

Marek Barański\*  
Paweł Kinsner\*\*

## Badania zabytków Piaseczna pod kątem ich przyszłej rewitalizacji

### Research on the historical monuments of Piaseczno in the light of their future revitalization

Marek Barański, Paweł Kinsner, *Badania zabytków Piaseczna pod kątem ich przyszłej rewitalizacji*, „Ochrona Zabytków” 2024, nr 1, s. 133–148.

#### Abstrakt

Podjęcie działań rewitalizacyjnych w mieście wymaga badań zabytków oraz poszerzonej analizy lokalnych uwarunkowań. Zespół historycznych kamienic w Piasecznie jest dobrym przykładem pozwalającym ukazać, jakie możliwości daje posłużenie się badaniami architektonicznymi do rozpoznania wartości, które mogą być wykorzystane w projektach rewitalizacji. Dzięki badaniom zabytków nie tylko uzyskujemy informacje historyczne o poszczególnych obiektach, lecz także oceniamy strukturę zabytkową. Ta zaś winna współgrać z nowymi rozwiązaniami i społecznie oczekiwanymi funkcjami. Autorzy przedstawiają ponadto propozycje rewitalizacji badanych obiektów w Piasecznie.

#### Słowa kluczowe

Piaseczno, badania architektoniczne, rewitalizacja

#### Abstract

Undertaking revitalization initiatives in a city requires carrying out research work on the historical monuments as well as an extended analysis of local conditions. The complex of historic townhouses in Piaseczno is a good example to show what the possibilities are of using architectural research to identify assets that can be used in revitalization projects. Through research of historical monuments, we are not only able to obtain historical information about individual objects, but also assess the historic structures. This, in turn, should be compatible with both new developments and their anticipated social function. The authors also present proposals for the revitalization of the objects studied in Piaseczno.

#### Keywords

Piaseczno, architectural research, revitalization

\* Polscy Konserwatorzy Zabytków Marek Barański  
ORCID 0000-0001-8092-9108  
e-mail: pkz.barański@gmail.com

\*\* Polscy Konserwatorzy Zabytków Marek Barański  
ORCID 0000-0002-2745-8279

POZYSKIWANIE PRZEZ OŚRODKI MIEJSKIE, ZWŁASZCZA TE MNIEJSZE, ŚRODKÓW UNIJNYCH pozwoliło w ostatnich latach rozszerzyć grupę polskich zabytków, które zostały poddane badaniom architektonicznym. Niestety warunki przetargowe nie określają zakresów koniecznych badań lub koniecznej do wykonania dokumentacji dodatkowej. Po części jest to skutek nie do końca poznanej przez urzędników problematyki badawczej, a po części – ogólnych wskazań i zaleceń wojewódzkich konserwatorów zabytków nakazujących tylko wykonanie takich prac. Odrębnym zagadnieniem jest brak w ustawie o ochronie zabytków i wydanych zarządzeniach do niej upoważnienia, by zespół badający mógł kontynuować badania w trakcie prowadzonych następnie prac remontowych. Mimo podnoszonej we wnioskach potrzeby wykonania takich prac w ramach nadzoru wojewódzcy konserwatorzy zabytków zasadniczo nie stosują nadzoru tego typu i wskazują inwestorowi nadzór archeologiczny lub ogólny konserwatorski. Tym samym po zakończeniu badań architektonicznych nie kontynuuje się analizy, a już wielokrotnie stwierdzono, że właśnie na tym etapie dochodzi do nowych odkryć i ustaleń, gdyż ujawniany jest wówczas szerszy kontekst badanych miejsc. Jeśli badacz zabytku nie odwiedza placu budowy, to może nigdy się nie dowiedzieć na przykład o odnalezieniu brakującego elementu architektonicznego. Nasza wiedza o danym obiekcie zostanie przez to ograniczona. Możliwe, że już na zawsze, gdyż wiele remontowanych zabytków nie zachowuje swojej oryginalnej substancji.

Dlatego też badacz zabytku architektury bierze na siebie odpowiedzialność za to, by wszystkie cele, mimo nawet niesprzyjających okoliczności, zostały osiągnięte. Niejednokrotnie sukces badań to wynik dodatkowej pracy jego oraz współpracowników z interdyscyplinarnego zespołu. Podjęcie, wydawałoby się, prostego zlecenia czasami kończy się sporo większą dokumentacją. Chociażby w badaniach zabudowy miejskiej wielokrotnie korzysta się z wniosków z badań innych obiektów oraz z poszerzonych kwerend i analiz dotyczących danego zespołu w kontekście zarówno historii rozwoju miejscowej zabudowy, jak i zmian socjalnych na danym terenie. To ostatnie uwarunkowanie ma szczególne znaczenie w Polsce, gdzie dawne obiekty po II wojnie światowej były poddawane daleko idącym modyfikacjom. W ostatnich 50 latach postępowała również zmiana technologiczna, w wyniku której zaniechano korzystania na przykład z pieców węglowych. Nasiliła się też potrzeba zaadaptowania części powierzchni domów i mieszkań na toalety i łazienki. Te nowe funkcje niejednokrotnie powodowały zmiany w układzie drzwi w dzielonych pokojach. Takie przypadki często nie są dokumentowane i tak oto rodzą się zagadki wymagające potem szerokiego spojrzenia i rozstrzygania na przykład, który mur postawiono wcześniej, a także analizy funkcjonalnej pomieszczeń czy całego budynku. Kiedy zaś ma się dobrze rozpoznane obiekty historyczne, łatwiej jest przeprowadzić ocenę zabytku, by poddać go dalszej rewitalizacji.

Przy prowadzeniu w ostatnich latach badań kilku obiektów w Piasecznie natrafiliśmy właśnie na takie interesujące problemy badawcze.

### Piaseczno jako miasto z historią

Położone pod Warszawą Piaseczno uzyskało prawa miejskie w 1429 roku. O nowożytnej historii miasta wiemy dzięki zachowanym inwentarzom i planom z XVIII i XIX wieku<sup>1</sup>. Jego najcenniejszym zabytkiem jest późnogotycki kościół św. Anny, wybudowany dzięki fundacji Anny Jagiellonki, a w czasach Augusta III odnowiony i udekorowany przez nadwornych artystów. Istniejąca zabudowa rynku to rezultat kolejnych odbudów po spaleniu w czasie powstania kościuszkowskiego oraz zniszczeń po ostrzałach niemieckich podczas I i II wojny światowej. Przy rynku znajdują się też plebania i ratusz, które wybudowano po powstaniu 1794 roku. Zaraz za ratuszem w 1905 roku wzniesiono stanicę ochotniczej straży pożarnej. Dotychczasowe zainteresowanie tymi

<sup>1</sup> T. Żmudziński, *Piaseczno, miasto królewskie i narodowe (1429–1933)*, Piaseczno [1933]; T. Lalik, *Piaseczno w dawnej Polsce XV–XVIII w.* [w:] *Studia i materiały do dziejów Piaseczna i powiatu piaseczyńskiego*, red. J. Antoniewicz, Warszawa 1973, s. 9–170.

1

Szkic planu Piaseczna z 1780 roku (1 – kościół św. Anny, 2 – rynek, 3 – pałac saski z parkiem, 4 – folwark z budynkiem starosty. Rys. A. Bojanowicz. Źródło: Archiwum m.st. Warszawy, o. Grodzisk Mazowiecki, akta miasta Piaseczna

Sketch plan of Piaseczno dating from 1780 (1 – St Anne’s Church, 2 – market square, 3 – Saxon palace with park, 4 – farmstead with the starosta’s building. Drawing by A. Bojanowicz. Source: Archiwum m.st. Warszawy, o. Grodzisk Mazowiecki, akta miasta Piaseczna (Archives of the Capital City of Warsaw, Grodzisk Mazowiecki, files of the city of Piaseczno)



budynkami było stosunkowo niewielkie. Zabudowę rynkową ogólnie zaprezentował w swoim studium Tadeusz Zagrodzki<sup>2</sup>.

Z dokumentów wiemy o zabudowie starostwa piaseczyńskiego, które znajdowało się w bardzo atrakcyjnej lokalizacji przy mieście i miało spore dochody. Dbali o to kolejni zausznicy królów Augusta II, Augusta III i Stanisława Augusta Poniatowskiego uzyskujący tytuł starosty. Piaseczno upodobał sobie sam August III, któremu wystawiono pałac myśliwski (w dalszej części tekstu zwany pałacem saskim), by mógł tam przyjeżdżać, strzelać cietrzewie i ucztować po udanym polowaniu. Wymienione obiekty widzimy na planie Bojanowicza z 1780 roku (il. 1). Pałac został spalony i zrujnowany w czasie powstania kościuszkowskiego. Spaleniu miał ulec również dworek starościński, który w świetle analizy historycznej został na nowo wybudowany po powstaniu przez Franciszka Ryxa, kamerdynera króla Stanisława Augusta Poniatowskiego. Dworek nazwany „Poniatówką” od księcia Józefa Poniatowskiego, który ponoć się w nim pojawiał, w ciekawy sposób przekształcono pod koniec XIX wieku.

