



WZW.5183.79.2017.AK

Warszawa, dnia 13 marca 2019 r.

Uniwersytet Warszawski  
ul. Krakowskie Przedmieście 26/28  
00-927 Warszawa

**Dotyczy:**

zaleceń konserwatorskich odnośnie budynku dydaktycznego Uniwersytetu Warszawskiego przy ul. Bednarskiej 2/4 w Warszawie (działka ew. nr 35 i część działki ew. nr 8, obręb 5-04-01).

W odpowiedzi na wniosek z dnia 2 października 2017 r., uzupełniony dnia 19 czerwca 2018 r., biorąc pod uwagę wyniki późniejszych spotkań i ustaleń związanych ze sprawą, informuję, jak poniżej.

Lokalizację budynku dydaktycznego Uniwersytetu Warszawskiego wyznaczono na działce ew. nr 35 z obrębu 5-04-01, położonej przy ul. Bednarskiej 2/4 w Warszawie, oraz części działki ew. nr 8 z tego samego obrębu. Teren inwestycji mieści się w obszarze Pomnika Historii „Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” (ustanowionego rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. – M.P. Nr 50 z dnia 16 września 1994 r.) oraz w strefie buforowej obszaru wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO pod nr 30 decyzją z dnia 2 września 1980 r. obejmującego historyczne centrum Warszawy.

Na terenie inwestycji stoi budynek łazienek Teodozji Majewskiej (Dom Łazienby) wybudowany w latach 1832-35 według projektu Alfonsa Kropiwnickiego, wpisany do rejestru zabytków pod nr 8 decyzją z dnia 1 lipca 1965 r. Skrzydło północne, powstałe w latach 50. XX w., nie jest objęte ochroną. W rejestrze zabytków figurują także przyległe układy urbanistyczne ulic Bednarskiej (nr rejestru 5, decyzja z dnia 1 lipca 1965 r.) i Mariensztat (nr rejestru 291/1, decyzja z dnia 1 lipca 1965 r.) oraz układ urbanistyczny kolonii mieszkaniowej Mariensztat (nr rejestru A-872, decyzja z dnia 2 sierpnia 2009 r.).

Przez przedmiotowe działki, na osi ulicy Mariensztat, przebiega odcinek kanalizacji Lindleya. Jego zabytkowa struktura nie została dotąd objęta formalną ochroną, stanowi jednak przedmiot zainteresowania konserwatorskiego.

Istotny dla kontekstu urbanistycznego jest stojący przy ul. Nowy Zjazd 1 budynek Mazowieckiego Centrum Stomatologii (dawne łaźnie parowe Michała Żdanowicza, następnie centrala firmy Schicht-Lever S.A.), ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Dla terenu inwestycji nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; obowiązuje studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, zamieszczone w załączniku nr 1 do Uchwały Nr LXII/1667/2018 Rady m. st. Warszawy z dnia 1 marca 2018 r.

Planowana inwestycja wyznaczona została w miejscu szczególnym, o szerokiej ekspozycji. Jej kształt będzie w sposób oczywisty rzutować na oblicze miasta i trwale zmieni jego panoramę – stąd konieczność dokładnej analizy urbanistycznej i widokowej oddziaływania projektowanego obiektu.

Północna część Powiśla była przed wojną gęsto, lecz nierównomiernie zabudowana; obok niskich, drewnianych domów wznosiły się obiekty przemysłowe i kamienice czynszowe, często o znacznej skali. W okresie międzywojennym rozpoczęto budowę bulwarów, a wzdłuż nich realizację obiektów, które miały przywrócić rzekę miastu. Podczas wojny Mariensztatuległ niemal całkowitemu zniszczeniu. Na jego miejscu powojnie wybudowano osiedle mieszkaniowe. Wizja urbanistyczna lat 50. XX w. przyniosła rozluźnienie i obniżenie zabudowy. Z jednej strony uczyniło to skarpe i otworzyło widok na sylwetę miasta w widokach od strony Wisły, z drugiej zaś nadmiernie wyeksponowało biurowiec Schichta (dzisiejsze MCS). Budynek, który paradoksalnie przetrwał wojnę, tworzy dziś fatalną urbanistycznie dominantę, zakłócającą panoramę Zamku Królewskiego i Starego Miasta. Niedostatek funkcji miejskich zaplanowanych na podskarpiu oraz realizacja Wisłostrady spowodowały odcięcie miasta od Wisły w tym rejonie.

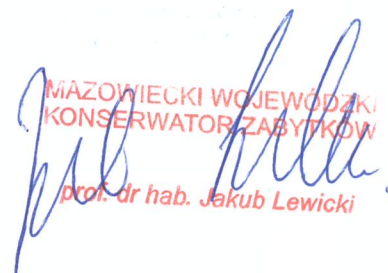
Pod względem konserwatorskim zabudowanie analizowanych działek jest możliwe; stwarza bowiem szansę podniesienia walorów urbanistycznych okolicy, poprzez wprowadzenie funkcji miejskich i odtworzenie historycznego ciągu komunikacyjnego prowadzącego do Wisły, a także integracji przestrzennej budynków, które utraciły kontekst, jak łaźnia i siedziba MCS.

