

Piotr Kilanowski

Zakład Architektury Polskiej
Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej

ROZPLANOWANIE KONDYGNACJI MIESZKALNYCH W ŚRÓDMIEJSKICH KAMIENICACH WARSZAWSKICH NA PRZEŁOMIE XIX I XX WIEKU

WPROWADZENIE

Niniejszy tekst powstał w efekcie pogłębienia i uzupełnienia szerokich badań archiwalnych, bibliograficznych i terenowych przeprowadzonych w ramach opracowywanej w latach 2011–2016 na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej dysertacji doktorskiej poświęconej charakterystycznym rozwiązaniom i motywom architektonicznym w architekturze kamienic warszawskich od ok. 1900 do 1914 r. Podkreślić jednocześnie należy, iż tematyka rozplanowania kondygnacji domów czynszowych nie doczekała się dotychczas kompleksowego zebrania i uporządkowania na łamach literatury przedmiotu. Generalia dotyczące zagadnienia omówiono jedynie na łamach nielicznych publikacji poświęconych m.in. architekturze mieszkaniowej Warszawy na przełomie XIX i XX w.¹ Istotnym elementem wspomnianej dysertacji doktorskiej była analiza kamienic wzniesionych z udziałem wybranej grupy architektów warszawskich, a w szczególności Ludwika Panczakiewicza, Edwarda Z. Ebera, Artura Gurneya oraz spółek autorskich Waclaw Heppen – Józef N. Czerwiński i Henryk Stifelman – Stanisław Weiss. Przeprowadzone badania składały się m.in. z analizy planów przeszło 250 wzniesionych ok. 1900 r. warszawskich domów czynszowych. Badania objęły przede wszystkim nieliczne oryginalne projekty budynków, w tym schematy planów opublikowane przed 1914 r. na łamach czasopism branżowych, takich jak „Przegląd Techniczny”, „Architekt” czy „Wiadomości Budowlane”, sporządzone po 1945 r. przez pracowników Biura Odbudowy Stolicy pomiaru zachowanej bądź uszkodzonej zabudowy, jak również inwentaryzacje i projekty remontów wykonane w późniejszych latach. Podstawą przyjętej metody badawczej była analiza faktycznego kształtu

¹ Por. J. Roguska, *Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX i na początku XX w.*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki” 1980, t. 25, z. 3–4, s. 275–298; W.C. Krassowski, *Problemy architektury polskiej. Schematy planów budynków mieszkalnych*, Warszawa 2007.

planów kamienic zebranych w ramach wyżej wspomnianych źródeł, a następnie wyprowadzenie wniosków na ich podstawie z poparciem literaturą źródłową odnoszącą się do zagadnienia.

Przed 1914 r. struktura urbanistyczna Warszawy charakteryzowała się niezwykle zagęszczoną, zwartą zabudową wypełniającą kwartały ograniczone rastrem ulic. Jedynie najważniejsze obiekty, takie jak kościoły, dworce kolejowe czy niektóre gmachy kultury i oświaty, wznoszono jako wolno stojące. Znaczna intensywność zabudowy, przy jednoczesnym niedoborze przestrzeni parkowych i publicznych już ok. 1900 r., uplasowała Warszawę na drugim miejscu wśród europejskich miast o najwyższym zagęszczeniu ludności w domach². Sytuacja ta wiązała się nie tylko z zauważalnym napływem ludności do miasta w drugiej połowie XIX w., ale również z jego funkcjonowaniem jako rosyjskiej twierdzy w omawianym okresie i wynikającym z tego znacznym ograniczeniem powierzchni terenów inwestycyjnych. Kwartały zwartej zabudowy wypełnione były przede wszystkim kamienicami czynszowymi, jak również współwystępującymi z nimi pojedynczymi obiektami użyteczności publicznej, takimi jak hotele, banki czy budynki oświaty, kultury i handlu, a także nieliczne gmachy biurowe i komunikacyjne. Podstawowy typ budynków współtworzących krajobraz architektoniczny miasta na przełomie XIX i XX w. stanowiły jednak domy czynszowe, spośród których największe znaczenie miały śródmiejskie kamienice o bogatych fasadach i wewnętrznych podwórzach otoczonych oficynami. Kamienice te wznoszone były głównie przez miejscową burżuazję, fabrykantów i bogatą inteligencję³, stanowiąc dominujący typ zabudowy w centralnej części miasta, dzielnicy południowej, jak również na znacznych obszarach dzielnic takich jak Wola i Praga. Podstawową funkcję wypełniającą kubaturę domów czynszowych stanowiły mieszkania przeznaczone na wynajem. Przy ważniejszych arteriach komunikacyjnych i handlowych parter, a nierzadko także pierwsze piętro przewidziano ponadto na lokale handlowo-usługowe. Kluczowymi czynnikami wpływającymi na rozplanowanie kondygnacji mieszkalnych w budynkach tego typu były kształt i wielkość posesji, a także obowiązujące w drugiej połowie XIX i na początku XX w. przepisy budowlane. Nie mniej istotne znaczenie miały także ranga dzielnicy i ulicy, przy której powstawała inwestycja, jak również indywidualne oczekiwania zamawiających⁴.

² A. Miłobędzki, *Warszawa około roku 1900: scena architektoniczna i jej aktorzy*, w: *Sztuka około 1900 w Europie Środkowej. Centra i prowincje. Materiały międzynarodowej konferencji zorganizowanej w dniach 20–24 października 1994*, red. P. Krakowski, J. Purchla, Kraków 1997, s. 87.

³ A. Łupienko, *Kamienice czynszowe Warszawy 1864–1914*, Warszawa 2015, s. 132–133.

⁴ *Ibidem*, s. 90–151.

UWARUNKOWANIA PRAWNE I LOKALIZACYJNE

Wraz z rozwojem miasta ograniczone ulicami kwartały poddawano parcelacji, wydzielając mniejsze działki [il. 1]. Parcele zabudowywano zgodnie z obowiązującymi od 26 listopada 1820 r. przepisami ogólnymi policji budowniczej dla miast w Królestwie Polskim, w świetle których budynki należało wznosić frontem w kierunku ulicy ze ścianami szczytowymi u styku z sąsiednimi działkami⁵. Uszczegółowieniem powyższych przepisów była m.in. decyzja Rady Budowniczej z 7 grudnia 1822 r., wymagająca zrównania linii zabudowy frontów nowo powstających budynków z wcześniej wybudowanymi⁶. Ściany szczytowe boczne i tylna kamienicy kształtowanej według wyżej opisanych zasad lokalizowano bezpośrednio na granicy posesji, co w świetle obowiązujących od 1870 r. przepisów rosyjskiej ustawy budowlanej uniemożliwiało wprowadzanie w nich otworów okiennych czy drzwiowych bez zgody właścicieli sąsiednich działek⁷. Charakterystyczną cechą omawianego schematu przestrzennego był ponadto mierzący co najmniej 1,82 m szerokości przejazd bramny w poziomie parteru, umożliwiający dostęp z ulicy do wnętrza posesji⁸. Układ funkcjonalno-przestrzenny warszawskich kamienic czynszowych wznoszonych przed 1914 r. ściśle wiązał się z obowiązującym od 1858 r. rozporządzeniem określającym minimalną szerokość wewnętrznego dziedzińca jako nie mniejszą niż 9,14 m kw.⁹ Efektem obowiązywania wspomnianego przepisu było wykształcenie się typowych szerokości frontów działek budowlanych, osiągających przeciętnie od 22 do 29 m w środku bloku zabudowy i od 29 do 36 m w przypadku posesji narożnej¹⁰. Przepis ten jednocześnie wymagał pozostawienia znacznych rozmiarów wolnej od zabudowy przestrzeni w centralnej partii działki, co skutkowało utrwaleniem się kształtowanego po obwodzie schematu zabudowy złożonego z budynku frontowego i oficyn otaczających jedno lub kilka wewnętrznych podwórzcy. Jak zauważa Jadwiga Roguska, część architektów

⁵ *Zbiór Przepisów Administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych (Sbornik Administratiwnych Postanowlenij Carstwa Polskowo)*, cz. 1: *Gospodarstwo Miejskie*, t. 2, [b.m.w.] 1866, s. 339–355.

⁶ S. Herbst, *Ulica Marszałkowska*, wyd. 3 posz., Warszawa 1998, s. 64.

⁷ Por. M.P. Szramczenko, *Ustaw Stroitelnyj*, Petrograd 1915, art. 192, 446, 447 prawa cywilnego; C. Krawczak, *Prawo budowlane na ziemiach polskich od połowy XVIII wieku*, seria: „Prace Wydziału Prawa Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu”, nr 69, Poznań 1975, s. 11, 14, 111; J. Roguska, *Wpływ przepisów...*, s. 282.

⁸ Por. G. Szymkiewicz, *Ustawy i rozporządzenia z dziedziny budownictwa, obowiązujące w Państwie Polskim*, Warszawa 1923, s. 23; *Zbiór Przepisów...*, s. 411; S. Herbst, *op. cit.*, s. 64.

⁹ Por. S. Herbst, *op. cit.*, s. 64; J. Roguska, *Wpływ przepisów...*, s. 279–280.

¹⁰ J. Roguska, *Wpływ przepisów...*, s. 289.



1. Fragment południowej części warszawskiego śródmieścia przed 1939 r. z różniącymi się kształtem i rozmiarem blokami zabudowy, wypełnionymi przede wszystkim kamienicami czynszowymi wzniesionymi na przełomie XIX i XX w. Zabudowę zaznaczono kolorem szarym; opracowanie własne wg: *Plan Miasta Warszawy*, Pomiar pod kierunkiem głównego inżyniera W.H. Lindleya, oryg. 1 : 2500, Warszawa 1896–1897 (z aktualizacją na lata 1908–1939), Urząd m.st. Warszawy, <http://www.mapa.um.warszawa.pl>.

przy projektowaniu kamienic warszawskich od 1882 r. prawdopodobnie respektowała także przepisy ustawy Dumy petersburskiej, wymagające minimalnej powierzchni wewnętrznego dziedzińca równej 30 sążni kw. (136,5 m kw.)¹¹. Głębokość typowych działek budowlanych osiągała przeciętnie od 36 do 40 m, mogąc jednak w skrajnych przypadkach przekraczać nawet 100 m. W związku z nieregularnym przebiegiem części ulic, prócz działek typowych, w niektórych kwartałach występowały także działki nietypowe. Mowa przede wszystkim o parcelach węższych względem standardowych, szczególnie płtych, nadzwyczajnie szerokich, a także posiadających nieregularny kształt (np. trójkątny lub trapezowy u zbiegu dwóch ulic).

