

STANOWISKO NR 1/2020
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 27 lutego 2020 r.

w sprawie budynków w Józefowie przy ulicy Fabrycznej 3 i 5

Na podstawie §15 ust. 3 pkt 3 Statutu Gminy Ożarów Mazowiecki (tj. Dz. Urz. Woj. Maz. z 29 stycznia 2020 r., poz. 1330),

Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim uznaje za zasadne wykonanie rozbiórki ruin budowli przy ul. Fabrycznej 3 i Fabrycznej 5 oraz posadowienie w ich miejsce nowych budynków z możliwie wiernym odtworzeniem ich formy w postaci zbliżonej do historycznej, określonej w karcie ewidencyjnej zabytku nieruchomego niewypisanego do rejestru zabytków, włączonej do wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nazwą: ZESPÓŁ OSADY FABRYCZNEJ DAWNEJ CUKROWNI „JÓZEFÓW”.

Domy przy ul. Fabrycznej 3 i 5 w Józefowie stanowią część zespołu robotniczego wybudowanego przy powstałej w 1865 roku cukrowni „Józefów”, będącej pierwszym, a do końca XIX w. największym i najnowocześniejszym zakładem tego typu w Królestwie Kongresowym. Zachowany układ przestrzenny osiedla fabrycznego obejmuje siedem budynków o różnym stopniu degradacji substancji materialnej. Najlepiej zachowanym jest budynek obecnej filii Domu Kultury. Posiada on bogatą oprawę w postaci złożonego profilu gzymsów, podokapowych gzymsów kroksztynowych oraz ceglanych podproży. Budynek ten, po remoncie przeprowadzonym przez Gminę Ożarów Mazowiecki odzyskał oryginalny charakter elewacji. Wewnątrz zachowano drewniane schody oraz ramowo-płycinową stolarkę drzwiową. Ze względu na stopień zużycia zastosowano współczesne rozwiązania stolarki okiennej (pcv) wkomponowanej w charakter budynku. Budynki mieszkalne to obiekty murowane, z wyłączeniem jednego – parterowego, dwukondygnacyjne, kryte dwuspadowymi dachami, o zróżnicowanym standardzie i prostej dekoracji architektonicznej. Budynki przez wiele dziesiątek lat były zasiedlone a ich substancja podlegała typowemu zużyciu spotęgowanemu przez zdarzenia losowe jak pożary czy dewastacje dokonywane przez najemców lokali komunalnych. Do dzisiejszego dnia budynki usytuowane przy ul. Fabrycznej nr 3a, 7, 9 i 11 funkcjonują w układzie przestrzennym jako budynki komunalne. Z uwagi na katastrofalny stan techniczny, degradację substancji materialnej wywołanej kolejnymi pożarami, w obawie o życie i zdrowie mieszkańców, budynki przy ul. Fabrycznej 3 i 5 wysiedlono w 2017 roku.

Układ osiedla, pomimo posuniętej degradacji jest wciąż czytelny. Zabytkowy charakter osiedla uzupełnia relikty z czasów Królestwa Kongresowego – tzw. słup wiorstowy, krzyż na wjeździe oraz kapliczka z figurą Jezusa z 1928 r.

Zachowanie układu przestrzennego zespołu budynków osady fabrycznej, wykonywane remonty oraz dbałość o substancję materialną użytkowaną przez dziesiątki lat zgodnie z jej przeznaczeniem były i są świadectwem odpowiedzialności wielu pokoleń ożarowian i organów samorządu terytorialnego kilku ostatnich kadencji.

Rada Miejska z pełną odpowiedzialnością i szacunkiem odnosi się do historii, a szczególnie symboli przynależności do lokalnej społeczności, doceniając nieliczne obiekty zabytkowe usytuowane na naszym terenie. Wymiernym dowodem takiego stanowiska są zapisy w podstawowych dokumentach, w tym aktach prawa miejscowego:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki (załącznik nr 1);
- Lokalny Program Rewitalizacji (załącznik nr 2);
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego;