W konserwatorskiej ocenie zabytków zainteresowano się zaledwie kilkoma piaseczyńskimi obiektami. Kościół św. Anny, ratusz i „Poniatówka” to powszechnie znane zabytki, wiedza o innych jest znacznie mniejsza. W opisie zabytków Piaseczna przygotowanym w 2006 roku przez Margeritę Szulińską, Ewę Popławską-Bukało i Annę Marconi-Betkę w ramach opracowania Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków przyrynkowe kamienice zostały pominięte<sup>3</sup>. Wspomniano o nich w publikacjach Ewy i Włodzimierza Bagieńskich, które wniosły kilka nowych informacji<sup>4</sup>. Nowe spojrzenie na kwestie konserwatorskiego podejścia do przekształcenia rynku w Piasecznie zaprezentował Piotr Kalbarczyk w swoim opracowaniu przygotowanym w ramach studium podyplomowego na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej<sup>5</sup>. Wpisanie domów

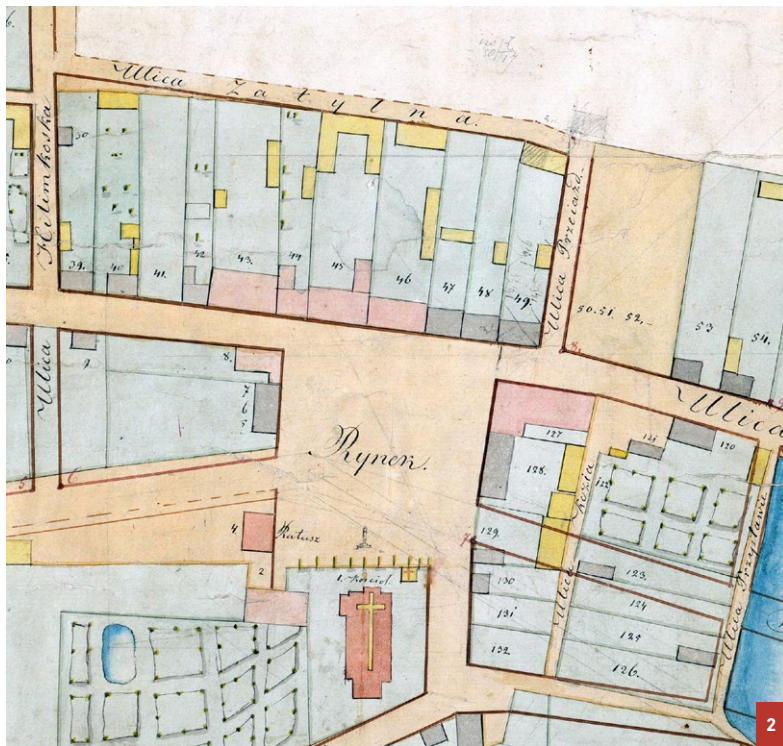
<sup>2</sup> T. Zagrodzki, *Piaseczno –studium historyczno-konserwatorskie*, Warszawa 1983, mps w archiwum WKZ w Warszawie, nr kat. 161 A.

<sup>3</sup> M. Szulińska, E. Popławska-Bukało, A. Marconi-Betka, *Zabytki powiatu piaseczyńskiego*, Piaseczno–Warszawa 2006, s. 18–19.

<sup>4</sup> E. i W. Bagieńscy, *Piaseczno – zabytki architektury*, Piaseczno 2006; eidem, *Rynek w Piasecznie*, Piaseczno 2009, s. 19–21; eidem, *Chyliczki dworskie*, Piaseczno 2014.

<sup>5</sup> P. Kalbarczyk, *Piaseczno w początkach XXI wieku. Zagadnienia konserwatorskie i współczesne kształtowanie krajobrazu miasta na przykładzie Rynku i centrum miasta Piaseczna*, Piaseczno 2020, praca podyplomowa, kps w archiwum Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej. Zob. też: D. Kłosek-Kozłowska, P. Kalbarczyk, *Piaseczno w początku XXI wieku. Zagadnienia konserwatorskie i współczesne kształtowanie krajobrazu miasta na przykładzie rynku oraz centrum Piaseczna* [w:] *Piaseczno w początkach XXI wieku. Kształtowanie krajobrazu centrum miasta i jego rewitalizacja*, red. M. Barański, P. Kalbarczyk [w druku].





2

Centrum miasta na planie Piaseczna z 1825 roku. Źródło: AGAD, zb. kart. nr 402-46-22

The town centre on the plan of Piaseczno dating from 1825. Source: AGAD, zb. kart. nr 402-46-22

rynkowych w Piasecznie do gminnej ewidencji zabytków i objęcie historycznego centrum miasta wpisem do rejestru zabytków stworzyło podstawy do ich ochrony, którą rozpoczęto od wykonania badań architektonicznych kamienic wschodniej pierzei rynku. Podsumowaniu wyników badań oraz ocenie projektów rewitalizacji struktury miasta i jego zieleni służyła zorganizowana w 2021 roku konferencja „Piaseczno w początkach XXI wieku. Kształtowanie krajobrazu centrum miasta i jego rewitalizacja”<sup>6</sup>.

### Badania zabytkowych obiektów w Piasecznie

#### Plebania

W 2018 roku podjęliśmy badania zabytkowych budynków w Piasecznie. Pierwszymi obiektami naszego badawczego zainteresowania zostały dawna plebania<sup>7</sup> i budynek ochotniczej straży pożarnej, znajdujące się obok zabytkowego ratusza po zachodniej stronie rynku. Spoglądaliśmy wówczas na wschodnią pierzeję i widzieliśmy zdegradowane i mocno przekształcone budynki. Plan Piaseczna z 1825 roku (il. 2) wskazywał, że mogły to być pierwsze budynki odbudowane po spaleniu miasta, które jednak uległy daleko idącym przekształceniom. Niewykluczone, że zachowały się ostańce pierwotnych murów, lecz budynki zmodyfikowano do tego stopnia, że wcześniej oglądający je konserwatorzy nie dostrzegli w tych obiektach wartości każących wpisać owe budynki do rejestru zabytków.

Plebania miała zostać przekształcona w muzeum. Jej forma architektoniczna z połowy XIX wieku była częściowo znana z rysunku Kazimierza Stronczyńskiego<sup>8</sup>. Rozpoczętą rozbiórkę

<sup>6</sup> Wygłaszane podczas konferencji treści zostały zebrane w tomie pokonferencyjnym: *Piaseczno w początkach XXI wieku. Kształtowanie krajobrazu centrum miasta i jego rewitalizacja*, op. cit.

<sup>7</sup> M. Barański, *Dawna plebania w Piasecznie, pl. Piłsudskiego 10. Badanie wątków ceglanych istniejących ścian i fundamentów*, Warszawa 2018, kps w archiwum UMiG Piaseczno.

<sup>8</sup> K. Stronczyński, *Opisy Zabytków Starożytności w gubernii [!] warszawskiej przez Delegacją wysłaną z polecenia Rady Administracyjnej Królestwa w latach 1844 i 1846 zebrane, rysunkami w dwóch osobnych atlasach zawartemi objaśnione*, Warszawa 1851, s. 58–61 [przedruk w:] *Kazimierza Stronczyńskiego opisy i widoki*

budynku wstrzymano, by przeprowadzić analizę zachowanych piwnic, które miejscowym historykom wydawały się zachowanym fragmentem wcześniejszej zabudowy przyrynkowej jeszcze przed powstania kościuszkowskiego. Analiza cegieł i konstrukcji piwnic w budynku pozwoliła uznać, że jest to konstrukcja związana z nowym budynkiem. Nie mieliśmy jednak co do tego pewności, gdyż stwierdzono duże zróżnicowanie cegieł w konstrukcji piwnic i zachowanych historycznych ścian. To, że piwnice znajdowały się tylko pod częścią budynku, mogło sugerować, że rzeczywiście doszło do wtórnego wykorzystania piwnic w nowym, większym budynku. Zachowane relikty okuć drzwiowych potwierdzały wzniesienie obiektu na przełomie XVIII i XIX wieku, co współgrało z twierdzeniem, że nową plebanię wybudowano zaraz po powstaniu 1794 roku.

Podczas badań przyjęto, że tylko część cegieł – ta z piwnicy – była nowym wypałem. Duża ich część mogła pochodzić z wcześniejszych konstrukcji, które rozebrano po spaleni miasta, między innymi z pałacu saskiego. Przeprowadzona analiza porównawcza cegieł z dobrze zachowanych zabytków z przełomu XVIII i XIX wieku z okolic Piaseczna dała tylko ogólną informację. W 1800 roku wokół miasta istniało aż pięć cegielni produkujących cegły o niedużych różnicach wymiarów, trudno więc było jednoznacznie stwierdzić, jaki materiał wykorzystano w przypadku plebanii. Cegielnie miały, co prawda, własne sygnatury, ale nie było dostępu do podstawy cegły, gdzie przeważnie jest zlokalizowana sygnatura. Wniosek o jednoczesności budowy plebanii i piwnicy pozostał niepotwierdzony.

