



WRD.5140.1.89.2023.KW

Warszawa, 29-08-2024

DECYZJA NR 54 /2024

Na podstawie przepisów art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 3 i 4, art. 3 pkt 1 i 2, art. 6 pkt 1, pkt 1 lit. c, art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292) w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu,

ORZEKAM

wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego kamienicę położoną w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 39, w dzielnicy Mokotów.

- Niniejszym wpisem obejmuje się budynek – dzieło architektury i budownictwa, znajdujący się na terenie dz. ew. nr 2, obręb 1-01-10 w dzielnicy Mokotów, oznaczony na załączniku graficznym kolorem czerwonym.
- Załącznik graficzny do niniejszej decyzji stanowi jej integralną część.



Pismem z dnia 26.09.2023 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości kamienicy położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 39, znajdującej się na dz. ew. nr 2 z obrębu 1-01-10 w dzielnicy Mokotów. Pismem z dn. 27.10.2023 r. strony postępowania zostały poinformowane obwieszczeniem o oględzinach obiektu, które odbyły się dn. 30.11.2023 r. W trakcie oględzin wykonano dokumentację fotograficzną oraz spisany został protokół. Zawiadomieniem z dnia 12.07.2024 r. zamknięto postępowanie dowodowe w sprawie.

Kamienica przy ul. Rakowieckiej 39 jest przykładem modernistycznej zabudowy Starego Mokotowa. Ulica Rakowiecka wytyczona została ok. 1850 r. jako droga polna wsi Mokotów prowadząca do Rakowca i Wyglądów. Na przełomie XIX i XX w. wraz ze stopniową parcelacją terenu wzdłuż ulicy zaczęto wznosić zabudowę murowaną, o podmiejskim charakterze, początkowo w rejonie ul. Puławskiej, w kolejnych latach objęła ona również zachodnie rejony ul. Rakowieckiej. Na początku XX w. przy ul. Rakowieckiej wzniesiono Więzienie Karne, z pawilonami i zapleczem administracyjnym i gospodarczym. Zasadniczym przełomem dla dziejów tej części miasta stało się włączenie jej w granice Warszawy (1916). Intensywny ruch budowlany przypadł na lata 20. i 30. XX w., kiedy zaczęto wznosić zabudowę willową oraz modernistyczne kamienice czynszowe. W tym czasie wzniesiono także zabudowę posesji przy ul. Rakowieckiej 39 (d. hip. 8342). W 1928 r. działka zakupiona została przez małżeństwo Stanisława i Paulinę Stokowskich. Kolejnymi właścicielami budynku została rodzina Steinbergów (1933), dla której w latach 1933-1934 wzniesiona została modernistyczna 5-kondygnacyjna narożna kamienica przy skrzyżowaniu ul. Rakowieckiej i Spokojnej, w bezpośrednim sąsiedztwie mokotowskiego więzienia. Zakup miał charakter inwestycyjny, na terenie nabywanych

przez Jankiela Hersza Steinberga posesjach wznoszone były budynki mieszkalne wg projektu Józefa Steinberga z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż, co umożliwiły korzystne dla prywatnych inwestorów rozwiązania podatkowe, wynikające z przepisów ustawy sejmowej o ulgach dla nowo wznoszonych budowli z marca 1933 r. (Dz.U. 1921 nr 44 poz. 267). Wartość nieruchomości podniosła planowana od początku lat 30. XX w. nowa arteria miejska łącząca dzielnice północne i południowe. Jej budowę rozpoczęto w 1934 r., w krótkim czasie stała się ona jedną z reprezentacyjnych ulic miasta, o wybrukowanej nawierzchni, elektrycznym oświetleniu i zaprojektowanej zieleni (S. Starzyński, *Rozwój stolicy [odczyt]*, Warszawa, 1938). W 1935 r. kamienicę zakupiła Zofia Wanda Weryha-Darowski z domu Wickenhagen (zakupiona za 31 tys. zł została sprzedana za 537 tys. zł). Do 1937 r. w budynku swoją pracownię architektoniczną miał Józef Steinberg.

