



Warszawa, 28 kwietnia 2010

WD. 4164 - 101/1/08

### **DECYZJA NR 334/2010**

#### **w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków**

Na podstawie przepisów art. 89 pkt. 2, art. 91 ust. 4 pkt. 3 i 4, art. 9 ust. 1 i 2, art. 94 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r. Nr 162, poz. 1568 - z póź. zm.) w trybie art. 104 w związku z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 – z póź. zm.), w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu

#### **Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie**

**orzeka:**

- 1. Wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego**
  - a. układ urbanistyczny MIASTA – OGRODU KOMOROWA (od 1928) położonego w gminie Michałowice, pow. pruszkowski**
  - b. otoczenie zabytku nieruchomego, o którym mowa w pkt. 1 lit. a**
  - c. integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik graficzny, na którym oznaczono kolorem zielonym granice obszaru ochrony konserwatorskiej (linią ciągłą – obszar zabytkowy, linią przerywaną – obszar otoczenia) oraz, kolorem czerwonym, zabytkowe budynki współtworzące zabytkowe założenie urbanistyczne.**

#### **Uzasadnienie**

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

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

obiektów współczesnych toteż nie wskazanych do ochrony konserwatorskiej, tak w treści jak i w opracowaniu graficznym uchylonej decyzji.

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

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

Tradycje letniskowe istnieją w Komorowie od przełomu XIX i XX wieku, gdyż wówczas właściciele majątku Komorów wybudowali 6 domów letniskowych wzdłuż drogi prowadzącej do Helenowa, zwanej wtedy Szosą Komorowską. Osiedle komorowskie zaczęło się rozbudowywać w lasku sosnowym od strony Helenowa to jest na tzw. „Starym Komorowie” (obecnie teren ograniczony Kolejka EKD i ul. Kolejową, Brzozową i Komorowską, zawierający 11 budynków o charakterze zabytkowym; osiedle „Stary Komorów” wpisane do rejestru zabytków decyzją MWKZ Nr 332/2010 z dnia 28 kwietnia 2010).

Historia rozwoju miasta ogrodu w tym rejonie, realizowana głównie w oparciu o idee głoszone przez Ebeneзера Howarda, związana jest z działalnością Stowarzyszenia Spółdzielczego Budowlano – Mieszkaniowego „Strzecha Polska” (od 1923r.; osiedle „Strzecha Polska” wpisane do rejestru zabytków decyzją MWKZ Nr 333/2010 z dnia 28 kwietnia 2010) oraz Spółdzielni Mieszkaniowej pracowników Banku Rolnego (Osiedle Miasto-Ogród Komorów), a uzupełniona w latach 50 XX w. przez powstanie osiedla „Domeczek”.

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

Powstanie miasta – ogrodu w Komorowie jest związane z uruchomieniem w 1927 roku Elektrycznej Kolejki Dojazdowej Warszawa – Grodzisk, co stanowiło impuls do parcelacji pod zabudowę mieszkaniową ziem położonych w miejscowościach wzdłuż trasy. Miasto - ogród Komorów, położone wówczas w granicach powiatu błońskiego w gminie Helenów, powstało z inicjatywy właściciela majątku Komorowskiego, Józefa Markowicza, na obszarze położonym na południe od torów kolejki EKD, ograniczonym ulicami: Aleją Marii Dąbrowskiej, Aleją Starych Lip, Norwida, Okrężną, Granicką, Nowowiejską, Harcerską i Matejki. Plan parcelacji terenu o powierzchni 62 ha został zatwierdzony przez Warszawski Urząd Wojewódzki w dniu 14 stycznia 1930 roku, nadając mu nazwę „Miasto Ogród Komorów” (32 budynki o charakterze zabytkowym). Powołana została Spółdzielnia Mieszkaniowa – Osiedle Pracowników Państwowego Banku Rolnego nr 1 w Warszawie, gdyż część działek została odsprzedana przez Markowicza Bankowi Rolnemu. W aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości pracownikom banku zawierano zastrzeżenie, że „nabyta działka może być wyłącznie użyta na budowę domu mieszkalnego”, a ponadto sformułowane były wymagania mająca na celu zabezpieczenie zdrowotności i estetyki osiedla (osiedle Miasto –Ogród Komorów wpisane do rejestru zabytków decyzją MWKZ Nr /2010 z dnia 28 kwietnia 2010). Średnia wielkość działek wynosiła 1100 m<sup>2</sup>, a wyznaczona siatka ulic o szerokości 10 i 14 metrów została częściowo obsadzona kasztanami i klonami. Zarezerwowano także teren pod budowę szkoły, kościoła z plebanią, terenu sportowego, parku i placu (ob. pl. Paderewskiego), który miał służyć organizowaniu

targów i jarmarków. Wytyczona została także trasa planowanej linii kolejowej do Nadarzyn (nigdy nie została zrealizowana – obecnie jest to szeroka aleja pomiędzy ul. Nadarzyńską a ul. Spacerową).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Załączniki:**

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

**Otrzymują:**

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

**Do wiadomości:**

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

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Barbara Jezierska