



Warszawa, 2023-06-07.

WRD.5140.1.8.2022.AT/BL

DECYZJA NR 65 /2023

Na podstawie przepisów art. 89 pkt. 2, art. 91 ust. 4 pkt. 3 i 4, art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 84-), w trybie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego na wniosek Stowarzyszenie Mieszkańców Nowego Zamienia,

orzekam

odmówić wpisania do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego układu ruralistycznego oraz krajobrazu kulturowego w Zamieniu, znajdującego się w granicach dz. ew. nr 5/13, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 5/32, 5/33, 5/66, 5/71, 5/72, 5/73, 5/74, 5/83, 5/116, 20/4, 21, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, częściowo 22/7, 22/11, 22/12, 22/13, 22/14, 22/19, 22/20 obr. Zakłady Zamienie

Uzasadnienie

Postanowieniem z dn. 20.06.2022 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wpisu do rejestru zabytków województwa mazowieckiego układu ruralistycznego oraz krajobrazu kulturowego w Zamieniu, znajdującego się w granicach dz. ew. nr 5/13, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 5/32, 5/33, 5/66, 5/71, 5/72, 5/73, 5/74, 5/83, 5/116, 20/4, 21, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, częściowo 22/7, 22/11, 22/12, 22/13, 22/14, 22/19, 22/20 obr. Zakłady Zamienie, w związku z wnioskiem organizacji społecznej Stowarzyszenie Mieszkańców Nowego Zamienia z dnia 3.02.2022. Następnie MWKZ pismem z dn. 17.08.2022 r. zwrócił się do Narodowego Instytutu Dziedzictwa (NID) z prośbą o pomoc w ocenie zasadności ochrony oraz ocenę wartości zabytkowych układu ruralistycznego oraz krajobrazu kulturowego w Zamieniu. 19 lipca 2022 r. odbyły się oględziny terenu objętego postępowaniem. Strony podczas trwania postępowania składały dowody. Pismem z 2 marca 2023 r. MWKZ zakończył postępowanie dowodowe. Strony zapoznaly się z aktami sprawy, ustosunkowując się do nich pisemnie.

Majątek w Zamieniu pierwszy raz wzmiankowany jest w połowie XVIII w. (mapa zamieszczona w przewodniku Kurze Anleitung zur gewöhnlichen Reise von Dreßden nach Warschau, aut. Fryderyk August Zürner), kolejną informację znaleźć można w „Słowniku geograficznym królestwa Polskiego” z 1895 r. Zgodnie z nią folwark został założony na początku XIX w. i obejmował trzy budynki mieszkalne (1827). W latach 1880-1909 właścicielem majątku był Gustaw Karol hr. Przeździecki, co najmniej do 1916 r. znajdował się w rękach rodziny Przeździeckich o czym może świadczyć sporządzony w tym czasie „Projekt drenowania folwarku Zamienie aut. Antoniego Ponikowskiego” (1916) oraz wykaz obywateli ziemskich powiatu warszawskiego, w którym jako właściciel Zamienia

figuruje Rajnold hr. Przeździecki. Kolejnym właścicielem Zamienia był Zygmunt Trojdesiewicz, który w latach trzydziestych stworzył wraz z Sylwią Kasprzykowską Spółkę Wodną: Dawidy-Zamienie (Archiwum Państwowe w Warszawie, odd. Milanówek, Projekt drenowania gruntów Spółki Wodnej: Dawidy Zamienie, pow. Warszawski, 1937). Zachowana dokumentacja archiwalna pozwala w przybliżeniu określić kształt majątku, z pewnością w tym czasie istniała już aleja (ob. ul. Zakładowa) prowadząca do budynku mieszkalnego (ob. Zakładowa 16 A).

