



Warszawa, dnia 22. 01. 2021 roku

WRD.5140.1.36.2020.DOM

**DECYZJA NR 8 /2021**

Na podstawie przepisów art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 3 i 4, art. 3 pkt 1, 2, 12, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, art. 9 ust. 1 oraz 94 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020. poz. 282), w trybie art. 104 i art. 108 § 1, w związku z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256), w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu

**orzekam:**

- **wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego historyczny układ urbanistyczny miasta Piaseczna zawierający się w obszarze zamkniętym przebiegiem ulic: Młynarskiej, Puławskiej, Jana Pawła II, Kościelnej, Kościuszki, Nadarzyńskiej, Sienkiewicza, Kościuszki, Wschodniej, Kilińskiego, Sierakowskiego i ul. Zgoda**
  - Niniejszym wpisem obejmuje się historyczny układ urbanistyczny, którego obszar oznaczony kolorem czerwonym, zawiera się w granicach ww. ulic – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do decyzji; od strony zachodniej granica wpisu przebiega wzdłuż zachodniej granicy działek ewid. nr 22/1, 22/4, 24, 25/1, 25/2 z obręb 26 (na południe od ul. Kościelnej) oraz wzdłuż zachodniej granicy działek nr 4, 7, 9/1, 11/1, 13/1, 14/1, 15/6, 17, 19, 21 (część), 69 z obręb 40 (na południe od ul. Nadarzyńskiej); od strony wschodniej na odcinku wzdłuż ul. Sierakowskiego granica wpisu przebiega wzdłuż wschodniej granicy działek nr 63/1, 63/3, 63/4, 67 z obręb 20 oraz 9/2, 11/2, 12, 13, 14, 29 z obręb 41.
  - Załączniki graficzne do niniejszej decyzji stanowią jej integralną część.
- **nie wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 17, 16, 15, 14, 13, 12/1, 12/2, 18/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 23/8, 23/10, 26/5, 27/2, 27/4, 27/5, 23/7, 23/9, 26/6, 26/7, 27/6, 11/7, 27/3, 28/3, 28/4, 29/7, 29/8, 29/10, 29/9, 30/18, 30/19, 30/20, 30/15, 30/16, 30/17 z obręb 26, dz. nr 9, 10/40, 10/41, 45, 10/42, 10/43, 10/44, 10/45, 10/46, 10/47, 10/1, 10/6 – 10/15, 10/28, 10/39, 10/16-10/26, 10/27, 10/3 z obręb 39 oraz dz. 1, 2, 3/1, 3/2, 8, 10, 11/2, 16, 20, 24, 21 (części) z obręb 40 oraz pasów drogowych ul. Puławskiej i ul. Wschodniej**
- **nadać decyzji rygor natychmiastowej wykonalności**

## Uzasadnienie

W dn. 24 czerwca 2020 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wszczął postępowanie w sprawie wpisu do rejestru zabytków przedmiotowego założenia urbanistycznego. W dniu 5 sierpnia 2020 r. przeprowadzono wizję lokalną z udziałem przedstawicieli Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno. Pismem z dn. 15 października 2020 gmina Piaseczno wyraziła swoje stanowisko w sprawie, przedkładając opracowanie dot. strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta, zaś zawiadomieniem z dn. 30.11.2020 r. zmieniono zakres postępowania, rozszerzając go o teren zlokalizowany na południe od wcześniej wyznaczonej granicy w rejonie u. Sierakowskiego i ul. Zgoda. Następnie, zawiadomieniem z 16.12.2020 poinformowano strony o zakończeniu postępowania dowodowego.

W toku postępowania zgromadzono obszerny materiał dowodowy. Rozwój i stan zachowania historycznego założenia miejskiego przeanalizowano w oparciu o dawne zdjęcia lotnicze (zasób Archiwum Państwowego w Warszawie, Narodowego Instytutu Dziedzictwa oraz Wydziału Geodezji i Kartografii Urzędu m. st. Warszawy), a także plany Piaseczna i jego okolic z lat 1780-1937 r. ze zbiorów Archiwum Państwowego w Warszawie, a także publikacje naukowe. Przy opracowywaniu niniejszego wpisu posłużono się Studium historyczno-konserwatorskim z 1983 roku, opracowanym przez prof. T. Zagrodzkiego (Archiwum WUOZ), w którym omówiono historię powstania miejscowości i jej rozwoju na tle przemian polityczno-gospodarczych z uwzględnieniem historycznej analizy urbanistycznej. W opracowaniu zawarto ponadto postulat ochrony konserwatorskiej założenia urbanistycznego miejscowości z uwagi na średniowieczny rodowód układu i czytelność jego głównych elementów we współczesnej strukturze miasta.

