

Małgorzata Rozbicka

Osiedle Boernerowo w Warszawie - dzieje budowy, stan zachowania, sugestie w zakresie zasad ochrony konserwatorskiej

Ochrona Zabytków 54/3 (214), 276-291

2001

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.

OSIEDLE BOERNEROWO W WARSZAWIE — DZIEJE BUDOWY, STAN ZACHOWANIA, SUGESTIE W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY KONSERWATORSKIEJ*

W obrębie zachowanych jeszcze w granicach dzisiejszej Warszawy wzorowych osiedli domów jednorodzinnych, zrealizowanych w okresie międzywojennym z zastosowaniem oszczędnych technologii budowlanych, w ostatnich latach zaczęły wyraźnie nasilać się działania inwestycyjne niosące realną groźbę zatarcia wielu cennych elementów ich urbanistycznej i architektonicznej tkanki.

Zjawisko to, spotęgowane ostatnio rosnącą w skali miasta atrakcyjnością zajętych przez wzorowe osiedla terenów, od pewnego czasu ze szczególnym nasileniem występuje na Boernerowie. Osiedle to, jako wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, podlega co prawda ochronie konserwatorskiej, jednak, jak wykazuje praktyka, ochrona to mało skuteczna, bowiem jak dotąd realizowana jedynie na podstawie nieprecyzyjnych zapisów dotyczących stref tzw. pośredniej ochrony konserwatorskiej, zawartych w obowiązującym od 1992 r. Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy. Wobec powyższego oraz w kontekście toczących się prac nad Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Osiedla Boernerowo¹, wskazane wydaje się podjęcie próby zarówno uporządkowania naszej wiedzy na temat historii budowy Boernerowa, jak i zdiagnozowania stanu jego zachowania oraz określenia na tej podstawie zakresu ochrony konserwatorskiej, właściwej dla jego architektoniczno-urbanistycznej specyfiki.

Akcja taniej rozbudowy okolic miast w latach 1931–1933

U progu lat trzydziestych, w warunkach ustawicznego zmniejszania państwowych funduszy przeznaczanych na budownictwo mieszkaniowe² i rosnącego bezrobocia, zaczęła się niepokojąco pogłębiać dyspropor-

cja pomiędzy możliwościami płatniczymi ludności a ceną mieszkań. Rynek mieszkaniowy zamierał. W tych okolicznościach w centrum uwagi rządu, traktującego budownictwo „jako punkt wyjścia z błędnego koła kryzysu” gospodarczego³, i organizacji społecznych, zmierzających do zwiększenia zasobów tanich mieszkań, znalazła się kwestia radykalnego obniżenia kosztów budownictwa mieszkaniowego oraz opracowania sposobów sprzyjających zarówno zwalczaniu bezrobocia, jak i uruchomieniu drobnych prywatnych kapitałów celem „zadośćuczynienia potrzebom mieszkaniowym”⁴. Biorąc pod uwagę fakt, iż „ludność mająca jakie takie możliwości oszczędzania, która straciła zaufanie do lokat w papierach lub bankach”, swoje oszczędności najchętniej umieszczała „w kupnie parceli i wybudowaniu choćby stopniowo małego własnego domu”, za jedną z „pomniejszych”, ale efektywnych dróg prowadzących do załagodzenia kryzysu mieszkaniowego uznano szeroki, planowy rozwój „drobnego budownictwa podmiejskiego”⁵.

W akcji taniej rozbudowy okolic miast z oficjalnym poparciem rządu zapoczątkowanej w 1931 r., „z uwagi na zubożenie społeczeństwa i katastrofalny spadek cen drewna na całym świecie”⁶ początkowo skoncentrowano się na promocji budowy, uważanych za najtańsze — małych, własnych domów drewnianych, szczególnie zaś tych seryjnie montowanych według profesjonalnie opracowanych projektów ze znormalizowanych, lekkich w konstrukcji elementów wytworzonych z tanich asortymentów drewna⁷.

Poparcie dla typowego drobnego budownictwa drewnianego w latach 1931–1932 przejawiało się zarówno specjalnymi preferencjami kredytowymi⁸, jak i szeroko zakrojoną akcją propagandową. W akcji tej obok czynników rządowych jedną z głównych ról odegrało założone w 1929 r. Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej — organizator głośnej wystawy

* Artykuł powstał na podstawie pracy badawczej prowadzonej w Zakładzie Architektury Polskiej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej w latach 2000–2001.

1. Por. Projekt Uchwały Rady Gminy Warszawa-Bemowo w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy.

2. I. Luft, *Ruch budowlany w sezonie 1932 i przewidywania na rok 1933*, „Przegląd Budowlany” (dalej: PB) 1933, z. 2, s. 37.

3. I. Luft, *Rola budownictwa w zwalczaniu kryzysu mieszkaniowego i bezrobocia*, PB 1933, z. 5, s. 163.

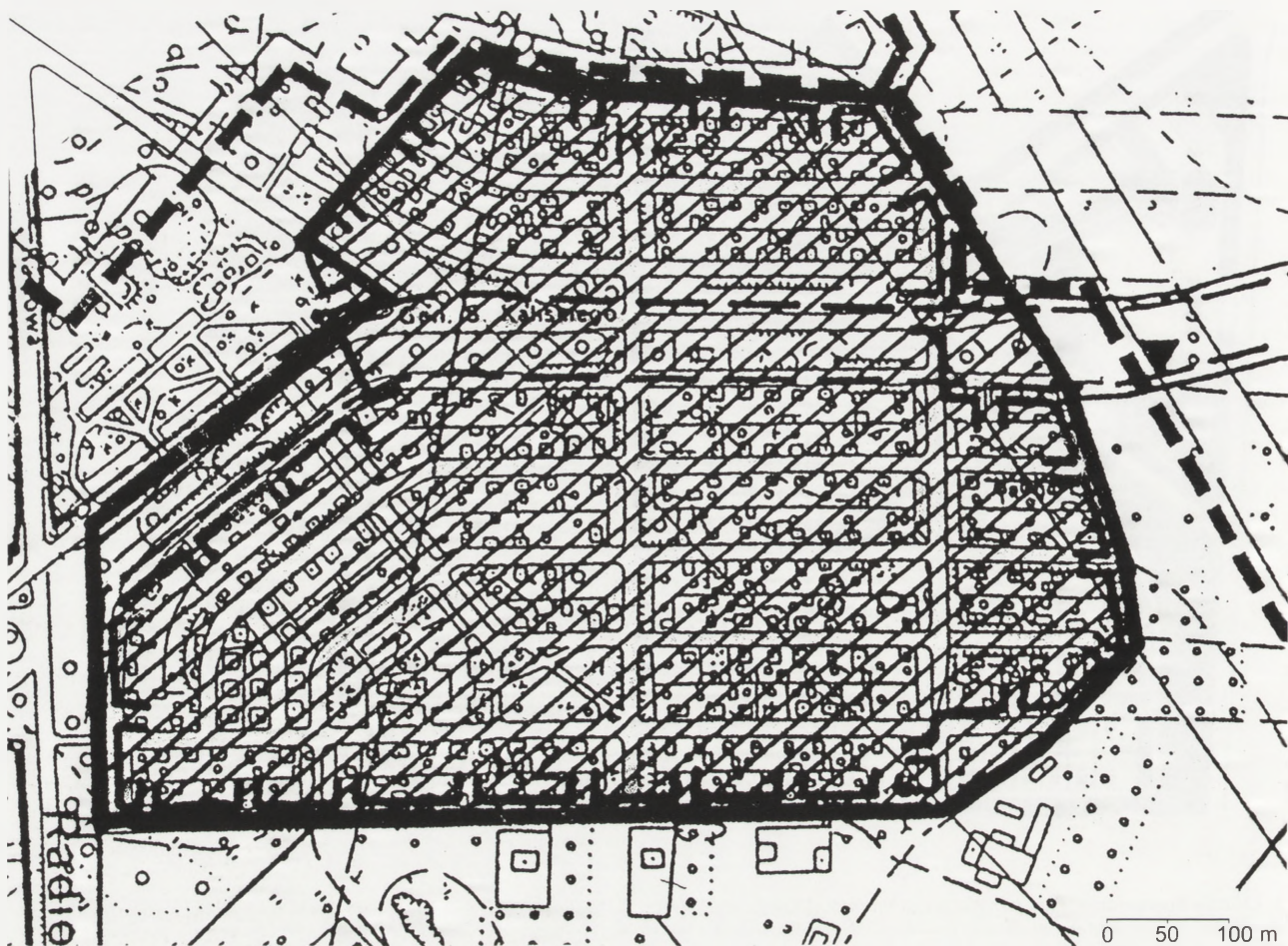
4. J. Cegielski, *Koncepcje rozwiązywania kwestii mieszkaniowej w Polsce w okresie kapitalizmu*, Warszawa 1970, s. 71; *Tani Dom Własny*, „Dom. Osiedle. Mieszkanie” (dalej: DOM) 1932, nr 5, s. 2.

5. *Tani Dom Własny*, s. 2; por. też I. Luft, *Ruch budowlany...*, s. 39.

6. A. Zachariewicz, *Domy drewniane. Nowy system budowy fabrycznej drewnianych domów ogniotrwałych*, DOM 1932, nr 2, s. 13.

7. Por. J. Weber, *Budownictwo drewniane*, DOM 1931, nr 10, s. 2 oraz J. Stefanowicz, *Budownictwo drzewne w świetle dzisiejszej techniki*, DOM 1931, nr 10, s. 6–11.

8. Por. J. Porębska-Srebrna, Z. Stępiński, *Historia użyteczna — „drobne budownictwo mieszkaniowe” w Polsce lat trzydziestych*, „Murator” 1995, nr 3, s. 26.