### „Poniatówka”

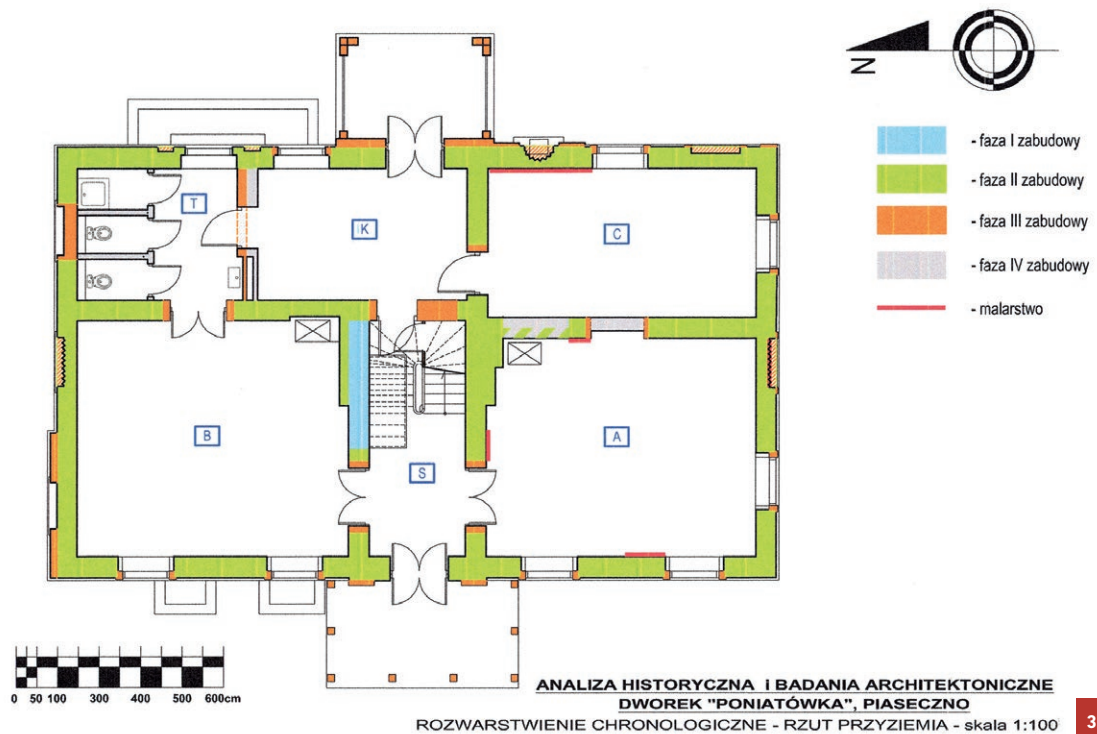
Kolejnym badanym przez nas obiektem był dworek zwany „Poniatówką”<sup>9</sup>. Wobec opisów historyków prace wydawały się proste – należało odróżnić fazę wzniesienia nowego budynku po powstaniu kościuszkowskim od fazy jego przebudowy pod koniec XIX wieku, związanej z powstaniem – dzięki fundacji hrabiny Cecylii Plater-Zyberk – zespołu Szkoły Gospodarstwa Wiejskiego dla dziewcząt, a także od późniejszych zmian wynikających z adaptacji budynku na mieszkania nauczycieli. Podstawą datowania budynku po 1795 roku była wzmianka w inwentarzach z lat 1765 i 1774, że pierwotny budynek miał konstrukcję szachulcową, obecnie zaś ma on konstrukcję murowaną – tę zmianę widziano jako efekt odbudowy po spaleni w 1794 roku<sup>10</sup>. Jednak bliższe zapoznanie się z mapą Piaseczna z 1785 roku pozwoliło zauważyć interesujący szczegół. Widoczny tam rysunek bardzo przypominał rzekomo odbudowany po zniszczeniu budynek. Jedyną różnicą było inne jego ustawienie na mapie, co mogło mieć związek z chęcią lepszego ukazania tego obiektu. Gdy przystąpiliśmy do odkrywek, w budynku stwierdzono miejsca przebudowy z 1892 roku, lecz charakter murarki pierwotnej wskazywał nie na ślady pożaru, lecz na wtórne użycie cegieł. Zaskoczeniem było rozpoznanie w piwnicach cegieł zupełnie innych niż te na piętrze. Jak się okazało, ich wymiar pasował do wymiaru cegieł użytych do budowy kościoła na początku XVI wieku, ale nic nie wskazywało, by miał to być relik po dawnym, XVII-wiecznym budynku starostwa. Ślady tynku na ceglach wiodły nas do przekonania, że piwnice mogły powstać z rozbiórkowej cegły z wcześniejszego budynku starostwa. Oznaczałoby to, że minęło ponad 100 lat od rozbiórki dawnego budynku do wykonania nowego dworku – „Poniatówki”.

Kolejne odkrywki nie przyniosły dowodów na budowę obiektu po powstaniu – raczej na utrzymanie się stanu budynku sprzed hipotetycznego zniszczenia w 1794 roku. Rozpoznane na piętrze okucia dawnych drzwi były tej samej formy i klasy co okucia w nowej plebanii. Z naszych analiz wynikało, że piwnice mogły być XVIII-wieczną konstrukcją, na której stał szachulcowy budynek, następnie przebudowany w konstrukcji murowanej. Powstało tylko pytanie kiedy – przed powstaniem kościuszkowskim czy po nim. Podczas dalszych badań i odkrywek natrafiliśmy

*zabytków w Królestwie Polskim (1844–1855)*, t. 3: *Gubernia Warszawska*, red. P. Wątroba, M. Topińska, E. Wielogłowska, Warszawa 2011, s. 50–51.

<sup>9</sup> M. Barański, P. Kinsner, K. Kraśniewska, *Badania historyczne i architektoniczne zabytkowego dworku folwarku w Chyliczkach, zwanego „Poniatówką”, wcześniej będącego domem starosty w Piasecznie*, Warszawa 2018, kps w archiwum UMiG Piaseczno.

<sup>10</sup> T. Lalik, *Piaseczno w dawnej Polsce XV–XVIII w.*, op. cit., s. 127, 154.



**3** Dworek starosty w Piasecznie – rozwarstwienie architektoniczne parteru.  
Oprac. M. Barański, P. Kinsner

The starosta's manor house in Piaseczno – architectural stratification of the ground floor. Compiled by M. Barański, P. Kinsner

na ślady malarstwa i polichromii, co jasno wskazywało, że budynek był dekorowany w czasach stanisławowskich. Odkrycie malowideł na parterze i na piętrze, a nawet na klatce schodowej dobitnie potwierdzało, że budynek w zmienionej formie powstał przed powstaniem i zastąpił dawny budynek szachulcowy, z którym były związane piwnice. Odkrytki z malarstwem pojawiły się stosunkowo późno, gdyż na początku, zgodnie z naszym planem pracy, zajmowaliśmy się piwnicą i narożnym północnym pokojem, gdzie ściany były malowane na biało. Jak się z czasem okazało, użycie bieli miało swoje znaczenie, czego wcześniej nie dostrzegaliśmy. Wstępnie przypisywaliśmy je późniejszej przebudowie.

Nasze przypuszczenia należało potwierdzić historycznie, więc rozpoczęliśmy precyzyjną analizę archiwaliów. Opis XVIII-wiecznych piwnic jednoznacznie odpowiadał obecnemu stanowi. Powtarzające się w inwentarzach uwagi o złym stanie budynku i wymagających remontu ścianach dawały mocną podstawę dla naszego przypuszczenia, że do przebudowy mogło dojść jeszcze przed powstaniem kościuszkowskim. Historycznie budynek szachulcowy mógł powstać w czasach Augusta III, kiedy król przyjeżdżał do Piaseczna na polowania. Przekształcenie go w budynek murowany mogło zaś nastąpić za czasów króla Stanisława Augusta Poniatowskiego i działań jego kamerdynera Franciszka Ryxa, który zarządzał starostwem i nabył część majątku starostwa wraz z budynkiem, który prawdopodobnie wcześniej przekształcił w obiekt murowany<sup>11</sup>. Możliwe, że do przejścia w 1774 roku części majątku starostwa przez Ryxa doszło w powiązaniu ze sprzedażą sąsiadującego pałacu saskiego z dużym parkiem posłowi kurlandzkiemu Christianowi Wilhelmowi Zugehörowi<sup>12</sup>. Ryx podniszczony dworek – możliwe, że tanio kupiony – zaradnie

<sup>11</sup> Ibidem, s. 161–162.

<sup>12</sup> Ibidem, s. 154.



Nałożenie rozbudowy dworku na projekt elewacji dworku starosty (kolor zielony – przekształcenia Franciszka Ryxa, kolor pomarańczowy – przekształcenia Cecylii Plater-Zyberk). Źródło: Sächsisches Staatsarchiv, Dresden, MF 11938. Oprac. M. Barański, P. Kinsner

Superimposition of the extension of the manor house on the design of the facade of the starosta's manor house (green – transformations by Franciszek Ryx, orange – transformations by Cecylia Plater-Zyberk). Source: Sächsisches Staatsarchiv, Dresden, MF 11938. Compiled by M. Barański, P. Kinsner



i oszczędnie przebudował przy użyciu cegły rozbiórkowej i niewykluczone, że wykorzystał też elementy więźby dachu. Prawdopodobnie cała operacja przebudowy polegała na częściowych rozbiórkach ścian szachulcowych z jednoczesną wymianą pierwotnej struktury na mur ceglany. By jednak to potwierdzić, należałoby zbić tynki na większej powierzchni i przyjrzeć się wiązaniom fragmentów ścian. Jedynym potwierdzeniem tej tezy mogło być częściowe zachowanie belek stropowych i konstrukcji dachu nad nimi. Po przeprowadzonym przez Ryxa remoncie północny pokój malowany na biało był pokojem urzędującego starosty piaseczyńskiego, pozostałe pokoje na parterze, mające wystrój malarski, pełniły zaś funkcje reprezentacyjne. Dekorowana w malowane ciosy kamienne klatka schodowa prowadziła na piętro, gdzie znajdowały się pokoje mieszkalne starosty Ryxa, który okresowo zajeżdżał w oficjalnych sprawach do Piaseczna, i jego rodziny. Jakość i styl rozpoznanej dekoracji wskazywały na artystów z kręgu królewskiej pracowni malarskiej, co nie dziwi wobec dobrych relacji Ryxa z królem. Rozpoznane malarstwo w dworku było dalej analizowane przez zespół konserwatorów, który potwierdził nasze rozpoznanie i datowanie.

