



Warszawa, dnia 08.05.2018

WD.5130.1.29.2014

DECYZJA NR 633 /2018

Zgodnie z art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 3 i 4, art. 3 pkt 1, 2, 13, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 9 ust. 1, oraz 94 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r., poz. 2187, ze zm.), w trybie art. 104 oraz 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257, ze zm.), w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu,

orzekam

wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego zespół budowlany złożony z trzech budynków mieszkalnych, tak zwanych *białych bloków*, wzniesiony w 2. połowie lat 30. XX w., położony w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Mickiewicza 94, 95, 96, gm. Nowy Dwór Mazowiecki, pow. Nowodworski.

- Niniejszym wpisem obejmuje się zespół budowlany, w skład którego wchodzi trzy budynki mieszkalne posadowione na działkach ewidencyjnych nr 32/3, 32/4, 32/5 w obrębie 0014;
- integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik graficzny, na którym poszczególne budynki współtworzące ww. zespół budowlany oznaczono kolorem czerwonym, natomiast kolorem zielonym oznaczono granice występowania powyższego zespołu budowlanego - obszar obejmujący działki ewidencyjne nr 32/3, 32/4, 32/5 w obrębie 0014.

Uzasadnienie

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) decyzją nr 582/2015 z dnia 29.06.2015 r. wpisał do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego przedmiotowy zespół budowlany z uwagi na posiadane wartości artystyczne i naukowe. W wyniku odwołania strony, Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego (MKiDN), decyzją z dnia 30.10.2015 r., uchylił w całości decyzję MWKZ i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji, wykazując nieprecyzyjne określenie przedmiotu ochrony prawnej zabytku oraz brak wyznaczenia granic zabytkowego zespołu. W toku ponownego rozpatrzenia sprawy, MWKZ odniósł się do wytycznych MKiDN, jednakże ocenił - w oparciu o art. 3 pkt 1 i art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b 13 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r., zawierające definicje zabytku oraz zespołu budowlanego - iż, w tym konkretnym przypadku szeroko rozumiane założenie przestrzenne zostało ukształtowane układem trzech budynków, tzw. *białych bloków*, powiązanych funkcją mieszkalną. Tym samym tutejszy organ uznał brak konieczności objęcia prawną ochroną również relacji przestrzennych przedmiotowych budynków oraz ukształtowanego przez nie historycznego rozplanowania.

Od ponownej decyzji MWKZ nr 249/2016 z dnia 26 lutego 2016 r. strony postępowania - Wspólnota Mieszkaniowa nr 34 przy ul. A. Mickiewicza 94, Wspólnota Mieszkaniowa nr 35 przy ul. A. Mickiewicza 95 oraz Wspólnota Mieszkaniowa nr 36 przy ul. A. Mickiewicza 96 w Nowym Dworze Mazowieckim (reprezentowane przez Pana Jarosława Śliczyńskiego) - wniosły odwołanie. W wyniku postępowania odwoławczego organ drugiej instancji – MKiDN, w dniu 05.09.2016 r. uchylił zaskarżoną decyzję MWKZ i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. W uzasadnieniu powyższej decyzji MKiDN stwierdził, iż sentencja zaskarżonej decyzji MWKZ tym razem, w sposób spójny i niebudzący wątpliwości co do interpretacji jego zakresu, określa przedmiot ochrony konserwatorskiej (zgodnie z zaleceniami MKiDN wskazanymi w decyzji z dnia 30 października 2015 r.), jednakże jej zakres w dalszym ciągu uniemożliwia pełnienie skutecznej ochrony konserwatorskiej nad całością zespołu budowlanego. Jak podkreślił w swym rozstrzygnięciu MKiDN: *Organ pierwszej instancji, pomimo usunięcia rozbieżności w zakresie określenia przedmiotu wpisu w sentencji i załączniku graficznym poprzedniej decyzji, ponownie nie objął ochroną konserwatorską relacji przestrzennych przedmiotowych budynków oraz historycznego rozplanowania przez nie ukształtowanego, a jedynie indywidualnie każdy z tych budynków. (...) wyjaśnić należy, że w skład zespołu budowlanego poza obiektami budowlanymi wchodzi również relacje przestrzenne, których polem jest konkretny obszar (o walorze np. historycznym), wymagający wyznaczenia adekwatnych granic ochrony konserwatorskiej. Grupę budynków jako zespół, definiuje nie tylko forma architektoniczna, styl, zastosowane materiały, funkcja, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi, ale również ich wzajemne powiązania i czytelne wyodrębnienie z przestrzeni. Aby wpis zespołu budowlanego był skuteczny, również relacje przestrzenne, winny być uwzględnione w zakresie wyznaczonej ochrony konserwatorskiej poprzez wpis do rejestru zabytków. Tym samym organ odwoławczy ponownie zobowiązał organ konserwatorski do uwzględnienia powiązań przestrzennych budynków, tworzących przedmiotowy zespół budowlany.*

W toku ponownego rozpatrzenia sprawy MWKZ odniósł się do wytycznych wskazanych przez MKiDN i w niniejszej decyzji określił granice obszarowe występowania przedmiotowego zespołu budowlanego.

Pismem z dnia 06.02.2018 r. zawiadomiono strony o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie wpisu do rejestru zabytków ww. zabytku, zaś pismem z dnia 20.03.2018 r. o zakończeniu postępowania dowodowego w tejże sprawie.