2. Osiedle Boernerowo — fragment rysunku Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, 1992 r.

2. The Boernerowo Estate — fragment of a drawing of the General Plan of the Spatial Development of the Capital of Warsaw, 1992

bodę w wyborze konstrukcji”, co zgodnie z przewidywaniami, przyniosło stopniowy zwrot drobnych inwestorów ku budownictwu murowanemu, o czym świadczy jego już 66% udział w udzielonych w tym roku kredytach mieszkaniowych¹⁶. To, z punktu widzenia efektywności wykorzystania środków publicznych społecznie i gospodarczo pozytywne zjawisko¹⁷, w połączeniu ze:

- zniżką kosztów budowy,
- ostatecznym uporządkowaniem starych i wprowadzeniem nowych przepisów preferujących budownictwo mieszkaniowe poprzez kredyty i ulgi podatkowe¹⁸,

- uproszczeniem procedur zatwierdzania typowych projektów,
- wzmocnieniem prowadzonej w wielu miastach akcji parcelacji i urządzania terenów państwowych pod zabudowę mieszkaniową¹⁹ oraz
- podjęciem przez Bank Gospodarstwa Krajowego i Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej wraz ze Związkiem Stowarzyszeń Architektów Polskich energicznych działań na rzecz upowszechnienia i uruchomienia pomocy w realizacji racjonalnych projektów drobnej zabudowy mieszkaniowej²⁰ uczyniło rok 1933 rokiem zapoczątkującym w Polsce dość stabilny rozwój taniego, głównie jednak już

16. W roku 1932 udział budownictwa w funduszach kredytowych przeznaczonych na tzw. akcje małego budownictwa wynosił ok. 48%. Por. I. Luft, *Ruch budowlany...*, s. 39.

17. *Akcja popierania drobnego budownictwa*, PB 1933, z. 12, s. 368–369.

18. Ustawa o ulgach dla nowo wznoszonych budowli z dnia 24 marca 1933 r. (Dz. U. R. P., 1933, nr 22, poz. 173) oraz Rozporządzenie wykonawcze z dnia 27 czerwca 1934 r. (Dz. U. R. P., 1934, nr 55, poz. 494).

19. I. Luft, *Ruch budowlany...*, s. 39; por. też: *Dom dla siebie — poradnik dla budujących*, Warszawa 1935, s. 7–9.

20. W roku 1933 BGK, za pośrednictwem ZSAP, ogłosił dwa konkursy architektoniczne na projekty domów jednorodzinnych w zabudowie luźnej, bliźniaczej i szeregowej. Pierwszej edycji konkursu towarzyszyło wydanie poradnika dla budujących pt. *Buduj*. Na konkursy nadesłano w sumie przeszło 1000 projektów, z których sąd konkursowy zakwalifikował do zakupu 83 projekty, wśród nich zaledwie 13 typowych projektów parterowych, jednorodzinnych domów drewnianych. Zakupione projekty zostały opublikowane w roku 1934 w wydanym przez BGK *Katalogu typowych domów dla drobnego budownictwa mieszkaniowego*. Ponadto w ramach akcji „Tani Dom Własny” 15 maja 1933 r. PTRM, przy poparciu

murowanego, drobnego budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez „szukających lokaty w budownictwie” prywatnych inwestorów, wspomaganych państwowym kredytem²¹.

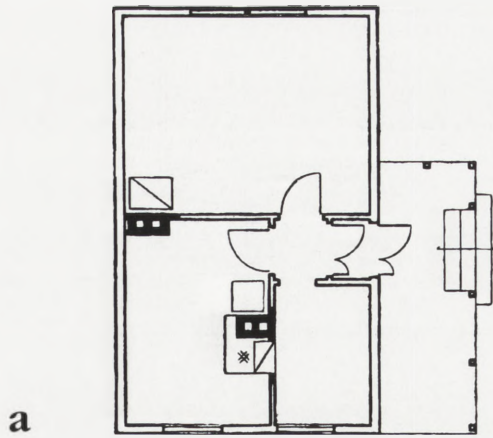
Przedstawione tu pokrótce zmiany w zakresie priorytetów i doborze instrumentów polityki państwa, dokonywane w latach 1931–1933 przy wydatnym wsparciu odpowiednio ukierunkowanej akcji informacyjno–popularyzatorskiej, znalazły swoje odzwierciedlenie w przebiegu realizacji wielu wzorowo prowadzonych w tych latach przedsięwzięć inwestycyjnych z zakresu drobnego budownictwa mieszkaniowego. Jednym z najbardziej spektakularnych tego przykładów jest historia, realizowanej w swych zasadniczych zrębach w latach 1932–1935, budowy podwarszawskiego Osiedla Łączności.

Historia budowy Osiedla Łączności Boernerowo

W lipcu 1932 r., nieopodal północno–zachodnich krańców Warszawy, 4,5 km od Powązek, na zlokalizowanej przy szosie Groty — Wawrzyszew niewykorzystanej dotąd części terenów Transatlantyckiej Radiostacji Nadawczej, w zdrowej okolicy sąsiadującej z osiemdziesięciohektarowym kompleksem leśnym, na suchych, piaszczystych gruntach miejscowości Babice (gm. Blizne) rozpoczęto realizację pracowniczego Osiedla Łączności, od roku 1936 nazywanego Boernerowem, od nazwiska inicjatora i orędownika jego budowy — Ignacego Boernerera, ministra poczt i telegrafów w latach 1929–1933.

Rozpoczęcie budowy osiedla, na starannie wybranych gruntach o powierzchni ponad 52 ha, poprzedził czteromiesięczny okres przygotowań organizacyjno–projektowych energicznie prowadzonych przez Wydział Budowlany Ministerstwa Poczt i Telegrafów oraz specjalnie powołane Towarzystwo Popierania Budowy Własnych Domów Pracowników Służby Łączności. W ich rezultacie już w czerwcu 1932 r. utworzono i zaopatrzone w długoterminowe kredyty BGK pierwsze osiedlowe zrzeszenie budowlano–mieszkaniowe — „Pierwsze Osiedle Łączności” oraz ukończono całościowy plan parcelacji i zabudowy osiedla (il. 1), który zgodnie z zasadami obowiązującymi w środowiskach reprezentujących w ówczesnej Polsce reformatorską myśl w mieszkalnictwie i urbanistyce, miał stanowić podstawę kilkuletniej, podzielonej na etapy, działalności inwestycyjnej²².

Szczegółowy plan parcelacji i zabudowy, ostatecznie zatwierdzony przez władze budowlane w lutym 1933 r., został opracowany w skali 1:1000 przez inżynierów Adama Kuncewicza i Adama Jurewicza, pra-



3. Osiedle Boernerowo: a — plan parterowego drewnianego jednorodzinnej domu typu A, wg Osiedle...; b — zachowany dom typu A przy ul. Telewizyjnej 21 (d. ul. Łączności). Wszystkie fot. M. Rozbicka, 2000 r.

3. The Boernerowo Estate: a — plan of a ground-floor wooden single-family A type house, acc. to Osiedle...; b — preserved A type house in 21 Telewizyjna Street (formerly Łączności Street). All photos: M. Rozbicka 2000

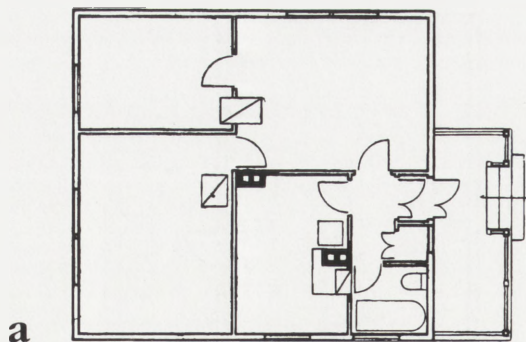
cowników Wydziału Budowlanego MPiT. Autorzy określili w nim szczegółowe zasady parcelacji 284 działek przeznaczonych pod indywidualną zabudowę mieszkaniową, sprecyzowali wielkość, lokalizację i funkcje parceli przewidzianych pod osiedlowe urządzenia użyteczności publicznej oraz wytyczyli, zapewniającą poszczególnym domom odpowiednie naświetlenie słoneczne, skomunikowaną z przecinającą osiedle szosą Groty–Wawrzyszew, siatkę nowo projektowanych ulic mieszkaniowych i zbiorczych wraz z zieleńcami i ochronnymi pasami zieleni.

rządu i BGK, we współpracy ze Stowarzyszeniem Architektów i Kolem Architektów w Warszawie uruchomiło w Warszawie, przy Krakowskim Przedmieściu, poradnię budowlaną „dla budujących małe domki”; por. Z Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej —

Sprawozdanie z Walnego Zgromadzenia 11.04.1934, DOM 1934, nr 3–4, s. 29; *Ruch budowlany...*, PB 1933, z. 5, s. 180.

21. *Akcja popierania...*, s. 369; por. też *Ruch budowlany w cyfrach*, PB 1934, z. 11, s. 317.

22. *Osiedle Boernerowo*, Warszawa 1939, s. 7, 15.



4. Osiedle Boernerowo: a — plan parterowego drewnianego jednorodzinne go domu typu B, wg Osiedle...; b — zachowany dom typu B przy ul. Bawelnianej 8 (d. ul. Poczto wa)

4. The Boernerowo Estate: a — plan of a ground-floor wooden single-family B type house, acc. to Osiedle...; b — preserved B type house in 8 Bawelni ana Street (formerly Poczto wa Street)

Ze względu na chęć stworzenia każdej rodzinie „poczucia posiadania rzeczywiście i niepodzielnie własnego dachu”²³ i z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, zabudowę mieszkaniową osiedla miały stanowić wolno stojące domy jednorodzinne, które z zachowaniem frontowej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 6 m od linii przyulicznych ogrodzeń, planowano w sposób zgodny z życzeniem indywidualnych użytkowników rozlokowywać²⁴ na ogrodowych działkach o powierzchni od 700 m² do 1500 m². Wobec obowiązujących w roku 1932 preferencji dla jednorodzinne go budownictwa drewnianego do realizacji przyjęto 5 specjalnie przygotowanych typowych projektów różnej wielkości domów drewnianych.

