w ówczesnym społeczeństwie polskim.

14. Stolica, 1948, nr 16 (75), s. 4.