W uznaniu wartości zabytkowych zespół tzw. *białych bloków* figuruje w gminnej ewidencji zabytków Nowego Dworu Mazowieckiego (karty zabytku sporządzono w 2012 r.), ponadto zlokalizowany jest na terenie Twierdzy Modlin wpisanej do rejestru zabytków nieruchomości woj. mazowieckiego decyzją z dnia 19.04.1957 r. (nr rej. A-1062/69).

Jednocześnie MWKZ zaznacza, iż datowana na dzień 25.03.2015 r. opinia dotycząca zasadności wpisu do rejestru zabytków zespołu budowlanego trzech budynków mieszkalnych tzw. *"białe bloki"*, wzniesionego w latach 30. XX wieku, położonego w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Mickiewicza 94, 95 oraz 96 przygotowana przez Narodowy Instytut Dziedzictwa (NID) stanowi kluczowy dowód w sprawie, a odniesienia do jej treści i wniosków uwzględniono poniżej.

Zespół budowlany składający się z trzech budynków mieszkalnych, tzw. *białych bloków*,

wzniesiono w 2. poł. lat 30. XX w., w ramach rozbudowy zespołu koszarowo-magazynowego twierdzy, na potrzeby polskiego garnizonu. Budowę, jak i administrację obiektów powierzono Funduszowi Kwaterunku Wojskowego (FKW), którego działalność polegała głównie na realizowaniu zadań związanych z budownictwem mieszkaniowym (wojskowym) dla oficerów i podoficerów w okresie dwudziestolecia międzywojennego. Warto wspomnieć, iż budynki FKW były wznoszone systemem *ekonomicznym*, co jednak nie kłóciło się z wyposażaniem ich we wszystkie nowoczesne urządzenia techniki sanitarnej - wodę, kanalizację, elektryczność oraz gaz (tam gdzie była możliwość wykonania instalacji). Mieszkania były w większości jedno- lub dwupokojowe z kuchnią i łazienką, rzadziej trzy- i czteropokojowe.

Historia powstania przedmiotowego zespołu wpisała się w większą akcję budowy mieszkań dla kadry wojskowej, realizowanej na obszarze ówczesnej Rzeczypospolitej. W tym czasie na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego powstało kilka tego typu obiektów, jednakże w przeciwieństwie do pozostałych, wznoszonych jako pojedyncze lub jako uzupełnienie istniejących zespołów zabudowy przy głównych ulicach twierdzy, *białe bloki* stanowią odrębne i jednolite pod względem architektonicznym założenie przestrzenne.

Projekt dwóch budynków położonych przy ul. Mickiewicza 94 i 96 (d. ul. Dłuskiego) opracował arch. Bronisław Handelsman-Targowski, natomiast autorem trzeciego, usytuowanego przy ul. Mickiewicza 95 jest Jerzy Makowiecki, co tłumaczy fakt pewnej jego odmienności stylistycznej w stosunku do dwóch pozostałych (zagadnienie autorstwa projektów, jak i analizy czasu powstania obiektów, szerzej traktuje wzmiankowana opinia NID). Przedmiotowy zespół budowlany powstał między stokami bojowymi wewnętrznego obwodu obronnego i działobitni Dehna, murem Carnota oraz osiedlem podoficerskim (tzw. *carskich bloków*) i dawną pralnią przy ul. Szpitalnej. Wchodzące w skład założenia trzy budynki ustawiono w podkowie tworząc prostokątny, otwarty od strony południowej, dziedziniec. Pierwotnie teren ten urządzono w formie zieleńca z gwieździstym układem ścieżek i centralnie umieszczoną fontanną. Wolnostojące, murowane i podpiwniczone bloki o trzech kondygnacjach, założono na planie zbliżonym do wydłużonego prostokąta i przykryto płaskimi dachami. Podstawowe cechy kompozycyjne ich brył o zróżnicowanej wysokości, wyznaczają rytmicznie umieszczone w dłuższych elewacjach ryzality z charakterystycznym akcentem pionów klatek schodowych, ciągnących się przez całą ich wysokość. Elewacje wykonano z jasnych okładzin cementowych – od których zespół wziął nazwę – i kontrastujących z nimi licówek klinkierowych, plastycznie zdobiących partie cokołu i części pionów klatek schodowych oraz obramienia małych okienek budynku zachodniego. Sam klinkier nie tylko tworzył efektowną dekorację, ale miał również praktyczne zastosowanie - zabezpieczał partie cokołowe przed zabrudzeniem i wsiąkaniem wody. Pierwotnie intensywny, kolor okładziny wyraźnie podkreślał tektonikę brył. Jasne cementowe oblicowanie, imitujące cegłę elewacyjną, uformowało siatkę linearnych żłobień o prostokątnych, różnej wielkości polach. Taki sposób ułożenia różnicował fakturę poszczególnych partii (układ pionowy lub naprzemienny szachownicowy). Naroża budynków oraz krawędzie otworów okiennych wyróżniono za pomocą zaokrąglonych kształtek rozmieszczonych w poziomej linii. Pomiędzy ryzalitami i przy narożach budynku, w drugiej i trzeciej kondygnacji, opływową linię zastosowano w ukształtowaniu balkonów. Oba te motywy nadają pewnej ekspresji całości kompozycyjnej budynku, przełamując dominujące geometryczne kształty.

