

# Architektura i urbanistyka Konstancina-Jeziorny

Tomasz Lachowski

Obecna jednostka terytorialna Konstancin-Jeziorna funkcjonuje dopiero od 1968 roku, kiedy to Konstancin połączono z Jeziorną Bankową, zwaną inaczej Fabryczną. Wcześniej, od połowy lat 20. XX wieku, istniała gmina letniskowa, a od roku 1952 miasto Skolimów-Konstancin, obejmujące swym zasięgiem nie tylko właściwy Konstancin i Skolimów, ale także tereny przyległe: Jeziornę Królewską, Klarysew, Królewską Górę i Chylice. Z punktu widzenia opisanego architektury i urbanistyki tereny te, z uwagi na podobny przebieg procesów rozwojowych, mogą zostać potraktowane wspólnie, jako że w jednakowym stopniu podlegały wpływom panujących stylów i mód w kolejnych okresach XX wieku. W związku z tym, że historia i rozwój fabryki papieru, wraz z sąsiadującym z nią robotniczym osiedlem, jest odmienna, dlatego nieco dalej poświęcimy słów kilka o architekturze tego zespołu.

## Konstancin

Powstanie podwarszawskiego letniska jest doskonałym przykładem przeprowadzenia przemysłanego i modelowego procesu deweloperskiego, wpisującego się w jakims stopniu w koncepcję „miasta-ogrodu”. Choć fundamentalne dzieło autorstwa angielskiego teoretyka i myśliciela Ebenezera Howarda pt. „Tomorrow: a Peaceful Path to Real Reform”, definiujące ten nowatorski pomysł urbanistyczny i społeczny, ukazało się drukiem w 1898 r. (poprawiona i bardziej znana jest wersja nosząca tytuł „Garden Cities of To-morrow” pochodząca z 1902 r.), to głoszone przez niego idee zyskały już od lat 70. XIX wieku wielu zwolenników.

Koncepcja „miasta-ogrodu” jako niezależnej jednostki terytorialnej, będącej satelitą wobec „miasta-centrum”, pozostawała w ścisłej zależności z sytuacją panującą w rozwiniętych metropoliach końca XIX wieku. Dynamiczny rozwój gubernialnej Warszawy również napotykał na naturalne przeszkody zarówno przestrzenne, jak i społeczne. Klasa zamożnych mieszkańców, mając dość ciasnoty i wszechobecnego zgiełku, z coraz większą zazdrością spoglądała na liczne podmiejskie osiedla budowane z myślą o bogatej klienteli w Europie Zachodniej. Świeże i zdrowe powietrze, piękna okolica i nieprzypadkowe sąsiedztwo powodowało wzrastające zainteresowanie bogatych inwestorów terenami położonymi wokół wielkich miast, nadającymi się do „kolonizacji”.

Ten modny trend doskonale rozumiał hr. Witold Skórzewski przystępując do parcelacji dóbr ziemskich Obory, by na terenie pokrytym sosnowymi lasami i nieużytkami urządzić wzorowe letnisko.

Opracowanie pierwszego planu parcelacyjnego Skórzewski polecił geometrze Kazimierzowi Madalińskiemu już w 1897 roku. Jego rygorystyczne zapisy i nakazy przewidywały przeznaczenie do sprzedaży 256 (lub 263) działek o powierzchni 10 tys. łokci kw. każda (około 3 300 m kw.) oraz zachowanie terenów ogólnodostępnych, przeznaczonych dla wszystkich mieszkańców i gości osady. Wśród nich znalazły się: pas lasu długi na ponad wiorstę, ciągnący się wzdłuż al. Sienkiewicza i bocznic kolejowej (dla której zarezerwowano 1 185 sążni kw.), wszystkie drogi kołowe oraz rzeki i zbiorniki wodne, dwa parki, restauracja, hotel, stacja kolejowa, elektrownia oraz wodociąg. Zabroniono budowy jakichkolwiek obiektów, których funkcja odbiegała od mieszkalnej lub pensjonatowej, dzięki czemu do dzisiaj osada zachowała zdecydowanie rezydencjonalny charakter. Główną osią kompozycyjną założenia stała się al. Sienkiewicza, przy której od strony Jeziorki wzniesiono stację kolejową, a na jej widokowym zamknięciu, od południa, powstała wieża ciśnienia wodociągu, czerpiącego wodę ze studni artezyjskiej. Równocześnie z wytyczaniem alei i prostopadłych do niej ulic rozpoczęto tworzenie angielskiego parku, którego autorem był Walerian Kronenberg.

W czerwcu 1897 roku zakończono budowę Rozjazdu Oborskiego i bocznic towarowej do cegielni w Oborach, na trasie Klarysew – Piaseczno, co wkrótce pozwoliło na uruchomienie bezpośredniego połączenia kolejowego z Warszawą. Tym samym letnisko włączone zostało do jej podmiejskiego układu komunikacyjnego, a to z kolei umożliwiło bezpośrednie podróżowanie na trasie pl. Unii Lubelskiej – Wilanów – Konstancin. W 1900 r. w Konstancinie pojawiła się elektryczność a pierwsza centrala telefoniczna, pozwalająca na bezpośrednie połączenie z Warszawą, rozpoczęła pracę dwa lata później. Wspomniany wyżej wodociąg wraz z siecią kanalizacyjną – dzieło znanej firmy Drzewiecki i Jeziorański Sp. Akc. – w roku 1917 obejmował swoim zasięgiem niemal całą centralną część Konstancina.

