



Warszawa, dn. 28 marca 2013 r.

WN.5173.1.2013



nr księgi: 1893 / 2013

7.0.
497

Pan Jerzy Wysocki
Burmistrz Miasta Milanówka
ul. Kościuszki 45
05-822 Milanówek

Dotyczy zaleceń konserwatorskich, które będą stanowić podstawę do przygotowania programu użytkowego przez potencjalnych nabywców nieruchomości „Turczynek” przy ul. Brwinowskiej 2 w Milanówku, dz. o nr ew. 3 obr. 07-01

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, w związku z pismem Pana Jerzego Wysockiego – Burmistrza Miasta Milanówka, z dn. 22 lutego 2013 r. **przedstawia następujące zalecenia konserwatorskie do sprzedaży nieruchomości „Turczynek”, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr ew. 3 obr. 07-01 przy ul. Brwinowskiej 2 w Milanówku, zabudowanej dwiema murowanymi willami wg. proj. Dawida Lande**, w celu ich umieszczenia w notarialnej umowie sprzedaży (zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, według którego *w umowie sprzedaży zabytku wpisanego do rejestru i stanowiącego własność Skarbu Państwa, przy określaniu sposobu korzystania z tego zabytku należy nałożyć, jeżeli stan zabytku tego wymaga, na nabywcę obowiązek przeprowadzenia w określonym terminie niezbędnych prac konserwatorskich przy zabytku*):

Odnosnie dwóch pawilonów – dawnych willi Wellishów i Meyerów:

- Wymagane jest zachowanie obu budynków, wraz z ich historycznymi elewacjami, bryłą i gabarytami - bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy, oraz oryginalnych elementów.
- Wymagane jest zabezpieczenie i utrzymanie willi w jak najlepszym stanie poprzez prowadzenie odpowiednich prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, na podstawie uzgodnionego z MWKZ programu prac konserwatorskich – wymaganym na mocy art. 25 ust. 1 pkt. 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
- Obecny stan techniczny budynków wskazuje na konieczność przeprowadzenia kompleksowego remontu. W celu weryfikacji zakresu i celowości poszczególnych prac należy sporządzić rzetelną ekspertyzę techniczną, która powinna stanowić bazę projektu remontu zabytkowych obiektów. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych, z dn. 27 lipca 2011 r., w celu uzyskania pozwolenia MWKZ na prowadzenie prac należy złożyć stosowny wniosek z załączonym szczegółowym projektem budowlanym albo częścią projektu budowlanego planowanego przedsięwzięcia w zakresie niezbędnym do oceny wpływu planowanych robót budowlanych na zabytek.
- Dopuszcza się adaptację budynków z wykluczeniem funkcji szkodzących substancji zabytkowej. Preferowane są funkcje na cele użyteczności publicznej. Przystosowanie do użytkowania willi zagwarantuje ich ciągłą eksploatację, a co za tym idzie - utrzymanie właściwego stanu technicznego oraz zachowanie wartości architektonicznych i artystycznych willi, co jest właściwe z punktu widzenia konserwatorskiego.
Na podstawie art. 25 ust. 1 pkt. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z zabytku, z uwzględnieniem wyekspozowania jego wartości.

Odnosnie terenu działki o nr ew. 3 obr 07-01 w Milanówku (parku):

- Wymagana jest rozbiórka istniejących na terenie parku elementów współczesnej zabudowy
- Należy przeprowadzić rewaloryzację założenia parkowego (na które pierwotnie składał się park w stylu krajobrazowym w części północnej przechodzący w las iglasto-liściasty), a w

szczegółności przywrócić kompozycję dawnego parku krajobrazowego znajdującego się w otoczeniu willi z układem głównych alejek oraz przywrócić historyczną główną drogą dojazdową z aleją lipową - od strony wschodniej, prowadzącą przez zachowaną bramę od strony ul. Brwinowskiej.

Opracowanie projektowe powinno bazować na inwentaryzacji zieleni, z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji. Projekt zagospodarowania terenu powinien zawierać określenie granic terenu, usytuowanie i obrys istniejących oraz projektowanych obiektów, układ komunikacyjny z określonymi rodzajami nawierzchni, układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich.

- Możliwe jest wprowadzenia nowej kubatury na terenie południowej części działki o nr ew. 3 obr 07-01 w Milanówku z następującymi zastrzeżeniami:
 - Wyklucza się lokalizowanie nowych budynków w bezpośrednim otoczeniu willi, na terenie dawnego parku krajobrazowego.
 - Nowowprowadzana bryła nie może ograniczać ekspozycji i dominującego charakteru willi. Pożądane jest, by nowa kubatura stała się tłem dla zabytkowych pawilonów i sprawiała wrażenie zabudowy o podrzędnym funkcjonalnie charakterze, nie konkurującej z rangą istniejących willi. Wprowadzona kubatura powinna harmonijnie wpisywać się w otoczenie i charakteryzować się wysoką jakością architektury.
- Ponadto informuje się, że na działce o nr ew. 3 obr 07-01 zlokalizowany jest zabytek archeologiczny, znajdujący się w ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr AZP 59-63/48. Jest to zachowane w ziemi (pod współczesną warstwą użytkową) ślady cmentarzyska ciałopalnego datowanego na okres V-II w p.n.e. W przypadku zabytków archeologicznych - każda zmiana w użytkowaniu terenu i związane z nią działania inwestycyjne - ingerująca w strukturę gruntu (poniżej warstwy ornej lub współczesnej warstwy użytkowej) natrafiając na zabytkowe obiekty niszczy je bezpowrotnie. Uwzględniając powyższe zagrożenia, działając na podstawie art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) na obszarach zabytków archeologicznych wszelkie prace ziemne należy uzgodnić z MWKZ.

Niezbędne jest przeprowadzenie następujących prac:

- Przed upływem 6 miesięcy od daty nabycia nieruchomości nabywca ma obowiązek przeprowadzić w uzgodnieniu z MWKZ prace zabezpieczające zabytkowe budynki willi – w szczególności uniemożliwienie dostępu osób niepowołanych oraz eliminację zagrożeń substancji zabytkowej w postaci zalewania obiektów
- Przed upływem 3 lat od daty nabycia nieruchomości nabywca ma obowiązek przystąpić do prac budowlano-konserwatorskich w oparciu o uzgodniony z wojewódzkim konserwatorem zabytków program prac konserwatorskich przy zabytku, określający zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazujący niezbędne do zastosowania materiały i technologie, a także program zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem.

Nieruchomość oznaczona jako działka o nr ew. 3 z obr. 07-01 przy ul. Brwinowskiej 2 w Milanówku objęta jest prawną ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków dwóch pawilonów wraz z otaczającą zielenią d. założenia Turczynek pod numerem **1181A**, decyzją z dnia 11.06.1981r.

Na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru wymaga pozwolenia MWKZ. Zezwolenie wydaje się na wniosek osoby fizycznej bądź jednostki organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego.

Zezwolenia dotyczące inwestycji mogących mieć wpływ na zabytkową zielenią będą wydawane w oparciu o projekty obejmujące gospodarkę drzewostanem sporządzoną na podstawie inwentaryzacji zieleni.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Rafał Nadolny
Rafał Nadolny

Otrzymują:

1. Urząd Miasta Milanówka, ul. Kościuszki 45, 05-822 Milanówek
2. WUOZ a/a MO