

**STUDIUM
HISTORYCZNO-KONSERWATORSKIE
DO REWITALIZACJI
„STARÓWKI WOŁOMIŃSKIEJ”**

**ZAWIERAJĄCE PROPOZYCJE GRANIC OBSZARU DO
OBJĘCIA LOKALNYM PROGRAMEM REWITALIZACJI**

Cz. I

Autorzy opracowania:

Mgr Barbara Jamska
Mgr inż. Anna Marconi-Betka
Mgr Ewa Popławska-Bukała
Mgr Margerita Szulińska

Kierownik Działu Badań i Dokumentacji
Zabytków Warszawy i Mazowsza

Warszawa luty-maj 2005 r.

Spis zawartości

Część I

Studium historyczno-konserwatorskie do rewitalizacji „Starówki Wołomińskiej”

1. Wstęp - część ogólna
- 1.2 Bibliografia

2. Zarys historii rozwoju urbanistyczno – architektonicznego.
 - 2.1 Zarys historii miasta
 - 2.2 Zarys rozwoju przestrzennego na obszarze położonym pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Lipińską, Sportową, Korsaka a torami PKP w Wołominie.

3. Historia zabudowy na obszarze wchodzącym w zakres studium z podziałem na fazy.

4. Analiza ustaleń konserwatorskich zawartych w dotychczasowych dokumentach planistycznych Gminy wraz z wnioskami.

5. Charakterystyka zabudowy
 - 5.1 Klasyfikacja zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i użyteczności publicznej
 - 5.2 Klasyfikacja działek budowlanych
 - 5.3 Charakterystyka przestrzeni publicznej
 - 5.4 Wnętrza urbanistyczne, dominanty, osie widokowe, pierzeje.

6. Analiza obecnej struktury własności na obszarze objętym studium.

7. Wytyczne konserwatorskie do Lokalnego Programu Rewitalizacji.
 - 7.1 Wyniki studiów historyczno-konserwatorskich.
 - 7.2 Propozycja granic obszaru do objęcia Lokalnym Programem Rewitalizacji z zasadami ewentualnego etapowania z punktu widzenia wymogów historyczno-konserwatorskich
 - 7.3 Wytyczne szczegółowe dla poszczególnych stref.

8. Plany – część graficzna Studium na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

Część II

**Tabelaryczne zestawienie zabudowy oraz inwentaryzacja przestrzeni publicznej.
Dokumentacja fotograficzna**

Część III

Aneksy

1. Wstęp - część ogólna

Podstawą wykonania pracy – „**Studium historyczno-konserwatorskiego do rewitalizacji „Starówki Wołomińskiej”**” jest umowa nr 49/RP/3/05 nr KOBiBZ / W/ 6 / 05 z dnia 15 lutego 2005 r. zawarta pomiędzy Gminą Wołomin a Krajowym Ośrodkiem Badań i Dokumentacji Zabytków.

Zlecenie w/w opracowania zgodne jest z zapisami zawartymi w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Wołomin do 2015 roku – III cel operacyjny „wzmacnianie roli centrum Wołomina jako obszaru koncentracji funkcji administracyjnych, kulturalnych i handlowo-usługowych” – jako jedno z zadań realizacyjnych.

Celem opracowania jest wskazanie na podstawie analiz historyczno - konserwatorskich obszaru do objęcia Lokalnym Programem Rewitalizacji oraz sformułowanie wytycznych konserwatorskich do dalszych prac planistycznych i projektowych.

Zakres wykonywanych badań historyczno-konserwatorskich obejmuje obszar przyjętej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zapisanej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin – teren ograniczony przebiegiem ulic: Gen. Fieldorfa, Przejazd, Lipieńską, W. Sikorskiego i linią torów kolejowych, z uwzględnieniem w części historii rozwoju urbanistyczno – architektonicznego obszaru zlokalizowanego pomiędzy ulicami: Gen. Fieldorfa, Przejazd, Lipieńską, Sportową, J. Kossaka i linią torów kolejowych.

Badania historyczno-konserwatorskie obszaru objęły analizy bibliograficzne, archiwalne oraz terenowe. Szczegółową listę wykorzystanych w opracowaniu materiałów piśmiennych zawiera zamieszczony poniżej wykaz. Część danych uzupełniających informacje na temat datowania obiektów pochodzi z przeprowadzonych sondażowo badań ksiąg hipotecznych, przechowywanych w siedzibie Sądu Rejonowego w Wołominie oraz na podstawie wiadomości uzyskanych od mieszkańców w trakcie prowadzenia badań terenowych.

Z uwagi na utrudnienia w uzyskaniu wglądu do ksiąg hipotecznych jak i z powodu braku dostępu do części archiwalnych akt powiatu radzyńskiego zgromadzonych w zbiorach Archiwum Państwowego miasta Stołecznego Warszawy Oddział w Grodzisku Mazowieckim, należy założyć możliwość pozyskania nowych danych (np. archiwalnych planów parcelacji, map lub innych dokumentów), które pozwolą zweryfikować pozyskany zasób informacji. Konieczność zakończenia prac nad studium uniemożliwiła pozyskanie informacji z przygotowywanych obecnie do wydruku dwóch numerów „Zeszytów Historycznych”.

Wyniki badań archiwalnych oraz terenowych zilustrowano na załącznikach mapowych, tabelach, oraz w obszernej dokumentacji fotograficznej.

