



Warszawa, dnia 20 GRU. 2021

WRD.5130.1.24.2018.DOM

DECYZJA NR 123 /2021

Na podstawie przepisów art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 3 i 4, art. 3 pkt 1, 2 i 15, art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, ze zm.), w trybie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, ze zm.), w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu

orzekam:

- wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego otoczenie zespołu dworsko-parkowego w Brześciach, gmina Góra Kalwaria

- Niniejszym wpisem obejmuje się teren otoczenia zabytku w obrębie ewidencyjnym Osiedle Brzeście w granicach oznaczonych na załączniku graficznym:
 - od strony północno-zachodniej: działki nr 10/44, 10/43
 - od strony zachodniej: działka nr 6/12 oraz środkowy fragment działki drogowej nr 7 (tj. fragmenty ulic Jesionowej i Osiedlowej), ujęty pomiędzy linią stanowiącą przedłużenie zachodniej granicy dz. nr 6/12 oraz linią stanowiącą przedłużenie północnej granicy działki nr 10/43)
 - od strony południowo-wschodniej i południowo-zachodniej: granica wpisu otoczenia w zakresie części działki nr 10/55 (przylegającej do zabytkowego terenu i do działki nr 10/47) oraz części działki nr 10/56 przebiega w odległości 150 m od południowo-wschodniej granicy zabytkowego zespołu oraz wzdłuż pasa o szer. 20 m wokół reliktów stawów usytuowanych na terenie dz. nr 10/56.
- Załącznik graficzny do niniejszej decyzji granicy stanowi jej integralną część.

- odstąpić od wpisu do rejestru zabytków działek nr 10/42, 10/46, nr 8 oraz pozostałych części działek nr 10/55, 10/56 z obrębu Osiedle Brzeście

Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie wszczęto w dn. 10.08.2018 r. w związku z wnioskiem Stowarzyszenia Domus Polonorum. W dn. 19.08.2020 MWKZ wydał decyzję wpisującą do rejestru zabytków strefę otoczenia zabytkowego zespołu dworskiego zgodnie z wnioskiem organizacji społecznej tj. w granicach znacznej części dawnej działki ewid. 10/52 i działki nr 8, fragmentu działki drogowej nr 7, działek nr 6/12, 10/43, 10/44, 10/42 oraz części działki nr 10/46 z obrębu Osiedle Brzeście. Następnie decyzją z dn. 10 grudnia 2020 r. Minister Kultury Dziedzictwa Narodowego i Sportu uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Organ odwoławczy zarzucił MWKZ brak wyczerpującego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz niedostateczne uzasadnienie przesłanek do objęcia przedmiotowego obszaru wpisem do rejestru zabytków, a także brak spójnej analizy materiału dowodowego.

W szczególności wątpliwości organu drugiej instancji budził sposób rozszerzenia obszaru strefy otoczenia zabytku od strony wschodniej i południowo-wschodniej. MKDniS wykazał ponadto rozbieżności między oznaczeniem granic wpisu na załączniku oraz ich opisem w sentencji decyzji.

Ponownie rozpatrując sprawę tut. organ przeprowadził w dn. 28.07.2021 szczegółowe oględziny terenu objętego postępowaniem, a następnie pismem z 10.08.2021 r. zawiadomił strony o zakończeniu postępowania dowodowego. MWKZ oparł się na wskazaniach organu drugiej instancji oraz na zgromadzonym materiale dowodowym, obejmującym dwie opinie specjalistyczne, w tym Studium widokowo-krajobrazowe z wytycznymi konserwatorskimi dla założenia dworsko-parkowego w Brześćcach, Gmina Góra Kalwaria, opracowane w listopadzie 2018 r. na zlecenie MWKZ (dalej jako studium widokowe) zawierające omówienie historii i rozwoju przestrzennego dawnego założenia dworsko-folwarcznego, analizę krajobrazową z wyodrębnieniem poszczególnych stref ekspozycji i kluczowych osi widokowych oraz wytyczne ochrony dla analizowanego obszaru. W niniejszym orzeczeniu posłużono się wynikami powyższej analizy widokowej uwzględniając sposób oznaczenia poszczególnych podobszarów o wspólnych cechach i relacjach przestrzennych z zabytkiem i uzupełniając je o ustalenia z oględzin w terenie. Do dowodów w sprawie włączono ponadto na wniosek strony opinię prywatną autorstwa prof. zw. dr hab. inż. arch. Danuty Kłosek-Kozłowskiej dot. strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad kształtowania krajobrazu dla miejscowości Osiedle Brzeście k/Góry Kalwarii, pow. piaseczyński. Autorka opinii omówiła zastrzeżenia jakie budzi zakres aktualnie obowiązującej strefy otoczenia, nie znajdujący odzwierciedlenia w otwartym krajobrazie i uwarunkowany jedynie granicami własności gruntów, nie będący rezultatem niezbędnej analizy dotyczącej percepcji krajobrazu. Większa część opracowania została poświęcona zasadom ochrony krajobrazu kulturowego w projekcie planu miejscowego w kontekście obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Założenie w Brześćcach stanowi ważny dokument przeszłości o bogatej historii. Dobra Brzeście wykształciły się w XV w. jako siedziba rodu Brzeskich w dolinie Wisły przy trakcie między Warszawą a Górą Kalwarią. Od 1784 r. majątek należał do Jana Kantego Fontany, architekta, geometry i Burgrabiego Zamku Królewskiego w Warszawie, któremu przypisuje się projekt dworu o barokowo-klasycystycznej formie i otaczającego dwór parku krajobrazowego. Już w 1802 r. w posiadanie dóbr brzeskich wszedł Piotr Zaborowski sędzia ziemi czerskiej. Po licznych zmianach właścicieli majątku, w II połowie XIX w. Brzeście nabyła rodzina Marchwińskich, a w 1867 r. na podstawie ukazu uwłaszczeniowego dokonano podziału części dóbr na działki włościańskie. Wkrótce potem majątek nabył Władysław Okęcki, profesor prawa rzymskiego w warszawskiej Szkole Głównej. Wówczas dobra brzeskie wraz z ośrodkiem dworskim i z wsią Podłęcze rozciągały się od Wisły na wschodzie do wsi Baniocha na zachodzie z granicą wzdłuż szosy kalwaryjskiej, od północy graniczyły z Łubną i Kawęczynem, natomiast na południe z Wólką Podłęską. Na przełomie XIX i XX w. od majątku ziemskiego sukcesywnie odłączano kolejne grunty i osady. Znaczną część rozparcelowano także w 1934 r. (tereny w starym korycie Wisły). Ostatnim właścicielem Brześć przed wybuchem drugiej wojny światowej był hrabia Wiktor Plater-Zyberk. Po nacjonalizacji majątku ziemskiego w 1945 r. utworzono tu Państwowe Gospodarstwo Rolne. Po jego likwidacji grunty przeszły we władanie Agencji Rolnej Skarbu Państwa, a po odzyskaniu przez spadkobierców przedwojennych właścicieli, zostały podzielone na trzy części i sprzedane prywatnym właścicielom w l. 2000-2002.

