

Małgorzata Rozbicka

Zespół zabudowy jednorodzinnej przy Forcie Mokotowskim w Warszawie: dzieje, stan zachowania i postulaty konserwatorskie

Ochrona Zabytków 62/4 (247), 17-46

2009

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ZESPÓŁ ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ PRZY FORCIE MOKOTOWSKIM W WARSZAWIE. DZIEJE, STAN ZACHOWANIA I POSTULATY KONSERWATORSKIE*

W obrębie zachowanych na terenie Warszawy, interesujących pod względem architektoniczno-urbanistycznym, międzywojennych zespołów jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w ostatnich latach zaczęły się niepokojąco nasilać działania inwestycyjne niosące realną groźbę zatarcia, a nawet zatracenia cennych elementów ich urbanistycznej, a przede wszystkim architektonicznej tkanki.

Bez wątplenia do takich zagrożonych zespołów, dotąd nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, należy zrealizowane w swej zasadniczej części w latach 30. XX w. osiedle domów jednorodzinnych przy Fortcie Mokotowskim. Osiedle nigdy dotąd całościowo nie opracowane pod względem historyczno-architektonicznym, jako zespół nie wpisane do ewidencji i rejestru zabytków i tylko częściowo podlegające zasadom zabudowy i zagospodarowania przestrzennego systemu fortecznego XIX-wiecznej Twierdzy Warszawa, określonym w roku 2000 w Uchwale Rady Miasta Stołecznego Warszawy¹.



1. Budynek jednorodzinny przy ul. Olimpijskiej 9 (ok. 1937 r.), 2009 r. Wszystkie współczesne fot. M. Rozbicka.

1. Single-family building at 9 Olimpijska Street (circa 1937), 2009. All contemporary photographs by M. Rozbicka.



2. Fragment mapy sztabowej pód-zach. Warszawy i okolic (ok. 1916 r.), rejon Fortu Mokotów. Zbiory Zakładu Architektury Polskiej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej (dalej ZAP WA PW), b.s.

2. Fragment of the staff map of south-western Warsaw and neighbouring areas (circa 1916), area of the Mokotów Fort. Collections of the Institute of Polish Architecture of the Faculty of Architecture of the Warsaw University of Technology (hereinafter called "IPA FA WAT"), n.s.

Fort Mokotów i plany zagospodarowania jego otoczenia (1916-1925)

Fort Mokotów (Fort M), o narysie regularnego pięcioboku otoczonego fosą bronioną przez ceglane kaponiere, wzniesiony w latach 80. XIX w. wśród pól Rakowca na idealnie płaskim fragmencie Równiny Warszawskiej, był jednym z elementów wewnętrznego pierścienia połączonych wałami fortów Twierdzy Warszawa (il. 2). Choć przez Rosjan opuszczających Warszawę w roku 1915 został rozbrojony i pozbawiony części umocnień, do końca I wojny światowej dotrwał w bardzo dobrym stanie, zachowując wszystkie swoje schrony i koszary².

Nowy etap w rozwoju rejonu Fortu Mokotowskiego, podobnie jak i innych warszawskich przedmieść, otworzyły w latach 1916-1917 rozporządzenia o przyłączeniu do Warszawy dzielnic podmiejskich (1916 r.) i ustanowieniu jej nowych granic (1917 r.), skutkiem których terytorium miasta zwiększyło się blisko trzykrotnie³.

W pierwszej nowoczesnej koncepcji rozplanowania urbanistycznego Warszawy w poszerzonych granicach, która jako *Szkic wstępny planu regulacyjnego*

została w roku 1916 sporządzona pod kierunkiem Tadeusza Tolwińskiego, jej południowa część znalazła się w obrębie Mokotowa, określonego przez projektantów jako dzielnica „biernego życia i nauki”, o luźnej zabudowie w otoczeniu zieleni, zaś sam Fort Mokotowski w granicach jego umocnień zewnętrznych wraz z drogą fortową i pasem wałów łączących go z Fortem Tscha-M (Rakowiec) został oznaczony jako „posiadłość państwa” i sklasyfikowany jako zielony teren rezerwy pod instytucje publiczne i parki projektowane.

Projektanci, chcąc stworzyć warunki dla prawidłowego rozwoju południowo-zachodniej części dzielnicy Mokotów, przewidzieli w planie rozbudowę istniejącego układu drożnego, powiększając go o nowo projektowane ulice, które tereny wokół Fortu M miały połączyć bezpośrednio z centrum zbudowanej w przyszłości dzielnicy na Polu Mokotowskim. Zarysowany przez nich dla rejonu Fortu M schemat sieci ulicznej w znacznej mierze został powtórzony w sporządzonym w latach 1922-1923 *Planie regulacyjnym miasta stołecznego Warszawy*, jak również w opracowanym w Pracowni Regulacji Wydziału Technicznego Magistratu w latach 1928-1929 *Planie ogólnym zabudowania m.st. Warszawy*, który po zatwierdzeniu w roku 1931 przez



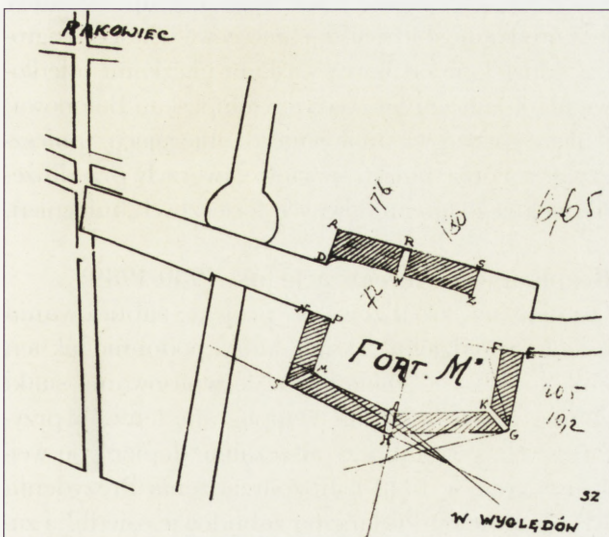
3. Plan m.st. Warszawy (1935 r.), rejon Fortu Mokotowskiego. ZAP WA PW, b.s.

3. Plan of the Warsaw Capital City (1935), area of the Mokotów Fort. IPA FA WAT, n.s.

Ministerstwo Robót Publicznych stał się podstawą stołecznego prawa lokalnego i ostatecznie przesądził o przebiegu nowych ulic w tej części Mokotowa (il. 3).

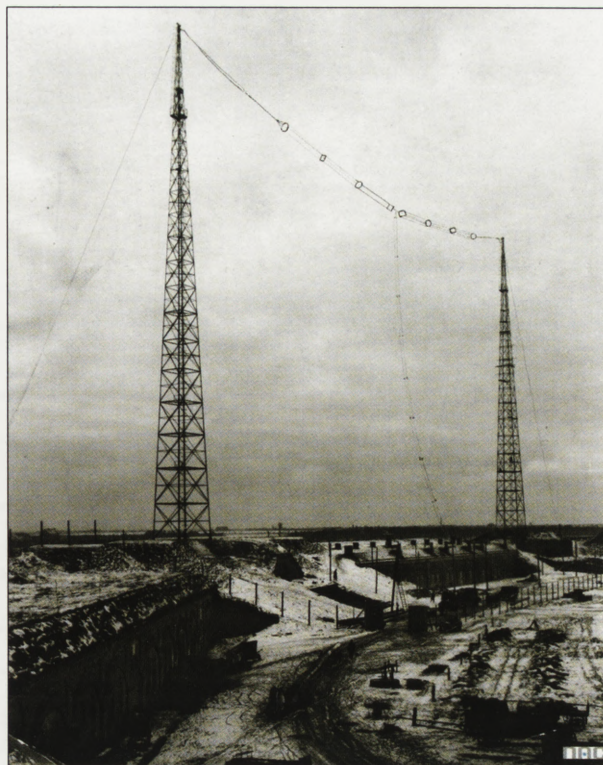
Tereny nabyte bądź też w inny sposób wzięte w posiadanie przez Rosjan pod obiekty forteczne, pola wojenne i obiekty pomocnicze Twierdzy Warszawa i do roku 1915 przez nich administrowane zostały prawnie przejęte przez Rzeczypospolitą Polską dopiero w 1921 r. na podstawie zapisów Traktatu Ryskiego. Wtedy też rozpoczął się wieloletni proces stopniowego ich przekazywania miastu Warszawie, głównie na tzw. cele ogólnomiejskie i mieszkaniowe⁴.

Fort Mokotów i otaczające go grunty bezpośrednio po ich upaństwowieniu stały się własnością miejskich zakładów Administracji Gospodarstwa Rolnego i Leśnego (AGRiL)⁵. Ostateczne decyzje co do sposobu przyszłego ich wykorzystania zapadły jednak nie wcześniej niż około połowy 1925 r. Jeszcze bowiem na początku tego roku Magistrat rozważał równoległe zarówno możliwość przekazania „całego terenu fortu pod park zoologiczny”, jak i, zgodnie z opublikowanym *Planem rozbudowy m. stol. Warszawy w dziesięciolecie 1925-1935*, możliwość „w najbliższym czasie” przeznaczenia pasa gruntów państwowych wokół Fortu o powierzchni ogólnej 3,5 ha pod „luźną i grupową” zabudowę mieszkaniową o średniej wysokości 8 m, łącznej kubaturze około 100 000 m³ i powierzchni zabudowy



4. Plan terenów przekazanych 23 października 1925 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom”. Według planu ze zbiorów Centralnego Archiwum Wojskowego (dalej CAW), sygn. I 300.63.60, oprac. M. Rozbicka.

4. Plan of lands transferred to the Housing Co-operative “Dom” on 23 October 1925. As per the plan from the collections of the Central Military Archive (later called CMA), ref. no. I 300.63.60, prepared by M. Rozbicka.



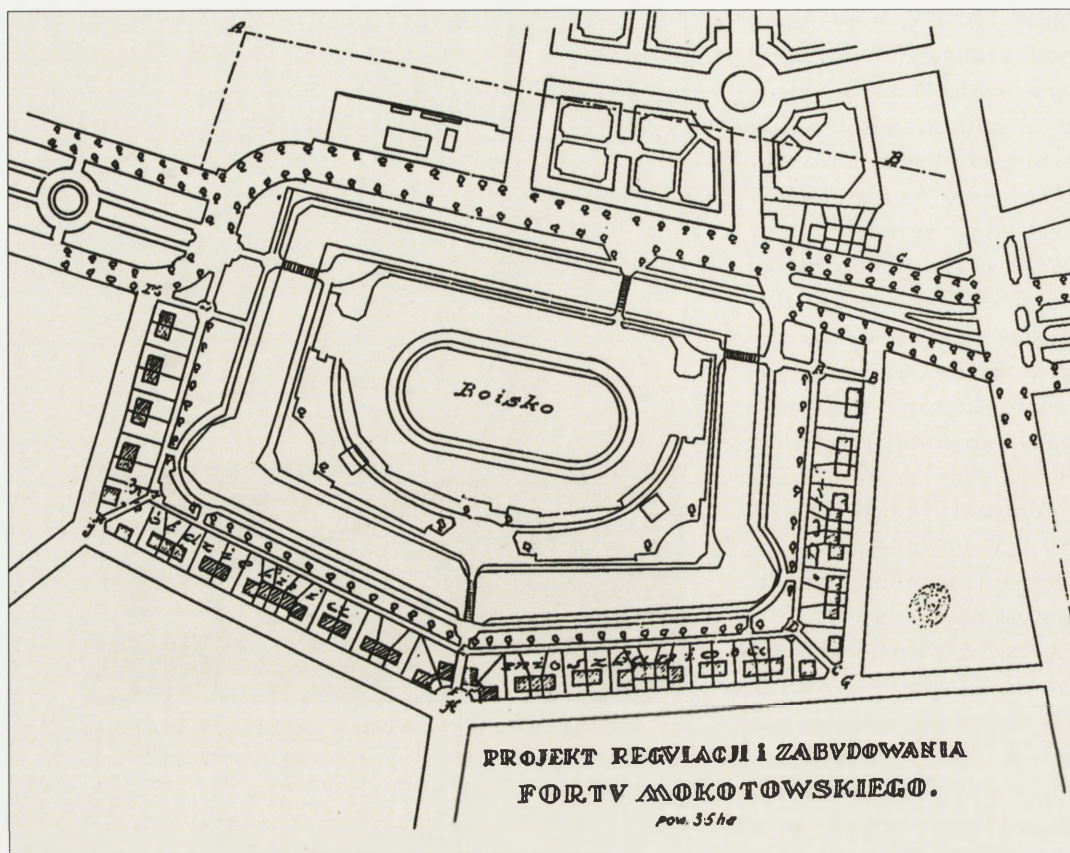
5. Fort Mokotowski. Siedziba radiostacji Polskiego Radia S.A., widok ogólny terenu fortu po adaptacji na radiostację (1927 r.). Zbiory Narodowego Archiwum Cyfrowego (NAC), sygn. 1-K-1340-11.