W czasie II wojny światowej budynek połączony był przejazdem bramnym z ceglany kompleksem zabudowań zakładu karnego. Nieruchomość przetrwała działania wojenne, jednak została poważnie uszkodzona. W protokole z oględzin budynku dokonanych w dniu 20.12.1945 oraz 27.12.1945 r. przez Wydział Inspekcji Budowlanej Dzielnicy Południe budynek określono jako „uszkodzony w skutek porażenia w czasie działań wojennych przez całkowite wypalenie dachu oraz wszystkich wnętrz”. W wyniku bombardowania (1939) oraz podpalenia (1944) zniszczone zostały m.in. dach (100 %), tynki wewnętrzne, stolarka, podłogi(90%) i stropy w 60 %. (Archiwum m.st Warszawy, zespół Biuro Odbudowy Stolicy, sygn. A 18/680). W 1946 r. Wydział Nadzoru Biura Odbudowy Stolicy zatwierdził projekt częściowego wzmocnienia stropów, odbudowy lokali mieszkalnych oraz w całości więźby dachowej. Wyremontowany budynek przeznaczono na siedzibę biur Centralnego Zarządu Przemysłu Paliw Płynnych („Stolica” 1947, nr 21, s. 2). Najprawdopodobniej w czasie remontu usunięto pionowe dekoracyjne pasy dzielące elewację na kilka segmentów, widoczne na archiwalnych fotografiach (Referat Gabarytów 1937, *Rozwój stolicy* 1938). W wyniku zmian własnościowych duże lokale mieszkalne przekształcono na biurowe, a następnie w latach 1956-58 przywrócono funkcje mieszkalną dzieląc lokale na mniejsze, część zaadaptowano na funkcję użytkową zmieniając w pewnym stopniu pierwotny układ funkcjonalno-przestrzenny. Przekształceniu i modernizacji poddano również lokale usługowe zlokalizowane na parterze budynku. W ostatniej dekadzie XX w. wykonane zostały dwie nadbudowy o współczesnej formie.

Kamienica znajduje się w północno-zachodnim narożniku kwartału wytyczonego przez al. Niepodległości, ul. Rakowiecką, Kazimierzowską i Narbutta. Jest ona założona na rzucie zbliżonym do litery „L”, podpiwniczona, murowana, 5-kondygnacyjna, kryta 2-spadowym dachem. Elewacje otrzymały spójne opracowanie z ryflowaną okładziną wysokiej strefy cokołowej, fakturowym tynku elewacji, płaskim gzymsem kordonowym powyżej parteru, szerokim, wydatnym gzymsem, w elewacjach frontowych powyżej parteru wprowadzono prostokątne płyty balkonowe o prostej balustradzie z pionowych stabilizowanych poziomymi pasami, koszami na donice kwiatowe w dolnej partii balustrad. Otwory okienne z budynku są prostokątne, 1-, 2- i 3-skrzydłowe, większość okien wymieniono na współczesne z PCW w kolorze białym. Piwnice kamienic zostały doświetlone niewielkimi oknami widocznymi w części elewacji zachodniej. W części północno-wschodniej oraz południowo-zachodniej poddasze zaadaptowano na funkcje mieszkalne poprzez podniesienie połaci dachu i doświetlenie za pomocą otworów okiennych usytuowanych w ścianie kolankowej.

Elewacja północna (od ul. Rakowieckiej) jest 8-osiowa, z balkonami w 3 i 6 osi. Płyty narożnych balkonów zostały wysunięte przed lico elewacji zachodniej i zaoblone. Między 4 a 5 osią zlokalizowano cofnięte względem lica ściany główne wejście do budynku poprzedzone stopniem z szarego i czarnego lastryko i osłonięte prostym daszkiem powyżej którego usytuowano niewielkie okno doświetlające hol. Na parterze, w 1 i 2 oraz 3 i 4 osi znajdują się witryny i wejścia do lokali użytkowych, po zachodniej

stronie wejścia elewację oblicowano współczesną kamienną okładziną, witryny wymieniono na współczesne. Pomiędzy 2 i 3 oraz 6 i 7 osi na parterze znajdują się półkolumny. Elewacja zachodnia (od al. Niepodległości) jest 11-osiowa, z balkonami w 2, 5, 8 i 11 osi, na parterze elewację oblicowano współczesnymi płytami kamiennymi (z wyłączeniem 3 ostatnich osi).

Elewacje podwórzowe są otynkowane, pozbawione dekoracji, od strony wschodniej 7-osiowa, z pseudoryzalitem klatki schodowej w 2 osi oraz nieznacznie cofniętą względem lica osi 6 i 7, elewacja południowa jest 4-osiowa z klatką schodową usytuowaną w pierwszej osi. Drzwi na klatki schodowe są współczesne, 2-skrzydłowe, z nadświetlem. Klatki schodowe doświetlono 4 3-rzędowymi oknami tworzącymi jeden pion okienny (tzw. termometr), na poddaszu 3-dzielnym oknem zamkniętym łukiem pełnym.

