

Uzupełnienia zabudowy pierzejowej w śródmiejskiej dzielnicy Ołbin we Wrocławiu po 2000 roku



dr inż. arch.

JOANNA KRAJEWSKA

Politechnika Wroclawska

Wydział Architektury

ORCID: 0000-0002-1449-8132

Powszechne postrzeganie „miejskości” bazuje w dużym stopniu na dziedzictwie spójnej zabudowy kwartałowej. Pierzeje mogą tworzyć harmonijne wnętrza urbanistyczne, mające pozytywny wpływ na doświadczanie przestrzeni przez jej użytkowników. Celem artykułu jest zbadanie współczesnych tendencji projektowych oraz kontekstowości architektury w obrębie uzupełnień pierzei śródmiejskiej zabudowy Wrocławia. Analizą objęto budynki zrealizowane po 2000 roku w dzielnicy Ołbin.

Tkanka miejska w postaci kilkukondygnacyjnej zabudowy kwartałowej, której fasady tworzą reprezentacyjne ściany eksponowane wzdłuż ulic i ciągów pieszych, to dziedzictwo urbanistyki europejskiej mające znaczący wpływ na zbiorowe wyobrażenie „miejskości”. I choć w minionym stuleciu podejmowano próby odejścia od tego modelu, „rozluźniając” układy budynków i zmieniając ich proporcje w skali ulicy, to właśnie gęsta i harmonijna zabudowa, oferująca przechodniom wiele różnorodnych bodźców wizualnych na poziomie wzroku oraz liczne możliwości doświadczania architektury, tworzy wnętrza urbanistyczne, w których chętnie się przebywa. Zwraca na to uwagę Jan Gehl, pisząc: „Od skali miasta, przez skalę przestrzeni miejskiej, aż po małe jej fragmenty i szczeliny – relacje przestrzenne i wielkość mają decydujący wpływ na nasze doświadczanie miejsca oraz potrzebę przemieszczania się i pozostawania właśnie tu, a nie gdzie indziej” [1, s. 162]. Wartość pierzei opiera się na zasadzie jednorodności przy jednoczesnym dopuszczeniu różnic. Monika Zawadzka przyrównuje zabudowę pierzejową do ludzi stojących blisko siebie w szeregu [2, s. 380]. W takim układzie zostaje zachowana równowaga między tym, co zbiorowe, a tym, co indywidualne. Pomiędzy elementami poszczególnych fasad mogą zachodzić zależności, które wzmacniają odbiór ciągu kamienicy jako całości. „Integralność pierzei tworzy się w relacjach zawiązywanych

pomiędzy dowolnymi składowymi morfologicznymi, do budowania więzów przestrzennych pomiędzy nimi, wykorzystując abstrakcyjny język geometrycznych proporcji oraz mocne punkty kompozycyjne fasad” [2, s. 378]. Zawadzka wyróżnia *miejsca-zetknięcia-fasad*¹ [2] jako te elementy, które przyczyniają się do tworzenia „złożonego obrazu formy urbanistycznej” [2, s. 376], nadają jej rytm i mają nieuświadomiony dla odbiorcy wpływ na jej postrzeganie. Spójna pierzeja daje poczucie ciągłości tkanki miejskiej; „(...) skutecznie wspiera ulicę

w tworzeniu harmonijnego wnętrza, będącego rodzajem tła zarówno dla zdarzeń przestrzennych, jak i spotecznych, dla których ulica jest naturalną sceną (...)” [2, s. 377]. Jak zauważa Piotr Pyrtek: „[p]oczucie piękna w ujęciu miejskim wynika więc ze spójności wszystkich elementów zagospodarowania (kompozycji) przestrzeni, ich jakości i standardu” [3, s. 133]. Zabudowa śródmiejska, z uwagi na jej wartość historyczną i architektoniczną, ma również ogromne znaczenie dla wizerunku miasta [por. 3, s. 133]. Z tego powodu utrzymanie zabudowy śródmiejskiej



Fot. 1. Północna pierzeja ul. Kluczborskiej w zachodniej części dzielnicy Ołbin we Wrocławiu z reprezentacyjnymi kamienicami z przełomu XIX i XX wieku; źródło: fot. autorka



w dobrym stanie, a nawet więcej – ciągłe podnoszenie jakości przestrzeni na jej obszarze, jest tak istotne. Architekci odgrywają w tym procesie znaczną rolę.

W XIX wieku w Europie na nowo „odkryto” przestrzeń miejską. Stała się ona terenem nieśpiesznych spacerów, miejscem spędzania wolnego czasu w kawiarniach, których liczne stoliki ustawiano bezpośrednio przed budynkami, na trotuarach. Kształtowało się wówczas nowoczesne mieszczaństwo i zmienił stopniowo styl życia, dla którego potrzebowano nowej oprawy. W tych urbanistyczno-architektonicznych przemianach przodował Paryż², jednak również inne miasta ulegały wówczas przeobrażeniom. Spuścizną tamtego okresu są reprezentacyjne kamienice z przetomu XIX i XX wieku w śródmiejskiej zabudowie kwartałowej obecne w wielu europejskich miastach. Wyróżnia je często rozrzeźbiona elewacja (wykusze i balkony, nieraz niesymetrycznie rozmieszczone) oraz zindywidualizowany detal, wejście do budynku zaakcentowane w wysokim parterze, a niekiedy również zastosowanie kilku materiałów elewacyjnych lub tekstur czy fantazyjne zwieńczenie. Jednak tkanka miejska podlega nieustannym przemianom. Wpisanie nowo projektowanej zabudowy w zastany kontekst jest sztuką budowania relacji z otoczeniem. Wydaje się oczywiste, iż „[I]nne zasady sytuowania budynków i projektowania stosowane są dla zabudowy śródmiejskiej o zwartej zabudowie ze znacznym udziałem obiektów o wartości historycznej, inne na terenach osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych czy osiedlach zabudowy jednorodzinnej” [3, s. 133]. Nowa ingerencja w istniejącą strukturę zawsze powinna opierać się na wcześniejszym zrozumieniu miejsca.

We Wrocławiu, którego historyczna tkanka miejska uległa znacznemu zniszczeniu w wyniku działań II wojny światowej³, stosunkowo wiele przedwojennej zabudowy kwartałowej z bogatym detalem dekoracyjnym zachowało się w śródmiejskiej dzielnicy Otłbin⁴. Po 1945 roku obszar ten wielokrotnie podlegał różnorodnym ingerencjom urbanistyczno-architektonicznym, których celem było uzupełnienie bądź miejscowe przekształcenie tkanki miejskiej.

Cel i metodyka

Podjęte badania mają na celu prześledzenie tendencji projektowych w obrębie kształtowania architektury uzupełniającej pierzeje w zabudowie śródmiejskiej Wrocławia w pierwszych dekadach XXI wieku na wybranym, reprezentatywnym obszarze. Celem analizy jest również próba odpowiedzi na pytanie o kontekstowość współczesnej architektury.

Spośród 11 obiektów⁵ zrealizowanych na terenie Otłbina w zastanym układzie pierzejowym po 2000 roku (tab. 1.) do pogłębionej



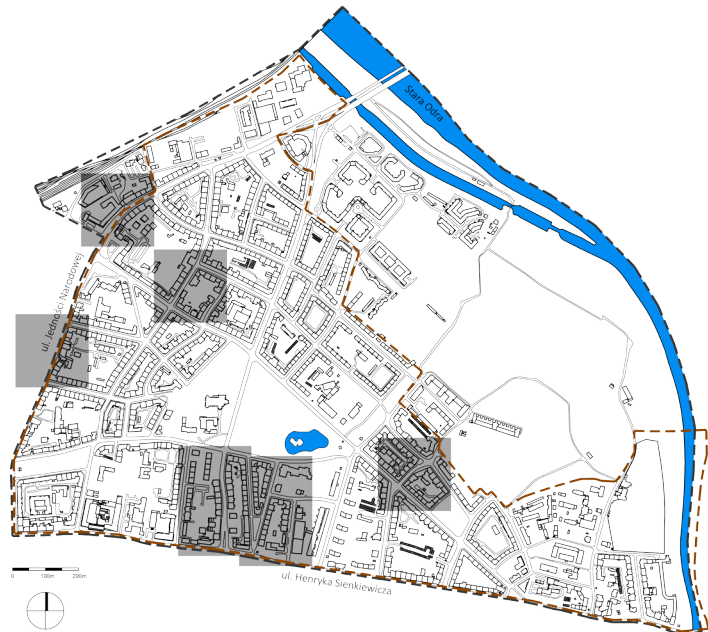
Fot. 2. Wschodnia pierzeja ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego w południowej części dzielnicy Otłbin we Wrocławiu złożona w większości z zabytkowych kamienic; źródło: fot. autorka

analizy wyłoniono osiem budynków mieszkalno-usługowych uzupełniających zabudowę kwartałową, kształtowaną przez zabytkowe kamienice czynszowe z przetomu XIX i XX wieku⁶, wyróżniające się w większości bogatym i zindywidualizowanym detalem⁷.

W zamierzeniu autorki wybrany przedział czasowy ma pozwolić uchwycić moment zaniku architektury postmodernistycznej (w jej tradycyjnym rozumieniu), której rozkwit przypadł w Polsce na lata 90. XX wieku⁸ oraz pierwsze lata XXI wieku, i kształtowanie się ewentualnych nowych tendencji

projektowych w obrębie zabudowy mieszkaniowej uzupełniającej układy pierzei.

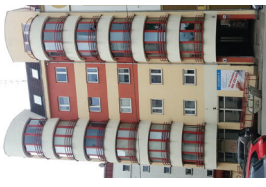

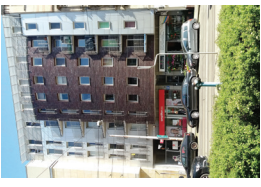

Badania szczegółowe, poprzedzone studiami literatury, wykonano metodą empiryczną, przeprowadzając m.in. wizje lokalne i analizując dostępne materiały. Fasady wybranych do analizy budynków badano zarówno z poziomu ulicy w kontekście pierzei, oraz szerzej, w kontekście wnętrza urbanistycznego – jak i z perspektywy projektanta, który rzuty kondygnacji odnosi do zewnętrznego wyrazu architektury.