5. Mokotów Fort. The place of the broadcasting station of Polskie Radio S.A., a general view of the fort area after its transformation into a broadcasting station (1927). Collections of the National Digital Archive (NDA), ref. no. 1-K-1340-11.

nie przekraczającej 35 proc. metrażu działek, planując w tej lokalizacji powstanie „mieszkań bogatszych”, czyli dość obszernych, acz nie luksusowych, w których na jedną izbę miało przeciętnie przypadać 1,25 osoby⁶.

Jak wynika z dalszego toku wydarzeń, ostatecznie przeważała koncepcja mieszkaniowego zagospodarowania rejonu Fortu Mokotowskiego i 23 października 1925 r. pas otaczających go gruntów o powierzchni blisko 4 ha został oficjalnie przekazany pod zabudowę mieszkaniową Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom”⁷ (il. 4), świeżo zawiązanej staraniem m.in. Mariana Weissa, Jana Machalskiego, Józefa Pasternaka i Michała Zająca⁸.

Nieco później, na przełomie lat 1925 i 1926, zdecydowano o sposobie wykorzystania samego Fortu⁹ i jego przyszłej funkcji. Przesądziła o tym decyzja AGRiL o wydzierżawieniu go Spółce Akcyjnej Polskie Radio, która montaż aparatury nadawczej, w tym budowę dwóch masztów antenowych o wysokości 75 m, rozpoczęła we wrześniu 1926 r., by już w grudniu tego samego roku wyemitować pierwszy próbny sygnał radiowy, a nadawanie stałych programów rozpocząć na wiosnę 1927 r.¹⁰ (il. 5).



6. Fort Mokotowski. Projekt regulacji i zabudowania Fortu Mokotowskiego (ok. 1925 r.). Według dokumentu ze zbiorów CAW, sygn. I 300.65.63, oprac. M. Rozbicka.

6. Mokotów Fort. Project of control and development of the Mokotów Fort (circa 1925). As per the document from the collections of CMA, ref no. I 300.65.63, prepared by M. Rozbicka.

Osiedle Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom” (1925-1945)

Pierwsze projekty zabudowania (ok. 1925-1930)

Pierwszy projekt regulacji i zabudowania Fortu Mokotowskiego, sporządzony na potrzeby Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom” zapewne w roku 1925 (il. 6), przewidywał zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej niemal wyłącznie po jego stronie zachodniej, południowej i wschodniej. Przejęty przez Spółdzielnię teren o powierzchni 3,6 ha miał zostać podzielony na około 59 działek ogrodowych, zgrupowanych w pasie ujętym dwiema równoległymi nowo projektowanymi ulicami, poprowadzonymi zgodnie z czterokrotnie załamującym się narysem umocnień fortowych w powiązaniu z dawną drogą wałową, przedstawioną w planie jako szeroka aleja obsadzona dwustronnie szpalerami drzew (późniejsza ul. Raclawicka). Na gruntach po północnej stronie Fortu, dopiero z czasem w całości pozyskanymi przez Spółdzielnię, plan odwzorowywał schemat rozplanowania sieci ulicznej przyjęty za obowiązującym do 1926 r., sporządzonym w latach 1922-1923, *Planem regulacyjnym miasta stołecznego Warszawy*.

Zgodnie z omawianym projektem, zabudowę kolonii miały stanowić zwrócone frontem do nowo projektowanych szerszych ulic miejskich (ob. ulice: Miłobędzka, Miączyńska i Karwińska) grupowe domy jednorodzinne, bliźniacze i szeregowe¹¹, których ogrody, oddzielone od Fortu wąskimi uliczkami osiedłowymi (ob. ulice: Płatowcowa, Olimpijska i Balonowa) i aleją spacerową malowniczo obiegającą umieszczone w Fortcie boisko sportowe, tworzyły przedłużenie zielonego terenu dawnych fortecznych umocnień.

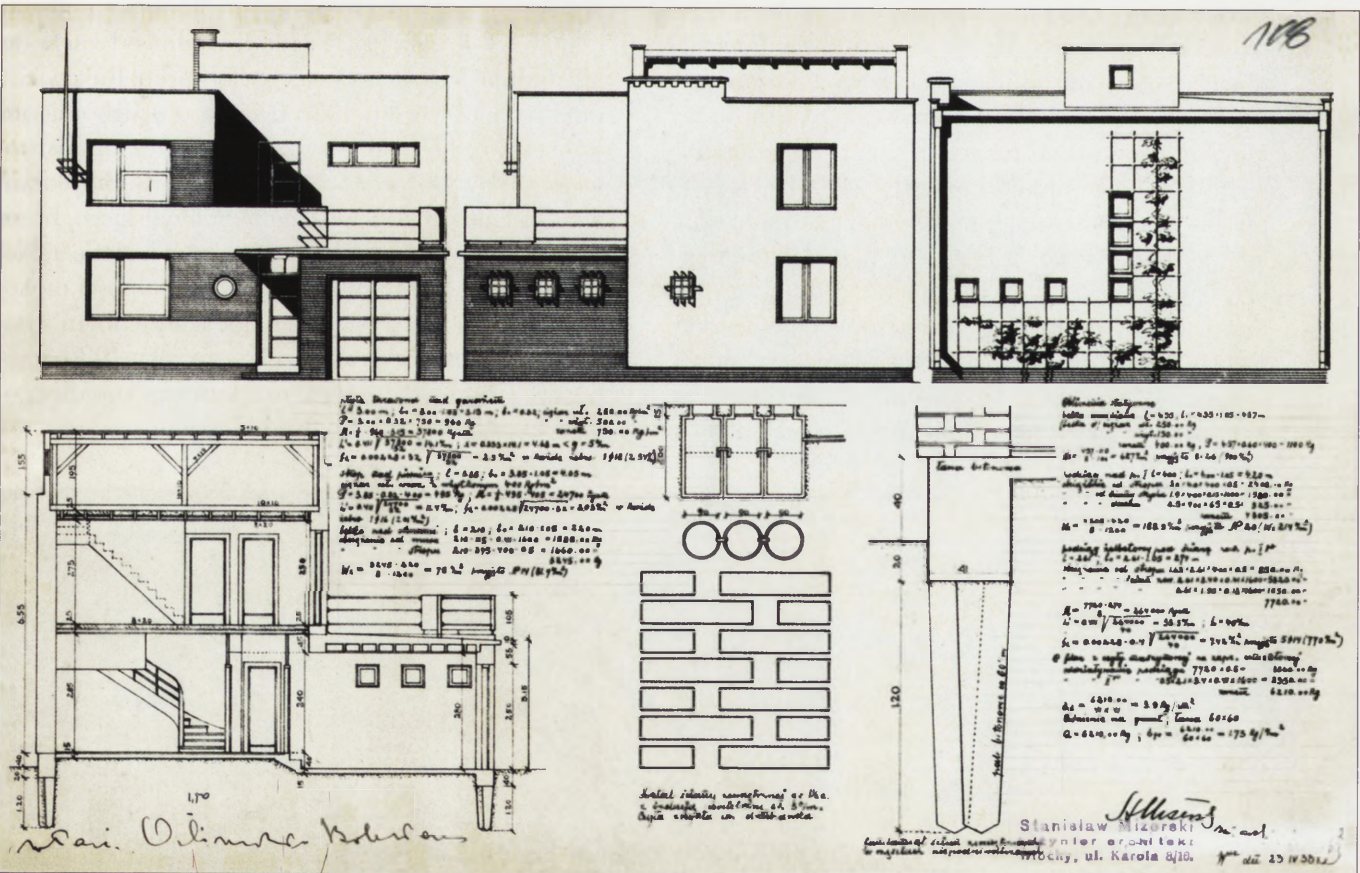
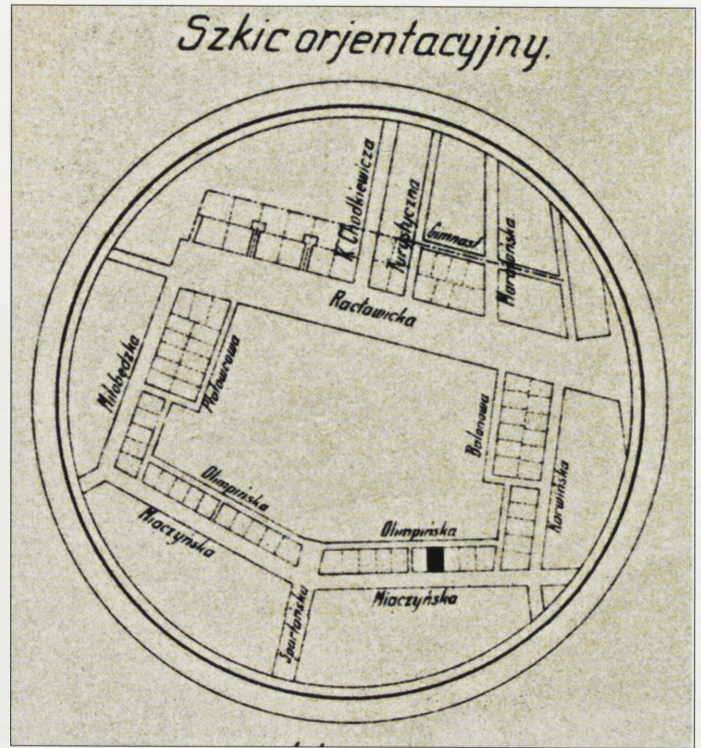
Rozplanowanie i realizacja (ok. 1930-1939)

Ostatecznie zrealizowany projekt zabudowania osiedla Spółdzielni „Dom”, który, podobnie jak ten z około 1925 r., zakładał ściśle wpasowanie siatki zhierarchizowanych ulic w topografię terenów przyfortowych, powstał przypuszczalnie dopiero po wejściu w życie w 1928 r. Rozporządzenia Prezydenta RP o prawie budowlanym i zabudowie osiedli¹² i zatwierdzeniu przez Ministerstwo Robót Publicznych w roku 1931 *Ogólnego planu zabudowania miasta Warszawy*, który usankcjonował prawnie i pozwolił na ostateczne doprecyzowanie zarysowanego już we wcześniejszych planach, niemal bez zmian do dziś zachowanego układu urbanistycznego przyfortecznej kolonii (il. 7).