Przyjęty Program Rewitalizacji trafnie oddaje istotę problemu społecznego z jakim władze samorządowe zmierzają się na terenie Józefowa. Zdefiniowanie problemu, ale przede wszystkim określenie ścieżek i sposobu rozwiązania istotnych kwestii społecznych eliminujących istniejącą, dziedziczną patologię wśród najuboższej części społeczeństwa, potęgowanej brzydotą otoczenia, warunkami slamsów, w jakich zmuszani są żyć ich mieszkańcy każdego kolejnego dnia. Bez poprawy estetyki otoczenia, bez wsparcia i wyposażenia w standardowe w XXI wieku warunki do życia i te techniczne, infrastrukturalne, i te społeczne, samorząd doprowadzić może do wykreowania osiedla biedy, ubóstwa i brzydoty. W takich warunkach układ przestrzenny zabytkowego osiedla

fabrycznego będzie nie tylko niezauważalny, ale pozostanie zapomniany w części gminy niechętnie odwiedzanej ze względu na swój specyficzny charakter.

Ochrona krajobrazu kulturowego została wpisana w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolica – Józefów (Uchwała Nr 454/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r.). W dokumencie tym wskazano konieczność zachowania historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego - zespołu zakładu przemysłowego i osiedla przyfabrycznego, układu dróg i zieleni, przebiegu dróg, zasady podziału na działki oraz parametrów zabudowy (wysokości, gabaryty obiektów).

Dodatkowo ustalono objęcie ochroną konserwatorską, następujących obiektów:

- 1) obiekty na terenie Zakładów Spirytusowych;
- 2) budynek szkoły (teren UO);
- 3) budynki mieszkalne (tereny 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW- ul. Fabryczna po stronie nieparzystej; działki ewidencyjne nr: 3/5, 3/6, 3/8, 3/10, 3/11, 19/20, 19/21, 19/22/ 19/25;
- 4) budynek dawnej wagi (teren 4U);
- 5) budynek przedszkola (teren 1UOp).

W 2017 roku ze względu na bardzo zły stan budynków przy ul. Fabrycznej 3 i 5, mając na względzie bezpieczeństwo mieszkańców wysiedlono obie nieruchomości. Podjęto również działania proceduralne związane z zamiarem ich rozbiórki i budowy nowych budynków z zachowaniem ich dotychczasowego charakteru. Wystąpienie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie uzyskało aprobaty przedsięwzięcia pomimo potwierdzenia, MWKZ że *„obecny stan techniczny większości budynków jest niedostateczny: dwa po niedawnych pożarach wysiedlono, wszystkie natomiast uległy degradacji estetycznej..”*.

W listopadzie 2017 roku, siedem lat po uchwaleniu Studium, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, przywołując zacytowane wyżej zapisy części opisowej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki, dokonując wybiórczo wskazań co do zakresu nieruchomości, włączył do wojewódzkiej ewidencji zabytków Układ zespołu osady fabrycznej dawnej cukrowni „Józefów” w Józefowie k. Błonia, gm. Ożarów Mazowiecki. Istotnym jest, że część opisowa została opracowana przez Gminę Ożarów Mazowiecki wyłącznie w oparciu o przekaz ustny i wprowadzona jako wyraz poszanowania dla tradycji regionu bez faktycznego umocowania w dokumentacji dostępnej w tutejszym Urzędzie. Należy zatem rozumieć, że dokumentacja taka, w tym dokumentacja archiwalna obiektów budowlanych osiedla robotniczego, pozostaje w dyspozycji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zgodnie bowiem z orzeczeniem Naczelnego Sądu Administracyjnego brak sformalizowania reguł postępowania wiążącego się z włączeniem karty zabytku do ewidencji nie oznacza jednak, że dokonanie tej czynności może nastąpić bez analizy przyczyn uzasadniających jej dokonanie, jak też udokumentowania jej chociażby w uproszczonej formie. Jest oczywiste bowiem, że włączenie karty zabytku do wojewódzkiej ewidencji musi wynikać ze stwierdzenia przez organ, że obiekt charakteryzuje się cechami, które uzasadniają objęcie go szczególną formą ochrony ze względu na posiadaną przez niego wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Tylko taki obiekt, który spełnia definicję zabytku z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami może zostać ujęty w ewidencji. (II OSK2225/18) Wątpliwości dokonania takiej analizy budzi dodatkowo rozbieżność, czy też nieścisłość danych dotyczących adresów i numerów działek nieruchomości, o czym mowa niżej. Enumeratywny wykaz działek wskazanych do ochrony konserwatorskiej w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest o tyle istotny, że w podnoszonej wcześniej Karcie ewidencyjnej zabytku nieruchomego „Zespołu osady fabrycznej....” Nie tylko wybiórczo wskazano budynki wpisane do ewidencji, to dodatkowo mylnie również wprowadzono nr działek - nie odnoszą się do wskazanych adresów. Konserwator powołuje się na adresy:

- ul. Fabryczna 3 – dz. ew 19/20;
- ul. Fabryczna 3a – dz. ew 19/22;
- ul. Fabryczna 5 – dz. ew 3/11;
- ul. Fabryczna 7 – dz. ew 3/11;
- ul. Fabryczna 9 – dz. ew 3/6 oraz 3/10;
- ul. Fabryczna 11 – dz. ew 3/8;
- ul. Fabryczna 15 – dz. ew 2/2 (działka ta w MPZP nie jest wpisana do oceny konserwatora zabytków),

ale dodatkowo konserwator wskazuje działki: 19/58 – działka położona na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w MPZP oznaczona symbolem P i nie obejmuje budynków pod adresami wskazanymi w karcie ewidencyjnej zabytków; nr 19/11 działka drogowa, oznaczona w planie symbolem 5KP przeznaczona pod komunikację i parkingi; nr 11/103 działka usługowa, sąsiadująca bezpośrednio z usługami zdrowia.

W 2018 roku przeprowadzono ekspertyzę techniczną budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie jego stanu technicznego, opłacalności remontu – zakresu koniecznych robót remontowych, rozbiórkowych i zabezpieczających jego poszczególnych elementów – dot. budynku przy ul. Fabrycznej 3 i 5 (Postanowienie Nr 152/18 wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Powiatu Warszawskiego Zachodniego).

Ekspertyza wykazała całkowite zużycie techniczne obiektów i brak ich przydatności do użytkowania w jakimkolwiek zakresie. W podsumowaniu autorzy ekspertyzy stwierdzili, że zarówno budynek zlokalizowany przy ul. Fabrycznej 3 jak i budynek zlokalizowany przy ul. Fabrycznej 5 nie nadaje się do użytkowania w jakikolwiek sposób ze względu na liczne uszkodzenia konstrukcji oraz znaczne braki wyposażenia, a wykonanie remontu jest nieracjonalne technicznie i nieopłacalne ekonomicznie, co przemawia za rozebraniem obiektu. Od tego czasu odnotowano liczne podpalenia przez nieznaną sprawców co znacznie pogorszyło stan techniczny obiektów. Anomalie pogodowe sprawiły, że budynki były wielokrotnie zalewane, a w ostatnich dniach silne wiatry uszkodziły połacie dachowe w budynku przy ul. Fabrycznej 5, uszkadzając jednocześnie ścianę zewnętrzną. Opisane uszkodzenia stanowiły istotne i rzeczywiste zagrożenie zdrowia i życia potencjalnych użytkowników ulicy Fabrycznej stanowiącej centralną arterię Osiedla.

Pomimo obszernego materiału dowodowego – ekspertyza oraz zdjęcia, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia nakazu rozbiórki budynków (Postanowienie nr 109/2019). Konserwator uzasadnił swoje stanowisko obawą o precedensowy charakter działania zmierzający do likwidacji kolejnych budynków. Ponadto uznał, że likwidacja przedmiotowych budynków zaburzyłaby walory zabytkowego układu pozbawiając go spójności architektonicznej.

Zamiarem i wolą Gminy Ożarów Mazowiecki jest przywrócenie funkcjonalności budynków przy ul. Fabrycznej przy uwzględnieniu ich walorów historycznych, zachowaniu krajobrazu kulturowego, oddaniu szczegółów architektonicznych z jednoczesnym wykorzystaniem potencjału społecznego.

W przypadku dwóch budynków, których stopień dewastacji, uszkodzenia konstrukcji i znaczne uszkodzenia mechaniczne (Fabryczna 3 i 5) czynią remont niemożliwym, zasadnym jest wykonanie rozbiórki i wybudowanie nowych obiektów, jako odtworzenie budynków z końca XIX w. W pozostałym zakresie planowane jest przeprowadzenie prac remontowych. Z uwagi na fakt, że obiekty zostały zakwalifikowane jako zabytki, Rada Miejska wnosi o wyrażenie zgody na rozbiórkę przedmiotowych obiektów i jednocześnie o dofinansowanie realizacji opisanego wyżej przedsięwzięcia.