Pomimo wprowadzonych zmian wewnątrz budynku zachował się czytelny układ funkcjonalno-przestrzenny z komunikacją pionową w postaci 2-biegowych schodów oraz windy. W dostępnym od strony ul. Rakowieckiej holu zachowała się historyczna dekoracja: posadzki wykonano z płyt gruboziarnistego szarego i drobnoziarnistego czarnego lastriko, z kwadratowymi wstawkami w kolorze czerwonym, podobne opracowanie otrzymały schody. Beżowa okładzina ścienna z polerowanego lastriko składa się z pionowych pasów w kolorze czerwonym i szarym, ze strefą cokołową naprzemiennie pas szarego i czarnego polerowanego lastryko. Wystrój klatek schodowych jest skromniejszy, z posadzkami i stopniami szarego lastryko (stopnice, spoczniki, podesty pięter) oraz elementami w kolorze czarnym (policzki, podstopnice). Metalowa balustrada o drewnianym symetrycznym pochwycie składa się z pojedynczych słupków oraz usytuowanych między nimi prętów, ujętych obustronnie czterema równoległymi do biegu schodów profilowanymi listwami. Drzwi pomiędzy holem a klatką schodową są 2-skrzydłowe wahadłowe, drzwi do lokali mieszkalnych są w większości współczesne. Wewnątrz lokali mieszkalnych, a także w korytarzach prowadzących do mieszkań zachowały się przykłady powojennego wystroju: podłogi z klepki drewnianej układanej w jodełkę, podłogi deskowe, w lokalach usługowych na parterze posadzki wyłożone gruboziarnistym czarnym i szarym lastriko, powojenna stolarka drzwiowa 1-skrzydłowa, drewniane drzwi z przeszkleniem oraz witryna z wielodzielnym nadświetlem.

Stan zachowania budynku jest dostateczny. Na elewacjach frontowych, pomimo dokonanych przekształceń zachowały się elementy wystroju. Elewacje podwórzowe są w znacznym stopniu pozbawione tynku, uszkodzone. Widoczne są również ubytki elementów architektonicznych (gzyms). Uszkodzenia widoczne są również wewnątrz budynku. Ściany klatek schodowych wtórnie pokryto wielowarstwową nieprzepuszczalną powłoką różnych farb (emulsyjne, olejne) co doprowadziło do licznych spękań, odspojeń malatury i w efekcie zawilgocenia (szczególnie widoczne na wyższych piętrach). Występują również ubytki i obszerne spękania w partii podniebienia klatek schodowych. Dość dobrze zachowane są posadzki z lastriko zastosowane w holu głównym oraz w obrębie podestów i spoczników, a także inne elementy konstrukcyjne schodów (policzki, stopnie, balustrada). W budynku wykonano także nowe instalacje techniczne prowadzone natynkowo.

Po przeanalizowaniu zebranego materiału dowodowego MWKZ stoi na stanowisku, iż kamienica położona przy ul. Rakowieckiej 39 posiada wartości historyczne, uzasadniające objęcie jej wpisem do rejestru zabytków nieruchomych, a ich trwałe zachowanie dla przyszłych pokoleń leży w interesie społecznym.

Budynek stanowi przykład architektury modernistycznej o harmonijnie zakomponowanej bryle, reprezentującej modernistyczną zabudowę początku lat 30. XX w. Przypadający na ten okres ruch budowlany wynikający m.in. z popierającej budownictwo mieszkaniowe polityki miasta, objął w znacznym stopniu teren Starego Mokotowa. Zabudowa działki przy ul. Rakowieckiej 39 nastąpiła dosyć

