

## EKSPERYMENTALNA KOLONIA ATRIALNYCH DOMÓW ARCHITEKTÓW W WARSZAWIE<sup>1</sup>

RADOSŁAW GAJDA

Pośród jednorodnej zabudowy jednego z warszawskich willowych przedmieść – Sadyby, otaczającej dawny Fort IX Twierdzy Warszawa znajduje się zespół domów wzniesionych w latach 1968-1972, odróżniających się od otaczającej zabudowy Miasta-Ogrodu Czerniaków, pochodzącej z lat 20. i 30. XX wieku. Parterowe, płasko przekryte, skromne obiekty wypełniają prawie cały kwartał ulic. W czasie ich budowy okoliczni mieszkańcy zastanawiali się nad przeznaczeniem tych nietypowych budynków; pojawiały się określenia „klasztor” – ze względu na małą ilość okien od zewnątrz, lub „stajnia” – z powodu prostej estetyki obiektów<sup>2</sup>. Zespół ten to eksperymentalna kolonia domów atrialnych pracowników Politechniki Warszawskiej (il. 1).

Starania o uzyskanie gruntu pod budowę domów pracownicy Katedry Projektowania Urbanistycznego Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej rozpoczęły w 1965 roku. Uzyskany fragment terenu (ok. 0,46 ha) nie pozwalał na wzniesienie zakładanej pierwotnie liczby 8-10 budynków wolnostojących.

Rozwiązaniem tego problemu zajął się prawie cały zespół Katedry pod kierownictwem profesorów Kazimierza Wejcherta i Hanny Adamczewskiej-Wejchert. Ożywione kontakty naukowe z ośrodkami w Skandynawii, podróże odbywane do Szwecji i Finlandii, zainteresowanie tamtejszymi problemami urbanistycznymi<sup>3</sup>, płynące stamtąd inspiracje skłoniły architektów do poszukiwań rozwiązania zagadnień projektu sytuacyjnego ciasnej działki dzięki

zastosowaniu formy niskiej intensywnej zabudowy mieszkaniowej i stworzenia zespołu odpowiadającego jej zasadom.

Pomysł wprowadzenia na grunt warszawski założenia atrialnego wysunął młody asystent w Katedrze – arch. Donat Putkowski. Podobnie jak pozostali pracownicy był on zafascynowany tym typem zabudowy mieszkaniowej. On też został głównym projektantem całej kolonii (il. 2).

Dla ułatwienia pozyskania materiałów budowlanych osiedle nazwano „eksperymentalnym”, a patronat nad budową objęła Katedra. Profesorowie Hanna Adamczewska-Wejchert i Kazimierz Wejchert osobiście zaangażowali się w proces projektowy, a także w starania o niezbędne materiały, jako że sami byli inwestorami i współautorami jednego z planowanych domów (największego). Do grona projektujących – przyszłych lokatorów dołączyli także Krystyna Mikucka-Jagiello, Bratysław Wołczyński, Grzegorz Chodkowski, Jan Maciej Chmielewski i inni. Projekt budynku powtarzalnego (domy 3, 5, 6, 8, 9, 10) wykonał Donat Putkowski.

Pozwolenie na budowę architekci uzyskali 16 września 1968, działki wytyczono 23 grudnia 1968 roku, budynki – 6 czerwca 1969, a wykopy fundamentowe rozpoczęto 14 czerwca tego roku. Pierwsi mieszkańcy zaczęli wprowadzać się pod koniec 1972 roku<sup>4</sup>.

Pod względem urbanistycznym założenie dzieli się na dwie części – wymuszone trapezoidalnym

<sup>1</sup> Artykuł jest częścią doktoratu wykonywanego pod kierunkiem prof. zw. dr hab. inż. arch. Jadwigi Roguskiej na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej.

