



MAZOWIECKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR  
ZABYTKÓW

Warszawa 28 września 2010

WD. 4164 -124/1/09

DECYZJA NR 1024 /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 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:**

**Wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego UKŁAD URBANISTYCZNY miasta – ogrodu ZALESIE DOLNE (d. Miasto Las Zalesie i Adamów Zalesie wraz z obszarem osady Borówka) powstały w I. 20tych XX w. - położony w m. Piaseczno (gm. loco, powiat piaseczyński) w obszarze ograniczonym: od płn. Pomorską – Podleśną i dalej przedłużeniem ulicy do ul. Czajewicza – Al. Kalin, od wsch. nurtem rzeki Jeziorki, od pld. ul. Osikową - Al. Wilanowską – Sosnową - Graniczną – Redutową - Okrężną, od zach. ul. M. Konopnickiej.**

**Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik graficzny, na którym oznaczono kolorem czerwonym granice obszaru ochrony konserwatorskiej**

**Uzasadnienie**

W dniu 29 lipca 2009r. roku Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wszczął z urzędu postępowanie o wpis do rejestru zabytków „układu urbanistycznego miasta –ogrodu Zalesie Dolne, I. 20te XX w. (ob. dzielnica Piaseczna, pow. piaseczyński)”. 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 i 3.

MWKZ podkreśla, iż rozpatrując zakres prawnej ochrony oparł się na posiadanej dokumentacji studialnej przygotowanym przez mgr Ewę Popławską-Bukała „Historia, rozwój przestrzenny i wyznaczenie granic ochrony konserwatorskiej miasta –ogrodu Zalesie Dolne, Zalesinka i Gołkowa Letniska” (Regionalny Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, Warszawa 2008/2009). Wymienione opracowanie zawiera omówienie ukształtowania zabytkowego założenia, przygotowane w oparciu o źródła kartograficzne, oraz listę zabytkowej zabudowy wraz z dokumentacją fotograficzną. Studium odnosi się do obszaru Zalesia Dolnego (dawnego Miasta Las Zalesie,

Adamów Zalesie, Osady Borówka) oraz terenów położonych na południe, na granicy miasta Piaseczna tj. Zalesinka (d. Wólka Kozadawska Lit. A i B oraz Miasto –Ogród Zalesie) i Gołkowa Letnisko, obecnie zlokalizowanych w pld.- zach. części Piaseczna, do którego zostały przyłączone w 1952r. Zasięgiem terytorialnym obejmują pierwotne podwarszawskie majątki prywatne, kilkakrotnie w swej historii dzielone (osiem parcelacji, poczynając od k. XIX w przypadku pogranicznej osady Borówka). Warto tu zaznaczyć, cytując za autorką, że brak należytych studiów historycznych i rozpoznania koncepcji planistycznych oraz zabudowy Zalesia Dolnego zdecydował o zawężonym zakresie ochrony w przyjętym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (2003r.), co może negatywnie wpłynąć na zachowanie wartości zabytkowych tej dzielnicy Piaseczna. Za historyczny układ przestrzenny podlegający ochronie uznano bowiem tylko część terenu tj. dawne Miasto Las Zalesie. Poza granicami strefy ochrony urbanistycznej znalazły się pozostałe osady wchodzące w obręb przedwojennego Zalesia (Adamów Zalesie, Osada Borówka) oraz przylegające do nich Zalesinek i Gołków Letnisko.

Historia Zalesia Dolnego sięga lat dwudziestych XX w., kiedy to rozpoczęto intensywną parcelację zalesionych dóbr Zalesie Wilanowskie należących do rodziny Branickich oraz dóbr Tadeusza Zawadzkiego. W tym czasie, na świecie i w Polsce, realizowano już nowoczesne koncepcje urbanistyczne podmiejskich osiedli satelitarnych o charakterze miast ogrodów (miast-lasów) wyprowadzonych z idei Ebenezerza Howarda. Zgodnie z tą ideą miasto-ogród położone było w pobliżu dużej aglomeracji miejskiej, połączone z nią komunikacyjnie, okolone pasem zieleni i przeznaczone dla określonej liczby mieszkańców, którym zapewniało własny dom w przystępnej cenie. Zalesie zasiedlały rodziny średniozamożne, skuszone niskimi cenami działek, na ogół przybyłe z pobliskiej Warszawy. Co warto podkreślić, już w 1927 roku, w ramach integracji mieszkańców, zostało zawiązane Towarzystwo Przyjaciół Miasta Lasu Zalesie złożone z osób zainteresowanych rozwojem ekonomicznym, kulturalnym i przestrzennym osiedla.