W 1900 r. hr. Skórzewski powołał Towarzystwo Akcyjne Ulepszonych Miejscowości Letniczych – organizację, której celem było prowadzenie dalszych działań deweloperskich. Statut spółki zatwierdzony został 11 lutego 1900 r.

W artykule, który ukazał się 8 maja 1900 roku w „Kurjerze Warszawskim”, autor podpisujący się W.K., stwierdził, że: „Założyciele Towarzystwa Ulepszonych Miejscowości Letniczych przy sprzedaży terenów poszczególnym nabywcom stawiają warunki, obliczone ku pożytkowi wspólnemu wszystkich przyszłych mieszkańców Konstancji. W tym celu każdy nabywca przyjmuje na siebie, między innymi, pewne zobowiązania. Mianowicie: przy zabudowaniu nabytej parceli plany zamierzonej budowli i oparkania muszą być uprzednio zatwierdzone przez zarząd Towarzystwa, wille ze wszystkich stron muszą mieć fasady, nie mogą być wyższe nad dwa piętra (oprócz parteru) i przynajmniej o 20 łokci w głąb muszą być oddalone od ulicy, a przynajmniej o 10 łokci od granicy terenów sąsiednich; na każdej parceli wzniesiony być może tylko jeden dom z zabudowaniami dodatkowymi, jak stajnia, wozownia, lodownia itp., nie wolno zaś parceli dzielić lub sprzedawać częściowo, z chwilą przeprowadzenia kanału przez ulicę, przy której wille się znajdują – właściciel powinien posesję swoją bezzwłocznie z nim połączyć; wreszcie na koszty utrzymania urządzeń użyteczności wspólnej, jak: kanalizacji, dróg, wodociągów, oświetlenia itp. każdy właściciel wille płacić będzie odpowiednią przypadającą nań kwotę 40 rubl. rocznie. Na takich warunkach i na takim gruncie założone, nowe Towarzystwo, rozporządzające odpowiednimi środkami, stworzyć może istotnie wzorowe letnisko podmiejskie dla zamożnej ludności Warszawy, którego potrzebę tak od dawna odczuwano”.

Takie były początki założenia urbanistycznego, które w niemal niezmienionej formie przetrwało do dnia dzisiejszego. Dzięki przemyślanej koncepcji, właściwemu przygotowaniu infrastruktury i konsekwencji w realizacji przyjętych założeń, nieruchomości, choć nie były tanie (działka kosztowała około 3 tys. rubli), szybko znajdowały nabywców (do końca 1900 roku kupiono 20 parceli), a intensywny ruch budowlany rozpoczął się już wkrótce po zakończeniu podziątu.

#### Skolimów

W tym miejscu należy wspomnieć o Skolimowie, który już w latach 70. XIX wieku był przedmiotem zainteresowania letników – najczęściej bogatych warszawskich przedsiębiorców. W roku 1897 geometra Ludomir Rubach, na zlecenie właścicieli terenów – rodziny Prekerów, która w 1876 roku nabyła skolimowskie dobra, dokonał podziątu, na zasadach analogicznych do tych, zastosowanych w graniczącym Konstancinie. Nie byłoby w tym nic nadzwyczajnego, gdyby nie fakt, że miało to miejsce kilka miesięcy przed akcją parcelacyjną Witolda hr. Skórzewskiego...

Wszystko wskazuje na to, że od początku XX wieku letniska dość zaciekle rywalizowały ze sobą. Pod rządami wójta Hermana Paulinka osada rozwijała się dynamicznie, a ruch budowlany przybierał na sile. Skolimowska oferta kulturalna i sportowa była bogata, a życie towarzyskie kwitło podobnie jak w Konstancinie. W roku 1917, staraniem lokalnych organizacji, niemieckie władze okupacyjne przyznały obu osadom status uzdrowisk, co wzmogło współzawodnictwo. Kluczową datą dla tożsamości Skolimowa i Konstancina stał się rok 1924 – o wydarzeniu, które połączyło dotychczasowych konkurentów mowa będzie bardziej szczegółowo poniżej.