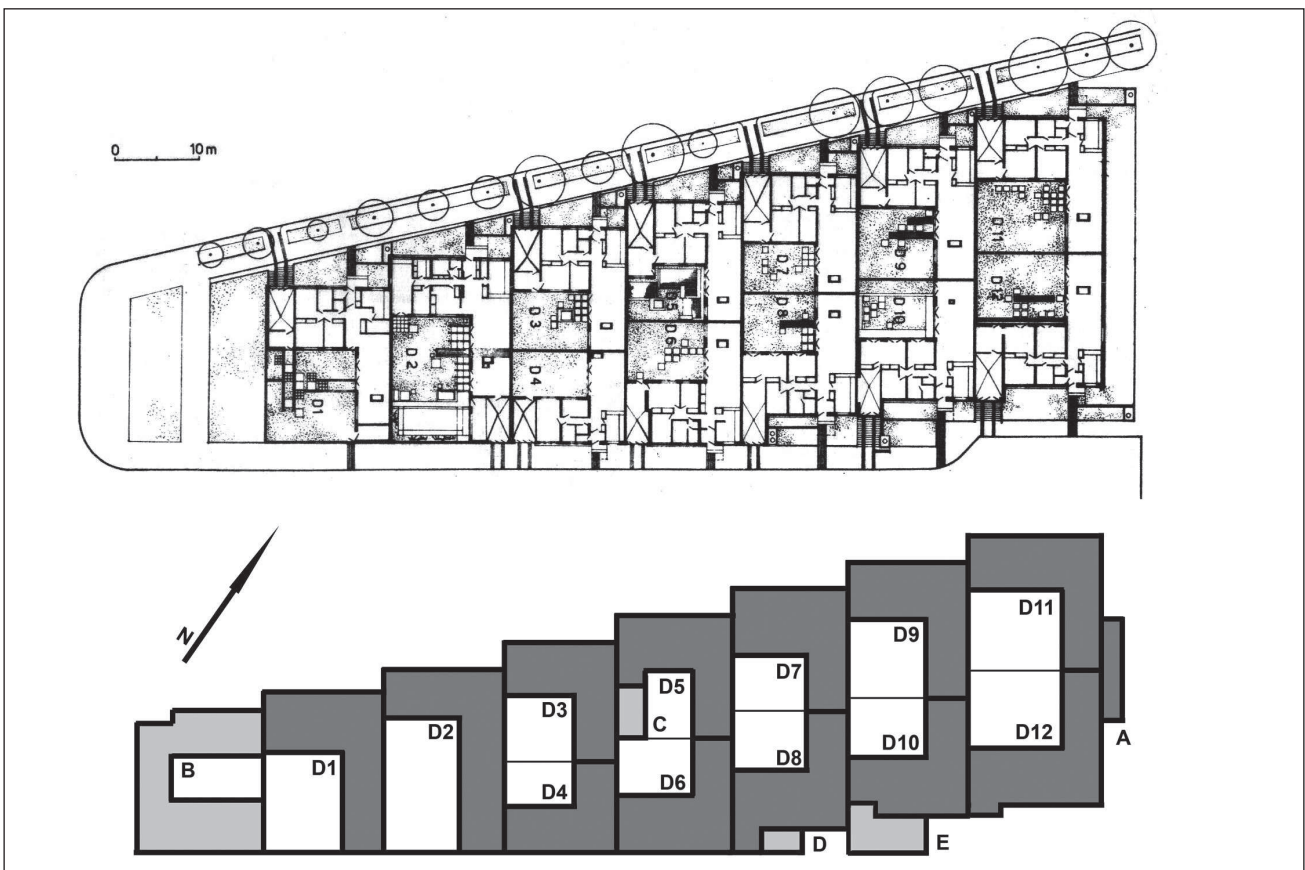
<sup>2</sup> Informacje na temat budowy i jej okoliczności pochodzą od prof. Jolanty Putkowskiej oraz prof. Jana Macieja Chmielewskiego, którym niniejszym serdecznie dziękuję za okazaną pomoc.

<sup>3</sup> por.: H. Adamczewska, *Problemy urbanistyczne miast południowej Szwecji*, w: *Z problemów urbanistycznych miast Szwecji*, Warszawa: PWN 1967, s. 85-153.

<sup>4</sup> Daty dotyczą budynku D5, budowy pozostałych 11 budynków rozpoczynały się prawie jednocześnie.



