



MAZOWIECKI
WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR
ZABYTEKÓW



Warszawa, 28 kwietnia 2010

WD. 4164 - 101/1/08

DECYZJA NR 332/2010

w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków

Na podstawie przepisów art. 89 pkt. 2, art. 91 ust. 4 pkt. 3 i 4, art. 9 ust. 1 i 2, art. 94 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r. Nr 162, poz. 1568 - z póź. zm.) w trybie art. 10 w związku z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 - z póź. zm.), w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu

**Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie
orzeka:**

Wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego układ urbanistyczny OSIEDLA „STARY KOMORÓW” (XIX/XX w.) położonego w Komorowie (gmina Michałowice, pow. pruszkowski)

Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik graficzny, na którym oznaczono kolorem zielonym granice obszaru ochrony konserwatorskiej oraz, kolorem czerwonym, zabytkowe budynki współtworzące zabytkowe założenia.

Uzasadnienie

Decyzją z dnia 16 października 2008 roku Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) wpisał do rejestru zabytków nieruchomości „historyczny układ urbanistyczny i zespół budowlany Miasta – Ogródu Komorów, położony w gminie Michałowice, w powiecie pruszkowskim, utworzony przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę”. Wymienione komponenty założenia wskazano, w oparciu o art. 3 pkt. 1 oraz art. 3 pkt. 12 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku (definicja legalna zabytku oraz układu urbanistycznego). Przedmiot i zakres ochrony konserwatorskiej uszczegółowiono na załączniku graficznym, będącym integralną częścią decyzji.

W wyniku odwołania stron: Państwa Bożeny i Wojciecha Różalskich, Rozalii i Artura Kalety, Barbary i Marka Czaplickich, Pani Hanny Brzeskiej –Kalczuk oraz Starosty Powiatu Pruszkowskiego Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego (MK i DN) w dniu 6 sierpnia 2009 r. uchylił w całości decyzję MWKZ i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. W uzasadnieniu swojej decyzji MK i DN wskazał na uchybienia decyzji MWKZ polegające na naruszeniu dyspozycji art. 7 Kodeksu postępowania administracyjnego. MK i DN podniósł, iż przedmiot ochrony konserwatorskiej wskazany w sentencji zaskarżonej decyzji nie odpowiada historycznym granicom miasta – ogród Komorów, stanowiąc w istocie obszar znacznie rozleglejszy i obejmujący swym zasięgiem - poza ww. - również osiedla: „Strzecha Polska”, tzw. „Stary Komorów” oraz osiedle „Domeczek”. MK i DN pouczył także o wadliwym, niejasnym w jego ocenie, określeniu zakresu ochrony poprzez wyszczególnienie zabytkowych obiektów budowlanych położonych na terenie historycznego obszaru, gdyż adnotacja taka różnicuje w niejasny sposób stopień ochrony (zakładany „rozdźwięk” między wpisem indywidualnym budowli a wpisem zespołowym). MWKZ jest zmuszony w tym miejscu zaznaczyć, iż jest

dla niego niezrozumiałym przypisanie przez MK i DN zabytkowego charakteru budynków szkoły i hali sportowej, obiektów współczesnych toteż nie wskazanych do ochrony konserwatorskiej, tak w treści jak i w opracowaniu graficznym uchylonej decyzji.

Mając na uwadze wskazania organu II instancji MWKZ w dniu 23 grudnia 2009 roku zawiadomił o zmianie zakresu postępowania administracyjnego (rozpoczętego w dniu 2 września 2008 r.) poprzez jednoznaczne wyróżnienie trzech komplementarnych układów urbanistycznych oznaczonych cyframi rzymskimi: I – „Stary Komorów” (XIX/XX w.), II – Osiedle „Strzecha Polska” (po 1923), III – „Miasto Ogród –Komorów” (po 1928). Niniejszym postępowaniem objęte zostały również zabytkowe aleje w całym swym przebiegu tj. wzdłuż ulic – Brzozowej, Marii Dąbrowskiej, Alei Starych Lip, Alei Kasztanowej, 3go Maja oraz Wiejskiej. Jednocześnie, w oparciu o północną oraz płn. – wschodnią granicę miejscowości Komorów oraz wschodnią granicę (w części) Wsi Komorów, określono strefę otoczenia (definiowaną w oparciu o art. 3 pkt. 15 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