W uzupełnieniu wspomnieć ponadto należy, iż obowiązująca od 1857 r. rosyjska ustawa budowlana ograniczała wysokość budynku frontowego kamienic do nie większej niż ulica, przy której zlokalizowana była działka, natomiast w przypadku szerszych arterii do nie większej niż 23,5 m¹². W efekcie do końca XIX w. w Warszawie dominowały kamienice osiągające w partii frontowej wysokość przeciętnie trzech pięter, a przy szerszych ulicach nieprzekraczające czterech pięter. Wraz z odstąpieniem od egzekwowania przepisów ograniczających wysokość kamienic ok. 1904 r.¹³, a także upowszechnieniem się nowoczesnych rozwiązań konstrukcyjnych i technicznych, w tym wind, domy czynszowe zaczęły mieć przeciętnie pięć pięter, a w niektórych przypadkach przed 1914 r. nawet siedem lub osiem pięter.

KONDYGNACJE POWTARZALNE NA DZIAŁKACH TYPOWYCH

A) KAMIENICE JEDNOPODWÓRZOWE

W drugiej połowie XIX w. standaryzacja wymiarów działek budowlanych umożliwiła wykształcenie się typowych układów mieszkań i klatek schodowych projektowanych w warszawskich domach czynszowych. Podstawowym i najczęściej wykorzystywanym sposobem zagospodarowania typowej działki przed 1914 r. była kamienica wybudowana w części środkowej bloku zabudowy, złożona z dwu- lub dwuipółtraktowego budynku frontowego, jedno- lub półtoratraktowej oficyny tylnej oraz pary jedno- lub półtoratraktowych oficyn bocznych otaczających wewnętrzne podwórze¹⁴. Plan kondygnacji mieszkalnych najczęściej rozwiązywano w oparciu o cztery klatki schodowe, w tym główną

¹¹ Por. M.P. Szramczenko, *op. cit.*, s. 392, § 7; J. Roguska, *Wpływ przepisów...*, s. 286.

¹² Por. M.P. Szramczenko, *op. cit.*, s. 167, § 198; J. Roguska, *Wpływ przepisów...*, s. 291.

¹³ Por. P.T., *Trzy domy dochodowe w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1905, nr 39, s. 466.

¹⁴ W.C. Krassowski, *op. cit.*, s. 23–24.

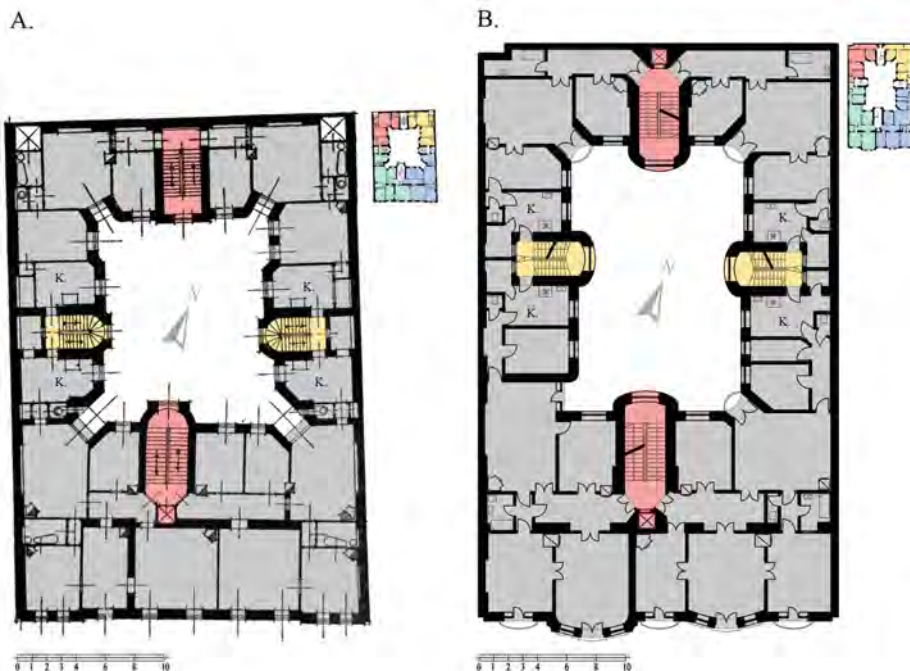
(reprezentacyjną) w części frontowej, główną (drugorzędną) w oficynie tylnej oraz dwie służbowo-gospodarcze w oficynach bocznych [il. 2]¹⁵. W rozwiązaniu tym wyższy standard głównej (reprezentacyjnej) klatki schodowej w budynku frontowym zazwyczaj podkreślano większą szerokością biegów i podestów, bogatszym wystrojem i wyposażeniem, a także szlachetniejszymi materiałami wykończeniowymi względem głównej (drugorzędnej) klatki schodowej w oficynie tylnej. Charakterystyczną cechą omawianego układu było doświetlenie wszystkich czterech klatek schodowych bezpośrednio od strony wewnętrznego podwórza. Wraz z pojawieniem się elektryczności, po 1900 r., w głównych klatkach schodowych upowszechniły się windy, lokalizowane zazwyczaj w ścianie wewnętrznej między wejściami do lokali lub rzadziej w tzw. duszy pomiędzy biegami schodowymi. Przed 1914 r. windy wprowadzać zaczęto także w służbowo-gospodarczych klatkach schodowych kamienic liczących sześć i więcej pięter¹⁶. Obowiązujący w omawianym okresie porządek ekonomiczno-społeczny wymagał, by pełnowartościowe mieszkania śródmiejskie posiadały dwa wejścia, w tym reprezentacyjne dostępne z głównej klatki schodowej oraz pomocnicze (kuchenne) dostępne ze służbowo-gospodarczej klatki schodowej¹⁷. Mając na uwadze powyższe zasady, na kondygnacji mieszkalnej typowej jednopodwórzowej kamienicy o czterech klatkach schodowych z reguły projektowano dwa większe lokale obejmujące budynek frontowy i fragmenty oficyn bocznych oraz dwa mniejsze lokale obejmujące oficynę tylną i fragmenty oficyn bocznych. Rozmiar poszczególnych mieszkań i liczba pokoi w nich projektowanych zależały od rangi ulicy i dzielnicy, a także indywidualnych oczekiwań zamawiającego. Rozplanowanie mieszkań determinowało wszelako ostateczną lokalizację służbowo-gospodarczych klatek schodowych, które w zależności od tego projektowano bliżej budynku frontowego lub oficyny tylnej. Mieszkania w części frontowej były z reguły nie tylko większe, ale również lepiej doświetlone i nowocześniej wyposażone, a co za tym idzie koszt ich wynajęcia zauważalnie wzrastał względem mieszkań w oficynie tylnej¹⁸. Pamiętać również należy, iż choć opisany wyżej schemat dotyczył większości kondygnacji powtarzalnych

¹⁵ Przykładowo: Al. Ujazdowskie 18 / dawniej 30 (1895, proj. S. Szyller), Al. Ujazdowskie 22 / dawniej 34 (1895, proj. J. Dziekoński), Hoża 42 (1884, proj. nieustalony), Jagiellońska 27 (1913, proj. K. Kuczyński), Nowogrodzka 18 (1912, proj. H. Stifelman i S. Weiss), Nowogrodzka 46 (1902, proj. K. Kozłowski), Służewska 5 (1913, proj. F. Michalski), Wilcza 29A (1912, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński) czy Żurawia 4 (1907, proj. L. Panczakiewicz).

¹⁶ Na przykład: Al. Jerozolimskie 49 / dawniej 43 (1913, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński), Bagatela 13 (1913, proj. H. Stifelman i S. Weiss), Poznańska 38 (1913, proj. E.Z. Eber) czy Sienkiewicza 3 (1913, proj. D. Landé).

¹⁷ W.C. Krassowski, *op. cit.*, s. 29.

¹⁸ Por. A. Łupienko, *op. cit.*, s. 199.



2. Przykłady rozplanowania piętra powtarzalnego kamienic jednopodwórzowych w oparciu o 4 klatki schodowe z wyróżnieniem kolorami: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe – żółty. A – Żurawia 4 (1907); B – Wilcza 29A (1912). Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych mieszkań; opracowanie własne: A – wg L.P. [Ludwik Panczakiewicz], *Dwa domy dochodowe w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1907, nr 47, s. 573; B – wg H. Miller, U. Wiśniewska, *Inwentaryzacja budowlana – ul. Wilcza 29A*, Warszawa 1970, zbiory Archiwum Zarządu Gospodarowania Nieruchomościami – AZGN (mps).

w kamienicach jednopodwórzowych o czterech klatkach schodowych, część właścicieli zamawiała odmienne rozwiązania planistyczne ostatniej kondygnacji, co opisano w punkcie „Rozplanowanie mieszkań”.

Alternatywnym, rzadziej spotykanym sposobem rozwiązania schematu funkcjonalno-przestrzennego typowej kamienicy jednopodwórzowej był układ oparty jedynie na trzech klatkach schodowych, w tym głównej (reprezentacyjnej) w części frontowej oraz dwóch służbowo-gospodarczych u styku oficyn bocznych z tylną [il. 3]¹⁹. W rozwiązaniu tym dwa mieszkania frontowe powiększono o całą powierzchnię oficyn bocznych, natomiast w oficynie tylnej projektowano jedno mniejsze mieszkanie dostępne z obu służbowo-gospodarczych

¹⁹ Przykładowo: Foksal 15 (1895, proj. niestalony), Poznańska 38 (1913, proj. E.Z. Eber) czy Służewska 3 (1903, proj. M. Tołwiński).



3. Przykłady rozplanowania piętra powtarzalnego kamienic jednopodwórzowych w oparciu o 3 klatki schodowe z wyróżnieniem kolorami: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe – żółty. A – Foksal 15 (1895); B – Poznańska 38 (1913). Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych mieszkań; opracowanie własne: A – wg M. Biczuk, A. Rokicka, A. Rostkowska, D. Rostkowski, E. Śliwińska, *Inwentaryzacja budynku mieszkalnego przy ul. Foksal 15 w Warszawie*, Warszawa 2008, zbiory Archiwum Pracowni Proart – APP (mps); B – wg Z. Dębek, *Inwentaryzacja budynku Poznańska 38*, Warszawa 1975, zbiory AZGN (mps).

klatek schodowych. Rozwiązanie to było charakterystyczne dla bogatszych, zlokalizowanych przy zacisznych ulicach kamienic przeznaczonych dla bardziej majątnych najemców poszukujących większych mieszkań.