#### Jeziorna i Mirków

Choć początki słynnej papierni sięgają 1730 roku, to czasy jej najbardziej dynamicznego rozwoju przypadają na okres od roku 1887 do początków XX wieku. Wówczas to, po przeniesieniu do Jeziorny „Mirkowskiej Fabryki Papieru” nastąpiła rozbudowa fabryki papieru oraz rozpoczęła się realizacja przyfabrycznego założenia urbanistycznego, nazwanego Mirków – jednego z niewielu w okolicach Warszawy, które w swojej pierwotnej formie dotrwało do naszych czasów. Pierwsze dwa budynki dla robotników, zlokalizowane przy głównej bramie zakładu, wzniesiono w latach 1894-95, kolejny w roku 1898 – wszystkie prawdopodobnie wg projektu Stefana Wąsowicza. Mniej więcej w tym samym czasie wybudowano piętrową szkołę powszechną dla dzieci robotników, z dużym holem i przestronnymi salami lekcyjnymi. W roku 1906 powstał kolejny obiekt użyteczności publicznej – na skraju osiedla wzniesiono budynek, wg projektu Stefana Szyllera, przeznaczony na ambulatorium, aptekę i izbę porodową oraz mieszkania dla pracowników służby zdrowia. W jego charakterystycznej, rozczłonkowanej bryle z wieloboczną wieżyczką i ceglana elewacją można doszukiwać się inspiracji romantyczną architekturą zamkową końca XIX wieku.

Na początku XX wieku powstały kolejne budynki mieszkalne – 5 robotniczych i 1 dla urzędników, a w latach 1908-09 zarząd fabryki sfinansował budowę Domu Ludowego (również wg projektu Stefana Szyllera). Około roku 1908 wzniesiono dwa wielopiętrowe budynki z elewacjami z nieotynkowanej cegły. Pierwszy z nich, zlokalizowany vis-a-vis fabrycznej bramy, przeznaczony został na mieszkania inżynierów i urzędników, drugi zaś – robotniczy – zbudowano w głębi osiedla. Oprócz przyfabrycznego osiedla warte wzmiankowania są jeszcze dwa obiekty leżące na terenie dzisiejszej Jeziorny: willa „Amelin” – dom własny rodziny Edwarda Natansona, współwłaściciela papierni – utrzymany w stylu angielskich rezydencji wiejskich, autorstwa Henryka Juliana Gaya (1901-03) oraz zachowawczo neogotycki kościół z wysoką wieżą, autorstwa Hugona Kudery (1905-07).

#### Lata 1898–1914

Pierwszy, najbardziej dynamiczny okres rozwoju letniska obserwować możemy w latach 1898–1914 – w tym czasie wzniesiono najwięcej willi i pensjonatów, reprezentujących różnorodne trendy i mody panujące w europejskiej i polskiej architekturze. Dzięki bogatym inwestorom i zatrudnianym przez nich wybitnym architektom powstała swoista mozaika stylów i rozwiązań, wpisana wszelako w sztywne ramy urbanistyczne. Konstancin, choć właściwie jednorodny społecznie, stał się niezwykle różnorodny architektonicznie. Ogromna w tym zasługa projektantów, m.in.: Jana Heuricha syna, Bronisława Czosnowskiego, Władysława Marconiego, Józefa Piusa Dziekońskiego, Mikołaja Tołwińskiego, Karola Kozłowskiego, Bronisława Brochwicza-Rogóyskiego, Józefa Czajkowskiego i budowniczych: Izidora Pianko, Biura Budowlano-Architektonicznego Władysława Czosnowskiego, Przedsiębiorstwa Budowlanego Braci Sikorskich...

W okresie tym, w architekturze letniska możemy wyodrębnić kilka najważniejszych nurtów, które warte są odnotowania i dokładniejszego opisu. Styl nazywany „szwajcarskim”, choć odległy geograficznie, jest dość licznie reprezentowany na terenie Konstancina. Wzór stanowił alpejski dom góralski – sprawiający wrażenie przysadzistego, z charakterystycznym, dużym, wysuniętym daleko poza obrys budynku dwuspadowym dachem, najczęściej z tarasem lub werandą, loggią lub balkonem. Konstrukcja wzbogacona była zwykle ozdobnymi, drewnianymi łukami i kratownicami oraz dekoracją opartą na motywach geometrycznych lub roślinnych. Budynki wznoszono w konstrukcji szachulcowej (często nazywanej mylnie „murem pruskim”), choć zdarzały się odstępstwa od tej reguły. Ciekawostką może stanowić fakt, że w czasach nam współczesnych architektura tego typu nazywana bywa nieświadomie „świdermajerem” – zawdzięczamy to Konstantemu Ildefonsowi Gałczyńskiemu, który w napisanym w 1949 roku wierszu „Wycieczka do Świdra” użył po raz pierwszy takiego określenia w odniesieniu do letniskowego charakteru zabudowy z przełomu XIX i XX wieku, zlokalizowanej wzdłuż dzisiejszej linii otwockiej. I choć istnieją pewne podobieństwa, mamy jednak do czynienia z odrębnymi kierunkami w projektowaniu architektury drewnianej tego okresu.

Konstanciński „styl szwajcarski” reprezentują, powstałe jako jedne z pierwszych, budowle użyteczności publicznej – nieistniejące już: café-restaurant „Casino” (1898-99) – wzorowane nieco na południowoniemieckich „kurhausach” i stacja wąskotorowej kolejki podjazdowej (1899) – obie przypisywane Józefowi Piusowi Dziekońskiemu. Jak wspomniano wcześniej, na przełomie wieków zrealizowano kilka prywatnych inwestycji, do których należą wille i pensjonaty: „Szwajcarka” (1899), „Maryla” (ok. 1900), „Leonówka” (po 1900), „Biała” (1903) – nieco później, wykorzystując elementy charakterystyczne dla stylu, wzniesiono wille: „Jezioranka” (przed 1914) i „Rusałka” (około 1910).