1. Widok zespołu od strony zachodniej, fot. Autor, 2010  
 1. The Estate looking from the West, photo: Author, 2010



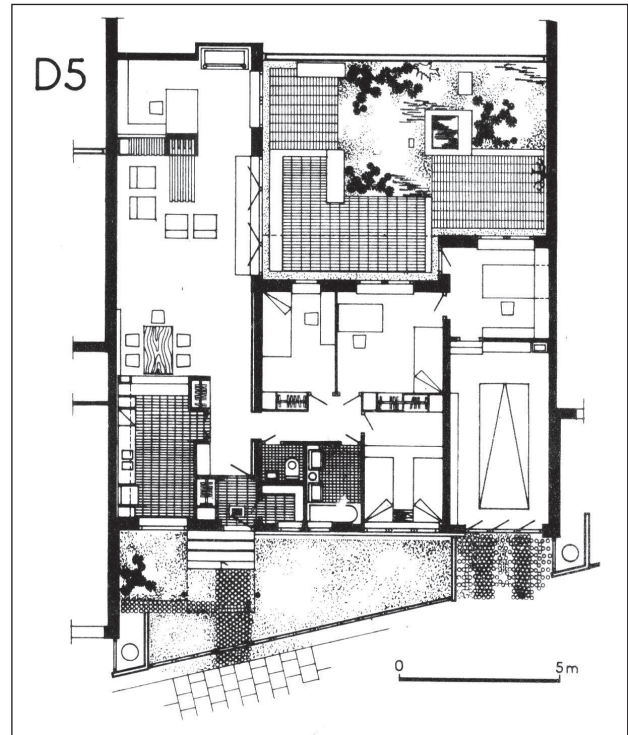
2. Pierwotny plan zespołu, oprac. D. Putkowski; poniżej schemat przekształceń, kolorem ciemnoszarym zaznaczono pierwotny układ Kolonii, jasnoszarym obiekty dobudowane w późniejszym czasie: D1-D12 – pierwotne numery mieszkań w planie kolonii, A – pomieszczenie przyłącza sieci miejskich, B – nowy segment zabudowy, C – zabudowa wewnątrz atrium, D – jednogondygnacyjna zabudowa przedogródka, E – dwukondygnacyjna zabudowa przedogródka; oprac. Autor  
 2. Original plan of the Estate, design: D. Putkowski; below: scheme of the alternations, dark grey indicates original layout of the Estate, light grey – parts built later: D1-D12 – original numbers of houses, A – installation compartment, B – new segment of the Estate, C – expansion in the courtyard, D – single-storey expansion in the frontyard, E – two-storey expansion in the frontyard



kształtem działki. Tam, gdzie było to możliwe, domy ustawione są po dwa i zestawione z sobą atriami, przedzielonymi wyłącznie wysoką na ok. 2,5 metra ścianą. W wąskim końcu działki zaplanowano budynki zajmujące całą jej szerokość (pierwotnie zbudowano 2; trzeci, najmniejszy, wzniesiono później). Wszystkie domy, oprócz atriów, mają także niewielkie przedogródki, od zachodu zbudowano pomieszczenie przyłącza do sieci wodnej i kanalizacyjnej – wspólne dla wszystkich budynków.

O wyrazie plastycznym zespołu decyduje przede wszystkim jego niewielka skala – wszystkie obiekty pierwotnie były parterowe, wysokość od terenu do zwieńczenia attyki to zaledwie trzy i pół metra. Ściany wyłożone są cegłą sylikatową malowaną na biało. Od strony ulicy przebite są jedynie niewielkimi, umieszczonymi wysoko oknami. Jedyne większe okno od ulicy w każdym budynku oświetla kuchnię i zapewnia kontakt wzrokowy wnętrza budynku z otoczeniem. Elementy małej architektury – ogrodzenia, furtki, układ kostki brukowej, a także drzwi zewnętrzne, tabliczki z numerami, a nawet flaga zostały wykonane dla wszystkich mieszkań według projektu Donata Putkowskiego (il. 3).

Wnętrze w projekcie powtarzalnym, ale także w domach bardziej zindywidualizowanych, uderza wrażeniem dużej przestrzeni, która rozciąga się zaraz po wyjściu z ciasnej sieni. Wszystkie budynki pierwotnie miały układ przestrzenny bazujący na planie w kształcie litery L, w którym jedno z ramion prawie w całości pozbawione było podziałów i zawierało kuchnię, otwartą na pokój dzienny zakończony kominkiem, za którym znajduje się niewielka, połączona z nim pracownia lub biblioteka. Dzięki umieszczeniu grzejników w kanałach pod posadzką możliwe było przeszklenie ściany oddzielającej pokój dzienny i pracownię od atrium na dużej części jej długości i prawie całej wysokości od posadzki. Drugie skrzydło – równoległe do ulicy, a zatem doświetlone z dwóch stron (małymi oknami od strony zewnętrznej i dużym przeszkleniem od atrium) zamyka w sobie wszystkie pozostałe konieczne pomieszczenia: węzeł sanitarny, sypialnie, niewielkie pomieszczenie gospodarcze i garaż. Powierzchnia komunikacji ograniczona jest w nim do minimum. Także sypialnie mają niewielkie rozmiary (ok. 8-12