Wielką satysfakcją naukową i badawczą było rozpoznanie na koniec w zbiorach archiwaliów drezdeńskich zachowanego projektu dworku starościńskiego w Piasecznie, co ujawniło pierwotną formę budynku z około 1740 roku. Porównanie planu z obecnym dworkiem potwierdziło dokładne wykonanie tego projektu oraz wskazało, że prawdopodobnie wiele elementów konstrukcji drewnianego stropu i dachu mogło być wykorzystanych w przebudowie Ryxa (il. 3). Dodatkowo dokumentacja drezdeńska wskazała, że pierwotnie dworek starościński był parterowy i dopiero za Ryxa poddasze przekształcono w taki sposób, że powstały dwa duże pokoje, doświetlane w szczytach bocznymi oknami. Istniejące okna poddasza od strony zachodniej odpowiadały za doświetlenie małych pokoi – komórek urządzonych w spadku dachu. Powstanie szczytów z oknami jednoznacznie potwierdzało przebudowę dworku (il. 4). Przed podjęciem badań nie spodziewaliśmy się takiego przekształcenia budynku. Odkryta dokumentacja jednoznacznie potwierdzała nasze wnioski, które formułowaliśmy w trakcie badań. Z historii rodziny Ryxa wiemy, że wzbogacony dzięki zarządzaniu starostwem piaseczyńskim Franciszek Ryx kupił pod Piasecznem teren, na którym wystawił pałacyk rodzinny, a dawny dworek starościński rodzina sprzedała po powstaniu listopadowym<sup>13</sup>. W 1892 roku dworek wraz z folwarkiem nabyła Cecylia Plater-Zyberk, by utworzyć tam Szkołę Gospodarstwa Wiejskiego. Dworek został zaadaptowany na mieszkania dla hrabiny i jej nauczycielek<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> M. Niezabitowska, *Składana wanna*, Warszawa 2010.

<sup>14</sup> J. Dusza, *Dzieje Szkoły Gospodarstwa Wiejskiego w Chyliczkach 1891–1991*, Warszawa 1991, s. 11; M. Barański, P. Kinsner, *Adaptacja dworku starosty piaseczyńskiego wykonana w latach 90. XIX w. przez hrabiankę Cecylię Plater-Zyberk [w:] Obiekty zabytkowe w Piasecznie. O historii i przyszłości*, Piaseczno 2021, s. 24–26.

Obecnie dworek jest remontowany z myślą o utworzeniu w nim kawiarni. Po odkryciu, że mamy do czynienia z prawie kompletnym obiektem z końca XVIII wieku z zachowanym malarstwem wyraźnie sugerowaliśmy gminie Piaseczno wykorzystanie go w taki sposób, by pełnił on funkcje ekspozycyjne, a nawet muzealne, aby oryginalne elementy konstrukcji i wystroju odgrywały rolę kulturową. Z dworkiem można by powiązać historię pałacu saskiego, który stał obok. W odrestaurowanych pokojach mogłaby się pojawić wystawa bogatej dokumentacji pałacu i dworku. Ten związek obu obiektów podkreślałaby figura Flory, oryginalnie pochodząca z założenia pałacowo-ogrodowego, którą hrabina Plater-Zyberk znalazła porzuconą i umieściła na elewacji wyremontowanego dworku<sup>15</sup>. Zarząd gminy zdecydował się jednak na adaptację budynku na lokal gastronomiczny, co sprawi, że z obiektu zaczną korzystać wiele osób, lecz raczej nie będzie służyło zachowaniu zabytku.

### Pozostałości pałacu saskiego i dawny dwór starosty

Podczas badania XVIII-wiecznych dokumentów dworku i pałacu saskiego zwróciliśmy uwagę na możliwość rozpoznania miejsca, gdzie istniała wcześniejsza siedziba starosty, prawdopodobnie wybudowana w tym samym czasie co kościół św. Anny. Rozpoznanie w piwnicach cegieł o dużych wymiarach, takich jak w kościele, wskazywało na istnienie murowanego obiektu, po którym powinny zachować się fundamenty. Sprawą zainteresowaliśmy Starostwo Powiatowe w Piasecznie, które zaakceptowało sprawdzenie tej koncepcji. Wskazało też, by przy okazji zweryfikować lokalizację pałacu saskiego, zniszczonego w czasie powstania w 1794 roku. Pałac ten ma bowiem bardzo interesującą historię i duże znaczenie w historii architektury doby saskiej<sup>16</sup>.

Nasze badania korzystające z archeologicznej interpretacji gęsto wykonanych nawięrtów geotechnicznych nastąpiły po badaniach terenowych wykonanych georadarem przez firmę zewnętrzną. Badania te, choć uwidocznily liczne zakłócenia obrazu geologicznego, nic konkretnego nie wykazały. Tymczasem przeprowadzone przez nasz zespół prace pozwoliły precyzyjnie określić lokalizację dawnego pałacu saskiego, choć nie udało się ustalić miejsca zachowania fundamentów dawnego dworu starościńskiego<sup>17</sup> (il. 5). Badaniom terenowym nie sprzyjały rolnicze wykorzystanie terenu dzisiejszego parku Książąt Mazowieckich ani splantowanie tego obszaru, by wytyczyć ścieżki i alejki parkowe. Precyzyjna analiza planistyczno-topograficzna, potwierdzona weryfikacją rozpoznanych miejsc położenia pałacu, wykazała, że pałac był rozplanowany z wykorzystaniem łokcia drezdeńskiego o wymiarach 56,64 metra<sup>18</sup>. Efektem naszego działania było sformułowanie wniosku o potrzebie lepszej prezentacji reliktyw pałacu saskiego, co byłoby możliwe po odtworzeniu formy dawnego ogrodu, znanego z planów z doby saskiej. Dzisiejsza aranżacja, choć odznacza się innym rozplanowaniem w tym miejscu i różnicuje przestrzeń parku miejskiego, nie wykorzystuje w pełni formy dawnego wielkiego ogrodu pałacowego.

### Domy rynkowe

Naszym kolejnym zadaniem było badanie zabudowy rynkowej Piaseczna, która miała zostać poddana rewitalizacji. Badania dotyczyły historycznej wschodniej pierzei rynku – kamienic przy placu Piłsudskiego 3 i 4<sup>19</sup>. Pierwszy ogląd tych obiektów wykazał ślady zdewastowania, przekształceń

<sup>15</sup> K. Kraśniewska, *Figura kobieca – „Fortuna”, dworek „Poniatówka” w Piasecznie* [w:] *Obiekty zabytkowe w Piasecznie...*, op. cit., s. 27–30.

<sup>16</sup> J. Putkowska, *Warszawskie rezydencje na przedmieściach i pod miastem w XVI–XVIII wieku*, Warszawa 2016, s. 169–171, il. na s. 106–107; A. Gałkowski, *Pałac myśliwski dla Augusta III Wettyna oraz jego pobytu w Piasecznie na podstawie kwerendy w zbiorach drezdeńskich* [w:] *Obiekty zabytkowe w Piasecznie...*, op. cit., s. 7–13.

<sup>17</sup> M. Barański, R. Cędrowski, P. Kinsner, *Sondażowe badania archeologiczne pozostałości dawnego pałacu saskiego i dawnego dworu starosty piaseczyńskiego w Piasecznie*, Warszawa 2019, kps w archiwum UMiG Piaseczno.

<sup>18</sup> I. Siemion, *Obserwacje i doświadczenia naukowe Chrystiana Gottlieba Schobera*, „Kwartalnik Historii Nauki i Techniki” 1991, R. 36, nr 1, s. 162.

<sup>19</sup> M. Barański, P. Kinsner, *Badania architektoniczne i konserwatorskie wraz z analizą historyczną dla budynków zlokalizowanych przy placu Piłsudskiego 3 i 4 w ramach zadania inwestycyjnego „Renowacja budynków przy*





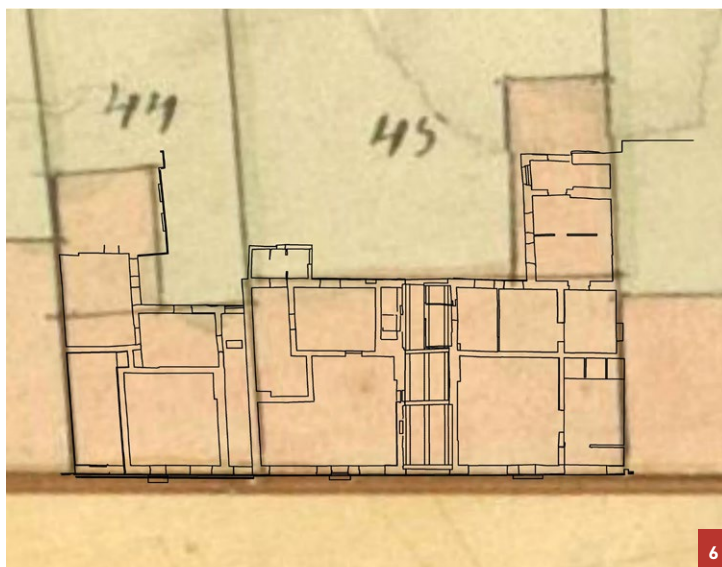
5

Archiwalny plan pałacu saskiego w Piasecznie z naniesionymi odwiertami geotechnicznymi. Źródło: Sächsisches Staatsarchiv, Dresden, MF 11935. Oprac. M. Barański, R. Cędrowski, P. Kinsner