W czasie II wojny światowej majątek został zajęty przez wojska niemieckie, a po 1945 r. teren przekazano na potrzeby Centrum Wyszkozenia i Badań Weterynaryjnych (wcześniej: Wojskowe Centrum Wyszkozenia Weterynarii), od 1946 r. z główną siedzibą w Zamieniu. W latach pięćdziesiątych teren dawnego folwarku stał się siedzibą Wytwórni Surowic i Szczepionek (WSiS), na potrzeby której otwarto jednostkę Ochotniczej Straży Pożarnej (1951). W tym czasie wzniesiono nową zabudowę m.in. zespół stajni, budynki gospodarcze i pomocnicze, wytyczono nowe ciągi komunikacyjne i wykonano nowe nasadzenia drzew uzupełniając główną aleję (lipy i robinie akacjowe), tworząc aleje prostopadłe do ul. Zakładowej (klony) oraz akcentując przebieg rowów melioracyjnych (topole). W kolejnych latach zabudowa oraz rozplanowanie ciągów komunikacyjnych nie uległy większym przekształceniom, stan taki utrzymał się do początku XX w. W 2004 r. działalność produkcyjna w zakładach przemysłowych Zamienie została zakończona. W 2005 r. teren zakładu rozparcelowano i dokonano sprzedaży części działek, obiekty socjalne wraz z terenem zostały nabyte nieodpłatnie przez Gminę Lesznowola. Ok. 2008 r. budynki zakładowe zostały w większości rozebrane, pozostawiono kilka obiektów. Obecnie na jego dawnym terenie znajduje się przedwojenny budynek mieszkalny, budynek gospodarczy tzw. spichlerz, dawna kotłownia, hydrofornia, trafostacja, oczyszczalnia ścieków, ujęcie wody oligoceńskiej. Ponadto na działkach sąsiadujących z obszarem objętym wnioskiem organizacji społecznej, należących wcześniej do majątku Zamienie znajdują się budynki jednorodzinne, wielorodzinne, prowadzone są także dalsze inwestycje z zakresu budownictwa wielorodzinnego. Jedyne tereny niezabudowane znajdują się po południowej stronie alei (ul. Zakładowej). Do elementów o wartości historycznej należą budynek przy ul. Zakładowej 16 A, określane mianem „dworu” lub „rządówki” (obecnie w znacznym stopniu zmodernizowany, z zachowaną czytelną bryłą budynku), aleja wytyczona na osi wschód-zachód (ob. ul. Zakładowa i Kakaowa), tzw. spichlerz z I połowy XX w. oraz budynki d. hydroforni i stacji trafo, związane z funkcjonowaniem d. zakładów produkcyjnych, z lat 50. XX w.

Na potrzeby niniejszego postępowania MWKZ przeprowadził kwerendę archiwalną, oględziny terenu w dniach 19.07.2022 r., w toku postępowania złożone zostały opracowania oraz opinie stron postępowania administracyjnego. Istotnym źródłem wiedzy na temat dziejów folwarku Zamienie jest opracowanie „Opinia w związku z kolejnym wznowieniem postępowania przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego układu ruralistycznego oraz krajobrazu kulturowego w Zamieniu” aut. Roman Marcinek, Zbigniew Myczkowski, Kraków 2022, w której podsumowano wnioski z badań przeprowadzonych w ramach postępowania WRD.5130.1.63.2018, gdzie teren dawnego folwarku był przebadany pod kątem zespołu dworsko-folwarcznego z pozostałościami parku oraz przedstawiono je w kontekście trwającego postępowania. Opracowanie zostało wykonane, między innymi, na podstawie decyzji MWKZ odmawiającej wpisania zespołu dworsko-folwarcznego z pozostałościami parku w Zamieniu do rejestru zabytków. Opracowanie pt. „Cechy historyczne i krajobrazowe parku w Zamieniu – analiza” aut. Edyty Rostół-Szeryńskiej, Roberta Tyszka oraz Joanny Roguckiej postuluje wpis terenów Zamienia do rejestru zabytków jednocześnie zwracając na daleką posuniętą degradację układów zieleni spowodowanych wycinką drzew. Ponadto w opracowaniu zostały zawarte

nieaktualne zdjęcia prezentujące obiekt mieszkalny, opisany jako dwór, przed pracami budowlanym polegającymi na ociepleniu ścian poprzez założenie dodatkowej warstwy materiału na ścianę oraz wymianie stolarki okiennej, które doprowadziły do znacznej utraty oryginalnej substancji zabytkowej oraz niszcząc kompozycję elewacji obiektu.