W tym miejscu należy wspomnieć o rodzimym „stylu zakopiańskim”, reprezentowanym w architekturze Konstancina znacznie mniej licznie. Zdefiniowany przez Stanisława Witkiewicza w serii artykułów publikowanych w „Kurierze Warszawskim” w 1891 roku, stał się dość popularny na terenie dzisiejszej Polski, mniej więcej do roku 1908. Założenia konstrukcyjne i układ przestrzenny budynków wywodziły się z elementów architektury góralskiej, którą Witkiewicz uznawał za rdzennie polską. Cechy stylowe, widoczne już w pierwszej realizacji – zakopiańskiej willi „Koliba” z 1893 roku – można odnaleźć w wysokich, kamiennych podmurówkach, ścianach budowanych z płazów układanych na zrąb, rytych drewnianych zdobieniach i wysokich, często rzeźbionych, dachach o dużym spadku, krytych gontem.

Być może rozwiązania szwajcarskie były bardziej praktyczne, być może architektura wywodząca się z „góralczyzny” nie przystawała do koncepcji luksusowego letniska – trudno to dzisiaj rozstrzygnąć. Tak czy inaczej na interesującym nas terenie możemy odnaleźć jedynie kilka przykładów budynków inspirowanych „stylem zakopiańskim”: spełniającą wszystkie wymogi stylu willę „Jutrzenka” (projekt autorstwa Władysława Jabłońskiego opublikowany został w numerze 10/1903 czasopisma „Architekt”), „Domek Zakopiański” oraz willę

„Mucha” (1903 lub 1912), która, choć murowana, wpisuje się w witkiewiczowski kanon.

Od początku istnienia letniska odnotować należy powstawanie obiektów, zaliczanych do niezwykle popularnego w tym okresie stylu. Mowa tu o eklektyzmie – bardzo szerokim pojęciu w architekturze drugiej połowy XIX i początku XX wieku, widocznym w świadomym, choć niekoniecznie uzasadnionym historycznie, kulturowo i przestrzennie, czerpaniu i zestawianiu form charakterystycznych dla różnych epok. Stąd biorą się „historyzujące” określenia wskazujące na przeważające stylowo i formalnie źródło inspiracji – neogotyck, neobarok czy też neoklasycyzm. W architekturze Konstancina odnaleźć możemy ogromną różnorodność odmian eklektyzmu – od budowli przypominających wznoszone w północnych Niemczech i Holandii: willa Edmunda Tomasz Tyborowskiego (początek XX wieku) i „Grażyna” (1903) – poprzez liczne nawiązania do renesansu i baroku, aż po tzw. „architekturę dworskową” będącą niczym innym, jak tylko nadwiślańską odmianą neoklasycyzmu, mocno osadzonego w ziemiańskiej tradycji.

Neogotycka w każdym calu jest zbudowana w 1899 roku, według projektu Edwarda Lilpopa (lub Bronisława Czosnowskiego) konstancińska wieża ciśnierni, prawdopodobnie w tym samym czasie powstała stylowa włoska „Helena”, a nieco później włosko-neogotycka „Moja” (1901), neorenesansowa willa „Pod Dębem” (1902, wieża przypuszczalnie w latach 1910-11) – podobnie datowany jest eklektyczny pensjonat „Biruta”. W kolejnych latach wzniesiono neoklasyczną willę „Natemi” (1905), w której niektórzy doszukują się stylu „empire” i „Drugiego Cesarstwa”, kolejną klasyczną willę włoską „Pallas Athenae” (1906), neorenesansowo-neobarokową willę „Wanda” (1906), inspirowany architekturą czasów Królestwa Kongresowego „Biały Dworek” (1910 lub 1912) oraz zastużoną dla historii miasta „Ukrainkę” (1914), noszącą cechy francuskiego baroku. Kościół parafialny, autorstwa Józefa Piusa Dziekońskiego, który pierwotnie stanąć miał w Strykowie, ale z bliżej nieznanym powodów zrealizowany został w Konstancinie w latach 1910-13, to z kolei przykład odświeżonej formuły neogotyckiej z elementami o charakterze „swojskim”, przez niektórych nazywanej „nadwiślańskim gotykiem”.

Wśród głównych nurtów eklektyzmu należy również dostrzec tzw. „wielostylowość”, która często dawała niezwykle efekty – jednym z najbardziej jej charakterystycznych odłamów jest tzw. „styl zamkowo-romantyczny”, dla którego wzorcem stał się zamek w bawarskim Neuschwanstein, wznoszony dla Ludwika II Bawarskiego w latach 1869-92. W Konstancinie do przedstawicieli tego gatunku zaliczyć możemy m.in.: kościół parafialny w Skolimowie (około 1905, rozbudowa 1933-36), wille: „Zagłobin” (1911), „Gryf” (1905-06) i „Zameczek” (około 1905), noszący cechy gotyckiego zamku angielskiego z elementami secesji i neorenesansu.