1.1. Bibliografia

1. Bokiewicz L., Opis powiatu radzymińskiego, Warszawa 1872;
2. Dzieje Wołomina i okolic, red. Leszek Podhorodecki, Warszawa 1984;
3. Dzieje Wołomina i okolicy, „Kultura Wołomina” 1925, R. I, nr 1, s.7;
4. Katalog Zabytków Sztuki w Polsce, t. X, z. 27: powiat wołomiński, Warszawa 1969;
5. Markowska Jadwiga, Kronika z lat 1928 – 1938 7-mio klasowej Publicznej Szkoły Powszechnej nr 2 (żeńskej) w Wołominie, Wołomin 1998;
6. Matusik Katarzyna, Ludność pochodzenia niemieckiego w Wołominie, w: W poszukiwaniu śladów niemieckich osadników w powiecie wołomińskim, red. Lewicka Beata, Rozbicka Magdalena, Ząbki 2003, s. 64-70;
7. Podhorodecki Leszek, Banki w dawnym Wołominie, „Wieści Podwarszawskie” 1996, R. VI, nr 20 (19.V.1996), s.4;
8. Podhorodecki Leszek, Banki Wołomina w latach okupacji i po wyzwoleniu, „Wieści Podwarszawskie” 1996, R. VI, nr 29 (21.VII.1996), s. 4;
9. Podhorodecki Leszek, Działalność AK w Wołominie i okolicach, „Wieści Podwarszawskie” 1992, R. II, nr 8 (1.III.1992), s. 6;
10. Podhorodecki Leszek, Dziedzice Wołomina, „Wieści Podwarszawskie” 1993, R. III, nr 29 (1.VIII.1993), s. 4;
11. Podhorodecki Leszek, Gospodarka komunalna Wołomina w latach okupacji hitlerowskiej, „Wieści Podwarszawskie” 1996, R. VI, nr 17 (28.IV.1996), s.4;
12. Podhorodecki Leszek, Henryk Wojciechowski – ostatni dziedzic Wołomina, „Wieści Podwarszawskie” 1994, R. IV, nr 1 (9.I.1994), s. 4;
13. Podhorodecki Leszek, Józef Piłsudski a Wołomin, „Wieści Podwarszawskie” 1994, R. IV, nr 46 (20.XI.1994), s. 4;
14. Podhorodecki Leszek, Katownia NKWD w Wołominie, „Wieści Podwarszawskie” 1993, R. III, nr 2 (24.I.1993), s. 4;
15. Podhorodecki Leszek, Nowe materiały o katowni NKWD w Wołominie, „Wieści Podwarszawskie” 1995, R. V, nr 49 (10.XII.1995), s. 4;
16. Podhorodecki Leszek, 85 lat Ochotniczej Straży Pożarnej w Wołominie, „Wieści Podwarszawskie” 1993, R. III, nr 17 (9.V.1993), s. 4;
17. Podhorodecki Leszek, Początki działalności władz miejskich w Wołominie, „Wieści Podwarszawskie” 1996, R. VI, nr 15 (14.IV.1996), s. 4;
18. Podhorodecki Leszek, Początki liceum ekonomicznego w Wołominie, „Wieści Podwarszawskie” 1993, R. III, nr 11 (28.III.1993), s. 4;
19. Podhorodecki Leszek, Początki liceum ogólnokształcącego w Wołominie, „Wieści Podwarszawskie” 1993, R. III, nr 9 (14.III.1993), s. 6;
20. Podhorodecki Leszek, Początki rzemiosła w Wołominie, „Wieści Podwarszawskie” 1995, R. V, nr 10 (12.III.1995), s. 6;
21. Podhorodecki Leszek, Przemysł Wołomina ponad 70 lat temu, „Wieści Podwarszawskie” 1994, R. IV, nr 27 (10.VII.1994), s. 4;
22. Podhorodecki Leszek, Rosjanie wołomińscy, „Wieści Podwarszawskie” 1992, R. II, nr 49 (13.XII.1992), s. 4;
23. Podhorodecki Leszek, Rzemieślnicy Wołomina w czasach II Rzeczypospolitej, „Wieści Podwarszawskie” 1995, R. V, nr 11 (19.III.1995), s. 4;
24. Podhorodecki Leszek, Rzemieślnicy wołomińscy w czasach rządów Gomułki i Gierka, „Wieści Podwarszawskie” 1995, R. V, nr 19 (14.V.1995), s.4;

25. Podhorodecki Leszek, Rzemieślnicy wołomińscy w latach wojny i okupacji, „Wieści Podwarszawskie” 1995, R.V, nr 14 (9.IV.1995), s. 4;
26. Podhorodecki Leszek, Tajne nauczanie w Wołominie w latach okupacji, „Wieści Podwarszawskie” 1993, R. III, nr 8 (7.III.1993), s. 4;
27. Podhorodecki Leszek, Technikum szklarskie w Wołominie, „Wieści Podwarszawskie” 1993, R. III, nr 12 (4.IV.1993), s. 4;
28. Podhorodecki Leszek, Wołomin na początku XX wieku, „Wieści Podwarszawskie” 1992, R II, nr 1 (12.I.1992), s.6;
29. Podhorodecki Leszek, Wołomin 75 lat temu, „Wieści Podwarszawskie” 1994, R. IV, nr 8/9, (27.II – 6.III.1994), s. 4;
30. Podhorodecki Leszek, Wołomin w latach kryzysu gospodarczego 1930-1933, „Wieści Podwarszawskie” 1992, R II, nr 5 (9.II.1992), s. 6;
31. Podhorodecki Leszek, Żydzi wołomińscy, „Wieści Podwarszawskie” 1992, R. II, nr 23 (14.VI.1992), s. 6;
32. Ruchlicki Przemysław, Osadnicy niemieccy na terenie byłego powiatu radzyńskiego w XIX w., w: W poszukiwaniu śladów niemieckich osadników w powiecie wołomińskim, red. Lewicka Beata, Rozbicka Magdalena, Ząbki, s. 53-63;
33. Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego, T. XIII, Warszawa 1893, s.914;
34. Wnuk Jan, Powiat wołomiński, Bydgoszcz 2002;
35. Wnuk Jan, Ziemia Norwida i cudu nad Wisłą, Wołomin 2003;
36. Zagrodzki Tadeusz, Wołomin, studium historyczno-konserwatorskie, Warszawa 1986. Maszynopis w zbiorach Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.
37. Zawadzka Olga, Ferdynand Hoesick – piewca uroków Wołomina, w: W poszukiwaniu śladów niemieckich osadników w powiecie wołomińskim, red. Lewicka Beata, Rozbicka Magdalena, Ząbki, s. 71-80;