Archival plan of the Saxon palace in Piaseczno marked with geotechnical drilling. Source: Sächsisches Staatsarchiv, Dresden, MF 11935. Compiled by M. Barański, R. Cędrowski, P. Kinsner

i spalenia, co wspierało myśl, że trzeba poddać te zabytki kolejnym modernizacjom, które dadzą szansę na ich lepsze wykorzystanie. Wiadomo było, że powstały one po 1800 roku i jako obiekty murowane zostały naniesione na plan miasta z 1825 roku. Po zdjęciu drewnianych i plastikowych boazerii w pokojach dało się zaobserwować historię kolejnych przekształceń i w znacznym stopniu zachowaną autentyczną strukturę (il. 6). Odnalezienie pierwotnych skrzydeł drzwi i rozpoznanie pierwotnej wielkości okien umożliwiło nam analizę architektury domów z początku XIX wieku (il. 7). Nic tutaj nie było przypadkowe, a liczba dobrze wykonanych łukowych i odcinkowych nadproży zaskakiwała. Duże powierzchnie części pomieszczeń, do których prowadziły osobne drzwi, można było wytłumaczyć istnieniem tutaj pierwotnie ścianek działowych w konstrukcji szachulcowej. Taką zachowaną ściankę działową rozpoznaliśmy w sąsiadującym obiekcie przy ulicy Warszawskiej 2, gdzie pożar nie tylko zniszczył konstrukcje dachu, lecz także przepalił tynki ścian, co odsłoniło ich strukturę.

ul. Warszawskiej 2 oraz placu Piłsudskiego 3 i 4 w Piasecznie (odbudowa pierzei wschodniej Rynku)”, t. 1: Dokumentacja badań historycznych i architektonicznych, Warszawa 2021, kps w archiwum UMiG Piaseczno.



6

Nażożenie inwentaryzacji kamienic na placu Piłsudskiego 3 i 4 na plan Piaseczna z 1825 roku. Oprac. M. Barański, P. Kinsner

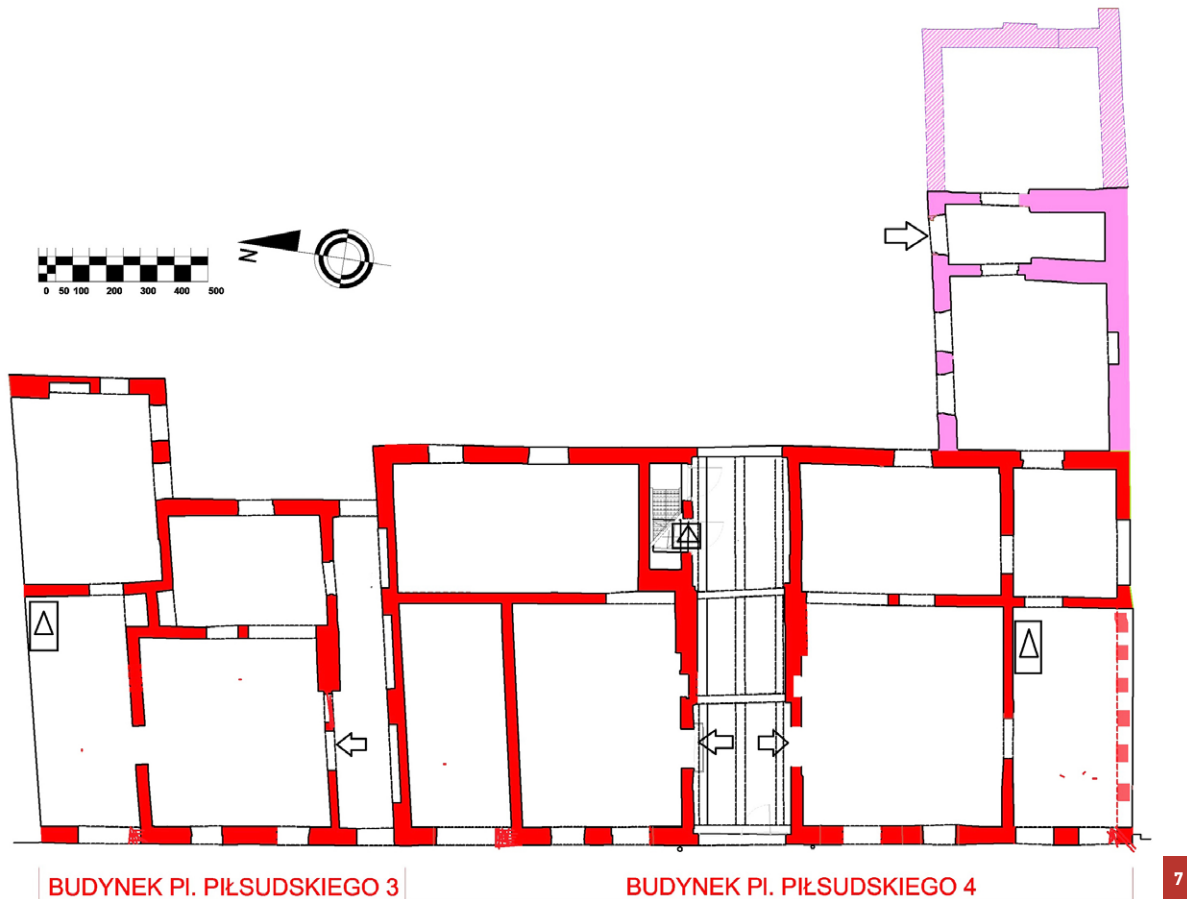
Superimposition of the inventory of the townhouses at nos 3 and 4 on plac Piłsudskiego on the plan of Piaseczno from 1825. Compiled by M. Barański, P. Kinsner

6

Podczas badań natrafiliśmy ponadto na zapomniane, a użytkowane jeszcze w połowie XX wieku sklepienie piwnice. To odkrycie pozwoliło potwierdzić XVIII-wieczne rozplanowanie budynków sprzed spalenia miasta w 1794 roku. Historii powstawania tych budynków dotyczyło również odkrycie, że obiekty przy placu Piłsudskiego 3 i 4 miały ciągłą elewację, choć samo rozplanowanie poszczególnych posesji było wyraźnie różne. Zastosowane techniki wykonawcze potwierdzały istnienie obu obiektów w jednym czasie. Po wykonaniu pogłębionych badań archiwalnych można było zaproponować datowanie budowy tego domu około 1816 roku, wtedy bowiem zaistniała współwłasność obu posesji<sup>20</sup>. Stwierdzone w archiwaliach wcześniejsze zamieszkiwanie na tych posesjach można było tłumaczyć wystawieniem tam tymczasowych drewnianych budynków, które powstały zaraz po pożarze miasta. Na znanym rysunku Aleksandra Orłowskiego z około 1800 roku widać zachodnią część kościoła św. Anny, a w tle dom mający formę zwyczajnej wiejskiej chałupy. Prawdopodobnie takie proste domy szybko budowano w obrysie działek w krytycznym momencie po spaleniu Piaseczna w 1794 roku. Dopiero później stawiano domy o zaprojektowanej formie architektonicznej.

Z indywidualnego potencjału mieszkańców zniszczonego miasta wynikało zróżnicowanie czasu budowy domów. Za przykład może posłużyć wcześniej postawiony sąsiedni budynek przy ulicy Warszawskiej 2 z oknami w szczycie ściany wychodzącymi na posesję kamienicy przy placu Piłsudskiego 3. Okna te zostały następnie zamurowane, kiedy powstały dachy omawianych tu budynków. Podobna zależność właścicielska zaistniała w drugiej połowie XIX wieku, gdy pomiędzy budynkami przy placu Piłsudskiego 3 i ulicy Warszawskiej 2 wykonano wewnętrzne drzwi łączące oba obiekty. Na szczególny problem badawczy natrafiliśmy w ścianie szczytowej budynku przy placu Piłsudskiego 4 sąsiadującej z budynkiem przy placu Piłsudskiego 5. Stwierdzono, że od strony rynku nie ma części ściany szczytowej budynku. Na łączeniu ścian pojawiła się stalowa szyna z oznaczeniem niemieckiej stalowni Burbach z przełomu XIX i XX wieku wypierająca część zachowanej ściany. Początkowo to nietypowe rozwiązanie konstrukcyjne wiązaliśmy ze zniszczeniem tej części budynku w czasie bombardowania niemieckiego Piaseczna w 1915 roku. Pospieszne wykonanie takiego wzmocnienia naszym zdaniem mogło służyć podtrzymaniu zagrożonego upadkiem dachu. W toku dalszych badań w południowej ścianie zostało jednak odkryte zamurowane okno, które wychodziło na sąsiednią posesję budynku przy placu Piłsudskiego 5. Takie rozwiązanie wydawało się dziwne, lecz pamiętaliśmy podobną sytuację z sąsiedniego

<sup>20</sup> M. Szturomska, *Kamieniczki przy rynku*, „Przegląd Piaseczyński”, 17.11.2021, s. 8; R. Cędrowski, M. Szturomska, *Mieszkańcy Rynku w Piasecznie [w:] Piaseczno w początkach XXI wieku. Kształtowanie krajobrazu centrum miasta i jego rewitalizacja*, op. cit., s. 67–79.