3. Dom D5 według projektu powtarzalnego, oprac. D. Putkowski  
3. House D5, according to standard design by D. Putkowski

m<sup>2</sup>). Powierzchnia zabudowy w poszczególnych domach waha się od 140 do 165 m<sup>2</sup>, użytkowa – od 105 do 112 metrów kwadratowych<sup>5</sup>. Integralnym „pokojem zewnętrznym” każdego domu jest atrium. Standardowo ma ono wymiary ok. 6 x 9 metrów i stanowi główne źródło światła dla większości pomieszczeń. W okresie letnim staje się naturalnym przedłużeniem pokoju dziennego (il. 4).

Kolonia na Sadybie jest jednym z nielicznych, choć nie jedynym w Polsce, zespołem zabudowy zwartej w formie atrialnej. Do najciekawszych należą osiedla w Tychach – pomiędzy ulicami Skalną i Rodakowskiego, Koszalinie – wzdłuż ul. Hebanowej (proj. A. Katzer)<sup>6</sup>, czy bodaj największy tego typu zespół w Polsce – Kraków-Zarzeczce, pomiędzy ulicami Wiedeńską i Machaya, obejmujący według projektu 173 mieszkania (zrealizowano ok. 140) w zabudowie atrialnej, w większości o podobnym, jak na Sadybie planie w kształcie litery L, zaprojektowany przez Barbarę Bielec oraz Małgorzatę Borażyńską-Serugę<sup>7</sup>. Także układ wnętrza poszczególnych

<sup>5</sup> H. Adamczewska-Wejchert, *Domy atrialne – jeden z typów jednorodzinnej budownictwa zespołowego*, Warszawa-Lódź: PWN 1978, s. 137-140.

<sup>6</sup> Tamże, s. 152-153.

<sup>7</sup> W. Seruga, *Zabudowa jednorodzinna zwarta w Krakowie*, „Teka Komisji Urbanistyki i Architektury”, T. XIII (1979), s. 91-98.

domów w krakowskim zespole (w skrzydle podłużnym – kuchnia i pokój dzienny, w skrzydle od ulicy pokoje sypialne, łazienka), oraz ich wzajemne usytuowanie (po dwa w pasie pomiędzy ciągami komunikacyjnymi, zwrócone do siebie atriami)<sup>8</sup> przywodzą na myśl około 10 lat wcześniejszą Kolonię na warszawskiej Sadybie.

Szerszy katalog osiedli atrialnych można znaleźć poza granicami kraju, gdzie popularność tego typu zabudowy zaowocowała wieloma realizacjami. Do największych zespołów tego typu należą osiedla Albertslund (proj. K. Svensson) i Forum Midtpunkt (proj. Jorn Ole Sorensen, Viggo Moller-Jensen, Tyge Arnfred, realizacja 1971-1973) koło Kopenhagi. To właśnie z Danii i innych krajów skandynawskich architekci warszawskiej kolonii czerpali inspirację do realizacji swoich mieszkań, jako że pomimo surowości klimatu na Północy Europy budownictwo atrialne rozwijało się tam szczególnie dynamicznie. Przykładem tego może być duża ilość zrealizowanych tam osiedli o zróżnicowanej skali i reprezentujących różne typy planów<sup>9</sup>.

Także w innych krajach europejskich znaleźć można liczne przykłady zespołów atrialnych, często znajdujących się w większych osiedlach niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej. W ostatnich latach pojawiło się wiele nowych realizacji rozwijających proste układy o kształtach zbliżonych do liter L, I, C, O, także obiektów dwu lub nawet trzykondygnacyjnych o interesującej formie zewnętrznej, projektowanych niejednokrotnie przez wybitnych architektów<sup>10</sup>.