7. Fort Mokotowski. Osiedle Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom”, plan sytuacyjny (1935 r.). Archiwum Akt Nowych, zbiory Banku Gospodarstwa Krajowego (dalej AAN BCK), sygn. 3975.

7. Mokotów Fort. Housing estate of the Officers' Construction & Housing Co-operative “Dom”, layout plan (1935). Archive of New Files, collections of Bank Gospodarstwa Krajowego (hereinafter called “ANF BCK”), ref. no. 3975.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Dom”, licząca około 1937 r. 87 członków, ostatecznie zdołała skupić teren o łącznej powierzchni 7,6 ha, z którego blisko 4,6 ha stanowiła część osiedla położona po południowej stronie ul. Raławickiej¹³. Teren ten podzieliła na 86 ogrodowych parceli mierzących od 805 do 1560 m², które stopniowo przewłaszczyła na poszczególnych swoich członków. Wiadomo, że Spółdzielnia nie zajmowała się budową domów, jedynie zatwierdzała ich projekty (il. 8). Prowadziła natomiast inwestycje związane z wytyczeniem, utwardzeniem, brukowaniem, zadrzewianiem i oświetleniem ulic, wykonaniem przy nich chodników, przeprowadzeniem wodociągów oraz



8. Osiedle Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom”, projekt budynku jednorodzinnego przy ul. Raławickiej 94, proj. S. Mizurek (1938 r.). AAN BCK, sygn. 2509, k. 108.

8. Housing estate of the Officers' Construction & Housing Co-operative “Dom”, plan of a single-family building at 94 Raławicka Street, plan by S. Mizurek (1938). ANF BCK, ref. no. 2509, chart no. 108.



9. Osiedle Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom”, budynek bliźniaczy przy ul. Olimpijskiej 31/33, proj. A. Buraczewski (1934 r.), 1938 r. Zbiory prywatne.

9. Housing estate of the Officers' Construction & Housing Co-operative “Dom”, semi-detached building at 31/33 Olimpijska Street, plan by A. Buraczewski (1934), 1938. Private collections.

Spółdzielni „Dom”, którym Bank Gospodarstwa Krajowego do roku 1937 udzielił kredytu budowlanego w łącznej wysokości ponad półtora miliona złotych¹⁵. Atrakcyjność budowlana terenów przy Forcie Mokotowskim znacząco wzrosła w tym czasie, co było skutkiem przystąpienia do budowy na Mokotowie sieci miejskiej infrastruktury¹⁶. Na dalsze ożywienie ruchu inwestycyjnego na osiedlu miały też wpływ plany urządzenia uniwersyteckiego ogrodu

botanicznego na sąsiadujących z nim od zachodu i południa terenach dawnego folwarku Rakowiec¹⁷ oraz podjęta w roku 1936 decyzja o uruchomieniu w Forcie radiostacji Warszawa II przez upaństwowioną już w 96 proc. Spółkę Polskie Radio, kierowaną od 1935 r. przez Romana Starzyńskiego, brata prezydenta Warszawy, a zarazem członka Oficerskiej Spółdzielni „Dom”. Wznowienie działalności mokatowskiej radiostacji było też najpewniej jednym z powodów otwarcia w drugim półroczu roku 1936 autobusowej linii „R”, która przyfortową kolonię połączyła bezpośrednio ze Śródmieściem.

przewodów gazowych i kabli elektrycznych. Ponościła również koszty zatrudnienia osiedlowych dozorców¹⁴.

Budowa pierwszych domów na osiedlu przy Forcie Mokotowskim rozpoczęła się przypuszczalnie w 1931, a może nawet dopiero w 1932 r., kiedy to polski rząd, poszukując sposobów złagodzenia skutków gospodarczego, a zarazem i mieszkaniowego kryzysu, zainicjował akcję popierania drobnego budownictwa i fundusze przeznaczone na mieszkalnictwo przekazał na rozwój miejskiego i podmiejskiego budownictwa jednorodzinne. Wiadomo, że z rządowej akcji korzystali również członkowie



10. Osiedle Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom”, zdjęcie lotnicze z ok. 1941 r. Według www.geotekst.pl.

10. Housing estate of the Officers' Construction & Housing Co-operative “Dom”, aerial photograph taken approx. in 1941. As per www.geotekst.pl.

11. Budynek jednorodzinny przy ul. Olimpijskiej 27, 2009 r.

11. Single-family building at 27 Olimpijska Street, 2009.



Do roku 1937 członkowie Spółdzielni „Dom” wybudowali na ogrodowych działkach w rejonie Fortu Mokotowskiego 74 domy (il. 9), w których znalazło się 131 mieszkań. Dalszych 10 domów było w tymże roku w trakcie realizacji¹⁸. Inwestycje na dwóch ostatnich niezabudowanych parcelach podjęto i prawdopodobnie ukończono również jeszcze przed wybuchem wojny, o czym przekonuje pochodzący z początku lat 40. XX w. niemiecki materiał fotograficzny¹⁹ (il. 10).

A zatem liczące 86 ogrodowych nieruchomości osiedle mieszkaniowe Oficerskiej Spółdzielni „Dom” w okresie od około 1930/1931 do 1939 r. w całości wypełniło się różnego typu domami jednorodzinny, które wraz z zabudową mieszkaniową równolegle wznoszoną na gruntach dawnej wsi Wyględów stworzyły, otoczone zewsząd polami i ogrodami Mokotowa i Rakowca, nowoczesne „miniosiedle”, wyposażone w miejską infrastrukturę, połączone ze Śródmieściem linią autobusową oraz zaopatrzone w posterunek policji, kiosk z gazetami i dwa sklepy²⁰.

Architektura i jej twórcy

Do szybkiego rozwoju i kształtowania oblicza architektonicznego „miniosiedla” przy Forcie Mokotowskim bezsprzecznie przyczynili się jego pierwsi

mieszkańcy, w większości przynależący do młodszej generacji elity politycznej, wojskowej i kulturalnej II Rzeczypospolitej²¹. Jak słusznie bowiem zauważył Jerzy Kasprzycki: „pierwsza generacja twórców młodego niepodległego państwa polskiego osiedlała się w Warszawie głównie na Żoliborzu i na Ochocie (kolonie Oficerska, Urzędnicza, Staszica, Lubeckiego). Potem w modzie była Saska Kępa i Mokotów, wreszcie Fort Mokotowski”²².

Jako że lata 30. XX w. w polskiej architekturze, zwłaszcza mieszkaniowej, były czasem ścierania się, a może raczej koegzystencji różnych nurtów historyzmu i modernizmu, we wzniesionych według indywidualnych projektów budynkach swoje odzwierciedlenie znalazły różnorodne upodobania estetyczne członków Spółdzielni. Podobnie zatem jak w pochodzącej z tych lat zabudowie warszawskiej Saskiej Kępy²³, również na osiedlu przy Forcie Mokotowskim były reprezentowane niemal wszystkie tendencje architektoniczne tamtego okresu.

W realizacjach do około 1933 r. dominowały domy o architekturze na różny sposób odwołującej się do stylów historycznych. Reprezentowany był wśród nich zarówno nurt zmodernizowanego tradycjonalizmu romantyczno-narodowego (np. ul. Olimpijska 27 i 39) (il. 11), jak i klasycyzm akademicki



12. Budynek jednorodzinny przy ul. Miłobędzkiej 16, 2009 r.

12. Single-family building at 16 Miłobędzka Street, 2009.

(ul. Miłobędzka 16) (il. 12). Jednak bez wątpienia najliczniejszą grupę stanowiły wille o wystroju skomponowanym z uproszczonych w duchu modernizmu motywów architektury klasycystycznej (np. ul. Racławicka 126 i 128 oraz ul. Olimpijska 3 i ul. Płatowcowa 11) (il. 13).

W zabudowie rejonu Fortu niezwykle interesująca wyraz znalazła również operująca kanciastą osnową planu i motywami trójkątno-kryształicznymi, wiązana z polskim ekspresjonizmem, stylistyka *art deco* (ul. Balonowa 8, 10, 14 oraz ul. Karwińska 19 i ul. Miłobędzka 12)²⁴ (il. 14).



13. Budynek jednorodzinny przy ul. Racławickiej 126, proj. A. Jawornicki (1930 r.), 2009 r.

13. Single-family building at 126 Racławicka Street, plan by A. Jawornicki (1930), 2009.

14. Budynek jednorodzinny przy ul. Balonowej 8, proj. A. Inatowicz-Lubiański (przed 1935 r.), 2009 r.
14. Single-family building at 8 Balonowa Street, plan by A. Inatowicz-Lubiański (before 1935), 2009.



Nie ulega jednak kwestii, że na osiedlu, które najintensywniej zabudowywano w latach 1934-1937, najwięcej było jedno- i kilkunasturodzinnych domów reprezentujących różne nurty międzywojennego modernizmu. Najliczniejszą grupę stanowiły budynki ukształtowane w nurcie tzw. modernizmu luksusowego (il. 1), poza wysokim standardem wykończenia odznaczające się rozczłonkowaną, nakrytą płaskim dachem/tarasem, prostopadłościennie-opływową bryłą, często parafrazującą modne formy okrętowe

(m.in. ul. Balonowa 12, ul. Gimnastyczna 3, ul. Miłobędzka 2, 14, ul. Olimpijska 5, 7, 9, ul. Raclawicka 106, 114, 116, 122, 124). Obecna była tu również purystyczna estetyka, właściwa międzynarodowemu funkcjonalizmowi (il. 15), zaznaczona przede wszystkim w architekturze domów bliźniaczych o poziomo rozciągniętej lub kubicznie prostopadłościennie bryle, najczęściej ukształtowanej uskokowo, oraz minimalistycznym wystroju i punktowym bądź pasmowym rytmie okien (m.in. ul. Olimpijska 17, 31, 35).



15. Budynek jednorodzinny przy ul. Miłobędzkiej 10, 2006 r.
15. Single-family building at 10 Miłobędzka Street, 2006.

Kilka budynków odzwierciedlało też charakterystyczne dla umiarkowanego nurtu modernizmu tendencje do kreowania nowoczesnego wyrazu architektury w oparciu o tradycję klasyczną (il. 16), w mokotowskich willach uwidoczną głównie w proporcjach i symetrycznym ukształtowaniu ich brył (m.in. ul. Gimnastyczna 5, ul. Olimpijka 13, ul. Miłobędzka 18). Na obecnym etapie badań lista projektantów zaangażowanych w latach 1930-1939 w realizację zabudowy przyfortowego osiedla jest, niestety, jeszcze dalece niekompletna. Znamienne jest jednak to, że zdecydowana większość architektów już na niej umiejscowionych, jak przykładowo Feliks Michalski (1879-1946), Julian Lisiecki (1881-1944), Antoni Jawornicki (1886-1950), Adolf Buraczewski (1881-1965) i Adolf Inatowicz-Łubiański (1892-1971), to projektanci doświadczeni, którzy edukację architektoniczną zdobyli na zagranicznych uczelniach jeszcze przed I wojną światową.

Zespół zabudowy mieszkaniowej przy Forcie Mokotowskim (1945-2010)

Okres harmonijnej rozbudowy (1945-ok. 1965)

W okresie okupacji zabudowa willowa rejonu Fortu Mokotowskiego szczęśliwie tylko nieznacznie ucierpiała. Na terenie osiedla Spółdzielni „Dom” mniej lub bardziej poważnemu uszkodzeniu uległo zaledwie sześć budynków mieszkalnych²⁵.