W przypadku głębszych parceli układ funkcjonalno-przestrzenny kamienic rozbudowywano w części tylnej, tworząc ciąg kilku podwórz przedzielonych dwu- lub dwuipółtraktową oficyną poprzeczną. Podstawowy sposób rozbudowy układu funkcjonalno-przestrzennego stanowiły kamienice jednopodwórzowe z dwu- lub dwuipółtraktową oficyną poprzeczną w miejscu oficyny tylnej²⁰. W rozwiązaniu tym, celem prawidłowego doświetlenia oficyny poprzecznej, konieczne było pozostawienie płytkiego dziedzińca w tylnej granicy posesji lub

²⁰ Na przykład: Piękna 22 (1895, proj. K. Kozłowski), Śniadeckich 6 (1909, proj. E.Z. Eber) czy Warecka 11 (1913, proj. A. Oczkowski i F. Michalski).

kupno notarialnie potwierdzonego prawa do wykorzystania przestrzeni wolnej od zabudowy na sąsiedniej działce²¹. Znacznie powszechniejsze rozwiązanie stanowiły kamienice półtorapodwórzowe złożone z budynku frontowego, oficyny poprzecznej, a także czterech oficyn bocznych, w tym dwóch krótkich u styku z tylną granicą parceli, jak również kamienice dwupodwórzowe składające się z budynku frontowego, oficyny poprzecznej, oficyny tylnej i czterech oficyn bocznych. Na działkach szczególnie głębokich zazwyczaj projektowano kamienice dwupółpodwórzowe, złożone z budynku frontowego, dwóch oficyn poprzecznych oraz sześciu oficyn bocznych, w tym dwóch krótkich u styku z tylną granicą posesji. W skrajnych przypadkach kamienice liczyły nawet trzy lub więcej podwórz²², co w skali miasta należało jednak do rzadkości. Rozplanowanie kondygnacji mieszkalnych w części tylnej domów czynszowych, wznoszonych na głębszych parcelach, zależało przede wszystkim od oczekiwań zamawiającego i w indywidualnych przypadkach mogło się różnić. Analizując nieliczne dostępne współcześnie oryginalne projekty, jak również późniejsze inwentaryzacje²³, wyodrębnić wszelako można kilka rozwiązań powtarzających się w większej liczbie zrealizowanych na przełomie XIX i XX w. kamienic.

B) KAMIENICE PÓLTORAPODWÓRZOWE

Plan piętra typowego w kamienicach półtorapodwórzowych najczęściej projektowano w oparciu o sześć klatek schodowych, w tym główną (reprezentacyjną) w budynku frontowym, główną (drugorzędną) w oficynie poprzecznej, dwie służbowo-gospodarcze w oficynach bocznych pierwszego dziedzińca oraz dwie służbowo-gospodarcze w oficynach bocznych drugiego dziedzińca. Rozwiązanie to, zależnie od rozmieszczenia służbowo-gospodarczych klatek schodowych, umożliwiało zaprojektowanie sześciu mieszkań na piętrze, w tym dwóch większych w części frontowej i czterech mniejszych w części tylnej [il. 4B]²⁴ lub ośmiu mieszkań na piętrze, w tym dwóch większych w części frontowej, czterech mniejszych w części tylnej oraz dwóch niewielkich służbowych/ kawalerskich u styku oficyn bocznych drugiego dziedzińca z tylną granicą posesji²⁵. Wyżej

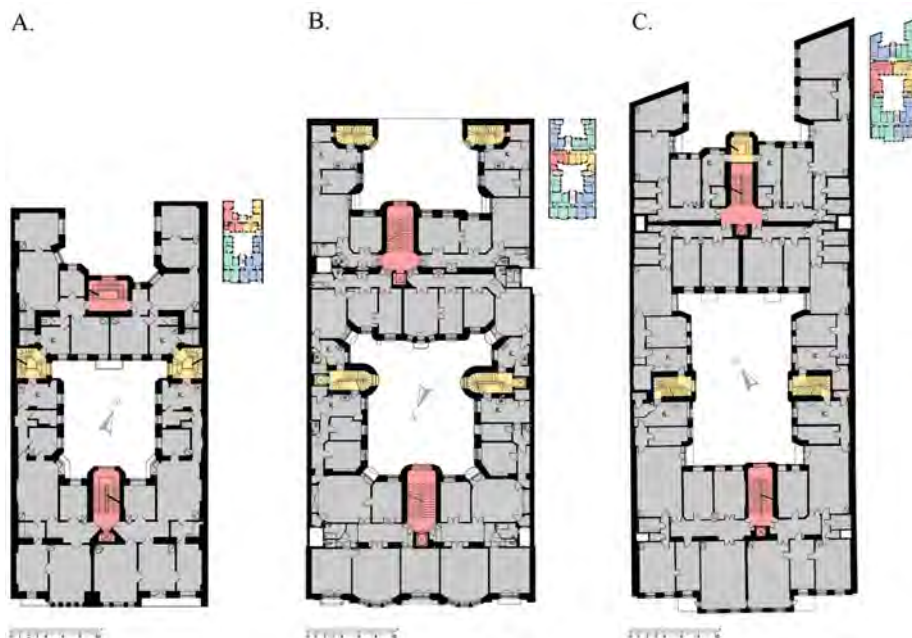
²¹ Por. J. Roguska, *Wpływ przepisów...*, s. 282.

²² Przykładowo: pl. Grzybowski 7, Krucza 7 czy Twarda 15.

²³ Por. P. Kilanowski, *Dokumenty Biura Odbudowy Stolicy jako podstawowe źródło wiedzy na temat architektury, konstrukcji i wyposażenia nie zachowanych kamienic warszawskich projektu Henryka Stifelmana i Stanisława Weissa, oraz Wacława Heppena i Józefa Napoleona Czerwińskiego*, „Ochrona Zabytków” 2015, nr 1, s. 195–211.

²⁴ Na przykład: Al. Jerozolimskie 31–33 / dawniej 25 (1895, proj. A. Oczkowski), Al. Jerozolimskie 49 / dawniej 43 (1913, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński) czy Marszałkowska 31 (1906, proj. H. Stifelman i S. Weiss).

²⁵ Przykładowo: Górskiego 3 (1912, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński), Sienna 41 (1912, proj. H. Stifelman i S. Weiss) czy Złota 59A (1911, proj. nieustalony).



4. Przykłady rozplanowania piętra powtarzalnego kamienic półtorapodwórzowych z wyróżnieniem kolorami: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe – żółty. A – Żurawia 24A (1911); B – Al. Jerozolimskie 49/ d. 43 (1913); C – Noakowskiego 16 (1910). Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych mieszkań; opracowanie własne: A – wg M. Bandzarowicz, *Projekt architektoniczny remontu bud. mieszkalnego Żurawia 24A*, Warszawa 1967, zbiory AZGN (mps); B – wg S. Trzałkowska, B. Łomża, E. Woncisz, *Inwentaryzacja arch-bud. budynku przy Al. Jerozolimskich 49 w Warszawie*, (PKZ „Zamek”), Warszawa 2004, zbiory AZGN (mps); C – wg E. Śliwińska, J. Pasik, J. Szablińska, *Inwentaryzacja kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie*, Warszawa 2010, zbiory APP (mps).

wspomniane mieszkania służbowe/ kawalerskie dostępne były wyłącznie ze służbowo-gospodarczych klatek schodowych i charakteryzowały się znacznie niższym standardem, co wiązało się z przeznaczeniem ich przede wszystkim dla mniej zamożnych najemców, jak np. studenci, osoby starsze lub samotne²⁶. W części tylnej niektórych kamienic półtorapodwórzowych o układzie sześciu mieszkań na kondygnacji typowej projektanci rezygnowali z dwóch służbowo-gospodarczych klatek schodowych w oficynach bocznych drugiego dziedzińca, zastępując je jedną przylegającą do głównej (drugorzędnej) klatki schodowej w oficynie poprzecznej [il. 4C]²⁷. Rozwiązanie to umożliwiło powiększenie

²⁶ Por. A. Łupienko, *op. cit.*, s. 207, 347–348.

²⁷ Na przykład: Bagatela 10 (1912, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński) czy Noakowskiego 16 (1910, proj. zapewne E.Z. Eber).

powierzchni mieszkań w tylnej części budynku, wymagając jednak odmiennego rozplanowania układu pomieszczeń w nich projektowanych.

Innym powszechnie wykorzystywanym sposobem rozplanowania kondygnacji typowych w kamienicach półtorapodwórzowych był układ czterech mieszkań na piętrze, w tym dwóch większych w części frontowej oraz dwóch nieco mniejszych w części tylnej [il. 4A]²⁸. Komunikację pionową rozwiązywano wówczas poprzez wprowadzenie głównej (reprezentacyjnej) klatki schodowej w budynku frontowym, głównej (drugorzędnej) klatki schodowej w oficynie poprzecznej oraz dwóch służbowo-gospodarczych klatek schodowych u styku oficyny poprzecznej i oficyn bocznych pierwszego podwórza.

C) KAMIENICE DWUPODWÓRZOWE

Układ funkcjonalno-przestrzenny kamienic dwupodwórzowych zazwyczaj rozwiązywano w oparciu o siedem klatek schodowych, w tym główną (reprezentacyjną) w budynku frontowym, po jednej głównej (drugorzędnej) w oficynie poprzecznej i oficynie tylnej oraz po jednej służbowo-gospodarczej w każdej z oficyn bocznych. Omawiany schemat zasadniczo stanowił powielenie układu typowej kamienicy jednopodwórzowej, umożliwiając wprowadzenie ośmiu pełnowartościowych mieszkań na każdym z pięter typowych, w tym dwóch większych w części frontowej oraz sześciu mniejszych w części tylnej i środkowej [il. 5B]²⁹. Rozwiązanie to nie było jednak jedynym stosowanym, gdyż mniejsza powierzchnia drugiego podwórza i niższy standard otaczającej je zabudowy skłaniały niektórych właścicieli do zamawiania u architektów odmiennego rozplanowania tej części kamienicy z przeznaczeniem wyłącznie na małe mieszkania służbowe/ kawalerskie [il. 5A]³⁰.