Grunty piaseczyńskie leżały w obrębie dóbr Książąt Mazowieckich. Powołanie do życia nowego ośrodka miejskiego na południe od Warszawy było inicjatywą księcia Janusza I, który posiadał dwór w nieodległych Chylicach. Przywilej lokacyjny, wydany przez władcę w 1429 roku przewidywał nadanie praw miejskich wsi Wola Piasecka, jednak śmierć księcia odsunęła realizację przedsięwzięcia w czasie. Następcy Janusza I ostatecznie porzucili koncepcję sadzenia miasteczka na gruntach wsi wyznaczając na ten cel tereny dotychczas niewykarbowane, co skutkowało znacznym opóźnieniem faktycznej lokacji, potwierdzonej dopiero aktem z 1461 r. Karczunek i rozmierzenie miasta nastąpiło już po wzniesieniu pierwszego kościoła z fundacji księżnej Anny, co skutkowało nietypową cechą układu przejawiającą się w zajęciu całej pierzei rynkowej przez kościół z otaczającym terenem parafialnym (początkowo z cmentarzem przykościelnym). Dalej, na zachód rozciągały się grunty kościelne, w tym ogrody proboszczowskie, a dzisiejsza ul. Kościelna wyznaczała granicę między włókami kościelnymi a terenem miejskim. Równocześnie, na południe od stawu miejskiego, zamykającego obszar miasta lokacyjnego, ok. 1465 r. rozplanowano nowe osiedle – jurydykę kościelną, należącą do parafii piaseczyńskiej. W ten sposób obok miasta książęcego wykształciła się tzw. strona plebańska na Zastawiu.

Po ostatecznym przyłączeniu Mazowsza do Korony w 1537 r., Piaseczno stało się miastem królewskim a dwór książęcy wraz z folwarkiem przeszedł w dzierżawę starostów. Wkrótce dobra piaseczyńskie wraz z pozostałymi królewszczyznami mazowieckimi weszły do oprawy Królowej Bony, która przekazała mieszkańcom część gruntów folwarku na urządzenie ogrodów miejskich. Po ponad stuletnim okresie pomyślności gospodarczej koniec XVI wieku wraz z serią pożarów, przyniósł okres narastającego kryzysu ekonomicznego, którego kulminacją były zniszczenia wojen szwedzkich, w wyniku których Piaseczno ucierpiało najbardziej spośród miast Mazowsza. Wskutek zapaści gospodarczej zarówno liczba mieszkańców jak i struktura zabudowy wykazywała nietrwałość przy daleko posuniętej agraryzacji miasta. Kryzys pogłębiły

dodatkowo zniszczenia wojny północnej. Panowanie saskie przyniosło stabilizację ekonomiczną, jednak Piaseczno już nie rozszerzało się obszarowo. Utrwalił się układ przestrzenny, na który składało się miasto lokacyjne o regularnym rozplanowaniu, tzw. strona „królewska” oraz strona plebańska, a kolejne reformy zmierzały do likwidacji jurydyki i gospodarczego scalenia miasta. Kolejny wielki pożar w 1730 roku strawił średnio-wiejską zabudowę wraz z ratuszem. Jednocześnie przed połową stulecia staraniem starosty piaseczyńskiego, Aleksandra Sułkowskiego w majątku chyliczkowskim wniesiono pałac w otoczeniu parkowym jako rezydencję podmiejską dla króla Augusta III, która zgodnie z pierwotnym, niezrealizowanym zamierzeniem powiązana miała być z nowym założeniem urbanistycznym miasta. Wkrótce potem dobra królewskie z rezydencją przeszły w ręce prywatnych właścicieli, a w końcu stulecia Piaseczno wraz z rezydencją Sasów uległo zniszczeniom podczas insurekcji kościuszkowskiej. Miasto wróciło na tory rozwoju w okresie Królestwa Kongresowego. Wówczas wzniesiono murowany ratusz, wybrukowano ulice i place, a zarazem doszło do istotnych zmian w strukturze urbanistycznej wskutek przebiecia nowego traktu przecinającego rynek. Ostatecznie w wyniku represji po powstaniu styczniowym Piaseczno zostało pozbawione praw miejskich. Kolejnemu okresowi rozwoju miejscowości sprzyjało otwarcie dwóch linii kolei wąskotorowej w l. 90 XIX w. Miasteczko wciąż oparte na działalności rolniczej stało się ważnym lokalnym ośrodkiem rzemieślniczo-handlowym. Po odbudowie ze zniszczeń powstałych wskutek działań wojennych 1914 r., w czerwcu 1916 r. Piaseczno odzyskało prawa miejskie. Najbardziej dynamicznie miasto rozwinęło się w okresie międzywojennym, rozszerzając znacząco granice administracyjne o obszary sąsiednich wsi. W okresie drugiej wojny światowej Piaseczno ucierpiało w wyniku starć na terenie miasta już w początku września 1939 r. Wówczas po rozbiciu polskich oddziałów żołnierze niemieccy spalili kilkanaście domów przy ulicach Warszawskiej i Puławskiej.