Po 1945 r. większość przedwojennych willi, częściowo po wtórnym podzieleniu na mniejsze mieszkania, została przejęta przez tzw. kwaterunek. Tylko nieliczne domy w całości lub w części pozostały we władaniu przedwojennych właścicieli. Ponieważ jednak w roku 1945 solidnie zbudowane wille liczyły nie więcej niż 10 lat, nawet przy braku remontów większość z nich dotrwała co najmniej do lat 70. XX w. w dość dobrym stanie technicznym. Tylko jeden



16. Budynek jednorodzinny przy ul. Gimnastycznej 5, 2006 r.
16. Single-family building at 5 Gimnastyczna Street, 2006.



17. Kilkumieszkańcowy budynek wzniesiony ok. 1959 r. na miejscu modernistycznej willi przy ul. Balonowej 22, 2009 r.
17. Building of several flats, erected circa 1959 in place of the modernistic villa at 22 Balonowa Street, 2009.

z modernistycznych budynków jednorodzinnych został rozebrany z nieustalonych dotąd powodów już w latach 50. XX w. i zastąpiony kilkumieszkańcowym domem piętrowym, nakrytym wysokim czterospadowym dachem, o skromnym wystroju, charakterystycznym dla estetyki niewielkich domów mieszkalnych okresu socrealizmu (il. 17).

Szersza działalność budowlana na uzbrojonych przed wojną terenach przyfortecznych została wznowiona dopiero około roku 1957, na fali „popaździernikowej odwilży”. Wykorzystując istniejącą siatkę ulic, pod nową zabudowę przeznaczono wówczas niezabudowany pas przedpola Fortu w południowej części osiedla²⁶, wolne tereny po jego stronie wschodniej i zachodniej²⁷ oraz fragment gruntów rolnych dawnego Wyględowa²⁸. W północnej części osiedla pod zabudowę grupową zajęto teren wzdłuż południowej granicy działki zbudowanego w latach 1947-1954 przy ul. Wołoskiej szpitala.

Nowe zespoły drobnej zabudowy przy Forcie Mokotowskim zostały zrealizowane w latach 1957-1960 przez około 10 niewielkich spółdzielni członkowsko-mieszkańczych²⁹, skupiających głównie młodą kadrę warszawskich uczelni i instytutów naukowych, które, na wzór przedwojennych kooperatyw budowlano-mieszkańczych, po przekazaniu swoim członkom na własność gotowych segmentów i mieszkań wraz z przynależnymi do nich ogródkami rozwiązały się z początkiem lat 60. XX w.

Zabudowę wzniesioną w latach 1957-1960 wokół Fortu tworzyły usytuowane na działkach ogrodowych szeregowo, bliźniacze i czteromieszkańciewe domy piętrowe, w większości o architekturze ukształtowanej w duchu uproszczonego socrealizmu, rzadziej funkcjonalizmu lat 30. XX w. Choć każda ze spółdzielni budowała powtarzalne typy domów według projektów indywidualnych, to jednak w ramach wymienionych formacji stylowych ich poszczególne



18. Budynki bliźniacze wzniesione w latach ok. 1959-1961 po nieparzystej stronie ul. Miłobędzkiej, 2009 r.

18. Semi-detached buildings erected circa from 1959 until 1961 on the odd side of Miłobędzka Street, 2009.

zespoły wykazywały duże podobieństwo formalne. Domy ukształtowane pod wpływem estetyki socrealizmu upodabniała do siebie ich zwarta bryła, wysokie dachy ceramiczne i wystrój w postaci profilowanych gzymsów podokapowych, a niekiedy też prostych, ciągniętych w tynku opasek okołookiennych³⁰ (il. 18). Architektura funkcjonalnych domów szeregowych, różniących się strukturą mieszkań i sposobem zestawienia segmentów, zrealizowanych przy ul. Płatowcowej i ul. Balonowej, łączył formalny ascetyzm prostopadłościennych, zwartych lub uskokowo rozczłonkowanych brył i płaska forma dachów³¹ (il. 19).

Etap harmonijnej rozbudowy zespołu mieszkaniowego, realizowany z zachowaniem określonego przed wojną typu zabudowy, zamknęła około 1965 r. budowa kilku domów grupowych na wolnych jeszcze działkach przy ul. Olimpijskiej oraz realizacja przy ul. Miączyńskiej zespołu kilkudziesięciu jednorodzinnych domków wolno stojących na niewielkich parcelach ogrodowych, wtórnie wydzielonych z terenu przeznaczanego w połowie lat 30. XX w. pod ogród botaniczny Uniwersytetu Warszawskiego³² (il. 20).

Do układu urbanistycznego dawnego osiedla Spółdzielni „Dom” jego powojenna rozbudowa wnie-

sła zaledwie kilka zmian i uzupełnień. Do najistotniejszych z nich należało wytyczenie drugiego pasa działek pomiędzy ulicami Olimpijską i Miączyńską, co spowodowało konieczność załamania i przesunięcia o około 30 m na południe linii przebiegu ul. Miączyńskiej³³. Rozbudowa przedwojennego zespołu mieszkaniowego wymagała również utworzenia nowych uliczek osiedlowych (ul. Karolinki) bądź też skorygowania przebiegu kilku już istniejących (np. ul. Syryńska i ul. Staszowska). W związku z unieważnieniem przedwojennych podziałów parcelacyjno-własnościowych lokalizacja domów jednorodzinnych na nowo wytyczonych działkach po południowej stronie ul. Miączyńskiej stała się powodem zamieszania realizacji zaprojektowanej przed wojną ul. Kuźnickiej i zachodniego odcinka ul. Staszowskiej.

A zatem inwestycje mieszkaniowe podjęte w rejonie Fortu Mokotowskiego w latach 1957-1960 w znacznej mierze stanowiły, tak pod względem organizacji budowy, jak również funkcji, typu i skali budynków oraz ich rozlokowania w obrębie nieznacznie tylko skorygowanej siatki ulic, kontynuację przedwojennej architektoniczno-urbanistycznej koncepcji mieszkaniowego zagospodarowania tego fragmentu miasta.

19. Budynek szeregowy wzniesiony w latach ok. 1959-1961 po parzystej stronie ul. Płatowcowej, 2009 r.

19. Semi-detached building erected circa from 1959 until 1961 on the even side of Płatowcowa Street, 2009.



20. Budynki jednorodzinne wzniesione ok. połowy lat 60. XX w. na odcinku zachodnim ul. Międzyryńskiej, 2009 r.

20. Single-family buildings erected circa in the mid-1960s in the western section of Międzyryńska Street 2009.





21. Widok od północy na jeden z dwóch budynków blokowych wzniesionych ok. 1966 r. u zbiegu ulic Miączyńskiej i Miłobędzkiej (na pierwszym planie dom jednorodzinny przy ul. Miłobędzkiej 2), 2006 r.

21. Northern view of one of the two block buildings erected circa 1966 at the intersection of Miączyńska Street and Miłobędzka Street (in the foreground there is a single-family house at 2 Miłobędzka Street), 2006.

Okres pierwszych przekształceń (ok. 1966-1989)

Okres stopniowego zatracania jednolicie willowego charakteru osiedla zapoczątkowała około 1966 r. budowa w jego obrębie dwóch jedenastokondygnacyjnych bloków mieszkalnych. Ich wielkopłytkowa konstrukcja, duża skala i lekceważące obowiązującą linię zabudowy usytuowanie na eksponowanej działce narożnej u zbiegu ulic Miączyńskiej i Miłobędzkiej stworzyły pierwszy w otoczeniu Fortu Mokotowskiego i jak dotąd bodaj najdrastyczniejszy architektoniczno-urbanistyczny dysonans (il. 21). Inne wielokondygnacyjne bloki mieszkalne, zbudowane w tym rejonie Mokotowa na przełomie lat 60. i 70. XX w., szczęśliwie zostały zlokalizowane na terenach bardziej od willowego osiedla oddalonych³⁴.

Lata 70. XX w. w urbanistyce zespołu mieszkaniowego przy Fortcie Mokotowskim zapisały się przede wszystkim powstaniem szeregu nowych parceli pod zabudowę jednorodzinna, tworzonych

zarówno poprzez wtórne dzielenie działek istniejących, jak też poprzez parcelację jeszcze niezabudowanych fragmentów esplanady Fortu³⁵, ochroną konserwatorską objętego dopiero w 1975 r.³⁶

Przełom lat 70. i 80. XX w. przyniósł pierwsze przekształcenia w architekturze zarówno przedwojennych, jak i powojennych domów, polegające głównie na podwyższaniu dachów i zaopatrywaniu ich w okna doświetlające poddasza, które, wobec braku mieszkań, zaczęto w tym okresie powszechnie adaptować na cele mieszkalne.

Okres postępującej degradacji (ok. 1989-2010)

Liczba, a przede wszystkim radykalizm zapoczątkowanych w końcu lat 70. ub. stulecia zmian architektonicznych znacznie wzrosły w okresie przemian ustrojowych po roku 1989, kiedy to wobec uwłaszczenia i wzrostu wartości rynkowej osiedlowych nieruchomości, a jednocześnie braku w obowiązującym w latach 1992-2003 planie ogólnym Warszawy

22. Budynek jednorodzinny wzniesiony ok. 1937 r. przy ul. Płatowcowej 19, wtórnie przekryty dachem mansardowym w latach 90. XX w., 2009 r.

22. Single-family building, erected circa 1937 at 19 Płatowcowa Street, covered secondarily with a mansard roof in the 1990s, 2009.



bardziej szczegółowych wytycznych dla kształtowania zabudowy znacząco nasiliła się presja właścicieli domów, a po roku 2000 również zawodowych deweloperów, na ich rozbudowę i przebudowę oraz możliwie intensywne zabudowanie biologicznie czynnej powierzchni ogrodowych działek. Toteż już z początkiem lat 90. XX w. na kilku modernistycznych, płas-

ko zwieńczonych przedwojennych willach powstały wysokie, najczęściej mansardowe dachy kryjące wtórnie dodaną kondygnację mieszkalną³⁷ (il. 22). W dalszej kolejności parę funkcjonalnych domów o zwartych bryłach i płaskich dachach-tarasach zamieniło się w budynki rozczłonkowane, nakryte fantazyjnie ukształtowanymi dachami spadzistymi³⁸ (il. 23).



23. Budynek jednorodzinny z lat 30. XX w. przy ul. Gimnastycznej 9 po przebudowie w latach 90. XX w., 2009 r.

23. Single-family building erected in the 1930s at 9 Gimnastyczna Street, reconstructed in the 1990s, 2009.



24. Budynek jednorodzinny z lat 30. XX w. przy ul. Karwińskiej 15 w trakcie ocieplania elewacji, 2006 r.
24. Single-family building erected in the 1930s at 15 Karwińska Street, with insulation of the facade underway, 2006.

Niektóre międzywojenne wille modernistyczne otrzymały nowy, historyzujący wystrój (sic!)³⁹ lub też zostały zniekształcone przy okazji ocieplania ich elewacji⁴⁰ (il. 24). Niemało przedwojennych wolno stojących domów po rozbudowie przekształcono w budynki bliźniacze⁴¹ (il. 25).

W kolejnych latach „rozmach” i liczba inwestycji podejmowanych w celu rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków, w tym zabytkowych

willi międzywojennych, niestety stopniowo rosły, by ostatecznie w samym tylko roku 2009 jednocześnie objąć co najmniej cztery przedwojenne zabytkowe wille⁴² (il. 26A, 26B). Wypada też nadmienić, że po roku 1989 do przebudowy bądź rozbudowy swoich domów przystąpiło również wielu mieszkańców/właścicieli domów czterorodzinnych i segmentów szeregowych wzniesionych według powtarzalnych projektów w latach 50. i 60. XX w. (il. 27).