Regularnie rozmieszczone prostokątne otwory mieszczą proste dwu- trzy- i czteropodziałowe okna o powtarzalnym module, a także mniejsze okienka bez podziałów. Odmiennie w formie są natomiast modernistyczne okna typu *termometr*, doświetlające klatki schodowe w budynku nr 95.

Jak zaznaczono powyżej, poszczególne budynki nieco różnią się między sobą kubaturą, planem, ukształtowaniem bryły oraz układem detalu. Bloki zachodni i wschodni, których projekt wyszedł spod ręki jednego architekta, posiadają pewne analogiczne rozwiązania w ukształtowaniu bryły. Nieco odmienny w formie i kompozycji jest natomiast blok nr 95 autorstwa innego projektanta.

- Budynek oznaczony numerem **94**, położony jest po zachodniej stronie dziedzińca, prostopadle do ul. Mickiewicza; w zasadniczej bryle posiada trzy kondygnacje (z użytkowym poddaszem). Elewację frontową (wsch.) dynamizują trzy czterokondygnacyjne ryzality, mieszczące na osi klatki schodowe z wejściami do budynku. Osie wyróżniono w płaszczyźnie elewacji pasem klinkierowej okładziny. Elewację tylną (zach.), w całości trójkondygnacyjną, rytmizują, nieco płytsze w odniesieniu do frontowych, ryzality z parami okien na każdym piętrze, rozdzielonymi pośrodku rzędem niewielkich okienek wyróżnionych bordowym klinkierem. W elewacji wschodniej i zachodniej (na wysokości drugiej i trzeciej kondygnacji) w płaszczyznach pozbawionych ryzalitów, ulokowano balkony, których narożnik z jednej strony bezpośrednio przylega do prostokątnego uskoku w ścianie (spowodowanego wystąpieniem ryzalitów), drugi zaś dynamicznie zakończono opływową linią. Ażurowe balustrady balkonów wykonano z metalowych słupków pionowych i szerokich płaskowników poziomych.

- Budynek nr **96** usytuowany jest po wschodniej stronie dziedzińca – prostopadle do ul. Mickiewicza i równolegle względem budynku nr 94. Wystrój elewacji frontowej (zach.) prezentuje podobne rozwiązania kompozycyjne jak w przypadku przeciwległego mu bloku. Zupełnie inaczej natomiast potraktowano jego elewację wschodnią. Ryzality tej części są znacznie wydatniejsze i obszerniejsze pod względem kubatury. Okna mieszczą się w dwóch osiach bocznych ścian, ściany frontowe są ślepe. Elewacja ta pozbawiona jest również balkonów.

- Budynek o numerze porządkowym **95** zlokalizowany jest po północnej stronie dziedzińca, wzdłuż ul. Mickiewicza, prostopadle do budynku nr 94 i 96. Wyższą partię budynku (tylna, od dziedzińca), występującą od strony południowej, uzyskano poprzez zabieg umieszczenia w niej rzędu wąskich okienek doświetlających poddasze. Elewację tę dzielą cztery trójkondygnacyjne i trójosiowe ryzality, w których, zgodnie z przyjętym porządkiem, umieszczono okna dwu- i trójdzielne. W płaszczyznę ścian utworzoną między ryzalitami, a także w skrajne fragmenty budynku, w drugiej i trzeciej kondygnacji wprowadzono balkony. Te, zlokalizowane w partii środkowej osadzono bliźniaczo, natomiast w skrajnych osiach wystają półokrągłym narożnikiem poza obrys budynku. Metalowe balustrady wypełniono ażurową kratownicą o stosunkowo małych, kwadratowych polach prześwitu. W elewacji frontowej (płn., od strony ul. Mickiewicza) umieszczono cztery przeszklone klatki schodowe, wycofane w stosunku do lica ściany budynku, wysokością przewyższające linię płaskiego dachu. Uzyskane w ten sposób wgłębne przestrzenie klatek schodowych, z wejściem w przyziemi, wypełniają na całej długości wspomniane okna typu *termometr*. W budynku tym rysunek płytek okładzinowych w pasach międzyokiennych urozmaicono naprzemiennym układem poprzez zabieg *wysuwania i cofania* oraz zastosowanie półokrągłych kształtek w narożach przyokiennych.

Prosty układ i wystrój wewnątrz, zaprojektowano przy użyciu bardzo oszczędnych środków wyrazu - niedrogich i łatwo dostępnych materiałów. Mieszkania o powtarzającym się module rozplanowania, zaopatrzone w węzeł sanitarny i zaplecze kuchenne. Obecnie dyspozycja poszczególnych lokali jest częściowo zmieniona i zaadaptowana do potrzeb dzisiejszych mieszkańców. Oryginalna oprawa klatek schodowych, nieco zatarta działaniami remontowymi, częściowo zachowała elementy pierwotnego wyposażenia: lastrykowe posadzki oraz schody, a także balustrady wykonane z metalowych słupków poprzecznie obwiedzionych płaskownikami (bud. nr 94 i 96) lub z zamocowaną siatką (bud. nr 95), wykończone drewnianym, profilowanym pochwytem. Warto zaznaczyć, iż balustrady klatek schodowych powtarzają konstrukcję, formę i układ balustrad balkonów. Stolarkę okienną i drzwiową w większości wymieniono na wtórną, głównie typu PCV.

