

TC-OR-5537-39

Zespół Gospodarstw Pomocniczych Politechniki Krakowskiej
Pracownia Katedry Planowania Krajobrazu
i Terenów Zielonych . - .

Z A Ł O Ż E N I A P R O J E K T O W E
R E K O N S T R U K C J I O G R O D U
K R O L I K A R N I A
I
Z A G O S P O D A R O W A N I A P A R K U
P U Ł A W S K A - S K A R P A

1 9 6 3

Opracował prof. dr Gerard Ciołek 1963.

Założenia niniejsze opierają się o "Ramowe zasady sporządzania założeń dla inwestycji" zgodnie z Zarządzeniem nr. 15. Prezesa Komitetu dla Spraw Urbanistyki i Architektury z dn. 11. VII. 1957 r.

Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest zespół ogrodowy, składający się z zabytkowego ogrodu pałacowego Królikarnia oraz przylegających do niego od północy terenów Ksawerowa, położonych w Warszawie przy ulicy Pałaskiej, skarpy i terenów podskarpowych, ograniczonych od wschodu Alicą Piaseczyńską.

Uzasadnienie potrzeby inwestycji.

Głównym motywem w uzasadnieniu potrzeby inwestycji jest od wielu lat aktualny problem rekonstrukcji zabytkowego ogrodu, stanowiącego oprawę jednego z najcenniejszych pomników architektury epoki Oświecenia, pałacu w typie palladiańskiej villa rotonda, dzieła architekta Dominika Merliniego, wzniesionego w latach 1778 - 1782. Pałac ten oraz towarzyszące mu budowle romantycznej ruiny, mieszczące w sobie dawne kuchnie, w formie grobowca Cecylii Metelli (capo di bove), oficyny, portierni, tarasu i grotty, mostu nad wąwozem, zniszczone podczas wojny są obecnie w odbudowie wg. projektu architekta Jana Biedkowskiego.

Zdewastowany ogród, ulegający od czasu wojny dalszemu niszczeniu i dziczeniu, wyróżnia się pięknnością położenia, ukształtowaniem terenu oraz rozległymi widokami. Zaskuguje on na pełną odbudowę w jego dawnej postaci zarówno ze względów historyczno-artystycznych, jak też i z uwagi na jego społeczną rolę w ogólnym systemie terenów zielonych Mokotowa. Łączy się on bezpośrednio z przylegającymi do niego wolnymi od zabudowy terenami dawnych ogrodów i sadów Ksawerowa, z malowniczą skarpą oraz z obszarami podskarpowymi, posiadającymi dwa zapuszczone stawki oraz możliwość utworzenia większego zwierciadła wody w lokalnej niecce. W kierunku zachodnim zespół ten wiąże się z pasmem zieleni, biegnącej

w stronę Służewca, w kierunku północnym wchodzi w układ zieleni osiedla Puławska - Skarpa i w tereny sportowe "Warszawianki", od wschodu sąsiaduje z terenami ogródków działkowych, a na południe, pod skarpą posiada powiązanie z terenem skoczni narciarskiej.

Opis inwestycji, określenie programu i usług.

Całość założenia, jak nadmieniono, składa się z obszaru zabytkowego, zajmującego południową część lokalizacji, pasem o kształcie zbliżonym do prostokąta, o wymiarach ok. 460 x 200 m, oraz z obszaru, będącego dawniej ogrodem gospodarczym przy parku Królikarni, a potem wchodzącym w skład kolonii willowej zw. Ksawerów. Nieregularny kształt tego obszaru między ulicą Puławską i Piaseczyńską, składa się terenów na górnym tarasie, tworzących figurę zbliżoną do litery L o powierzchni ok. 5,3 ha oraz skarpy i podskarpy o figurze zbliżonej do trapezu o wymiarach ok. 350 x 200 m i powierzchni ok. 7,0 ha. Łączna zatem powierzchnia obu części założenia wynosi około 21,5 ha.