1.2 Archiwalia

Archiwum Akt Nowych, Warszawa

1. MSW – 276: „Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1924 o rozszerzeniu granic gminy miejskiej Wołomin w powiecie radzymińskim” w: „Zmiana granic miast 1922-31”, s.41-43
2. MSW – 3890: „Projekt składu zapasowego murowanego przy fabryce lasek Icka Szpigelmana i Huna Syka w Wołominie, 1921”
3. MSW- 3891: „Projekt pobudowania kuźni i ustępu w posesji Marcelego Żuławika przy zbiegu Fabrycznej i Stacyjnej w Wołominie, proj. Tyborowski K., budowniczy, 1921”
4. MSW – 3892: „Projekt na budowę budki na napoje gazowe przy ul. Szopena róg Pocztovej w Wołominie. Własność K. Merczyńska 1921”
5. MSW – 3893: „Projekt odbudowy i rekonstrukcji istniejącego domu 2-piętrowego zniszczonego podczas wojny wszechświatowej na czasowe pomieszczenie 7-mio Klasowej szkoły powszechnej w Wołominie na posesji położonej na rogu ul. Długiej nr 5 i Duczkowskiej nr 28 pod nazwą hipoteczną ‘Chylówka’ najeżającej do Magistratu miasta Wołomina pow. Radzymińskiego, proj. arch. Michalski F., 1921-23”
6. MSW – 3894: „Plan remontowanego domu 2-piętrowego w Wołominie, własność Stanisława Szczepańskiego, wyk. arch. Szczepański Stanisław, 1921”
7. MSW – 3895: „Projekt domu mieszkalnego, komórek i ustępu na parceli Antoniego Żuławik przy ul. Długiej w Wołominie, proj. budowniczy Tyborowski K., 1923”
8. MSW – 3896: „Projekt domu mieszkalnego, kuźni, komórek i ustępu na parceli Antoniego Żuławik przy ulicy Długiej w Wołominie, proj. budowniczy Tyborowski K., 1923”
9. MSW – 3897: „Plan domu murowanego przy ulicy Leszno p. Józefa Łękawskiego, 1924”
10. MSW – 3898: „Projekt na budowę willi murowanej z piętrem na poddaszu, domku drewnianego parterowego dla dozorczy oraz takiegoż klozetu na posesji nr 15 w Wołominku, własność Władysława i Marii Grabowskich, proj. arch. Czerwiński Z, 1924”
11. MSW – 3900: „Projekt domu mieszkalnego i komórki w posesji Kazimierza Nowaczyka, przy zbiegu ul. Łącznej i Piaskowej w Wołominie, proj. budowniczy Tyborowski K., 1924”
12. MSW – 3901: „Projekt na budowę willi murowanej z piętrem na poddaszu, domu drewnianego parterowego dla dozorczy oraz takiegoż klozetu na posesji nr 13 w Wołominku, starostwie radzymińskim, warszawskim woj., własność Kazimierza i Heleny Serwańskich, proj. budowniczy Czerwiński Z., 1924”
13. MSW – 3902: „Projekt na budowę domu mieszkalnego murowanego piętrowego z mansard. na posesji P. Bronisława Lipskiego Nr 25, przy ul. Dworskiej w Wołominie, 1925”
14. Zbiór Map Topograficznych – CXX / 657: „Mapa gospodarcza Polski 1:10000, Warszawa 1951”
15. Zbiór Map Topograficznych – CXXI / 23: „Mapa kombinowana 1964”
16. Zbiór Map Topograficznych – CV / 338: „Mapa Topograficzna Polski. Wydanie Podstawowe 1:25000, 1939”

Archiwum Państwowe m. st. Warszawy, oddział w Grodzisku Mazowieckim

1. Archiwum Miasta Wołomina (dalej AMW) – 19: „Sprawy miejskie, posiedzenia członków zarządu”
2. AMW- 55: „Rozbudowa miasta, 1926”
3. AMW – 56: „Rozbudowa miasta, pożyczka na rozbudowę i plany regulacyjne, 1926”
4. AMW – 58: „Rozbudowa miasta, pożyczka na rozbudowę i plany regulacyjne, 1926”
5. AMW – 59: „Korespondencja Wydziału Powiatowego i Starostwa (w sprawie budownictwa, wykaz budynków pobudowanych w 1926 r.), 1929-30”
6. AMW – 60: „Akta Komitetu Rozbudowy Wołomina, 1930”
7. AMW – 61: „Korespondencja w sprawach budownictwa, 1932”
8. AMW – 62: „Komitet Rozbudowy Miasta (regulamin prac Komitetu, protokoły z posiedzeń, podania), 1929 – 33”
9. AMW – 63: „Komitet Rozbudowy Miasta (protokoły z posiedzeń, podania, kosztorysy), 1934”
10. AMW – 64: „Sprawy budowy i konserwacji ulic i chodników, czyszczenie rowów przydrożnych, 1934”
11. AMW – 80: „Projekty na budowę domów w Wołominie, 1928-31”
12. AMW – 81 : „Projekty na budowę domów w Wołominie”
13. AMW – 82: „Sprawy budowlane”
14. AMW – 83: „Sprawy budowy i konserwacja ulic i chodników, oczyszczanie rowów przydrożnych i odwadnianie”
15. AMW – 157: „O zakładach przemysłowych i handlowych, 1921”
16. AMW – 159: „O zakładach handlowych i przemysłowych, 1923”
17. AMW – 160: „Zakłady handlowe i przemysłowe”
18. AMW – 266: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Fabrycznej, 1929”
19. AMW – 267: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Fabrycznej, 1932-38”
20. AMW – 272: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy Pl. Górnośląskim, 1933-40”
21. AMW – 277: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Kościelnej, 1933-40”
22. AMW – 284: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Książęcej, 1933 – 40”
23. AMW – 286: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Lipowej, 1939-40”
24. AMW – 287: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. 11 Listopada, 1932”
25. AMW – 289: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Łącznej, 1932”
26. AMW – 290: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Mariańskiej, 1933”
27. AMW – 291: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Mickiewicza, 1932”
28. AMW – 293: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Matejki”
29. AMW – 295: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Ogrodowej, 1929”

30. AMW – 296: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Ogrodowej, 1931”
31. AMW – 300: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Pięknej, 1929”
32. AMW – 301: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Pięknej, 1933-40”
33. AMW – 302: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Polnej, 1933-40”
34. AMW – 305: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Polnej, 1929”
35. AMW – 309: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Przechodniej, 1929”
36. AMW – 311: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Przyjacielskiej”
37. AMW – 312: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Przyjacielskiej”
38. AMW – 313: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Radzywińskiej, 1934”
39. AMW – 314: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Radzywińskiej”
40. AMW – 315: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Sienkiewicza”
41. AMW – 319: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Szopena”
42. AMW – 320: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Starowarszawskiej”
43. AMW – 324: „Arkusze wymiarowe podatku od nieruchomości przy ul. Żelaznej”
44. AMW – 1012: „Dwór – Wołomin”
45. AMW – 1013: Wykaz nieruchomości przy ul. Dzyszyńskiego 1949”
46. AMW – 1017: „Wykaz nieruchomości przy ul. Książęcej, 1949”
47. AMW – 1021: „Wykaz nieruchomości przy ul. Legionów 1949”
48. AMW – 1022: „Wykaz nieruchomości przy ul. Kościelnej, 1949”
49. AMW – 1027: „Wykaz nieruchomości przy ul. 11 Listopada 1949”
50. AMW – 1028: „Wykaz nieruchomości przy ul. Lipowej 1949”
51. AMW – 1029: „Wykaz nieruchomości przy ul. Łącznej 1949”
52. AMW – 1032: „Wykaz nieruchomości przy ul. Piaskowej 1949”
53. AMW – 1034: „Wykaz nieruchomości przy ul. Miłej 1949”
54. AMW – 1042: „Wykaz nieruchomości przy ul. POW 1949”
55. AMW – 1049: „Wykaz nieruchomości przy ul. Szopena 1949”
56. AMW – 1050: „Wykaz nieruchomości przy ul. Wileńskiej 1949”
57. AMW – 1063: „Wykaz nieruchomości przy ul. Żelaznej 1949”
58. AMW – 1195: „Rejestr domów m. Wołomin”
59. AMW – 1588: „Sprawa brukowania ulic i ułożenia chodników z płyt betonowych 1936”
60. Zarząd Powiatowy Radzywiński (dalej ZPR) – 349: „Pozwolenie na otwarcie kina w Wołominie, 1912”
61. ZPR – 360: „O uporządkowaniu wsi Wołomin, 1912”
62. ZPR – 365: „O budowie 2-piętrowego domu z kamienia we wsi Wołomin dla komendy straży pożarnej, 1913”
63. ZPR – 378: „O budowie fabryki łóżek w Wołominie M.O. Dynenmana, kamiennego, 2-piętrowego budynku fabrycznego, 18.III.1914”