MWKZ przeprowadził postępowanie dowodowe w celu udokumentowania wartości naukowych, historycznych i artystycznych, stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Podstawą tego rozpoznania jest opracowana przez mgr Bożenę Kopaczewską – Winiarek *Wojewódzka Ewidencja zabytków nieruchomości dla gminy Michałowice*, Warszawa 2007 (sygn: N/Woj. 341, w: Archiwum WUOZ w Warszawie). Organ oparł się także na publikacjach naukowych (w tym *Idea miasta ogrodu, a tereny zieleni Warszawy*, Warszawa 2002) oraz archiwalnych planach parcelacyjnych i mapach topograficznych.

Tradycje letniskowe istnieją w Komorowie od przełomu XIX i XX wieku, gdyż wówczas właściciele majątku Komorów wybudowali 6 domów letniskowych wzdłuż drogi prowadzącej do Helenowa, zwanej wtedy Szosą Komorowską. Osiedle komorowskie zaczęło się rozbudowywać w lasu sosnowym od strony Helenowa to jest na tzw. „Starym Komorowie” (obecnie teren ograniczony Kolejką EKD i ul. Kolejową, Brzozową i Komorowską, zawierający 11 budynków o charakterze zabytkowym). Historia rozwoju miasta ogrodu w tym rejonie, realizowana głównie w oparciu o idee głoszone przez Ebenezera Howarda, związana jest z działalnością Stowarzyszenia Spółdzielczego Budowlano – Mieszkaniowego „Strzecha Polska” (od 1923r.) oraz Spółdzielni Mieszkaniowej pracowników Banku Rolnego (Osiedle Miasto-Ogród Komorów), a uzupełniona w latach 50 XX w. przez powstanie osiedla „Domeczek”.

W 1923 roku z gruntów folwarku Komorów został wydzielony teren o powierzchni około 16 ha (ograniczony między ulicami Brzozową, Komorowską, Żwirową i Ceglana) i odsprzedany został nauczycielskiemu Stowarzyszeniu „Strzecha Polska” (Osiedle Strzecha Polska wpisane do rejestru zabytków decyzją MWKZ Nr /2010 z dnia 28 kwietnia 2010), który został podzielony w myśl zasady: wąskie uliczki i duże działki. W tym rejonie zachowały się 24 zabytkowe obiekty, tworzące pierwotną tkankę zabudowy (osiedle Strzecha Polska wpisane do rejestru zabytków decyzją MWKZ Nr 333/2010 z dnia 28 kwietnia 2010).

Powstanie miasta – ogrodu w Komorowie jest związane z uruchomieniem w 1927 roku Elektrycznej Kolejki Dojazdowej Warszawa – Grodzisk, co stanowiło impuls do parcelacji pod zabudowę mieszkaniową ziem położonych w miejscowościach wzdłuż trasy. Miasto - ogród Komorów, położone wówczas w granicach powiatu błońskiego w gminie Helenów, powstało z inicjatywy właściciela majątku Komorowskiego, Józefa Markowicza, na obszarze położonym na południe od torów kolejki EKD, ograniczonym ulicami: Aleją Marii Dąbrowskiej, Aleją Starych Lip, Norwida, Okrężną, Granicką, Nowowiejską, Harcerską i Matejki. Plan parcelacji terenu o powierzchni 62 ha został zatwierdzony przez Warszawski Urząd Wojewódzki w dniu 14 stycznia 1930 roku, nadając mu nazwę „Miasto Ogród Komorów” (32 budynki o charakterze zabytkowym). Powołana została Spółdzielnia Mieszkaniowa – Osiedle Pracowników Państwowego Banku Rolnego nr 1 w Warszawie, gdyż część działek została odsprzedana przez Markowicza Bankowi Rolnemu. W aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości pracownikom banku zawierano zastrzeżenie, że „nabyta działka może być wyłącznie użyta na budowę domu mieszkalnego”, a ponadto sformułowane były wymagania mająca na celu zabezpieczenie zdrowotności i estetyki osiedla (osiedle Miasto –Ogród Komorów wpisane do rejestru zabytków decyzją MWKZ Nr 334/2010 z dnia 28 kwietnia 2010). Średnia wielkość działek wynosiła 1100 m², a wyznaczona siatka ulic o szerokości 10 i 14 metrów została częściowo obsadzona kasztanami i klonami. Zarezerwowano także teren pod budowę szkoły, kościoła z plebanią, terenu sportowego, parku i placu (ob. pl. Paderewskiego), który miał służyć organizowaniu targów i jarmarków. Wytyczona została także trasa planowanej linii kolejowej do Nadarzyna (nigdy nie została