Odnosząc się do przytoczonej powyżej opinii, sporządzonej przez Narodowy Instytut Dziedzictwa, MWKZ nadal podtrzymuje stanowisko wyrażone w uprzednio wydanych decyzjach, niepodzielając tym samym przedstawionych w niej wniosków co do braku kwalifikacji przedmiotowego zespołu do indywidualnego wpisu do rejestru zabytków nieruchomości, a także ewentualnej propozycji rozszerzenia zakresu wpisu zespołu budowlanego. Zdaniem autorów przygotowanego opracowania: *zespół trzech bloków mieszkalnych przy ul. Mickiewicza stanowi integralną część większego kompleksu modernistycznych budynków powstałych dla kadry oficerskiej i podoficerskiej na zlecenie Funduszu Kwaterunku Wojskowego w latach 30. XX w. na terenie Twierdzy Modlin, Nowego Dworu Mazowieckiego i Kazunia. W związku z powyższym jako samodzielny zespół, tylko tych trzech budynków, nie kwalifikuje się do indywidualnego wpisu do rejestru zabytków. Jednocześnie autorzy stwierdzają: można rozważyć objęcie wpisem całego kompleksu modernistycznych budynków na terenie Modlina. W zespole tym należy uwzględnić trzy przedmiotowe obiekty [błąd autora] przy ul. Mickiewicza, a także [...] budynki przy ul. Ledóchowskiego 153 i 165 [...]. Pod rozwałę można też wziąć budynki [...] stojące przy ul. 29 Listopada 107 i ul. Poniatowskiego 125.*

W ocenie MWKZ zespół budowlany tzw. *białych bloków* stanowi przykład konsekwentnego zastosowania form architektury modernistycznej - nurtu funkcjonalizmu - w budownictwie mieszkaniowym z końca lat 30. XX w. Architektura z tego czasu cechowała się prostą kompozycją, geometryczną kubiczną bryłą (zazwyczaj zróżnicowaną pod względem wysokości), brakiem historycznego ornamentu i detalu, a także stosowaniem form opływowych (*streamline*). Stylistyka ta, pomimo uniwersalnych założeń ideowych, odznaczała się różnorodnością form, czego wyrazem jest ww. zespół.

Położone przy ul. Mickiewicza trzy domy, tworzące przemyślany zespół, wzniesiono dla zaspokojenia niedoboru przestrzeni mieszkalnej dla wojskowej kadry podoficerskiej. Z założenia miały charakteryzować się skromnym standardem funkcjonalnym oraz oszczędnym, stosunkowo prostym wyrazem artystycznym, a zatem dla obu projektantów tego typu budownictwo stanowiło niejako wyzwanie architektoniczne. Zmuszało ich do wypracowania takich wartości formalnych, które dawałyby wymierny efekt estetyczny w połączeniu z ograniczonymi możliwościami finansowymi. W konsekwencji zamierzony cel osiągnięto sposobem opracowania elewacji budynków, zestawiając ze sobą powszechnie dostępne i stosunkowo tanie wówczas materiały

elewacyjne – cementową okładzinę i klinkier. Zastosowanie okładziny imitującej *cegiełki* podyktowane było zapewne względami ekonomicznymi – jako tańszego substytutu powszechnie stosowanej w tym czasie szarej cegły (cecha tzw. *szkoły warszawskiej*). Jasne, cementowe płytki utworzyły rysunek delikatnej siatki poziomych i pionowych pasów ze starannie wykończonymi spoinami. Tak doprecyzowany układ sprawił, że ściany elewacyjne stały się głównym elementem wyrazu plastycznego budynków. Uzupełnieniem tego eleganckiego i *szlachetnego* rysunku było użycie płytek klinkierowych. Kontrastowe zestawienie bieli i brązu - naturalnej kolorystyki - stanowiło w architekturze modernistycznej ważny wyznacznik decydujący o walorze estetycznym i kompozycyjnym budynku. Balkony z opływową miękką linią, kojarzoną ówczasie z nowoczesnością, oraz zaokrąglone kształtki, zastosowane w narożnikach i obramieniach otworów okiennych budynków, zdynamizowały geometryczne bryły.

Opracowana w ten sposób kompozycja elewacji, wykonana z rzadko spotykanej na tym terenie okładziny cementowej, nie została powtórzona w żadnej innej realizacji na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego (wszystkie modernistyczne budynki wymienione w opinii NID posiadają tynkowane elewacje). W tym miejscu warto również wspomnieć, że poszczególne projekty budynków FKW miały być wykorzystywane kilkakrotnie w różnych miejscach Polski. W przypadku *białych bloków* typ projektu z ul. Mickiewicza 94 powtórzono prawdopodobnie jedynie w podwileńskim Porubanku (Litwa), zaś projekt bloku przy ul. Mickiewicza 95 zrealizowano tylko w Lidzie (Białoruś). Świadczy to o tym, iż zastosowana koncepcja nie stanowiła rozwiązań typowych i powszechnie powtarzanych w budownictwie mieszkaniowym w ramach realizacji budownictwa FKW.

Powyższe argumenty świadczą o wysokiej jakości i staranności sztuki architektonicznej (wpływającej na odbiór charakteru zespołu) obu projektantów, a także sięgnięciu przez nich po nowoczesne środki wyrazu, mimo ograniczeń finansowych. Zrealizowana koncepcja jest wyrazem dążności architektów do stworzenia spójnego, jednolitego zespołu jako zamkniętej kompozycyjnie całości, przy zastosowaniu tych samych formalnych zasad w komponowaniu każdego z nich.