Kartografia

Archiwum Akt Nowych, Warszawa

- Zbiór Map Topograficznych, CV – 338: „Mapa topograficzna Polski, wydanie podstawowe, 1939”.
- Zbiór Map Topograficznych, CXX – 657: „Mapa Gospodarcza Polski. Użycie powierzchni ziemi, Wołomin, Warszawa 1951”
- Zbiór Map Topograficznych, CXXI – 23: „Mapa kombinowana, N-34-127- (248) Wołomin, 1964.” Zdjęcie topograficzne metodą kombinowaną z 1957 r.

Archiwum Państwowe m. st. Warszawy, Warszawa

- Kolekcja II map i planów pozawarszawskich, K II – 206: „Plan miasta Wołomina sporządzony według posiadanych planów i dokumentów w roku 1933”

Archiwum Państwowe m. st. Warszawy, oddział w Grodzisku Mazowieckim

- Zarząd Powiatowy Radzyński – 191: „Mapa – plan majątku Wołomin – Krempe gminy Ręczaje, 1911”

Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, Dział Badań i Dokumentacji Zabytków Warszawy i Mazowsza

- „Karte des westlichen Russlands, H 32, Warshau – Nord, ok. 1915”, kopia
- „Mapa Kwatermistrzostwa 1819”, kopia
- „Mapa topograficzna regionu warszawskiego, 1875”, kopia
- „Topograficzeskaja Karta Carstwa Polskogo, 1939”, kopia

Muzeum im. Z. i W. Naukowskich, Wołomin

- „Ogólny plan majątku Wołomin (...), sporządzony w 1911 r. przez mierniczego Grochowskiego”
- „Plan placów Wiktoryn (...) sporządzony przez mierniczego L. Rubacha, 1896”

Urząd Miasta Wołomin

- „Plan m.st. Wołomina, stan z maja 1938, skala 1:5000”, ozalid (mapa ta zawiera późniejsze poprawki, np. naniesiono na nią stadion Huragan, nie może więc być w pełni wiarygodna)

2. Zarys historii rozwoju urbanistyczno – architektonicznego.

2.1. Historia miasta

Dzieje osady Wołomin sięgają XV wieku, kiedy nazwa Volunsk po raz pierwszy pojawia się w źródłach pisanych. W tym czasie nastąpił proces zasiedlania pogranicza ziemi warszawskiej i nurskiej, dotąd bezludnej i porośniętej lasami. W okolicach Wołomina powstał wówczas Klembów (przed 1442 r.), Poświętne (1445 r.), wzmiankowano Kobyłkę (w 1445 r. pod nazwą Targowa Wola), zaś pobliski Radzymin już w 1475 roku otrzymał prawa miejskie¹. Na pierwszą wzmiankę o Wołominie natrafiamy w 1478 roku w Metryce Koronnej, w której mowa jest o lesie Zacięciwa i leżących przy nim miejscowościach: „borra et numerus dicti Zaczcencywa unter granicies et parietes Kobylske, Volunskie, Lipyenskye, Raczayske, Kalenskye, Ruda Targowska cum fluvio Zaczcencywa”². Las ów pełnił w życiu mieszkańców osady Volunsk ogromną rolę – z jednej strony karczowany w celu pozyskania większej przestrzeni życiowej, z drugiej dający podstawy do rozwoju gospodarki leśnej, pozyskiwania wosku, miodu, skór zwierzęcych oraz drewna i smoły, mających zbyt w XVI-wiecznej, prężnie rozwijającej się, niedalekiej Pradze i Warszawie³. Wołomin, od 1530 należący do parafii radzyminskiej, w 1580 roku włączony do parafii kobyłkowskiej⁴, pozostał małą wioską szlachecką także po włączeniu Mazowsza do Korony w 1526 roku. Za pierwszego jej potwierdzonego właściciela uważa się Ścibora herbu Lubicz, syna Jana z Volunina. W 1580 roku płacił on od swego działu, tj. od 1 łanu ziemi i 3 zagród chłopskich, zaś Małgorzata, wdowa po Stanisławie, wraz z synami Janem i Mikołajem, od 1 łanu⁵. Liczbę mieszkańców ówczesnej osady szacuje się na 25 – 30 osób⁶.

Ród Wołumińskich, zapoczątkowany przez Ścibora, dzierżył Wołomin do II połowy XVIII wieku. Rozwój Warszawy nie wpłynął na intensyfikację życia we wsi, pozostającej przez trzy wieki niewielką drobnoszlachecką osadą należącą do starostwa warszawskiego, żyjącą z prymitywnej gospodarki rolno-leśnej. Co więcej, wojny i towarzyszące im zarazy wyludniły jeszcze mieszkańców tych stron. Bitwa pod Warszawą, stoczona w lipcu 1656 roku między armią polską a szwedzko-brandenburską objęła swym zasięgiem okolice Wołomina, zaś w latach 1702-05, podczas wojny północnej, maszerujące wojska szwedzkie ale i polskie dokonywały rabunków okolicznych wsi⁷.

W II połowie XVIII wieku Wołomin przeszedł w ręce szlacheckiej rodziny Nakwaskich, wywodzących się z województwa płockiego. Pierwszym właścicielem wsi z tego rodu był zapewne Jan Nakwaski, chorąży wyszogrodzki, następnie jego syn Wincenty lub Klemens i trzeci z kolei, również chorąży wyszogrodzki, Szczeny Nakwaski⁸. Mimo korzystnej sytuacji politycznej (długoletni okres pokoju) oraz przemian gospodarczo – społecznych w XVIII wieku Wołomin nadal stanowił małą wioskę położoną obok szybciej rozwijającej się Kobyłki (uzyskanie praw miejskich, prawa do organizowania targów i jarmarków, powstanie m.in. wytwórni mydła i gorzelnii, drukarni jezuickiej w 1756 r., manufaktury pasów kontuszowych Paschalisa), Radzymina (wzniesienie murowanego

¹ S. Pazyra, *Geneza i rozwój miast mazowieckich*, Warszawa 1959, s. 120; L. Podchorodecki, A. Kielak, *Dzieje osady Wołomin i jej okolic od XV w. do końca XIX w.* [w:] *Dzieje Wołomina i okolic*, pod red. L. Podchorodeckiego, Warszawa 1984, s.43.