Założenie dworsko-parkowe w Brześćcach zostało wpisane do rejestru zabytków decyzją z 7.01.1962 r. z uwzględnieniem dworu, oficyny dworskiej-kuchni i spichlerza, a na mocy decyzji z 19.03.2001 r. określono granice zespołu (działki nr 10/2 i 10/49 z obrębu Osiedle Brzeście). Następnie, decyzją z dn. 14.01.2015 r. zmieniono wcześniejsze orzeczenia organu, wpisem do rejestru zabytków obejmując, oprócz samego zespołu

dworsko-parkowego z fragmentem folwarku w dotychczasowych granicach, także teren otoczenia obejmujący Jezioro Brzeskie ze strefą przybrzeżną (dz. nr 10/47 i 12 będące w posiadaniu wnioskodawcy), tworzące ograniczoną, jednostronną strefę ochronną dla zabytku.

Dwór, nieznacznie wyniesiony w terenie i usytuowany nad brzegiem starorzecza, stanowił dawniej ośrodek rozległych dóbr. Sąsiadował z zespołem folwarcznym od strony południowej i zachodniej oraz z rozległą strefą zróżnicowanych funkcjonalnie ogrodów użytkowych od strony północnej. Zabytkowy zespół w obecnym kształcie obejmuje, oprócz budynku dworu z końca XVIII w., usytuowaną obok, przebudowaną w początkach XIX w. oficynę dworską oraz budynek spichlerza położony blisko wjazdu na teren dziedzińca. Od północy wjazd flankuje zespół dawnej wozowni z kuźnią, a obok parku, za kanałem, znajduje się obora murowana. Wszystkie ww. zabudowania objęto granicami zabytkowego założenia. Dwór funkcjonuje w otoczeniu parku krajobrazowego z wysokim zadrzewieniem i z elementami systemu wodnego (przeważa drzewostan liściasty, pochodzący w większości z okresu założenia parku i budowy dworu, w tym jeden pomnik przyrody – lipa drobnolistna). Naturalne granice terenowe założenia tworzą elementy wodne oraz aleja lipowa od północnego-zachodu, a rozległa tafla jeziora kreuje unikatowe otoczenie przyrodnicze, decydując o wyjątkowych walorach estetyczno-krajobrazowych analizowanego obszaru.

Biorąc pod uwagę szczególną wartość zabytkową zespołu dworskiego, walory przyrodnicze założenia oraz jego unikatową lokalizację uznano za konieczną intensyfikację jego ochrony poprzez uzupełnienie dotychczasowej strefy otoczenia zabytku proporcjonalnie wokół całego założenia. W wyniku ponownego rozpatrzenia materiału dowodowego oraz po wnikliwej analizie przesłanek wpisu do rejestru zabytków tj. ochrony wartości widokowych zespołu i ochrony zabytku przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych dla każdego z objętych postępowaniem obszarów, tut. organ dokonał weryfikacji granic strefy otoczenia zespołu dworsko-parkowego w Brześciach wyznaczonych w uchylonej decyzji, zmniejszając częściowo jej zakres względem postulowanego i objętego wcześniejszą uchyloną decyzją administracyjną.