25. Dom jednorodzinny z lat 30. XX w. przy ul. Płatowcowej 17 po przebudowie w latach 90. XX w. na budynek bliźniaczy, 2009 r.
25. Single-family house built in the 1930s at 17 Płatowcowa Street, converted into a semi-detached building in the 1990s, 2009.

26. Budynki jednorodzinne z lat 30. XX w. w trakcie przebudowy, 2009 r., A - ul. Oszczepników 3, B - ul. Balonowa 16.

26. Single-family buildings built in the 1930s, in the course of reconstruction, 2009, A - 3 Oszczepników Street, B - 16 Balonowa Street.



27. Segmenty budynku szeregowego wzniesionego w latach 1959-1961 przy ul. Płatowcowej po przebudowie w latach 90. XX w., 2009 r.

27. Segments of the rowhouse erected from 1959 till 1961 at Płatowcowa Street, reconstructed in the 1990s, 2009.



28. Trzykondygnacyjny budynek wielorodzinny zbudowany przy ul. Raclawickiej 102 na miejscu wyburzonego domu jednorodzinnego z lat 30. XX w., 2009 r.

28. Three-storeyed multi-family building erected at 102 Raclawicka Street, in place of the demolished single-family house erected in the 1930s, 2009.

Opisane wyżej inwestycje z lat 90. XX w. były przez właścicieli poszczególnych nieruchomości realizowane z reguły na potrzeby własne. I choć bez wątplenia przyczyniły się do zatracenia architektonicznego autentyzmu wielu nierzadko bardzo wartościowych budynków, to jednak z uwagi na swój ograniczony zakres nie wpłynęły w sposób zasadniczy na zmianę willowo-ogrodowego charakteru samego osiedla. Ten niebezpiecznie zaczął się zmieniać dopiero od około 2000 r. wraz z pojawieniem się w gronie inwestorów zawodowych deweloperów i pierwszych w zabudowie osiedlowej tzw. apartamentowców, które nie tylko szczelnie wypełniały

dawne ogrodowe działki, ale też swoją wysokością i skalą zdecydowanie odstawały od zabudowy istniejącej.

Pierwszy z nich powstał już w końcu lat 90. XX w. na bazie nadbudowanego, międzywojennego, piętrowego domu czterorodzinnego przy ul. Miłobędzkiej. Budowę kolejnego, na miejscu wyburzonej willi modernistycznej, rozpoczęto około 2000 r. u zbiegu ul. Maratońskiej i ul. Raclawickiej (il. 28). Trzeci, trzykondygnacyjny, zaopatrzone w podziemny garaż na 10 samochodów, został wzniesiony, z wykorzystaniem murów międzywojennej willi, w latach 2007-2009 przy ul. Turystycznej pod developerską

29. Budowa, z wykorzystaniem murów domu jednorodzinnego z lat 30. XX w., trzykondygnacyjnego budynku wielorodzinnego „Zielony Mokotów” przy ul. Turystycznej 4, 2009 r.

29. Construction of a three-storeyed multi-family building “Zielony Mokotów” (Green Mokotów) at 4 Turystyczna Street, with the use of walls of a single-family house erected in the 1930s, 2009.



30. Widok nieruchomości przy ul. Olimpijskiej 39, A – dom jednorodzinny wzniesiony w 1932 r., 2006 r., B – dom w trakcie rozbiórki, 2009 r.

30. View of the real property at 39 Olimpijska Street, A – single-family house erected in 1932, 2006, B – house in the course of demolition, 2009.



nazwą „Zielony Mokotów” (il. 29). W lipcu 2009 r., mimo trwających kilka lat protestów i monitów mieszkańców oraz interwencji prasowych⁴³, została rozebrana dworkowa willa z 1932 r. przy ul. Olimpijskiej 39 – już w latach 80. XX w. opisywana w *Warszawskich pożegnaniach* przez Jerzego Kasprzyckiego⁴⁴, wpisana do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, którą w celu „pogorszenia”

jej stanu technicznego do stopnia uzasadniającego jej wyburzenie nowy właściciel przetrzymywał od roku 2000 jako niszczący pustostan. Na jej miejscu, po usunięciu z działki starych drzew i krzewów, powstaje kolejny, już czwarty w rejonie Fortu budynek wielomieszkaniowy, i w tym przypadku wyposażony w garaż podziemny, obejmujący powierzchnię niemal całej, dawniej ogrodowej działki⁴⁵ (il. 30A, 30B).

Okres po 1989 r. przyniósł także szereg niekorzystnych przemian w urbanistyce osiedla. Między innymi znacznie większą dynamikę i bardziej drastyczne formy niż w latach 70. i 80. XX w. przybrało zjawisko wtórnej parcelacji, jak również dogęszczania zabudowy w obrębie poszczególnych posesji⁴⁶ (il. 31). Na znaczne zdynamizowanie procesu zacierania wykształconej na przestrzeni blisko 80 lat tożsamości i spójności architektoniczno-urbanistycznej przyfortowej kolonii miała też wpływ wzmocniona w ostatnich latach urbanizacja terenów bezpośrednio z nią sąsiadujących, a konkretnie budowa w latach 2003-2006 obliczonego na 5000 mieszkańców zamkniętego osiedla Marina i raptowna przemiana przemysłowej części warszawskiego Służewca w ruchliwy rejon biurowo-usługowy oraz związane z tym nadmierne przeciążenie ruchem zarówno wielu uliczek osiedlowych, jak też dzielącej osiedle, przebudowanej w roku 2005 na dwupasmową, ulicy Raclawickiej.

Aktualny stan zachowania i ochrony konserwatorskiej

Pomimo zasygnalizowanych wyżej zmian w architekturze i urbanistyce osiedla, do dziś wokół Fortu Mokotowskiego zachowały się wnętrza uliczne w znacznej części wypełnione pierwotną, przedwojenną i powojenną, wolno stojącą i grupową zabudową jednorodzinną. Do takich m.in. należą oświetlone stylizowanymi „pastorałami” ulice Olimpijska i Gimnastyczna, jak również otoczone zespołami przedwojennych willi dwie uliczki-sięgacze przy ul. Raclawickiej (od nr. 118 do nr. 128). Pomimo przekształcenia pojedynczych budynków, swój dawny, ogrodowy klimat

i wiele reprezentatywnych przykładów architektury z lat 30., 50. i 60. XX w. zachowały w dużym stopniu również pozostałe ulice osiedla.

Aktualny stan zachowania willowego zespołu mieszkaniowego przy Forcie Mokotowskim, oceniany z punktu widzenia reprezentatywności i autentyzmu architektury i urbanistyki dwóch zasadniczych, rozdzielonych wojną etapów jego kształtowania, nadal przedstawia się zatem dość dobrze (il. 32).

Biorąc jednak pod uwagę obserwowany w ostatnich latach wzrost dynamiki wprowadzanych zmian i ich rosnący radykalizm, nie ulega kwestii, że zarówno urbanistyczna, jak i architektoniczna tkanka osiedla wymagają pilnego otoczenia skuteczną opieką konserwatorską. Opieką w zakresie, który pozwoliłby nie tylko na utrzymanie walorów architektonicznych zachowanych różnego typu domów jednorodzinnych, charakterystycznych dla kilku wyodrębnionych, przed- i powojennych formacji stylowych, ale i na ochronę historycznego układu urbanistycznego osiedla oraz willowo-ogrodowego charakteru i klimatu, warunkowanych jego bez wątpienia unikalną w skali Warszawy lokalizacją.

Zespół zabudowy jednorodzinnej przy Forcie Mokotowskim, jak już wspomniano na wstępie, nie był jak dotąd przedmiotem większego zainteresowania historyków architektury i konserwatorów. W roku 1975 na podstawie wpisu do rejestru zabytków ochroną prawną został otoczony jedynie obszar Fortu Mokotowskiego (nr rej. 808). Od 2000 r. niewielki fragment południowej części osiedla, notabene w dość przypadkowym zakresie terytorialnym, podlega ogólnym zasadom zabudowy i zagospodarowania, określonym dla systemu fortecznego XIX-wiecznej Twierdzy Warszawa⁴⁷. Zasady te zakładają co prawda

31. Budowa trzykondygnacyjnego domu jednorodzinnego w ogrodzie segmentu bliźniaka przy ul. Spartańskiej 5, 2010 r.

31. Construction of a three-storeyed single-family house in the garden of the semi-detached segment at 5 Spartańska Street, 2010.





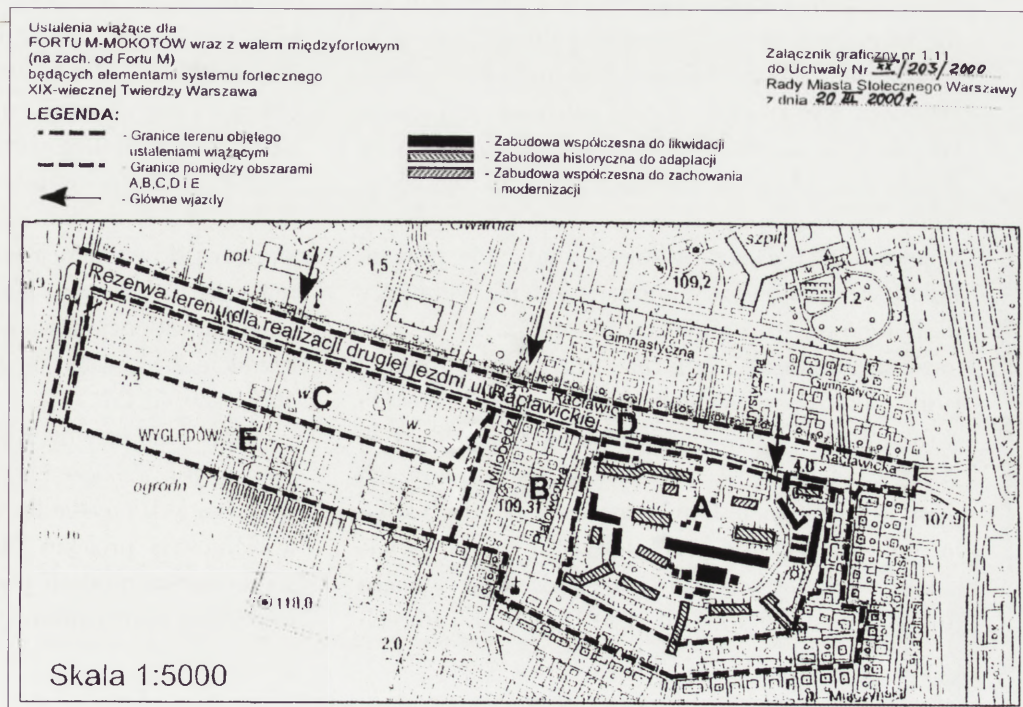
32. Widok wnętrza ul. Maratońskiej, 2009 r.
32. Interior view of Maratońska Street, 2009.

dla wyróżnionego wokół Fortu Mokotów obszaru „B” utrzymanie istniejącej zabudowy, jednocześnie jednak dopuszczając jej uzupełnianie, jak również

lokalizację obiektów małej architektury i nie związanych trwale z gruntem urządzeń budowlanych (il. 33).

33. Ustalenia wiążące dla Fortu M-Mokotów wraz z wałem międzyfortowym (na zach. od Fortu M), będących elementami systemu fortyfikacyjnego XIX-wiecznej Twierdzy Warszawa. Zał. do Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr XX/203/2000 z dnia 20 marca 2000 r.