późno (1934), pozwoliło to jednak na zastosowanie form modernistycznych. Budowa kamienicy na działce w dobrej lokalizacji oraz sprzedaż nieruchomości bezpośrednio po oddaniu budynku stanowi przykład popularnej dla stolicy strategii inwestycyjnej. Na uwagę zasługuje również fakt, iż przedmiotowy budynek został zaprojektowany przez arch. Józefa Steinberga, który należał do grupy polskich architektów aktywnie uczestniczących w modernizacji oraz urbanizacji Warszawy w latach 30. XX w. Steinberg był projektantem licznych kamienic i budynków użyteczności publicznej m.in. Kamienicy Dawida Zilberga (1937-38) czy kamienicy Mojżesza Majer Horowitza przy ul. Wilczej 69/71 (1938). Lokalizacja budynku, jego forma i gabaryty, stanowią świadectwo dokonujących się w pierwszej połowie XX w. przemian urbanistycznych centralnych dzielnic Warszawy, a także zróżnicowanego poziomu życia ich mieszkańców. Ponadto budynek poprzez zastosowanie typowych dla modernizmu rozwiązań architektonicznych m.in. narożnych, półokrągłych balkonów nawiązujących do tzw. architektury okrętowej, zwielokrotnionych okien doświetlających klatki schodowe, czy wielobarwnego lastriko odzwierciedla estetykę lat trzydziestych XX w. oraz wpisuje się w popularyzowaną przez S. Starzyńskiego koncepcję Wielkiej Warszawy jako miasta nowoczesnego.

Należy w tym miejscu podkreślić, że organ ochrony konserwatorskiej posiada wiedzę na temat stanu technicznego budynku. W ocenie MWKZ, pomimo uszkodzeń mechanicznych, ubytków wynikających z braku konserwacji oraz negatywnego oddziaływania czynników atmosferycznych i dokonanych przekształceń (nadbudowa, okładzina parteru), stan techniczny obiektu pozwala na dokonanie jego remontu w sposób pozwalający na zachowanie elementów będących nośnikiem wartości historycznych. Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytki nieruchome podlegają ochronie i opiece bez względu na stan zachowania. Kamienica przy ul. Rakowieckiej 39 zachowała historyczną bryłę, czytelna pozostaje jej forma oraz w znacznej części układ funkcjonalno-przestrzennej. Zachowały się również elementy pierwotnego wystroju holu i klatki schodowej. Jak stwierdzono w wyroku WSA „Zły stan zachowania budynku nie ma decydującego znaczenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wpisu do rejestru zabytków. Analizie na etapie prowadzonego postępowania podlega stopień zniszczenia obiektu powodujący utratę jego wartości historycznej, artystycznej lub naukowej, a nie sam stan techniczny obiektu oraz brak uzasadnienia dla dalszego jego trwania z punkt widzenia technicznego i użytkowego” (Wyrok VII SA/Wa 30/16). Po przeanalizowaniu zebranego materiału dowodowego MWKZ jest zdania, iż przedmiotowy obiekt, pomimo częściowego zniszczenia elewacji oraz innych zniszczeń, powstałych na skutek braku bieżących konserwacji oraz niewłaściwej modernizacji, nadal posiada wartości historyczne, zachowując autentyczność w odniesieniu do formy, materiału i struktury, i jako taki winien być wpisany do rejestru zabytków nieruchomych, z uwagi na interes społeczny, jakim jest ochrona dziedzictwa kulturowego.

Na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego, lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Definicja zabytku zawarta w art. 3 pkt 1 ww. ustawy określa, iż zabytek nieruchomy to nieruchomość, jej części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. 1 litera c ww. ustawy ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki nieruchome będące dziełami architektury i budownictwa. Z uwagi na zachowane, wyżej opisane, wartości historyczne kamienica położona w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 39 odpowiada ustawowej definicji zabytku, zostaje wpisana niniejszą decyzją do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego i podlega ochronie prawnej.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom, na podstawie art. 127 Kpa, odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, które należy złożyć za pośrednictwem tutejszego urzędu (na adres: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, 00-373 Warszawa, ul. Nowy Świat 18/20) zgodnie z art. 129 § 2 Kpa w terminie 14 dni od doręczenia przedmiotowej decyzji. W myśl art. 130 § 2 Kpa wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

W myśl art. 127a K.p.a., w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Wówczas z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

UWAGA, NUMER REJESTRU ZABYTKÓW JEST NADAWANY PO STWIERDZENIU OSTATECZNOŚCI
NINIEJSZEJ DECYZJI

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
Marcin Dawidowicz

Załączniki:

1. Załącznik graficzny
2. Pouczenie o skutkach wpisu zabytku do rejestru zabytków

Otrzymują:

1. Strony postępowania za pośrednictwem obwieszczenia
2. 4 x WUOZ/aa/KW (nr rej., teczka obiektu, KW, NID)

Do wiadomości:

1. Urząd Dzielnicy Mokotów, m.st. Warszawy, ul. Rakowiecka 25/27, 02-517 Warszawa
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy
3. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów, ul. ul. Irysowa 19, 02-660 Warszawa
4. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy za pośrednictwem Stołecznego Konserwatora Zabytków