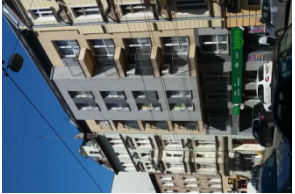




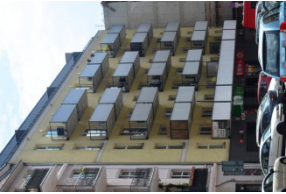

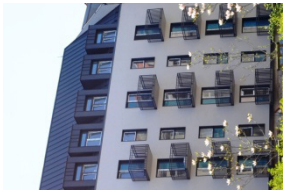
- Współczesne granice administracyjne dzielnicy Otłbin we Wrocławiu
- - - Granice obszaru chronionego: Historyczny układ urbanistyczny Przedmieścia Piaskowego, stanowiący część Śródmieścia we Wrocławiu - wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Lokalizacje wybrane do analizy (patrz: rysunki szczegółowe)

Rys. 1. Dzielnica Otłbin we Wrocławiu – współczesne granice administracyjne; obszar Historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Piaskowego podlegający ochronie wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków; oznaczenie lokalizacji poddanych analizie szczegółowej; źródło: oprac. własne na podst.: [9], [10], [33]

Tab. 1. Budynek mieszkalne uzupełniające zabudowę pierzeją na terenie dzielnicy Ołbin we Wrocławiu zrealizowane po 2000 roku;

L.p.	Dokumentacja fotograficzna	Nazwa Lokalizacja [adres]	Rok realizacji	Inwestor	Projektant	Liczba kondygnacji	Liczba mieszkań	Usługi w parterze	Powierzchnia użytkowa	Występowanie garażu podziemnego
1		Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Rozbrat 8	2005	Locum Investment Sp. z o.o.	EXBUD Wrocław SA – Małgorzata Kiestrzyń, Elżbieta Mogilnicka, Marcin Mogilnicki	6 kondygnacji naziemnych oraz poddasze użytkowe, 1 kondygnacja podziemna (piwnice)	12 mieszkań	1 lokal handlowo-usługowy	Ok. 900 m ² powierzchni użytkowej	Nie
2		Budynek wielorodzinny z garażem ul. Ksawerego Liskego 5	2006	Archicom Investment Sp. z o.o.	Dorota Jaroszka-Śródka, Kazimierz Śródka, Agnieszka Boreczek-Sinkiewicz, Małgorzata Kuchciak, Paweł Pterozynski	5 kondygnacji naziemnych oraz poddasze użytkowe, 1 kondygnacja podziemna (garaż)	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Tak
3		Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami Silver House ul. Jedności Narodowej 91	2006	Korporacja Budowlana BUDMAX Sp. z o.o.	Pracownia Architektoniczna NEW LINE – Paweł Szkoda: Paweł Szkoda współpracownicy: Anna Misiura, Łukasz Kabarowski, Michał Muca, Marcin Zadworny	7 kondygnacji naziemnych, 1 (?) kondygnacja podziemna (garaż)	Brak danych	2 lokale handlowo-usługowe	Brak danych	Tak
4		Budynek mieszkalny wielorodzinny Blue House ul. Józefa Lompy 50a	2006	DOM.developer Wrocław Sp. z o.o	Terra Architektoniczne Studio Autorskie prof. Stefana Müllera – Dariusz Ropacki	4 kondygnacje nadziemne + antresola	14 mieszkań	1 lokal usługowy	Powierzchnia użytkowa (łącznie) ok. 1010 m ²	Nie

L.p.	Dokumentacja fotograficzna	Nazwa Lokalizacja [adres]	Rok realizacji	Inwestor	Projektant	Liczba kondygnacji	Liczba mieszkań	Usługi w parterze	Powierzchnia użytkowa	Występowanie garażu podziemnego
5		Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi Street House ul. Konstantego Damrata 33, 33a, ul. Józefa Lompy 29	2009	DOM.developer Wrocław Sp. z o.o	Dziewoński Łukaszewicz Architekci	5 kondygnacji nadziemnych + antresola, 1 kondygnacja podziemna (garaż)	38 mieszkań	4 lokale usługowe	Powierzchnia użytkowa (łącznie) ok. 3100 m ²	Tak
6		Budynek mieszkalny wielorodzinny Wspólnota Mieszkaniowa Jedności Narodowej 97 (początkowo inwestycja była promowana jako Olbin House) ul. Jedności Narodowej 97	2011	MAR-BUD WROCLAW Sp. z o.o	Tomasz Potiechin, Artur Mleczak	6 kondygnacji naziemnych, poddasze użytkowe, 1 kondygnacja podziemna (garaż)	27 mieszkań	1 lokale usługowo-biurowy	Pow. użytkowa usług: 176,19 m ² Pow. użytkowa mieszkań: 1607,45 m ²	Tak
7		Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi Osiedle Jedności ul. Jedności Narodowej 160	2016	INTER-ES Deweloper Piotr Ponikowski Sp. z o.o.	Pracownia Projektowa APP Konarzewski, Leszek Konarzewski, Marek Konarzewski, mgr sztuki Maja Pawłowska	7 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna (garaż)	81 mieszkań	4 lokale usługowe	Pow. użytkowa (łącznie): 6550 m ²	Tak, Garaż zaprojektowano na 3 kondygnacjach, w tym 1 podziemna
8		Budynek mieszkalno-usługowy z lokalami handlowymi ul. Jedności Narodowej 93/93a	2017	Locum Investment Sp. z o.o.	PROXBUD Wrocław Sp. z o.o., Małgorzata Kiestrzyń, Piotr Pabisz	7 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna (piwnica)	23 mieszkania	8 lokali handlowo-usługowych	Pow. użytkowa mieszkań: ok. 764 m ² Pow. usługowo-handlowa: 381,8 764 m ²	Nie (trudne warunki gruntowe)

L.p.	Dokumentacja fotograficzna	Nazwa Lokalizacja [adres]	Rok realizacji	Inwestor	Projektant	Liczba kondygnacji	Liczba mieszkań	Usługi w parterze	Powierzchnia użytkowa	Występowanie garażu podziemnego
9		Budynek mieszkalno-usługowy ul. Stefana Żeromskiego 53	2018	GC DEVELOPER Sp. z o.o. ŻEROMSKIE-GO Sp. K.	Brak informacji	7 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna (garaż)	56 mieszkań	2 lokale usługowe	Pow. użytkowa mieszkań – przedział: 29–79 m ²	Tak Odrębne garaże na poziomie parteru
10		Budynek mieszkalno-usługowy Wyszyńskiego 56 ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 56	2022 (2020 w/danych na stronie internetowej MPP)	OKRE DEVELOPMENT Sp. z o.o. (udziałowiec: KORAMIC REAL ESTATE)	Maczków Pracownia Projektowa	7 kondygnacji naziemnych, 1 kondygnacja podziemna (garaż)	111 mieszkań (łącznie z częścią biurową)	3 lokale usługowe	Pow. użytkowa mieszkań – przedział: 25–142,25 m ²	Tak Garaż podziemny in-aziemny
11		Budynek mieszkalno-usługowy ul. Mikołaja Reja 55	Planowane zakończ. realizacji: lipiec 2023	Develia SA	Tomasz Ziaja	5 kondygnacji naziemnych oraz poddasze użytkowe (dot. budynku w zabudowie pierzejowej) 1 kondygnacja podziemna (garaż)	58 mieszkań (łącznie z budynkiem biurowym), w tym: 40 w zabudowie pierzejowej, 18 w oficynie	3 lokale usługowe (w tym 1 dostępny z podwórza)	Pow. użytkowa mieszkań – przedział: 32,56–121,64 m ²	Tak

Źródło: opracowanie własne na podst.: [12], [13], [14], [15], [16], [17], [18], [19], [20], [21], [22], [23], [24]





Fot. 3. Postmodernistyczny budynek mieszkalno-usługowy uzupełniający narożnik ulic Prusa i Baryckiej; proj. T. Bzdęga, M. Wiśniewski, 1994 r.; źródło: fot. autorka

Kryteria badawcze przyjęte do analizy obejmowały:

- sposób rozwiązania strefy parteru,
- sposób ukształtowania elewacji powyżej parteru,
- sposób zwieńczenia budynku,
- zastosowane materiały elewacyjne i użytą kolorystykę,
- indywidualny detal,
- relacje przestrzenne fasady we wnętrzu urbanistycznym,
- przełożenie rozwiązania wnętrza (części mieszkalnej) na rozwiązania elewacyjne⁹.

Ponadto przeanalizowano, jaki wpływ na sposób kształtowania nowej zabudowy miały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Część badawcza

Ołbin jest zlokalizowany na północny wschód od centrum Wrocławia, w bezpośrednim sąsiedztwie Ostrowa Tumskiego; we współczesnych granicach administracyjnych jego obszar ograniczają ulice: od południa – ul. Henryka Sienkiewicza, od zachodu – Gen. Józefa Bema oraz ul. Księcia Józefa Poniatowskiego, ul. Jedności Narodowej¹⁰, ul. Namysłowska oraz tory kolejowe na odcinku od ul. Namysłowskiej do rzeki; od północy i wschodu – koryto Starej Odry (rys. 1). Centralnym punktem dzielnicy oraz jej dominantą wysokościową jest neogotycki kościół p.w. św. Michała Archanioła¹¹ zlokalizowany w parku Świętej Edyty Stein sąsiadującym z pobliskim parkiem Stanisława Totpy, przy którym mieści się historyzujący gmach Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej¹²; we wschodniej części znaczny obszar zajmują ogrody działkowe.

W tkance miejskiej Ołbina dominuje obecna zabudowa kwartałowa. Choć obszar ten przyłączono do miasta w 1808 roku, przez kolejne dekady zachował jeszcze wiejski charakter, a pierwsze kamienice czynszowe zaczęły tam powstawać dopiero pod koniec XIX wieku¹³ [8, s. 131], por. [6], [11]. Zniszczenia wojenne nie ominęły również tego rejonu Wrocławia, jednak nie były tak rozległe, jak miało to miejsce w innych dzielnicach miasta.

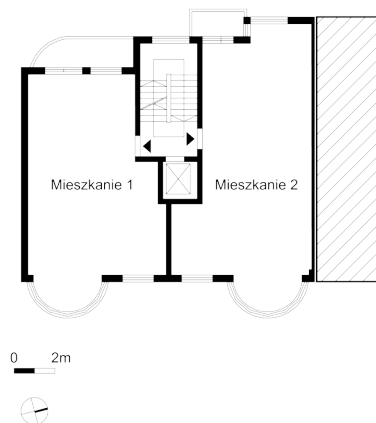
Zachował się dawny układ ulic oraz przedwojenna zabudowa z przełomu XIX i XX wieku (obecna przede wszystkim w zachodniej i południowej części dzielnicy – fot. 1., fot. 2.), a także obszary zabudowy z czasów dwudziestolecia międzywojennego. Ponadto obecne są budynki ze wszystkich okresów powojennej historii architektury Wrocławia: przykłady socrealizmu, stylu międzynarodowego lat 60. i 70., zabudowa w stylu postmodernizmu oraz najnowsze realizacje. Duża część z nich stanowi ingerencję w zastany kontekst urbanistyczny. W II połowie XX wieku w Polsce podejście planistów i architektów do uzupełnień zabudowy śródmiejskiej ulegało kilkakrotnie zasadniczym zmianom. We Wrocławiu, na terenie Ołbina, gmachy mieszkalne z lat 50. XX wieku powstałe w stylu realizmu socjalistycznego, m.in. budynki przy ul. Nowowiejskiej¹⁴, stawiano, nie zawsze w pełni realizując przedwojenny układ pierzejowy (spotyka się cofnięcia w stosunku do kamienic sąsiednich, z pozostawieniem odstępnionych fragmentów ich ścian szczytowych). Styl ten nie utrzymał się jednak długo, gdyż już od 1955 roku nastąpił zwrot w stronę architektury ustandaryzowanej, projektowanej z elementów prefabrykowanych¹⁵ [26]. Architektura z lat 60. i 70. XX wieku, realizowana w duchu typizacji, przeważnie nie uwzględnia kontekstu zabudowy kwartałowej¹⁶. Według wrocławskiego architekta Tadeusza Sawy-Borystawskiego nie bardzo wówczas wiedziano, jak postępować z historyczną tkanką miejską [28, s.140]. Ponadto bloki powstające według parametrów systemowych nie korespondowały z zabudową przedwojenną ani pod względem gabarytów, ani wyrazu architektonicznego. Efektem przenikania się sprzecznych ze sobą sposobów kształtowania miasta był chaos – „przestrzeń niebędąca ani osiedlową, ani śródmiejską” [28, s. 140]. Jednak już w II połowie lat 70. XX w. w środowisku architektów nastąpiła zmiana myślenia w kierunku powrotu do indywidualizmu i kształtowania zabudowy kwartałowej [28, s. 140]. W latach 80. rozpoczęto uzupełnianie pierzei na masową skalę [28, s. 141]. Obowiązujący już wówczas styl postmodernistyczny pozwalał na poszukiwania indywidualnych rozwiązań architektonicznych odwołujących się do kontekstu miejsca. W 1982 r. pod kierunkiem architekta-urbanisty Andrzeja Gretschela (autora hasła „powrót do śródmieścia”) powstało „studium dostępności terenów w centrum”, w obrębie którego znalazł się m.in. Ołbin [28, s. 141, 142]. Studium służyło wówczas jako materiał pomocniczy do wydawania „informacji o terenie” – odpowiednika obecnej decyzji o warunkach zabudowy [28, s. 142]. Na obszarze Ołbina znajdują się liczne rezultaty działań projektowych z lat 80. i 90. XX wieku, które w znacznej mierze uzupełniły przedwojenną zabudowę¹⁷ (fot. 3.), często