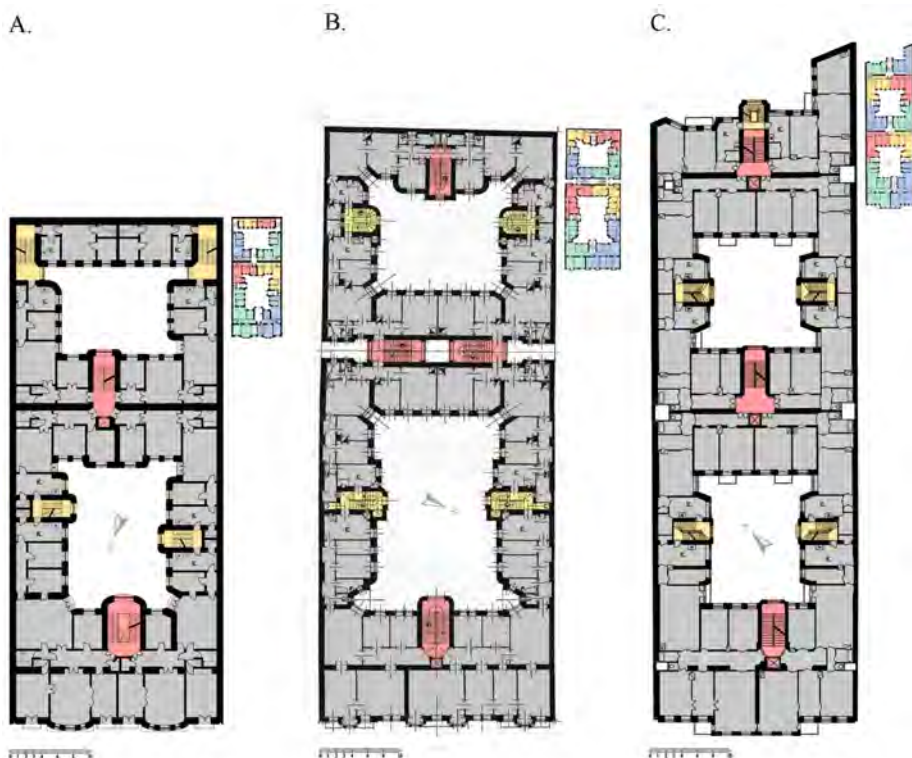
D) KAMIENICE DWUIPÓLPODWÓRZOWE

Powielenie układu funkcjonalno-przestrzennego typowej kamienicy jednopodwórzowej chętnie stosowano także w budynkach dwuipółpodwórzowych wznoszonych na szczególnie głębokich posesjach (70–100 m). Komunikację pionową stanowiło wówczas dziewięć klatek schodowych, w tym główna (reprezentacyjna) w budynku frontowym, po jednej głównej (drugorzędnej)

²⁸ Przykładowo: Al. Jerozolimskie 43 / dawniej 37 (1905, proj. L. Panczakiewicz), Al. Ujazdowskie 16 / dawniej 28 (1900, proj. A. Oczkowski), Żurawia 24A (1911, proj. E.Z. Eber) czy Wiejska 11 (1902, proj. nieustalony).

²⁹ Na przykład: Chłodna 18 (1899, proj. nieustalony), Elektoralna 11 (proj. A. Piekarski), Krakowskie Przedmieście 6 (1899, proj. F. Brauman), Królewska 29 (1898, proj. nieustalony) czy Marszałkowska 81A (1906, proj. H. Stifelman i S. Weiss).

³⁰ Przykładowo: Chłodna 20 (1912, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński), Hoża 39 (1911, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński) czy Marszałkowska 60 (1897, proj. nieustalony).



5. Przykłady rozplanowania piętra powtarzalnego w kamienicach dwu- oraz dwuipółpodwórzowych z wyróżnieniem kolorami: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe – żółty. A – Hoża 39 (1911), rekonstrukcja; B – Marszałkowska 81A (1906); C – Noakowskiego 12 (1910). Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych mieszkań; opracowanie własne: A – wg W. Koziejowski, *Projekt odbud. domu Hoża 39, hip 6410 dla P.L.L. „LOT”*, Warszawa 1946, zbiory Wydziału Archiwum Biura Administracyjno-Gospodarczego (WABAG) Urzędu m.st. Warszawy,teczka sygn. 8/362; B – wg H. Stifelman, St. Weiss, *Dom dochodowy przy ul. Marszałkowskiej w Warszawie*, „Architekt” 1906, nr 11, s. 257–258; C – wg R. Gołębiwski, B. Łypaciewicz, *Inwentaryzacja budowlana, budynek mieszkalny ul. Noakowskiego 12*, Warszawa 1961, zbiory AZGN (mps).

w każdej z oficyn poprzecznych oraz po jednej służbowo-gospodarczej w każdej z oficyn bocznych. Rozwiązanie to umożliwiało wprowadzenie dziesięciu pełnowartościowych mieszkań na kondygnacji typowej, w tym dwóch większych w części frontowej oraz ośmiu mniejszych w części tylnej i środkowej³¹. W niektórych kamienicach dwuipółpodwórzowych omawiany schemat występował

³¹ Na przykład: Marszałkowska 25 (1912, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński), Noakowskiego 10 (1914, proj. L.S. Drews) czy Poznańska 14 (1904, proj. nieustalony).

w wariacie, w którym dwie służbowo-gospodarcze klatki schodowe oficyn bocznych trzeciego dziedzińca zastępowano jedną, przylegającą do głównej (drugorzędnej) klatki schodowej w drugiej oficynie poprzecznej [il. 5C]³². Alternatywną możliwością rozwiązania planu kamienicy dwuipółpodwórzowej było wprowadzenie sześciu większych, pełnowartościowych mieszkań w obrębie budynku frontowego, oficyn poprzecznych i oficyn bocznych pierwszego podwórza, podczas gdy oficyny boczne w tylnej części posesji przeznaczano na cztery mniejsze mieszkania służbowe bądź kawalerskie dostępne jedynie za służbowo-gospodarczych klatek schodowych³³.

E) KAMIENICE NA DZIAŁKACH NAROŻNYCH

Typowe działki narożne zasadniczo umożliwiały budowę kamienicy jednopodwórzowej, złożonej z dwóch prostopadłe wzajemnie usytuowanych budynków frontowych oraz dwóch prostopadłych do siebie oficyn bocznych. Analizując nieliczne oryginalne projekty, a także sporządzone po 1945 r. inwentaryzacje, wyróżnić można dwa najczęściej spotykane rozwiązania planów typowego piętra kamienic narożnych. Jedną z możliwości było zaprojektowanie czterech większych mieszkań obsługiwanych za pośrednictwem dwóch głównych i dwóch służbowo-gospodarczych klatek schodowych [il. 6A]. W rozwiązaniu tym główne klatki schodowe lokalizowano po jednej w każdym z budynków frontowych, podczas gdy klatki służbowo-gospodarcze wprowadzono po jednej u styku podwórzowych elewacji budynków frontowych i u styku oficyn bocznych³⁴. Drugą z możliwości stanowiło zaprojektowanie czterech większych mieszkań obejmujących budynki frontowe i fragmenty oficyn bocznych oraz jednego mniejszego zlokalizowanego w pozostałych fragmentach oficyn bocznych [il. 6B]. Różnicą względem wcześniej omówionego rozwiązania było wprowadzenie służbowo-gospodarczej klatki schodowej w każdej z obu oficyn bocznych zamiast pojedynczej znajdującej się u ich styku³⁵.

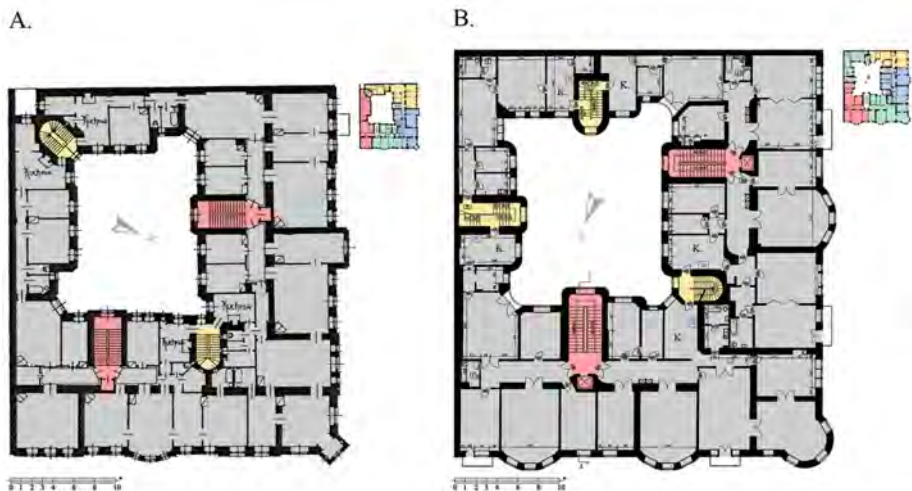
Mniej powszechny w skali miasta wariant działek narożnych stanowiły regularne parcele posiadające jednocześnie trzy fronty, umożliwiające budowę kamienic złożonych z trzech budynków frontowych oraz oficyn tylnej

³² Przykładowo: Noakowskiego 12 (1910, proj. zapewne E.Z. Eber).

³³ Na przykład: Marszałkowska 81 (1906, proj. L. Panczakiewicz). Por. P. Kilanowski, *Kamienica przy ul. Marszałkowskiej 81 w Warszawie*, „Ochrona Zabytków” 2017, nr 1, s. 56–57.

³⁴ Przykładowo: Al. Jerozolimskie 47 / dawniej 41 (1907, proj. L. Panczakiewicz), Kredytowa 9 (1916, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński) czy Nowogrodzka 40 (1912, proj. E.Z. Eber).

³⁵ Na przykład: Al. Jerozolimskie 81 / dawniej 75 (1911, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński), Hoża 27 (1901, proj. nieustalony) czy Hoża 41 (1911, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński).



6. Przykłady rozplanowania piętra powtarzalnego w kamienicach na typowych działkach narożnych z wyróżnieniem kolorami: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe – żółty. A – Al. Jerozolimskie 47/ d. 41 (1907); B – Hoża 41 (1911), rekonstrukcja. Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych mieszkań; opracowanie własne: A – wg L.P. [Ludwik Panczakiewicz], *Dwa domy dochodowe w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1907, nr 47, s. 572; B – wg A. Zaboriski, *Projekt odbudowy więźby dachowej na posesji nr 6409 przy ul. Hożej 41*, Warszawa 1946, zbiory WABAG Urzędu m.st. Warszawy, teczka sygn. 8/366.

(lub poprzecznej) wewnątrz posesji³⁶. Analiza nielicznych zachowanych projektów kamienic tego typu wskazuje, iż projektanci dążyli do wprowadzenia co najmniej czterech większych pełnowartościowych mieszkań na piętrze typowym³⁷. Główne (reprezentacyjne) klatki schodowe lokalizowano wówczas w skrajnych budynkach frontowych, natomiast służbowo-gospodarcze klatki schodowe – na tyłach środkowego z budynków frontowych oraz w oficynach.