W granice otoczenia włączono powtórnie obszar dz. nr 10/43 i dz. 10/44 bezpośrednio graniczący od północnego zachodu z terenem wpisanym do rejestru zabytków. Jest to teren po ogrodach użytkowych, sąsiadujących dawniej z parkiem dworskim. Na znacznym fragmencie dawnych ogrodów w miejscu zlikwidowanej zachodniej części sadu w l. 60 XX w. powstał zespół bloków pracowniczych PGR, najbardziej dysharmonijny element w otoczeniu zabytku. Obok, za zespołem garaży, wzdłuż granicy tarasu zalewowego na działkach 10/42 i 10/44 urządzono ogródki działkowe, zaś na dz. nr 10/43 zlokalizowane są budynki garażowe wśród zieleni. Powyższy zespół nieruchomości wpisuje się w strefę uwzględnioną w Studium jako obszar nr 4, z której, jak wykazała analiza otwarcia widokowych w terenie, zarysowuje się sylwetka zabytkowego założenia czytelna jako szpaler wysokich drzew ujmujących zabytkowy teren od strony północnej. Z uwagi na fakt, iż wysoka zabudowa mieszkaniowa dawnego PGR-u w znacznym stopniu ogranicza ekspozycję zespołu dworsko-parkowego na bardziej oddalonych od zabytku nieruchomościach od strony półn.-zach., teren otoczenia ograniczono w tej części jedynie do pasa działek bezpośrednio sąsiadujących z zabytkowym zespołem otwierającym perspektywę widokową na półn.-zach. ścianę parku. Brak wyraźnych barier wizualnych na ww. działkach umożliwia percepcję zabytkowego parku i jego zabudowy. Obszar ten stanowi zdaniem organu bezpośrednią strefę buforową zabytkowego terenu, a sposób jej zagospodarowania oraz podejmowanych na jej terenie działań gospodarczych rzutuje zarówno na widoczność i ekspozycję sylwetki założenia w otaczającym krajobrazie, jak również na stan zachowania substancji przyrodniczej i zabudowań zespołu. Znalazło to wyraz w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria z 2014 r. gdzie działki 10/43 i 10/44 uwzględniono w strefie zieleni parkowej. Konsekwentnie w projektowanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ujęto je w strefie

ochrony ekspozycji parku. Potencjalnych zagrożeń na terenie ww. działek upatrywać należy w braku utrwalonych form zagospodarowania. Są to tereny zieleni powiązanej z osiedlem, zabudowane obiektami o charakterze pomocniczym oraz tereny zagospodarowane jako ogródki rekreacyjne z altanami ogrodowymi. Uregulowane obowiązującym obecnie planem miejscowym przeznaczenie działki nr 10/44 jako terenu ogrodów przydomowych zapewnia utrzymanie obecnej funkcji (Uchwała nr 109/XI/2003 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dn. 30 lipca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Góra Kalwaria dla fragmentu wsi Brzeście dz. nr 10/42, 10/44). Nie można jednak wykluczyć zmian przeznaczenia gruntów i zasad gospodarowania, biorąc pod uwagę przeznaczenie funkcjonalne sąsiednich działek i planowane zmiany charakteru okolicznych terenów wsi. Każda zmiana charakteru i gabarytów zabudowy może zaburzyć ład przestrzenny w omawianej strefie. Dodatkowo, zabudowania na dz. nr 10/43 znajdują się tuż przy budynku dawnej wozowni i rzutują w sposób istotny na ten ważny komponent zespołu – jedyny obiekt kubaturowy w strefie wjazdu z alei, dawniej funkcjonujący obok przekształconej bramy i niezachowanej chatowni. Jakiegokolwiek zmiany w konfiguracji, formie i wielkości zabudowań mogą przestłonić ów ważny, ocalały fragment założenia dworskiego oraz wpłynąć na stan zachowania XIX-wiecznych obiektów gospodarczych. Wyznaczony zakres ochrony kreuje zatem minimalny margines gruntu wokół zabytku, będący istotnym ogniwem ochrony jego ekspozycji i stanu zachowania.

Konsekwentnie uznano za zasadne nie włączać w strefę otoczenia działki nr 10/42 (teren ogródków działkowych wzdłuż krawędzi tarasu) oraz działki nr 10/46 graniczącej z ul. Wiślaną. Na obydwu nieruchomościach bliskość zabudowy kubaturowej osiedla istotnie zawęża pole ekspozycji zabytku, a z uwagi na znaczną odległość widoczność założenia parkowego z działki nr 10/46 jest jeszcze bardziej fragmentaryczna. Na północ od drogi osiedlowej ww. działkę porasta zieleń z naturalnym drzewostanem skupionym wzdłuż fragmentu jednego z kanałów. Nie sposób wskazać zatem w tym miejscu możliwości oddziaływania czynników szkodliwych dla zabytku zarówno z uwagi na znaczny dystans przestrzenny jak i warunki terenowe.

Najpełniejsza perspektywa widokowa na zespół dworsko-parkowy otwiera się od strony zachodniej – z dawnego przedpoła majątku i drogi dojazdowej. Strefa ta obejmuje obszar działki nr 6/12 i fragment działki drogowej nr 7, obejmujący odcinki ul. Jesionowej (dawnej alei dojazdowej do dworu) i ul. Osiedlowej. Otwarty charakter tej przestrzeni utrwalił się z uwagi na zachowane relikty układu wodnego i łąk, gwarantując najpełniejszą ekspozycję masywu drzew parku dworskiego oraz perspektywę widokową na zabudowania gospodarcze i dwór z drogi dojazdowej. Aleja to dawna główna oś w relacji przestrzennej między dworem a wsią, stanowiąca część lokalnego układu komunikacyjnego, określona w studium widokowo-krajobrazowym jako najważniejsza oś widokowa, zapewniająca właściwą ekspozycję strefy wjazdu do zespołu. Ponadto z uwagi na ukształtowanie całości ww. terenu oraz powiązania wodne stawu dworskiego i przedpoła zespołu wszelkie działania podejmowane na tym terenie – zarówno budowlane jak i gospodarcze mogą mieć wpływ na stan zachowania zabytkowego parku ze stawem dworskim.