W większości z wydzielonych kwartałów zabudowy, stosownie do ich wielkości, autorzy projektu przewidywali utworzenie od 4 do 16 mniejszych działek pośrednich (najczęściej o wym. 22 x 33 m — tj. ok.

800 m²) oraz po 4 flankujące je większe działki narożne (najczęściej o wym. 40 x 33 m — tj. ok. 1300 m²) bezpośrednio graniczące z szerszymi ulicami zbiorczymi, ujętymi w pasy ochronnej zieleni. Wyjątek od tej zasady stanowiło 5 równomiernie podzielonych kwartałów, zlokalizowanych w północno-wschodniej części osiedla, przeznaczonych pod jednorodzinną i bliźniaczą, stypizowaną zabudowę Stowarzyszenia „Bratnia Pomoc Byłym Uczestnikom Walk o Niepodległość”.

W nawiązaniu do cieszącego się nieustającą popularnością modelu osiedla w typie przedmieścia-ogrodu i zdobywającego coraz więcej zwolenników, opublikowanego w 1929 r. przez Clarence’a Artura Perry’ego, schematu kształtowania osiedla mieszkaniowego, jako wyposażonej w urządzenia usługowe tzw. jednostki sąsiedzkiej, obok zabudowy mieszkaniowej w projekcie przewidziano tereny pod realizację osiedlowego centrum użyteczności publicznej, ze szkołą, kościołem parafialnym i ośrodkiem handlowym oraz rozlokowane na obrzeżach osiedla obiekty sportowo-rekreacyjne (dzieciniec, obiekty sportowe, park leśny).

Według planu zabudowane tereny osiedla miały nie przekroczyć 10% ogólnej jego powierzchni, w ok. 56% przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, w ok. 7% pod urządzenia użyteczności publicznej, a w 37% zajętej pod ulice i chodniki oraz skwery i pasy ochronnej zieleni²⁵.

Osiedle Łączności Boernerowo, w roku 1939 liczące już ponad 1500 mieszkańców²⁶, w swej zasadniczej części zostało zrealizowane w latach 1932–1935 w kilku etapach bezpośrednio po sobie następujących, a niekiedy zająbiających się w czasie.

Pierwsze Osiedle Łączności

Stowarzyszenie „Pierwsze Osiedle Łączności” prowadziło działalność inwestycyjną od lipca do listopada 1932 r. w części osiedla obejmującej ogółem 60 parceli budowlanych położonych na północny-zachód od szosy Groty-Wawrzyszew²⁷. W tym czasie wybudowało, dla swoich członków i na zlecenie Zarządu Poczty i Telegrafów, różnej wielkości 56 domów drewnianych, wybranych przez przyszłych użytkowników spośród wspomnianych 5 typów budynków standardowych (A, B, C, D, E), z których 4 (A, B, C, D) były zaprojektowane jako kolejne moduły tzw. domu rosnącego²⁸. Ogółem wzniesiono 2 dwupokojowe, częściowo podpiwniczone, domy typu A o powierzchni użytkowej 55,06 m² (il. 3), 39 trzypokojowych domów typu B o powierzchni użytkowej 81,68 m² (il. 4), 4 trzypokojowe domy piętrowe typu C o powierzchni użytkowej 84,75 m² (il. 5), 8 pięciopokojowych, piętrowych domów typu D o powierzchni użytkowej 111,21 m² (il. 6) oraz 3 nie przeznaczone do dalszej

23. S. Szpaczyński, op. cit., s. 11.

24. Tamże.

25. Osiedle..., s. 7.

26. Tamże, s. 19.

27. S. Szpaczyński, op. cit., s. 10.

28. Tamże, s. 11.

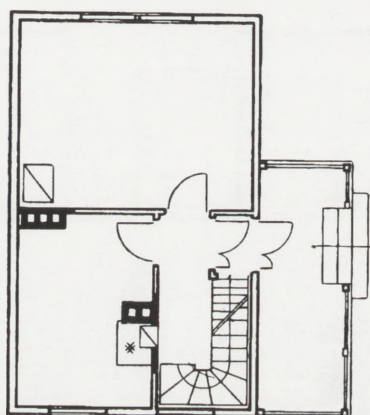
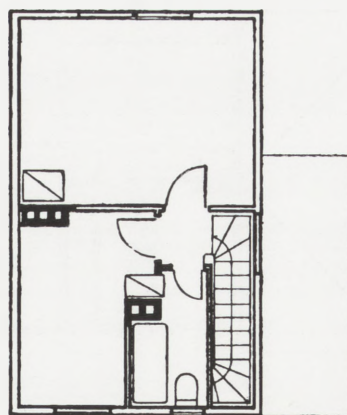
rozbudowy sześciopokojowe piętrowe domy z werandą typu E o powierzchni użytkowej 181,42 m² (il. 7)²⁹. Ponadto Stowarzyszenie wykonało przewidziane planem 3 ulice tzw. mieszkaniowe i 3 ulice zbiorcze, zrealizowało pasy zieleni ochronnej, wzniosło standardowe ogrodzenia działek oraz przeprowadziło sieć wodociągową³⁰.

Drugie Osiedle Łączności

Zrzeszenie mieszkaniowo-budowlane „Drugie Osiedle Łączności”, liczące 69 członków, rozpoczęło działalność budowlaną w styczniu 1933 r. w północno-wschodniej części osiedla, na działkach położonych w rejonie ul. Aleksandry Piłsudskiej (ob. ul. gen. Kleberga) i ul. Oleandrów (ob. ul. Thomméego) wzdłuż ulic: Ignacego Boernera (ob. ul. St. Kunickiego), POW (ob. ul. M. Sobczaka) i Łączności (ob. ul. Telewizyjna)³¹. Poza budową 69 drewnianych domów mieszkalnych według wspomnianych projektów typowych, w wielu przypadkach indywidualnie zmodyfikowanych celem powiększenia ich powierzchni użytkowej, Stowarzyszenie zrealizowało pełny zakres inwestycji terenowych, przewidzianych planem dla liczącej ponad 41 ha, obejmującej w sumie 225 działek, części osiedla położonej po południowo-wschodniej stronie szosy Groty-Wawrzyszew, tzn. wykonało jezdnie i chodniki oraz przeprowadziło sieć wodociągową. Całość powierzonych sobie prac Stowarzyszenie ukończyło jesienią 1934 r.³²

Trzecie Osiedle Łączności

Powołana w czerwcu 1933 r. Spółdzielnia „Trzecie Osiedle Łączności” działalność inwestycyjną na przydzielonych przez Towarzystwo parcelach położonych pomiędzy ul. Oleandrów (ob. ul. Thomméego) a ul. Legionów (ob. ul. Ebro), przy ulicach: Ignacego Boernera (ob. ul. S. Kunickiego), POW (ob. ul. M. Sobczaka) i Łączności (ob. ul. Telewizyjna), podjęła już w lipcu³³. Zapewne między innymi z uwagi na zniesienie już w tym czasie preferencji kredytowych dla drobnego budownictwa realizowanego z drewna, jej członkowie wstępnie przyjęli jako obowiązujący do realizacji typ



a



5. Osiedle Boernerowo: a — plan przyziemia i piętra drewnianego jednorodzinnego domu typu C, wg *Osiedle...*; b — zachowany dom typu C przy ul. M. Sobczaka 12 (d. ul. POW)

5. The Boernerowo Estate: a — plan of ground floor and first storey of a wooden single-family C type house, acc. to *Osiedle...*; b — preserved C type house in 12 Sobczaka Street (formerly POW Street).

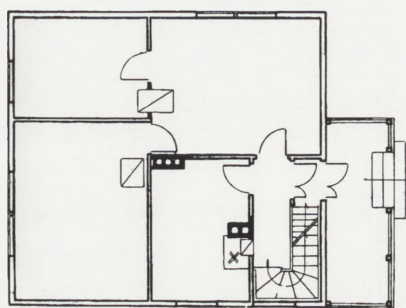
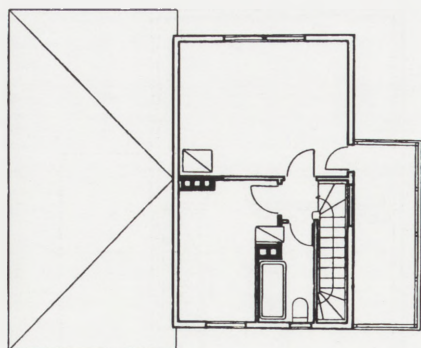
29. Tamże, s. 11, 12, 14; por. też *Osiedle...*, s. 9, 17, 29 oraz J. Porębska-Srebrna, *Boernerowo — to także historia użyteczna*, „Murator” 1995, nr 5, s. 34–36.

30. S. Szpaczyński, op. cit., s. 10, 11.

31. Granice Drugiego Osiedla Łączności przyjęto na podstawie analizy Wykazu właścicieli nieruchomości Osiedla Boernerowo, informacji zawartych w publikacji Towarzystwa Popierania Budowy Własnych Domów Pracowników Służby Łączności w Warszawie (*Osiedle...*, op. cit.) oraz analizy materiałów archiwalnych Banku Gospodarstwa Krajowego przechowywanych w Archiwum Akt Nowych (dalej: AAN, Zb. BGK) i badań terenowych.

32. *Osiedle...*, 17, 31.