Całość położona jest na dwóch poziomach, rozdzielonych skarpą wysokości ok. 15 m. W swej części północnej skarpa posiada przebieg południkowy, wyrównany, lecz od granicy ogrodu Królikarni tworzy głębokie wcięcie w kierunku zachodnim, w postaci wąwozu, obiegającego owalem platformę, na której wschodniej krawędzi wznosi się pałac i wracając w części południowej do swego pierwotnego kierunku. Krawężnik Oba ramiona tego wąwozu, naturalnego pochodzenia, zostały w części zachodniej połączone przekopem, nad którym przerzucony jest most murewany, łączący ul. Puławska z pałacem. Wschodni stok wzgórza pałacowego tworzy półkolistą starasowaną skarpę, której góra zajęta jest przez półkolisty murewany taras z grotą i z dwoma biegami szeregach wachlarzowych schodów. Opodal pałacu, na północnej krawędzi wzgórza wznosi się budynek kuchni, w kształcie rotundy, utrzymanej w architekturze romantycznej ruiny. U zachodnich narożników ogrodu Królikarni mieszczą się budynki oficyny i portierni z bramą. Wzdłuż granicy południowej i pół-

nocnej zachowały się fragmenty murowanego ogrodzenia, o motywach ostrożukowych wnek, wzdłuż ulicy Puławskiej pozostało parę filarów murowanych, podtrzymujących sztachety drewnianego ogrodzenia. Na terenie Ksawerowa istnieją trzy budynki mieszkalne, w formie romantyzujących willi, 2-kondygnacyjne, w bardzo złym stanie technicznym, które jednak po przebudowie lub ~~raz~~ odbudowie należałoby utrzymać z przeznaczeniem na pawilony ogrodowe, kawiarnię, czytelnię lub klub młodzieżowy itp.

i krzewów

Skupiny wysokiego drzewostanu/zachowały się w części południowej obszaru, na stokach wąwozu i na platformie między pałacem a ul. Puławską, oraz w rejonie willi Ksawerowa wzdłuż skarpy, a ponadto istnieją kilkadziesiąt drzew owocowych na górnym tarasie. Od strony wschodniej, wzdłuż skarpy i tarasu dolnego teren jest całkowicie pozabawiony drzewostanu, a ponadto zanieczyszczony zwalą gruzu, stawki są zabagnione i częściowo zagruzowane po przegach.

Sieć dróg istniejących ogranicza się do wyraźnie zarysowanego podjazdu do pałacu, śladów dróg po dnie wąwozów i licznych dzikich przejść po stokach skarp, spowodowanych tranzytowym ruchem pieszym między ul. Puławską a ul. Idzikowskiego. W północnej części obszaru zachowały się ślady skośnej alei od ul. Puławskiej do skarpy, po za projektowaną szkołą i przedszkolem.

Projekt rekonstrukcji zabytkowych wartości założenia oraz koncepcji zagospodarowania parkowego części północnej zmierza do stworzenia w tej dzielnicy miasta publicznych terenów zielonych o wielorakich funkcjach: wypoczynkowych, kulturalnych i w ograniczonym zakresie sportowych. Funkcja wypoczynku na dość rozległym obszarze założenia, obfitującego w znaczne skupiny drzew i krzewów, rozległe polany, dalekie i piękne widoki oraz płaszczyzny wodne, zwłaszcza w partiach centralnych i wschodnich, oddalonych od zgiełku ul. Puławskiej, nie wymaga dalszych uzasadnień. Funkcje kulturalne, poza rekonstrukcją

układu historycznego, reprezentującego jedną z bardziej interesujących rozwiązań ogrodowych przełomu XVIII i XIX w. opiera się na zamierzonej na terenie Królikarni ekspozycji rzeźb Ksawerego Dunikowskiego. Ponadto dalsze elementy programu kulturalnego znalazłyby miejsce w budynkach Ksawerowa, adaptowanych dla tego celu. Dla funkcji sportowych przewidziane jest przeznaczenie północnej części skarpy, jako terenów narciarskich oraz sadzawek jako ślizgawki, a latem dla sportu wioślarskiego.