Rada Miejska zobowiązuje Przewodniczącą Rady Miejskiej do przekazania niniejszego Stanowiska:

- 1) Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego Powiatu Warszawskiego Zachodniego;
- 2) Ministrowi Kultury i Dziedzictwa Narodowego;
- 3) Mazowieckiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Cichal

Wyciąg ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki (Uchwała Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r.), w dziale - Obiekty architektoniczne gminy Ożarów Mazowiecki, szczegółowo opisano mającą znaczenie historyczne, Osadę Józefów:

„Osada Józefów k/Błonia powstała na ziemiach należących do Płochockich. Płochocin wielokrotnie zmieniał właścicieli. Około 1839 r. przeszedł w posiadanie Toczyskich, a następnie w 1847 r. Płochocin, Wolice i Radzików nabył Józef Janasz /Janasach/. Kupiec, filantrop, który za swoją działalność społeczną i gospodarczą otrzymał w 1840 r. honorowe obywatelstwo. Był protoplastą rodu szczególnie zasłużonego dla hodowli roślin, potomkowie jego należą do czołowych współczesnych specjalistów w tej dziedzinie. W 1865 r. na 35 ha powstała pierwsza w Królestwie Kongresowym Cukrownia "Józefów". (Jednym z założycieli był Józef Janasz), a z czasem nazwa Józefów objęła osadę przyfabryczną. W 1875 r. cukrownia stała się własnością Towarzystwa Akcyjnego Fabryki Cukru i Rafinerii i kilka lat później był to jeden z pierwszych w Europie zakładów posiadających kompletne oświetlenie elektryczne. Pod koniec XIX wieku była to największa i najnowocześniejsza cukrownia w Królestwie Kongresowym. Przed II wojną światową cukrownia posiadała własną bocznice kolejową, budynki mieszkalne dla pracowników, przedszkole, rozpoczęto też budowę szkoły. Po zakończeniu wojny w 1945 r. rozpoczął się remont urządzeń, jednak po pożarze w 1947 r. cukrownia zaprzestała produkcji. A w tym samym roku rozpoczęła się tu produkcja gliceryny, od 1949 pod nazwą Mazowieckie Zakłady Przemysłu Drożdżowego. W 1951 r. uruchomiono tu drożdżownię, powoli wycofując się z produkcji gliceryny. W latach 50 XX wieku powstało nowe pracownicze osiedle mieszkaniowe, poczta, sklepy, ośrodek zdrowia, kino i klub sportowy. Zachował się układ przestrzenny Osiedla Fabrycznego z osią wzdłuż ul. Fabrycznej i budynkami, które należy objąć ochroną. Są to budynki na terenie Zakładów Spirytusowych, budynek szkoły, budynek dawnej wagi, obecny budynek przedszkola. Na ulicy Fabrycznej, stanowiącej oś osiedla, znajduje się też relikw z czasów Królestwa Kongresowego - tzw. słup wiorstowy. W XIX w pełnił on funkcje dzisiejszych drogowskazów i wskazywał prawdopodobnie odległość do Warszawy.”

W części diagnostycznej Studium, w wyniku dokonanej analizy przestrzennej, dla Józefowa rekomendowano następującą formę zagospodarowania przestrzennego:

„Józefów Osada (część obrębu SHR Wolica i część obrębu SHR Płochocin) – wielofunkcyjny ośrodek – usługowy dla mieszkańców zabudowy wielorodzinnej (zakładowe osiedla pracowników Polmosu i Drożdżowni oraz innych zakładów, a także osiedle mieszkaniowe z mieszkaniami gminnymi). Usługi oświaty, zdrowia, sportu, gastronomii, handlu, apteka. Obszar rozwoju funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Obiekty zabytkowe: park w Wolicy. Cmentarz. Obiekty produkcyjne z oczyszczalnią ścieków, która sukcesywnie obejmuje swoim zasięgiem pozostałe miejscowości zachodniej części gminy.”