33. Granice Trzeciego Osiedla Łączności przyjęto na podstawie analizy Wykazu właścicieli nieruchomości Osiedla Boernerowo, informacji zawartych w publikacji Towarzystwa Popierania Budowy Własnych Domów Pracowników Służby Łączności w Warszawie (*Osiedle...*, op. cit.) oraz analizy materiałów archiwalnych Banku Gospodarstwa Krajowego (ANN, Zb. BGK) i badań terenowych.



a



6. Osiedle Boernerowo: a — plan przyziemia i piętra drewnianego jednorodzinne domu typu D, wg Osiedle...; b — zachowany dom typu D przy ul. Telefonicznej 18

6. The Boernerowo Estate: a — plan of ground floor and first storey of a wooden single-family D type house, acc. to Osiedle...; b — preserved D type house in 18 Telefoniczna Street

34. *Osiedle...*, s. 17, 35; na tzw. III Osiedlu arch. Jan Reda zaprojektował m.in. domy przy ul. POW 40 (ob. ul. Sobczaka) i ul. Ignacego Boernera 45 (ob. ul. Kunickiego), a Stanisław Odyńiec Dobrowolski m.in. domy przy ul. POW 39 (ob. ul. Sobczaka) i ul. Ignacego Boernera 43 (ob. ul. Kunickiego); por. *Osiedle...*, s. 24, 26, 27 oraz proj. willi w Boernerowie płk. dypl. Leopolda Gebła, AAN, Zb. BGK, sygn. 3663.

murowanego domu jednorodzinnego o dwóch pokojach z kuchnią, przedpokojem i łazienką, o łącznej powierzchni 48 m² i kubaturze 219 m³. W praktyce duża część spośród 30 murowanych domów zbudowanych przez Spółdzielnię, na życzenie i koszt ich przyszłych użytkowników w trakcie realizacji została znacznie rozbudowana lub zrealizowana według indywidualnych projektów, m.in. autorstwa Jana Redy i Stanisława Odyńca Dobrowolskiego³⁴ (il. 8).

Czwarte Osiedle Łączności

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowej „Czwarte Osiedle Łączności”, zawiązanej w kwietniu 1934 r., Towarzystwo przydzieliło pod zabudowę 36 działek zlokalizowanych najpewniej w południowej części ul. Wolności (ob. ul. Akantu) oraz przy ul. Legionów (ob. ul. Ebro), w większości prawdopodobnie po parzystej jej stronie, pomiędzy ulicami Aleksandry Piłsudskiej (ob. ul. gen. Kleeberga) i Aleksandra Prystora (ob. ul. Westerplatte). Przyjęte do realizacji typy budynków, zostały wybrane indywidualnie przez członków Spółdzielni spośród szeregu projektów przygotowanych na zlecenie jej Zarządu, między innymi przez budowniczego Tytusa Dumałę³⁵. W efekcie na obszarze Czwartego Osiedla Łączności powstały budynki różnych typów, w przeważającej większości murowane, zróżnicowane co do wielkości i kształtu architektonicznego, nierzadko o charakterze willowym³⁶, a wśród nich przypuszczalnie: 3 parterowe, trzypokojowe, drewniane domy o powierzchni zabudowy 106 m² i kubaturze 432 m³ (typ V), 2 parterowe, murowane domy dwupokojowe o powierzchni zabudowy ok. 70 m² i kubaturze 272 m³ (typ II), 8 parterowych, trzypokojowych domów murowanych o powierzchni zabudowy blisko 90 m² i kubaturze 318 m³ (typ I), 5 parterowych, murowanych domów trzypokojowych o powierzchni zabudowy 98 m² i kubaturze 382 m³ (typ IV) oraz 10 piętrowych domów murowanych o powierzchni zabudowy 60 m² i kubaturze 364 m³ (typ III)³⁷ (il. 9 i 10).

Kolonia im. Aleksandry Piłsudskiej

Stowarzyszenie „Bratnia Pomoc Byłym Uczestnikom Walk o Niepodległość” pod budowę kolonii domów przeznaczonych dla zasłużonych weteranów walk o niepodległość zakupiło od Ministerstwa Poczty i Telegrafów zwarty zespół 54 parceli rozlokowanych na północ od ul. Aleksandry Piłsudskiej, wzdłuż ulic: Ignacego Boernera (ob. ul. S. Kunickiego), POW (ob. ul. M. Sobczaka), Łączności (ob. ul. Telewizyjna), Wolności (ob. ul. Akantu), Legionów (ob. ul. Ebro) i Warszawskiej

35. AAN, Zb. BGK, sygn. 3991.

36. Por. Projekt willi w Boernerowie własności inż. arch. Stanisława Odyńca Dobrowolskiego, AAN, Zb. BGK, sygn. 3662.

37. *Osiedle...*, s. 17, 35; por. też adnotacje na zachowanych kopiach projektów domów typu I, II, IV, V, AAN, Zb. BGK, sygn. 3991.

38. Wg informacji uzyskanych od właścicielki segmentu budynku przy ul. Akantu 13/15 ostatnie budynki zrealizowane przed wybu-

(ob. ul. Dostępna). Do roku 1937³⁸, według specjalnie opracowanego projektu typowego, Stowarzyszenie zdołało wybudować łącznie 45 mieszkań³⁹, każde o powierzchni ok. 85 m², rozlokowanych w 11 niewielkich, nakrytych kryjącymi mieszkalne poddasze wysokimi dachami dwuspadowymi, murowanych, częściowo podpiwniczonych, parterowych domach indywidualnych usytuowanych przy ulicach: Ignacego Boernera (ob. ul. S. Kunickiego), POW (ob. ul. M. Sobczaka) i po parzystej stronie ul. Łączności (ob. ul. Telewizyjna) (il. 11a, b) oraz w 13 domach bliźniaczych (il. 11c), przy czym te ostatnie zostały wzniesione na wąskich działkach po nieparzystej stronie ul. Łączności (ob. ul. Telewizyjna) i wzdłuż ul. Wolności (ob. ul. Akantu).

Domy pracownicze realizowane przez Zarząd Poczty i Telegrafów

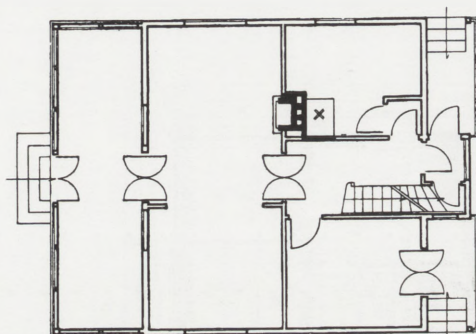
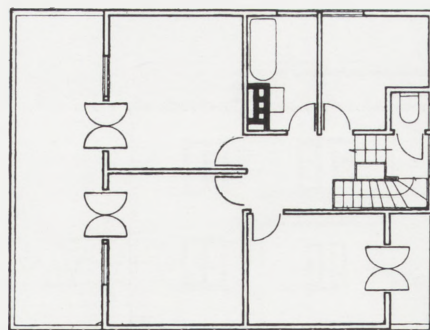
Zarząd Poczty i Telegrafów prowadził działalność budowlaną na Osiedlu Łączności etapowo od 1932 do 1935 r., realizując w tym okresie łącznie 29 pracowniczych domów mieszkalnych różnych typów oraz w roku 1935 jeden budynek użyteczności publicznej, tzw. dzieciniec. I tak w roku 1932 w obrębie tzw. Pierwszego Osiedla Zarząd wybudował swoim kosztem 10 drewnianych domów typu B przy ul. Pocztowej 3, 5, 7, 9, 11 (ob. Bawełniana) i Telefonicznej 4, 6, 8, 10, 12. W roku 1934 zrealizował przy ul. Parkowej (ob. ul. Grotowska) jeden drewniany dom typu E oraz 6 domów drewnianych typu B we wschodniej części osiedla, przy ul. Legionów 19, 21, 13 (ob. ul. Ebro) i Warszawskiej 20, 22 i 24 (ob. ul. Dostępna). Rozpoczętą zabudowę kwartału zawartego pomiędzy ulicami: Legionów (ob. Ebro), Aleksandry Piłsudskiej (ob. gen. Kleeberga), Warszawską (ob. Dostępna) i Aleksandra Prystora (ob. Westerplatte) uzupełnił w roku 1935 budując w nim, według typowego projektu (typ I) przygotowanego na zlecenie Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Czwarte Osiedle Łączności”, 12 trzypokojowych, parterowych domów murowanych, każdy o powierzchni ok. 90 m² (il. 9c i 12)⁴⁰.

Działalność inwestycyjna w latach 1932–1939

Podsumowując opisaną wyżej działalność inwestycyjną zrzeszeń mieszkaniowo-budowlanych, organizacji społecznych i instytucji działających w okresie międzywojennym na terenie Osiedla Łączności można stwierdzić, że większość domów mieszkalnych, w liczbie 182, oraz wszystkie terenowe urządzenia technicznej infrastruktury, tj. wodociąg i sieć elektryczna oraz jednolite ogrodzenia zostały wybudowane w latach 1932–1934 przez cztery zrzeszenia mieszkaniowo-budowlane, w miarę zgłaszania się członków kolejno po-

chem wojny w ramach Kolonii im. Aleksandry Piłsudskiej powstały przy d. ul. Wolności (ob. ul. Akantu) w roku 1937, a zostały zasiedlone w roku 1938. Działki przy d. ul. Legionów (ob. ul. Ebro) zostały zabudowane już w latach powojennych.