Osada miejska, założona w dobrach książęcych na pograniczu ziemi warszawskiej i czerskiej, nie była powiązana z głównymi traktami komunikacyjnymi Mazowsza. Wpisywała się w lokalny układ drożny, który zdefiniował miejski układ komunikacyjny i czytelny jest do dziś tak w przebiegu jak i nazewnictwie poszczególnych ulic. W strukturze miejscowości od początku uwidaczniało się wyraźne oddzielenie domeny książęcej od kościelnej, przejawiające się w podziale organizmu miejskiego na tzw. stronę „królewską” (część północna) i „plebańską”, podległą probostwu (część południowa) a także grunty nadane kościołowi (część zachodnia, w rejonie dzisiejszej ul. Kościelnej). Nieregularny i nieprostoliniowy układ urbanistyczny uwarunkowany był przebiegiem głównych traktów oraz częściowo warunkami topograficznymi. Istotną rolę odgrywał system wodny, na który składał się rozległy staw powiązany ciekami wodnymi zasilającym rzekę Jeziorokę z układem zbiorników w parku dworskim. Jego położenie zdefiniowało przebieg granicy między obydwiema częściami miasta. Dopiero likwidacja i osuszenie zbiornika zapoczątkowało proces przestrzennego scalenia miejscowości.

Należy zwrócić uwagę, iż tkanka urbanistyczna Piaseczna nie wykazywała się ścisłą geometryczną regularnością układu, przy czym część północna posiadała bardziej regularną sieć podziałów przestrzennych. Czytelny jeszcze na planach XIX-wiecznych pasmowy układ włók, charakterystyczny dla części osad lokowanych na prawie chełmińskim, zaważył na strukturze założenia miejskiego, liczącego w tym czasie 141 działek mieszczkańskich. Mimo wtórnych procesów parcelacyjnych, w poszczególnych rejonach miasta historycznego pierwotne elementy rozplanowania są wciąż czytelne i stanowią istotny czynnik determinujący układ zabudowy. Kierunki podziału, a przypuszczalnie także granice horyzontalnie biegnących działek osiedleńczych widoczne są w szczególności pomiędzy ulicami Warszawską i Zgoda oraz w mniejszym stopniu

między ulicami Warszawską, Sierakowskiego i ul. Puławską. Czytelne są również zasadnicze zarysy i kierunki parcelacji po stronie plebańskiej (rejon ul. Kościuszki i Sienkiewicza).