W wielu krajach projektowanie domów atrialnych wprowadzone jest do programu nauczania na studiach architektonicznych, co może skutkować powstawaniem kolejnych zespołów w przyszłości<sup>11</sup>. Co ciekawe, mimo że zespół na Sadybie projektowany był pod patronatem Katedry Projektowania Urbanistycznego Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej i wciąż mieszkają w nim profesorowie WA PW, wśród zadań projektowych na zajęciach z projektowania architektonicznego nie pojawiają się domy atrialne. Projekt Architektonicz-

ny 2 – przedmiot, na którym studenci zapoznają się z problematyką zabudowy jednorodzinnej zdominowany jest przez domy wolnostojące. Sporadycznie pojawiają się układy bliźniacze lub szeregowe (w roku akademickim 2009/10 tematy takie prowadzone były tylko w dwóch grupach projektowych przez prof. nzw. dr arch. Zygmunta Hofmana i dr arch. Andrzeja Ustiana). Typ zabudowy atrialnej wzmiankowany jest w programie studiów jedynie na ćwiczeniach poświęconych niskiej intensywności zabudowie mieszkaniowej z przedmiotu Teoria Urbanistyki, który prowadzony jest przez jednego z projektantów kolonii na Sadybie – prof. Jana Macieja Chmielewskiego.

O wyjątkowości omawianego osiedla na tle innych polskich i światowych przykładów decyduje głównie indywidualizacja projektów poszczególnych domów (różnice istnieją nawet w ramach mieszkań realizowanych według projektu typowego). Wynika ona ze specyfiki lokatorów, będących jednocześnie inwestorami i projektantami zespołu, oraz faktu, że stanowi ono element nie tylko prac projektowych, ale także studialnych grupy nauczycieli akademickich.

Zespół na Sadybie stał się jednym z punktów odniesienia w pracach naukowych pracowników Katedry Projektowania Urbanistycznego, poświęconych problematyce niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy atrialnej jako jednego z jej typów.

Już w latach 1969-1970 zespół w składzie prof. Kazimierz Wejchert – kierownik, Hanna Adamczewska-Wejchert oraz Krystyna Mikucka-Jagiełło wykonał w Instytucie Planowania Przestrzennego pracę badawczą, polegającą na zgromadzeniu pełnego przeglądu literatury dotyczącej domów atrialnych i dokonaniu analizy prezentowanych w prasie fachowej rozwiązań i realizacji. W latach 1970-71 Krystyna Mikucka-Jagiełło wraz z Grzegorzem Chodkowskim wykonywali pracę badawczą na zlecenie Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie, dotyczącą analizy stanu istniejącego i propozycji kształtowania zabudowy indywidualnej w miastach i osiedlach ówczesnego województwa

<sup>8</sup> W. Seruga, *Warunki i kryteria kształtowania niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej*, Kraków: Politechnika Krakowska 1984, s. 100.

<sup>9</sup> por.: H. Adamczewska-Wejchert, *Domy atrialne...*, s. 34-35, 43-74, 90-100; H. Adamczewska-Wejchert, *Kształtowanie zespołów mieszkaniowych*, Warszawa: Arkady 1985, s. XI, XXIX, LXVI, LXXXI, XCVIII – w obu tych publikacjach autorka przytacza przykłady domów atrialnych z większości krajów europej-

skich, przede wszystkim Danii, Szwecji, Niemiec; P. Peters, R. Rosner, *Małe zespoły mieszkaniowe, domki jednorodzinne, małe osiedla*, Warszawa: Arkady 1983, s. 22-27, 42-43, 74-75, 86-88

<sup>10</sup> G. Pfeifer, P. Brauneck, *Courtyard Houses – A Housing Typology*, Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser Verlag 2008, s. 63, 65, 88, 94, autorzy prezentują najnowsze realizacje i projekty z całego świata, głównie Europy, wśród projektantów pojawiają się Eduardo Souto de Moura, Ryue Nishizawa, Aires Mateus





4. Widok atrium w kierunku pokoju dziennego w budynku powtarzalnym, fot. Autor, 2010  
4. A look into courtyard in the standard house, photo: Author, 2010



5. Dwukondygnacyjna rozbudowa na terenie przedogródka, fot. Autor, 2010  
5. Two-storey expansion in the frontyard, photo: Author, 2010

warszawskiego, w której stwierdzili, że zabudowa atrialna mogłaby zapobiec negatywnym skutkom osadnictwa, takim, jak zeszpecenie krajobrazu i destrukcja funkcjonalna przestrzeni zurbanizowanej<sup>12</sup>. W czasie powstawania tych prac ich autorzy byli już zaangażowani w projektowanie i budowę zespołu na Sadybie, jako projektanci i inwestorzy.