7

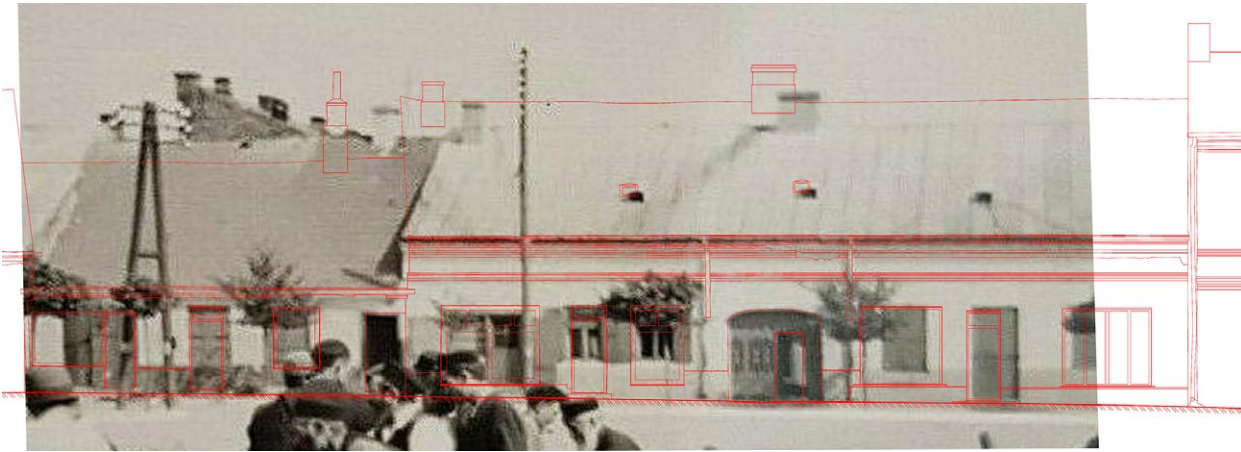
Pierwotne rozplanowanie kamienic rynkowych w Piasecznie (kolor czerwony). Późniejsza oficyna (kolor różowy) pochodzi sprzed 1825 roku. Zaznaczone pierwotne wejścia do budynku oraz zejścia do piwnic. Oprac. M. Barański, P. Kinsner

The original layout of the town houses on the market square in Piaseczno (red). The later outbuilding (pink) dates back to before 1825. The original entrances to the building and stairs leading to the cellars are marked. Compiled by M. Barański, P. Kinsner

budynku przy placu Piłsudskiego 3. To odkrycie wymusiło analizę rozbudowy posesji przy placu Piłsudskiego 5. Uznaliśmy za możliwe, że istniejący po spaleniu miasta mały budynek został pod koniec XIX wieku zastąpiony nowym, piętrowym budynkiem. Korzystając z planów wykonanych metodą skaningu laserowego, wykryliśmy małe odchylenie ścian, co wskazywałoby, że doszło do nietypowego wysunięcia w 1816 roku narożnika budynku przy placu Piłsudskiego 4 na działkę przy placu Piłsudskiego 5. Niewykluczone, że właśnie budowa nowego, piętrowego domu wymusiła korektę zabudowy, by sąsiad nie był stratny, i to dlatego w budynku przy placu Piłsudskiego 4 wykonano taką nietypową konstrukcję wsporczą, związaną z usunięciem części ściany szczytowej. Wykorzystanie długiej szyny kolejowej z niemieckiej stalowni mogło mieć ścisły związek z poprowadzeniem kolejki grójeckiej, która już w 1898 roku dochodziła do Piaseczna. Zamurowanie okna w południowej ścianie domu byłoby związane z tym przekształceniem.

Osobnym celem analizy architektonicznej było określenie miejsc pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach budynku. Dzisiejsze budynki mają wymienione i powiększone okna, co wynikało z instalacji dużych witryn sklepowych i wiązało się z daleko idącymi przekuciami węgarów. Badanie węgarów okiennych tylko częściowo ujawniło pierwotne narożniki. Analiza dawnych fotografii z uwzględnieniem geometrii budynków pozwoliła określić miejsca pierwotnych okien i drzwi (il. 8). Warto tutaj zaznaczyć, że w XIX wieku budynki rynkowe były zaprojektowane tak, aby dało się do nich wejść przez sieni przejazdu bramnego. Przekucie okien w drzwi frontowe nastąpiło dopiero na początku XX wieku.





8 Analiza układu okien budynków przy ulicy Warszawskiej 3 i 4 w Piasecznie według stanu z połowy XX wieku. Oprac. M. Barański, P. Kinsner

Analysis of the arrangement of the windows at nos 3 and 4 on ulica Warszawska in Piaseczno in the mid-20th century. Compiled by M. Barański, P. Kinsner

Badaniami zostały objęte również oficyny budynków frontowych. Jak wiemy, na dużych działkach od początku istniały zabudowania gospodarcze, mające dojazd od strony dawnej ulicy Zatylniej, obecnie ulicy Zgoda. Te obiekty gospodarcze zlikwidowano, a zachowały się oficyny mieszkalne. Budynek przy placu Piłsudskiego 4 miał murowaną oficynę od strony podwórza już przed 1825 rokiem. Jak się okazało w trakcie badań, pierwotnie była ona większa i miała dwa duże pokoje na parterze, a ponadto istniało użytkowe poddasze. Połączenie z budynkiem frontowym wskazuje, że było to świadome powiększenie i tak dużego domu. Oficyna przy placu Piłsudskiego 3, wybudowana pod koniec XIX wieku, ma zupełnie inny charakter i powstała w okresie, gdy podobne oficyny stanęły przy ulicy Warszawskiej 2 i placu Piłsudskiego 5. Te przekształcenia stanowią doskonałe świadectwo rozwoju urbanistycznego miasta w okresie przekształceń na przełomie XIX i XX wieku, kiedy to z zachowaniem struktury domów przy rynku budowano nowe obiekty od strony dużych podwórz<sup>21</sup>. Oficyna przy placu Piłsudskiego 3, choć pod względem formy jest podobna do sąsiednich oficyn, ma jednak inny charakter. Na piętrze znajduje się duże, czteropokojowe mieszkanie z balkonem. Przynależy do niego służbówka. Na parterze są dwa dwupokojowe mieszkania z niezależnymi wejściami z klatki schodowej. Tak znaczne powiększenie powierzchni mieszkalnej na piętrze może mieć ścisły związek z wyraźnym krystalizowaniem się nowej formy usług handlowych, wymagającej wydzielonej większej powierzchni sklepowej. W przypadku stosunkowo małego domu przy placu Piłsudskiego 3 zdecydowano się wybudować oficynę znacznie większą, niż pozwalałaby na to nadbudowa budynku frontowego. Dwa mieszkania na parterze prawdopodobnie były przeznaczone na wynajem.

### Problematyka rewitalizacyjna

Problematyka rewitalizacji mniejszych ośrodków miejskich została zauważona w literaturze. Przyjmowane rozwiązania winny odzwierciedlać lokalne uwarunkowania i być funkcjonalne oraz zachowywać indywidualny charakter dziedzictwa kultury<sup>22</sup>. Budowane współcześnie na obrzeżach

<sup>21</sup> J. Łukasiewicz, *Powiat piaseczyński w latach 1867–1914* [w:] *Studia i materiały...*, op. cit., s. 239–252.

<sup>22</sup> E. Przesmycka, *Miasteczko polskie w XXI wieku. Wybrane problemy* [w:] *Architektura, miasto, piękno. Pamięci profesora Wojciecha Kosińskiego*, t. 1, red. A. Zachariasz, M. Zieliński, Kraków 2021, s. 299–316; A. Majewska, *Przekształcenia małych miast w Polsce na przykładzie specyfiki miast mazowieckich w strefie podmiejskiej Warszawy*, Warszawa 2020; eadem, *Przekształcenia małych miast w Polsce. Studium wybranych miast w strefie podmiejskiej Warszawy*, Warszawa 2021.

mniejszych miast centra handlowe wpływają na znaczny spadek zainteresowania rozproszonymi sklepikami i usługami zlokalizowanymi przy rynku. Dlatego w opinii wielu analityków wzmożenie zainteresowania tym obszarem musi wynikać z daleko idących przeobrażeń funkcjonalnych i estetycznych. Remont rynku, nadanie mu nowych funkcji społecznych i wprowadzenie usług służących spędzaniu wolnego czasu w atrakcyjnym otoczeniu wydają się tutaj ważnymi działaniami. Obecność zabytków, które po pracach konserwatorskich zyskują na atrakcyjności, jest czynnikiem przyciągającym do danego miejsca. Należy jednak zwrócić uwagę, że proste adaptowanie zabytków przez bogatych inwestorów komercyjnych, takich jak banki, firmy ubezpieczeniowe czy firmy telekomunikacyjne, w bardzo ograniczonym stopniu służy wzbudzeniu zainteresowania danym obszarem. Z pracami naprawczymi i remontami zabytków wiąże się spore koszty, nieproporcjonalne do efektywnie zagospodarowanej powierzchni parterowych budynków. Dlatego też powstaje paradoks. W małym miasteczku mamy niewielu prywatnych inwestorów, którzy realizację własnych programów postrzegają w szerszym kontekście potrzeb lokalnej społeczności. Większi inwestorzy widzą zyski w intensywnym inwestowaniu na wolnych działkach, a więc na obrzeżach małych miast, bo tam można również wybudować duży parking. Piaseczno nie musi być jednak skazane na realizację tego ostatniego podejścia.