Jednak początek XX wieku przyniósł nowe, rewolucyjne idee, które w architekturze nie były wcześniej znane. Mowa tu o stylu, który w Polsce nazywany jest secesją – swoisty bunt przeciw eklektyzmowi, czerpiącemu bez ograniczeń z tradycji i jej zasobów. Choć secesja trwała krótko – w latach 1896–1915 – ornamentyka, miękkość form i niespotykane wcześniej zdobienia są do dzisiaj doskonale widoczne i rozpoznawalne w wielu obiektach architektonicznych.

Do grupy willi inspirowanych różnymi nurtami secesji zaliczyć możemy: „Ave” (przed 1904), „Józefinę” (początek XX wieku) oraz „Este” (1905 lub 1911), w których doszukamy się także elementów modernistycznych, obecnych w secesji niemieckiej, a także willę „Anna” (przed 1904), noszącą klasyczne cechy wiedeńskiego „Jugendstil”. Wyraźne wpływy dość mocno zmodernizowanej secesji dostrzec możemy także w willach i pensjonatach: „Odpoczynek” (1917 lub 1930), „Ustronie” (około 1910) i rekonstruowanych obecnie: „Wierzbówce” (1904 lub 1909) w konstrukcji szachulcowej noszącej pierwotnie cechy „angielskie” oraz „Witoldówce” (1910).

Wybuch I wojny światowej w dużym stopniu spowolnił, choć nie zatrzymał, na terenie Skolimowa-Konstancina ruch budowlanego. Pomimo toczących się w okolicach ciężkich walk osada była oazą spokoju i nie została dotknięta zniszczeniami wojennymi. Oprócz stałych mieszkańców, właścicieli willi i uciekinierów, w latach 1915-18 w wielu budynkach obu uzdrowisk kwaterowano żołnierzy niemieckich, którzy dochodzili do zdrowia po ranach odniesionych na froncie wschodnim.

#### Lata 1918–1939

Czasy II Rzeczypospolitej w architekturze Konstancina powinniśmy podzielić na dwa odrębne okresy. Pierwszy – od chwili odzyskania niepodległości w roku 1918 do połowy lat 20. – charakteryzował się powojennym spowolnieniem ruchu budowlanego, co z pewnością związane było z aktywnym uczestnictwem właścicieli wielu nieruchomości w pracach związanych z tworzeniem odrodzonej polskiej państwowości. Rozpoczęcie drugiego

zwiastowały dwa ważne wydarzenia, które w znaczący sposób wpłynęły na rozwój wszystkich okolicznych terenów, a co za tym idzie, zwiększyły liczbę realizowanych inwestycji.

Pierwsze z nich miało charakter urzędowy – na mocy rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych z 24 grudnia 1923 roku (DzU 1924 nr 004, poz. 35), począwszy od 1 stycznia 1924 roku Konstancin wraz ze Skolimowem stały się jedną gminą nazwaną Skolimów-Konstancin w powiecie warszawskim, która obejmowała swym zasięgiem letniska w: Chylicach, Królewskiej Górze, Konstancinie i Skolimowie.

Drugie wydarzenie, związane jest z wykorzystaniem dotychczasowych doświadczeń deweloperskich rodziny Potulickich – w roku 1926 dokonali kolejnego podziału dóbr oborskich. Tym razem parcelacja objęła tereny leżące na południe od Konstancina, zwane Królewską Górą lub, co ciekawe, Nowym Konstancinem – 286 parceli różnej wielkości wymierzył geometra Henryk Malanowski. Dzięki temu zwiększyła się podaż atrakcyjnych gruntów, a to z kolei przyczyniło się do znaczącego wzrostu liczby realizowanych inwestycji.

Spośród stylów, które dominowały w architekturze obiektów wznoszonych aż do wybuchu II wojny światowej, możemy dostrzec przede wszystkim przykłady budynków modernistycznych – willi podmiejskich, wśród których znaleźć możemy naprawdę luksusowe. Choć początkowo budziły niechęć i zdumienie, wkrótce stały się wyznacznikiem jakości i klasy nowoczesnej architektury rezydencjonalnej. Trudno traktować modernizm, zwany także stylem międzynarodowym – wraz ze skrajną odmianą zwaną funkcjonalizmem – jako jednolite zjawisko w architekturze, ale jego różnorodne odłamy są w Skolimowie-Konstancinie reprezentowane dość licznie. Nawiązania do corbusierowskiej idei „wolnego parteru”, „pudełkowate”, często przenikające się bryły, płaskie dachy, duże powierzchnie przeszklone, wreszcie zastosowanie nowoczesnych rozwiązań materiałowych – to najłatwiej dostrzegalne cechy charakterystyczne. Na interesującym nas terenie wzniesiono co najmniej kilkanaście wartościowych obiektów, powstałych w pracowniach wybitnych polskich architektów II Rzeczypospolitej. Do grupy tej zaliczyć możemy: Czesława Przybylskiego, Bohdana Pniewskiego, Edwarda Zachariasza Ebera, Helenę i Szymona Syrkusów, Lucjana Korngolda i Henryka Bluma, Marcina Weinfeldta, Jerzego Gelbarda i z pewnością wielu innych, o których brak jest bliższych informacji.