33. Binding arrangements for the M-Mokotów Fort together with an interfort embankment (west of the M-Mokotów Fort), which are parts of the fortification system of the 19th-century Warsaw Fortress. Attachment to the Resolution of the Council of the Warsaw Capital City No. XX/203/2000 of 20 March 2000.





34. Dom jednorodzinny przy ul. Balonowej 10 wzniesiony wg proj. A. Inatowicza-Łubiańskiego ok. 1935 r., 2009 r.
 34. Single-family house at 10 Balonowa Street, erected according to the plan by A. Inatowicz-Łubiański circa 1935, 2009.

Z zespołu zabudowy osiedla do ewidencji WKZ jest wpisanych około 30 przedwojennych budynków willowych⁴⁸. Nikłą w latach minionych skuteczność ewidencji jako środka ochrony zabytków architektury⁴⁹ dobitnie potwierdza stan zachowania wielu od dawną nią objętych zabytkowych willi. Otóż na dzień dzisiejszy spośród umieszczonych w ewidencji wojewódzkiej trzech zabytkowych budynków przy ul. Balonowej przebudowy uniknęła jedynie willa przy ul. Balonowej 10, zaprojektowana przez Adolfa Inatowicza-Łubiańskiego (il. 34). Przy ul. Olimpijskiej jedna z dziesięciu zewidencjonowanych willi została w roku 2009 wyburzona (ul. Olimpijska 39) (il. 30A, 30B). Z kolei przy ul. Gimnastycznej jeden z trzech ujętych w ewidencji domów modernistycznych kilka lat temu radykalnie przebudowano i nakryto wysokim, wielopłaszczyznowym, spadzistym dachem (ul. Gimnastyczna 9) (il. 23). Spośród czterech

zewidencjonowanych willi przy ul. Karwińskiej zasadniczych przekształceń uniknęły tylko dwie (ul. Karwińska 15 i 19) (il. 24, 35). Na ul. Miłobędzkiej jeden z czterech modernistycznych budynków wpisanych do ewidencji został przed paru laty wtórnie nakryty dachem mansardowym (ul. Miłobędzka 4) (il. 36). Podobnie stało się w przypadku jedynej willi wpisanej do ewidencji na ul. Płatowcowej (ul. Płatowcowa 19) (il. 22). Na ul. Raclawickiej spośród pięciu zewidencjonowanych domów w pierwotnym kształcie zachowały się tylko dwa (ul. Raclawicka 106 i 126) (il. 37).

Spis ewidencyjny WKZ wykazuje wiele niekonsekwencji i przeoczeń. I tak np. spośród pięciu willi wzniesionych na osiedlu w latach 30. XX w. według wariantowego projektu Adolfa Inatowicza-Łubiańskiego z niezrozumiałych powodów do ewidencji wojewódzkiej zostały wpisane tylko trzy (ul. Balonowa 10,



35. Budynek jednorodzinny z lat 30. XX w. przy ul. Karwińskiej 15, 2009 r.
35. Single-family building erected in the 1930s at 15 Karwińska Street, 2009.



36. Budynek jednorodzinny z lat 30. XX w. przy ul. Miłobędzkiej 4, 2009 r.
36. Single-family building erected in the 1930s at 4 Miłobędzka Street, 2009.



37. Budynek jednorodzinny z lat 30. XX w. przy ul. Raclawickiej 106, 2009 r.
37. Single-family building erected in the 1930s at 106 Raclawicka Street, 2009.

ul. Karwińska 19 i ul. Miłobędzka 12). Przy ul. Olimpijskiej zewidencjonowano willę pod nr. 11, a pominięto domy o podobnej klasie architektonicznej pod nr. 7 i 9 (il. 1). W ewidencji nie znalazły się również interesujące pod względem architektonicznym i dobrze zachowane wille przy ul. Raclawickiej 94 (il. 8) i 124 (il. 38), ul. Gimnastycznej 1, ul. Płotowcowej 11, ul. Olimpijskiej 31/33 i ul. Oszczepników 3, jak również modernistyczne budynki kilku-mieszkaniowe na terenie dawnego Wyględowa, przy ul. Głogowej.

Propozycje dotyczące zasad i zakresu ochrony konserwatorskiej

Z punktu widzenia konserwatorskiego o wartości zespołu willowego przy Forcie Mokotowskim stanowi m.in. jego do dziś w dużej mierze zachowany, całościowo zaprojektowany i konsekwentnie zrealizowany

układ urbanistyczny. Układ doskonale odzwierciedlający pryncypia polskiej międzywojennej urbanistyki, zaprojektowany z zachowaniem zasad hierarchii i segregacji osiedlowych ulic (ulice dla ruchu kołowego, uliczki tylne i piesze, sięgacze), określonych linii i wysokości zabudowy, właściwych proporcji zabudowania ogrodowych działek i respektu dla ukształtowania terenu oraz charakteru i szczególnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych przyfortowej lokalizacji. Utrzymanie elementów oryginalnego rozplanowania zespołu, a tym samym jego willowo-ogrodowego charakteru wydaje się zatem kluczowe dla zachowania jego walorów jako zabytku międzywojennej urbanistyki, jak również jego atrakcyjności jako miejsca zamieszkania. W związku z powyższym w sferze urbanistycznej, poza wprowadzeniem zakazu budowy na terenie osiedla nowych obiektów kubaturowych, ochroną konserwatorską winny zostać objęte:



38. Budynek jednorodzinny z lat 30. XX w. przy ul. Raclawickiej 124, 2009 r.
38. Single-family building erected in the 1930s at 124 Raclawicka Street, 2009.

- układ i elementy pierwotnej siatki ulicznej, w tym przekroje ulic i przejść pieszych wraz z zachowaną zielenią i elementami wyposażenia ich wnętrz,
- istniejące podziały parcelacyjne z zachowaniem pierwotnego zróżnicowania wielkości działek,
- charakterystyczny rytm, linia i skala (dwie kondygnacje plus ewentualnie dach, całość do ok. 8 m) oraz wolno stojący i grupowy charakter jednorodzinnej zabudowy,
- stopień budowlanego zainwestowania parceli ogrodowych z możliwością zwiększenia go do poziomu nie przekraczającego 40 proc., który, uwzględniając współczesne wymagania cywilizacyjne, pozwoliłby na zachowanie w skali całego zespołu, jak też poszczególnych działek, właściwych dla ogrodowych osiedli willowych proporcji pomiędzy obszarami biologicznie czynnymi a obszarami zabudowanymi i utwardzonymi,
- sposób zagospodarowania przestrzeni publicznych.

Dla zachowania w przyszłości przestrzennej spójności zespołu mieszkaniowego przy Forcie Mokotowskim niezwykle istotna jest uchwała podjęta 23 września 2010 r. przez Radę m.st. Warszawy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego otoczenia Fortu Mokotów i Wyględowa w granicach obejmujących całość dawnego osiedla Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom”. W jej zapisach właściwie z punktu widzenia konserwatorskiego został bowiem wyznaczony przebieg północnej granicy planu, który we wcześniejszej, również dotyczącej planu miejscowego rejonu Wyględowa, uchwale Rady m.st. Warszawy z 26 lutego 2009 r. był na całej swojej długości, od ul. Żwirki i Wigury do ul. Wołoskiej, niefortunnie ustalony na dzielącej przyfortowe osiedle linii rozgraniczającej ul. Raclawicką (il. 39).

Odrębnym zagadnieniem pozostaje określenie stosownych zasad ochrony konserwatorskiej istniejącej zabudowy. Jest to szczególnie istotne w sytuacji rosnącego od kilku lat zainteresowania zarówno rozbudową istniejących domów jednorodzinnych (w wielu przypadkach posiadających znaczne walory architektoniczne), jak i wtórnym wykorzystaniem oryginalnie zabudowanych działek ogrodowych pod nową zabudowę wielomieszkaniową/apartamentową, obejmującą zazwyczaj znacznie większą część biologicznie czynnej powierzchni parceli niż budynki istniejące. Przyjęte zasady winny zatem z jednej strony wykluczyć możliwość wymiany istniejących obiektów, z drugiej zaś zapobiec przekształcaniu ich w sposób niedostosowany do gabarytów i charakteru pierwotnej zabudowy osiedlowej, a w przypadku budynków szczególnie wartościowych pod względem architektonicznym w zupełności wyeliminować możliwość przekształcania kompozycji ich bryły i elewacji.

Aby osiągnąć wyżej wymienione cele, powinno się uzgadniać pod względem konserwatorskim rozbudowę istniejących, nie przedstawiających większej wartości zabytkowej obiektów, pod warunkiem, że:

- na zlecenie inwestora zostanie sporządzona i przekazana odpowiednim służbom konserwatorskim inwentaryzacja stanu istniejącego przewidzianego do przebudowy budynku (w formie i zakresie dostosowanym do jego wartości zabytkowej),
- budynek po rozbudowie zachowa charakter i sposób wykończenia oraz formę architektoniczną i gabaryty dostosowane do zabytkowej zabudowy sąsiadującej (tzn. nie będzie liczyć więcej niż dwie kondygnacje – maksymalna wysokość budynku: 8 m), z możliwością częściowej nadbudowy (o wysokości nie większej niż 2 m) w przypadkach uzasadnionych względami architektonicznymi,
- w efekcie rozbudowy nie zostanie przekroczony określony uprzednio wskaźnik zainwestowania budowlanego działki (40 proc.),
- projekt rozbudowy uwzględni określone wyżej konserwatorskie wymogi urbanistyczne.

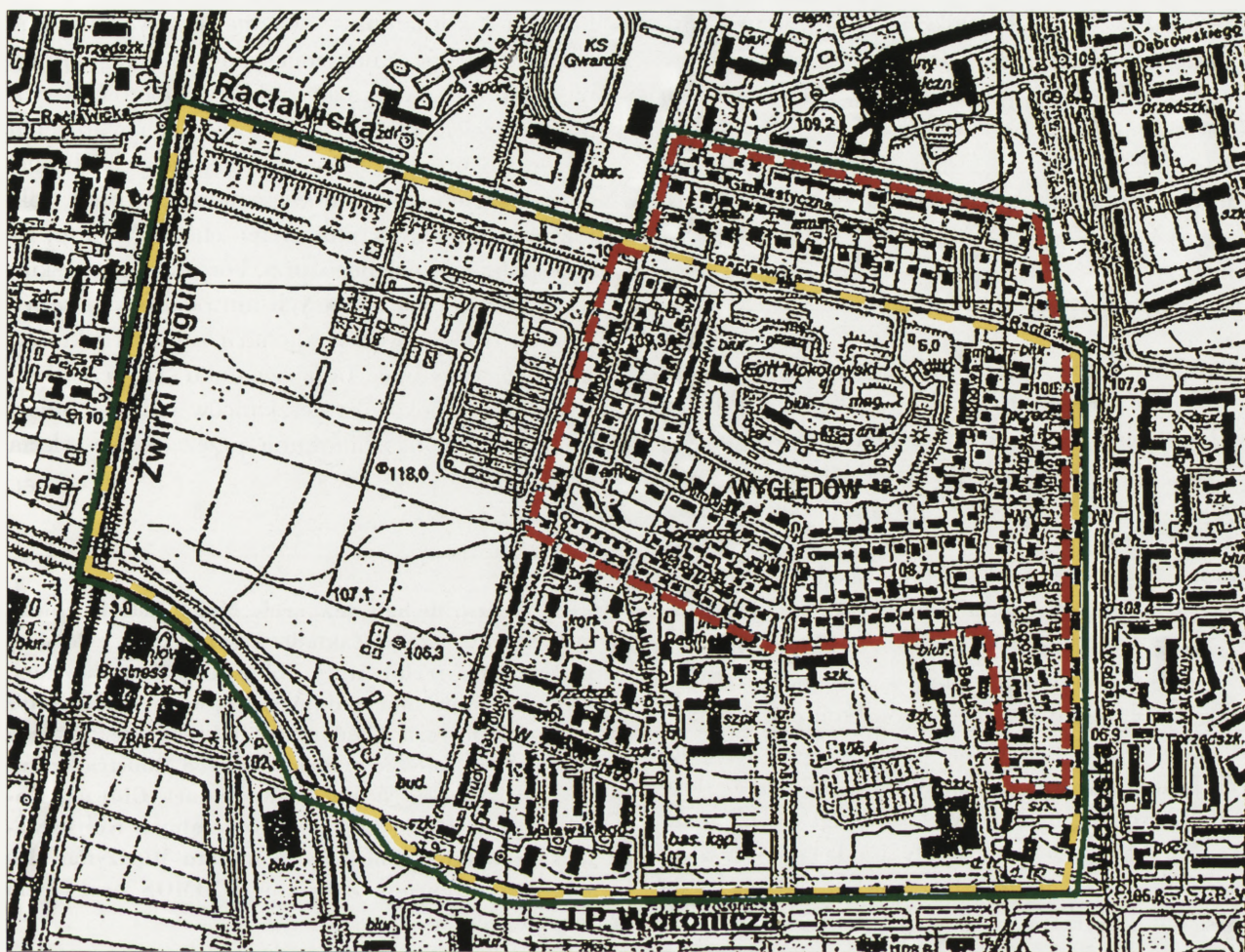
Ochrona konserwatorska budynków o szczególnych walorach architektonicznych bądź dużej wartości historycznej wymaga natomiast wprowadzenia całkowitego zakazu zmiany ukształtowania historycznej kompozycji elewacji i bryły, w tym wielkości otworów okiennych, wielkości i podziału stolarki okiennej, formy dachu oraz zachowanego pierwotnego wystroju architektonicznego i oryginalnych rozwiązań materiałowych.