F) KAMIENICE NA DZIAŁKACH DWUFONTOWYCH

Specyficznym rodzajem działek występujących w Warszawie na przełomie XIX i XX w. były parcele o typowej szerokości, zlokalizowane pomiędzy dwoma biegnącymi równolegle w niewielkiej odległości ulicami (np. Śliska i Sienna,

³⁶ Przykładowo: Bagatela 15 (1913, proj. H. Stifelman i S. Weiss), Marszałkowska 124 (1900, proj. W. Marconi) czy Marszałkowska 150 (1897, proj. J. Huss).

³⁷ Por. *Gmach Towarzystwa ubezpieczeń „Rossya” w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1901, nr 29, tabl. LI; P.T., *Prace architektoniczne ś.p. Józefa Husa*, „Przegląd Techniczny” 1904, nr 17, tabl. XXIII.

Wielka i Zielna czy Wspólna i św. Barbary). Na omawianych działkach z reguły wznoszono jednopodwórzowe domy czynszowe złożone z dwóch przeciwległych budynków frontowych i dwóch oficyn bocznych. Układ funkcjonalno-przestrzenny kamienic dwufrentowych zazwyczaj przypominał rozwiązania stosowane w typowych jednopodwórzowych domach czynszowych z czterema pełnowartościowymi mieszkaniami na piętrze powtarzalnym³⁸. Alternatywnym rozwiązaniem było powiększenie liczby mieszkań na piętrze typowym o dwa służbowe (lub kawalerskie) w obrębie oficyn bocznych, co pociągało za sobą konieczność wprowadzenia dodatkowych służbowo-gospodarczych klatek schodowych³⁹.

KONDYGNACJE POWTARZALNE NA DZIAŁKACH NIETYPOWYCH

Jak już wspomiano, niektóre działki powstające w wyniku parcelacji kwartałów przeznaczonych pod zabudowę charakteryzowały się nietypowym kształtem lub wymiarami uniemożliwiającymi budowę kamienicy czynszowej o standardowym układzie funkcjonalno-przestrzennym. Zależnie od kształtu i wymiarów działki, układ projektowanego wówczas budynku mógł być zredukowany o oficynę boczną czy tylną lub kształtowany całkowicie nietypowo.

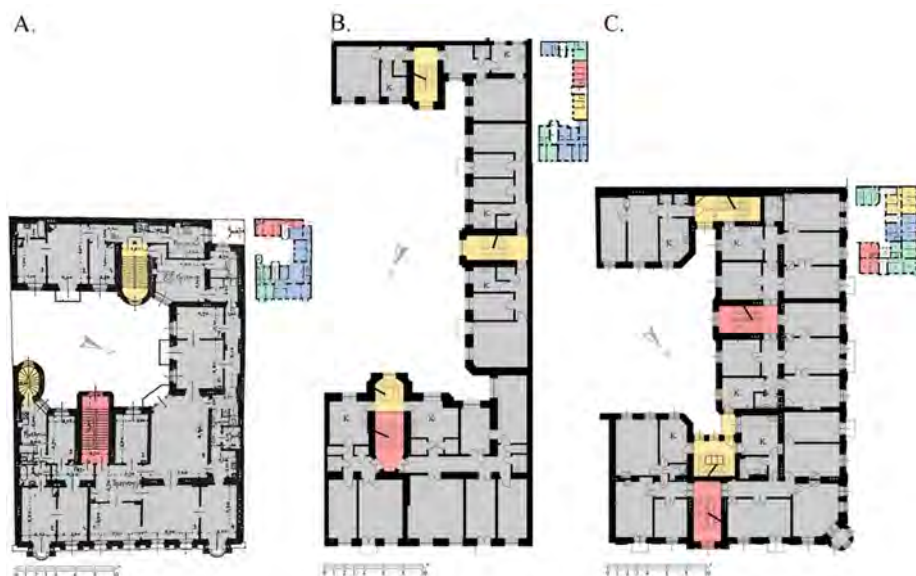
A) KAMIENICE ZREDUKOWANE O OFICYNĘ BOCZNĄ

W Warszawie na przełomie XIX i XX w. nierzadko występowały działki, których służebność wobec sąsiadów⁴⁰ bądź ograniczona szerokość uniemożliwiały budowę jednej z oficyn bocznych. Sytuacja taka wiązała się z brakiem pomocniczego (kuchennego) wejścia w jednym z mieszkań frontowych i jednym z mieszkań w oficynie tylnej. O ile mieszkanie w oficynie tylnej ze względu na niewielką powierzchnię zazwyczaj rozwiązywano wówczas jako małe służbowe lub kawalerskie, o tyle w części frontowej pojawiała się konieczność wprowadzenia dodatkowej służbowo-gospodarczej klatki schodowej. Jedną z możliwości było rozmieszczenie jej bezpośrednio u styku budynku frontowego

³⁸ Na przykład: Sienna 32 / Śliska 25 (1912, proj. H. Stifelman i S. Weiss) czy Zielna 13 / Wielka 12 (1894, proj. nieustalony).

³⁹ Przykładowo: Sienna 30 / Śliska 23 (1910, proj. zapewne W. Heppen i J.N Czerwiński) czy Wspólna 60 / św. Barbary 5 (1897, proj. nieustalony).

⁴⁰ Por. J. Roguska, *Wpływ przepisów...*, s. 282.



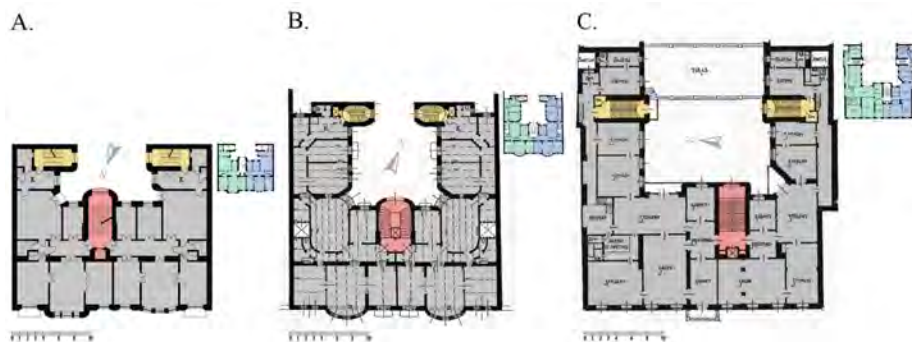
7. Przykłady rozplanowania piętra powtarzalnego w kamienicach zredukowanych o oficynę boczną z wyróżnieniem kolorami: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe – żółty. A – Kopernika 11 (1906); B – Wspólna 65A (1900), rekonstrukcja; C – Okrzei 26 (1906). Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych mieszkań; opracowanie własne: A – wg *Kilka prac arch. Cz. Domaniewskiego*, „Przegląd Techniczny” 1908, nr 7, s. 93; B – wg Z. Cieślak, M. Wałachowski, *Inwentaryzacja arch-bud, budynek mieszkalny Warszawa, ul. Wspólna 65A*, Warszawa 2005, wg APP (mps); C – wg A. Rostkowska, E. Ejgierd, E. Ejgierd, *Inwentaryzacja, budynek mieszkalny Warszawa ul. Okrzei 26*, Warszawa 2010, wg APP (mps).

z sąsiednią posesją [il. 7A]⁴¹ lub alternatywnie jako przylegającej do głównej (reprezentacyjnej) klatki schodowej z rozdzieleniem obu przestrzeni przeszkloną ścianką [il. 7B]⁴². Graniczące ze sobą klatki schodowe: główna oraz służbowo-gospodarcza chętnie stosowano także we frontowej części domów czynszowych wznoszonych na działkach narożnych, których wymiary lub służebność wobec sąsiadów uniemożliwiały budowę jednej z oficyn bocznych [il. 7C]⁴³.

⁴¹ Na przykład: Jagiellońska 22 (1910, proj. nieustalony), Kopernika 11 (1906, proj. C. Domaniewski), Kopernika 15 (1899, proj. W. Marconi), Koszykowa 35 (1912, proj. nieustalony) czy Mokotowska 57 (1901, proj. Z. Binduchowski).

⁴² Przykładowo: Koszykowa 49A (1896, proj. nieustalony), Sosnowa 8 (1913, proj. H. Stifelman i S. Weiss) czy Wspólna 65A (1900, proj. nieustalony).

⁴³ Na przykład: Koszykowa 24 (1902, proj. zapewne J. Dzierżanowski), Oboźna 11 (1912, proj. J.N. Czerwiński), Okrzei 26 (1906, proj. nieustalony) czy Złota 45 (1913, proj. H. Stifelman i S. Weiss).



8. Przykłady rozplanowania piętra powtarzalnego w kamienicach zredukowanych o oficynę tylną z wyróżnieniem kolorami: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe – żółty. A – Wspólna 3 (1911), rekonstrukcja; B – Sienkiewicza 3 (1913); C – Al. Ujazdowskie 24/ d. 36 (1906). Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych mieszkań; opracowanie własne: A – wg *Korespondencja, zlecenia, rachunki, protokoły, fotografie, pomiary i szkice – kamienica Wspólna 3*, Warszawa 1945, zbiory APW: Archiwum Biura Odbudowy Stolicy, sygn. 5135; B – wg P.T., *Dom No. 3 przy ul. Nowosiennej w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1913, nr 44, s. 583; C – wg *Nowa kamienica w Warszawie, w Alejach Ujazdowskich...*, „Architekt” 1908, nr 7, s. 72.

B) KAMIENICE ZREDUKOWANE O OFICYNĘ TYLNA

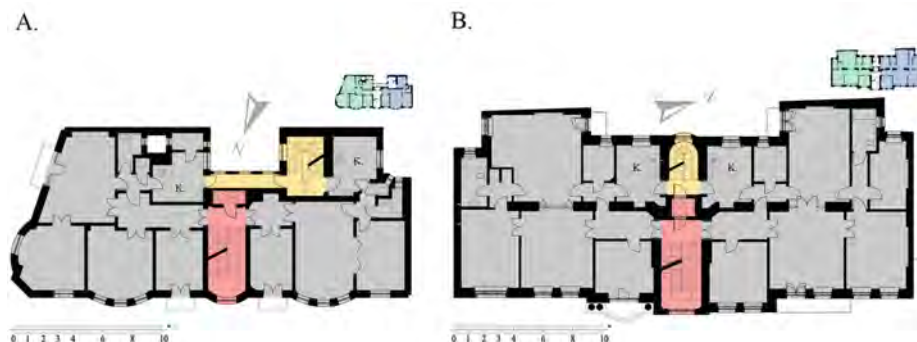
Inną problematykę projektową przedstawiały parcele, które posiadały standardową szerokość, natomiast ich głębokość uniemożliwiała budowę typowej kamienicy jednopodwórzowej. Zazwyczaj układ projektowanego domu czynszowego zredukowano wówczas do budynku frontowego i dwóch oficyn bocznych. Komunikację pionową takiej kamienicy z reguły stanowiły trzy klatki schodowe, w tym główna (reprezentacyjna) w części frontowej i po jednej służbowo-gospodarczej w każdej z oficyn. W zależności od wymagań zamawiającego i głębokości parceli rozwiązanie to pozwalało na wprowadzenie jedynie dwóch większych mieszkań na kondygnacji typowej [il. 8]⁴⁴ lub dwóch większych w części frontowej i po jednym małym mieszkaniu służbowym (kawalerskim) w tylnej części każdej z oficyn bocznych⁴⁵.