W koncepcji kompozycyjnej założenia zaważyły zarówno elementy stanu istniejącego, terenowe, roślinne i architektoniczne, jak również wytyczne urbanistyczne, wynikające z zatwierdzonego projektu zabudowy osiedla mieszkaniowego Puławska-Skarpa, przewidującego wzniesienie kilku punktów o 13 kondygnacjach, rozmieszczonych w bogato pomyślanej zieleni osiedlowej, przedszkola i szkoły z odpowiednimi terenami ogrodowymi oraz idący wzdłuż skarpy ciąg komunikacyjny, w formie wielopasowej alei, łączący omawiany teren z stadionem Warszawianki. Ideą przewodnią omawianej koncepcji projektowej jest związanie powyższych elementów istniejących i projektowanych w organiczną całość, z zagubieniem granic poszczególnych rodzajów użytkowników w masach wysokiej zieleni, z układem sieci komunikacji wewnętrznej, łatwo udostępniającej każdy rejon zarówno z ciągu ul. Puławskiej, jak od stadionu oraz od osiedla przy ul. Idzikowskiego. W tym celu przewiduje się na północnej części górnego tarasu szereg arterii o układzie przekątniowym, łączących szereg wejść od ul. Puławskiej, ciągi piesze osiedla mieszkaniowego oraz ciąg od stadionu wewnątrz ogrodu, a w szczególności z pasmem promenadowym wzdłuż krawędzi skarpy i cyplem widokowym u wlotu północnego wjazdu Królikarni, dającego perspektywę na zespół pałacowy, stawy i dalsze tereny zielone tarasu dolnego ku wschodowi. Drogi na skarpie i u jej podnóża mają charakter przejść do drugiego ważnego ciągu nad wodami. Układ dróg na obszarze ogrodu zabytkowego stanowi rekonstrukcję sieci historycznej, z pewnymi uzupełnieniami, jakie wynika-

ją z konieczności połączenia jej z siecią dróg części północnej. Dla pieszych przejść tranzytowych między górnym i dolnym Mokotowem przewiduje się szereg przejść poprzecznych i przekątniowych, w tym dwa przejścia wzdłuż stoków wąwozów i ich dnem.

Dla ekspozycji rzeźb Dunikowskiego pod otwartym niebem przeznaczają się "wyspowa" część ogrodu Królikarni, między wąwozami, ze stokiem ku wodzie, którą ze względów na muzealny charakter zbiorów proponuje się ogrodzić poniżej górnej krawędzi stoku, dając szereg przejść otwartych w godzinach dziennych i zamykanych na noc. Również oficyna mieszkalna przy ul. Puławskiej powinna być wyłączona od ruchu publicznego, wraz z małym ogródkiem ozdobnym, przylegającym do niej od północy. Pozostały obszar ogrodu przewiduje się jako otwarty i powszechnie dostępny, z fragmentami ogrodzeń historycznych, pozostawionych jako elementy architektury ogrodowej.

Lokalizacja ogólna obiektu i jej uzasadnienie.

Lokalizacja ogólna uzasadniona jest przez fakt istnienia zabytkowego zespołu pałacowo-ogrodowego, oraz fakt istnienia na północ od niego obszaru ogrodowego, wolnego od zabudowy i przewidywanego w szeregu wariantowych rozwiązań Biura Urbanistycznego Warszawy oraz pracowni urbanistycznych terenowych jako tereny zielone dzielnicy Mokotów. Zgodnie z wydaną lokalizacją szczegółową na cele ekspozycyjno-muzealne, wyznaczona została ^{linia} granica ogrodzenia części centralnej Królikarni.

Ustalenie terminu lub etapów uruchomienia inwestycji.