Przy ponownej analizie zasadności wpisu terenów zlokalizowanych po północnej oraz wschodniej i południowej stronie Jeziora Brzeskiego MWKZ stwierdził, iż strefa otoczenia po tej stronie zabytkowego założenia już istnieje, dlatego jej dalsze rozszerzenie uznano za nieuzasadnione. Zdaniem organu odwoławczego w uzasadnieniu decyzji MWKZ z 19.08.2020 na analizowanym obszarze nie wykazano dostatecznie zagrożeń dla zabytku wynikających z oddziaływania czynników szkodliwych, podkreślając, iż zakres strefy otoczenia zgodnie z brzmieniem ustawowej definicji otoczenia zabytku uwarunkowany jest jednoczesnym spełnieniem obydwu przesłanek wpisu.

Część powyższego terenu, wzdłuż drogi do Podłęczu, jak wskazano w uchylonym rozstrzygnięciu organu, stanowi strefę dalekiej ekspozycji założenia, oznaczoną w studium widokowo-krajobrazowym jako obszar nr 2 („obszar związany ze strefą dalekiej ekspozycji [sylwety] zespołu dworsko-parkowego od strony północnej oraz dalekimi widokami z zespołu na otaczające tereny otwarte [grunty orne, łąki i pastwiska, jezioro Brzeście, smugowe zadrzewienia śródpolne oraz towarzyszące brzegom jeziora]”). Analogiczne wnioski co do zakresu kluczowych otwarć widokowych od strony wschodniej uwzględniono w opracowaniu Z. Piekarskiej i Z. Ziemińskiej „Park dworski w Brześćcach, Gmina Góra Kalwarii” z 1988 r. (dokumentacja archiwalna Ośrodka Ochrony Zabytkowego Krajobrazu w zbiorach WUOZ w Warszawie). Jak wynika z przeprowadzonej analizy krajobrazowej, potwierdzonej oględzinami w terenie, w powyższej strefie koncentrują się istotne relacje widokowe, składające się na wzajemnie powiązany system widoków ekspozycji czynnej i biernej. Teren pomiędzy drogą do Podłęczu a starorzeczem jest podporządkowany widokowo zabytkowemu założeniu i kluczowy dla zabezpieczenia cennej panoramy z zabytkowego terenu oraz dynamicznej ekspozycji na zabytek od strony wschodniej. Teren rozciągający się dalej po wschodniej stronie zbiornika wodnego i sięgający jego południowej części oraz krawędzi tarasu, oznaczony w cyt. opracowaniu jako obszar 7 („pozostałe tereny historycznego majątku w Brześćcach”), posiada ograniczone znaczenie jako strefa dalekiej ekspozycji zabytku. Historyczny zespół widoczny jest spoza brzegów jeziora, wokół którego roślinność szuwarowa oraz pojedyncze drzewa odślaniają perspektywę na dwór w otoczeniu zieleni parkowej. Rola percepcji dworu i założenia krajobrazowego maleje w miarę oddalania od zabytku w kierunku południowym. W analizowanych strefach, położonych pomiędzy drogą do Podłęczu, starorzeczem i krawędzią tarasu nadzalewowowego, nie sposób jednak wskazać realnych czy potencjalnych czynników szkodliwych zagrażających zabytkowi, które by wprost wynikały z aktualnego, planowanego bądź przewidywanego sposobu gospodarowania powyższymi gruntami.

Analizowany obszar nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani nie podlega ustaleniom planistycznym. Jest to teren użytków rolnych klasy drugiej i trzeciej, aktualnie użytkowany rolniczo, jako łąki i pola uprawne. Jak wskazano w załączniku do uchwały nr 689/XLVII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii ww. obszar położony na wschód od zbiornika brzeskiego znajduje się „na terenach potencjalnego zagrożenia powodziowego tzw. wodą stuletnią, na których lokalizacja zorganizowanych osiedli zabudowy mieszkaniowej Mn3 jest niewskazana.” Przy przewidywanej kontynuacji obecnego sposobu użytkowania powyższych gruntów, mimo ich istotnej roli jako strefy otwartej ekspozycji sylwety zespołu dworsko-parkowego spoza jeziora, brak jest czynników wypełniających drugą z przesłanek dla wpisu strefy otoczenia do rejestru zabytków. Z tego względu MWKZ postanowił odstąpić od objęcia powyższego terenu wpisem do rejestru zabytków, uznając iż w obecnym stanie faktycznym i prawnym wyznaczony w decyzji z 2015 r. zakres ochrony otoczenia po wschodniej stronie założenia jest wystarczający dla właściwego zabezpieczenia jego walorów.