39. *Osiedle...*, s. 20, 35.



a



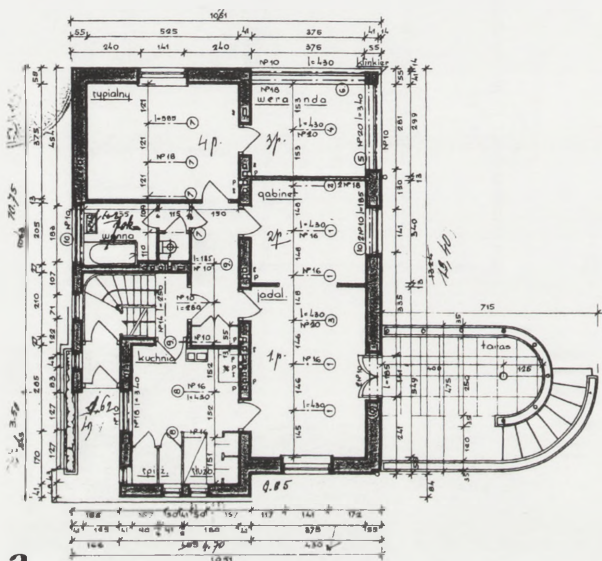
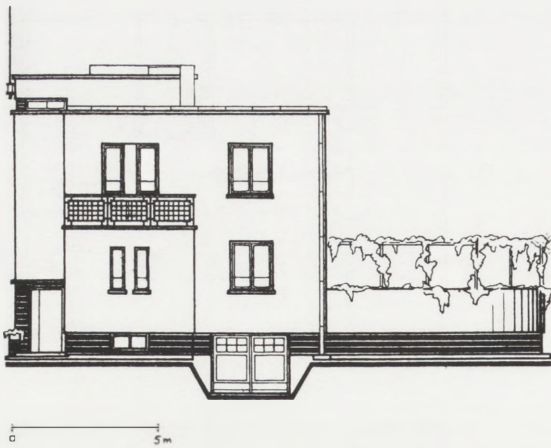
7. Osiedle Boernerowo: a — plan przyziemia i piętra drewnianego jednorodzinne domu typu E, wg Osiedle...; b — zachowany dom typu E przy ul. Telefonicznej 2

7. The Boernerowo Estate: a — plan of ground floor and first storey of a wooden single-family E type house, acc. to Osiedle...; b — preserved E type house in 2 Telefoniczna Street

woływane przez Towarzystwo Popierania Budowy Własnych Domów Pracowników Służby Łączności⁴¹. Obok nich w różnych okresach, przypuszczalnie aż po rok 1937, na terenie osiedla działalność inwestycyjną prowadziło 19 właścicieli pojedynczych nieruchomości oraz posiadające 54 działki Stowarzyszenie „Bratnia

40. Tamże, s. 4, 37; por. też S. Szpaczyński, *Nowoczesne budownictwo pocztowe, (w:) 20-lecie komunikacji w Polsce Odrodzonej*, Kraków 1939, s. 358 oraz Projekt budynku typu I, AAN, Zb. BGK, sygn. 3991.

41. *Osiedle...*, s. 15, 17, 29–31, 33, 35.



a



b

8. Osiedle Boernerowo. Trzecie Osiedle Łączności. Dom jednorodzinny płk. Leopolda Gebela przy ul. Kunickiego 43 (d. ul. Ignacego Boernera): a — rzut parteru i elewacja frontowa wg proj. Stanisława Odyńca Dobrowolskiego z 1935 r. (AAN, Zb. BGK, sygn. 3663); b — elewacja frontowa

8. The Boernerowo Estate. The Third Communication Estate. Single-family house belonging to Colonel Leopold Gebel in 43 Kunickiego Street (formerly Ignacego Boernera): a — ground plan of the ground floor and front elevation acc. to a project by Stanisław Odyńiec Dobrowolski from 1935 (Archive of New Acts — AAN, Coll. BGK, 3663); b — front elevation

Pomoc Byłym Uczestnikom Walk o Niepodległość” i dysponujący 29 parcelami Zarząd Państwowego Przedsiębiorstwa Poczta Polska, Telegraf i Telefon⁴².

Do jesieni roku 1934 w obrębie Osiedla realizowano głównie typowe domy drewniane, których wzniesiono łącznie ok. 135. Wśród nich najwięcej trzypokojowych domów typu B⁴³. Jednorodzinne domy murywane, zarówno według projektów typowych, jak i indywidualnych, zaczęto wznosić przypuszczalnie dopiero w sezonie budowlanym roku 1934⁴⁴. Ogółem przed rokiem 1939 na osiedlu powstało 275 domów mieszkalnych oraz kilka spośród przewidzianych planem obiektów użyteczności publicznej, a wśród nich m.in. tzw. dzieciniec (proj. arch. Jan Reda), drewniana kaplica p.w. Matki Bożej (proj. arch. Jan Reda⁴⁵), stacja pomp obsługująca osiedlowy wodociąg, pętla tramwajowa kończąca uruchomioną w październiku 1934 r. linię „B” łączącą osiedle z Warszawą oraz statua Matki Boskiej dłuta Jana Golińskiego. Wypada też nadmienić, że dzięki finansowej pomocy organizacji Pocztowe Przystosowanie Wojskowe na osiedlu funkcjonowała szkoła i przedszkole oraz agencja pocztowa⁴⁶. Do 1939 r. mieszkańcy mieli wolny wstęp do graniczącego z osiedlem parku leśnego.

Z ważniejszych spośród planowanych obiektów użyteczności publicznej, przed wybuchem wojny, nie zdołano już zrealizować zaprojektowanego przez Wandę Ponikiewską funkcjonalnego budynku osiedlowej siedmioklasowej szkoły powszechnej oraz kościoła⁴⁷. Niezabudowana pozostała też część działek przeznaczonych w projekcie pod domy mieszkalne. W północnej części osiedla wolnych od zabudowy pozostało między innymi 18 działek położonych przy ul. Legionów (ob. ul. Ebro), z których 9 należało do Stowarzyszenia „Bratnia Pomoc Byłym Uczestnikom Walk o Niepodległość” oraz 9 parceli przy ul. Warszawskiej (ob. ul. Dostępna). Niezabudowany pozostał również zespół 7 działek położonych w południowej części kwartału ograniczonego ulicami: POW (ob. ul. M. Sobczaka), Oleandrów (ob. ul. gen. Thomméeo), ul. Łączności (ob. ul. Telewizyjna) i ul. Legionów (ob. ul. Ebro).

Działalność inwestycyjna w latach 1945–2000

Osiedle Łączności, pomimo intensywnych walk w obronie Warszawy toczonych w jego rejonie w roku 1939, przetrwało wojnę bez większych uszczerbków.

42. Tamże, s. 17, 35, 37.

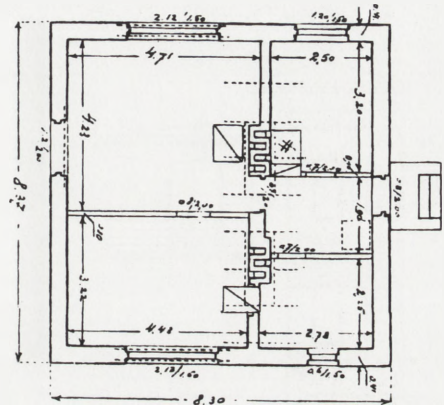
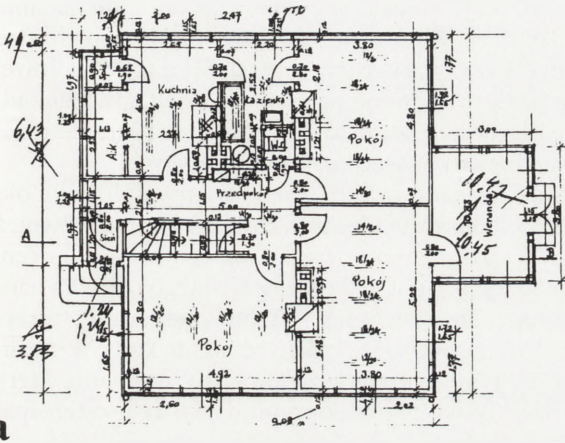
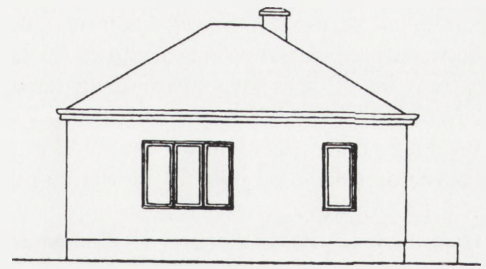
43. Domów typu B wzniesiono nie mniej niż 60.

44. Być może przed 1934 r. rozpoczęto już budowę jednorodzinnych domów na terenie Kolonii im. Aleksandry Piłsudskiej.

45. Wg proj. Jana Redy, ze składek pracowników pocztowych, wzniesiono również ofiarowany następnie Stowarzyszeniu „Bratnia Pomoc Byłym Uczestnikom Walk o Niepodległość”, dom im. Ignacego Boernera przy d. ul. Boernera 3 (ob. ul. Kunickiego); por. *Osiedle...*, s. 19.

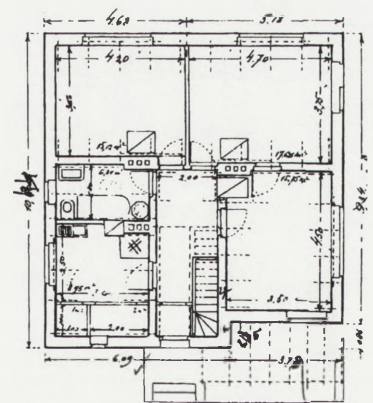
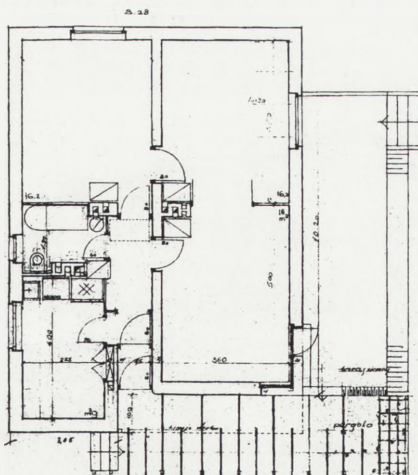
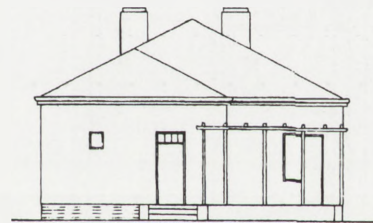
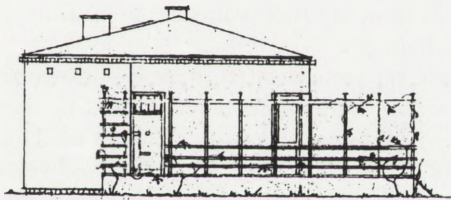
46. S. Szpaczynski, *Nowoczesne budownictwo...*, s. 358, oraz *Osiedle...*, s. 19

47. *Osiedle...*, s. 19, 21, 31.



a

b



c

d

9. Osiedle Boernerowo — Czwarte Osiedle Łączności: a — projekt drewnianego jednorodzinного domu typu V (fragment). Plan i elewacja (AAN, Zb. BGK, sygn. 3991); b — projekt murowanego domu jednorodzinного typu II (fragment). Plan i elewacja (AAN, Zb. BGK, sygn. 3991); c — projekt murowanego domu jednorodzinного typu I (fragment). Plan i elewacja (AAN, Zb. BGK, sygn. 3991); d — projekt murowanego domu jednorodzinного typu IV (fragment). Plan i elewacja (AAN, Zb. BGK, sygn. 3991)

9. The Boernerowo Estate. The Fourth Communication Estate: a — project of a wooden single-family V type house (fragment), plan and elevation (AAN, Coll. BGK, 3991); b — project of a brick single-family II type house (fragment), plan and elevation (AAN, Coll. BGK, 3991); c — project of a brick single-family I type house (fragment), plan and elevation (AAN, Coll. BGK, 3991); d — project of a brick single-family IV type house (fragment), plan and elevation (AAN, Coll. BGK, 3991)

Po wojnie, jako część tzw. Starego Bemowa, zostało włączone w granice warszawskiej dzielnicy Wola, tracąc przy tym na 42 lata swą historyczną nazwę — Boernerowo⁴⁸.