Rozpoczęcie realizacji rekonstrukcji ogrodu oraz budowy parku na tym terenie północnym około 1965 r. a czas realizacji przewidywany jest na 3 lata.

Określenie orientacyjnej wielkości inwestycji i jej kosztu.

Orientacyjna wielkość terenu, objętego zamierzoną inwestycją wynosi około 21,5 ha, w tym ok. 8,5 ha ogrodu zabytkowego przy pałacu. Granica

XXXXXXXXXXXX

obszaru zainwestowania stanowią od północy tereny szkoły i przedszkola, osiedla oraz ogrodu jordanowskiego na skarpie, od wschodu - ulica Piaseczyńska, od południa ulica Idzikowskiego oraz osiedle willowe przy ulicy Zawrat, od zachodu - ulica Puławska.

Orientacyjne zestawienie kosztów inwestycji. (bez robót budowlanych)

wyszczególnienie	jedn.	ilość	cena	tys. zł
1. pomiar syt. wysok 1:500	ha	22	5000	110. -
2. dokumentacja projektowa	ha	22	-	90. -
3. ogrodzenie nowe	mb	560	250	140. -
4. ogrodzenie istn. remont	mb ₃	150	200	30. -
5. roboty ziemne (wykopy i nasypy)	m ₃	35000	50	1750. -
6. bagrowanie sadzawek	m ₃	8000	60	480. -
7. umocnienie brzegów	mb ₂	1350	30	405. -
8. roboty drogowe	m ₂	28000	25	700. -
9. place płytowane	m ₃	3100	100	310. -
10. basen przed oficyną (beton.)	m ₃	60	960	57. -
11. mosty między sadzawkami 2 szt	m ₃	300	1320	396. -
12. most nad wąwozem (remont)	szt	1	50000	50. -
13. melioracja gleby i trawniki	m ²	90000	10	900. -
14. sadzenie drzew piennych	szt	1000	140	140. -
15. sadzenie krzewów	szt	5000	80	400. -
16. karczowanie pni	szt	50	127	6. -
18. kwietniki bylinowe	m ²	6000	1	6. -
19. oświetlenie elektryczne	szt	70	10000	700. -
20. sieć polewaczkowa	szt.	12	6000	72. -
razem				6.742. -
rezerva 20%				1.348. -
Łącznie				<u>8.090. -</u>

wskaźnik na 1 ha = 36.700 zł.

Dane geologiczno-hydrologiczne terenu.

Dla omawianego terenu brak jest badań geologiczno-hydrologicznych, lecz w stosunku do występującej tu problematyki terenów zielonych nie stanowi to istotnego mankamentu. Postuluje się natomiast wykonanie ekspertyzy hydrologicznej w związku z projektowanymi zbiornikami wodnymi i ich zasileniem.

Określenie orientacyjnej wielkości potrzebnego terenu.

W granicach zainwestowania mieści się około 22,0 ha, w tym ok. 8,5 ha ogrodu szabytkowego Królikarni, który dzieli się na obszar użytkowania muzealnego, ogrodzonego, ok. 2, 7 ha i teren użytkowania mieszka-

Dane dotyczące efektywności inwestycji.

Efektywność dzielnicowego parku w zakresie zdrowotności, kultury i oddziaływania społecznego zasadza się na powszechnie przyjętych normach, nie wymagających bliższych uzasadnień. Waler efektywności omawianego założenia podnosi jego dodatkowa treść ekspozycyjna rzeźb Durkowskiego oraz artystyczne warbości zespołu architektoniczno-ogrodowego Królikarni.

Ilość stadiów dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

Dla projektu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się dokumentację dwustadialną: projekt wstępny oraz projekt techniczno-roboczy, dla którego należy dokonać szczegółowego zdjęcia sytuacyjno-wysokościowego w skali 1:500, zgodnie ze wskazaniami autorskimi odnośnie problematyki pomiaru i sposobu jego graficznego przedstawienia.


/-/ prof. dr Gerard Ciołek