Istotny obszar rozpatrywany jako otoczenie zespołu dworskiego stanowi dawna część gospodarcza majątku, a obecnie nieużytki porolne dawnego gospodarstwa PGR Brzeście, zlokalizowane na południe i na zachód od zespołu dworsko-parkowego, aktualnie objęte procesem planistycznym, określone w studium widokowym jako „obszar związany ze strefą bliskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego od strony południowej” (pomiędzy układem wodnym w południowo-zachodniej części analizowanego obszaru a jeziorem Brzeście) oraz „obszar związany z układem wodnym stawów 2-5”. W obszarze tym rozbiórce uległy wszystkie zabudowania gospodarcze z wyjątkiem zdegradowanego obiektu usługowego oddalonego o ok. 150 m od zabytkowego dworu. Jest to obszar nieużytkowany, pozbawiony terenowych i materialnych śladów istnienia dawnego folwarku. Zatarciu uległ również przebieg alei drzew. Teren pokrywają zarośla

i samosiewy oraz nieliczne skupiny drzew, jako jedyne elementy wyróżniające się w otwartej przestrzeni. Środkiem terenu w kierunku południowym przebiega droga z płyt betonowych (pozostałość wewnętrznego traktu gospodarczego), skąd zarysowuje się sylweta zabytkowego założenia, widoczna jako wysoki drzewostan okalający zabytkowe zabudowania. Istotną właściwością ww. obszaru jest jego otwarty charakter i brak barier wizualnych dla ekspozycji założenia. W miarę oddalania od zabytkowego parku, jego wyróżniający się w terenie układ z wyraźnie wyodrębnionym skupiskiem zieleni jest rejestrowany wzrokowo zarówno z ww. drogi jak i obszarów przyległych. Dawniej był to obszar rozproszonych i grupowanych wokół podwórzki obiektów folwarcznych, skomunikowanych wewnętrznymi drogami częściowo podkreślonymi liniowymi nasadzeniami, później uzupełniony o nowe obiekty kubaturowe PGR. Główne zabudowania inwentarskie dzielił niewielki dystans od parku i zespołu dworskiego. Ważnym składnikiem terenów d. majątku, obok zabudowy, zieleni i układu komunikacyjnego, był zamknięty system wodny złożony z sekwencji stawów użytkowych skomunikowanych ze starorzeczem Wisły kanałem nawadniającym. Spośród pięciu zbiorników nad skarpą obecnie zachował się jedynie staw o charakterze ozdobnym przy zespole rezydencjonalnym z grupą jesionów wyniosłych i kasztanowców białych, tworzący wewnątrz przyrodnicze o wysokich walorach kompozycyjnych. Ponadto czytelny jest kanał, okresowo wysychający i przebiegający od strony południowo-zachodniej, przecinający ulicę Jesionową i okalający zabytkowy park. Wzdłuż cieków wodnych skupia się część starodrzewu parkowego z licznymi okazami kasztanowców białych i jesionów. Na terenie działki 6/12 u zbiegu ul. Jesionowej i ul. Osiedlowej oraz na sąsiednim fragmencie dz. nr 10/56, znajdują się rów nawadniający oraz relikty stawów 3-5 w układzie łańcuskowym wciąż dostrzegalne dzięki obecności roślinności charakterystycznej dla terenów podmokłych.

Całość powyższego obszaru pozostawała dawniej, przez swój swobodny układ zabudowy i stawów, w zrównoważonej relacji z założeniem dworskim, domykając je, wraz z terenami upraw i ogrodów, w szerszej przestrzeni. Podział rozległej nieruchomości, a w konsekwencji sukcesywny zanik dawnych elementów zagospodarowania, doprowadził do stopniowej izolacji zespołu dworskiego z parkiem i częścią zabudowań gospodarczych, tworząc wokół pole dla nowych procesów inwestycyjnych. Mimo iż oczyszczony z wszelkich historycznych obiektów teren nie może stanowić aktualnie punktu odniesienia dla właściwej ekspozycji dworu w kształcie znanym z dawnych planów i opisów historycznych, istotne jest jednak uwzględnienie i ochrona kontekstu krajobrazowego. Nie ulega wątpliwości, iż sposób zagospodarowania nieużytków wpłynie znacząco na stan, warunki ekspozycji i czytelność zabytku, rozpatrywanego zarówno jako zespół historycznych obiektów architektonicznych jak i park krajobrazowy.

Historyczne związki funkcjonalno-przestrzenne między zespołem folwarcznym a dworem nie są kluczowym elementem analizy, jednak uwarunkowały one przebieg osi widokowych i strukturę relacji przestrzennych, postrzegalnych do dziś z obszarów dawniej podporządkowanych dworskiemu ośrodkowi. Istotne jest właściwe zidentyfikowanie tychże relacji w kontekście prawnej definicji otoczenia zabytku. W literaturze przedmiotu wskazuje się na charakter relacji między zabytkiem a terenem wyznaczonym jako jego otoczenie, których źródła mogą wynikać z historycznych uwarunkowań przestrzennych na danym terenie. W opracowaniu prof. Katarzyny Zalasieńskiej *Prawna ochrona zabytków nieruchomych w Polsce* (Warszawa, 2010) otoczenie rozumiane jest jako określony „zespół krajobrazowy postrzegany łącznie z zabytkiem.” Nie oznacza to krajobrazu kulturowego o odrębnych wartościach indywidualnych, choć takiej możliwości nie wyklucza. Istotne jest jednak wykazanie, iż teren ten jest fizycznie i funkcjonalnie powiązany z zabytkiem poprzez określony system relacji przestrzennych, których naruszenie mogłoby zaburzyć unikalny ład w otoczeniu zabytku, a tym samym warunki jego ekspozycji a w konsekwencji również wywołać szkodliwe oddziaływania zewnętrzne. Przesłanki te niewątpliwie wypełnia obszar pofolwarczyny, który jest wprawdzie

zdegradowany jako zaplecze gospodarcze dworu, jednak jego niekontrolowane przekształcenia mogą ów ład zakłócić, skutkując obniżeniem wartości zabytkowych założenia.