C) KAMIENICE ZREDUKOWANE O OFICYNY TYLNA I BOCZNE

W przypadku działek szczególnie płytkich (10–15 m) układ kamienicy ograniczano jedynie do budynku frontowego, w którym od ulicy lokalizowano

⁴⁴ Przykładowo: Al. Ujazdowskie 24 / dawniej 36 (1907, proj. W. Marconi), Sienkiewicza 3 (1913, proj. D. Landé), Wspólna 3 (1911, proj. W. Heppen i J.N. Czerwiński) czy Zielna 25 (1910, proj. E.Z. Eber).

⁴⁵ Na przykład: Koszykowa 67 (1896, proj. nieustalony), Marszałkowska 125 (1894, proj. F. Brauman) czy Wielka 26 (1911, proj. H. Stifelman i S. Weiss).



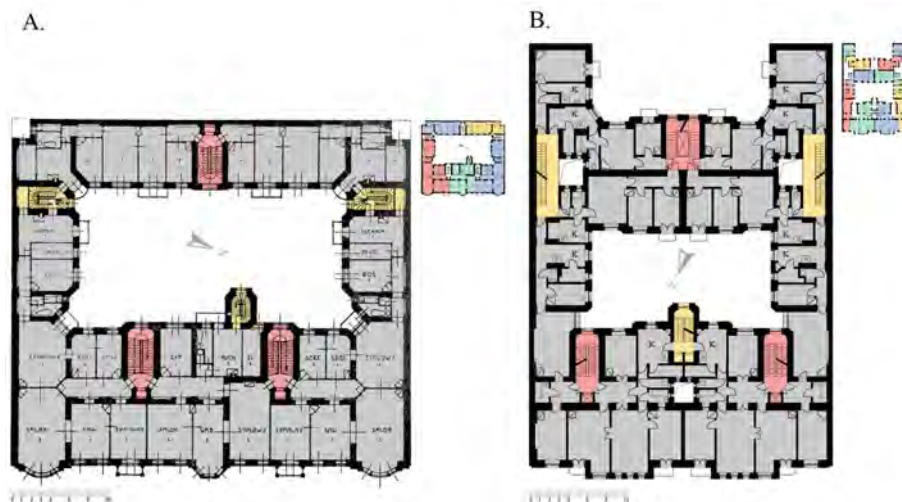
9. Przykłady rozplanowania piętra powtarzalnego w kamienicach zredukowanych o oficyny tylną i boczne z wyróżnieniem kolorami: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe – żółty. A – Hoża 1 (1914); B – Lwowska 15 (1912). Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych mieszkań; opracowanie własne: A – wg H. Wojtkowicz, Z. Nowicki, *Inwentaryzacja – budynek mieszkalny – parter sklepy, Warszawa ul. Hoża 1, Warszawa 1977*, zbiory AZGN (mps); B – wg A. Wesołowska, D. Suchecka, A. Rostkowska, *Inwentaryzacja konserwatorska stolarki okiennej i drzwiowej w budynku Lwowska 15 Warszawa, Warszawa 2014*, wg APP (mps).

główną/ reprezentacyjną klatkę schodową z przylegającą w części tylnej służbowo-gospodarczą klatką schodową [il. 9]⁴⁶. Dostęp światła naturalnego do drugiej ze wspomnianych klatek schodowych z reguły możliwy był jedynie za pośrednictwem niewielkiego szybu doświetlająco-wentylacyjnego. Rozwiązanie to sprzyjało wprowadzeniu dwóch pełnowartościowych mieszkań na każdej kondygnacji mieszkalnej. Pamiętać jednak należy, że rozplanowanie poszczególnych pomieszczeń różniło się od typowego układu w związku z niestandardowym położeniem służbowo-gospodarczej klatki schodowej, co opisano w punkcie „Rozplanowanie mieszkań”.

D) KAMIENICE NA SZCZEGÓLNIIE SZEROKIEJ POSESJI

Posesje o szerokości przekraczającej 30 m w środku bloku zabudowy umożliwiały wprowadzenie większej liczby mieszkań na piętrze typowym, co wiązało się z koniecznością zaprojektowania niestandardowej liczby i rozmieszczenia poszczególnych klatek schodowych. Zazwyczaj na piętrze typowym w części frontowej projektowano trzy lub cztery większe pełnowartościowe mieszkania, obsługiwane za pośrednictwem dwóch głównych (reprezentacyjnych) klatek schodowych w budynku frontowym oraz trzech służbowo-gospodarczych klatek schodowych w budynku frontowym i oficynach bocznych

⁴⁶ Przykładowo: Hoża 1 (1914, proj. H. Stifelman i S. Weiss), Lwowska 15 (1912, proj. A. Gurney) czy Smolna 14 (1910, proj. E.Z. Eber).

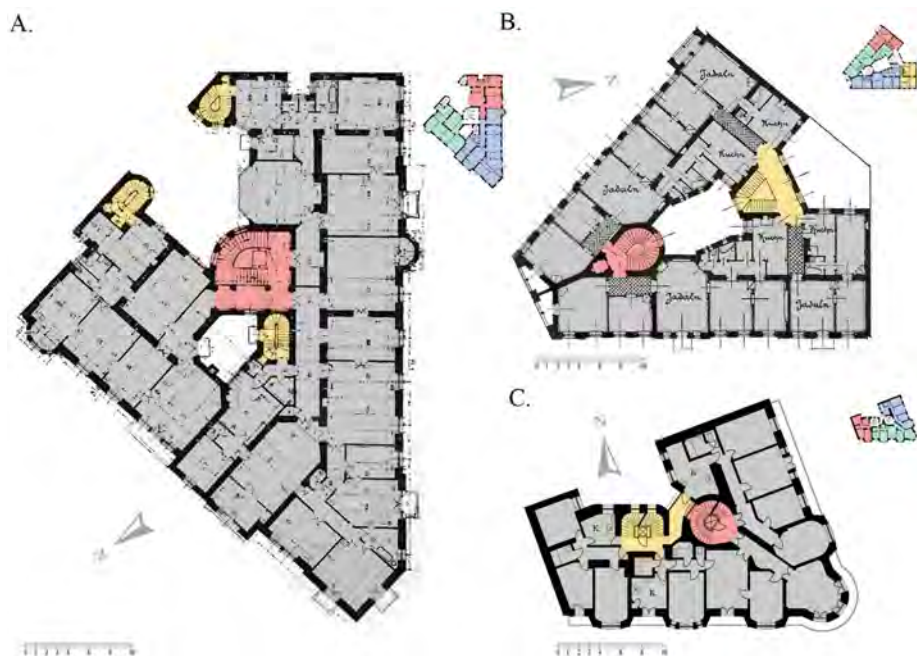


10. Przykłady rozplanowania piętra powtarzalnego w kamienicach na szczególnie szerokich posesjach z wyróżnieniem kolorami: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe – żółty. A – Marszałkowska 137 (1906); B – Sienna 45 (1910). Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych mieszkań; opracowanie własne: A – wg P.T., *Dom dochodowy w Warszawie przy ulicy Marszałkowskiej 137*, „Przegląd Techniczny” 1906, nr 11 s. 110; B – wg A. Miller, *Projekt kapitalnego remontu budynku, ul. Sienna nr pol. 45, hip 5687*, Warszawa 1946, zbiory WABAG Urzędu m.st. Warszawy,teczka sygn. 19/925; *Projekt odbudowy kamienicy, ul. Sienna 45*, Warszawa 1948, zbiory WABAG Urzędu m.st. Warszawy,teczka sygn. 19/924.

[il. 10]⁴⁷. Uzupełnieniem układu funkcjonalno-przestrzennego kamienicy na szczególnie szerokiej posesji zazwyczaj były mniejsze pełnowartościowe mieszkania lub małe mieszkania służbowe (kawalerskie) w obrębie oficyny tylnej lub poprzecznej. W mniej wystawnych domach czynszowych wznoszonych przy ulicach o niższej randze część frontowa zazwyczaj mieściła dwa większe pełnowartościowe mieszkania oraz jedno małe służbowe (bądź kawalerskie), obsługiwane przez położone w obrębie budynku frontowego klatki schodowe: główną (reprezentacyjną) oraz służbowo-gospodarczą⁴⁸. W tylnej części kamienicy zazwyczaj projektowano wówczas jedynie służbowe (kawalerskie) mieszkania z jednym wejściem lub mniejsze mieszkania pełnowartościowe o dwóch wejściach w obrębie oficyn poprzecznych (o ile występowały).

⁴⁷ Na przykład: Marszałkowska 137 (1906, proj. D. Landé) czy Sienna 45 (1910, proj. H. Stifelman i S. Weiss).

⁴⁸ Przykładowo: Ogrodowa 26 (1913, proj. nieustalony) czy Wolska 54 (1912, proj. W. Heppen).



11. Przykłady rozplanowania piętra powtarzalnego w kamienicach na nieregularnych działkach narożnych z wyróżnieniem kolorami: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe – żółty. A – Zgoda 12 / Sienkiewicza 9 (1906); B – Lwowska 1 (1905); C – Koszykowa 70 (1913). Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych mieszkań; opracowanie własne: A – wg K.R. *Dom księgarni nakładowej „Gebethner i Wolff” w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1907, nr 52, tabl. IV; B – wg J. Fijałkowski, *Dom dochodowy przy zbiegu ul. Wielkiej i Polnej w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1907, nr 13, s. 167; C – wg B. Płaza, P. Czujkowski, *Inwentaryzacja budowlana budynku Koszykowa 70*, Warszawa 2002, zbiory AZGN (mps).