zrealizowana – obecnie jest to szeroka aleja pomiędzy ul. Nadarzyńską a ul. Spacerową).

Dynamiczny rozwój miasta ogrodu został przerwany przez wybuch II wojny światowej, a zabudowa powojenna uzupełniała istniejącą zabudowę, często na zasadzie dogęszczania istniejącej i dokonywaniu wtórnych podziałów nieruchomości. Większą planową inwestycją była parcelacja gruntów w rejonie ulic: Kujawskiej, Podlaskiej, Mazurskiej oraz Alei M. Dąbrowskiej, gdzie powstało osiedle „Domeczek”. O trwałości rozplanowania przestrzennego miasta – ogrodu świadczy fakt, iż późniejsza zabudowa nie wpłynęła na zmianę jego charakteru. W latach 1949 – 1956 przy pl. A. Mickiewicza został wzniesiony kościół parafialny p.w. św. Piusa X, według projektu Bruno Zborowskiego, który został wkomponowany w istniejący układ urbanistyczny.

Tkanka zabudowy miasta – ogrodu Komorów reprezentuje główne nurty polskiej architektury z okresu dwudziestolecia międzywojennego i tworzą ją przede wszystkim wille utrzymane w stylu „dworkowym”, nawiązującym do tradycji polskiego dworu ziemiańskiego oraz budynki odwołujące się swoją formą do nowoczesnych trendów w architekturze, związanych z modernizmem. Najstarszy okres rozwoju Komorowa, związany z jego letniskową tradycją, jest reprezentowany przez drewniane obiekty zlokalizowane wzdłuż Al. M. Dąbrowskiej (nr 40, 42, 52)

Wille budowane w stylu odwołującym się do architektury polskiej charakteryzowały się jednokondygnacyjną bryłą, nakrytą łamanym dachem z lukarnami i wystawkami, z tarasem lub gankiem wspartym na kolumnach. Dobrymi przykładami architektury tego typu są budynki zlokalizowane przy ul. Kolejowej 27, Spacerowej 36, Nadarzyńskiej 7, Bankowej 10, Klonowej 18. Natomiast domy zbudowane w latach 30 XX wieku, poprzez zastosowaną w swoich formach prostotę geometrycznych, kubicznych brył oraz brak rozbudowanego detalu architektonicznego, odwołują się do usystematyzowanych rozwiązań publikowanych w katalogach Banku Gospodarstwa Krajowego. Ten nurt jest reprezentowany m.in. przez obiekty mieszkalne przy ul. 3 Maja 33, Brzozowej 9, Kolejowej 10, Krasińskiego 30, Leśnej 2, Słowackiego 19, Spacerowej 10 i 14.