Opracowywany MPZP dla analizowanego obszaru opiera się na wytycznych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria. W dokumencie poza niewielką strefą ochronną zespołu dworsko-parkowego okoliczne nieużytki dawnego PGR określono w większości jako teren perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, a w części oznaczonej jako dz. nr 6/12 – jako teren koncentracji usług, wyłączając spod zabudowy fragmenty zieleni na dz. nr 10/56 związane z ochroną krajobrazu Skarpy Wiślanej, wpisujące się częściowo w obszar występowania pozostałości układu wodnego.

Kierunek rozwoju ww. terenów nakreślony w studium znalazł rozwinięcie w zapisach MPZP, którego pierwszy projekt przedłożono tut. organowi w 2019 r. (Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzeście – rejon ul. Jesionowej - uchwała Nr LIV/586/2017 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z 29.11.2017 r.). Plan przewidywał lokalizację na obszarze obecnej działki 10/56 na południe i południowy zachód od zabytkowego zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz zabudowy jednorodzinnej i usługowej (MN/U), w tym podobszary 1 MN i 4MN/U bezpośrednio graniczące z zabytkowym terenem. Pomiędzy projektowanymi sektorami zabudowy przewidziano siatkę dróg dojazdowych. MWKZ postanowieniem z 27.08.2019 r. uzgodnił ww. projekt MPZP z warunkiem dokonania korekt związanych z potrzebą ochrony środowiska kulturowego i ekspozycji zabytku, wprowadzając m.in. wymóg przesunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy, modyfikacji rozwiązania komunikacyjnego i szczegółowych wytycznych co do formy samej zabudowy. W kolejnym, niezgodnionym projekcie MPZP dokonano licznych korekt, ograniczono jednak zakres planu (uchwała zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzeście – rejon ul. Jesionowej z 27.05.2020 r.). Poza granicami opracowania pozostawiono m.in. podobszary, uprzednio oznaczone jako teren wód powierzchniowych wraz z otaczającym pasem zieleni (teren zieleni urządzonej, dla którego ustalono szereg ograniczeń m.in. zakaz wszelkiej zabudowy) oraz trzech przyległych stref mieszkalnictwa i usług. Jest to m.in. znaczna część terenu z pozostałościami układu wodnego (fragment działki 10/56, na południe od ul. Jesionowej). Wyłączenie powyższego obszaru spod zapisów planistycznych skutkować będzie prowadzeniem inwestycji w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Obecnie procedura przygotowywania MPZP została zawieszona.

Wynikająca z realizacji planów miejscowych nowa sieć dróg, uzupełniająca historyczny układ komunikacyjny, wprowadzona w sposób nieprzemyślany i nadmiernie zagęszczona, może przyczynić się do zaburzenia ekspozycji kluczowych i historycznie uzasadnionych relacji przestrzennych. Jednocześnie, wzrost natężenia ruchu przy zespole zabytkowym, związany z projektowanym rozwiązaniem komunikacyjnym może istotnie wpłynąć na stan zachowania substancji przyrodniczej. Istotne są także inne czynniki potencjalnie szkodliwe: wszelkie interwencje budowlane związane z intensyfikacją zabudowy (prowadzenie prac ziemnych związane m.in. z niwelacją terenu, prace budowlane) mogą stanowić istotne czynniki powodujące uszczerbek dla walorów przyrodniczych i dokumentacyjnych założenia. Ponadto swobodna kompozycja zieleni parkowej może ulec niekorzystnej marginalizacji w zestawieniu z obszarami zagospodarowanymi w sposób zaburzający ład przestrzenny i perspektywy widokowe nowym rozkładem kubatur, stosunkiem zieleni i zabudowy oraz jej charakterem estetycznym i materiałowym. Brak reżimu konserwatorskiego na obszarze przyszłych inwestycji może potencjalnie skutkować degradacją powiązania zabytkowego parku z jego otoczeniem, zacierając oddziaływanie zespołu dworskiego na krajobraz i izolując go jako niepowiązaną z pejzażem wsi historyczną enklawę. Jednocześnie wynikający z niezgodnionego projektu MPZP z 2020 r. ewentualny brak