Najwcześniejsze wille noszące cechy modernistyczne powstały w jego wczesnej fazie, w drugim dziesięcioleciu XX-wieku – należą do nich: dom Lutostańskich (1913-14), „Świt” (1914), „Bliska” (Rapackich, 1914-16, rozbudowa przez Antoniego Dygata w 1930) oraz „Piaski” (1922, rozbudowa 1934). Jednak najwięcej obiektów wzniesiono na przełomie lat 20. i 30. – znajdziemy wśród nich: zburzone bezprawnie wille „Brzozy” (połowa lat 30.) i Leopolda Buczkowskiego (początek lat 30.), a z istniejących: Nowickich (1934), „Jasia” – dra medycyny Bernsteina 1(1934) oraz dom własny doktora medycyny Jana Nelkena (1933, ul. Uzdrowska 5). Modelowy przykład modernizmu stanowi willa adwokata Władysława Schattensteina, zwana „Allora” (1935), przy ul. Uzdrowskiej 7 na Królewskiej Górze – wspaniale utrzymana, w całości wpisuje się w wymogi „corbusierowskiego” kanonu. Cechy gatunku noszą także okazałe wille: „AS” (1927-28) i „Boża Wola” („Bożawola”, 1926 lub 1928), wzniesione na terenie centralnego Konstancina. Wartą odrębnego wzmiankowania jest „Tabita” – Dom Macierzysty dla Diakonów – zlokalizowany przy ul. Długiej 43 na terenie dzisiejszych Chylic. Autorzy projektu – Bohdan Lachert i Józef Szanajca – stworzyli nowoczesny, złożony z przenikających się prostopadkościanów, doskonale wpisany w okoliczny teren obiekt, który uznać można za podręcznikowy przykład funkcjonalizmu. Budowę pierwszego etapu zakończono w roku 1930, dwa lata później budynek podwyższono i dobudowano kaplicę, a w 1937 roku powstało skrzydło północne. Całość w niemal niezmięnionej formie możemy oglądać do dnia dzisiejszego.

Na Królewskiej Górze niestety nie znajdziemy już luksusowej podmiejskiej willi „Julisin”, którą w latach 1933-35 wzniesiono dla Gustawa Wertheima, według projektu Czesława Przybylskiego. Było to prawdopodobnie najbardziej okazałe konstancińskie założenie rezydencjonalne, składające się z budynku mieszkalnego i obiektów pomocniczych, starannie wypielęgnowanego parku i basenu, położone na działce, złożonej z 18 parceli o łącznej powierzchni około 14 hektarów. Całość charakteryzowała ponadczasowa prostota i elegancja, dbałość o detal i znakomite rzemiosło. Niestety, pod koniec września 2008 roku ten wybitny przykład architektury noszącej cechy modernistyczne został bezprawnie zburzony.

Koniec lat 20. i lata 30. XX wieku to oczywiście tryumf modernizmu. Nie można jednak nie zwrócić uwagi na budynki realizowane w tym okresie w duchu polskiego historyzmu – być może było to spóźnioną, lokalną reakcją na przejściowy odwrót od modernizmu, jaki widoczny był w architekturze polskiej w latach 1918-25. Do grupy tej zaliczyć możemy stylizowane „polskie dworki”: przypisywana Marianowi Lalewiczowi willa przy ul. Gąsiorowskiego 10 (1927) „Fraszka” (1928) i „Osada Nike” (1934). Równie wielu zwolenników miały rozwiązania

eklektyczne o innych inspiracjach i zapożyczeniach – należy w tym miejscu wymienić neobarokowe: „Zosieńkę” i „Uroczą” (1934), neoklasycystyczną „Zorzę” (1925) oraz „Sansoucci” (1929) i „Mon Repos” (około 1930); noszące cechy mocno przekształconego i zmodernizowanego baroku i klasycyzmu. Dwa ostatnie obiekty były najbardziej luksusowymi pensjonatami osady Skolimów-Konstancin, oferującymi letnikom wszystkie dostępne w tym czasie udogodnienia.

Należy również wspomnieć o dwóch obiektach użyteczności publicznej, które w jakimś stopniu również wpisują się w ciągle popularny, choć trzeba przyznać mocno „oswojony” eklektyzm.

Pierwszym z nich jest, położony przy ul. Pułaskiego 6 na terenie dzisiejszych Chylic, główny budynek Domu Artystów Weteranów Scen Polskich im. Wojciecha Bogusławskiego – wzniesiony według projektu Jerzego Mikulskiego (1925-27), nosi cechy zmodernizowanych form neorenesansowych i neogotyckich. Pod koniec lat 80. XX wieku założenie zostało powiększone o pawilony mieszczące pokoje dla pensjonariuszy – typowe „pudełka”, które paradoksalnie podkreśliły urodę eklektyczno-modernistycznego budynku.