Propozycja NID dotycząca ewentualnego rozszerzenia zakresu wpisu zespołu budowlanego o cztery dodatkowe budynki (ul. Ledóchowskiego 153 i 165, ul. 29 Listopada 107 i ul. Poniatowskiego 125) nie jest zasadna, zarówno w merytorycznym rozpoznaniu, jak i obowiązującej regulacji prawnej. Powołując się na treść definicji, zawartej w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, czytamy: historyczny zespół budowlany to powiązana przestrzennie grupa budynków wyodrębniona ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi.

W tym kontekście zespół *białych bloków* przy ul. Mickiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim w pełni odpowiada ww. definicji. Kompozycja sąsiadujących ze sobą brył charakteryzuje się przemyślaną i spójną stylistycznie architekturą, której wyznacznikiem jest forma, dynamika i zastosowany materiał. Przy projektowaniu autorzy, wkomponowali budynki w naturalnie ukształtowany malowniczy teren, położony tuż przy brzegu rzeki. Tym samym bloki, wraz z pierwotnie zaprojektowanym zieleńcem, tworzą zaciszną przestrzeń gwarantującą pewną izolację od okolicznej zabudowy. Dbłość architektów nie tylko o dobre rozplanowanie budynków,

uwzględniające odpowiednie nastonecznienie poszczególnych mieszkań, ale też o kształtowanie przestrzeni krajobrazowej, leżało u podstaw modernistycznego myślenia o architekturze.

Wobec powyższego, potraktowanie wszystkich budynków modernistycznych z lat 30. XX w., powstałych w ramach działalności FKW z terenu Nowego Dworu Mazowieckiego, jako jednego zespołu budowlanego o charakterze zabytkowym, w świetle ustawowej definicji nie znajduje przychylnych argumentów zastosowania, ponieważ budynki te nie stanowią powiązanego przestrzennie zespołu o cechach ścisłej zależności ukształtowania formy. O zależności tej nie może stanowić dowolność kompozycyjna każdego budynku w zespole.

Nie sposób uznać również kryterium chronologicznego modernistycznych budynków. Mimo, iż wszystkie powstały w okresie międzywojennym, za wyjątkiem budynku położonego przy ul. 29 Listopada 107 datowanego na przełom XIX i XX w. (jego pierwotna bryła uległa przekształceniu i nadbudowie), nie tworzą, jak wspomniano powyżej, spójnego architektonicznie i przestrzennie zespołu, a samo ich powstanie w ramach działalności FKW nie dowodzi znamion jednolitej realizacji. Jak wynika z dokumentów, dla FKW pracowało wielu projektantów i architektów, a zatem jakość poszczególnych budynków była bardzo zindywidualizowana i zróżnicowana.

Niewystarczające dla właściwego zachowania zabytku są także obowiązujące zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nowego Dworu Mazowieckiego przywołane w opinii NID. Fragmenty odnoszące się do ochrony przedmiotowego zespołu ustalają m.in.: utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej czy też dopuszczenie działań modernizacyjnych i zmian form użytkowania obiektów w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków (MPZP przyjęty dnia 29.12.2003 r. uchwałą nr XIV/154/03). Tak sprecyzowane regulacje, w przypadku architektury modernistycznej, są zbyt ogólne i lakoniczne, ponieważ o jej szczególnym charakterze decydują zazwyczaj detale - jakość i faktura elewacji, użyty materiał, kompozycja architektoniczna poszczególnych elementów, osadzenie otworów okiennych i drzwiowych itp. Praktyka pokazuje, iż niezwykle trudne jest przeniesienie wymogu zachowania tych *detali*, decydujących o jakości i wartości tej architektury, na zapisy planu. A zatem w przypadku *białych bloków* najbardziej właściwą formą prawnej ochrony zachowania zabytkowego zespołu jest indywidualny wpis do rejestru pozwalający zachować jednolity i spójny charakter zabudowy.

Reasumując, postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków miało na celu ustalenie, czy przedmiotowy zabytkowy zespół budowlany tzw. *białych bloków* odpowiada definicji zabytku zgodnie z art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r., poz. 2187, ze zm.), literalnie je wypełniając. A zatem rozpatrzono przesłanki, czy, w zachowanej formie, zespół obiektów posiada wartości zabytkowe. Tym samym, w odniesieniu do wielokrotnego wskazania Naczelnego Sądu Administracyjnego, organy ochrony zabytków są władne do dokonywania oceny obiektu pod względem posiadanych przez niego wartości artystycznych, historycznych i naukowych. Zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie, do rejestru zabytków może być wpisany konkretny obiekt bez zasięgnięcia opinii specjalistycznej, jeśli fakt zabytkowego charakteru jest oczywisty i niepodważalny (vide wyrok NSA z dnia 12 lutego 2002, Sygn. akt NSA 1704/00). Natomiast, w przypadku powołania biegłych, ich opinia nie wiąże organu administracji, który jest zobowiązany poddać ją swojej ocenie (zasada swobodnej oceny dowodów). Wobec

powyższego właściwość do wpisania obiektu do rejestru zabytków posiada wyłącznie konserwator zabytków, który, dysponując wykształconą w zakresie historii sztuki i architektury kadrą pracowników, jest w stanie obiektywnie ocenić, w oparciu o zebrany materiał dowodowy, czy obiekt posiada walory zabytkowe.