Swoistym podsumowaniem tych prac (oraz innych, prowadzonych m. in. przez Zdzisława Hryniaka, Ewę Sander-Kysiak, Alinę Nowak-Lenartowską, również częściowo poświęconych zabudowie atrialnej) była publikacja książki Hanny Adamczewskiej-Wejchert *Domy atrialne. Jeden z typów jednorodzinnego budownictwa zespolonego* w 1976 roku (I wydanie, II wydanie: 1978). W pracy tej autorka przedstawia poszczególne typy domów atrialnych i ilustruje je szeroko przykładami ze świata oraz kilkoma realizacjami polskimi, na czele z gotowym już osiedlem na Sadybie, które prezentowane jest bardzo szeroko. Autorka zamieściła w pracy plan orientacyjny, rzut całości zespołu i jego elewacje, szczegółowe plany czterech spośród zrealizowanych mieszkań (D2, D5, D7, D10)<sup>13</sup> oraz 2 fotografie zespołu widzianego od zewnątrz i 20 fotografii wewnątrz mieszkań oraz ich atriów (sfotografowano domy D1, D2, D4, D5, D6, D10, D11)<sup>14</sup>.

Także później temat niskiej intensywniej zabudowy mieszkaniowej oraz domów atrialnych był podejmowany w pracach naukowych pracowników Katedry Projektowania Urbanistycznego (a później Katedry Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej). W wydanej w 1985 roku pracy *Kształtowanie zespołów mieszkaniowych* Hanna Adamczewska-Wejchert opisuje rozpowszechniający się na Zachodzie typ „taet-lav” – „gęsto-nisko” i podaje jego przykłady z wielu krajów europejskich, spośród których część to zespoły atrialne, także o układzie w kształcie litery L - analogicznym do osiedla na Sadybie<sup>15</sup>.

Inny spośród inwestorów i projektantów omawianego zespołu atrialnego – Jan Maciej Chmielewski

jest autorem i współautorem publikacji związanych z niską intensywną zabudową mieszkaniową, w których także odwołuje się do przykładów zespołów atrialnych, w tym do zespołu na Sadybie<sup>16</sup>.

W jednej z tych prac Jan Maciej Chmielewski zauważa także negatywną społecznie cechę zabudowy atrialnej, którą mógł zaobserwować mieszkając przez wiele lat w osiedlu na Sadybie. Zdaniem prof. Chmielewskiego ten typ obiektów ze swojej natury izoluje mieszkańców od otoczenia i sąsiadów<sup>17</sup>.

Czynnikiem integrującym mieszkańców w omawianym osiedlu jest konieczność wspólnego utrzymania przyłącza instalacji i wymiennika centralnego ogrzewania i ciepłej wody – jednego dla wszystkich domów. Pod całym zespołem zlokalizowane są także półprzełazowe korytarze techniczne rozprowadzające media do poszczególnych domów<sup>18</sup>. Rozwiązanie to może rodzić jednak także konflikty pomiędzy właścicielami, szczególnie w razie awarii lub konieczności prowadzenia prac konserwacyjnych na terenie należącym do innego właściciela, zwłaszcza, że z biegiem lat struktura własnościowa osiedla zmieniała się. Niektórzy projektanci sprzedali swoje mieszkania jeszcze w czasie budowy, nie mogąc podołać jej finansowaniu. Inni wyprowadzili się po wielu latach. Idea osiedla zaprojektowanego i zamieszkiwanego przez zespół pracowników naukowych, którzy zgodnie z niepisaną umową wspólnie utrzymywali części wspólne zespołu, musiała ulec weryfikacji. Nie wszyscy nowi właściciele korzystali z przyłącza centralnego ogrzewania, wybierając dla swoich domów ogrzewanie gazowe. Musieli oni jednak zaakceptować fakt istnienia systemu instalacyjnego przechodzącego pod ich fragmentem osiedla. Traktowanie poszczególnych posesji osobno, jako wydzielonych własności a nie części spójnego układu plastycznego, może również doprowadzić do nieskoordynowanych prac termomodernizacyjnych. Grozi to zatarciem jednolitego charakteru zespołu.