Fot. 4. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Rozbrat 8; proj. EXBUD Wrocław SA, 2005 r.; źródło: fot. autorka



Rys. 2. Uzupełnienie zabudowy pierzejowej przy ul. Rozbrat 8; źródło: oprac. własne na podst.: [10], [33]



Rys. 3. Budynek przy ul. Rozbrat 8 – rzut kondygnacji mieszkalnej (powtarzalnej); źródło: oprac. własne na podst.: [14]

nawiązując wyrazem do zabudowy historycznej. W nowym millenium również obserwuje się ingerencje w tkankę miejską polegające na uzupełnianiu układu pierzejowego. Reprezentacyjne kamienice z końca XIX i początku XX wieku, o indywidualnym charakterze i bogatym detalu, przez wiele lat zaniedbane i niszczone, w ostatnich latach na terenie całego Ołtyna stopniowo są odrestaurowywane. Do niedawna stanowiły rodzaj tła, z którego grono ekspertów i pasjonatów wydobywało interesujące, lecz ledwo zauważalne detale; obecnie odzyskują dawną świetność. Analizą objęto osiem realizacji, które znajdują się w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

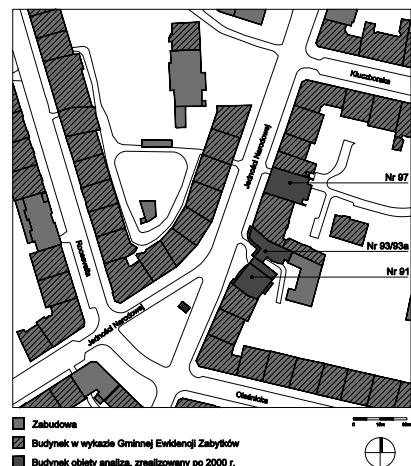
Przegląd miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Ołtyna wykazał, iż tylko dwa z obiektów poddanych analizie znajdują się na obszarach objętych MPZP – inwestycja zlokalizowana przy ul. Jedności Narodowej 160 oraz inwestycja przy ul. Wyszyńskiego 56. Ich ewentualny wpływ na sposób kształtowania zabudowy plombowej zostanie opisany w dalszej części artykułu.

Lokalizacja: Rozbrat 8

Zachodnią pierzeję zabytkowych kamienic przy ulicy Rozbrat 8 uzupełnia sześciokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z poddaszem użytkowym (proj. EXBUD Wrocław SA, 2005 r.) z przetomu XX i XXI wieku¹⁸, wybudowany na pustej działce¹⁹. Szerokość fasady nowego obiektu (ok. 14 m) jest zbliżona do wymiaru sąsiedniej kamienicy, zaś szerokości elewacji pozostałych kamienic wahają się w przedziale 15,5–20,5 m (rys. 2). Architektura budynku wpisuje się w nurt postmodernizmu – elewację frontową wyróżniają dwa półokrągłe wykusze (dość ciężkie w wyrazie) zawieszane powyżej kondygnacji parteru i wysunięte 2 m przed lico elewacji, z naprzemiennymi poziomymi pasami: nisko osadzonych okien i pełnej ściany, zakończone w sposób asymetryczny (potudniowy, kończący ciąg kamienic, jest wyższy). Okna te, o czerwonym kolorze stolarki, chronione potrójnym relingiem balustrady, także czerwonym, kontrastują z kremowym tynkiem, w górnej części elewacji poprzecinany pasami w tym samym kolorze (fot. 4). Linie podziału kolorowych pasów miały zapewne nawiązywać do linii gzymsów zabudowy w tej pierzei. Cztery historyczne kamienice stojące w najbliższym sąsiedztwie, na północ od współczesnego obiektu, zaprojektowano w układzie symetrycznym; w centralnej części elewacji mieszczą się wykusze lub balkony. W przypadku nowego budynku zastosowano odwrotną zasadę: centralna część jest płaska, z symetrycznym układem wykuszy po bokach. W pewien sposób zachowano więc zgodność rytmu charakterystycznego dla znacznej długości pierzei. Zastosowana owalna forma nie jest oczywista, ale pojawia



Fot. 5. Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami Silver House przy ul. Jedności Narodowej; proj. Pracownia Architektoniczna NEW LINE – Paweł Szkoda

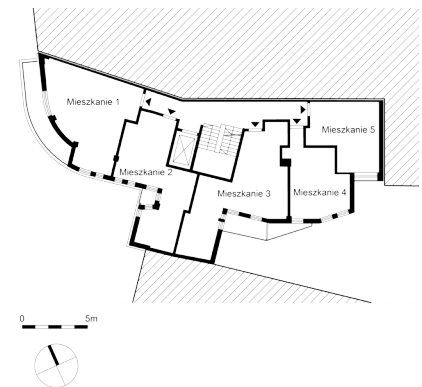


Rys. 4. Uzupełnienie zabudowy pierzejowej przy ul. Jedności Narodowej; źródło: oprac. własne na podst.: [10], [33]

się kilkakrotnie w tym wnętrzu urbanistycznym – w zaokrąglonym (powyżej parteru) narożniku kamienicy zlokalizowanej naprzeciwko, zwieńczonym dodatkowo kopułą, oraz w formach balkonów kilku innych przedwojennych kamienic, a także postmodernistycznego budynku zlokalizowanego na narożnej parceli, u wejścia na ulicę Rozbrat od północy. Dla przechodnia poruszającego się od strony parku Tołpy ulicą Rozbrat w kierunku południowym walcowaty wykusz stanowi optyczne zamknięcie tej części pierzei. Zewnętrzne krawędzie pola niewielkich okien mieszczących się w środkowym, dwuosobowym pasie elewacji powyżej parteru, pokrywają się odpowiednio z dolną i górną linią okien pierwszej oraz ostatniej kondygnacji kamienicy obok. W parterze, rozwiązany w sposób asymetryczny, znalazły się lokal usługowy i przejazd bramny, który zlokalizowano pod północnym wykuszem. Wejście do części mieszkalnej budynku nie zostało na elewacji w żaden sposób zaakcentowane i jest dostępne z podcienia w bramie. Analiza rzutu



Fot. 6. Budynek przy ul. Jedności Narodowej 93/93a jako zamknięcie osi widokowej; proj. EXBUD Wrocław SA, 2017 r.; źródło: fot. autorka



Rys. 5. Budynek przy ul. Jedności Narodowej 93/93a – rzut kondygnacji mieszkalnej; źródło: oprac. własne na podst.: [14]

kondygnacji powtarzalnej zdradza, iż za identycznym wyrazem zewnętrznym po dwóch stronach osi symetrii fasady kryją się dwa typy mieszkań na kondygnacji: dwu- i trypokojowe [14] (przekłada się to na niesymetryczne rozwiązanie elewacji tylnej; rys. 3.).

Lokalizacja: Jedności Narodowej 91, 93/93a i 97

Historyczny ciąg kamienic wschodniej pierzei ulicy Jedności Narodowej rozpoczyna się – od strony północnej – naprzeciwko wlotu ulicy Stowiańskiej i biegnie na południowy zachód przez kilka kwartałów zabudowy. Ciąg ten przebiega aż do bramy Liceum Ogólnokształcącego Nr 1 przy ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 11. Po 2000 roku, na odcinku ulicy Jedności Narodowej od ul. Kluczborskiej do wlotu ul. Księcia Józefa Poniatowskiego, zrealizowano trzy budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterach. Dwa z nich tworzą trójkątne wcięcie w pierzei ulicy, akcentując przy tym moment zatamania kierunku ulicy Jedności Narodowej (rys. 4.) i utrzymując dawny układ urbanistyczny. Pod numerem 91 mieści się budynek Silver House²⁰ (proj. Paweł Szkoda, współpraca: Anna Misiura, Łukasz Kabarowski, Michał Muca, Marcin Zadworny, 2006 r.); obiekt sąsiedni, pod adresem 93/93a (proj. PROEXBUD Wrocław Sp. z o.o.) ukończono w 2017 roku. Centralny element kompozycji fasady Silver House stanowi asymetrycznie umieszczony 5-kondygnacyjny lekko „wybruszony” wykusz, pokryty potyskującą

cegłą klinkierową (nawiązanie materiałowe do pobliskich kamienic), dającą rysunek światłocienia na ścianie (fot. 5.); przylegający doń znacznie mniejszy wykusz stanowi połączenie z kamienicą od strony południowej. Ponadto zaprojektowano dwa typy trójkątnych balkonów: jedne nążone, drugie łączone dominującą wykusz z licem elewacji. Dzięki zabiegowi kumulacji i wrażeniu przesuwania (nasuwania) się brył uzyskano dynamiczny układ elementów (wrażenie ruchu), podkreślający kierunek wcięcia w pierzei. Dodatkowo rozczłonkowanie fasady zmniejsza optycznie jej szerokość (ok. 19 m), mieszczącą się w przedziale zróżnicowanych szerokości elewacji tworzących ten odcinek pierzei (ok. 9,5–20 m). Delikatne metalowe balustrady i także zwieńczenie elewacji (jako reminiscencja gzymsu) to współczesne detale przydające bryle lekkości. Wysokość parteru jest porównywalna z wysokością parteru sąsiednich kamienic. W przyziemiu zlokalizowano usługi oraz przejazd bramny; na osi symetrii wykusza, we wnęce między lokalami usługowymi, znalazło się główne wejście do części mieszkalnej budynku. Projekt ten nosi jeszcze pewne cechy postmodernizmu. Uzupełnienie pierzei poprzez tę ingerencję jest jedną z bardziej udanych wrocławskich realizacji architektury kontekstowej tego typu.

