



MAZOWIECKI
WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR
ZABYTEKÓW

Warszawa, 28 WRZ 2010 2010

WD. 4164 -1/1/10

DECYZJA NR 1023 /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, 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 oraz art. 105 § 1 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

orzeka:

1. Wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego UKŁAD URBANISTYCZNY MIASTA OTWOCK, powstały w l. 1877 – 1939, ukształtowany w obrębie czterech zasadniczych obszarów (nazwy zwyczajowe):

- ŚWIDER ZACHODNI
- ŚRÓDMIEŚCIE
- SOPLICOWO
- ŚRÓDBORÓW

Granice ww. obszarów oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, stanowiącym jej integralną część

2. Umorzyć postępowanie prowadzone w sprawie wpisu do rejestru zabytków ww. układu urbanistycznego w odniesieniu do części obszaru określonego w zawiadomieniu z dnia 6 kwietnia 2009r. Obszar, co do którego postępowanie podlega umorzeniu, położony jest poza granicami ww. układu określonego niniejszą decyzją

Uzasadnienie

W dniu 11 stycznia 2010r. roku Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ) wszczął z urzędu postępowanie o wpis do rejestru zabytków „układu urbanistycznego miasta Otwocka (‘dzielnice’ Świder, Śródmieście, Śródborów, Soplicowo). Treść zawiadomienia uszczegółowiono załącznikiem graficznym zawierającym oznaczenie granic obszaru objętego postępowaniem (zał. nr 1). Przedmiot i potencjalny zakres ochrony konserwatorskiej, przyjęte 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), określono na załączniku nr 2.

Historia Otwocka sięga ostatniej ćwierci dziewiętnastego wieku. Miasto zawdzięcza swoje powstanie rozwijającej

się modzie na letniska, zazwyczaj lokowanych w obszarach o dużych walorach przyrodniczych. Decydującym momentem dla rozwoju miasta było uruchomienie kolei nadwiślańskiej relacji Mława - Chełm i otwarcie stacji Otwock Stacyjny. Jednym z prekursorów osadnictwa był E. Andriolli, który w malowniczym obszarze rzeki Świder budował drewniane domy letniskowe powszechnie znane jako „świdermajery” (osada Świder). Informacje publikowane w końcu XIX w. świadczą o dużym nasyceniu pierwotnego obszaru miasta zabudową mieszkalną. Na obszarze 83 posesji ówczesnego Otwocka Stacyjnego (pół i jednohektarowych) powstało ok. 100 budowli letniskowych, przeważnie drewnianych, tylko w niewielkim stopniu całorocznych murowanych (vide E. Diehl „Wille w Otwocku i warunki pobytu tamże”, 1893 oraz „Przewodnik po Otwocku i jego okolicach, Warszawa 1906). Równocześnie, leczniczy mikroklimat sosnowych lasów decydował o szybkim rozwoju miejscowości jako całorocznego uzdrowiska, począwszy od pierwszego sanatorium chorób płuc założonego w 1893r. przed dr J. Geislera

W 1916 roku Otwock uzyskał prawa miejskie, a w 1923r. również – jako jedyna miejscowość na Mazowszu - status uzdrowiska. W latach dwudziestych XX w., w myśl idei miast – ogrodów, rozpoczęto parcelację terenów położonych na południe od Otwocka. W 1921 roku powstało monumentalne, osiowe założenie kolonii urzędniczej Soplicowo (wg proj. F. Michalskiego), a w 1922 roku miała miejsce parcelacja Śródborowa pomyślanego jako miasto – park leśny (wg proj. Z. Kalinowskiego). Oba obszary w dziesięć lat później inkorporowano do Otwocka, natomiast przyłączenie osady Świder nastąpiło dopiero w 1952 roku. Z końcem lat pięćdziesiątych XX w. miasto zaczęło tracić funkcję uzdrowiska (zniesienie taksy klimatycznej, budowa reaktora jądrowego w Świerku, stopniowy upadek sanatoriów, pensjonatów), rozpoczął się proces zagęszczania zabudowy prowadzący do degradacji przestrzeni, zwłaszcza w centrum miejscowości.

Historyczna zabudowa Otwocka (jak i okolic miasta) – o typowej dla miejscowości uzdrowiskowych końca XIX i początku XX wieku architekturze, wywodzącej się z tradycji willi włoskiej - zazwyczaj dwu i jednokondygnacyjna, często z mieszkalnym poddaszem, rzadziej wieżyczką, niemal zawsze z nieodzownymi werandami i snycerskimi zdobieniami, jest zjawiskiem o szczególnej wartości kulturowej, również w znaczeniu ponadregionalnym. W obszarze miasta występują również obiekty murowane, wzniesione w reminiscencjach stylów historycznych (takich jak neogotyki, neoklasycyzm), oraz modernistyczne domy lat międzywojennych. Jednakże, ta szczególna wartość zabytkowa drewnianych domów letniskowych oraz późniejszych, i mniej licznych, murowanych nie uzyskała jak dotąd wystarczającej, prawnej ochrony konserwatorskiej. Drewniane „świdermajery”, po wojnie skomunalizowane i zaniedbane w strukturze technicznej, do lat 70tych nie były uważane za zabudowę wartościową, dopiero na przełomie lat 70tych i 80tych rozpoczęto proces dokumentacji znacznie już uszczuplonego zasobu oraz dokonano pierwszych wpisów do rejestru zabytków.