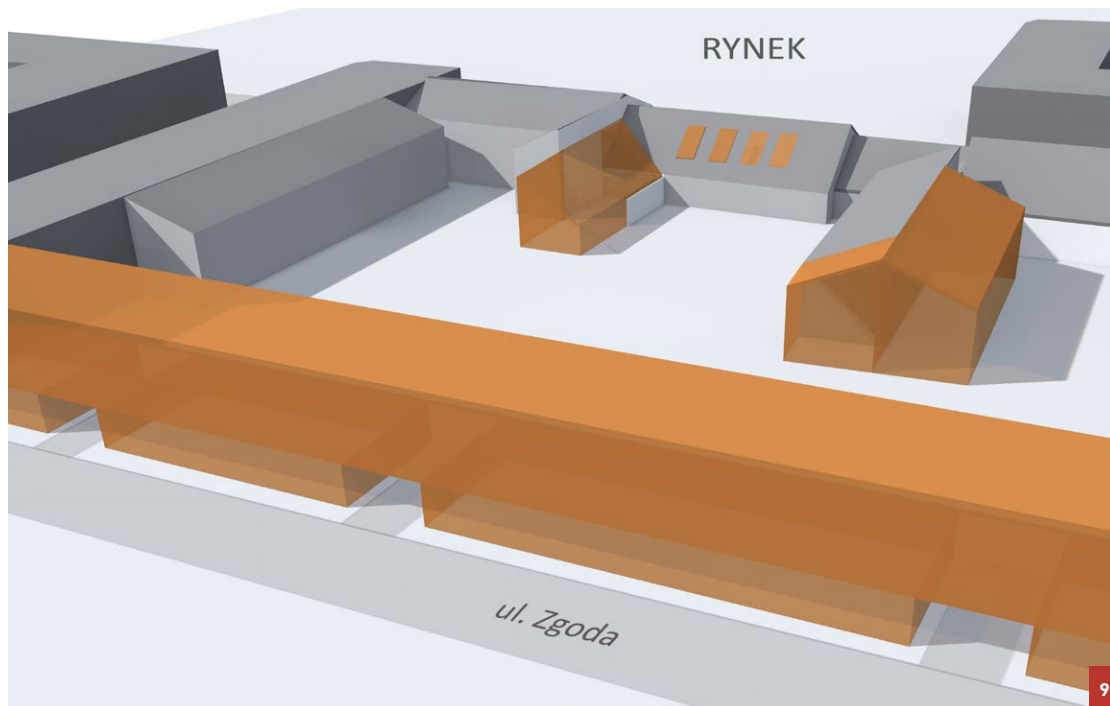
Obecnie zespół historycznych kamienic przy rynku w Piasecznie to przykry obraz zaniedbania. Stanowi to wyzwanie dla władz miasta. Piaseczno ma przyjęty program rewitalizacji, który jest stopniowo realizowany<sup>23</sup>. Rozpoczęto ją od najłatwiejszego zadania – zmiany formy rynku oraz adaptacji opuszczonej zabytkowej plebanii na Muzeum Piaseczna. Ostatnio sąsiadujący z dawnym ratuszem historyczny budynek dawnej stancyi ochotniczej straży pożarnej został przebudowany na nowoczesną galerię sztuki<sup>24</sup>. W tym zabytkowym budynku przeprowadzono badanie ze szczególnym rozpoznaniem elewacji. Dzięki temu można było przywrócić jej historyczną formę z dekoracyjnymi rozetami pomiędzy łukami wjazdów bramnych. Zachowanie tej elewacji i jej wkomponowanie w nowoczesny budynek galerii pozwoliło utrzymać dawny charakter przyrynkowych uliczek. Badania, które wskazały na zabytkowe wartości obiektów, sprawiły, że z większą uwagą będzie należało podejść do dalszych działań rewitalizacyjnych. Kamienice rynkowe zostały poddane badaniom i ekspertyzom, a wyniki pozwoliły na waloryzację zachowanej struktury budynków. Rezultatem waloryzacji są wnioski konserwatorskie dotyczące przyszłych prac. Owe wnioski posłużą do opracowania projektów i programów konserwatorskich.

Z konserwatorskiego punktu widzenia sytuacja jest prosta – kamienice winne być poddane remontom konserwatorskim zgodnie z wydanymi decyzjami wojewódzkiego konserwatora zabytków. Pod względem inżynierskim zakres prac jest spory, lecz nie są one trudne do wykonania. Prosta adaptacja budynków frontowych może jednak spowodować ich daleko idące przekształcenia, co ostatecznie doprowadzi do zatarcia się pierwotnego rozplanowania zabytkowych budynków. Dlatego też naszym zdaniem program rewitalizacji historycznej zabudowy przyrynkowej w Piasecznie winien wykorzystać możliwości, jakie dają oficyny oraz spore niezabudowane działki tych budynków sięgające do ulicy Zgoda<sup>25</sup>. W rozważaniach nad koncepcją rewitalizacji centrum Piaseczna należy też wziąć pod uwagę fortunny układ domów przyrynkowych powiązanych historycznie z dużymi działkami wychodzącymi na niezabudowaną ulicę Zgoda. Przeprowadzona analiza budynków całego zespołu wskazuje na duże możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej w istniejącej strukturze budowlanej poprzez wykorzystanie poddaszy, a także wybudowania nowych obiektów wzdłuż ulicy Zgoda (il. 9). W ramach rewitalizacji warto wykorzystać zwłaszcza dużą powierzchnię poddasza budynku przy placu Piłsudskiego 4, gdzie oświetlenie można by

<sup>23</sup> M. Kabala, D. Putkiewicz, *Lokalny program rewitalizacji w Piasecznie*, „Problemy Rozwoju Miast” 2005, nr 2/4, s. 95–98; B. Gajewski, *Wyjść na miasto! [w:] Piaseczno w początkach XXI wieku. Kształtowanie krajobrazu centrum miasta i jego rewitalizacja*, op. cit., s. 95–108.

<sup>24</sup> P. Gastman, M. Wyszogrodzki, *Przekształcenie budynku remizy z przełomu XIX i XX wieku w miejską galerię sztuki [w:] Piaseczno w początkach XXI wieku. Kształtowanie krajobrazu centrum miasta i jego rewitalizacja*, op. cit., s. 149–162.

<sup>25</sup> M. Barański, P. Kinsner, *Kamienice przy Rynku w Piasecznie. Ich historia i przyszła rewitalizacja [w:] Piaseczno w początkach XXI wieku. Kształtowanie krajobrazu centrum miasta i jego rewitalizacja*, op. cit., s. 39–44.



9

Możliwości uzyskania większej kubatury wynikające z odbudowy oficyny B i rozbudowy oficyny D oraz zagospodarowania obszaru zajmowanego przez dawne stajnie i stodoły od strony ulicy Zgoda. Oprac. M. Barański, P. Kinsner

Possibilities of obtaining a larger volume (sum of the floor space × height of each of the premises) resulting from the reconstruction of annexe B and the expansion of annexe D as well as the development of the area occupied by the former stables and barns on the side of ulica Zgoda. Compiled by M. Barański, P. Kinsner

wprowadzić w formie okien połaciowych od strony podwórka. Kompleksowa rewitalizacja budynków przy placu Piłsudskiego 3 i 4 otworzyłaby zupełnie nowe możliwości aranżacji przestrzennej tych historycznych budynków. Owe możliwości poszerzyłoby jeszcze dobudowanie obiektów na tych działkach. Gdyby do oficyny przy placu Piłsudskiego 3 od strony działki przy ulicy Warszawskiej 2 dobudować nowy obiekt ze współcześnie rozwiązaną klatką schodową, z windą dla osób niepełnosprawnych oraz zapleczem technicznym z toaletami, powstałby bardzo atrakcyjny funkcjonalnie obiekt. Stworzenie takiej nowej struktury pozwoliłoby uszanować autentyczność pomieszczeń oficyny, które nie byłyby obciążone nowymi funkcjami technicznymi, i zachować jej charakter mieszkalny.

Myślenie o rewitalizacji historycznej zabudowy przy rynku w Piasecznie nie powinno się jednak ograniczać do indywidualnego zagospodarowania poszczególnych obiektów i związanych z nimi działek. Należałoby przyjąć kompleksowe rozwiązanie. Szczególny rozkład wielkości poszczególnych działek sprawia, że ich powiązanie w jeden zespół zabudowy przyrynekowej pozwoli lepiej wykorzystać możliwości tego miejsca. Mowa tu zarówno o stworzeniu bardziej ekonomicznego układu dojazdów od strony ulicy Zgoda, jak i o budowie parkingów dla nowej i starej zabudowy. Podwórka budynków składających się na ten zespół powinny być wzbogacone urządzoną zielenią z miejscami do odpoczynku dla użytkowników dawnej adaptowanej zabudowy przyrynekowej i mieszkańców nowej zabudowy wzdłuż ulicy Zgoda, z której byłyby zapewnione dojazdy do budynków frontowych. Zaaranżowana przestrzeń od strony podwórek zaadaptowanych z wykorzystaniem zieleni stanowiłaby alternatywę dla nasłonecznionej płyty rynku. Za sprawą adaptacji kamienic kwartał rynkowy z kościołem, plebanią i dawnym ratuszem połączyłby się z parkiem Księżąt Mazowieckich, gdzie znajdują się dworek starościński, zwany „Poniatówką”, oraz zabudowa dawnej szkoły Cecylii Plater-Zyberk.