Inwestycja przy ulicy Jedności Narodowej 93/93a powstała w miejscu i w granicach wyburzonego w 2015 r. przedwojennego, trzykondygnacyjnego zespołu kamienic. W architekturze nowego budynku również przeważa kontekstowość, wymuszona w dużej części przez zastany układ urbanistyczny. Owalny narożnik z balkonami stanowi zamknięcie osi widokowej ulicy Jedności Narodowej w kierunku północnym (fot. 6.). Nietypowe ukształtowanie niewielkiej działki oraz nakazany przebieg linii zabudowy²¹ miały znaczący wpływ na sposób rozmieszczenia mieszkań w tym niewielkim obiekcie [14] (rys. 5.). Aby uzyskać większą powierzchnię mieszkalną, dwie prostopadłe ściany wysunięto w formie wykusza²². Okładzina z jasnego piaskowca w połączeniu z jasnymi odcieniami wyprawy tyńkarskiej (piaskowy i jasnoszary) współgra z kolorystyką otoczenia. Dla dolnego balkonu oraz tarasu najwyższej kondygnacji zaprojektowano balustrady z metaloplastyki (wykorzystany motyw pojawia się również w górnej części balustrad pozostałych balkonów). Ten zindywidualizowany detal ma zapewne podkreślać rangę obiektu jako współczesnej kamienicy, jednak stosowany miejscowo, w innej kolorystyce niż pozostałe elementy metalowe (balustrady, obróbka blacharska), nie do końca współgra z całością.

Dwie kondygnacje usług, ponad którymi znajduje się wysunięta część mieszkalna, niekorzystnie wpływają na proporcje bryły, w wyniku czego część przyziemia wydaje się



Fot. 7. Wschodnia pierzeja ul. Jedności Narodowej (fragment) z widocznymi uzupełnieniami; w części środkowej budynek mieszkalno-usługowy z 2011 roku; proj. Tomasz Potiechin, Artur Mletzak; źródło: fot. autorka



Rys. 6. Uzupełnienie zabudowy pierzejowej przy ul. Jedności Narodowej 160; źródło: oprac. własne na podst.: [10], [33]

przeskalowana. Brytów nawiązanie do tej linii można znaleźć dopiero kilka kamienic dalej, w formie wykusza budynku nr 97. Czytanie tego układu w całości pierzei zmienia jego odbiór. Ukończony w 2011 r. budynek mieszkalny wielorodzinny zaprojektowano w sposób oszczędny wizualnie, zachowując pewne cechy kamienicy: symetryczny układ (podobnie jak budynki w najbliższym sąsiedztwie) z prostopadłościennym wykuszem, do którego z dwóch stron przylegają balkony. Bryła wykusza znajduje się w dynamicznych relacjach z wykuszami sąsiednich kamienic i koresponduje gabarytowo z bryłą balkonów budynku nr 93/93a. „Ludzka” skala obiektu (szer. fasady ok. 15 m) oraz wpisanie się w kolorystykę tej części pierzei (żółcień z szarością) wtapia budynek w otoczenie, „wycofując” go do roli tła (fot. 7).

Lokalizacja: Jedności Narodowej 160

W północnej części ulicy Jedności Narodowej pod numerem 160 zrealizowano 7-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze (Osiedle Jedności, proj. Pracownia Projektowa APP Konarzewski, 2016 r.), łącząc ciąg kamienic ze współczesną zabudową mieszkaniową wielorodzinną²³ (inwestycja Stowiańskie Wzgórze,

proj. Kuryłowicz&Associates, 2012 r.). Budynek autorstwa APP Konarzewski to jedna z dwóch realizacji spośród analizowanej zabudowy plombowej, zlokalizowana na terenie objętym planem miejscowym w momencie jej powstawania²⁴ (nr 320, uchwalony w 2009 r.) [31]; według planu jest to obszar zabudowy śródmiejskiej [31, s. 7]. Jako jedyna z analizowanych realizacji Osiedle Jedności jest zlokalizowane poza granicami obszaru chronionego – Historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Piaskowego (zob. rys. 1.), jednak trzy dziewiętnastowieczne kamienice sąsiadujące z nim od północnego wschodu znajdują się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i są chronione zapisami MPZP [31]. Ponadto cały teren objęty planem znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej [31, s. 7].

Bryła nowego obiektu dobrze wpisuje się w zastany kontekst urbanistyczny. Wprawdzie długość jego fasady (ok. 51 m) jest zbliżona do łącznej długości elewacji przylegających kamienic (ok. 54,5 m, por. rys. 6.), autorzy projektu celowo zastosowali takie środki wyrazu – cofnięcie ostatniej kondygnacji w środkowej części bryły, różnorodne materiały elewacyjne (okładzina ceglana, tynk; ponadto zastosowano kilka rodzajów balustrad) o odmiennej kolorystyce (biel, popiel, grafit, kolor ceglasty) – aby odbiorca miał wrażenie istnienia w pierzei odrębnych budynków zamiast jednego; w ten sposób nawiązano do historycznych podziałów kwartału [23]. Pracownia Kuryłowicz&Associates zastosowała nieco wcześniej podobne rozwiązania²⁵, stąd długa na ponad 88 m elewacja Stowiańskiego Wzgórza od strony ul. Jedności Narodowej również została wizualnie rozczłonkowana, sprawiając wrażenie istnienia tam kilku budynków²⁶. Dzięki wymienionym zabiegom projektowym następuje płynne połączenie między obiema inwestycjami, tak że z poziomu przechodnia trudno rozstrzygnąć, gdzie kończy się jedna, a gdzie zaczyna druga. Uzyskano również harmonijne połączenie z sąsiadującymi budynkami historycznymi (fot. 8.). Dwa najbliższe są niższe o jedną kondygnację od nowej zabudowy, jednak górne krawędzie ich gzymsów niemal pokrywają się z linią górnej krawędzi ściany zewnętrznej w środkowej części analizowanego budynku. Elewacje kamienic nie są rozrzeźbione brytowo – z płaskich fasad z dekoracją w postaci gzymsów, naczółków i opasek okiennych wychodzą ażurowe balkony²⁷ (2 lub 3). W płaskiej fasadzie Osiedla Jedności zastosowano naprzemienny układ pasów portfenetrów i loggii, co zwiększa różnorodność wizualną i wzbogaca światłocień oraz przydaje masywnej bryle wrażenia lekkości; ponadto gęste rozmieszczenie w ścianie elewacji otworów o proporcjach (dot. zwt. wysokości) zbliżonych do wielkości okien zabytkowej zabudowy sąsiedniej²⁸



Fot. 8. Budynek przy ul. Jedności Narodowej 160 z 2016 roku uzupełniający ciąg XIX-wiecznych kamienic oraz zabudowy współczesnej – widok wnętrza urbanistycznego w kierunku południowo-zachodnim; proj. Pracownia Projektowa APP Konarzewski; źródło: fot. autorka



Rys. 7. Budynek przy ul. Jedności Narodowej 160 – rzut kondygnacji mieszkalnej (powtarzalnej); oprac. własne na podst.: [24]

oraz widoczna próba wzajemnego powiązania krawędzi otworów i podziałów okiennych starego budynku z nowym wzmacnia spójność pierzei.

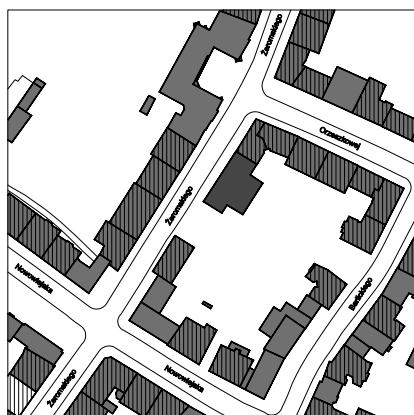
Strefa przyziemia analizowanego obiektu nie wyróżnia się znacznie na tle wyższych kondygnacji. Wysokość otworów okiennych i drzwiowych zaplanowano jako zbliżoną do tychże wysokości w parterze kamienic sąsiednich (choć wprowadzono większą szerokość witrzyn). Wejście do strefy mieszkalnej przy ul. Jedności Narodowej zlokalizowano we wnęce, pomiędzy lokalami usługowymi, bez wizualnych wyróżnień. Stanowi to kontynuację zasady obecnej w parterach sąsiadujących zabytkowych budynków i czyni pierzeję spójną na poziomie ruchu pieszego. Dzięki powyższemu zabiegom *miejsce-zetknięcia-fasad* [2] – współczesnego budynku i historycznej kamienicy – nie odczytujemy jako ostrej krawędzi podziału między nowym a starym elementem tkanki miejskiej.

Elewacja frontowa tylko jednej przylegającej kamienicy jest aktualnie odrestaurowana. Kolorystyka tego obiektu – biel i piaskowy odcień cegły, jak również zastosowane w sąsiedztwie podobne materiały, stanowią dodatkowy czynnik spójności pierzei.

Dla terenu, na którym zrealizowano analizowany projekt (5MW-U/1), poza określeniem wysokości zabudowy (do 23 m) w planie znalazł się ogólny zapis mający wpływ na sposób kształtowania współczesnej architektury na tym obszarze: „obowiązują szczególnie wymagania architektoniczne



Fot. 9. Nowa realizacja w miejscu dawnego kina Polonia – budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Żeromskiego 53 zrealizowany w 2018 roku; źródło: fot. autorka



Rys. 8. Uzupełnienie zabudowy pierzejowej przy ul. Żeromskiego 53; źródło: oprac. własne na podst.: [10], [33]

oraz wyeksponowanie zabudowy od strony placu, o którym mowa w pkt 3, oraz terenów 1KDZ/1 [ul. Jedności Narodowej – przyp. autorki] oraz 2KDL/2” [31, s. 13]. Mógł on być decydujący dla wprowadzenia różnorodnych materiałów elewacyjnych. Na dynamikę pierzei ma wpływ między innymi dwukondygnacyjny przejazd bramowy, również uregulowany zapisami planu²⁹, zlokalizowany na styku dwóch współczesnych inwestycji, jednak w kontekście uskoków brytowych w górnych partiach elewacji obu realizacji wpisuje się w ogólną zasadę kształtowania tej nowej architektury.

Analiza rzutu kondygnacji mieszkalnej [24] (rys. 7.) i fasady od strony ul. Jedności Narodowej pozwala stwierdzić, iż powtarzalny

układ 3-pokojowych mieszkań został przełamany obecnością lokalu o innym podziale pomieszczeń, co znalazło swoje odzwierciedlenie w podziale elewacji (pas najszerzych loggii rozdzielający dwie płaszczyzny wykończone cegłą elewacyjną o różnej kolorystyce), a także, iż pas loggii należących do największych mieszkań, znajdujących się nad przejazdem bramowym, stanowi łącznik między dwiema odmiennymi częściami fasady (w tynku i grafitowej cegle), wizualnie należąc już raczej do części sąsiedniej.