Bezpośrednim impulsem dla realizacji nowych osiedli była reforma rolna z 1925r. wprowadzająca przymusową parcelację dużych majątków prywatnych wg ogólnie określonych zasad i przepisów. Projekt parcelacji Miasta Lasu Zalesie przygotował arch. Władysław Günath (autor parcelacji podwarszawskiej Magdalenki oraz planu Targówka Kolonii i Grochowa), zaś dla Adamowa Józef Pokrzywnicki. W obszar Miasta Lasu Zalesie włączono wówczas część majątku Wólka Kozadawska (tj. Osada Borówka, zakupiona przez T. Zawadzkiego od rodziny Domańskich). Parcelację oparto o wcześniejszy układ drożny (w tym nowo poprowadzoną linię kolejki wąskotorowej) z uwzględnieniem warunków wodnych i krajobrazowych. Dominuje geometryczny układ ulic prostopadły do szerokiej al. 3 Maja, zlokalizowanej centralnie i poprowadzonej od traktu z Piaseczna do Gołkowa w kierunku zachodnim. Przedłużeniem al. 3 Maja w kierunku wschodnim, po przekroczeniu linii kolejki jest al. Kasztanów. Wzdłuż tejże ulicy zaprojektowano skwer miejski pozostawiając zieleni leśną, dominującą w całej miejscowości. Ośrodkiem Zalesia jest Plac Wolności, z którego wyprowadzono, po łuku, ulice Księcia Józefa i Traugutta.

Założenia kompozycyjne Zalesia Dolnego zakładały zachowanie naturalnego krajobrazu i ochronę środowiska naturalnego. Świadczy o tym nie tylko duża powierzchnia zaprojektowanych działek (do 4000 m<sup>2</sup>) i zachowanie na nich lasu sosnowo-dębowego, ale także przepisy umieszczone w aktach sprzedaży nieruchomości. Określone w nich warunki zagospodarowania parceli (w tym wyłącznie funkcje mieszkalne) były gwarantami utrzymania wysokich walorów klimatycznych na tych terenach. Zastrzeżono maksymalny, dwupiętrowy gabaryt zabudowy, zakaz ślepych ścian oraz co najmniej 50% udział zieleni w obrębie poszczególnych nieruchomości. Większość domów powstała w latach trzydziestych XX w. W obrębie zasadniczej stylistyki tzw. „dworkowej” każdy z domów posiada indywidualny wyraz architektoniczny wynikający

z preferencji właściciela (np. willa przy ul. Anny Jagiellonki 13 zaprojektowana przez arch. K. Sicińskiego, domy przy ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 10, Moniuszki 7). Część domów zrealizowano w nowoczesnej stylistyce umiarkowanego funkcjonalizmu (np. willa „Runo” przy ul. Dębowej 5 wg proj. arch. Borysa von Zinserlinga). Dotychczas prawną ochroną konserwatorską z mocy decyzji o wpisie do rejestru zabytków objęte zostały budynki zlokalizowane przy: ul. Jodłowej 2 (decyzja z dnia 4 listopada 1987), ul. Anny Jagiellonki 10 (decyzja z dnia 2 marca 2010), ul. Królowej Jadwigi 11 (decyzja z dnia 6 listopada 2009).

Zalesie Dolne posiada duże walory naukowe związane z historią realizacji idei miast – ogrodów na polskim gruncie. Przedmiotowe założenie (podobnie jak i wiele innych np. Podkowa Leśna, Komorów) pokazuje, że wizje howardowskie były w praktyce dowolnie interpretowane przez architektów-planistów, w zależności od warunków lokalnych i bieżącej koniunktury. Elementami, które przesądzają o konieczności objęcia w/w osiedla ochroną prawną jest wysoki stopień zachowania historycznego, międzywojennego układu przestrzennego oraz indywidualna interpretacja idei Howarda przeniesiona na grunt polski, realizowana wg wspólnych dla tych parcelacji założeń programowych. Miasto Las Zalesie i Adamów Zalesie (ob. Zalesie Dolne w ramach m. Piaseczno) zachowały pierwotne podziały działek i międzywojenną zabudowę o wartościach zabytkowych, mającą znaczenie dla dziedzictwa kulturowego.

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 Zalesia Dolnego 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.

Od decyzji niniejszej przysługują stronom, na podstawie art. 127 KPA, odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, które należy zgłosić za pośrednictwem tutejszego urzędu (na adres: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, 00-013 Warszawa, ul. Jasna 49) 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 2002 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.



MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Barbara Uezierska

UWAGA NUMER REJESTRU ZABYTEKÓW JEST NADAWANY PO UPRAWOMOCNIENIU SIĘ NINIEJSZEJ DECYZJI.

**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. Józef Zalewski - Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno, 05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 5
2. P. Jan Dąbek - Starosta Powiatu Piaseczyńskiego 05-500 Piaseczno, ul. Chyliczkowska 14
3. Stowarzyszenie Mieszkańcy Zalesia Dolnego, ul. Słowackiego 1, 05-501 Piaseczno

④ 4x WUOZ a/a

**Do wiadomości:**

1. Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, Warszawa, ul. Szwoleżerów 9
2. Towarzystwo Przyjaciół Zalesia Dolnego, 05-501 Piaseczno, ul. Jodłowa 5

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

---