² J. Stryjek, *Kalendarium Wołomina do 1939*, Wołomin 2004, s. 7; A. Wolff, E. Rzetelska-Feleszko, *Mazowieckie nazwy terenowe do końca XVI w.*, Warszawa 1982, s. 198.

³ L. Podchorodecki, A. Kielak, *Dzieje osady Wołomin ...*, op. Cit., s. 44.

⁴ L. Podchorodecki, *Dzieje parafii Wołomińskiej*, „Wieści Podwarszawskie” 1992, R. II, nr 46, s. 4.

⁵ A. Pawiński, *Polska XVI wieku*, t. V. Mazowsze, Warszawa 1895, s. 255; L. Podchorodecki, A. Kielak, *Dzieje osady Wołomin...*, op. cit., s. 45.

⁶ *Ibidem*, s. 45.

⁷ *Ibidem*, s. 47.

⁸ L. Podchorodecki, *Dziedzice Wołomina*, „Wieści Podwarszawskie” 1993, R. III, nr 29, s. 4.

kościół, pałac i parku, założenie szkoły początkowej, królewskie potwierdzenie jarmarków i cotygodniowego targu).

Kolejny właściciel wsi, Wawrzyniec Meyer, Warszawiak pochodzący ze spolonizowanej mieszczańskiej rodziny niemieckiej, zakupił dobra 'Wołomin' od Franciszka Nakwaskiego w 1794 roku⁹. Rodzina Meyerów, uzyskawszy szlachectwo w 1793 r., uwiarygodniła je zakupem dóbr ziemskich¹⁰. Nowy właściciel miał wkrótce okazję opowiedzieć się po stronie Rzeczypospolitej - 1794 r., podczas insurekcji kościuszkowskiej zawiadomił wołomińców o powstaniu¹¹. Dwie bitwy, jakie rozegrały się w okolicach Kobyłki w 1794 r. (w kwietniu i październiku), pociągnęły jednak za sobą liczne ofiary wśród miejscowej ludności. Po III rozbiórce Polski w 1795 roku Radzymin wraz z Wołominem znalazł się w zaborze austriackim, stając się przygranicznym rejonem tzw. Nowej Galicji (Neugalizien), należącym do cyrkułu siedleckiego i starostwa stanisławowskiego, podczas gdy Kobyłka i Ząbki trafiły do zaboru pruskiego. Na terenie Wołomina stacjonowały wówczas wojska austriackie. Wkrótce później Wołomin przyłączony został do powstałego w 1807 roku Księstwa Warszawskiego, by po klęsce wojsk napoleońskich znaleźć się ostatecznie w granicach Królestwa Polskiego, wchodzącego w skład Imperium Romanowych¹².

Mimo szybkiego rozwoju gospodarczego w Królestwie Polskim w latach 1815-30, Wołomin pozostał słabo rozwiniętym, mało zaludnionym rejonem powiatu stanisławowskiego (il. 1, 2). W 1825 roku mieszkało tu jedynie 91 osób w 11 domach¹³ (w Markach 414 mieszkańców, w Ząbkach 204). Kolejny dziedzic dóbr wołomińskich, Ludwik Meyer, próbował zmodernizować gospodarkę rolną, rozpowszechniając uprawę ziemniaków i przeprowadzając „wystawienie nowych i meliorację dawnych budowli, zaprowadzenie płodozmianu, urządzenie lasów”¹⁴. Jednym z nowowyprowadzonych przez Meyera budynków był jego dworek, wymurowany ok. 1828 r., w pobliżu chłopskich zagród wsi Wołomin, na terenie obecnego Urzędu Miasta, przetrwały do 1944 r. (zniszczony podczas niemieckiego bombardowania miasta w październiku tegoż roku)¹⁵.

Zasadnicze znaczenie dla rozwoju Wołomina miało jednak oddanie do użytku w 1862 r. kolei Warszawa – Petersburg, z pierwszym przystankiem we wsi Wołomin z 1871 r.¹⁶ (il. 3). Spowodowało to zmiany w układzie dóbr wołomińskich: 17 mórg gruntów ornych i pastwisk z dóbr wołomińskich zajęła kolej, zaś odcięta linią kolejową północną część dóbr (165 mórg) zwaną Sławkiem, przeznaczył Ludwik Meyer na kolonię czynszową (powstało tam 5 osad czynszowych)¹⁷.

Po upadku powstania styczniowego w Wołominie przeprowadzono kolejne zmiany. W 1864 roku władze carskie wprowadziły reformę uwłaszczeniową, w wyniku której włościanie wołomińscy otrzymali 230 mórg i 137 przętów ziemi¹⁸. Rok później Wołomin wszedł w skład nowopowstałego powiatu radzyńskiego. Jedną z dziewięciu gmin powiatu były Ręczaje, do których należał Wołomin. Wkrótce potem Ludwik Meyer sprzedał poważnie zadłużone dobra Wołomin i Krępe małżonkom Herszowi i Rozalii Schönmanom (17 maja 1867), ci zaś odsprzedali je Albertowi i Emilii Eherstaedtom (29 października 1872). Nowi właściciele

⁹ J. Stryjek, *Kalendarium Wołomina...*, op. cit., s. 7.

¹⁰ K. Matusiak *Ludność pochodzenia niemieckiego w Wołominie*, [w:] *W poszukiwaniu śladów niemieckich osadników w powiecie wołomińskim*, red. Lewicka Beata, Rozbicka Magdalena, Ząbki 2003, s. 64.

¹¹ L. Podhorodecki, *Wołomin w czasach Insurekcji Kościuszkowskiej*, „*Więści Wołomina*” 1994, R. IV, nr 20, s. 4.

¹² A. Kielak, L. Podhorodecki, *Dzieje osady Wołomin i jej okolic...*, op. cit., s.58.

¹³ *Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, Warszawa 1895, t. XIII, s. 914.

¹⁴ L. Podhorodecki, *Dziedzice Wołomina...*, op. cit., s. 4.

¹⁵ *Ibidem*, s. 4.

¹⁶ C. Waszczyński, *Rozwój przestrzenny Wołomina w ciągu wieków* [w:] *Głos Powiatu*, 2004

¹⁷ A. Kielak, L. Podhorodecki, *Dzieje osady Wołomin i jej okolic...*, op. cit., s. 60.