Lokalizacja: Żeromskiego 53

Budynek przy ulicy Żeromskiego 53 budowany (2018 r.) na miejscu przedwojennego obiektu, w którym mieściło się jedno z wrocławskich kin studyjnych – od 1945 r. kino Polonia³⁰ [32]. Nie powiela on jednak dawnej linii zabudowy (wysuniętej przed lico sąsiedniego budynku), a kontynuuje linię przylegającej od północy zabytkowej kamienicy (rys. 8.) z asymetrycznie rozplanowanymi elewacjami³¹. Dwa inne budynki w pierzei (w tym zamykający ją od południa obiekt w stylu socrealistycznym, również z uskokiem względem „sąsiada”) są niemal pozbawione detalu. Historyczna zabudowa w obrębie wnętrza urbanistycznego, w którym znajduje się opisywany budynek, a także w dalszym sąsiedztwie, przez dekady niszcząca, w ostatnich latach podlega restauracji; między innymi pieczętowiec odtwarzany jest detal³². Nowa zabudowa miała szansę podnieść estetykę pierzei, a tym samym jakość wnętrza urbanistycznego, jednak budynek z 2018 r. swoją obecnością podkreśla tylko lokalność³³ przestrzeni w skali miasta, przywołując na myśl architekturę osiedlową, jaka obecnie nie powinna stać w historycznej zabudowie śródmiejskiej dużego miasta (fot. 9.). Jego fasada stanowi reminiscencję estetyki ekonomicznych bloków mieszkalnych. Cechuje ją monotonia; tynk jasnożółtego koloru co drugą kondygnację przedzielają białe pasy (ich wprowadzenie nie jest zrozumiałe, gdyż kontrastują z wertykalnym podziałem elewacji sąsiednich). Fronty balkonów (rozmiszczone w zdwojonych układach, jedne nad drugimi, przysadziste w proporcjach względem całości) wykonano z jasnych płyt, co wizualnie przydaje im ciężaru i niekorzystnie wpływa na odbiór elewacji. Wysokość pomalowanego na ciemny grafit parteru jest znacznie mniejsza niż wysokość parteru przylegającej kamienicy. Mieszczą się tam dwa lokale usługowe, wjazd do garażu podziemnego (?) oraz przejazd bramny do znajdującej się w parterze strefy garażowej. Wejście do strefy mieszkalnej mieści się we wnęce pomiędzy lokalami usługowymi. Ostatnia kondygnacja (dach płaski) jest cofnięta w stosunku do linii fasady, przez co z poziomu ulicy budynek wydaje się niższy i dostosowany



Rys. 9. Uzupełnienie zabudowy pierzejowej przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 56; źródło: oprac. własne na podst.: [10], [33]

wysokością do linii gzymsu zabudowy sąsiedniej. Jednak szerokość fasady (ok. 32,5 m) czyni go najdłuższą bryłą w pierzei (szerokość sąsiedniej kamienicy to zaledwie ok. 21 m); tym samym ma on znaczący wpływ na jej odbiór.

Lokalizacja: Wyszyńskiego 56

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Wyszyńskiego 56 (proj. Maćków Pracownia Projektowa, 2022 r.) uzupełnia fragment zachodniej pierzei ulicy, kształtowanej przez zabudowę przedwojenną³⁴ (fot. 10.). Wszystkie siedem kamienic z tego ciągu (z przetomu XIX i XX w., sześć o niesymetrycznym układzie elewacji; zindywidualizowany detal), w ostatnich latach odrestaurowanych (przewaga kremowych odcieni elewacji, a także kolory popiel i ceglasty), znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków [33]. Jest to druga z dwóch spośród analizowanych inwestycji, która znajduje się na obszarze objętym miejscowym



Fot. 10. Uzupełnienie zabytkowej zabudowy pierzejowej przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego – budynek mieszkalno-usługowy; proj. Maćków Pracownia Projektowa, 2022 r.; źródło: fot. autorka



Fot. 11. Brama wejściowa do budynku Wyszyńskiego 56; proj. Maćków Pracownia Projektowa, 2022 r.; źródło: fot. autorka

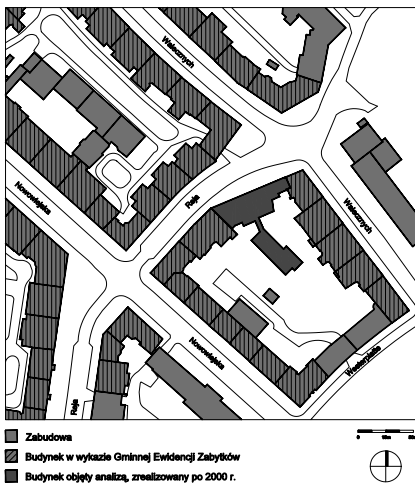
planem zagospodarowania przestrzennego (uchwalony w 2013 r.) [34]. Plan jednoznacznie kategoryzuje go jako obszar zabudowy śródmiejskiej [35, s. 8]. Zgodnie z zapisami MPZP teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej [35, s. 3], zatem każdorazowa ingerencja architektoniczna przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wymaga otrzymania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków³⁵. W obrębie szczegółowych zapisów dla nowej zabudowy (na obszarze, gdzie zlokalizowano budynek z 2022 r.) analizowany plan ustala jej maksymalną wysokość (23 m), utrzymanie funkcji mieszkaniowej na kondygnacjach powyżej parteru i orientacyjną lokalizację przejazdu bramowego; dopuszczone są dachy płaskie [35, s. 16–17]. MPZP umożliwia także wysunięcie części budynku poza linię zabudowy – wykonanie wykuszy, ustalając ich maksymalne wymiary [35, s. 9]. Inne ustalenia nie mają znaczącego wpływu na wyraz architektoniczny fasady. Ponadto w planie znajduje

się ogólnikowy zapis: „obowiązują szczególne wymagania architektoniczne oraz wyeksponowanie zabudowy od strony terenów przeznaczonych na cele publiczne oraz od strony przyległych ulic” [35, s. 9], dający zainteresowanemu swobodę interpretacji³⁶. Na niewielkich, wybranych obszarach w granicach planu przedmiotem ochrony konserwatorskiej uczyniono „kamienicowy charakter zabudowy odtwarzający jej historyczny podział poprzez dobór artykulacji i dekoracji elewacji budynków” [35, s. 10]. Dla terenu, na którym znajduje się analizowany budynek (3MW-U), nie ustalono takich wytycznych. Stąd możliwe było zaprojektowanie budynku o jednolitej fasadzie, której szerokość to ok. 55 m, podczas gdy szerokości kamienic sąsiednich wynoszą ok. 18 m (rys. 9.).

Powtarzalny układ mieszkań [19] ma swoje odzwierciedlenie w dziewięcioosiowej elewacji (rys. 10.). Powyżej parteru tworzy ją ciąg białych ram wypełnionych podłużnymi, ciemnymi wnękami z przestrzenią loggii i przeszklonym narożnikiem pokoju dziennego. Zgodnie z dopuszczeniem w planie wykonano wykusze, podkreślone brytowo jako wypiętrzenia w poziomie najwyższej kondygnacji (ostatnia kondygnacja cofnięta, dach płaski). Owe brytowe wypiętrzenia mają zapewne nawiązywać do szczytów sąsiednich kamienic i wraz z wykusami dzielić wizualnie fasadę na mniejsze odcinki, jednak powtarzalny układ ciemnych wnęk dla całego budynku przesądza o dominacji kierunku horyzontalnego w rozplanowaniu elewacji. W parterze od strony ulicy mieszczą się trzy lokale usługowe i przejazd bramny. Strefa wejściowa do części mieszkalnej została przeszklona i lekko cofnięta w stosunku do lica witryn. Dzięki indywidualnie zaprojektowanemu, eleganckim uchwytem i możliwości wglądu do holu wejściowego zaprojektowanego z dbałością o detal uzyskano efekt reprezentacyjności (fot. 11.). Jednak mimo deklaracji inwestora, iż obiekt został „[p]omyślany w taki sposób, by harmonijnie współgrać z otoczeniem. Otoczeniem, które w ten sposób przywracamy mieszkańcom” [37] – budynek przytłacza swym



Rys. 10. Budynek przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 56 – rzut 3. piętra; źródło: oprac. własne na podst.: [37]



Rys. 11. Uzupelnienie zabudowy pierzejowej przy ul. Mikotaja Reja 55; źródło: oprac. własne na podst.: [10], [33]



Fot. 12. Nowa plomba przy ul. Mikotaja Reja 55, proj. Tomasz Ziaja, 2023; źródło: fot. autorka

rozmiarem w relacji z sąsiadującą zabudową. Kontrastowe zestawienie bieli i ciemnego grafitu, podkreślone przez pewną „totalność” w wyrazie – nie współgra z zabytkowym kontekstem. Obiekt ten nosi także cechy współczesnej architektury osiedli mieszkaniowych, jednak z racji dość prestiżowej lokalizacji (bliskość Ogrodu Botanicznego, eksponowana działka), zgodnie z zapisami planu – zadbano o jego odpowiednio wysoką jakość³⁷. Estetyka obiektu, na którą zdecydowali się projektanci, reprezentuje wiodący, neomodernistyczny styl pracowni MPP (zob. [21]). Budynek przy ulicy Wyszyńskiego 56 w kontekście istniejących kamienic nie odczytujemy jako budulca tej samej tkanki. Zamiast tworzyć z nimi harmonijną całość – przytłacza



Fot. 13. Długie cienie balkonów na fasadzie budynku powstającego przy ul. Mikotaja Reja 55; źródło: fot. autorka

je, „krzyczy” swoją obecnością. Jedyne, co je łączy, to fakt, iż oba typy zabudowy – kamienice i nowe uzupełnienie pierzei – stanowią reprezentatywny przykład architektury mieszkaniowej swoich czasów. Oba języki architektoniczne dzieli formalna przepaść. W kontekście wnętrza urbanistycznego zostaje utrzymane wrażenie przerwanej ciągłości – po drugiej stronie ulicy stoją dwa punktowce mieszkalne sprzed kilku dekad nierespektujące zabytkowego układu pierzejowego.

Lokalizacja: Reja 55

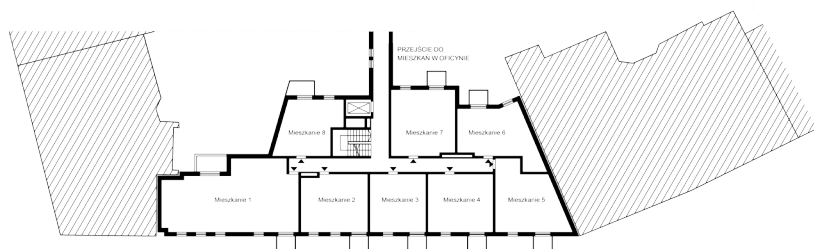
Budynek zlokalizowany przy ulicy Reja 55 na jej odcinku północnym (proj. Tomasz Ziaja, planowane zakończenie budowy to lipiec 2023 r.) zastąpił powojenny dwukondygnacyjny budynek lokalnej administracji. Nowy obiekt sąsiaduje z zabytkowymi kamienicami powstałymi w pierwszych dwóch dekadach XX wieku i jest najdłuższy w tym układzie (ok. 43 m, rys. 11). Na linii styku z kamienicą od południowego zachodu linia pierzei ulega załamaniu, dzięki czemu *miejsca-styku-fasad* [2] nie

są czytane w jednym ciągu, zaś nowy budynek jest najlepiej eksponowany od strony skrzyżowania ulic Reja i Walecznych poprzez istniejące otwarcie widokowe. Od standardowej zabudowy deweloperskiej tę realizację odróżnia przede wszystkim wysoki, stromy dach (prawdopodobnie wymóg uzyskanych warunków zabudowy) pokryty grafitową blachą na rąbek stojący, którego potać poprzetykana jest podobnie wykończonymi lukarnami (fot. 12.). Proporcje okien w grafitowych opaskach w stosunku do płaszczyzny otykowanej na biało elewacji oraz metalowe, ażurowe balustrady balkonów z dodatkowymi poziomymi elementami (wzbogacenie rysunku cieni na elewacji, fot. 13.) przydają całości wrażenia lekkości. Nowy budynek, znajdujący się w otoczeniu fasad nieodrestaurowanych kamienic o jasnych odcieniach tynku i dość oszczędnym detalu, nie odcina się znacząco od zastanego kontekstu. Odejście od symetrycznego układu fasady, odzwierciedlające rozkład mieszkań [20] (rys. 12.) poprzez stworzenie kilku potoczonych w pionie pasów okien, koresponduje z podkreślonym przez pilastry kierunkiem wertykalnym w elewacjach obu sąsiednich kamienic. Linia odcinająca wizualnie parter od pozostałych kondygnacji jest znacznie obniżona wobec wysokich parterów zabudowy sąsiedniej. Podobnie jak we wcześniej opisanych przypadkach również w tej inwestycji w strefie przyziemia przewidziano usługi (jedna z trzech jest dostępna od strony dziedzińca) i przejazd bramny, a także zjazd do garażu. Dość nietypowym rozwiązaniem jest zlokalizowanie wejść do klatek schodowych od strony podwórza. Można to jednak tłumaczyć obecnością zabudowy mieszkalnej w oficynie; przeniesienie strefy wejściowej dla wszystkich od strony dziedzińca wytwarza kameralną przestrzeń razem z zaplanowaną zielenią, użytkowaną tylko przez mieszkańców.