W miarę upływu czasu zmieniały się także potrzeby mieszkańców – wynikające choćby z narodzin

<sup>11</sup> Tamże, s. 31, 40-42, 50, 52-59, 67-73, 78, 90-93, 107-109; publikacja prezentuje prace studentów Technische Universität Darmstadt

<sup>12</sup> H. Adamczewska-Wejchert, *Domy atrialne...*, s. 5

<sup>13</sup> Tamże, s. 137-140

<sup>14</sup> Tamże, s. 160-170

<sup>15</sup> H. Adamczewska-Wejchert, *Kształtowanie zespołów mieszkaniowych...*, s. XI, XXIX, LXVI, LXXXI, XCVIII

<sup>16</sup> Por.: J. M. Chmielewski; *Kształtowanie zespołów niskiej intensywniej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej*, Warsza-

wa: Centralny Ośrodek Badawczo-Projektowy Budownictwa Ogólnego 1991; J.M. Chmielewski (red.), M. Mirecka, K. Solarek, M. Śliwowska, *Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa*, Warszawa: Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej 1996; J.M. Chmielewski, *Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2001

<sup>17</sup> J. M. Chmielewski, *Teoria urbanistyki...*, s. 74



dzieci i zmian potrzeb względem dyspozycji funkcjonalnej mieszkania. Koncepcja umieszczenia pracowni jako końcowego aneksu głównej przestrzeni mieszkalnej domu spowodowała niemożność jej wyizolowania od hałasów dobiegających z pokoju dziennego, pomyślanego jako główne miejsce pobytu wszystkich domowników (wobec minimalnej powierzchni sypialni) i kuchni. Stało się to impulsem do rozbudowy dla niektórych właścicieli domów.

W roku 1980 jeden z właścicieli dobudował w swoim domu dodatkowe pomieszczenie – pracownię o powierzchni użytkowej 15,07 m<sup>2</sup>, zajmując około jednej trzeciej terenu atrium<sup>19</sup>. W ten sposób zmieniony został układ kompozycyjny budynku. Plan z kształtu litery L przebudowany został w kształt litery U<sup>20</sup>. W mieszkaniu znajdowały się dwa miejsca pracy – przyległe do pokoju dziennego (oddzielone wyłącznie obudową kominka), oraz całkowicie odizolowane, zajmujące całe dobudowane skrzydło, otwarte wielkim przeszkleniem na zmniejszony ogródek.

Korzyść z dobudowanej powierzchni musiała zrekompensować utrudnienia użytkowe – dobudowa dodatkowego członu zabudowy nie była przewidziana w pierwotnym projekcie, toteż jeden z pokoi sypialnych stał się pomieszczeniem przechodnim, ograniczając poczucie prywatności jego użytkownika. Jeszcze bardziej kameralne stało się atrium, w którym zlikwidowana została duża część rabaty oraz oczko wodne.

Inny sposób rozbudowy został zastosowany w jednym z domów od strony południowej. Miał on stosunkowo obszerny przedogródek. I to właśnie na jego miejscu znalazła się nowa część domu, która w odróżnieniu od wspomnianego wyżej dogęszczenia jest dwukondygnacyjna i ma niezależne wejście z zewnątrz. Wewnątrz na poziomie -0,5 znajdowała się pracownia (uzupełniająca program budynku, podobnie jak w uprzednio omówionej rozbudowie), piętro wyżej – osobne mieszkanie. Dzięki takiemu rozwiązaniu pierwotnie niewielki obiekt stał się domem dwupokoleniowym.

Pomysł podwyższenia budynku do dwóch kondygnacji spotkał się ze sprzeciwem części sąsiadów,

którzy zarzucali mu wprowadzenie dysonansu do jednorodnego do tej pory zespołu, mimo pozytywnej opinii konserwatora zabytków<sup>21</sup>. Obawiali się oni także zacienienia swoich atriów przez nową kubaturę. Ostatecznie jednak dom został rozbudowany. Nie potwierdziły się przy tym obawy sąsiadów o zacielenie atrium – wyższa część nie przylega do żadnego z nich. Także kolorystyka i wystrój elewacji są zharmonizowane z pozostałymi segmentami osiedla (il. 5). W pracy *Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa* z 1996 roku, redagowanej przez Jana Macieja Chmielewskiego, Krystyna Solarek podkreśla, że dla obiektów dwukondygnacyjnych w zabudowie atrialnej najważniejszym miejscem lokowania drugiej kondygnacji jest trakt od strony ulicy, dzięki czemu można uniknąć nadmiernego zacielenia atrium, a także ograniczyć możliwość zagładania przez mieszkańców jednego segmentu do atriów sąsiadów<sup>22</sup>.