Aby opisać pokrótce drugi interesujący nas obiekt, musimy przenieść się do Klarysewa, na ulicę Słoneczną 12B. W roku 1925, na terenach położonych na skarpie wiślanej otwarto okazały budynek Gimnazjum Metodystów, który swoją architektoniczną formą, funkcjonalnością i wyposażeniem mógł stanowić wzór dla wszystkich ówczesnych obiektów oświaty. Szkoła, wzniesiona wg projektu Tadeusza Zielińskiego, nosi cechy narodowego historyzmu – jej architektura jest kompilacją zmodernizowanych form neobarokowych i neorenesansowych.

Skoro mowa o Klarysewie, to jeszcze słowo o dawnej stacji Kolejki Wilanowskiej (grójeckiej), przy ul. Warszawskiej 64. Budynek powstał w roku 1926 wg projektu Konstantego Sylwina Jakimowicza, który w latach 20. XX wieku opracował modułowy system kształtowania bryły tego typu obiektów i wznosił kilka dworców w stylu zmodernizowanego stylu dworkowego. Do grupy tej należą również stacje kolejki wąskotorowej w Wilanowie i Piasecznie oraz, być może, niewielki obiekt w Skolimowie.

W czasie II wojny światowej wille i pensjonaty leżące na terenie Skolimowa-Konstancina nie odniosły poważniejszych uszkodzeń. Stały się miejscem schronienia dla wielu uciekinierów z Warszawy i całej Polski, a także miejscem pobytu dla wielu zwykłych żołnierzy i wyższych rangą funkcjonariuszy niemieckich, w tym gubernatora Ludwika Fiszera, który zamieszkał w willi Gustawa Wertheima na Królewskiej Górze. Historia świetności letniska skończyła się 4 maja 1944 roku, kiedy to wycofujące się wojska niemieckie nakazały wysiedlenie wszystkich mieszkańców...

#### Lata 1945 - 1989

Powojenne dzieje Skolimowa-Konstancina, w tym również jego architektury, ściśle związane są z kolejnymi decyzjami politycznymi i administracyjnymi. Pod koniec 1948 roku prof. Adam Gruca w kilku opuszczonych i wkrótce upaństwowionych willach i pensjonatach stworzył załączek przyszłego Stocera. 1 lipca 1952 roku osada uzyskała prawa miejskie, w roku 1967 powołano samodzielną jednostkę Przedsiębiorstwo Państwowe „Uzdrowisko Konstancin”, a rok później, jak wspomniano na wstępie, po uzasadnionym ideologicznie połączeniu utworzono miasto Konstancin-Jeziorna. W roku 1978 uzdrowisko urosło do rangi „stołecznego”, a w lipcu 1979 r., po blisko 16 latach badań i prób, w parku Zdrojowym otwarto tężnię solankową z zespołem rozpylaczy – jeden z symboli współczesnego Konstancina.

W tym czasie wysokiej klasy wille i pensjonaty popadały w ruinę – wiele z nich na terenie Konstancina, Skolimowa i Chylic odebrano w niejasnych okolicznościach właścicielom i objęto kwaterunkiem. Jeszcze gorszy los spotkał nieruchomości na Królewskiej Górze – dzielnica została przeznaczona dla partyjnych towarzyszy, ogrodzona i pilnie strzeżona przez wojska Korpusu Bezpieczeństwa Wewnętrznego aż do 1957 roku. Warto przypomnieć, że w latach 1948-56 wspomniana już willa Gustawa Wertheima była rezydencją prezydenta Bolesława Bieruta.

Bezmyślne działania prowadzone w latach powojennych szczególnie mocno przetrzebiły architekturę modernistyczną – w socjalistycznej ideologii PRL-u nie mogło być dla niej miejsca ze względów politycznych. Paradoksalnie, lokalna odmiana „stylu międzynarodowego” powróciła do Konstancina w zupełnie zmienionej i wykoślawionej formie. Inwestycje realizowane w latach 60. i 70. – placówki oświaty, służby zdrowia, budynki

zaplecza, obiekty handlowe i pawilony nie wyróżniały się niczym szczególnym, spośród wielu powstających w tym czasie na terenie całego kraju. Był to raczej swoisty „styl ogólnopolski” obecny w architekturze obiektów użyteczności publicznej, niezważający na kontekst i układ przestrzenny sąsiadującej zabudowy, realizowany bez żadnych ograniczeń i skrupułów. Na domiar złego władza ludowa postanowiła wbić klin w burżuazyjne podmiejskie lotnisko. Na terenie parku Grapa, pomiędzy ulicami Wilanowską i Sobieskiego w latach 1958-63 powstało 13 wielorodzinnych bloków mieszkaniowych – 6 dla pracowników Warszawskich Zakładów Papierniczych (wówczas jeszcze w Jeziornie) oraz 7 objętych kwaterunkiem, pozostających w gestii Miejskiej Rady Narodowej Skolimów-Konstancin. Trudno jest mówić o architekturze tego zespołu – to typowe „gomułkowskie” budownictwo wielorodzinne. W kolejnych latach wzniesiono w tym rejonie jeszcze kilka bloków mieszkalnych, co ostatecznie doprowadziło do całkowitego zniszczenia założenia parkowego Grapa.