Wyniki z przeprowadzonych badań ujęto w tabeli 2.

Podsumowanie

Na badanym obszarze, w wybranym przedziale czasowym, daje się zauważyć różnorodne tendencje w kształtowaniu architektury uzupełniającej historyczną tkankę miejską w układzie kwartalowym. W I dekadzie XXI wieku architektura postmodernistyczna zasadniczo zanika, ustępując stopniowo pola neomodernizmowi, który najpełniej przejawia się w realizacji budynku mieszkalno-usługowego w pierzei ulicy Wyszyńskiego w 2022 roku. Projekt ten jednak nie pozostaje w wystarczających relacjach kontekstowych (formalno-przestrzennych) z sąsiadującą zabudową historyczną, tak aby stworzyć z nią spójny układ pierzejowy. Oderwany od kontekstu, zdaje się budynkiem przeniesionym z jednego ze współczesnych kompleksów deweloperskich. Podobne wrażenie „przeniesienia z kontekstu osiedlowego” (spoza obszaru zabudowy



Rys. 12. Budynek przy ul. Mikotaja Reja 55 – rzut 3. kondygnacji; źródło: oprac. własne na podst.: [20]

Tab. 2. Wyniki badań empirycznych 8 budynków uzupełniających zabudowę pierzejową z przelotem XIX i XX w. na terenie dzielnicy Olbін w Wrocławiu zrealizowanych po 2000 roku;

Budynek i lokalizacja	Symetria	Tektonika elewacji od strony ulicy	Rytm	Dynamika elewacji	Szer. fasady [względem kamienic w pierzei]	Styk fasad	Materiały elewacyjne	Kolorystyka	Główne wejście	Dach/ostatnia kondygnacja	Indywidualny detal
Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Rozbrat 8	Występuje: II-VI kond.	2 wykusze na planie półkola po 2 stronach elewacji	Układ osiowy pionowy, regularny	Elewacja statyczna	Zbliżona	Strona południowa: brak styku; Strona północna: zbliżona wysokość budynków, ponadto brak wzajemnych powiązań	Tynk	Kremowy, czerwony	Wejście w podcieniu, brak zaakcentowania w elewacji	Dach od strony ulicy – stromy zwieńczenie wykuszy sięga ponad dach	Wieloboczne przeszklenie wykuszy o niestandardowych wymiarach z potrojnym relingiem balustrady
Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami Silver House ul. Jedności Narodowej 91	Nie występuje	Urozmaicona 1 wykusz główny, 1 boczny	Układ nieregularny	Elewacja dynamiczna	Zbliżona	Strona południowa: styk z przedwojenną kamienicą – zbliżona wys. parterów, zbliżona zwieńczenie, ponadto brak wzajemnych powiązań Strona północna: styk z nowym budynkiem, uskok w linii pierzei, w obu budynkach podłużne otwory okienne, brak wyraźnych powiązań	Cegła klinkierowa, panele elewacyjne, okładzina kamienna	Szaro-brązowy klinkier, jasny szary	Wejście we wnęcie, na osi głównego wykusza	Dach płaski	Forma wykusza; formy balkonów; ułożenie cegły klinkierowej; rysunek połączenie płyt elewac.; elementy metalowe: balustrady i metalowe zwieńczenie jako reminiscencja gzymsu
Budynek mieszkalny wielorodzinny Wspólnota Mieszkańcowa Jedności Narodowej 97 ul. Jedności Narodowej 97	Występuje: I-V kond.	1 rostopadłocienny wykusz główny	Układ regularny z 1 osią centralną	Elewacja statyczna	Zbliżona	Od strony północnej i południowej sąsiedztwo zabytkowych kamienic; wysokość budynków zbliżona, brak wzajemnych powiązań	Tynk	Żółty, gąftowy	Wejście w podcieniu, brak zaakcentowania w elewacji	Dach od strony ulicy – stromy	Brak
Budynek mieszkalno-usługowy z lokalami handlowymi ul. Jedności Narodowej 93, 93a	Nie występuje	Urozmaicona; duża część elewacji wysunięta w formie wykusza	Układ nieregularny	Elewacja dynamiczna	Mniejsza	Strona południowa: styk z nowym budynkiem, uskok w linii pierzei, w obu budynkach podłużne otwory okienne, brak wyraźnych powiązań; dysonans w strefie 1-2 kondygnacji; Strona północna: styk z kamienicą – miękka linia wysuniętego dachu (nowy) i miękka linia balkonów (kamienica)	Tynk, okładzina z piaskowca	Piaskowy, jasny szary	Wejście we wnęcie, brak zaakcentowania w elewacji	Dach płaski, od strony ulicy ostatnia kondygnacja cofnięta, taras	Indywidualnie zaprojektowane balustrady, obróbka blacharska podkreślająca linię gzymsu i dolną krawędź wykusza
Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi „Ościele Jedności” ul. Jedności Narodowej 160	Nie występuje	Urozmaicona; cofnięcie ostatniej kondygnacji w środkowej części elewacji	Układ nieregularny	Elewacja dynamiczna	Większa od szerokości historycznych kamienic od północnego wschodu, mniejsza od południowego zachodu; celowe rozczłonkowanie bryły	Od strony historycznej zabudowy (północny wschód): kontynuacja zasady w parterze: perforacja ściany otworami, wys. loggii zbliżona do wysokości okien zabytkowej kamienicy, wizualne powiązania krawędzi otworów, spójny materiał – cegła elewacyjna Od strony zabudowy współczesnej (południowy zachód): dwukondygnacyjny przejazd bramowy, przetłamanie linii pierzei; porównywalne proporcje otworów, brak bezpośrednich powiązań	Tynk, cegła elewacyjna	Biel, popiel, grafit, kolor ceglasty	Wejście we wnęcie, brak zaakcentowania w elewacji	Dach płaski, od strony ulicy w środkowym odcinku budynku ostatnia kondygnacja cofnięta, taras	Nie zaobserwowano; w projekcie zastosowano kilka typów balustrad, co wpłynęło na wizualne zróżnicowanie elewacji

Budynek i lokalizacja	Symetria	Tektonika elewacji od strony ulicy	Rytm	Dynamika elewacji	Szer. fasady (względem kamienic w pierzei)	Styk fasad	Materiały elewacyjne	Kolorystyka	Główne wejście	Dach/ostatnia kondygnacja	Indywidualny detal
Budynek mieszkalno-usługowy ul. Stefana Żeromskiego 53	Występuje: I-VI (kond.)	Elewacja płaska	Układ osiowy mieszany, z przewagą horyzontalnego	Elewacja statyczna	Większa	Od strony północno-wschodniej styk z zabrytkową kamienicą – brak powiązań, dysonans w postaci znacznej różnicy wysokości parteru; od strony południowo-zachodniej – w trakcie realizacji	Tynk	Cytrynowa żółć, biel, ciemny grafit, jasny szary (pełne fronty balustrad)	Wejście w podcieniu, brak zaakcentowania w elewacji	Dach płaski, od strony ulicy ostatnia kondygnacja cofnięta, taras	Rysunek linii weryfikalnych na tynku (mało widoczny)
Budynek mieszkalno-usługowy Wyszynskiego 56 ul. kard. Stefana Wyszynskiego 56	Nie występuje (dodany 1 „moduł”)	Urozmaicona; 2 wykusze podkreślone wypiętzeniem bryt w górnej części, cofnięcie ostatniej kondygnacji	Układ osiowy mieszany z przewagą horyzontalnego	Elewacja dynamiczna	Znacznie większa	Od strony północnej i południowej sąsiedztwo zabrytkowych kamienic; wysokość budynków zbliżona, wyraźny brak wzajemnych powiązań	Tynk	Biel, ciemny grafit, płyty w kolorze miedzianym (wnęki loggii)	W podcieniu, asymetrycznie względem elewacji; indywidualny detal tarasy	Dach płaski, ostatnia kondygnacja miejscowo cofnięta; tarasy	Wykończenie wewn. ścian i sufitu loggii; brama wejściowa (klamki)
Budynek mieszkalno-usługowy ul. Mikołaja Reja 55	Nie występuje	Elewacja płaska	Układ osiowy nieregularny, pionowy	Elewacja dynamiczna	Większa	Od strony północnej i południowej sąsiedztwo zabrytkowych kamienic; wysokość budynków zbliżona, od strony wschodniej nawiązanie do pilastrow kamienicy w postaci pionowych pasów okiennych	Tynk	Biel, ciemny grafit	Brak wejścia od strony ulicy	Dach stromy kryty blachą na rąbek stojący; lukarny	Obróbka blacharska lukarn; balustrady balkonów (mało charakterystyczne)

Źródło: oprac. własne

śródmiejskiej) odnosi się w odbiorze realizacji z 2018 roku przy ulicy Żeromskiego 53. Te przykłady wskazują na brak dbałości o spójne wnętrze urbanistyczne. Równolegle powstaje zabudowa oszczędna w wyrazie, lecz silniej wpisująca się w układ pierzejowy, której przykładem jest będąca na ukończeniu realizacja przy ulicy Reja 55. To faktyczna „architektura tła”, bez ambicji dominacji nad otoczeniem. Realizacja przy ul. Jedności Narodowej 160, dzięki zastosowaniu zabiegów przestrzennych i materiałowych, reprezentuje typ zabudowy współczesnych osiedli mieszkaniowych jednocześnie respektującej lokalne uwarunkowania historyczne. Trudno jednoznacznie przesądzić, w którą stronę tendencje będą silniejsze, jednak wizualizacje nowego budynku powstającego przy ulicy Żeromskiego 51 wskazują na neomodernizm osadzony w kontekście miasta.

Dwie z analizowanych inwestycji znajdują się na terenie objętym MPZP. Podczas badań dostrzeżono lukę w zapisach obowiązującego planu, skutkującą możliwością stworzenia braku jednorodnego układu pierzei przy ul. Wyszynskiego. Wymagane uzyskanie pozytywnej opinii od Wojewódzkiego (a właśc. Miejskiego) Konserwatora Zabytków dla przedstawionego projektu budynku przed uzyskaniem pozwolenia na budowę okazało się niedostateczną ochroną zabytkowej pierzei przed jej wizualnym zdominowaniem przez współczesną ingerencję architektoniczną.

Na podstawie dostępnych materiałów można stwierdzić, iż w nowo projektowanej zabudowie plombowej przeważa liczba stosunkowo niedużych mieszkań, jednostronnie przewietrzanych, co skutkuje lokalizacją balkonów lub loggii od strony ulicy (choć w danej lokalizacji np. zanieczyszczenie hałasem oraz zanieczyszczenie powietrza mogą nie sprzyjać rekreacji). Ponadto przeważnie stosuje się dachy płaskie, a efekt dopasowania do dachów spadzistych zabudowy sąsiedniej uzyskuje się dzięki cofnięciu ostatniej kondygnacji względem linii zabudowy.