Jednocześnie MWKZ pragnie zauważyć, iż nie należy utożsamiać obecnego stanu zachowania budynków z ich oceną estetyczną i wartością artystyczną. Brak oparcia w wiedzy o architekturze modernistycznej, w kontekście przynależnej jej formy i wartości, sprawia, że traktuje się ją jako nieatrakcyjną, a ze względu na prostą formę i oszczędność detalu oceniana jest jako bezstylowa i małowartościowa.

Wobec przedstawionych wyżej argumentów tutejszy organ uznaje, iż zespół budowlany *białych bloków* posiada wartości zabytkowe, kwalifikujące go do objęcia prawną formą ochrony na mocy wpisu do rejestru zabytków. O ustanowieniu tejże ochrony konserwatorskiej przesądza znaczący walor artystyczny *białych bloków* jako cennej realizacji modernistycznej na terenie miasta Nowego Dworu Mazowieckiego, oraz walor naukowy zespołu, dostarczającego wiedzy o wojskowych inwestycjach budowlanych o charakterze cywilnym, przeznaczonych dla kadry podoficerskiej, w obrębie Twierdzy Modlin. Może stanowić również przyczynek do badań nad rozwojem architektury końca lat 30. XX w., a także twórczością jego autorów. Nieznaczne przekształcenia wewnątrz oraz zmiany związane z bieżącym utrzymaniem budynku (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont klatek schodowych, itp.) nie wpływają na obniżenie prezentowanych wartości zabytkowych zespołu, zaś uszkodzenia elewacji po ostrzale z czasu II wojny światowej i kampanii wrześniowej (na wybranych elewacjach), dodatkowo podnoszą jego walor historyczny.

Warto również odnieść się do obecnego stanu zachowania przestrzeni otaczającej ww. budynki. Jak zaznaczył organ II instancji, mimo, iż pierwotna koncepcja ukształtowania zieleńca z gwiaździstym układem ścieżek, na skutek wieloletnich zaniedbań i braku odpowiedniej pielęgnacji oraz samoistnych nasadzeń roślinności, jest obecnie mało czytelna i nie posiada waloru kompozycyjnego, to nadal współtworzy zależności przestrzenne między tymi konkretnymi budynkami.

Zgodnie z 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. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. b ww. ustawy ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki nieruchome będące układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi. Artykuł 3 pkt. 13 określa definicję zabytkowego zespołu budowlanego, którym jest powiązana przestrzennie grupa budynków wyodrębniona ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi.

Z uwagi na zachowane wartości artystyczne i naukowe, zespół budowlany składający się z trzech budynków mieszkalnych tzw. *białych bloków*, występujący w obszarze dz. ew. nr 32/3, 32/4, 32/5 w obrębie 0014, odpowiada definicji 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 artystyczną i naukową - i zostaje wpisany niniejszą decyzją do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego i podlega ochronie prawnej.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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

Jednocześnie MWKZ informuje, iż niniejsza decyzja podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, na podstawie art. 49 K.p.a. oraz art. 94 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

UWAGA, NUMER REJESTRU ZABYTKÓW ZOSTANIE NADANY PO STWIERDZENIU WYKONALNOŚCI
NINIEJSZEJ DECYZJI.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
Jakub Lewicki
prof. dr hab. Jakub Lewicki

Załączniki:

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

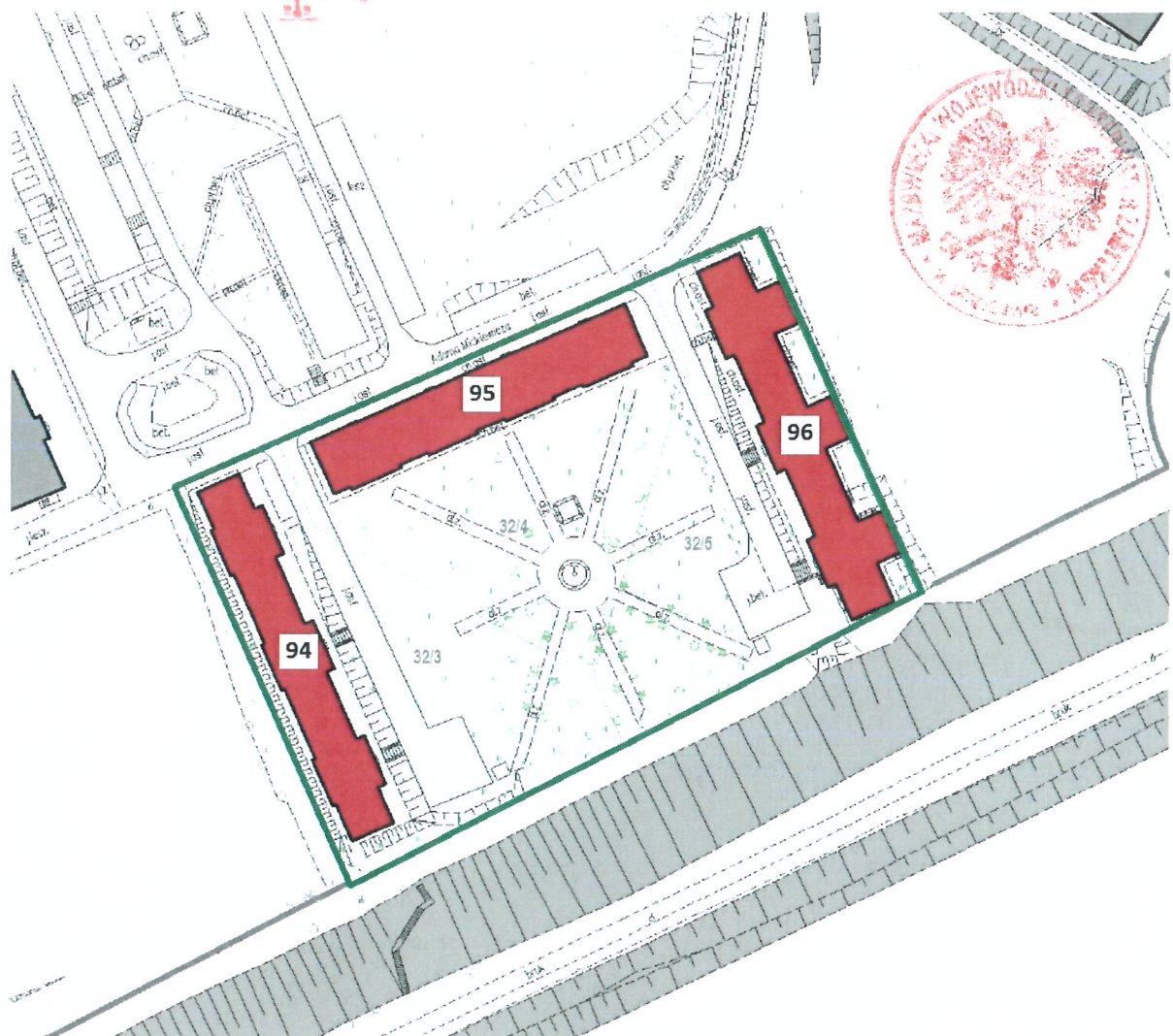
Otrzymują:


1. Wspólnoty Mieszkaniowe nr 34, 35, 36 za pośrednictwem pełnomocnika p. Jarosława Śliczyńskiego, Home Manager s.c., ul. Warszawska 33, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki
2. Burmistrz Miasta i Gminy Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Zakroczymska 30, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki
3. Strony postępowania w drodze obwieszczenia
4. 5x WUOZ aa LM, OS (teczka obiektu, nr rejestru, NID, KW, kataster)


Do wiadomości:

5. Starostwo Powiatu Nowodworskiego, ul. Paderewskiego 1B, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki
6. Miejski Konserwator Zabytków w Nowym Dworze, ul. Zakroczymska 30, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

KONTAKT: (22) 44 30 426



 - zespół budowlany tzw. *białych bloków* wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego

 - granice występowania zespołu budowlanego tzw. *białych bloków*, obejmujące działki ewidencyjne nr 32/3, 32/4, 32/5 w obrębie 0014

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW


prof. dr hab. Jakub Lewicki

Załącznik graficzny do decyzji MWKZ nr 633 /2018 z dnia 08.05.2018

wpisującej do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego zespół budowlany złożony z trzech budynków mieszkalnych, tak zwanych *białych bloków*, wzniesiony w 2. połowie lat 30. XX w., położony w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Mickiewicza 94, 95, 96, gm. Nowy Dwór Mazowiecki, pow. Nowodworski.

POUCZENIE O SKUTKACH WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH

zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 roku Nr 162, poz. 1568 - z póź. zm.)

Art. 10a. 1. Od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wpisu zabytku do rejestru do dnia, w którym decyzja w tej sprawie stanie się ostateczna, przy zabytku, którego dotyczy postępowanie, zabrania się prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, dotyczy także robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem, a także działań określonych w innej decyzji pozwalającej na ich prowadzenie.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do zabytku służącego obronności i bezpieczeństwu państwa.

Art. 12. 1. Starosta, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, może umieszczać na zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru znak informujący o tym, iż zabytek ten podlega ochronie.

Art. 27. Na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku .

Art. 28. Niezależnie od obowiązków wynikających z opieki nad zabytkami, określonych w art. 5, właściciel lub posiadacz zabytku wpisanego do rejestru lub zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków zawiadamia wojewódzkiego konserwatora zabytków o:

- 1) uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku, niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zdarzenia;
- 2) zagrożeniu dla zabytku, niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zagrożenia;
- 3) zmianie miejsca przechowania zabytku ruchomego w terminie miesiąca od dnia nastąpienia tej zmiany;
- 4) zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku, nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości.

Art.29 1.Organy ochrony zabytków w czasie uzgodnionym z właścicielem lub posiadaczem przedmiotu będącego zabytkiem lub posiadającego cechy zabytku, mogą prowadzić badania tego przedmiotu w miejscu, w którym przedmiot ten się znajduje.

2.W przypadku odmowy udostępnienia przedmiotu, o którym mowa w ust. 1, wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą jego udostępnienie na czas niezbędny do wykonania badań, jednak nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

3.Za szkody wyrządzone w związku z badaniami, o których mowa w ust. 1 lub 2, przysługuje odszkodowanie na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

Art. 36. 1.Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

- 1) **prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;**
- 2) **wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;**
- 3) **prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;**
- 4) **prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;**
- 5) **prowadzenie badań archeologicznych;**
- 6) **przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;**
- 7) **trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;**
- 8) **dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;**
- 9) **zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;**
- 10) **umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1;**
- 11) **podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru;**
- 12) **poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.**

(...)