Rozplanowanie przestrzenne Komorowa oraz zachowana substancja zabytkowa wskazuje na różnorodne związki łączące historyczne szlacheckie folwarki i dobra ziemskie (przekształcanymi w podmiejskie letniska) z osadami parcelowanymi zgodnie z zasadami idei miasta-ogrodu. Letniska - z przełomu XIX i XX wieku - położone m.in. w Milanówku, Brwinowie, Komorowie - swój rozwój zawdzięczają kolei warszawsko-wiedeńskiej, zapewniającej nie tylko łatwy i sprawny dojazd, lecz również wspierającej organizacyjnie i kredytowo swych pracowników budujących kolonie letnie w sąsiedztwie kolejowego szlaku. Komorów będąc jednym z kilku osiedli na szlaku E.K.D., których autorami są w równej mierze właściciele podmiejskich gruntów, fascynujący się ideą miasta-ogrodu oraz zatrudnieni przez nich projektanci, posiada duże walory naukowe związane z historią realizacji tych idei na polskim gruncie.

Artykuł 3 pkt. 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami definiuje układ urbanistyczny, jako przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci ulic lub sieci dróg. Zatem ochroną prawną z mocy niniejszej decyzji objęta jest wskazana przestrzeń historycznie ukształtowana inkorporująca poszczególne zabytki oraz ich wzajemny układ względem siebie. Obok koniecznej do zachowania wartości niematerialnej tj. koncepcji założenia w osiedla –ogrodu wzmożonej ochronie podlegają te zabytki nieruchome wchodzące w skład zabytkowego układu, które posiadają samoistną wartość zabytkową.

Na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego, bądź użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. W myśl art. 9 ust. 2 - w trybie określonym przez ust. 1 wyżej przytoczonego artykułu - do rejestru zabytków może być również wpisane otoczenie zabytku wpisanego do rejestru. W myśl art. 3 pkt. 15 ustawy „otoczenie” to teren wokół lub przy zabytku wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. W celu jednoznacznej identyfikacji granice terenu poddanego reżimowi ochrony konserwatorskiej zostały oparte o granice administracyjne miejscowości oraz zewnętrzne linie rozgraniczające ciągów komunikacyjnych wraz z poboczami (do styku z poszczególnymi posesjami).

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. b w/w ustawy ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki

nieruchome będące układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi. Z uwagi na zachowane wartości historyczne, artystyczne i naukowe układ urbanistyczny położony w obrębie miejscowości Komorów tj osiedle (umownie) „Stary Komorów” odpowiada definicji legalnej zabytku zawartej w art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - mówiącej, iż zabytek to nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części i zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową - zostaje wpisane niniejszą decyzją do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego i podlega ochronie prawnej.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom, na podstawie art. 127 KPA, odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, które należy złożyć za pośrednictwem tutejszego urzędu (na adres: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, 00-013 Warszawa, ul. Jasna 10) zgodnie z art. 129 § 2 KPA w terminie 14 dni od doręczenia przedmiotowej decyzji.

Niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, na podstawie art. 49 KPA oraz art. 94 ustawy z 23 sierpnia 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.



UWAGA NUMER REJESTRU ZABYTKÓW JEST NADAWANY PO UPRAWOMOCNIENIU SIĘ NINIEJSZEJ DECYZJI.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Barbara Jezierska

Załączniki:

1. Załącznik graficzny z oznaczeniem granic założenia
2. Pouczenie (wyciąg z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami)