Analiza jednoznacznie wykazała realizację usług w strefie przyziemia nowo powstających budynków, co będzie sprzyjać aktywizacji ruchu pieszego w ich otoczeniu; usługi mają jednak najczęściej charakter lokalny (są to głównie sieciowe sklepy spożywcze). Jednocześnie niemal we wszystkich obiektach stwierdzono brak formalnego akcentowania strefy wejściowej do części mieszkalnej³⁸, która najczęściej jest lekko cofnięta w stosunku do lica witryn usługowych (w ten sposób zapewnione jest zadaszenie nad drzwiami wejściowymi). Wydaje się, że jest to nowo obserwowane zjawisko, gdyż jeszcze wiele budynków postmodernistycznych z lat 80. i 90. XX wieku ma eksponowaną strefę wejściową. Tendencja stosowania takich rozwiązań formalnych wymagałaby jednak dodatkowych analiz na większej próbie badawczej.

Bibliografia

- [1] Gehl J., *Miasta dla ludzi*, RAM, Kraków 2017.
- [2] Zawadzka M., *Miejsce-zetknięcia-fasad. Niewidzialny nośnik spójności oraz dynamiki formy urbanistycznej*, [w:] Teka Komisji Urbanistyki i Architektury PAN Oddział w Krakowie, TOM XLV (2017), s. 375–386, http://teka.pk.edu.pl/wp-content/uploads/2017/12/Teka-2017_26_MIEJSCE-ZETKNIENIE%20C4%98CIA-FASAD.pdf (dostęp: 11.07.2022).
- [3] Pyrek P., *Kompozycja elewacji w przestrzeni miejskiej*, *Środowisko Mieszaniowe*, 2015, nr 15, s. 132–139.
- [4] Maleczyński K., Morelowski M., Ptaszycka A., *Wrocław. Rozwój urbanistyczny, Budownictwo i Architektura*, Warszawa 1956.
- [5] Antkowiak Z., *Wrocław od A do Z, Zakład Narodowy im. Ossolińskich*, Wrocław 1997.
- [6] Tomaszewicz A., *Kamienie czynszowe w XIX wieku*, [w:] *Leksykon architektury Wrocławia / red. nauk. Rafał Eysymontt [i in.]; współpr. Ewa Różycka-Rozpędowska*, Via Nova, Wrocław 2011, s. 85–92.
- [7] Antkowiak Z., *Ulice i place Wrocławia, Zakład Narodowy im. Ossolińskich*, Wrocław 1970.
- [8] Antkowiak Z., *Stare i nowe osiedla Wrocławia, Zakład Narodowy im. Ossolińskich*, Wrocław 1973.
- [9] <https://geoportal.wroclaw.pl/poi/rt/378248> (dostęp: 23.05.2023).
- [10] Gminna Ewidencja Zabytków, <https://gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=GEZ> (dostęp: 4.05.2023).
- [11] Tomaszewicz A., *Wrocławskie domy czynszowe. 1808–1918*, Via Nova, Wrocław 2003.
- [12] Sawa-Borystowski T., XXI. Wybrane konkursy architektoniczne po roku 1945, [w:] Eysymontt R., Ilkosz J., Tomaszewicz A., Urbanik J. (red.), *Leksykon architektury Wrocławia*, Wrocław 2011, s. 184.
- [13] Locum Investment Sp. z o.o. – materiał wykorzystany za zgodą Informatora.
- [14] EXBUD Wrocław SA – materiał wykorzystany za zgodą Informatora.
- [15] Sawa-Borystowski T., *Budynek mieszkalno-ustugowy*, [w:] Eysymontt R., Ilkosz J., Tomaszewicz A., Urbanik J. (red.), *Leksykon architektury Wrocławia*, Wrocław 2011, s. 782.
- [16] DOM.developer Wrocław Sp. z o.o. – materiał wykorzystany za zgodą Informatora
- [17] Wspólnota Mieszaniowa Jedności Narodowej 97 – materiał wykorzystany za zgodą Informatora.
- [18] <https://www.gc-developer.pl/> (dostęp: 14.04.2023).
- [19] <https://okre.pl/projekt/wyszynskiego-56> (dostęp: 11.04.2023).
- [20] <https://develia.pl/pl/mieszkania/wroclaw/reja-55/> (dostęp: 11.04.2023).
- [21] <http://www.mackow.pl/projects/wyszynskiego-56/> (dostęp: 11.04.2023).
- [22] <https://developer-interes.pl/zrealizowane/> (dostęp: 6.06.2023).
- [23] <https://konarzewski.net/projekty/osiedle-jednosci/> (dostęp: 6.06.2023).
- [24] Pracownia Projektowa APP Konarzewski – materiał wykorzystany za zgodą Pracowni.

- [25] Eysymontt R., Krzywka Ł., „Prywatne ulice” w dziewiętnastowiecznym Wrocławiu, [w:] Okólska H. (red.), *Mieszkaństwo wrocławskie*, Muzeum Miejskie Wrocławia, Wrocław 2003, s. 291–300.
- [26] Majczyk J., Tomaszewicz A., *Just after socialist realism: architecture and urban planning in Wrocław in the late 1950s and early 1960s*, *Wiadomości Konserwatorskie = Journal of Heritage Conservation* 2017, nr 49, s. 181–190.
- [27] *Wnioski Ogólnopolskiej Rady Architektów*, „Architektura” 1956, nr 5, s. 122–123.
- [28] Sawa-Borystowski T., *Rewaloryzacja miasta historycznego i zabudowa plombowa*, [w:] Eysymontt R., Ilkosz J., Tomaszewicz A., Urbanik J. (red.), *Leksykon architektury Wrocławia*, Wrocław 2011, s. 139–146.
- [29] Duda M., *Budynki mieszkalno-ustugowe*, [w:] Eysymontt R., Ilkosz J., Tomaszewicz A., Urbanik J. (red.) *Leksykon architektury Wrocławia*, Wrocław 2011, s. 728–729.
- [30] <https://www.apaka.com.pl/pl/projekty/osiedle-slowianskie-wzgorze> (dostęp: 6.06.2023).
- [31] UCHWAŁA Nr XXIV/1149/09 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 21 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie placu Stowańskiego we Wrocławiu.
- [32] Dębski A., *Kina na Dolnym Śląsku: rekonesans historyczny*, *Images vol. XXVI/no. 35* Poznań 2019, s. 129–145, <https://academic-journals.eu/pl/czasopisma/images/n,300> (dostęp: 4.05.2023).
- [33] <https://gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp9> (dostęp: 20.04.2023).
- [34] <https://gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=gp7> (dostęp: 20.04.2023).
- [35] OBWIESZCZENIE RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Bolestawa Drobniera i Henryka Sienkiewicza we Wrocławiu.
- [36] <https://bip.um.wroc.pl/artuku/203/3092/wydzial-architektury-i-zabytkow> (dostęp: 2.05.2023).
- [37] <https://wyszynskiego56.pl/> (dostęp: 12.04.2023).

DOI: 10.5604/01.3001.0053.7201

PRAWIDŁOWY SPOŚÓB CYTOWANIA
Krajewska Joanna, 2023, Uzupełnienia zabudowy pierzejowej w śródmiejskiej dzielnicy Otłbin we Wrocławiu po 2000 roku, „Builder” 7 (312).
DOI: 10.5604/01.3001.0053.7201

Streszczenie: Historyczna tkanka miejska ukształtowana przez zabudowę kwartałową stanowi dziedzictwo mające wpływ na postrzeganie „miejśkości”. Spójna zabudowa

pierzejowa tworzy harmonijne wnętrze urbanistyczne, które pozytywnie oddziałuje na użytkowników przestrzeni. Budowa nowego obiektu w istniejącej pierzei ulicy wpisuje go w otoczenie, tworząc ich relację. Sposób zbudowania tej relacji jest zawsze interesujący – zarówno w aspekcie samego projektu, jak i jego analizy. Celem artykułu jest prześledzenie współczesnych tendencji projektowych w obrębie uzupełnień śródmiejskiej zabudowy Wrocławia w układzie pierzejowym. Analizą obiektu budynki zrealizowane po 2000 roku w dzielnicy Otłbin.

Słowa kluczowe: zabudowa pierzejowa, zabudowa śródmiejska, architektura kontekstu, zabudowa Otłbina, Wrocław

Abstract: COMPLETIONS OF THE FRONTAGE BUILDINGS IN THE OŁBIN DISTRICT OF WROCŁAW AFTER 2000. The historical urban fabric shaped by the quarters of tenement housing is a heritage that has influenced our perception of „urbanity”. Coherent frontage development creates a harmonious urban interior that positively affects the users of the space. The construction of a new building in the existing street frontage fits it into the context of the surroundings. The way this relationship is created is always interesting – from the point of view of both the project and its analysis. The article aims to examine contemporary design trends within the additions to the downtown development of Wrocław (Poland) in the frontage arrangement. The analysis covered buildings erected after 2000 in the Otłbin district.

Keywords: frontage buildings, downtown buildings, context architecture, Otłbin architecture, Wrocław

¹ Definiuje jako „obszar zawarty pomiędzy skrajnymi pionowymi pasami otworów dwóch sąsiadujących fasad, w obrębie którego składowe obu fasad wchodzą ze sobą w relacje geometryczne” [2, s. 377].

² Słynna wielka przebudowa stolicy pod nadzorem prefekta miasta Georges-a Eugène-a Haussmanna przypadła na lata 1852–1870. Wśród jej przyczyn wymieniana jest kwestia skutecznego panowania nad przestrzenią w czasie ewentualnych zamieszek.

³ Według danych Wrocławskiej Dyrekcji Odbudowy, na które powołała się Anna Ptaszycka, „[z]niszczenia, jakie nastąpiły we Wrocławiu w ciągu 3-miesięcznego oblężenia, oszacowane w wyniku szczegółowych wycieńczeń i analiz na 68% wartości zainwestowanego obszaru miasta, objęty budynki i urządzenia zakładów przemysłowych, tory i dworce kolejowe, mosty, zabudowę mieszkaniową i użyteczności publicznej, zabytki, zieleni” [4, s. 204]. Największe obszary łącznych zniszczeń – 75–100% objęty południową i zachodnią część miasta [4, s. 206].

⁴ Teren dawnej podmiejskiej osady włączono do Wrocławia w 1808 r. [5, s. 289], gdy weszła w życie pruska ordynacja miejska [6, s. 85]; rok wcześniej zburzono XVIII-wieczne fortyfikacje istniejące w rejonie obecnej ul. Prusa [7, s. 207]. Najstarszy zapis o tej miejscowości (wymienionej w dokumencie jako Olbino) pochodzi z 1175 r. [5, s. 288], [8, s. 128]. Nazwa, której pochodzenie nie zostało jednoznacznie ustalone [8, s. 129], pierwotnie odnosiła się do skupiska zabudowań w rejonie dzisiejszego kościoła św. Michała, z zbiegu ulic Nowowiejskiej i Wyszyńskiego [8, s. 129], będącej niegdyś własnością śląskiego rodu łąbędziów, którego stynnym przedstawicielem był Piotr Włostowic, żyjący w I poł. XII w. – wojewoda Bolestawa Krzywoustego i Władysława II Wygnacza [ibidem]. Z czasem Otłbinem zaczęto nazywać coraz większe obszary – objęto tą nazwą osadę

Rzepinę (leżącą z zbiegu dzisiejszych ulic Krętej i Stowańskiej) [5, s. 289, s. 371] oraz tereny „potożne na zachód i południe, aż do Odry w rejonie Kępy Mieszkańskiej i Pola Maciejowego w okolicy dzisiejszego pl. św. Macieja” [5, s. 289]. Z biegiem czasu nazwa wyszła z użytku; zaczęto jej ponownie używać w 1972 r., kiedy to pojawiła się w wydaniu urzędowego planu miasta Wrocławia [8, s. 128], [5, s. 289].