¹⁸ *Ibidem*, s. 61.

przeprowadzili pomiary gruntów i zaprowadzili nowe księgi hipoteczne, stopniowo następowało też ożywienie ruch kolejowego na trasie Warszawa – Łochów (początkowo kursowały jedynie trzy pociągi tygodniowo)¹⁹. Dalszym przekształcaniem Wołomina zajął się już jednak zięć Eherstaedów, Gustaw Granzow, dzierżawca, od 13 marca 1895 roku właściciel dóbr Wołominiek-Albertówka²⁰. Rozpoczął on akcję sprzedaży działek Wołominka na place budowlane, reklamując je szeroko w Warszawie, oferując bezpłatny dojazd do letniska. W końcu XIX wieku w Wołominie koło stacji kolejowej znajdowało się kilka domów letniskowych, wynajmowanych mieszkańcom Warszawy, sama zaś wieś składała się z 11 zagród chłopskich i dworu²¹. Ten ostatni, leżący 1000 kroków od stajni był „obszerny, parterowy [...] typowy dwór wiejski polski, pokryty gontem, z zielonymi okiennicami w oknach, z wielką drewnianą werandą na podmurowaniu, do której prowadziły szerokie oszklone drzwi z salonu, z której po paru schodkach schodziło się do ogrodu”²².

Z chwilą nabycia Wołomina przez architekta Henryka Konstantego Wojciechowskiego w 1896 r. rozpoczął się proces przekształcania osady w miasto. Kupcy i rzemieślnicy zaczęli osiedlać się po południowej stronie linii kolejowej, podczas gdy Wołominkowi i Sławkowi nadano charakter letniskowy. Właściciel opracował plan przestrzennego zabudowania osady, złożonej z mającej tu powstać fabryki i centralnie położonego rynku. Zaniechał produkcji rolnej, w 1898 r. wraz z kamienicznikiem Herte założył – krótko działającą - cegielnię (w zach. części majątku, na miejscu dzisiejszego ośrodka sportowego), prowadził sprzedaż działek budowlanych, na których w szybkim tempie powstawały murowane i drewniane domy. W osadzie pojawiły się m.in. warsztaty rzemieślnicze, sklepiki, piwiarnie, trzy restauracje, w 1906 r. powstała piekarnia Karola Streicha (na rogu ob. Legionów i Kościelnej), masarnia braci Ciuków, wielki drewniany zajazd „Pod Strzechą” Turkietta, hotel „Bristol” Icka Fliderbauma²³.

Pracownicy fabryk i warsztatów budowali dla siebie niewielkie, drewniane domki dwu- i trzyizbowe. Powstawały również, szczególnie w latach 1907-13, większe kamienice stawiane przez duże przedsiębiorstwa budowlane. Spółka Brandys i Kawer przeprowadziła zabudowę ulic Długiej, Wileńskiej i Warszawskiej²⁴. Wiele domów przy ul. Warszawskiej należało do Żydów, którzy w późniejszym czasie budowali w rejonie dzisiejszego stadionu „Huragan” (w czasie okupacji Niemcy utworzyli na tym terenie getto)²⁵. Jeszcze na początku XX wieku istniały w Wołominie trzy linie tramwajowe, kursujące w okresie letnim od stacji do Zenonowa, od Sławka do Nowej Wsi i od dworu Wojciechowskiego do lasu Wołomin²⁶. Załączek rynku stanowił duży plac o pow. 6 tys. m², подарowany przez Wojciechowskiego powstałej w 1908 r. Ochotniczej Straży Pożarnej (przed wojną Plac Górnośląski, ob. plac 3-go Maja). Straż wzniosła tu swoją siedzibę, później drewnianą wieżę ćwiczebną, a teren placu przeznaczyła na tarowisko, z którego pobierała opłaty²⁷. W 1905 r. mieszkańcy zbudowali niewielką kaplicę a w 1908 roku rozpoczęli budowę kościoła parafialnego, ukończonego

¹⁹ Ibidem, s. 65-66.

²⁰ Po śmierci Alberta Emilia Eherstaedt wyszła powtórnie za mąż za Alberta Karłowicza i wyprowadziła się z Wołomina do Warszawy. Ibidem, s. 66.

²¹ Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego..., op. cit., s. 914.

²² F. Hoesick, Dom rodzicielski, Warszawa 1967, t. I, s. 253.

²³ A. Kielak, L. Podhorodecki, Dzieje osady Wołomin i jej okolic..., op. Cit., s.68; L. Podhorodecki, Wołomin na początku XX wieku, „Wieści” 1992, R. II, nr 1, s. 6

²⁴ A. Kielak, L. Podhorodecki, Dzieje osady Wołomin i jej okolic..., op.cit., s. 69.

²⁵ L. Podhorodecki, Żydzi wołomińscy, „Wieści” 1992, R. II, nr 23, s.6.

²⁶ A. Kielak, L. Podhorodecki, Dzieje osady Wołomin i jej okolic..., op.cit., s. 69.

²⁷ L. Podhorodecki, 85 lat Ochotniczej Straży Pożarnej w Wołominie, „Wieści” 1993, t. III, s. 17, s.4.

dopiero po I wojnie światowej²⁸. Od 1912 r. Wołomin posiadał Iluzjon przy ul. Pocztowej (ob. Warszawska – patrz aneks)²⁹.

Prężnie rozwijał się przemysł: w 1902 powstała pierwsza w osadzie fabryka – wytwórnia żelaznych łóżek i wózków dziecięcych braci Piernikarz (w miejscu ob. Sklepu Globi)³⁰, w 1905 r. huta szkła „Wołomin“ Szlomy Kona, odkupiona niebawem przez niemiecko-żydowską spółkę Frenkiel – Alfred Krüger, a w 1913-14 r. przez Towarzystwo Akcyjne Liwengrodzkich Przedsiębiorstw Szklanych i Pokrewnych³¹, w 1907 r. Warszawska Fabryka Iluzji zajmująca się wykańczaniem tiulu³², w 1910 r. zakład mechaniczny Wolfa Kropfmana i wytwórnia pasmanterii damskiej L. Pinkerta, w 1911 „Spacjalna Parowa Fabryka Rozmaitych Lasek Spacerowych“ Jakuba Lejby Dajczgewanda, a w 1913 r. odlewnia i fabryka maszyn rolniczych Szymona Donde i Michała Kona i Huta Robotnicza „Praca“ (huta produkująca szkło apteczne)³³. Wołomin stał się więc szybko jednym z większych ośrodków przemysłowych regionu podwarszawskiego.