Z pierwszym etapem lokacji wiąże się północna część śródmieścia, a historyczny rdzeń miasta lokacyjnego stanowi obszar rynku (obecnie Plac Piłsudskiego) i okolicznych kwartałów. Zwarty układ zabudowy przyrynkowej ze względu na usytuowanie kościoła, nie był w pełni domknięty, a konsekwentną zabudowę pierzeją przez długi czas posiadała jedynie wschodnia strona placu. Układ miasta jest zdecydowanie wydłużony w kierunku północ-południe, co odzwierciedlają dwa główne ciągi uliczne o odmiennej genezie – trasa Warszawska-Sierakowskiego oraz Puławska-Kościuszki. Okalająca rynek od strony wschodniej ulica Warszawska, wraz z jej przedłużeniem, czyli dawną ul. Krakowską (obecnie ulica Sierakowskiego) stanowiła główną oś komunikacyjną założenia z okresu lokacji, przebiegającą przez cały średniowieczny obszar miasta. Układ przestrzenny od zachodu domyka ul. Puławska wraz z jej kontynuacją – ulicą Kościuszki – stanowiąca wtórne XIX-wieczne przebicie przez rynek. Wytyczenie nowej szosy po 1825 roku wymusiło rekonstrukcję układu kwartałów przyrynkowych. Dalej poprowadzona groblą przez staw, łączyła się ostatecznie z rozgałęzieniem szosy warszawskiej. Po przeciwnej stronie historyczne założenie urbanistyczne o średniowiecznej genezie domyka ul. Zgody (dawniej ul. Zatylna), droga o charakterze gospodarczym, biegnąca na tyłach posesji przyrynkowych. Dalej na wschód rozciągały się ogrody dworskie (ob. park miejski) i od północnego wschodu strefa ogrodów mieszczkańskich – ograniczona tzw. Droga Królewską, obecną ul. Królewskie Lipy (aktualnie teren przekształcony). Ponadto przy ul. Zatylniej w pobliżu rynku przez cały okres funkcjonowania miasta mieścił się niezabudowany plac targowy – obecnie parking. Z kolei zlokalizowane w zachodniej części Piaseczna grunty kościelne, ujmując biegnąca po łuku historyczna ul. Kościelna (dawniej Błońska), która oddzielała posesję parafialną wraz z ogrodami proboszczowskimi od pojedynczych posesji jurydyki i błoni wiejskich. Po tzw. stronie królewskiej poprzeczny układ ulic od północy zamyka uregulowana w XIX w. ul. Młynarska (d. Młyńska) wykształcona z dawnej drogi wiodącej do chylickiego młyna nad Jeziorką, poza którą rozciągały się tereny rolne. Z kolei ul. Chyliczkowska, od XVIII w. droga brukowana, stanowiła główny trakt w dobrach dworskich, łączący miasto, rezydencję i wieś.

Poza wykazującą pewne cechy regularnego rozplanowania częścią północną, w dużym stopniu samorzutnie rozwijała się część południowa, wpisana pomiędzy trasy poszczególnych dróg: d. ulicy Krakowskiej (fragment ul. Sierakowskiego i południowy odcinek ul. Kościuszki z jej odgałęzieniem w kierunku Grójca czyli ul. Sienkiewicza), ulicy Nadarzyńskiej, ul. Gryzowej lub Gruzowej (Żeromskiego), wiodącej na wysypisko oraz historycznej ulicy Żabiej (obecnie nazwę nosi inna ulica) czyli dawnej trasy do Czerska, odpowiadającej przebiegowi dzisiejszej ul. Kilińskiego. Do dziś zachowany jest układ głównych tras w tym rejonie jak również tzw. Plac Na Zastawiu, charakterystyczne rozwidlenie dróg. Układ miejskich działek osiedleńczych zamyka aktualnie ul. Wschodnia wyznaczona wzdłuż ich południowej granicy.

Tut. organ po przeanalizowaniu całości materiału dowodowego uznał, iż w ustalonym zakresie zasadne jest wpisanie do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Piaseczna ze względu na posiadane wartości historyczne i naukowe. Piaseczno jako lokowany na prawie chełmińskim istotny średniowieczny ośrodek miejski pomiędzy Warszawą a Czerskiem, głęboko osadzony w historii Mazowsza i zawdzięczający swe powstanie działalności Książąt Mazowieckich, dokumentuje ważny etap rozwoju mazowieckich miast. Objęte niniejszym wpisem komponenty przestrzenne Piaseczna wykazują w znacznej części genezę średniowieczną, unaoczniając zakres miasta lokacyjnego i towarzyszącej mu od początku osady kościelnej o czytelnych relacjach przestrzennych z dworem piaseczyńskim. Powyższe świadczy o znaczących wartościach

historycznych układu urbanistycznego Piaseczna. Jednocześnie, zachowane elementy struktury miejskiej, pozwalają na analizę rozwoju Piaseczna na tle innych ośrodków mazowieckich począwszy od XV do XX w., co wskazuje na istotne wartości naukowe zachowanego założenia.