⁵ Podana liczba dotyczy wszystkich budynków uzupełniających zabudowę pierzejową we współczesnych granicach administracyjnych Otłbina (wg [9]), które zostały ukończone po 2000 roku lub są na ukończeniu w momencie powstawania niniejszego opracowania.

⁶ Układ ten jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków jako „Historyczny układ urbanistyczny Przedmieścia Piaskowego, stanowiący część Śródmieścia we Wrocławiu” – „Historyczny układ urbanistyczny przedmieścia w rejonie ul. księcia Józefa Poniatowskiego, ul. Jedności Narodowej, zabudowy w rejonie ul. kardynała Stefana Wyszyńskiego, ul. Nowowiejskiej i ul. Odona Bujwida, wraz z zespołem budowlanym dawnego browaru i bulwarem wzdłuż Starej Odry we Wrocławiu” [10].

⁷ Detale kamienic czynszowych realizowanych we Wrocławiu w 2 ostatnich dekadach XIX wieku nawiązywały najczęściej do renesansu; późniejsze lata zaowocowały zindywidualizowanymi przykładami secesji [6, s. 90–91] por. [11, s. 120–124].

⁸ W latach 1992–93 został zrealizowany dom towarowy „Solpol I” (proj. AR-5) – „ikona” wrocławskiego postmodernizmu, w latach 1995–96 kamienica z wielobalbarwnym ryzalitem przy ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 36 autorstwa W. Jarzabka (architekt z grupy AR-5); inne charakterystyczne obiekty to m.in.: hotel Park Plaza (proj. EL Studio) otwarty pod koniec 1999 r. i Parking wielopoziomowy oddany do użytku w 2000 roku (proj. S.J. Müller, współpraca: P. Jaszczuk).

⁹ W miarę dostępności materiałów do analizy.

¹⁰ Jak podaje Zygmunta Antkowiak: „Obecną linię ulicy prowadził niegdyś prastary trakt do Trzebny, Oleśnicy i dalej do Wielkopolski. Po drodze, na terenie obecnego miasta, leżały dawne wieś polskie: po prawej Otłbin i nieco dalej na północ Rzepina”; pierwsza zmiana o tej zsozie pojawia się w zapisach z 1315 r. [7, s. 78].

¹¹ Proj. Alexis Langer, 1862–1871.

¹² Dawna Szkoła Rzemiosł Budowlanych i Wyższej Szkoły Budowy Maszyn; proj. Karl Klimm pod kier. Richarda Plüddemanna, 1901–1904.

¹³ Wzrost zainteresowania inwestorów wielorodzinnym budownictwem mieszkaniowym nastąpił w latach 40. XIX w. [6, s. 85]; lecz dopiero „[na] początku lat 70. XIX w. zanotowano we Wrocławiu niespotykany dotąd wzrost inicjatyw budowlanych koncentrujących się przede wszystkim na budownictwie mieszkaniowym” [6, s. 87]. W 1875 r. wydano ustawę o liniach regulacyjnych, zaś plany regulacyjne dla terenów dawnych wrocławskich przedmieść opracowano w latach 80. XIX w. [6, s. 89] Po włączeniu tych terenów w granice miasta na rozległych parcelach zaczęto wytaczać działki pod zabudowę kwartałową; powstawały wówczas m.in. tzw. prywatne ulice, których przykładem na Otłbinie jest dzisiejsza ul. Mikotaja Reja (dawn. Hedwigstr.) czy Jana Matejki (dawn. Monhauptstr.) [25]. Od lat 60. XIX wieku uchwalano również nowe przepisy mające duży wpływ na sposób kształtowania zabudowy mieszkalnej; zob. [6]. Agnieszka Tomaszewicz w książce *Wrocławski dom czynszowy 1808–1918* dokonała szczegółowego opracowania na temat poszczególnych kamienic z tego okresu [11]; i tak np. przy obecnej ul. Wyszyńskiego (dawnie Adalbertstr. i Neue Adalbertstr.) w latach 1861–1910 powstały łącznie 83 mieszkalne budynki frontowe (do 1861 r. nie było ich wcale), w tym samym czasie

przy ul. Sienkiewicza (dawn. Sternstr.) wybudowano ich 109, przy ul. Nowowiejskiej (dawn. Michaelisstr.) – 66 (z czego aż 17 w latach 1901–1910), a przy ul. Żeromskiego (dawn. Weinstr.) – 55; dla przykładu przy mniejszych ulicach w latach 1871–1910 zrealizowano – przy ul. Matejki (dawn. Monhauptstr.) 29 takich obiektów, a przy ul. Rozbrat (dawn. Bockstr.) w tym czasie powstało ich 7; przy ul. Ukrytej (dawn. Fiedlerstr.) dopiero w latach 1901–1910 wybudowano 17 mieszkalnych budynków frontowych; ul. Barlickiego (dawn. Schleiermacherstr.), ul. Cinciąły (dawn. Eschenloerstr.), ul. Krzywa (dawn. Kletkestr.), ul. Mosbacha (dawn. Pinderstr.), ul. Orzeszkowej (dawn. Reuterstr.) oraz ul. Westerplatte (dawn. Friesenpl.), a także obecna część ul. Jaracza (dawna Lübeckerstr.) do 1910 r. pozostały niezabudowane [11, s. 149–157].

¹⁴ Kamienice zlokalizowane przy ul. Nowowiejskiej 31/Stefana Żeromskiego 48, ul. Nowowiejskiej 34-34a, ul. Nowowiejskiej 40/Norberta Barlickiego 30, ul. Nowowiejskiej 56-58/ kard. Stefana Wyszyńskiego 96-98, ul. Nowowiejskiej 60-80/kard. Stefana Wyszyńskiego 99-103, ul. Nowowiejskiej 100-104a.

¹⁵ W grudniu 1954 r. na Wszechzwiązkowej Naradzie Budownictwa w Moskwie Nikita Chruszczow, I sekretarz Komitetu Centralnego KPZR, skrytykował architekturę socrealistyczną, zarzucając jej zbyt dużą dekoracyjność [26, s. 181]. Echem tego wystąpienia w Polsce była uchwalona w marcu 1956 roku rezolucja poddająca krytyce architekturę i urbanistykę z lat 1949–1955 [26, s. 182 za: [27]].

¹⁶ Na terenie Ołbina spotyka się wolnostojące budynki z tego okresu, których układ urbanistyczny rażąco lekceważy zastany kontekst, np. dwa bloki mieszkalne postawione w układzie prostopadłym do ul. Wyszyńskiego (nr 55 i 59), w rejonie skrzyżowania z ul. Sienkiewicza, w sąsiedztwie fragmentu ciągu zabytkowych kamienic o znacznie niższej wysokości. Zdarzają się również przykłady miejscowego uzupełnienia zabudowy pierzejowej – jednym z nich jest blok mieszkalny z 1970 r. zlokalizowany w północnej części wschodniej pierzei ul. Jedności Narodowej 155.

¹⁷ M.in. budynek mieszkalno-ustugowy przy ul. Baryckiej 1-3 (proj. T. Bzdęga, M. Wiśniewski, 1994 r.), budynek mieszkalno-ustugowy przy ul. Bolesława Prusa 16a, 16b (proj. S. Lose, 1988 r.) czy odtwarzający znaczną część kwartału zespół budynków mieszkalno-ustugowych przy pl. Bema i wzdłuż skweru Skaczącej Gwiazdy (kwartał „A”: proj. L. Konarzewski, Regina Bańkowska-Konarzewska, E. Grudziecka, R. Grudziecki, 1984–93 [29].

¹⁸ Projekt budowlany został opracowany w 2000 r. [14].

¹⁹ Powodem braku zabudowy były trudne warunki: wysoki poziom wód gruntowych [13]; sąsiedni teren o podobnej szerokości pozostał niezabudowany.

²⁰ Realizacja uzyskała II nagrodę w konkursie Piękny Wrocław 2006 [15]; konkurs jest organizowany corocznie przez Towarzystwo Mitośników Wrocławia oraz Prezydenta Wrocławia.

²¹ Zachowany zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy [14].

²² Wysunięcie o 1,5 m – zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy [14].

²³ Obiekt ten wyłączone z analizy, a także nie ujęto w tabeli 1., gdyż nie zalicza się do zabudowy plombowej i w momencie realizacji (2012 r.) nie sąsiedował bezpośrednio z żadnym historycznym budynkiem.

²⁴ Projekt sąsiedni, autorstwa pracowni Kuryłowicz&Associates, powstawał od 2008 r., a zatem od czasu, gdy plan nie był jeszcze uchwalony; zob. [30].

²⁵ Obie inwestycje różni przede wszystkim obecność balkonów – w jednej, i loggii w drugiej.

²⁶ Domykająca pierzeję zabudowa współczesna stanowiła istotny punkt odniesienia i kontekst architektoniczny dla projektowanej plomby.

²⁷ Podobna zasada obowiązuje w architekturze zabytkowych kamienic po przeciwnej stronie ulicy.

²⁸ Podobnie jest w sąsiednim obiekcie od południowego zachodu.

²⁹ Wymóg jego lokalizacji oraz gabaryty były podyktowane koniecznością zapewnienia dojazdu do stacji paliw znajdującej się na działce na tyłach inwestycji [24].

³⁰ W przestrzeni wejściowej do części mieszkalnej umieszczono replikę charakterystycznego muralu znajdującego się na fasadzie dawnego kina.

³¹ Uskok w pierzei pojawił się dopiero przy kolejnym budynku, który obecnie jest w fazie budowy i nie został ujęty w niniejszej analizie.

³² Przykładem kamienica od północy: w pierzei ul. Żeromskiego doszczętnie zniszczona fasada została odrestaurowana ok. 2016 r.

³³ W rozumieniu: redukcji potrzeby reprezentacyjności na rzecz ekonomii i użyteczności.

³⁴ Według informacji na stronie internetowej pracowni projekt opracowano w 2017 roku, zaś realizację ukończono w 2020 r. [21], natomiast na stronie dewelopera zamieszczono daty realizacji: 2020–2022 r. [19]; według obserwacji autorki do 2022 r. na terenie inwestycji prowadzono jeszcze prace realizacyjne.

³⁵ We Wrocławiu w latach 2011–2022 r. (do 7.01.2023) niektóre zadania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pełnił Miejski Konserwator Zabytków [36].

³⁶ Rada Miejska Wrocławia odrzuciła uwagę do wyłożonego projektu planu (z 19.11.2012 r.), w którym domagano się doprecyzowania tego zapisu [35, s. 34].

³⁷ Wyższego standardu mogą być wykończenia wnętrz loggii z metalowymi płytami w kolorze miedzi.

³⁸ Poza opisanym przypadkiem z ul. Wyszyńskiego 56; za pewien rodzaj akcentu można też uznać osiowy układ, w jakim rozwiązano strefę wejściową do budynku Silver House.