Wybuch I wojny światowej spowodował zawieszenie pasażerskiego ruchu kolejowego i odcięcie Wołomina od świata, jednak działania wojenne oszczędziły osadę i jej najbliższą okolicę. W pierwszych dniach sierpnia 1915 r. Wołomin zajęły wojska niemieckie, rozpoczynając okres trzyletniej okupacji. W wyniku przymusowego wywozu robotników do Niemiec, zawieszenia działalności wielu przedsiębiorstw, braków w zaopatrzeniu i szerzenia się bezrobocia liczba mieszkańców Wołomina zmniejszyła się do 4-6 tysięcy (przed wojną 13 tys., latem 18 tys. mieszkańców), a samo miasto uległo znacznej dewastacji. Jednakże jeszcze w kwietniu 1916 r. Wołomin został formalnie wydzielony z gminy Ręczaje jako osada miejska złożona z rozparcelowanych terenów folwarków Wołomin, Wołominek i Lipiny³⁴.

Wkrótce po odzyskaniu przez Polskę niepodległości, 4 lutego 1919 r. Naczelnik Państwa Józef Piłsudski wydał dekret nadający Wołominowi prawa miejskie. Dotychczasowy wójt Józef Lewański został pierwszym burmistrzem miasta, ukonstytuowała się 24-osobowa Rada Miasta, rozpoczęła się odbudowa miasta, ożywienie życia gospodarczego i intensywne zaludnienie Wołomina, który już w 1924 roku liczył 14 tys. mieszkańców³⁵. Wojna 1920 roku i mająca miejsce pod Wołominem wielka bitwa zwana „Cudem nad Wisłą“ jedynie na krótko przerwała proces odbudowy. Na początku lat 20-tych działało w Wołominie 7 zakładów przemysłowych, w tym dwie huty szkła i zakłady przemysłu metalowego. Powstawały nowe niewielkie wytwórnie, m.in. spółka szewska „Jedność“, przedsiębiorstwo „Torf“, warsztaty tkackie, wytwórnia wody mineralnej, fabryczka mydła³⁶. Większość kapitału pozostawała wówczas w rękach Żydów, którzy w 1921 r. stanowili niemal połowę mieszkańców miasta.

W 1924 r. powstała w Wołominie parafia, kościół zaś, budowany od 1908 roku, konsekrowano w 1927. Żydzi modlili się we własnej bóżnicy, stojącej niegdyś na terenie obecnego parku przy ul. Moniuszki, mieli ponadto szkołę (na ul. Warszawskiej 7), bank (na ul. Przechodniej 2), cmentarz (ul. Ślepa, dziś gen. Andersa), własną prasę i partie polityczne. Za kadencji burmistrza Lewańskiego (1920-22) miasto zakupiło budynek na rogu ob. ulic

²⁸ L. Podhorodecki, Dzieje parafii wołomińskiej, „Wieści” 1992, R. II, nr 46, s. 4.

²⁹ Archiwum m. st. Warszawy, Oddział w Grodzisku Mazowieckim, Zarząd Powiatowy Radzyński (1867-1917) – 349: „Pozwolenie na otwarcie kina w Wołominie, 1912”

³⁰ L. Hass, Wołomin na początku XX wieku (do 1918), [w:] Dzieje Wołomina i okolic, pod red. L. Podhorodeckiego, Warszawa 1984, s. 73.

³¹ L. Podhorodecki, Żydzi wołomińscy..., op.cit., s. 6; L. Hass, Wołomin na początku XX w..., op.cit., s. 79.

³² Ibidem, s. 79.

³³ Ibidem, s. 80, L. Podhorodecki, Początki rzemiosła w Wołominie, „Wieści” 1995, R. V, nr 10, s. 6.

³⁴ L. Hass, Wołomin na początku XX wieku..., op.cit., s. 88.

³⁵ L. Podhorodecki, Wołomin 75 lat temu, „Wieści Podwarszawskie” 1994, R. IV, nr 8/9, s. 4;

³⁶ L. Hass, Wołomin w okresie międzywojennym, [w:] Dzieje Wołomina i okolic, pod red. L. Podhorodeckiego, Warszawa 1984, s. 97-98; L. Podhorodecki, Rzemieślnicy Wołomina w czasach II Rzeczypospolitej, „Wieści Podwarszawskie” 1995, R. V, nr 11, s. 4.

Wileńskiej i Legionów i po przeprowadzeniu remontu umieszczono tam szkołę podstawową nr 1 i 2³⁷. W 1924 r. otwarto w Wołominie kursy wieczorowe, młodzież zaś skupiała się wokół powstałej jeszcze w 1918 r. drużyny harcerskiej, powołanego w 1923 roku Klubu Sportowego Huragan (z boiskiem na końcu ul. Długiej, ob. Legionów)³⁸ i wielu innych związków i organizacji. Na początku lat 20-tych powstały dwa kina: „Oaza“ zbudowana przy stacji kolejowej przez właścicieli majątku Ręczaje Helenę i Stefana Nasfeter³⁹ i należąca do straży pożarnej „Weneda“ znajdująca się przy placu Górnośląskim. W roku 1930 odsłonięto Pomnik „Obrońców Ojczyzny – 1920“, wzniesiony wg. Projektu p. Dobrzańskiego na obecnym skwerze J. Piłsudskiego⁴⁰.

W początku lat 30-tych Wołomin odczuł skutki kryzysu ekonomicznego – upadły liczne warsztaty rzemieślnicze, huty czasowo wstrzymały produkcję, wzrosło bezrobocie. Próbowano temu przeciwdziałać organizując roboty interwencyjne dla bezrobotnych czy tworząc Szwalnię Miejską zatrudniającą kobiety⁴¹. W 1931 roku ukończono budowę drogi między Wołominem a Zielonką (przez Kobyłkę i Ossów), w 1933 r. rozpoczęto akcję odwadniania Wołomina, wybrukowano kilka ulic i chodników. W 1933 roku rozpoczęto budowę czwartej szkoły powszechnej przeznaczonej dla 1500 dzieci (przy ul. 3 Maja, ob. 1 Maja).

W 2 połowie lat 30-tych nastąpiło ożywienie w przemyśle metalowym, garbarskim, hutniczym. W latach 1935-39 opracowano plan rozbudowy Wołomina, przeprowadzono liczne pomiary gruntów. Próbowano również ożywić ruch budowlany poprzez przyznawanie kredytów na budowę domków indywidualnych. W wyniku rozwoju Wołomina 1 kwietnia 1939 roku do miasta przyłączono wsie Sławek, Lipiny Stare, Lipiny Nowe i Letnisko. Ludność Wołomina wzrosła do 20 tysięcy mieszkańców⁴².

Po wybuchu II wojny światowej Wołomin znalazł się w granicach Generalnego Gubernatorstwa. W pierwszych dniach września miasto przeżyło kilka nalotów. Jesienią rozpoczęło się przesiedlenie ludności żydowskiej do getta utworzonego na terenie obecnego stadionu Huragan, zlikwidowanego ostatecznie 5 października 1942 roku⁴³. W tym czasie na terenie miasta działało kilka organizacji ruchu oporu wchodzących w skład Związku Walki Zbrojnej. Przez cały czas okupacji niemieckiej dokonywały one licznych akcji dywersyjno-bojowych. Innym przejawem oporu wobec Niemców było uczestnictwo młodzieży w tajnym nauczaniu, odbywającym się w Wołominie na poziomie szkoły podstawowej i średniej.