E) KAMIENICE NA NIEREGULARNYCH DZIAŁKACH NAROŻNYCH

Szczególną indywidualnością przyjętych rozwiązań planistycznych charakteryzowały się domy czynszowe wzniesione na działkach narożnych o nietypowym kształcie lub działkach do nich przylegających. Kamienice takie zasadniczo składały się z budynków frontowych, uzupełnionych w niektórych przypadkach krótką oficyną boczną lub usytuowaną prostopadłe względem ulicy oficyną poprzeczną. Ograniczona powierzchnia i nietypowy kształt omawianych parceli umożliwiały zazwyczaj wprowadzenie na kondygnacji typowej jedynie dwóch większych pełnowartościowych mieszkań⁴⁹ lub dwóch większych i jednego

⁴⁹ Na przykład: Mokotowska 12 (1909, proj. A. Jabłoński-Jasieńczyk) czy Śniadeckich 23 (1913, proj. M. Kontkiewicz).

lub dwóch małych służbowych (kawalerskich) [il. 11B; C]⁵⁰. Komunikację pionową z reguły stanowiły dwie klatki schodowe, w tym główna (reprezentacyjna) i służbowo-gospodarcza, obie wybiegające na niewielki wewnętrzny dziedziniec pełniący zasadniczo funkcję szybu doświetlająco-wentylacyjnego. Niektóre nieregularne działki narożne posiadały większą szerokość frontu, co umożliwiało wprowadzenie np. trzech dużych pełnowartościowych mieszkań dostępnych z czterech klatek schodowych, w tym głównej (reprezentacyjnej) i trzech służbowo-gospodarczych [il. 11A]⁵¹.

NIETYPOWE KONDYGNACJE MIESZKALNE

W drugiej połowie XIX w. pierwsze i drugie piętro warszawskich kamienic zazwyczaj projektowano jako powtarzalne, wszelako różniące się standardem wystroju architektonicznego i wyposażenia stałego (np. piece czy posadzki). Rozplanowanie ostatniego piętra mogło być analogiczne lub zależne od indywidualnych oczekiwań inwestora. Przed 1900 r. w pozbawionych wind kamienicach trzy- lub czteropiętrowych duże mieszkania na ostatnich piętrach uchodziły bowiem za komunikacyjnie uciążliwe, a co za tym idzie trudniejsze do wynajęcia. Wspomniana uciążliwość skłaniała właścicieli niektórych działek do zamawiania u architektów odmiennego rozplanowania ostatniej kondygnacji, przeznaczonej wyłącznie na małe mieszkania służbowe, kawalerskie (studencie) i pojedyncze pokoje do wynajęcia [il. 12]⁵². Dostęp do rozwiązanej w ten sposób ostatniej kondygnacji umożliwiały zazwyczaj jedynie służbowe klatki schodowe⁵³. Dyspozycja przestrzenna składała się z dostępnych za pośrednictwem korytarza biegnącego po obwodzie podwórza małych mieszkań, jak również wspólnych ustępów i łazienek⁵⁴. Po 1904 r., wraz z upowszechnieniem się wind elektrycznych i zniesieniem przepisów ograniczających wysokość kamienic, zaobserwować można wśród projektantów tendencję do rezygnacji z przeznaczania ostatnich pięter na małe mieszkania, a także dążenie do wprowadzania tego typu funkcji na poddaszach użytkowych.

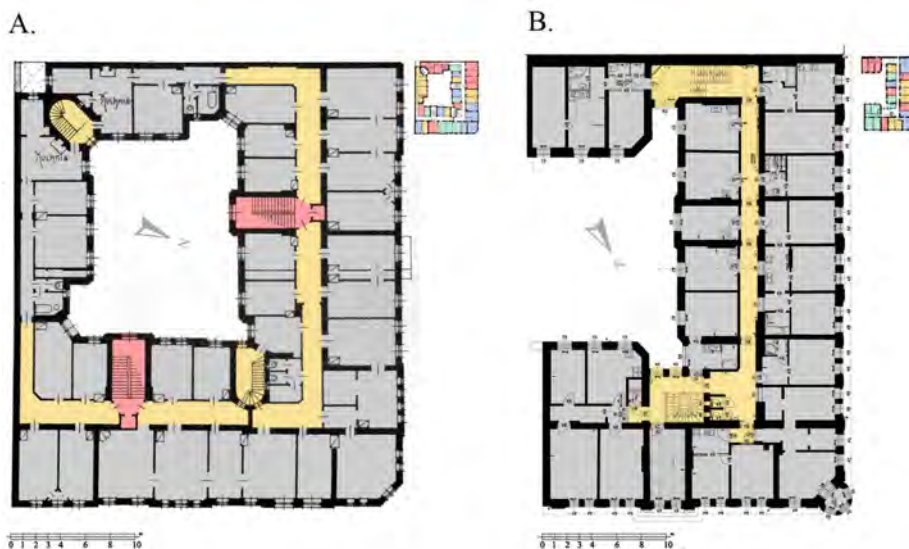
⁵⁰ Przykładowo: Lwowska 1 (1905, proj. J. Fijałkowski), Lwowska 3 (1911, proj. H. Stifelman i S. Weiss), Noakowskiego 4 (1911, proj. H. Stifelman i S. Weiss) czy Koszykowa 70 (1913, proj. M. Kontkiewicz).

⁵¹ Na przykład: Zgoda 12 / Sienkiewicza 9 (1906, proj. B. Brochwicz-Rogóyski).

⁵² Por. A. Łupienko, *op. cit.*, s. 207, 347–348.

⁵³ Przykładowo: Okrzei 26 (1906, proj. nieustalony) czy Złota 83 (1899, proj. nieustalony).

⁵⁴ Por. A. Łupienko, *op. cit.*, s. 220, 222.



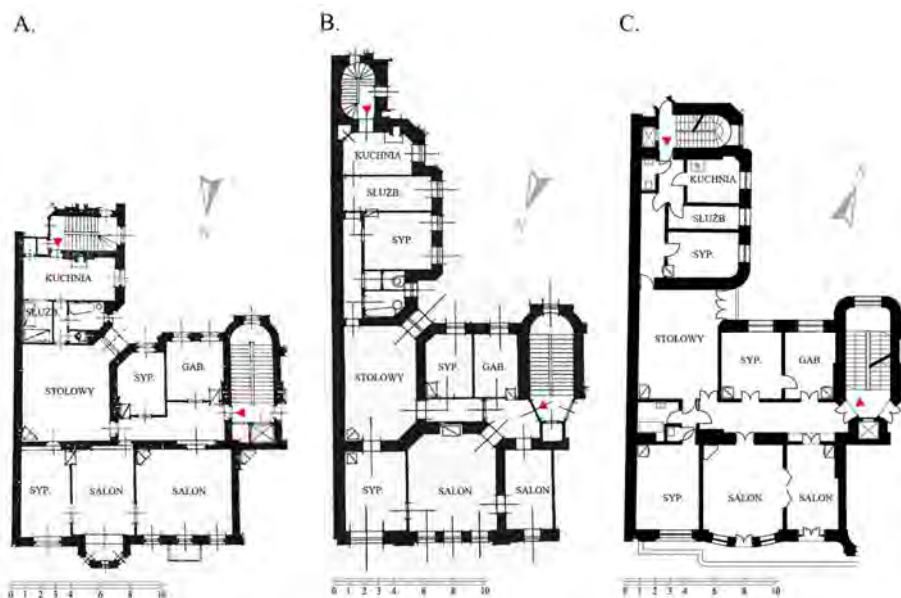
12. Przykłady rozplanowania ostatniej kondygnacji z małymi mieszkaniami i pokojami do wynajęcia, kolorami wyróżniono: lokale mieszkalne – szary, główne klatki schodowe – czerwony, służbowo-gospodarcze klatki schodowe i wspólne korytarze – żółty. A – Al. Jerozolimskie 47/ d. 41 (1907); B – Okrzei 26 (1906). Na pomniejszonym schemacie kolorami zaznaczono rozplanowanie poszczególnych lokali; opracowanie własne: A – wg L.P. [Ludwik Panczakiewicz], *Dwa domy dochodowe w Warszawie*, „Przegląd Techniczny” 1907, nr 47, s. 572; B – wg A. Rostkowska, E. Ejgierd, E. Ejgierd, *Inwentaryzacja, budynek mieszkalny Warszawa ul. Okrzei 26*, Warszawa 2010, wg APP (mps).

ROZPLANOWANIE MIESZKAŃ

Rozplanowanie mieszkań w części frontowej typowych kamienic charakteryzowało się wzajemnym podobieństwem niezależnie od głębokości działki i rozwiązań przyjętych w jej tylnym fragmencie [il. 13]. Część reprezentacyjna mieszkania obejmowała budynek frontowy i dostępna była z głównej klatki schodowej za pośrednictwem znacznych rozmiarów dwuskrzydłowych drzwi (przeciętnie 120 x 240 bądź 260 cm). Za drzwiami równoległe do fasady biegł korytarz, po którego bokach od frontu mieściły się: tzw. bawialnia⁵⁵, salony i jedna z sypialni, od podwórza natomiast – gabinet, pokój dziecięcy, biblioteka lub druga sypialnia. Na końcu korytarza zlokalizowany był doświetlony od podwórza oknem narożnym pokój stołowy (jadalnia), zwany też przechodnim lub „berlińskim”⁵⁶.

⁵⁵ Por. W.C. Krassowski, *op. cit.*, s. 30; A. Łupienko, *op. cit.*, s. 280.

⁵⁶ J. Roguska, *Berlińskie echa w architekturze i urbanistyce Warszawy w XIX i na początku XX wieku*, w: *Prace naukowe Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej*, red. J. Putkowska, t. 2, Warszawa 2002, s. 203.



13. Przykłady rozplanowania mieszkań we frontowej części kamienic z zaznaczeniem wejść. A – Nowowiejska 19 (1906); B – Al. Jerozolimskie 43/ d. 37 (1905); C – Sienkiewicza 4 (1912); opracowanie własne: A – wg P.T., *Dom dochodowy w Warszawie przy ul. Nowowiejskiej No 19*, „Przegląd Techniczny” 1906, nr 29 s. 347; B – wg L. Panczakiewicz, *Dom przy ulicy Jerozolimskiej w Warszawie*, „Architekt” 1906, nr 4, s. 89–90; C – wg H. Pieniak, *Inwentaryzacja budowlana Budynek mieszkalno-usługowy, W-wa ul. Sienkiewicza 4*, Warszawa 1985, zbiory AZGN (mps).