Po przeanalizowaniu zebranego materiału dowodowego MWKZ stoi na stanowisku, iż na przedmiotowym terenie nie zidentyfikowano obecnie krajobrazu kulturowego. W materiale dowodowym brak informacji umożliwiających identyfikację historycznego budynku mieszkalnego usytuowanego w centralnej części dawnego majątku jako dwór. Natomiast kompozycja nasadzeń na obszarze dawnego folwarku nie posiada cech zieleni parkowej, poza aleją dojazdową do majątku. Choć układ założenia ruralistycznego dawnego majątku wraz z pojedynczymi budynkami pozostaje czytelny oraz ma rodowód historyczny, jednakże jest w znacznym stopniu zdegradowany. Z dawnych gospodarczych zabudowań folwarcznych zachował się jedynie budynek spichlerza, uzupełniony po wojnie o dwa stylizowane budynki gospodarcze. Teren w proponowanych granicach uległ trwałym przekształceniom oraz znacznej zabudowie, przez co nie zachował cech historycznego krajobrazu kulturowego. Tym samym nie zachodzą przesłanki umożliwiające wpisanie przedmiotowego terenu wraz z zabudowaniami jako układ ruralistyczny oraz krajobraz kulturowy w Zamieniu.

Jak wynika z licznych opracowań teren dawnego majątku w Zamieniu posiada długą i bogatą historię związaną tradycjami agrokulturalnymi przyległych do folwarku terenów, a także, jak zwróciła uwagę organizacja społeczna, związki z architekturą dworską Mazowsza. Niemniej jednak w ocenie MWKZ zebrany materiał dowodowy nie daje podstaw do uznania przedmiotowego terenu wraz z zabudową, zgodnie z wnioskiem organizacji społecznej, jako układ ruralistyczny oraz krajobraz kulturowy predestynujący do ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków. Na omawianym terenie zachowały się czytelne pozostałości pierwotnego rozplanowania z aleją z zachowanymi przykładami starodrzewia, częściowo czytelnymi granicami wytyczonymi przez kanały melioracyjne, zaakcentowanymi po 1945 r. za pomocą nowych nasadzeń (topole). Samo opracowanie złożone przez organizację Stowarzyszenie Mieszkańców Nowego Zamienia zwraca uwagę na znaczne zniszczenia komponowanych szpalerów drzew, przez co historyczna kompozycja została zniszczona w znacznym stopniu. Wniosek ten MWKZ wyprowadził zarówno w wyniku analizy indywidualnej jak i porównawczej złożonych przez strony opracowań, opinii NID oraz badań przeprowadzonych przez MWKZ. Wspomniane złożone analizy były efektem wystąpienia stowarzyszenia z 26.03.2023 r., które to MWKZ podjął w celu weryfikacji ustalenia stanu faktycznego dot. procedowanej sprawy. Pozostaje jednocześnie częściowo czytelny podział funkcjonalny na tereny gospodarcze i grunty rolne. Jednakże podział uległ trwałym przekształceniom poprzez zabudowę budynkami wielorodzinnymi. Wspomniane elementy są relikdami układu ruralistycznego dawnego majątku Zamienie. Zdaniem organu konserwatorskiego dostrzegalne walory zabytkowe poszczególnych historycznych komponentów zagospodarowania terenu winny być chronione poprzez ujęcie ich w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. MWKZ pragnie nadmienić, iż tak też się stało i aleja w Zamieniu, budynek mieszkalny, spichlerz, hydrofornia i stacja trafo są objęte ochroną poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków.