W związku z przeznaczeniem w roku 1945 terenów przylegających do osiedla od północy i wschodu pod budowę lotniska wojskowego oraz realizacją przy ul. Radiowej zespołu gmachów założonej w 1951 r. Wojskowej Akademii Technicznej i osiedla mieszkaniowego dla rodzin wojskowych po zachodniej stronie ul. gen. Kalińskiego, u progu lat pięćdziesiątych zabudowa dawnego

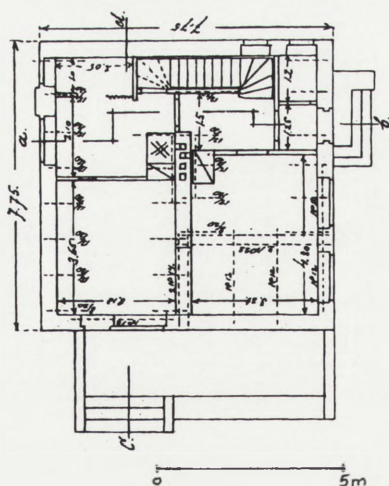
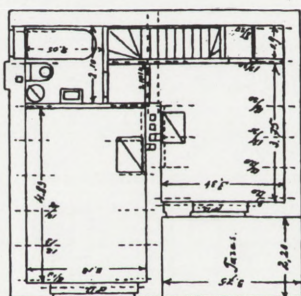
Osiedla Łączności, po wysiedleniu większości jego przedwojennych mieszkańców, została przejęta przez wojsko.

W granicach lotniska, poza terenami wcześniej niezabudowanymi znalazły się też północne krańce osiedla, co stało się bezpośrednią przyczyną zniszczenia, zrealizowanego w roku 1935 według projektu Jana Redy, ogrodu i budynku dawnego dziecińca oraz trwałego zniekształcenia fragmentu przedwojennej sieci ulicznej w rejonie dawnej ul. Legionów i Warszawskiej. Bliskość lotniska spowodowała ponadto nadanie — dzielącej osiedle, niegdyś przelotowej — drodze Groty-Wawrzyszew charakteru ślepej ulicy osiedlowej oraz przeprowadzenie przez teren osiedla, wzdłuż ul. gen. Kleeberga, bocznic kolejowej, ostatecznie rozebranej dopiero w latach dziewięćdziesiątych.

Pod zarządem wojskowym, który trwał do roku ok. 1956, osiedle zostało zgazyfikowane. Podjęto również budowę szkoły, która powstała u zbiegu ulic Ebro i gen. Thomméeego, w miejscu przedwojennego ośrodka handlowego. Obszerny, piętrowy budynek szkoły, utrzymany w uproszczonej stylistyce architektury socrealistycznej, symetrycznie rozplanowany na planie litery U i nakryty wysokimi, krytymi dachówką, czterospadowymi dachami, ostatecznie ukończono ok. 1956 r.

W okresie powojennym znacznie rozbudowano, wzniesioną przed wojną według projektu Jana Redy, drewnianą kaplicę p.w. Matki Bożej, która do dziś p.w. Matki Boskiej Ostrobramskiej pełni funkcję kościoła parafialnego.

W końcu lat sześćdziesiątych, pod budowę zespołu 12 piętrowych domów bliźniaczych (il. 14), rozparcelowano i rozdzielono nowo wytyczoną ul. Laserową wolny dotąd od zabudowy teren 7 przedwojennych działek położonych w południowej części kwartału ograniczonego ulicami: Sobczaka, Thomméeego, Telewizyjną i Ebro.



a



b

10. Osiedle Boernerowo — Czwarte Osiedle Łączności: a — projekt murowanego domu jednorodzinnego typu III (fragment). Plan przyziemia, piętra i elewacja (AAN, Zb. BGK, sygn. 3991); b — zachowany dom typu III przy ul. Akantu 24 (d. ul. Wolności)

10. The Boernerowo Estate. The Fourth Communication Estate: a — project of a brick single-family III type house (fragment), plan of ground floor, first storey and elevation (AAN, Coll. BGK, 3991); b — preserved III type house in 24 Akantu Street (formerly Wolności Street)

48. Zarzuconą po wojnie historyczną nazwę — Boernerowo, oficjalnie przywrócono osiedlu dopiero w roku 1987.

Pozostałe niezabudowane przed wojną tereny, tj. dawne działki Kolonii im. Aleksandry Piłsudskiej przy ul. Ebro, zabudowano dopiero w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych. Po parzystej stronie ulicy wzniesiono wówczas 2 jednakowe domy bliźniacze (il. 15) oraz 2 domy jednorodzinne. Po stronie nieparzystej według innego projektu powstały 3 domy bliźniacze.

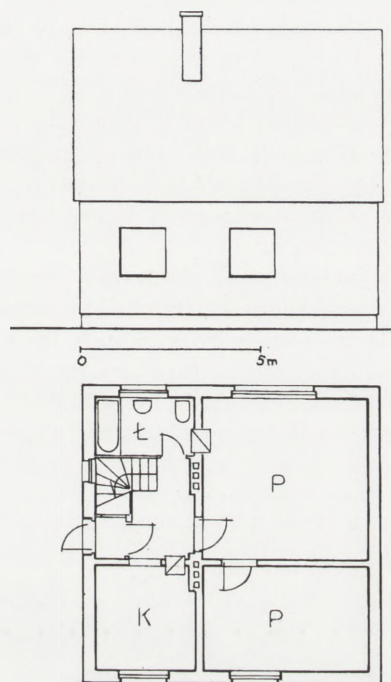
Okres powojenny, zwłaszcza zaś trzy jego ostatnie dekady, zaznaczył się też wprowadzaniem nowej zabudowy mieszkalnej i gospodarczo-pomocniczej na działki już przed wojną zainwestowane. Nowe domy mieszkalne pojawiły się zarówno na wtórnie podzielonych obszernych działkach narożnych, jak i na miejscu rozebranych domów przedwojennych, głównie niewielkich, typowych parterowych budynków drewnianych. Wiele typowych domów drewnianych na różne sposoby rozbudowano.

Stan zachowania osiedla

Obecny stan zachowania osiedla Boernerowo w jego warstwie urbanistycznej należy uznać za dość dobry. W zasadzie do dziś nie uległ zmianie jego leśno-ogrodowy charakter, pomimo iż w wyniku rozbudowy starych i budowy wielu nowych domów oraz wprowadzenia dodatkowej zabudowy pomocniczo-gospodarczej (np. wolno stojące garaże), stopień budowlanego zainwestowania w obrębie wielu działek znacząco wzrósł względem projektowanego.

W okresie powojennym, poza wspomnianym już przeprowadzeniem ul. Laserowej, łączącej ul. Sobczaka z ul. Ebro oraz zniekształcenia przebiegu ulic w rejonie dawnych ulic Legionów i Warszawskiej, nie wpro-

wadzono żadnych większych zmian w oryginalnym układzie i przekrojach ulic. Nadal też istnieją wytyczone na początku lat trzydziestych izolacyjne pasy zieleni wzdłuż ul. gen. Kaliskiego i osiedlowych ulic zbiorczych (gen. Kleeberga, Westerplatte i Thomméeo). Przetrwała również zdecydowana większość pierwotnych podziałów parcelacyjnych⁴⁹ i wyznaczony przez projektantów przebieg przyulicznych linii zabudowy⁵⁰.



a



b



c

11. Osiedle Boernerowo. Kolonia im. Aleksandry Piłsudskiej: a — plan i elewacja typowego murowanego domu jednorodzinnego. Oprac. M. Rozbicka wg pomiaru A. Zbiegieniego; b — typowy dom jednorodzinny przy ul. M. Sobczaka 8 (d. ul. POW); c — typowy dom bliźniaczy przy ul. Akantu 13/15 (d. ul. Wolności)

11. The Boernerowo Estate. The Aleksandra Piłsudska Project: a — plan and elevation of a typical brick single-family house. Prep. by M. Rozbicka acc. to a measurement by A. Zbiegieni; b — typical single-family house in 8 Sobczaka Street (formerly POW Street); c — typical semi-detached house in 13/15 Akantu Street (formerly Wolności Street)

49. Wtórne podziały wprowadzono głównie w obrębie tzw. działek narożnych liczących pierwotnie ok. 1500 m². Najwięcej wtórnych podziałów własnościowych dokonano w pasach działek biegnących wzdłuż dzisiejszej ul. Westerplatte (m.in.: Grotowska 15 i 17, Ba-

wełniana 16, Telefoniczna 20, Kunickiego 21, Sobczaka 26, Telewizyjna 28, 31).