W niniejszej decyzji obok komponentów założenia o bezspornej wartości zabytkowej i zachowanej strukturze historycznej zabudowy (rynek, posesja parafialna), wskazano także na pozostałe elementy i obszary składające się na zabytkowy układ miasta: układ drożny o średniowiecznej genezie uzupełniony w XIX wieku i istotne punkty węzłowe u zbiegu głównych traktów, a także relikty dawnej parcelacji utrwalone często pozostałościami historycznej zabudowy głównie mieszkalnej. Czytelne są także wyróżniające cechy układu przestrzennego miasta, mianowicie rozciągnięcie rozplanowania w kierunku północ-południe oraz zajęcie jednej pierzei rynkowej przez włości kościelne. W oparciu o analizę urbanistyczno-historyczną, w zakres strefy ochronnej włączono tereny, gdzie od początku rozwijało się osadnictwo miejskie, określone zasięgiem pierwotnej lokacji i nadaniami kościelnymi. Jednocześnie podkreślić należy, iż zachowane pozostałości substancji miejskiej, tworzące rozproszony i znacząco przekształcony zasób, nie stanowią głównego czynnika determinującego niniejsze rozstrzygnięcie. Braki w zasobie historycznej zabudowy wynikają ze specyfiki dziejów miasta, którego stopień zasiedlenia wykazywał nietrwałość z racji kolejnych kryzysów wywołanych wojnami i zmiennymi okresami pomyślności gospodarczej. Zarazem, niezależnie od trwałości układu przestrzennego, dochodziło do ciągłej wymiany funkcjonującej w jego obrębie zabudowy, aż do XX w. przeważnie drewnianej, trawionej przez liczne pożary. Mimo to zachowane relikty mają istotny walor typologiczny, unaoczniając na pewnej liczbie przykładów charakterystyczną zabudowę małomiastką o ograniczonym gabarycie, głównie z okresu międzywojennego, z tendencjami do tworzenia zwartych układów pierzejowych wzdłuż kluczowych traktów miasta. Wartość dokumentacyjną posiadają także zachowane kierunki pasmowego systemu parcelacyjnego, zwłaszcza w północnej części miasta lokacyjnego. Struktura przestrzenna miejscowości poza zachodnimi, peryferyjnymi obszarami, oparła się ponadto znaczącym przekształceniom funkcjonalnym i współczesnym interwencjom urbanistycznym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż w obecnym układzie urbanistycznym miasta czytelny jest szereg ważnych komponentów przestrzennych zarówno pierwotnego rozplanowania i jego wczesnych kierunków ewolucji (układ komunikacyjny i wpisane w niego główne strefy zabudowy, częściowo układ parcelacyjny) jak również ingerencje urbanistyczne dokonywane w okresie nowożytnym do czasów II światowej (uzupełnienie siatki ulic, wykształcenie zabudowy pierzejowej, likwidacja stawu i otwarcie nowych terenów pod zabudowę). Ta druga grupa czynników i procesów urbanistycznych kształtujących tkankę miejską Piaseczna ma charakter późniejszy lecz równoprawny z punktu widzenia kształtu niniejszego rozstrzygnięcia. Tut. organ uznał za najważniejsze wyróżnienie pozostałości struktury miasta średniowiecznego i nowożytnego z elementami dziewiętnastowiecznymi tj. dawnej sieci dróg i relikwów systemu parcelacyjnego warunkującego typ i układ zabudowań miejskich. Powyższe znalazło odzwierciedlenie w niniejszym orzeczeniu, obejmującym ochroną zagospodarowane w tych okresach tereny miejskie, których zasięg wykazywał trwałość przez okres kilku stuleci. Obszar ten rozszerzono o tereny wzdłuż głównych historycznych ulic miasta, stanowiące rejony rozwoju zabudowy miejskiej do przełomu XIX i XX w. W przypadku fragmentów najbardziej oddalonych od historycznego rdzenia Piaseczna, pod uwagę wzięty został również stan zachowania historycznej substancji budowlanej. Przy opracowaniu ostatecznego zakresu wpisu tut. organ uwzględnił także część uwag zawartych w opracowaniu złożonym przez Gminę Piaseczno, zwłaszcza w odniesieniu do terenów trwale przekształconych, niezagospodarowanych, bądź nieposiadających historycznego rodowodu.