Obie omówione przebudowy dogęszczające zabudowę: jedna w obrębie atrium, druga – przedogródka, zdają się potwierdzać możliwości adaptacyjne budynków atrialnych. Szczególnie dobudowanie kolejnego członu zabudowy w obrębie atrium wydaje się być neutralne z punktu widzenia spójności zespołu – zarówno architektonicznej, jak i urbanistycznej. Z drugiej jednak strony zespoły atrialne, jak każdy inny typ zabudowy zwartej, narażone są na zaburzenie harmonii estetycznej poprzez nieprzebrane decyzje dotyczące wyglądu (szczególnie zewnętrznego). Zapisy ograniczające możliwości chaotycznej zmiany kolorystyki elewacji, dodawania substandardowych dobudówek itp. mogą znajdować się w tekstach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku zespołów korzystających z jednego przyłącza instalacji, jak omawiane osiedle, zasadne wydaje się rozważenie zarządzania całością na zasadach wspólnoty mieszkaniowej, z wydzieloną częścią wspólną.

Wyjątkowość kolonii na warszawskiej Sadybie wydaje się jednak wymagać szerszej ochrony. Jej eksperymentalny charakter ujawnił się przede wszystkim w układzie urbanistycznym – każdy dom,

<sup>18</sup> Tamże, s. 210

<sup>19</sup> Decyzja o zgodzie na budowę z dnia 20 czerwca 1980, powierzchnia atrium wynosiła 56,57 m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy nowego pomieszczenia – 17,09 m<sup>2</sup>

<sup>20</sup> W swoim opracowaniu typologii domów atrialnych H. Adamczewska-Wejchert czyni różnicę pomiędzy układem U i C, ten pierwszy określając jako schemat trójskrzydłowy, drugi – czteroskrzydłowy, w którym jedno skrzydło jest zdecydowanie

krótsze – nie zamykając w ten sposób układu do kształtu litery O i czyniąc kształt atrium bardziej skomplikowanym; H. Adamczewska-Wejchert, *Domy atrialne...*, s. 31

<sup>21</sup> Miasto-ogród Czerniaków jest wpisane do rejestru zabytków Województwa Mazowieckiego jako zespół urbanistyczny i budowlany decyzją z dn. 2 grudnia 1993, pod numerem 1599-A

<sup>22</sup> J. M. Chmielewski, M. Mirecka, K. Solarek, M. Śliwowska, *Niska intensywna...*, s. 81

mimo że istnieje w zabudowie zwartej, jest nietypowy, zindywidualizowany. Kolonia ta stała się także punktem odniesienia w pracach badawczych jej mieszkańców, związanych z warszawskim Wydziałem Architektury. Jest to jedna z pionierskich rea-

lizacji zespołów atrialnych w Polsce, które mimo swojej popularności za granicą i studiów w kraju prowadzonych przez czołowych architektów<sup>23</sup> wciąż nie znalazły miejsca w krajobrazie polskich miast.

*Radosław Gajda, mgr inż. arch., asystent  
Zakład Historii Architektury Powszechnej  
Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej*

## EXPERIMENTAL COURTYARD HOUSING ESTATE IN WARSAW'S SADYBA SUBURB – A SPECIAL CASE OF ARCHITECTS' OWN HOUSES

### SUMMARY

Courtyard housing estate in Warsaw's Sadyba suburb is one of very few examples of this type of development in Poland. Even more interesting hence realized by a group of scientific employees of Facul-

ty of Architecture of Warsaw University of Technology as a practical part of research on high density housing. One can see benefits and drawbacks of this type of settlement and possibilities of adaptation.

*Translation by the Author*

---

<sup>23</sup> por.: H. Adamczewska-Wejchert, *Domy atrialne...*, s. 113-116