Wyciąg z Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2016-2023 (Uchwała Nr XLII/429/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 20 czerwca 2017 r.) Szczegółnej analizie został tu poddany rejon Józefowa jako jednego z najgęściej zaludnionych obszarów w gminie. *Charakteryzuje się on ogromem kontrastów w przestrzeni – nieopodal nowych obiektów znajdują się stare budynki, zamieszkiwane przez uboższą społeczność. W południowej części Józefowa, za rzeką Utrata znajdują się zaniedbane tereny, na których zlokalizowane jest nielegalne składowisko odpadów wraz z szeregiem negatywnych zachowań, do jakich należą m.in.*

spożywanie alkoholu i zażywanie narkotyków przez osoby wykluczone społecznie. Stosunkowo wysoka, w porównaniu do reszty gminy, jest w Józefowie liczba przyznawanych świadczeń pomocy społecznej, przede wszystkim z powodu niepełnosprawności i ubóstwa. Problem ubóstwa w głównej mierze wynika z likwidacji miejsc pracy w dwóch dużych zakładach produkcyjnych w Józefowie. Duży problem niepełnosprawności prowadzi do izolacji oraz wykluczenia społecznego. Poza barierami transportowymi i architektonicznymi niepełnosprawni zmagają się również z barierami psychologicznymi. Zdiagnozowano tu także brak organizacji społecznych, dlatego też mieszkańców tego obszaru zaliczono do mało aktywnych społecznie. Kolejnym problemem zdiagnozowanym w strefie społecznej jest uczestnictwo w życiu publicznym, czyli niska frekwencja wyborcza w porównaniu do średniej frekwencji na terenie Gminy. Istotnym problemem jest również wysoki stopień degradacji budynków komunalnych. W Józefowie zlokalizowanych jest najwięcej mieszkań komunalnych w gminie. Wiele z nich uległo degradacji w wysokim stopniu, co znacznie obniża standard życia ich mieszkańców. Są to w znacznej mierze dawne mieszkalne budynki przyfabryczne. Mieszkania gminne w Józefowie zlokalizowane są przy ulicach Kasztanowej, Fabrycznej i Rokickiej (centrum miejscowości). Część tych lokali nie jest wyposażona we własną łazienkę. Wspólne toalety, dostępne dla mieszkańców kilku lokali, zlokalizowane są na korytarzu, – dotyczy to obiektów przy ul. Fabrycznej 3, 5, 6, 7, 11 i 14. W wyniku przeprowadzonej diagnozy oraz zestawienia wszystkich negatywnych zjawisk na tym obszarze zaplanowano działania polegające w głównej mierze na wyeliminowaniu z przestrzeni obiektów obniżających jakość życia mieszkańców, czyli wyburzeniu zdegradowanych budynków, które nie spełniają odpowiednich standardów do życia (np. brak łazienki, WC). W miejscu wyburzonych obiektów planuje się wybudowanie nowych budynków z niezbędną infrastrukturą. W budynku przy ul. Fabrycznej 2, w którym dawniej znajdowało się przedszkole, Gmina zamierza przeprowadzić generalny remont i zaadaptować pomieszczenia do udostępnienia na potrzeby lokalnej społeczności. W rejonie ulicy Fabrycznej i Rokickiej ma powstać obiekt usług zdrowotnych, w którym będzie sprawowana dzienna opieka nad osobami starszymi, a także powstaną usługi związane z rekreacją i kulturą dla okolicznych mieszkańców. Dla poprawy bezpieczeństwa mieszkańców na tym obszarze zostanie zamontowany monitoring wizyjny. Oprócz zadań inwestycyjnych planowane są także projekty nie inwestycyjne tzw. „zadania miękkie” (takie jak: spotkania integrujące i aktywizujące mieszkańców, zachęcające do podejmowania wspólnych inicjatyw sąsiedzkich, zapobiegające wykluczeniu społecznemu oraz zapewniające alternatywę spędzania czasu wolnego, w tym dla osób starszych i dzieci). Wprowadzenie powyższych działań rewitalizacyjnych przyczyni się do poprawy warunków życia mieszkańców oraz poprawy funkcjonalności przestrzeni publicznej na tym obszarze. Działania te będą prowadzone równoległe z działaniami inwestycyjnymi, co przyczyni się do uzyskania efektu synergii procesu rewitalizacji na tym obszarze.