W myśl 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. Artykuł 6 ust. 1 pkt. 1 lit. a, b ww. ustawy określa, iż ochronie i opiece podlegają zabytki nieruchome będące w m.in. krajobrazami kulturowymi, dziełami architektury i budownictwa, formami zaprojektowanej zieleni, zespołami budowlanymi.

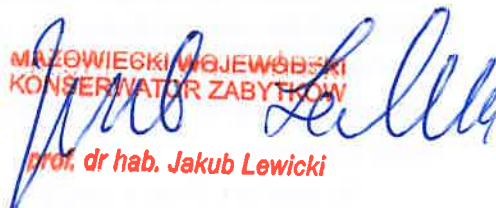
MWKZ podkreśla, iż ograniczenie przez organy konserwatorskie władztwa właściciela nad rzeczą uznaną za zabytek, w oparciu o przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie może cechować dowolność. Innymi słowy konieczność wpisania do rejestru zabytków nie może budzić wątpliwości bowiem taki wpis nakłada na właścicieli szereg obowiązków i ograniczeń swobody użytkowania zabytku. Organ konserwatorski rozstrzygając sprawę winien dowieść w oparciu o możliwe zbieżności przesłanki, iż dany obiekt odpowiada definicji zabytku zawartej w art. 3 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wyżej wymieniona definicja określa, iż zabytkami nieruchomymi są obiekty będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki lub zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Jednocześnie, MWKZ będąc organem administracji publicznej, działającym zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego, nie może kierować się założeniem o nadrzędności interesu społecznego nad interesem indywidualnym. Przyznanie danej rzeczy ochrony prawnej z mocy decyzji o wpisie do rejestru zabytków jest uznaniem jej szczególnej wartości, co w tym przypadku nie może mieć miejsca.

W wyniku przeprowadzonego postępowania MWKZ uznaje, że obszar objęty postępowaniem wraz z elementami zagospodarowania i zabudową, Zamienie, gm. Leszowola, pow. piaseczyński, działki ew. nr 5/13, 5/23, 5/24, 5/25, 5/26, 5/27, 5/28, 5/29, 5/30, 5/31, 5/32, 5/33, 5/66, 5/71, 5/72, 5/73, 5/74, 5/83, 5/116, 20/4, 21, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, częściowo 22/7, 22/11, 22/12, 22/13, 22/14, 22/19, 22/20 obr. Zakłady Zamienie, nie odpowiada w pełni definicji zabytku określonej w art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie posiada wystarczającego zasobu wartości kwalifikujących go do objęcia ochroną, jaką stanowi wpis do rejestru zabytków.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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, 00-373 Warszawa, ul. Nowy Świat 18/20) zgodnie z art. 129 § 2 Kpa w terminie 14 dni od doręczenia przedmiotowej decyzji.

Na podstawie art. 127a § 1 i 2 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może rzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. W konsekwencji tego z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o rzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

prof. dr hab. Jakub Lewicki

Otrzymują:

1. Stowarzyszenie Mieszkańców Nowego Zamienia z siedzibą w Zamieniu, ul. Arakowa 8c/21, 05-500 Zamienie
2. Wójt Gminy Lesznowola, ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola
3. Lesznowola Sp. z o.o., ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa
4. Zielone Zamienie Sp. Z o.o., ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa
5. Bud-Rim Development Michalski plus sp. k., za pośr. Forystek i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni, ul. Grzybowska 12/14 lok. B-1, 00-132 Warszawa
6. Pan Michał Leśniewski (adres w aktach sprawy)
7. strony postępowania w drodze obwieszczenia
8. WUOZ aa (BL)

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Piasecznie, ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
2. Wójt Gminy Lesznowola, ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola

Kontakt: 22 44 30 418