Granice wpisu ustalono w oparciu o analizowany powyżej układ ulic granicznych założenia urbanistycznego tj. ulice: Młynarską, Zgoda, Sierakowskiego, Kilińskiego, Wschodnią, Sienkiewicza, Nadarzyńską, Kościuszki, Kościelną oraz Puławską. W strefach, gdzie zakres wpisu wyznaczają historyczne ciągi uliczne, włączono je do układu w całości zgodnie z przebiegiem działek ewidencyjnych), co umożliwi konserwatorski nadzór nad sposobem zagospodarowania historycznych szlaków komunikacyjnych (z uwzględnieniem nawierzchni, zieleni i małej architektury). Na nielicznych odcinkach granicę poprowadzono nie według podziałów geodezyjnych wzdłuż ulic, lecz po krawędzi jezdni, unikając naruszenia integralności obszarów funkcjonalnych, posesji lub innych elementów zagospodarowania. Wyjątkiem jest ograniczenie zakresu wpisu wzdłuż ul. Puławskiej do wschodniej pierzei ulicy, z uwagi na fakt iż przestrzeń po przeciwnej stronie traktu została w całości zagospodarowana współcześnie. Analogicznie, wyeliminowano ze strefy ochronnej pas drogowy ulicy Wschodniej jako traktu rozwijającego się samorzutnie i uregulowanego w późniejszym okresie, zawężając w tym miejscu wpis do granicy północnej pierzei.

Obszar rynku jako centrum miasta lokacyjnego stanowi komponent, który w najmniejszym stopniu uległ współczesnym przekształceniom. Wokół placu zachował się zespół głównych obiektów zabytkowych Piaseczna, stanowiących trwałe elementy jego struktury (kościół z 1565 r. wraz plebanią z XVIII/XIX w. i XIX-wieczny ratusz). Obok najbardziej cennych i charakterystycznych elementów zabudowy miejskiej Piaseczna, typowa zabudowa mieszkalna miasta, głównie z okresu międzywojennego, zachowuje przeważnie niewielką skalę. Są to budynki wolnostojące, maksymalnie dwukondygnacyjne, w układzie kalenicowym, na niektórych odcinkach uszeregowane w ciągi zabudowy zwartej w pojedynczymi budynkami o wyższym gabarycie. Spośród zabudowy mieszkalnej rynku piaseczyńskiego przetrwała większość istniejących tu przedwojennych domów, w tym nieprzekształcona lecz znacznie zdegradowana przedwojenna zabudowa wschodniej pierzei rynkowej (Pl. Piłsudskiego 5, Warszawska 2, 3, 4 z oficynami od strony ul. Zgoda). Na pozostałym obszarze historycznego centrum Piaseczna dawna zabudowa nie zachowała się jednolicie, ulegając w znacznej mierze przekształceniom zacierającym jej dawny charakter architektoniczny. Ocalały pojedyncze obiekty w ciągu ulic Puławskiej-Kościuszki, w tym remiza strażacka przy ul. Puławskiej 3. Kolejne elementy tkanki urbanistycznej wpisujące się w zakres ochrony obszarowej to ostańce przy ulicach Warszawskiej, Rynkowej, Sierakowskiego i Kilińskiego oraz fragmenty zwartej zabudowy pierzejowej na kilku odcinkach ulic Kościuszki, Sierakowskiego i Sienkiewicza, składającej się z obiektów przedwojennych jak też zabudowy współczesnej uzupełniającej linię zabudowy zgodnie z jej historycznym przebiegiem. Z tego względu w toku postępowania rozszerzono jego zakres o ciąg przyuliczny, zlokalizowany na południe od dawnego placu targowego po wschodniej stronie ul. Sierakowskiego, obejmujący dawny układ parceli wypełniony częściowo zabudową o starszym rodowodzie. Fragment ten obejmuje odtworzony budynek łaźni miejskiej i niewielki obszar zabudowy mieszkalno-usługowej wykazujący istotne oddziaływanie urbanistyczne w rejonie skweru im. Kisielewskiego.

Konsekwentnie, od strony południowo-zachodniej zakres wpisu ograniczono, wyłączając obszar, który nie był objęty historycznymi procesami parcelacyjnymi, uwzględniając jednak kompletną pierzeję ulicy Sienkiewicza do zbiegu z ul. Czajewicza, jako istotny fragment zabudowy mieszkalnej, unaoczniającej rozwój urbanistyczny miejscowości na przełomie XIX i XX w. wraz z posesjami, wpisującymi się w zasięg dawnej parcelacji i domykającymi układ pierzei wraz z podwórzami kamienic.