Po 1989 roku

Przemiany ustrojowe zachodzące w Polsce po 1989 r. wywarły w pewnym stopniu wpływ na architekturę Konstancina-Jeziorny. Począwszy od roku 1990 dostrzec możemy niespotykane w okresie powojennym zainteresowanie podwarszawskim lotniskiem. Wiele nieruchomości trafiło w ręce osób, dla których posiadanie willi w Konstancinie stało się synonimem luksusu i prestiżu – nie bez powodu w odniesieniu do tego miejsca zaczęto używać terminu „polskie Beverly Hills”. Niektóre zabytkowe wille i pensjonaty odbudowano lub zrekonstruowano, z dużą pieczołowitością i dbałością o historyczną przeszłość, przywracając im dawne piękno. Do tej grupy zaliczyć możemy wille: „Pallas Athenae”, „Zagłobin”, „Odpoczynek”, „Allora”, „Este” i willę Nowickich. Wydaje się, że mniej udane, zbyt ingerujące w pierwotny układ budynku, są rekonstrukcje willi „Ustronie” i „Elie” oraz dawnego pensjonatu „Jasia”.

Bardziej szczegółowo należy również opisać obiekt położony na terenie Jeziorny Oborskiej, tuż przy dawnej granicy z Konstancinem. Mowa tu o centrum handlowo-usługowo-kulturalnym Stara Papiernia, zlokalizowanym w budynkach górnej papierni (szmaciarni), której projekt, w latach 30. lub 40. XIX wiek opracował Jan Jakub Gay. W listopadzie 1984 roku na terenie szmaciarni wybuchł pożar, niszcząc konstrukcję dachową i wnętrza budynków. W październiku 2000 roku nieruchomość stała się własnością Jana Wejcherta i dzięki projektowi rewaloryzacji, adaptacji i rozbudowy, autorstwa Andrzeja Bulandy i Włodzimierza Muchy, Konstancin otrzymał obiekt na miarę „modnego podwarszawskiego latowiska”. Otwarcie centrum nastąpiło 23 listopada 2002 roku. Przykład tej inwestycji był wielokrotnie stawiany za wzór modelowego i godnego naśladownictwa procesu rewitalizacji zabytkowego obiektu pofabrycznego.

Warto również wspomnieć o osiedlu „Empire”, autorstwa Marka Skrzyńskiego, zlokalizowanym przy al. Wojska Polskiego, pomiędzy Starą Papiernią, a mirkowską fabryką. Było to jedno z pierwszych, zakrojonych na większą skalę działań deweloperskich, z początków lat 90. Architektura zespołu budziła wiele kontrowersji – kilkanaście historyzujących willi wzniesiono na niewielkim terenie, co uniemożliwia ich właściwą ekspozycję i sprawia wrażenie ciasnoty, w żaden sposób nieprzystającej do przestrzennych parceli Konstancina i Skolimowa.

Historia zatacza koło – architektura dzisiejszego Konstancina to znów mieszanina różnych stylów, inspiracji i odniesień. Pośród wielu odrestaurowanych, obiektów o wartości zabytkowej, pojawiło się w ostatnich latach wiele nowych willi i rezydencji. Dobrze, jeśli wyznacznikiem jakości są przemyślane interpretacje eklektyczne lub nawrót do powściągliwej architektury modernistycznej, dobrze współgrającej z leśnym krajobrazem uzdrowiska. Wśród autorów najciekawszych projektów znaleźć możemy: Andrzeja Grzybowskiego – jednego z głównych przedstawicieli „polskiego historyzmu współczesnego”, Annę Rostkowską, spółki: Wyszynski – Hermanowicz – Majewski i Szaroszyk – Rycerski, pracownię Stefana Kuryłowicza i biuro JEMS.

Niestety, duża część obecnych właścicieli nieruchomości wybrała drogę nazywaną czasem „stylem konstancińskim”. Bywa, że jest to zwykłe zaniechanie, gorzej jeśli mamy do czynienia z bezmyślnym likwidowaniem zabytkowej tkanki, często za cichym przyzwoleniem władz konserwatorskich tylko po to, aby na jej miejscu wzniesić monstrualne i bezstylowe budynki mieszkalne, które w żaden sposób nie wpisują się w historyczny kontekst uzdrowiska. Właśnie tak z krajobrazu Konstancina zniknęły wille: „Brzozy”, Leopolda Buczkowskiego, „Julisin”, „Wesoła”, a wille: „Jagiellonka”, „Piaski”, „Zorza”, „Ada” i „Zbyszek” dzieli już tylko krok od zagłady.

Pomimo wielu niesprzyjających wydarzeń i niekorzystnych decyzji architektura Konstancina nadal pozostaje interesującą mieszaniną różnorodnych stylów, o którą należy dbać i szanować jej dziedzictwo. Genialny w swej

proście pomysł urbanistyczny nic nie stracił na jakości i należy mieć nadzieję, że lokalna społeczność znajdzie siłę, aby nie zaprzepaścić dokonań naszych przodków – pomysłodawców, geodetów, architektów, budowniczych, konstruktorów, ogrodników... i dawnych właścicieli.