Aktualnie, gdy nie istnieje żaden akt prawny całościowo określający zasady ochrony konserwatorskiej i kształtowania architektury i urbanistyki zespołu budowlanego przy Forcie Mokotów, a przygotowanie i uzgodnienie przyjętego do realizacji w dniu 23 września 2010 r. przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy Uchwałą nr XC/2666/2010 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otoczeniu Fortu Mokotowskiego i Wyględowa z pewnością zajmie jeszcze kilka lat, zasadniczą poprawę w zakresie ochrony konserwatorskiej dawnego przyfortowego osiedla może przynieść jedynie niezwłoczne wpisanie go do rejestru zabytków w granicach obejmujących teren zawarty pomiędzy:

- od południa: południową granicą działek ogrodowych położonych po południowej stronie ul. Miączyńskiej i południową granicą działek po stronie południowej ul. Staszowskiej,
- od zachodu: po stronie północnej ul. Raclawickiej – zachodnią linią rozgraniczającą ul. Miłobędzkiej; po stronie południowej ul. Raclawickiej – zachodnią granicą działek ogrodowych położonych po zachodniej stronie ul. Miłobędzkiej,
- od północy: południową granicą działki Szpitala Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (ul. Wołoska 137),
- od wschodu – po stronie północnej ul. Raclawickiej – wschodnią linią rozgraniczającą ul. Pływackiej; po stronie południowej ul. Raclawickiej – granicą wschodnią ogrodowych posesji położonych po wschodniej stronie ul. Karolinki i ul. Syryńskiej, aż do granicy południowej działek położonych po stronie południowej ul. Staszowskiej.

Natomiast biorąc pod uwagę walory architektoniczne oraz wartość zabytkową i historyczną wielu willi i domów kilkumieszkaniowych, zwłaszcza tych wzniesionych w latach 30. XX w. na terenie osiedla Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom”, w wielu przypadkach do dziś zachowanych w oryginalnej formie architektonicznej, łącznie z elementami autentycznego detalu i wystroju, zasadne również wydaje się rozważenie możliwości zewidencjonowania, ewentualnie indywidualnego wpisania niektórych z nich do rejestru zabytków.

Do międzywojennych obiektów zachowanych w pierwotnej formie, których architektura zasługuje na szczególną ochronę konserwatorską należy zaliczyć m.in. budynki: ul. Gimnastyczna 1, 3, 5, ul. Pływacka 3, ul. Raclawicka 94, 98, 106, 112, 114, 116, 118, 122, 124, 128, ul. Balonowa 8, 10, 14, ul. Karwińska 5, 15, 19, ul. Olimpijska 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13,



39. Plan otoczenia Fortu Mokotów i Wyględów z oznaczeniem granicy opracowania miejscowego planu zagospodarowania przyjętej przez Radę m.st. Warszawy w uchwale z dnia 26 lutego 2009 r. (jasnozielona linia przerywana) i skorygowanej uchwałą z dnia 23 września 2010 r. (zielona linia ciągła) oraz proponowanej granicy wpisu do rejestru zabytków (czerwona linia przerywana). Na podstawie załączników graficznych do uchwał Rady m.st. Warszawy nr L/1522/2009 i nr XC/2666/2010 oprac. M. Rozbicka.

39. Plan of the surroundings of the Mokotów Fort and Wyględów, with demarcation of the planning boundary of the local development plan adopted by the Council of Warsaw Capital City in the Resolution of 26 February 2009 (light-green broken line) and adjusted by the Resolution of 23 September 2010 (green continuous line) and the proposed boundary of the entry into the register of historic objects (red broken line). On the basis of graphic attachments to Resolutions of the Council of Warsaw Capital City no. L/1522/2009 and no. XC/2666/2010, prepared by M. Rozbicka.

17/19, 21/23, 25, 27, 31/33, 35/37, ul. Płatowcowa 11, ul. Miłobędzka 2, 12, 16, 20 i ul. Miączyńska 3, 5, 7, 14. Jednocześnie trzeba zwrócić uwagę, że kilka modernistycznych budynków o znacznych walorach architektonicznych zachowało się również na sąsiadującym z osiedlem obszarze dawnej parcelacji gruntów wsi Wyględów (m.in. kilkumieszkaniowe domy przy ul. Głogowej 25/27 i 29/30).

Jak się wydaje, dopiero wpisanie określonego wyżej obszaru do rejestru zabytków (il. 39), wspomagane wpisami do rejestru lub ewidencji WKZ najbardziej wartościowych obiektów oraz ustaleniami Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr XX/203/2000 z dnia 20 marca 2000 r., a w przyszłości

również uwzględniającymi wyszczególnione wyżej postulaty konserwatorskie zapisami planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego w otoczeniu Fortu Mokotów i Wyględów, może przynieść zadowalającą skuteczność ochrony konserwatorskiej tego obszaru oraz zagwarantować jego dalszy harmonijny rozwój. Nie sprzyja bowiem temu z pewnością dalsze trwanie stanu prawnego, w ramach którego brak jest instrumentów pozwalających na skuteczne powstrzymanie działań projektowo-inwestycyjnych skutkujących wprowadzaniem wtórnych podziałów poszczególnych działek, nadmiernym zagęszczaniem zabudowy, wyburzaniem zachowanych w dobrym stanie technicznym zabytkowych

budynków (jak w przypadku posesji przy ul. Olimpijskiej 39) czy uzgadnianiem projektów przebudowy lub budowy nowych budynków, które naruszają historyczne linie zabudowy oraz znacznie odbiegają formą architektoniczną i skalą od domów wolno stojących i grupowych wzniesionych w latach 30., 50. i 60. XX w.

Post scriptum

Charakter coraz dynamiczniej zachodzących ostatnimi laty przemian w obrębie osiedla dawnej Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom” przy warszawskim Fortcie Mokotów pod wieloma względami wydaje się przypominać sytuację, w jakiej obecnie znajduje się wiele podobnych do niego, rozsianych po polskich miastach, niewielkich, międzywojennych, ogrodowych zespołów mieszkaniowych, w przypadku których od kilku już lat, wobec braku miejscowych planów zagospodarowania i prawnych instrumentów ochrony konserwatorskiej, decyzje dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania zapadają najczęściej w oparciu o dość enigmatyczną zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa. Zasadę, która – w sytuacji, gdy osiedle, jak warszawska kolonia przy Fortcie Mokotowskim, odznacza się szczególnie atrakcyjną w skali miasta lokalizacją,

historią i klimatem – okazuje się być zupełnie bezsilna w obliczu narastającej determinacji i presji nastawionych na doraźny zysk deweloperów. W tym też kontekście kwestię wypracowania i wdrożenia prawnej ochrony konserwatorskiej niewielkich międzywojennych kolonii mieszkaniowych trzeba traktować jako sprawę pilną. I nie chodzi tu o to, by z zespołu budowlanego przy Fortcie Mokotowskim w Warszawie, jak i z innych mu podobnych zabytkowych osiedli stworzyć nienaruszalne „ruskinowskie rezerваты”, ale by z szacunku dla przeszłych i przyszłych pokoleń mieszkańców polskich miast zachować ich ukształtowaną przez dziesięciolecia tożsamość.

Prof. nadzw. dr hab. inż. arch. Małgorzata Rozbicka jest kierownikiem Zakładu Architektury Polskiej na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej. Autorka wielu opracowań naukowych i ekspertyz z zakresu historii i badań architektury polskiej oraz konserwacji zabytków. Rzecznikowa Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, członek Głównej Komisji Konserwatorskiej przy Generalnym Konserwatorze Zabytków, Polskiego Komitetu Międzynarodowej Rady Ochrony Zabytków ICOMOS oraz wielu innych gremiów.

Przypisy

* Niniejsza praca została oparta na materiałach opracowanych w latach 2009-2010 na zlecenie Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków i w ramach pracy statutowej wykonanej na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej. Wiele cennych informacji na temat materiałów archiwalnych wykorzystanych w pracy zawdzięczam dr. Cezaremu Głuszkowi, któremu za okazaną pomoc w tym miejscu pragnę serdecznie podziękować.

1. Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr XX/203/2000 z dnia 20 marca 2000 r. dotycząca ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla systemu forttecznego XIX-wiecznej Twierdzy Warszawa.

2. Por. L. Królikowski, *Twierdza Warszawa*, Warszawa 2002, m.in. s. 122, 125, 271-272.

3. T. Kotaszewicz, *Rozwój urbanistyki i planowania przestrzennego lat 1916-1945 z podkreśleniem roli środowiska warszawskiego*, [w:] *Osiągnięcia i perspektywy warszawskiego środowiska urbanistów i planistów przestrzennych (u progu 80-lecia TUP)*, Warszawa 2002, s. 32.

4. Por. L. Królikowski, jw., m.in. s. 191-193.

5. Por. F.P., *Warszawa 1918-1928. Przegląd ważniejszych dzieł z życia samorządu i miasta*, „Kronika Warszawy”, R. IV, 1928, nr 10-12, s. 17.

6. Z. Słomiński, *Plan rozbudowy m. stol. Warszawy w dziesięcioleciu od 1925-1935*, „Architektura i Budownictwo” 1925, nr 1, s. 32-33.

7. Centralne Archiwum Wojskowe (dalej CAW), sygn. I 300.63.60.

8. Por. J. Kasprzycki, *Niezapomniany Fort Mokotów*, [w:] *Korzenie miasta*, t. IV, *Mokotów i Ochota*, Warszawa 2004, s. 15.

9. Przykładowo, pierwszy plan regulacji i zabudowania osiedla Oficerskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Dom”, wykonany najpewniej w 1925 r., proponował urządzenie w granicach obwarowań Fortu Mokotowskiego boiska sportowego. Por. *Projekt regulacji i zabudowania Fortu Mokotowskiego*, b.d., CAW, sygn. I 300.63.63.