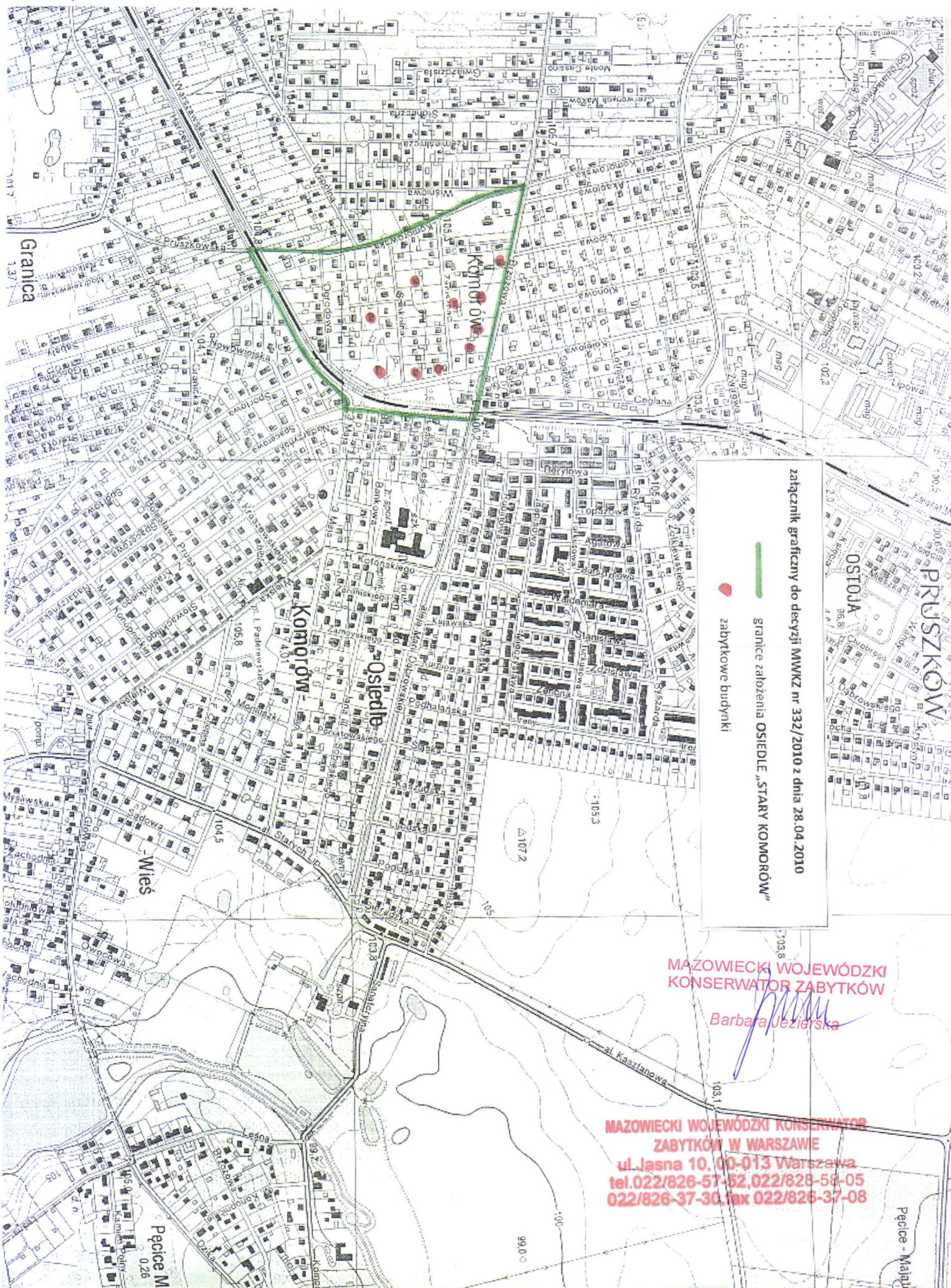
Otrzymują:

- ☑ Urząd Gminy Michałowice, ul. Raszyńska 34, 05-816 Michałowice
2. 4x WUOZ a/a RN

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatu Pruszkowskiego, ul. Staszica 1, 05-800 Pruszków
2. Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków ul. Szwoleżerów 9, 00-464 Warszawa

INFO tel. 0-22 828 58 05, fax. 826 37 08 _____



Załącznik graficzny do decyzji MWKZ nr 332/2010 z dnia 28.04.2010

granice założenia OSIEDLE „STARY KOMORÓW”

zabytkowe budynki

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Barbara Jezierska

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR
ZABYTKÓW W WARSZAWIE
ul. Jasna 10, 00-013 Warszawa
tel. 022/826-57-52, 022/828-58-05
022/826-37-30, fax 022/826-37-08