Częściowo ze strefy ochrony konserwatorskiej wyłączono także tereny leżące poza przebiegiem ul. Kościelnej, obejmując ochroną jedynie nieruchomości sąsiadujące z posesją parafialną. Obszar ten nie posiadał wykształconej zabudowy i stanowił teren ogrodów użytkowych, funkcjonalnie podporządkowany

parafii piaseczyńskiej, lecz zarazem trwale wpisany w krajobraz miejski (ogrody widoczne jeszcze na fotografiach z lat 60 XX w.). Dopiero przedłużenie ul. Chyliczkowskiej w kierunku zachodnim (obecna ul. Jana Pawła II) zredukowało obszar ogrodów do fragmentu sąsiadującego z działką kościelną, który – mimo dokonanych przeobrażeń – ujęto w niniejszej decyzji, jako ważny relikw historycznych relacji przestrzennych. Należy także zwrócić uwagę na znaczenie powyższej przestrzeni i sposobu jej zagospodarowania dla terenu przykościelnego i zlokalizowanych w jego obrębie zabytków.

Zlikwidowany staw miejski stanowił ważny czynnik organizujący przestrzeń miejską w początkach istnienia Piaseczna. Całkowite zatarcie czytelności zbiornika oraz fragmentaryzacja jego terenowych pozostałości, skłania tuż organ do odstąpienia od wpisu do rejestru części powyższego obszaru. Jeszcze w XIX wieku wykształcił się obecny Skwer im. S. Kisielewskiego zajmujący wschodnią część terenu po stawie i integralnie powiązany z otaczającą tkanką miejską. Jednakże, zachodnia część ww. obszaru nie doczekała się konsekwentnej kompozycji urbanistycznej. W omawianym rejonie otwarte strefy otoczone są obiektami wtórnymi, nieharmonizującymi z układem tkanki miejskiej (gmach Urzędu Miasta z końca I. 60 XX w. usytuowany przy skwerze oraz inne gmachy publiczne wypełniające luki w zabudowie – budynki Sądu Rejonowego i Powiatowej Komendy Policji). Z uwagi na obecny charakter obszaru po zachodniej stronie ul. Kościuszki, uwzględniając częściowo uwagi wyrażone w piśmie Gminy Piaseczno, uznano za zasadne ograniczenie zakresu wpisu przebiegu środkowego odcinka ul. Kościuszki, wyłączając obszar, który aż do czasów współczesnych, nie wykształcił trwałych form zagospodarowania (ww. gmachy i strefa parkingów).

Spośród innych komponentów historycznych założenia niniejsza decyzja nie uwzględnia w swym zakresie Parku Chyliczkowskiego (obecnie Park Miejski im. Książąt Mazowieckich), postulowanego do objęcia wpisem przez Gminę Piaseczno. Park stanowił reprezentacyjną część majątku dworskiego, a później założenia pałacowo-parkowego. Dawne założenie dworskie wykazywało wprawdzie przez cały okres swego istnienia bezpośrednią łączność z miastem, lecz stanowiło obszar niezależny przestrzennie i funkcjonalnie, powiązany z folwarkiem i gruntami chyliczkowskimi, jako zapleczem gospodarczym majątku. Z uwagi na szczególnie walory zabytkowe teren parku (zielen otaczająca budynki), wraz z zespołem historycznych obiektów, objęty jest indywidualnym wpisem do rejestru zabytków i nie wymaga dodatkowej ochrony konserwatorskiej.

W opinii MWKZ objęcie bezpośrednią ochroną konserwatorską założenia miejskiego w Piasecznie przyczyni się do podwyższenia standardów kształtowania zabudowy, respektującej zabytkową strukturę przestrzenną i ukształtowany wielowiekową tradycją charakter miasta. Należy zwrócić uwagę, iż w obrębie analizowanego obszaru historyczna zabudowa mieszkalna, z uwagi na skromną formę, uległa, zwłaszcza na przestrzeni ostatnich dekad, niekorzystnym przekształceniom zacierającym jej pierwotny wygląd a niekiedy prowadzących do historycznego pastiszu. Ustanowienie prawnej ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta na podstawie wpisu do rejestru zabytków ma na celu zahamowanie niekontrolowanych przekształceń historycznej skali zabudowy i sylwety miasta, ma przyczynić się do nadzoru konserwatorskiego nad nowymi formami zagospodarowania wywiedzionymi z zastanej struktury urbanistycznej i respektujących jej historyczny charakter. Jednocześnie należy podkreślić, iż wpis do rejestru zabytków nie jest równoznaczny z narzuceniem małomiasteczkowego standardu zabudowy jako reguły unifikującej charakter miasta, służyć ma jedynie zrównoważonemu i harmonijnemu rozwojowi tkanki miejskiej, właściwemu wyeksponowaniu walorów historycznego układu, wewnątrz urbanistycznych, ciągów komunikacyjnych, istotnych punktów węzłowych oraz harmonijnemu kształtowaniu terenów otwartych.