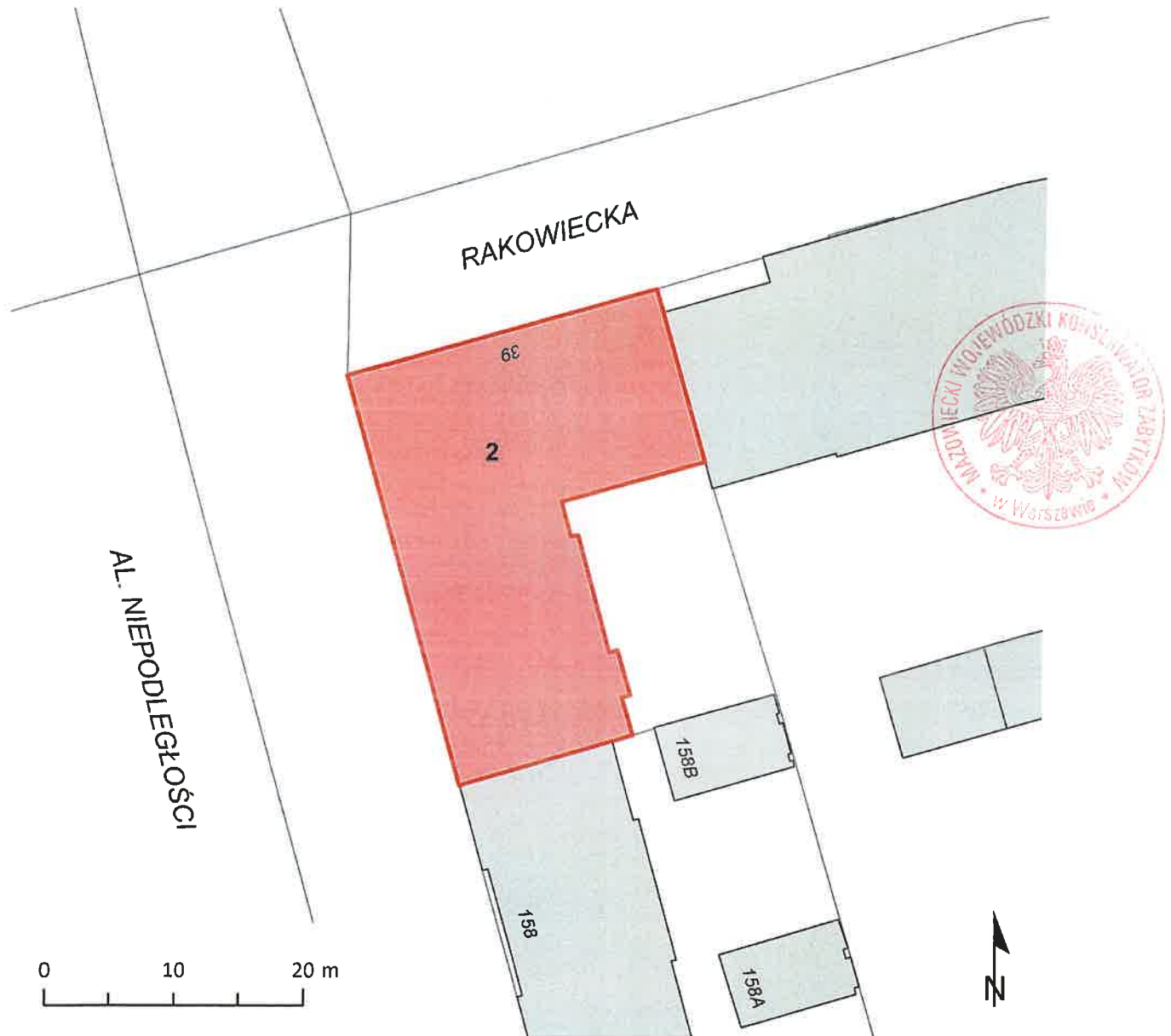
INFORMACJA: (22) 398 36 78


**MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW**

ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
tel.: 22 44 30 400, fax: 22 44 30 401

www.mwzkz.pl

Załącznik graficzny do decyzji MWKZ nr 54 /2024 z dnia 29-08-2024 wpisującą do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego kamienica w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 39 w Warszawie, dzielnica Mokotów (dz. ew. nr 2, obręb 1-01-10).



 budynek wpisany do rejestru zabytków

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
Marcin Dawidowicz