10. Por. m.in. <http://radiopolska.pl>
11. Domy bliźniacze (9 plus 2) zostały w większości rozlokowane po zachodniej stronie Fortu, na parcelach pomiędzy dzisiejszą ul. Płatowcówą i ul. Miłobędzką, zaś domy szeregowe, pięcio- (3) i trzysegmentowe (6) miały dominować w zabudowie pasa działek ograniczonych późniejszymi ulicami: Olimpijską i Miączyńską oraz Balonową i Karwińską.
12. Dz.U. z 1928 r., Nr 23, poz. 202.
13. Por. *Szkic zabudowy terenów Fortu Mokotowskiego w Warszawie*, b.d (zapewne ok. 1930 r.), CAW, sygn. I 300.63.62.
14. *Oficerska Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Dom” tereny przy ul. Raclawickiej*, [w:] *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce*, cz. II, *Spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe*, Warszawa 1937, s. 68.
15. Tamże.
16. Por. E. Szwankowski, *O realizacjach urbanistycznych Warszawy 1919-1939*, [w:] *Warszawa II Rzeczypospolitej 1918-1939*, Warszawa 1970, s. 61.
17. Por. *Szkic programowy Biura Planu Dzielnicy Marszałka Józefa Piłsudskiego*, 1936, CAW, sygn. I 300.63.63.
18. *Oficerska Spółdzielnia...*, jw.
19. Por. zdjęcie lotnicze Fortu Mokotów z czasów II wojny światowej, wg <http://www.geotekst.pl>
20. Por. J. Kasprzycki, *Warszawskie pożegnania (nr 1298). Niezapomniany „Fort Mokotowski”*, „Życie” 1995, 9-10 grudnia.
21. Z osób związanych ze światem polityki wśród członków Spółdzielni „Dom”, a potem mieszkańców osiedla przy Forcie Mokotowskim spotykamy m.in. Michalinę z Czyżewskich Mościcką – żonę prezydenta RP (ul. Raclawicka 126), Kazimierza Świtalskiego – marszałka Sejmu, premiera, ministra, posła i senatora (ul. Balonowa 20) oraz Tadeusza Caspaeri-Chraszczewskiego (ul. Balonowa 16) i mjr. Romana Starzyńskiego – od 1935 r. kierującego Spółką Polskie Radio (ul. Płatowcówą 13). Członkami osiedlowej społeczności było też kilku związanych z polityką arystokratów, m.in. dyplomata Stanisław hr. Mycielski (ul. Miłobędzka 10) i Edward hr. Saryusz-Stokowski, a także wielu czynnych wojskowych, wśród nich m.in. kpt. Wacław Pac-Pomarnacki (ul. Olimpijska 23), mjr Jan Kazimierz Machalski (ul. Olimpijska 21), mjr Władysław Zadembki (ul. Balonowa 14), mjr Ignacy Skoczeń (ul. Raclawicka 106), Celestyn Kański (ul. Karwińska 15) oraz płk Franciszek Hynek i kpt. Bolesław Orliński – znamienity pilot doświadczalny, mistrz akrobacji lotniczej, od 1928 r. pilot oblatywacz w Państwowych Zakładach Lotniczych, który parcelę przy ul. Raclawickiej 79 otrzymał w darze od miasta Warszawy za bezprecedensowy przelot na trasie Warszawa – Tokio – Warszawa. Mieszkańcem osiedla był też wybitny przedstawiciel świata nauki polskiej, prof. Edward Lipiński. Mieszkali tu też artyści, jak choćby popularne małżeństwo aktorskie, Maria Bogda i Adam Brodzisz (ul. Olimpijska 19).
22. J. Kasprzycki, *Warszawskie pożegnania (nr 941). Moda na Fort Mokotowski*, „Życie Warszawy” 1988, nr 175.
23. Por. H. Faryna-Paszkiwicz, *Saska Kępa*, Warszawa 2001, s. 62-63.
24. Por. A. Inatowicz-Lubiański, *Projekt domu piętrowego na suterrenach na terenach Sp. Bud.-mieszk. „Dom” przy Forcie Mokotowskim*, Archiwum Akt Nowych, zbiory Banku Gospodarstwa Krajowego, sygn. 4027.
25. Częściowemu uszkodzeniu uległy budynki: ul. Gimnastyczna 13, ul. Turystyczna 2, ul. Maratońska (d. Chodkiewicza) 4, ul. Płatowcówą 15, ul. Miłobędzka 6 i ul. Olimpijska 21. Por. fotografie lotnicze Fortu Mokotowskiego z dnia 5 marca 1945 r. <http://www.geotekst.pl>
26. Tereny niezabudowane wzdłuż wybrukowanych już przed wojną ulic: Balonowej, Olimpijskiej i Płatowcówej.
27. Tereny po wschodniej, parzystej stronie ul. Karwińskiej i zachodniej, nieparzystej stronie ul. Miłobędzkiej.
28. Tereny po południowej stronie wschodniego odcinka ul. Miączyńskiej.
29. M.in. Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych PAN (ul. Miączyńska) i Spółdzielnia Członkowsko-Mieszkaniowa „Naukowiec” (ul. Olimpijska).
30. Np. zabudowa szeregowa przy ul. Gimnastycznej, ul. Karwińskiej i ul. Olimpijskiej oraz domy bliźniacze i czteromieszkańniowe przy ul. Olimpijskiej, ul. Miłobędzkiej i ul. Miączyńskiej.
31. Por. zespoły zabudowy szeregowej po nieparzystej stronie ul. Płatowcówej (układ tzw. piłowy) i po parzystej stronie ul. Balonowej (układ liniowy).
32. Por. *Szkic programowy Biura Planu Dzielnicy...*, jw.
33. Pierwotny przebieg ul. Miączyńska zachowała jedynie na odcinku od ul. Karwińskiej do ul. Belskiej.
34. Np. zrealizowana na przełomie lat 60. i 70. XX w. zabudowa blokowa osiedla Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Politechnika” w rejonie ul. Etiudy Rewolucyjnej.
35. Do najdrastyczniejszych przykładów poczynań parcelacyjno-budowlanych z lat 70. XX w. należało wydzielenie na fortowych wałach obszernej działki budowlanej po zachodniej stronie ul. Balonowej i wzniesienie na niej willi Andrzeja Jaroszewicza, kierownicy rajdowego, syna premiera rządu PRL (ob. siedziba Zwierzchnika Kościoła Polskokatolickiego w RP), czemu towarzyszyło zarekwirowanie pod nową uliczkę dojazdową części ogrodów domów przy ul. Balonowej 9 i ul. Olimpijskiej 2. W tych samych latach w obręb parceli ogrodowych przy ul. Olimpijskiej 9 i 29 zostały włączone pasy terenu od lat 30. XX w. zarezerwowane pod dwie uliczki piesze, które łączyły ul. Olimpijską z ul. Miączyńską.
36. Wpis do rejestru zabytków z dnia 12 marca 1975 r. (nr rej. 808).
37. Wysokie wielospadowe dachy otrzymały m.in. wille przy ul. Miłobędzkiej 6 i 18 oraz dawna willa Romana Starzyńskiego przy ul. Płatowcówej 13, zaś dachy mansardowe m.in. domy przy ul. Karwińskiej 3, ul. Balonowej 20, ul. Płatowcówej 19 i ul. Miłobędzkiej 4.
38. M.in. wille przy ul. Karwińskiej 3 i 21 oraz ul. Gimnastycznej 9.
39. Np. willa przy ul. Raclawickiej 128.
40. Np. willa przy ul. Karwińskiej 15.
41. Np. willa przy ul. Płatowcówej 17.

42. Wille przy ul. Miłobędzkiej 8 i 10 oraz ul. Oszczeptników 5 i ul. Balonowej 15.

43. Por. D. Bartoszewicz, *Olimpijski spokój konserwatora*, „Gazeta Wyborcza”, dodatek „Gazeta Stołeczna” 2000, nr 1.

44. J. Kasprzycki, *Warszawskie pożegnania (nr 941)...*, jw.

45. Od grudnia 2009 r. do września 2010 r. budowa apartamentowca przy ul. Olimpijskiej 39 była wstrzymana, prawdopodobnie z uwagi na niedotrzymanie przez inwestora zatwierdzonej wysokości 2,5 kondygnacji.

46. Około 2000 r. nowe budynki mieszkalne zostały wzniesione m.in. w ogrodach przedwojennych domów przy ul. Karwińskiej 11 (dom wolno stojący) i ul. Balonowej 10 (dom bliźniaczy), w tym drugim przypadku w istotny sposób zaburzając oryginalną linię zabudowy nieparzystej strony ul. Karwińskiej. Nowa trzykondygnacyjna „kamieniczka” stanęła również na działce

wtórnie wydzielonej z ogrodu domu bliźniaczego wzniesionego w latach 50. XX w. u zbiegu ulic Spartańskiej i Mięczyńskiej. Aktualnie trwa budowa domu jednorodzinnego w ogrodzie bliźniaczego segmentu przy ul. Spartańskiej 5.

47. Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr XX/203/2000 z dnia 20 marca 2000 r.

48. Ul. Balonowa 10, 12, 16, ul. Gimnastyczna 3, 5, 9, ul. Karwińska 1, 5, 15, 19, ul. Miłobędzka 4, 12, 16, 20, ul. Oszczeptników 4, ul. Olimpijska 3, 5, 11, 13, 21/23, 25, 27, 29, 35/37, 39 (wyburzony w 2009 r.), ul. Płatowcowa 19, ul. Raclawicka 106, 126, 128, 130, 130A.

49. Skuteczność wpisu do ewidencji zabytków jako środka ochrony konserwatorskiej najpewniej wzrośnie po przyjęciu Ustawy z dnia 18.03.2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2010 r., Nr 75, poz. 474).

SINGLE-FAMILY HOUSING COMPLEX NEAR THE MOKOTÓW FORT IN WARSAW. HISTORY, STATE OF PRESERVATION AND CONSERVATOR'S REQUIREMENTS

As early as in 1939, the villa complex of the Officers' Housing and Residential Co-operative "Dom", designed circa 1925 around the Mokotów Fort in Warsaw, formed a small modern housing estate built up with single-family houses representing various architectural traditions, embedded in the topography of the esplanade of the fort, connected by a bus line with the Old Town, provided with municipal infrastructure, a police station, a newsstand and two shops.

The history of almost 80 years of construction of the housing complex near the Mokotów Fort presented in this article shows both the process of shaping the foundations of its urban design and architecture in years 1931-1939, architectural and urban developments of the estate in the 1950s and the 1960s, and finally, successive stages of the increasing degradation of its historic fabric which began at the end of the 1960s, thus demonstrating clearly that the growing dynamics and radicalism of its transformation requires conservators to take effective care of this residential complex. The scope

of such care would make it possible to retain the architectural values of various types of single-family houses preserved within its boundaries that are characteristic of several separated pre-war and post-war style formations, and to retain the historic urban complex of the housing estate and its villa & garden nature and climate, which results undoubtedly from its unique location within Warsaw.

This article constitutes the first attempt made in the context of the Resolution of the Council of the Warsaw Capital City in 2009 on the commencement of preparing the local spatial development plan for the Wyględów district to present in an orderly manner our overall knowledge of the history of construction and post-war development of the co-operative housing complex near the Mokotów Fort, with special regard to its architecture and urban design, and to provide a detailed diagnosis of the state of preservation of the estate and to use it as a basis for determining effective rules of conservator's protection that would also suit the specific architectural and urban values and location of the estate.