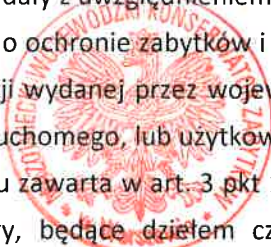
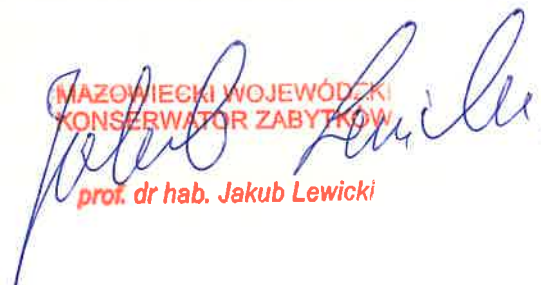
MWKZ nadaje niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności, stwarzając tym samym prawne podłoże do ustanowienia bezpośredniego nadzoru konserwatorskiego nad wszelkimi działaniami w przestrzeni zabytkowego układu urbanistycznego. Niezwłoczne wdrożenie niniejszego orzeczenia pozwoli uchronić ww. obszar miasta przed wszelkimi działaniami mogącymi zaburzyć jego historyczny charakter. Jednocześnie należy wziąć pod uwagę fakt, iż niniejsze postępowanie zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wstrzymało proces realizacji licznych inwestycji na terenie Piaseczna, w tym istotnych inwestycji w przestrzeni publicznej a ewentualne wniesienie odwołania od niniejszej decyzji przyczyni się do wstrzymania jej wykonania. Z tych względów dalsze opóźnianie realizacji prac budowlanych i innych działań jest wbrew interesowi społecznemu. Istotne jest także, aby rozstrzygnięcia innych organów związane z przygotowaniem i prowadzeniem inwestycji na przedmiotowym terenie, mogących mieć zasadniczy wpływ na jego charakter, zapadały z uwzględnieniem niniejszego rozstrzygnięcia.

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, lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Definicja zabytku zawarta w art. 3 pkt 1 ww. ustawy określa, iż zabytek nieruchomy to nieruchomości, jej części lub 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. Z kolei art. 3 pkt 12 ustawy definiuje historyczny układ urbanistyczny jako przestrzenne założenie miejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. 1 litera b ww. ustawy ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki nieruchome będące historycznymi układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi. Z uwagi na zachowane, wyżej opisane, wartości historyczne i naukowe historyczny układ urbanistyczny Piaseczna odpowiada ustawowej definicji zabytku, zostaje wpisany niniejszą decyzją do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego i podlega ochronie prawnej.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

- 1. Na podstawie art. 127 oraz art. 129 § 1 i 2 Kpa od niniejszej decyzji przysługuje stronom 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 Kpa w terminie 14 dni od jej doręczenia. Jednocześnie MWKZ informuje, iż - zgodnie z art. 130 § 3 pkt 1 Kpa - wniesienie odwołania od niniejszej decyzji nie wstrzymuje jej wykonania.**
- 2. Na podstawie art. 127a § 1 i 2 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. W konsekwencji tego z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna**

UWAGA, NUMER REJESTRU ZABYTEKÓW JEST NADAWANY PO STWIERDZENIU OSTATECZNOŚCI NINIEJSZEJ DECYZJI

  
  
MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTEKÓW  
prof. dr hab. Jakub Lewicki



**Załączniki:**

1. Załączniki graficzne 1, 2A, 2B, 2C
2. Pouczenie o skutkach wpisu zabytku do rejestru zabytków

**Otrzymują:**

- ① Strony postępowania – w drodze obwieszczenia
2. 3 x WUOZ a/a (DOM) (teczka obiektu, nr rejestru, NID)

**Do wiadomości:**

1. Burmistrz Miasta Piaseczna
2. Starostwo Powiatowe w Piasecznie - Biuro Architektury i Budownictwa