planistycznego reżimu prawnego na obszarach sąsiadujących z zespołem dworskim, niesie ryzyko doraźnego planowania inwestycji i kształtowania zabudowy, zakłócającej wytyczone w Studium otwarte strefy zieleni, przez co skutkować może zaburzeniem nie tylko ekspozycji historycznego zespołu ale i szeregiem szkodliwych czynników rzutujących na stan zachowania przyrodniczych komponentów założenia. Zagadnieniem kluczowym jest w tym kontekście ochrona elementów sieci hydrologicznej, związanej ze zbiornikiem Brzeście i jego zlewnią. Ciek wodny, stanowiący na końcowym odcinku ważny komponent parku, wraz ozdobnym stawem w granicach założenia i z nanizanymi nań dawniej stawami użytkowymi, jest jednym z dopływów zasilających zbiornik od strony zachodniej. Kanał oddzielał dawniej zielen parkową od zabudowań gospodarczej części majątku, będąc zatem ważną wewnętrzną cezurą brzeskiego założenia. Fragment ww. układu cieków i reliktów funkcjonuje na terenie wyłączonym z procedury planistycznej. Dowolne kształtowanie powyższego obszaru bez jasnych wytycznych co do jego ochrony, może skutkować degradacją unikatowego systemu wodnego, na którym w dużym stopniu opiera się wartość przyrodnicza i walory krajobrazowe parku dworskiego. Prowadzenie prac budowlanych, lokowanie nowej zabudowy czy przecinanie cieków bez uwzględnienia walorów zabytkowych chronionego zespołu dworsko-parkowego może doprowadzić do zmiany właściwości gruntu, rozchwiania stosunków wodnych i zmian w zasobie ilościowym wód powierzchniowych, a w rezultacie do zaniku stawu parkowego i nawadniającej roli kanału, zagrażając tym samym warunkom siedliskowym drzew. Ewentualne obumieranie drzewostanu o wysokiej wartości krajobrazowej i przyrodniczej będzie skutkować dalszym obniżeniem walorów kompozycji parkowej.

W wyniku analizy wartości widokowych zabytku i wszystkich opisanych wyżej czynników oraz uwzględniając konieczność określenia kompetencji MWKZ w zakresie ochrony krajobrazowej w procesie uchwalania MPZP, tut. organ zdecydował wyznaczyć strefy chronione rozmieszczone wokół zabytku w sposób możliwie proporcjonalny zgodnie z sentencją decyzji. Z uwagi na brak możliwości oparcia południowej granicy otoczenia na postrzegalnych liniach terenowych lub granicach działek geodezyjnych, ustala się jej przebieg w odległości 150 m od granicy zabytkowego terenu (od działki nr 10/49) i równoległe do tejże granicy. Wyznaczona odległość od zabytkowego terenu stanowi uśrednioną rozpiętość zabytkowego założenia i nie odbiega istotnie od zasięgu pozostałych fragmentów strefy otoczenia. Dodatkowo uznano za zasadne ująć w strefie otoczenia teren naturalnej otuliny kanału nawadniającego występującego na zachód od powyższego fragmentu, z uwzględnieniem pasa szerokości 20 m wokół reliktów stawów folwarcznych (zgodnie z ich oznaczeniem na mapie zasadniczej oraz w projektach MPZP uzgadnianych w 2019 i 2020 r.), nie ze względu na samoistne walory zabytkowe terenu lecz z uwagi na powiązania widokowe i przestrzenne. W pozostałych strefach objętych niniejszą decyzją zakres wpisu oparto na wyodrębnionych geodezyjnie działkach gruntu lub ich jednoznacznie określonych częściach.

Ustosunkowując się do uwag prof. Danuty Kłosek-Kozłowskiej, należy zgodzić się z autorką, iż granica ochrony otoczenia o charakterze krajobrazowym powinna opierać się na wielostronnej i wieloaspektowej analizie zagrożeń dla stanu zachowania i walorów zabytku oraz jego wartości widokowych. Jednakże warto dostrzec iż przy sposobie delimitacji strefy otoczenia zabytku przyjmuje się różne metody wyznaczenia jej granic. W opracowaniu pod red. Kamila Zeidler *Leksykon prawa ochrony zabytków* (Warszawa 2010), dopuszcza się objęcie decyzją o wpisie do rejestru otoczenia zabytku niewyodrębnionej geodezyjnie części gruntu, jednak „z powodu ograniczeń, jakie niesie ze sobą uznanie części nieruchomości za otoczenie zabytku należy dążyć do tego by decyzją o wpisie otoczenia objąć wyodrębnione geodezyjnie działki w całości.” Za dopuszczalne uznaje się także wyznaczenie odległości od zabytkowego obiektu lub od granicy zabytkowej nieruchomości. Powyższe rozwiązania niewątpliwie zapewniają większą klarowność i jednoznaczność granic terenu poddanego rygorom ochrony konserwatorskiej. W omawianym przypadku eliminacja zabudowań,

nasadzeń oraz innych rozpoznawalnych w otwartej przestrzeni elementów, na których można by oprzeć granice ochrony, zmusiła organ to skorzystania z innych, również utrwalonych w praktyce konserwatorskiej sposobów ich wytyczenia.

Biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności niniejszej sprawy, MWKZ uznał za uzasadnione rozszerzenie obecnej strefy otoczenia zespołu wpisanej do rejestru zabytków. Działanie takie umożliwi wielostronną ochronę jego ekspozycji jak również eliminację negatywnego oddziaływania elementów dysharmonijnych i szkodliwych czynników zewnętrznych zagrażających kondycji zabytku oraz jego walorom dokumentacyjnym i kompozycyjno-przyrodniczym. Wzmocnionej ochronie podlegać będzie zieleń parkowa z licznymi okazami starodrzewu oraz kompozycja wodna funkcjonująca w sieci powiązań hydrologicznych wykraczających poza granice parku. Zwłaszcza ta ostatnia grupa elementów skłania do zawarcia w wyznaczonej strefie ochronnej terenu występowania reliktywów systemu wodnego, którego ochrona przed niekontrolowanymi przekształceniami pozwoli uchronić cenny przyrodniczo i historycznie obszar parku. Funkcjonowanie dodatkowego reżimu ochrony konserwatorskiej jest równie istotne na obszarach objętych procedurą planistyczną, jak i na nieruchomościach z niej wyłączonych.