50. Rażącem, choć jak dotąd jedynym przykładem poważnego naruszenia wyznaczonych przez projektantów osiedla linii zabudo-

Znacznie większe zmiany zaszły w osiedlowej zabudowie. Jak już wspomniano, drewniana kaplica p.w. Matki Bożej została znacznie rozbudowana. W miejscu niezachowanego budynku dziecińca i otaczającego go ogrodu powstał w latach siedemdziesiątych zespół prowizorycznych garaży. Jeszcze bardziej radykalnym przekształceniom uległa osiedlowa zabudowa mieszkaniowa. Na terenie osiedla wzniesiono bowiem w okresie powojennym ok. 70 nowych domów mieszkalnych, jednorodzinnych lub bliźniaczych, z których ok. 40 zbudowano na miejscu rozebranych domów przedwojennych, ok. 10 zajęło parcele wtórnie wydzielone z dawnych działek tzw. narożnych, a 18 powstało na działkach przed wojną niezabudowanych. Na kilku parcelach aktualnie trwa budowa nowych domów mieszkalnych⁵¹. Inne działki, których oryginalna zabudowa została w ostatnim czasie rozebrana, zapewne już wkrótce się zapełnią⁵².

Niektóre z budynków przebudowanych, jak dawny bliźniak przy ul. Akantu 14/16, bądź zrealizowanych po wojnie, jak np. murowany, trzykondygnacyjny dom przy ul. Bawelnianej 29a, skalą i charakterem architektury znacznie odbiegły od sąsiednich domów przedwojennych. Inne, jak domy bliźniacze zajmujące niemal



12. Osiedle Boernerowo. Zespół murowanych domów jednorodzinnych Zarządu Poczt i Telegrafów przy ul. Dostępnej (d. ul. Warszawska)

12. The Boernerowo Estate. Complex of brick single-family houses of the Board of the Post and Telegraph in Dostępna Street (formerly Warszawska Street)

wy jest zlokalizowane na tyłach parceli przy ul. Dostępnej 22/24, w miejscu drewnianych domów typu B, bardzo dużego w skali piętrowego domu bliźniaczego.

51. M.in. przy ul. Dostępnej 46, ul. Kunickiego 21.

52. M.in. przy ul. Akantu 27 i Ebro 20.

53. M.in. domy bliźniacze przy ul. Dostępnej 24/22, ul. Akantu 17 i ul. Bawelnianej 24.

54. Na terenie osiedla w chwili obecnej w bardzo złym stanie technicznym i zaniedbania pozostaje ok. 6 domów w większości drewnianych typu B (m.in. ul. Grotowska 23, ul. Bawelniana 25, ul. Telewizyjna 19 i 23, ul. Ebro 21). Do najlepiej zachowanych pod względem technicznym przykładów typowej zabudowy drewnianej należą m.in. domy: ul. Bawelniana 4 i 8 (typ B); ul. Sobczaka 12 (typ C); ul. Telewizyjna 18, ul. Sobczaka 27, ul. Bawelniana 10, 17 (typ D); ul. Telewizyjna 2, ul. Grotowska 15 (typ E). Spośród

całą szerokość ogrodowych parceli pierwotnie zajętych przez domy wolno stojące, znacząco zakłóciły charakterystyczną harmonię i rytm jednorodzinnej, przedwojennej zabudowy⁵³. Wypada przy tym jednak zaznaczyć, że zarówno wśród rozbudowanych, jak i nowo wzniesionych budynków mieszkalnych, istnieją również i takie, które — jak rozbudowany dom jednorodzinny przy ul. Akantu 24, czy też wolno stojący dom zbudowany ostatnio przy ul. Sobczaka 48 (il. 16) — swą architekturą i skalą doskonale wpisują się w oryginalną zabudowę.

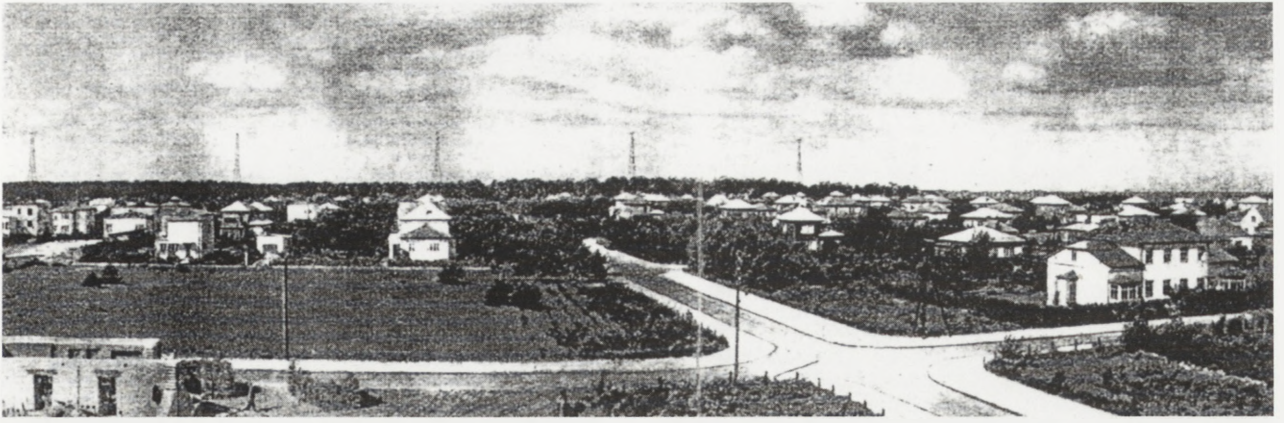
Pomimo wyżej zasygnalizowanych zmian w architekturze osiedla, do dziś na Boernerowie zachowały się duże fragmenty wnętrz ulicznych w przeważającej części wypełnionych pierwotną zabudową. Do takich m.in. należy środkowy odcinek ulic Sobczaka i Telewizyjnej, południowa część ul. Kunickiego, północny fragment ul. Dostępnej oraz odcinek ul. Telewizyjnej w granicach dawnej Kolonii im. Aleksandry Piłsudskiej. Liczne przykłady oryginalnych, typowych domów drewnianych przetrwały również w obrębie tzw. Pierwszego Osiedla Łączności, na przykład przy ul. Telefonicznej.

Jednak nie wszystkie oryginalne domy, zwłaszcza drewniane, są utrzymywane w dobrym stanie technicznym⁵⁴. Niektóre z nich nie są już nawet użytkowane, a tym samym niejako skazane na rychłą śmierć techniczną, a w dalszej perspektywie na rozbiórkę i zastąpienie ich przez nowe budynki⁵⁵.

Sugestie dotyczące zasad i zakresu ochrony konserwatorskiej

Osiedle Boernerowo, jedno z najlepiej zachowanych pracowniczych osiedli domów jednorodzinnych zrealizowanych w Warszawie w okresie międzywojennym, jako wartościowy zabytek polskiej myśli urbanistycznej, zostało na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 r. (Dz.U. nr 10, poz. 48 z późniejszymi zmianami) wpisane do ewidencji konserwatorskiej i objęte ochroną prawną, co znalazło swój wyraz w zapisach obowiązującego, zatwierdzonego w 1992 r., Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy.

domów murowanych dobrze zachowały się niektóre wille zrealizowane wg projektów indywidualnych w obrębie tzw. Trzeciego Osiedla Łączności, jak np. ul. Sobczaka 39 i 40, ul. Kunickiego 43 i 45 oraz domy wzniesione wg projektów typowych: na tzw. Czwartym Osiedlu Łączności, jak np. ul. Akantu 24 i 40 (typ III), przez Zarząd Poczt i Telegrafów przy ul. Warszawskiej (ob. ul. Dostępna) 28, 30, 32, 34, 36 oraz przez Stowarzyszenie Bratniej Pomocy przy ul. Sobczaka 8, 7 i ul. Telewizyjnej 10, 12 (domy jednorodzinne) i domy bliźniacze przy ul. Telewizyjnej 9/11, 13/15 i Akantu 13/15. 55. Przykładem może tu być pozostający w złym stanie technicznym, nieużytkowany, parterowy dom drewniany typu B przy ul. Ebro 21, który w roku 1999 jego właściciele planowali wyburzyć i zastąpić mieszczącym 12 mieszkań, murowanym budynkiem o kubaturze 15-krotnie większej, zajmującym 48% powierzchni ogrodowej działki.



13. Osiedle Boernerowo. Widok Osiedla od strony wschodniej, wzdłuż ul. Westerplatte (d. ul. Aleksandra Prystora). Stan ok. 1935 r. Repr. wg 20-lecie komunikacji w Polsce Odrodzonej

13. The Boernerowo Estate. View of the Estate from the east along Westerplatte Street (formerly Aleksandra Prystora Street). State in about 1935. Reprod. acc. to 20-lecie komunikacji w Polsce Odrodzonej (The Twentieth Anniversary of Communication in Reborn Poland).

Z punktu widzenia konserwatorskiego podstawową wartość Osiedla Łączności stanowi jego niemal w pełni zachowana modelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna, zaprojektowana i konsekwentnie, niemal całościowo zrealizowana zgodnie z zasadami postępowej międzywojennej urbanistyki. Utrzymanie jego urbanistycznej tkanki, a tym samym jego willowego, ogrodowo-leśnego charakteru jest zatem, jak się wydaje, kluczowe dla zachowania zarówno jego walorów jako zabytku urbanistyki, jak i jego atrakcyjności jako miejsca zamieszkania. W związku z tym w sferze urbanistycznej ochrona konserwatorska winna obejmować:

- pierwotną siatkę oraz przekroje ulic osiedlowych i zbiorczych wraz z zachowanymi pasami zieleni,
- istniejące podziały parcelacyjne (działki narożne ok. 1300–1500 m², działki wewnątrz kwartałów ok. 800 m²),
- charakterystyczny rytm i linię zabudowy (6 m od przyulicznych ogrodzeń) oraz skalę (dwie kondygnacje z możliwością częściowej nadbudowy) i wolno stojący charakter jednorodzinnych budynków,
- stopień budowlanego zainwestowania ogrodowych działek na poziomie 25%–30%, tzn. na poziomie, który uwzględniając współczesne wymagania cywilizacyjne, zagwarantuje zachowanie takich proporcji pomiędzy obszarami zabudowanymi bądź utwardzonymi a obszarami biologicznie czynnymi, które nie zaburzą leśno-ogrodowego charakteru zarówno całego osiedla, jak i poszczególnych parceli.