## Podsumowanie

Wykonanie badań zabytkowych obiektów w Piasecznie pozwoliło nie tylko uzyskać wiedzę historyczną o samych budynkach, lecz także odkryć ich dotychczas niezauważane wartości zabytkowe i kulturowe. Odnosi się to zarówno do poszczególnych elementów tej zabudowy, jak i do całego zespołu dawnego miasta. Umożliwiło to weryfikację i określenie ścieżek dalszego postępowania w ramach projektu rewitalizacyjnego. Takie badania nie powodują ograniczeń w projektowaniu – mogą się raczej przyczynić do zaproponowania nowych rozwiązań przestrzenno-kubaturowych, które będą zgodne z konserwatorskimi oczekiwaniami. Należy tylko myśleć o rewitalizacji pod kątem nie poszczególnych obiektów, lecz całego zespołu zabytkowego, tak by potencjał jednego obiektu wspomagał inny z wyraźnymi ograniczeniami inwestorskimi. Przy takim podejściu można by mówić o zrównoważonej rewitalizacji historycznego ośrodka.

### dr hab. inż. Marek Barański, prof. PŚw

Architekt, badacz zabytków, profesor Wydziału Budownictwa i Architektury Politechniki Świętokrzyskiej. Autor licznych opracowań i prac badawczych poświęconych zabytkom w Polsce i za granicą. Autor i współautor programów konserwatorskich i projektów konserwatorskich.

### Dr Hab. Marek Barański, Professor of Kielce University of Technology

Architect, researcher of historical monuments, professor at the Faculty of Construction and Architecture of the Kielce University of Technology. Author of numerous studies and research papers on historical monuments in Poland and abroad. Author and co-author of conservation programmes and conservation projects.

### mgr inż. Paweł Kinsner

Architekt, badacz zabytków architektury. Autor licznych opracowań i prac badawczych poświęconych zabytkom w Polsce i za granicą. Autor i współautor programów konserwatorskich i projektów konserwatorskich.

### Paweł Kinsner, MSc.

Architect, researcher of architectural monuments. Author of numerous studies and research papers on historical monuments in Poland and abroad. Author and co-author of conservation programmes and conservation projects.

## Bibliografia

- Bagieńczy Ewa i Włodzimierz, *Chyliczki dworskie*, Piaseczno 2014.
- Bagieńczy Ewa i Włodzimierz, *Piaseczno – zabytki architektury*, Piaseczno 2006.
- Bagieńczy Ewa i Włodzimierz, *Rynek w Piasecznie*, Piaseczno 2009.
- Barański Marek, *Badania historyczno-architektoniczne dawnego budynku Ochotniczej Straży Pożarnej w Piasecznie, ul Puławska 3*, Warszawa 2018, kps w archiwum UMiG Piaseczno.
- Barański Marek, *Dawna plebania w Piasecznie, pl. Piłsudskiego 10. Badanie wątków ceglanych istniejących ścian i fundamentów*, Warszawa 2018, kps w archiwum UMiG Piaseczno.
- Barański Marek, Cędrowski Ryszard, Kinsner Paweł, *Sondażowe badania archeologiczne pozostałości dawnego pałacu saskiego i dawnego dworu starosty piaseczyńskiego w Piasecznie*, Warszawa 2019, kps w archiwum UMiG Piaseczno.
- Barański Marek, Kinsner Paweł, *Adaptacja dworku starosty piaseczyńskiego wykonana w latach 90. XIX w. przez hrabiankę Cecylię Plater-Zyberk [w:] Obiekty zabytkowe w Piasecznie. O historii i przyszłości*, Piaseczno 2021, s. 24–26.
- Barański Marek, Kinsner Paweł, *Badania architektoniczne i konserwatorskie wraz z analizą historyczną dla budynków zlokalizowanych przy placu Piłsudskiego 3 i 4 w ramach zadania inwestycyjnego „Renowacja budynków przy ul. Warszawskiej 2 oraz placu Piłsudskiego 3 i 4 w Piasecznie (odbudowa pierzei wschodniej Rynku)”, t. 1: Dokumentacja badań historycznych i architektonicznych*, Warszawa 2021, kps w archiwum UMiG Piaseczno.
- Barański Marek, Kinsner Paweł, *Dworek starosty piaseczyńskiego w Piasecznie-Chyliczkach – „Poniatówka” [w:] Obiekty zabytkowe w Piasecznie. O historii i przyszłości*, Piaseczno 2021, s. 20–23.
- Barański Marek, Kinsner Paweł, Kraśniewska Krystyna, *Badania historyczne i architektoniczne zabytkowego dworku folwarku w Chyliczkach, zwanego „Poniatówką”, wcześniej będącego domem starosty w Piasecznie*, Warszawa 2018, kps w archiwum UMiG Piaseczno.

- Dusza Jerzy, *Dzieje Szkoły Gospodarstwa Wiejskiego w Chyliczkach 1891–1991*, Warszawa 1991.
- Gałkowski Andrzej, *Pałac myśliwski dla Augusta III Wettyna oraz jego pobyty w Piasecznie na podstawie kwerendy w zbiorach drezdeńskich* [w:] *Obiekty zabytkowe w Piasecznie. O historii i przyszłości*, Piaseczno 2021, s. 7–13.
- Kabala Magdalena, Putkiewicz Daniel, *Lokalny program rewitalizacji w Piasecznie*, „Problemy Rozwoju Miast” 2005, nr 2/4, s. 95–98.
- Kalbarczyk Piotr, *Piaseczno w początkach XXI wieku. Zagadnienia konserwatorskie i współczesne kształtowanie krajobrazu miasta na przykładzie Rynku i centrum miasta Piaseczna*, Piaseczno 2020, praca podyplomowa, kps w archiwum Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej.
- Kraśniewska Krystyna, *Figura kobieca – „Fortuna”, dworek „Poniatówka” w Piasecznie* [w:] *Obiekty zabytkowe w Piasecznie. O historii i przyszłości*, Piaseczno 2021, s. 27–30.
- Lalik Tadeusz, *Piaseczno w dawnej Polsce XV–XVIII w.* [w:] *Studia i materiały do dziejów Piaseczna i powiatu piaseczyńskiego*, red. Jerzy Antoniewicz, Warszawa 1973, s. 9–170.
- Łukasiewicz Juliusz, *Powiat piaseczyński w latach 1867–1914* [w:] *Studia i materiały do dziejów Piaseczna i powiatu piaseczyńskiego*, red. Jerzy Antoniewicz, Warszawa 1973, s. 239–252.
- Majewska Anna, *Przekształcenia małych miast w Polsce na przykładzie specyfiki miast mazowieckich w strefie podmiejskiej Warszawy*, Warszawa 2020.
- Majewska Anna, *Przekształcenia małych miast w Polsce. Studium wybranych miast w strefie podmiejskiej Warszawy*, Warszawa 2021.
- Niezabitowska Małgorzata, *Składana wanna*, Warszawa 2010.
- Piaseczno w początkach XXI wieku. Kształtowanie krajobrazu centrum miasta i jego rewitalizacja*, red. Marek Barański, Piotr Kalbarczyk [w druku].
- Przesmycka Elżbieta, *Miasteczko polskie w XXI wieku. Wybrane problemy* [w:] *Architektura, miasto, piękno. Pamięci profesora Wojciecha Kosińskiego*, t. 1, red. Agata Zachariasz, Miłosz Zieliński, Kraków 2021, s. 299–316.
- Putkowska Jolanta, *Warszawskie rezydencje na przedmieściach i pod miastem w XVI–XVIII wieku*, Warszawa 2016.
- Siemion Ignacy, *Obserwacje i doświadczenia naukowe Chrystiana Gottlieba Schobera*, „Kwartalnik Historii Nauki i Techniki” 1991, R. 36, nr 1, s. 159–174.
- Stołeczna Pracownia Dokumentacji Dóbr Kultury, *Piaseczno. Teczka archiwalna nr 64*, Warszawa 1960, mps w archiwum WKZ w Warszawie.
- Stronczyński Kazimierz, *Opisy Zabytków Starożytności w gubernii [!] warszawskiej przez Delegację wysłaną z polecenia Rady Administracyjnej Królestwa w latach 1844 i 1846 zebrane, rysunkami w dwóch osobnych atlasach zawartymi objaśnione*, Warszawa 1851 [przedruk w:] *Kazimierza Stronczyńskiego opisy i widoki zabytków w Królestwie Polskim (1844–1855)*, t. 3: *Gubernia Warszawska*, red. Przemysław Wątroba, Marta Topińska, Elżbieta Wielogłowska, Warszawa 2011.
- Szturomska Małgorzata, *Kamieniczki przy rynku*, „Przegląd Piaseczyński”, 17.11.2021, s. 8.
- Szulińska Margerita, Popławska-Bukała Ewa, Marconi-Betka Anna, *Zabytki powiatu piaseczyńskiego*, Piaseczno–Warszawa 2006.
- Zagrodzki Tadeusz, *Piaseczno – studium historyczno-konserwatorskie*, Warszawa 1983, mps w archiwum WKZ w Warszawie, nr kat. 161 A.
- Żmudziński Tadeusz, *Piaseczno, miasto królewskie i narodowe (1429–1933)*, Piaseczno [1933].