4. Wojewódzki konserwator zabytków może uzależnić wydanie pozwolenia na podejmowanie działań, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 9 i 11, od przeprowadzenia, na koszt wnioskodawcy, niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych. Egzemplarz dokumentacji badań jest przekazywany nieodpłatnie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

Art.38 1.Wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2.W upoważnieniu, o którym mowa w ust. 1, określa się osobę lub osoby upoważnione do przeprowadzenia kontroli, kontrolowaną osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną, miejsce i zakres kontroli oraz podstawę prawną do jej przeprowadzenia.

3.Przy wykonywaniu kontroli wojewódzki konserwator zabytków lub osoby, o których mowa w ust. 1, są uprawnione do:

- 1) wstępu na teren nieruchomości, jeżeli istnieje uzasadnione podejrzenie zniszczenia lub uszkodzenia zabytku;
- 2) oceny stanu zachowania, warunków przechowywania i zabezpieczenia zabytków wpisanych do rejestru, a także zabytków znajdujących się w muzeach, bibliotekach oraz w zbiorach lub zasobach innych państwowych jednostek organizacyjnych i jednostek samorządu terytorialnego, w terminie uzgodnionym z ich właścicielem lub posiadaczem;
- 3) sprawdzania zgodności wszelkich działań podejmowanych przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz prowadzonych badań archeologicznych z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu i zatwierdzonej dokumentacją;
- 4) żądania ustnych lub pisemnych informacji w zakresie niezbędnym dla ustalenia stanu faktycznego dotyczącego zakresu kontroli;

- 5) żądania okazania dokumentów i udostępnienia wszelkich danych mających związek z zakresem kontroli;
 - 6) dokonania wpisu w dzienniku budowy w zakresie określonym przepisami Prawa budowlanego.
4. Czynności kontrolne przeprowadza się w obecności kontrolowanej osoby fizycznej albo kierownika kontrolowanej jednostki organizacyjnej lub upoważnionej przez niego osoby, z zachowaniem przepisów o ochronie informacji niejawnych.

Art. 43 Wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję o wstrzymaniu wykonywanych bez jego pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu:

- 1) prac konserwatorskich, restauratorskich, badań konserwatorskich lub architektonicznych przy zabytku wpisanym do rejestru;
- 2) robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu;
- 3) badań archeologicznych;
- 4) innych działań, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 6-8 i 10-12.

Art. 49 1. Wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku.

3. W przypadku wykonania zastępczego prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy zabytku nieruchomym, wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję określającą wysokość wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu wykonania zastępczego tych prac lub robót, ich zakres oraz termin wymagalności tej wierzytelności.

Art. 74. Dotacja na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru może być udzielona przez:

- 1) ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego ze środków finansowych z części budżetu państwa „Kultura i Ochrona Dziedzictwa Narodowego”;
- 2) wojewódzkiego konserwatora zabytków ze środków finansowych z budżetu państwa w części, której dysponentem jest wojewoda.

Art. 76. 1. Dotacja może być udzielona na dofinansowanie:

- 1) nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, ustalonych na podstawie kosztorysu zatwierdzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, które zostaną przeprowadzone w roku złożenia przez wnioskodawcę wniosku o udzielenie dotacji lub w roku następującym po roku złożenia tego wniosku;
 - 2) nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, które zostały przeprowadzone w okresie trzech lat poprzedzających rok złożenia przez wnioskodawcę wniosku o udzielenie dotacji.
2. Wniosek o udzielenie dotacji, o której mowa w ust. 1 pkt 2, wnioskodawca może złożyć po przeprowadzeniu wszystkich prac lub robót przy zabytku wpisanym do rejestru, określonych w pozwoleniu wydanym przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Art. 110 1. Kto będąc właścicielem lub posiadaczem zabytkowego nie zabezpieczył go w należyty sposób przed uszkodzeniem, zniszczeniem, zaginięciem lub kradzieżą, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

2. W razie popełnienia wykroczenia określonego w ust. 1, można orzec nawiązkę do wysokości dwudziestokrotnego minimalnego wy-nagrodzenia na wskazany cel społeczny związany z opieką nad zabytkami.

Art. 113 1. Kto będąc właścicielem lub posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru lub innego zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków nie powiadomi wojewódzkiego konserwatora zabytków o:

- 1) uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zdarzenia;
 - 2) zagrożeniu dla zabytku niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zagrożenia;
 - 3) zmianie miejsca przechowania zabytku ruchomego w terminie miesiąca od dnia nastąpienia tej zmiany;
 - 4) zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku, nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości
- podlega karze grzywny.

2. W razie popełnienia wykroczenia określonego w ust. 1, można orzec nawiązkę do wysokości dwudziestokrotnego minimalnego wy-nagrodzenia na wskazany cel społeczny związany z opieką nad zabytkami.

Art. 114. Kto uniemożliwia lub utrudnia dostęp do zabytku organowi ochrony zabytków, wykonującemu uprawnienia wynikające z ustawy, podlega karze grzywny.

Art. 117. Kto bez pozwolenia albo wbrew warunkom pozwolenia prowadzi prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, badania konserwatorskie lub architektoniczne przy zabytku wpisanym do rejestru lub roboty budowlane w jego otoczeniu albo badania archeologiczne, podlega karze grzywny.