Kuchnię z zasady lokalizowano bezpośrednio przy służbowo-gospodarczej klatce schodowej i łączyła się ona z jadalnią poprzez biegnący przy ścianie szczytowej korytarz, z którego dostępne były wychodzące na podwórze łazienka, pokój służby, a także spiżarnie i schowki. Drzwi wejściowe z klatki służbowej projektowano jako znacznie skromniejsze, jednoskrzydłowe (przeciętnie 90 x 200 cm). W niektórych kamienicach wprowadzano także drugą łazienkę zlokalizowaną przy ścianie szczytowej u styku pokoju stołowego z korytarzem [il. 13C]. Powszechnym rozwiązaniem były wspomniane już wcześniej, lokalizowane pomiędzy ścianą szczytową i drugą łazienką, biegnące przez całą wysokość kamienicy, przekryte przeszklonym świetlikiem szyby doświetlająco-wentylacyjne [il. 14B; C]⁵⁷. Podobne rozwiązanie chętnie stosowano także u styku ścian szczytowych oficyn bocznych i tylnej lub w obrębie oficyny poprzecznej [il. 14]. Analiza oryginalnych projektów, inwentaryzacji zachowanych po 1945 r. kamienic, a także pomiary własne wskazują, iż powierzchnia

⁵⁷ Por. W.C. Krassowski, *op. cit.*, s. 30; A. Łupienko, *op. cit.*, s. 168.



14. Przykłady rozplanowania mieszkań w tylnej części kamienic z zaznaczeniem wejść. A – Jagiellońska 27 (1913); B – Al. Jeruzolimskie 43/ d. 37 (1905); C – Noakowskiego 16 (1910); opracowanie własne: A – wg A. Rostkowska, E. Ejgierd, E. Ejgierd, *Inwentaryzacja, budynek mieszkalny Warszawa ul. Jagiellońska 27*, Warszawa 2010, wg APP (mps); B – wg L. Panczakiewicz, *Dom przy ulicy Jeruzolimskiej w Warszawie*, „Architekt” 1906, nr 4, s. 89–90; C – wg E. Śliwińska, J. Pasik, J. Szablińska, *Inwentaryzacja kamienicy przy ul. Noakowskiego 16 w Warszawie*, Warszawa 2010, zbiory APP (mps).

mieszkań frontowych przeciętnie wynosiła od 140 do 200 m kw., osiągając jednak w skrajnych przypadkach nawet ponad 250 m kw. (por. tabela).

Mieszkania w oficynie tylnej typowej jednopodwórzowej kamienicy zazwyczaj posiadały rozplanowanie zbliżone do mieszkań frontowych, zubożone jednakże zarówno programowo, jak i powierzchniowo o niektóre salony i sypialnie z uwagi na jedno lub półtoratraktowy układ tej części budynku [il. 14A]. Formalnie podobnym, zredukowanym rozplanowaniem pomieszczeń charakteryzowały się także mieszkania w oficynach poprzecznych kamienic półtorapodwórzowych mieszczących sześć mieszkań na kondygnacji typowej. Z kolei mieszkania w oficynach poprzecznych kamienic półtorapodwórzowych zawierających jedynie cztery lokale na kondygnacji typowej wyróżniały się dwutraktowym układem i większą liczbą pokoi [il. 14B].

W sytuacji rozmieszczenia klatek schodowych: służbowo-gospodarczej u styku z główną, dostępne z nich mieszkania uzyskiwały odwrócony schemat przestrzenny z kuchnią w sąsiedztwie wejścia reprezentacyjnego i pokojami dziennymi (w tym stołowym) o układzie amfiladowym w dalszej części lokalu [il. 14C]. Omawiane rozwiązanie chętnie stosowano w domach czynszowych o zredukowanym lub nietypowym układzie zabudowy, jak również w oficynach

poprzecznych niektórych kamienic wzniesionych na głębszych posesjach o typowej szerokości.

Małe mieszkania służbowe bądź kawalerskie dostępne były ze służbowo-gospodarczej klatki schodowej poprzez standardowych rozmiarów (przeciętnie 90 x 200 cm) drzwi jednoskrzydłowe i charakteryzowały się znacznie uboższym programem, jak również mniejszą powierzchnią. Za drzwiami zazwyczaj znajdował się korytarz, z którego wchodziło do kuchni, a w dalszej kolejności łazienki i pokoje dziennych, w tym sypialni.

Mieszkania w kamienicach na działkach nietypowych cechowały się mniejszą sztywnością zasad rozplanowania poszczególnych pomieszczeń. Przykładowo we wspomnianej wcześniej narożnej kamienicy przy ul. Lwowskiej 1 pokój stołowy zajmował całą szerokość traktu ulicznego, dzieląc większe mieszkanie na część reprezentacyjną z salonami i gabinetem przy wejściu głównym oraz część prywatno-gospodarczą z sypialniami od ulicy oraz kuchnią i łazienkami w pobliżu służbowo-gospodarczej klatki schodowej. W narożnej kamienicy przy ul. Koszykowej 70 przyjęte rozplanowanie klatek schodowych przełożyło się z kolei na konieczność nietypowego rozmieszczenia kuchni jednego z większych mieszkań w trakcie od ulicy.

PODSUMOWANIE

W Warszawie na przełomie XIX i XX w. zdecydowanie dominowały domy czynszowe wzniesione na działkach typowych, a w szczególności kamienice jednopodwórzowe o czterech klatkach schodowych i kamienice półtorapodwórzowe. Budynki wznoszone na działkach szczególnie głębokich, a także nietypowych pełniły natomiast w blokach zabudowy rolę uzupełniającą. Przedstawione w niniejszym tekście rozwiązania powtarzały się w szeregu zrealizowanych w omawianym okresie warszawskich kamienic czynszowych. Pamiętać wszelako należy, iż wspomniane rozwiązania nie były sztywną zasadą i zależnie od wymiarów, a także kształtu i lokalizacji konkretnej parceli, mogły ulegać modyfikacji lub przekształceniu celem spełnienia oczekiwań zamawiającego projekt. Zdarzały się również sytuacje, w których współwystępowało kilka ze wspomnianych schematów, jak np. kamienica zredukowana o oficyny boczne i tylną na szczególnie szerokiej posesji⁵⁸.

Jak wykazuje analiza oryginalnych projektów i późniejszych inwentaryzacji, projektanci bogatszych kamienic śródmiejskich, niezależnie od kształtu i rozmiaru parceli, zasadniczo dążyli do uzyskania maksymalnej liczby

⁵⁸ Na przykład: pl. Małachowskiego 2 (1910, proj. J. Heurich mł. i A. Goebel) czy Trębacka 10 (1905, proj. S. Szyller).

pełnowartościowych mieszkań o dwóch osobnych wejściach: głównym (reprezentacyjnym) i pomocniczym (kuchennym) na kondygnacji typowej. Pełnowartościowe mieszkanie prócz dwóch wejść musiało posiadać także kuchnię, jadalnię, jak również co najmniej jedną sypialnię i łazienkę. Zależnie od preferencji zamawiającego i ograniczeń konkretnej parceli, program poszczególnych mieszkań na piętrze typowym mógł być rozbudowany o kolejne sypialnie, salony, gabinety, biblioteki, łazienki, a także pomieszczenia pomocnicze. Małe mieszkania służbowe i kawalerskie pełniły zazwyczaj rolę uzupełniającą w układzie funkcjonalno-przestrzennym kamienicy i z pojedynczymi wyjątkami lokalizowane były jedynie w tylnej części posesji. Niezbędny element małych mieszkań stanowiły: kuchnia, niewielka łazienka, a także co najmniej jedno pomieszczenie dzienne (pokój lub sypialnia). Wspomnieć również należy, iż w mniej wystawnych kamienicach wznoszonych przy ulicach o niższej randze liczba małych służbowych bądź kawalerskich mieszkań była zazwyczaj zauważalnie wyższa względem pełnowartościowych o dwóch wejściach⁵⁹.

Tabela – zestawienie powierzchni mieszkań na piętrach typowych w wybranych kamienicach warszawskich przełomu XIX i XX w.

Adres	Budowa	Lokal 1	Lokal 2	Lokal 3	Lokal 4	Lokal 5	Lokal 6	Lokal 7	Lokal 8
Al. Jerozolimskie 49	1913	208,2 m ²	189,1 m ²	108,5 m ²	78,9 m ²	114,1 m ²	86,3 m ²	-	-
Foksal 15	1895	211,7 m ²	195,6 m ²	-	-	-	-	81,8 m ²	-
Hoża 39	1911	226,3 m ²	183,5 m ²	116,6 m ²	91,5 m ²	112,0 m ²	95,4 m ²	42,4 m ²	41,8 m ²
Hoża 42	1884	200,5 m ²	121,1 m ²	-	-	-	-	97,0 m ²	68,6 m ²
Jagiellońska 27	1913	153,3 m ²	137,4 m ²	-	-	-	-	84,9 m ²	87,3 m ²
Lwowska 15	1912	139,2 m ²	130,5 m ²	-	-	-	-	-	-
Marszałkowska 81A	1906	258,1 m ²	212,0 m ²	138,1 m ²	136,3 m ²	121,1 m ²	119,4 m ²	92,4 m ²	90,9 m ²
Noakowskiego 16	1910	221,2 m ²	187,9 m ²	139,4 m ²	136,9 m ²	150,7 m ²	105,4 m ²	-	-
Poznańska 16	1910	169,5 m ²	140,2 m ²	-	-	-	-	105,2 m ²	106,7 m ²
Poznańska 38	1913	196,1 m ²	178,2 m ²	-	-	-	-	92,0 m ²	-
Sienkiewicza 4	1912	244,3 m ²	221,2 m ²	-	-	-	-	97,4 m ²	80,1 m ²
Wilcza 29A	1912	199,8 m ²	174,1 m ²	-	-	-	-	98,1 m ²	96,3 m ²
Żurawia 4	1907	144,2 m ²	139,1 m ²	-	-	-	-	80,2 m ²	78,8 m ²
Żurawia 24A	1911	181,3 m ²	152,8 m ²	101,2 m ²	105,4 m ²	-	-	-	-
Uwagi:		budynek frontowy	budynek frontowy	oficyna poprzeczna	oficyna poprzeczna	oficyna poprzeczna	oficyna poprzeczna	oficyna tylna	oficyna tylna

Oprac. P. Kilanowski na podstawie dostępnej literatury.

⁵⁹ Por. Wydział Archiwum Biura Administracyjno-Gospodarczego Urzędu m.st. Warszawy (dalej: WABAG), sygn. 22/4074, W. Golian, *Projekt odbudowy budynku mieszkalnego 5-piętrowego frontowego murowanego – Wolska 54*, Warszawa 1947; WABAG, sygn. 16/4102, J. Mokrzycki, *Projekt dachu drewnianego prowizorycznego, ul. Ogrodowa 26*, Warszawa 1947.