Odnosząc się do ostatnio przedstawionej koncepcji przestrzennej stwierdzam:

- Lokalizacja w strefie buforowej obszaru wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO wymaga zachowania czytelności sylwety Starego Miasta, a co za tym idzie, ograniczenia wysokości nowych budowli. Zrównanie wysokości budynku z gzymsem kamienic przy Dobrej (12 m) uznaje się za właściwe; zapewni to zachowanie odpowiednich proporcji przekroju tej ulicy oraz zapewni zachowanie ekspozycji skarpy i jej zabudowy. Dopuszcza się jednocześnie lokalne podwyższenie zabudowy w północnej części bryły do maksymalnie 16 m, co umożliwi lepsze powiązanie przestrzenne z budynkiem MCS.
- Nowa zabudowa powinna utworzyć od strony Wisły pierzeję, na linii łączącej wschodnie ściany jednego ze skrzydeł szpitala przy Karowej i budynku MCS. Wyjaśnić należy, że ograniczenie zabudowy do będącej obecnie w dyspozycji UW działki nr ew. 35 byłoby wadliwe wobec faktu, że jej obrys jest określony przebiegiem instalacji i nie ma uzasadnienia urbanistycznego; skutkiem byłoby niekorzystne wyeksponowanie budynku MCS. Rozszerzenie zakresu inwestycji o fragment działki ew. nr 8 wpłynie zdecydowanie na poprawę jakości przestrzeni.
- Dodatkowo projektowany budynek powinien współtworzyć pierzeję ulic, z którymi graniczy – Dobrej i Nowego Zjazdu.
- Należy zapewnić właściwą ekspozycję budynku dawnych Łaźni Majewskiej. Dopuszcza się rozbiórkę powojennego skrzydła. Ze względu na różnicę skali starej i nowej części obiektu należy odsunąć linię projektowanej zabudowy od zabytku, co najmniej na odległość równą jej wysokości. Dopuszczalne jest połączenie obydwu obiektów podziemnym lub parterowym łącznikiem (którego lokalizacji się nie określa), tak aby zapewnić maksymalną ekspozycję północnej elewacji zabytku. Właściwe wydaje się zamknięcie projektowanej

zabudowy od południa prostą ścianą, która stanowić będzie w widokach ukośnych tło dla łaźni, jednak dopuszcza się także inne warianty rozwiązań.

- Ze względu na historyczną funkcję ulicy Mariensztat należy odtworzyć jej przebieg w kierunku Wisły np. poprzez przecięcie projektowanej bryły, które może mieć postać przeszklonego pasażu. Konieczne jest zapewnienie swobodnej komunikacji dla pieszych między Marienształem a nabrzeżem oraz uzyskanie wizualnej czytelności przebiecia, optymalnie na pełnej wysokości obiektu. Rozdzielenie bryły korzystne jest także ze względu na jej znaczną skalę, przekraczającą proporcje okolicznej zabudowy.
- Rozważyć można częściowe wyeksponowanie dla zwiedzających przebiegającego w rejonie inwestycji kanału Lindleya jako zabytku techniki, o ile będzie możliwe to ze względów technicznych.
- Nie określa się wymogów odnośnie kształtu dachu. Biorąc pod uwagę wielkość budynku zasadne wydaje się przyjęcie dachów płaskich, choć dopuszcza się zastosowanie innych kształtów. Niezbędne jest zaprojektowanie dachu jako piątej elewacji ze względu na jego ekspozycję, np. w widokach z mostu Śląsko-Dąbrowskiego i pl. Zamkowego. Na każdym etapie projektu należy przewidywać lokalizację i wielkość urządzeń technicznych oraz formę ewentualnych osłon; nie dopuszcza się możliwości umieszczania na dachach kubatur podnoszących wysokość obiektu i zniekształcających bryłę.
- Projektując zagospodarowanie terenu i wskazując lokalizację wejść powinno się wziąć pod uwagę, że w przyszłości fragment Wisłostrady przyległy do obiektu zostanie prawdopodobnie ukryty pod ziemią i budynek zyska bezpośredni dostęp rzeki. Wskazane jest zatem takie rozwiązanie projektowe, które umożliwi funkcjonalne otwarcie obiektu na bulwary.
- Lokalizacja wjazdu na teren posesji wskazana w koncepcji może zaburzyć właściwą ekspozycję zabytku. Wjazd na parking podziemny powinien mieć dyskretną oprawę architektoniczną zintegrowaną z historyczną elewacją. Dojazd należy maksymalnie odsunąć od ścian łaźni, a zagłębienie zaprojektować już w obrysie budynku.
- Forma i formuła architektoniczna obiektu powinny wynikać z rzetelnej analizy widoków, zarówno w ciągu ulicy Dobrej, pl. Zamkowego, drugiego brzegu Wisły oraz z mostu. Dla miarodajnego porównania prac konkursowych należy wyznaczyć określone punkty widokowe, dla których mają zostać sporządzone wizualizacje.
- Zastosowane środki wyrazu projektowanej architektury obiektu powinny uwzględniać nie tylko unikalny kontekst przestrzenny, ale także tradycję miejsca. Nie dopuszcza się form agresywnych w kształcie i rysunku, kolorów jaskrawych oraz nadmiernych kontrastów barwnych.
- Dopuszcza się możliwość zaprojektowania formy niekubaturowej przestrzennej w narożniku działki, u wylotu ulicy Bednarskiej, przy Wisłostradzie.

  
MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
prof. dr hab. Jakub Lewicki