Głównym celem wpisu do rejestru zabytków otoczenia zespołu dworsko-parkowego w Brześćcach jest stworzenie warunków prawnych umożliwiających ochronę ekspozycji założenia i unikalnego ładu przestrzennego sąsiadujących terenów oraz minimalizację ewentualnych interwencji prowadzących do radykalnej zmiany relacji ów ład tworzących jak również wszelkich czynników zagrażających zabytkowi. Nie jest jednak intencją tut. organu stworzenie buforu stref niezagospodarowanych i niezabudowanych jako „otuliny” pozwalającej na odseparowanie terenu zabytkowego od gruntów przeznaczonych pod ewentualną zabudowę. Takie odczytanie celu ochrony może sugerować treść pism Stron kierowanych do organu (pisma z 7.9.2021). Celem wpisu do rejestru zabytków przedmiotowej strefy ochronnej nie jest bowiem „unieruchomienie” rozwoju okolicznych terenów, lecz zapobieganie degradacji zabytku i ochrona jego ekspozycji. Decyzja niniejsza stanowi w intencji organu narzędzie właściwego ukierunkowania procesów planistycznych i inwestycyjnych oraz nadzoru nad możliwymi przeobrażeniami i działaniami zmieniającymi charakter otoczenia, a skala ewentualnych ograniczeń i zakres wytycznych wynikać będzie każdorazowo z analizy konkretnych zamierzeń i wynikających z nich potencjalnie czynników szkodliwych oraz stopnia ich natężenia. Właściwy nadzór konserwatorski w dalszej perspektywie umożliwi harmonijne powiązanie zabytku z krajobrazem wsi, jej zabudową, układem drogowym i innymi formami zagospodarowania.

Jednocześnie wskazać należy, że MWKZ wytyczając granice ochrony otoczenia zabytku nie wykroczył poza tereny historycznie powiązane z dawnym ośrodkiem dworskim, stanowiące jego zaplecze gospodarcze i rolnicze, z wykształconymi i utrwalonymi w czasie i przestrzeni relacjami. Obszar ten utracił samoistne walory zabytkowe na skutek powojennych przekształceń, stanowi natomiast strefę, której zagospodarowanie może mieć znaczący wpływ na historyczne założenie. MWKZ dokonał zarazem zawężenia otoczenia do obszarów w bliskim lub bezpośrednim sąsiedztwie zabytku, wyznaczając proporcjonalnie rozmieszczone strefy podlegające ochronie. Zarzut Stowarzyszenia „Partnerstwo dla Ekologii”, iż wpis otoczenia jest próbą „scalania dawnego majątku ziemskiego, z pominięciem nowych uwarunkowań związanych z własnością gruntów” (pismo z 8.09.2021) nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Wpis strefy otoczenia nie służy rekonstruowaniu dawnych zależności dworu i nieistniejącego folwarku z ogrodami, ma jedynie poddać kontroli procesy inwestycyjne i przeobrażenia w bezpośrednim sąsiedztwie zabytku w celu utrzymania założenia w niepogorszonej formie oraz zachowania jego utrwalonej historycznie ekspozycji w zmieniającym się krajobrazie wsi. Szczególnie dotyczy to fragmentów nowo projektowanych, których sposób zagospodarowania określić mają wytyczne planów miejscowych. MWKZ ponownie

rozpatrując sprawę dokonał wyważenia interesu społecznego, wskazującego na potrzebę wzmożonej ochrony zabytku oraz interesu indywidualnego związanego z prawem do swobodnego dysponowania otaczającymi go nieruchomościami. W rezultacie MWKZ ograniczył zakres wpisu otoczenia do niezbędnego minimum, wynikającego z opisanych powyżej jednoznacznych ustaleń. Należy także zwrócić uwagę iż MWKZ nakłada takie same ograniczenia na właściciela gruntu stanowiącego aktualnie funkcjonującą strefę otoczenia, jak i na właścicieli sąsiadujących z dworem działek, będących przedmiotem niniejszej decyzji.

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. 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. Artykuł 3 pkt 15 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami definiuje otoczenie jako 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. Z przywołanej definicji wynika, że wpis do rejestru zabytków otoczenia ma charakter fakultatywny i subsydiarny względem wpisu do rejestru zabytków samego zabytku, a jego celem jest poszerzenie i zintensyfikowanie ochrony nieruchomości zabytkowej wpisanej do rejestru (vide art. 36 ust. 1 pkt 2 i 11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). W celu ochrony wartości widokowych zespołu dworsko-parkowego w Brześćcach oraz w celu jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych niniejszą decyzją do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego zostaje wpisane otoczenie ww. zabytku 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. W myśl art. 130 § 2 Kpa wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.**
- 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 ZABYTKÓW JEST NADAWANY PO STWIERDZENIU OSTATECZNOŚCI NINIEJSZEJ DECYZJI

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Strony postępowania w drodze ogłoszenia publicznego
2. Stowarzyszenie *Domus Polonorum*
3. Stowarzyszenie *Partnerstwo dla Ekologii*
4. 4 x WUOZ a/a (DOM) (nr rej.,teczka obiektu, KW, NID)

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Piasecznie
2. Urząd Miasta i Gminy Góra Kalwaria

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
prof. dr hab. Jakub Lewicki