Odrębnym zagadnieniem pozostają zasady ochrony konserwatorskiej w zakresie architektonicznym, zwłaszcza że proces stopniowych przekształceń i wymiany przedwojennej zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim drewnianej eksploatowanej od blisko 70 lat, wydaje się nieunikniony. Stąd konieczność uprecyzjowania i ujednolicenia sposobu postępowania konserwatorskiego, który m.in. poprzez określenie klarownych konserwatorskich zasad rozbudowy tworzących je

w znacznej mierze typowych, niewielkich drewnianych domów jednorodzinnych, zaprojektowanych jako tzw. domy rosnące, z jednej strony zabezpieczyłby je przed dekapitalizacją, a osiedle przed degradacją, z drugiej zaś, w przypadku uzasadnionej względami technicznymi, konieczności podjęcia decyzji o wymianie poszczególnych budynków, zagwarantowałby ich odpowiednie udokumentowanie i wprowadzenie na ich miejsce budynków dostosowanych skalą i charakterem do zachowanej oryginalnej zabudowy.

Aby osiągnąć wyżej wymienione cele, z punktu widzenia konserwatorskiego, pożądane byłoby:

- do wymiany zabudowy dopuszczać jedynie, gdy dotyczy to obiektów nie przedstawiających większej wartości architektonicznej lub też w przypadkach udokumentowanego stwierdzenia, że stan techniczny budynków przewidzianych do wymiany nie pozwala na zachowanie ich autentycznej substancji budowlanej, grozi katastrofą budowlaną lub stanowi zagrożenie pożarowe,



14. Osiedle Boernerowo. Zabudowa bliźniacza u zbiegu ul. Telewizyjnej (d. ul. Łączności) i ul. Ebro (d. ul. Legionów)

14. The Boernerowo Estate. Semi-detached development at the corner of Telewizyjna Street (formerly Łączności Street) and Ebro Street (formerly Legionów Street)



15. Osiedle Boernerowo. Zabudowa bliźniacza przy ul. Ebro (d. ul. Legionów)

15. The Boernerowo Estate. Semi-detached development in Ebro Street (formerly Legionów Street)

- na właścicieli budynków zakwalifikowanych do wymiany z powyższych powodów, w przypadkach uzasadnionych względami konserwatorskimi, nakładać obowiązek odpowiedniego ich udokumentowania (np. karta ewidencyjna, inwentaryzacja pomiarowa, dokumentacja fotograficzna itp.),
- również na rozbudowę oryginalnych budynków zezwalać po sporządzeniu inwentaryzacji stanu istniejącego, w formie i zakresie dostosowanym do ich wartości zabytkowej.

Rozbudowę zachowanych domów mieszkalnych powinno się uzgadniać pozytywnie pod względem konserwatorskim, jeśli:

- w przypadku domów drewnianych planowana rozbudowa ma im nadać kształt architektoniczny przewidziany oryginalnym projektem danego typu „domu rosnącego”, to jest zgodnie ze zunifikowanymi typami B, C, D,
- budynek rozbudowany według indywidualnego projektu zachowa charakter i sposób wykończenia oraz skalę przystającą do oryginalnej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej Osiedla Łączności (tzn. nie będzie liczyć więcej niż dwie kondygnacje (maksymalna wysokość budynku 7 m), z możliwością częściowej nadbudowy (o wysokości nie większej niż 2 m),
- w efekcie rozbudowy określony uprzednio wskaźnik zainwestowania budowlanego działki (25–30%) nie zostanie przekroczony,
- projekt rozbudowy uwzględni określone wyżej konserwatorskie, ramowe wymogi urbanistyczne.

Jednorodzinna zabudowa projektowana w miejscu budynków zakwalifikowanych do wymiany winna:

- pod względem formalnym i stylistycznym, jak również sposobu wykończenia, harmonizować z zabudową istniejącą, zrealizowaną w latach trzydzi-



16. Osiedle Boernerowo. Dom jednorodzinny przy ul. Sobczaka (d. ul. POW)

16. The Boernerowo Estate. Single-family house in Sobczaka Street (formerly POW Street)

- tych w duchu modernizującego funkcjonalizmu, nie stanowiąc jednak jej architektonicznego pastiszu,
- skalą znacząco nie odbiegać od zabudowy istniejącej, a zatem liczyć nie więcej niż dwie kondygnacje użytkowe, z możliwością wprowadzenia nad częścią budynku trzeciej kondygnacji, jednak tylko w przypadkach szczególnie uzasadnionych względami architektonicznymi,
- pod względem wysokości budynku, liczonej do górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, mierzyć nie więcej niż 7 m z możliwością miejscowego przekroczenia tego wymiaru o 2 m, jednak jak już wspomniano wcześniej, tylko w przypadkach uzasadnionych względami architektonicznymi.

Ponadto, przy uzgadnianiu pod względem konserwatorskim rozbudowy starych lub budowy nowych budynków mieszkalnych powinny być preferowane projekty wolno stojących domów jednorodzinnych:

- o bryle jednorodnie prostopadłościenną lub skomponowaną z kilku prostopadłościennych elementów,
- o skromnym wystroju architektonicznym,
- z garażem umieszczonym w obrysie murów budynku bądź doń przybudowanym,
- wykończone w sposób tradycyjny,
- nakryte dachami o niewielkich spadkach.

Tylko konsekwentne przestrzeganie wymienionych wyżej ogólnych zasad ochrony konserwatorskiej, pozwoli zdaniem autorki na zachowanie właściwego Osiedlu Łączności, cenionego przez jego mieszkańców charakteru willowo-ogrodowego oraz zapobiegnie degradacji dobrze zachowanego zabytku warszawskiej urbanistyki. Tworzenie precedensów poprzez tolerowanie samowoli budowlanej polegającej na wprowadzaniu wtórnych podziałów poszczególnych nieruchomości, nadmiernym zagęszczaniu zabudowy, dopuszczanie do wznoszenia budynków mieszkalnych znacz-

nie odbiegających skalą od domów przedwojennych, z naruszeniem wyznaczonej linii zabudowy, z pewnością temu nie sprzyja.

Przekształcenia w układzie urbanistycznym Boernerowa i jego zabudowie dokonane w okresie powojennym, m.in. na podstawie zapisów obowiązującego do roku 1992 Miejscowego Planu Zagospodarowania m.st. Warszawy z 1969 r., na które często powołują się właściciele chcący wprowadzić nową zabudowę lub podzielić swoje działki zachowane w pierwotnym kształcie, nie powinny w tym względzie stanowić argumentu, ani podstawy dla zmiany sprecyzowanych wyżej konserwatorskich zasad.

W sytuacji gdy nie istnieje żaden akt prawny całościowo określający „*politykę kształtowania zabudowy*” osiedla Boernerowa, poprawę stanu jego ochrony konserwatorskiej może przynieść jedynie rychłe uchwalenie aktualnie przygotowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren zawarty pomiędzy zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Dostępnej, ulicą „*bez nazwy*” biegnącą wzdłuż terenów lotniska, wschodnią linią rozgraniczającą ulic Grotowskiej i Natalii, północną linią rozgraniczającą

ulicy Kutrzeby (do osi ulicy Kaliskiego), osią ulicy Kaliskiego oraz północną linią rozgraniczającą ulicy Radiowej (il. 2). Nie ma jednak pełnej pewności czy plan ten faktycznie uwzględni wszystkie postulaty konserwatorskie, bowiem w uzasadnieniu uchwały Rady Gminy Warszawa-Bemowo w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy z 1992 r., obok budzących nadzieję konserwatorów deklaracji mówiących o konieczności zachowania jednorodnego charakteru zabudowy osiedla, o uporządkowaniu go „*poprzez szczegółowe określenie zasad gospodarki zasobami gruntowymi oraz warunków, jakie powinna spełniać zabudowa modernizowana i nowo projektowana*” oraz o zachowaniu lokalnego charakteru północnego odcinka ul. Kaliskiego, pojawiają się też niepokojące stwierdzenia wskazujące na chęć usankcjonowania planem projektu likwidacji istniejących wzdłuż ul. Kaliskiego izolacyjnych pasów wysokiej zieleni i przeznaczenia „*odzyskanych*” w ten sposób terenów rezerwy komunikacyjnej na cele mieszkaniowe.

The Boernerowo Estate in Warsaw — History of Construction, State of Preservation, Suggestions concerning Conservation Protection

The basic outline of the Communication Workers' Estate, known since 1936 as Boernerowo from the name of its initiator, Ignacy Boerner, Minister of the Post and Telegraph, dates back to 1932–1934, when the residential estate was built in the suburban locality of Babice.

The housing estate was completed in stages in accordance with a holistic plan prepared by Adam Jurewicz and Adam Kuncewicz who followed the principles of progressive Polish town planning. Initially, it encompassed typical so-called growing single-family wooden houses; from 1934, they were accompanied by free-standing brick houses. All told, prior to 1939, garden plots were filled with 275 houses and some of the public utility objects foreseen in the plan, including a wooden chapel and a children's centre.

From the viewpoint of town planning the present-day state of the preservation of the Estate can be regarded as satisfactory, and its woodland-garden character has not changed. The same holds true for the carefully designed

arrangement of streets, strips composed of greenery, the overwhelming majority of the original divisions into lots, and the lines of free-standing, loose development proposed by the designers. Large fragments of streets filled with original housing have been preserved.

In recent years, Boernerowo, similarly to single-family house estates maintained within the boundaries of Warsaw and built during the prewar period by resorting to thrifty construction technologies, has become the site of increasingly intensive investments which carry the threat of losing many valuable elements of town planning and architecture. The presented article is an attempt at a holistic arrangement of our knowledge about the history of the construction of the Boernerowo Estate, a diagnosis of the state of its preservation, and a definition, upon this basis, of the range of conservation protection suitable for the architectural-town planning specificity of the Communication Estate.