W 1999 roku rozpoznano ponad 500 drewnianych obiektów zabytkowych (vide dr J. Szalęgin „Katalog architektury drewnianej zachowanej na terenie miasta Otwocka”, Warszawa 1999, w: Archiwum Zakładowe Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków). W 2007 roku na zlecenie władz miasta została przeprowadzona aktualizacja zasobu zabytkowej zabudowy położonej w granicach administracyjnych Otwocka (mgr E. Kalnoj – Ziajkowska, mgr M. Kruczyńska, Warszawa 2007). Działanie to pozwoliło wyłonić 379 obiektów i zespołów o istotnych wartościach kulturowych. Opracowanie posiadające z założenia charakter waloryzacyjny wskazuje również na postępujący proces ubożenia wyjątkowego zasobu budowlanego Otwocka (zwłaszcza drewnianego).

Granice stref ochrony konserwatorskiej wskazanych niniejszą decyzją wytyczono w oparciu o zidentyfikowaną

spójność historycznego pejzażu tzn. czytelność relacji pomiędzy zachowaną historyczną zabudową i jej przyrodniczym otoczeniem, z jak najmniejszym udziałem elementów dysharmonizujących. Ograniczono się do stref zabudowy mieszkalno – usługowej, z pominięciem terenów rozległych kompleksów szpitalno - sanatoryjnych wpisanych do rejestru zabytków w połowie lat dwutysięcznych (Sanatorium Wojskowe proj. E. Norwertha, Prewentorium „Olin”, zespoły Brijus i magistratu miasta Warszawy przy ul. Reymonta). I tak, Świder Zachodni stanowi obszar o dużej spójności krajobrazowej. Bogaty zasób historycznej zabudowy ulokowanej w malowniczej dolinie rzeki, w leśnym otoczeniu decyduje o istotnych walorach kulturowych obszaru. Kolejna strefa obejmuje teren historycznego centrum miasta wraz z zachowanymi budynkami z przełomu XIX i XX w. (niegdyś w otoczeniu starannie utrzymanych ogrodów) oraz zespół zabudowy kolejowej (z wyprowadzoną w stronę kościoła ulicą Kościelną). Wartością Soplicowa jest wytyczone w I. 20tych XX wieku rozplanowanie oraz drzewostan. Ulice kolonii, promieniście odchodzące od długiej ulicy centralnej, w części południowej układu zostały przecięte ulicami tworzącymi w planie zarys owalu. Zabudowa zabytkowa Soplicowa występuje w rozproszeniu, jedynie na stosunkowo niewielkim obszarze. Duża ilość cennej zabudowy występuje natomiast na leśnych terenach Śródborowa (m.in. wzorcowe domy proj. R. Świerczyńskiego). Należy podkreślić, że w projektowaniu dla Otwocka obok ww. wymienionych (w zakresie budowli użyteczności publicznej oraz mieszkaniowej) zaangażowani byli i inni cenieni architekci, tacy jak: W. Marconi, J. Hinz, J. Fijałkowski, W. Horodecki, H. Stiefelman, M. Weinfeld, Ł. Wolski, L. Panczakiewicz, J. Gelbard, J. Sigalin.

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. założenia w osiedla –ogrodu wzmożonej ochronie podlegają te zabytki nieruchomości 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. 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 Otwocka odpowiada definicji legalnej zabytku zawartej w art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zostaje wpisany niniejszą decyzją do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego i podlega ochronie prawnej.

Jednocześnie MWKZ, idąc za zaleceniami organu II instancji, umarza – w części - postępowania administracyjne w zakresie określonym brzmieniem sentencji niniejszej decyzji. Zgodnie z art. 105 § 1 KPA gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

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.



MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Barbara Jedzińska

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. P. Zbigniew Szczepaniak – Prezydent Miasta Otwocka, ul. Armii Krajowej 5, 055-400 Otwock
2. P. Krzysztof Boczański – Starosta Powiatu Otwockiego, ul. Górna 13, 05-400 Otwock
3. 4x WUOZ a/a

Do wiadomości:

3. Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, Warszawa, ul. Szwoleżerów 9

INFO tel. 0-22 828 58 05, fax. 826 37 08