Po wyparciu Niemców z Wołomina jesienią 1944 roku, miasto było zdewastowane i zniszczone w 35%. Dopiero w początkach lat 50-tych nastąpiła powolna odbudowa, W 1952 przeniesiono siedzibę powiatu z Radzymina do Wołomina. Wówczas też przyłączono do miasta Lipiny Kąty i Nową Wieś, w której powstały największe wówczas w Polsce Zakłady Stolarki Budowlanej oraz Wołomińskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Terenowego⁴⁴. Powstało wiele spółdzielni rzemieślniczych, połączono i rozbudowano obie huty szkła, rozpoczęto budowę szkoły przy ul. Przejazd oraz budowę nowego stadionu „Huragan“. W następnych latach powstało osiedle mieszkaniowe „Słoneczna“ (1957-67), na początku lat 70-tych osiedla „Polna“ i „Lipińska“, w latach 1971-75 szpital przy ul. Gdyńskiej.

³⁷ AAN-MSW-3893: „Projekt odbudowy i rekonstrukcji istniejącego domu 2-piętrowego zniszczonego podczas wojny (...) 1921-23”.

³⁸ L. Hass, Wołomin w okresie międzywojennym..., op.cit., s. 107.

³⁹ J. Stryjek, Kalendarium Wołomina do 1939, Wołomin 2004, s. 39.

⁴⁰ Ibidem, s. 29-30.

⁴¹ L. Podhorodecki, Rzemieślnicy Wołomina w czasach II Rzeczypospolitej..., op.cit., s. 4.

⁴² L. Hass, Wołomin w okresie międzywojennym..., op.cit., s. 161.

⁴³ S. Kielak, L. Podhorodecki, Wołomin w okresie wojny i okupacji, [w:] Dzieje Wołomina i okolic, pod red. L. Podhorodeckiego, Warszawa 1984, s. 168.

⁴⁴ L. Podhorodecki, B. Kowalski, Rozwój Wołomina w Polsce Ludowej, [w:] Dzieje Wołomina i okolic, pod red. L. Podhorodeckiego, Warszawa 1984, s. 246 – 247.

2.2. Zarys rozwoju przestrzennego na obszarze położonym między ulicami: Sikorskiego, Lipińską, Sportową, Korsaka a torami PKP w Wołominie.

W rozwoju przestrzennym obszaru położonego między ulicami: Sikorskiego, Lipińską, Sportową, Korsaka a torami kolejowymi PKP można wyróżnić cztery etapy. Pierwszy przypada na XV - XIX wiek, drugi na przełom XIX i XX wieku i początek XX w., trzeci na kolejne lata XX w. (1918-1939), a ostatni na okres okupacji i lata powojenne (trwa do dziś).

W pierwszym etapie powstały trakty stanowiące osnowę przyszłego układu urbanistycznego. Przede wszystkim należała do nich droga biegnąca z Poświętne do Kobyłki, będąca także rozwidleniem drogi Poświętne – Radzymin (dzisiejsza ulica Lipińska wraz z ul. Sportową, stanowiącą jej przedłużenie oraz biegnąca w kierunku pn.- zach. ul. Przejazd). Wzdłuż tego traktu rozwijała się wieś Volumsk, o której pierwsze wzmianki pochodzą z 1478 r.⁴⁵ Jej początki, w świetle dotychczas znanych źródeł, są dość trudne do ustalenia. Wiadomo, że do XVIII wieku osada zwana Woluminem (Wołuminem, a wkrótce Wołominem) rozwijała się bardzo powoli i należała do jednych z najslabiej zaludnionych wśród okolic Warszawy. Położona była, tak jak pobliski folwark, wśród trudno dostępnych lasów i bagien. Folwark niemal przylegał do drogi prowadzącej z południa na północ (łączącej w XIX w. osadę Sławek z Leśniakowizną), obecną ul. Legionów. Dwór właściciela majątku Wawrzyńca Meyera, który zakupił dobra „Wołomin” w 1794 r. znajdował się na pn. od wsi, na terenie objętym dzisiejszymi ulicami: Lipińską, Ogrodową, Prądyńskiego i Powstańców.

Innym szlakiem przebiegającym w pewnym oddaleniu od osady, już od początku XVI w., był Trakt Ciechanowiecki, łączący Pragę z Ciechanowcem. Pełnił on funkcje komunikacyjne i handlowe - pędzono tędy bydło na sprzedaż z Wołynia i Podola do Warszawy.⁴⁶ Po połowie XIX w. część tego traktu, na odcinku od Pragi do Kłembowa, przeznaczono pod budowę linii kolejowej warszawsko-petersburskiej. W 1862 r. uruchomiono kolej z pierwszym przystankiem w Wołominie (od ok. 1871 r. stacją kolejową). Fakt ten miał ogromny wpływ na późniejszy rozwój miejscowości. Dobra ówczesnego właściciela Wołomina Ludwika Meyera zostały podzielone na części. Jedną część zajęła kolej, na północ od torów kolejowych na terenie osady Sławek znalazła się kolonia czynszowa, a pozostałą część położoną po południowej stronie torów zajmował dwór z folwarkiem. *Mapa Topograficzna rejonu okolic Warszawy z 1875 r.* pokazuje, że obok istniejącego już wcześniej folwarku i wsi, przy drodze prowadzącej od stacji Wołomin na południe wykształciła się odrębna jednostka osadnicza, złożona z kilku zabudowań – il. 3.

Na przełom XIX i XX w. przypada druga faza kształtowania się układu urbanistycznego obecnego miasta. Charakteryzuje ją próba scalenia nowo powstałych oraz już istniejących, rozproszonych zespołów osadniczych w jedną całość. Dwór ściśle powiązany z folwarkiem przeszedł wówczas tj. w 1896 r. w posiadanie Henryka Konstantego Wojciechowskiego. Nowy właściciel - z zawodu architekt - opracował plan zabudowania planowanej przez siebie osady na terenach zlokalizowanych na wschód i zachód od dworu. Parcelacja dawnych gruntów Ehestaedtów (poprzednio Schoenmanów, Meyerów) opierała się na koncepcji założenia tu osady fabrycznej i lotniska. Nowo wytyczone dzielnice nosiły nazwy: Zosin (wschodnia) i Wiktoryn (zachodnia). Natomiast obszar położony na północ od założenia dworskiego: Wołomin Krempe I (Krępe). Ten ostatni wraz z obszarem dawnego dworu oraz osada Wiktoryn stanowią dzisiejsze centrum miejscowości, rejon będący tematem niniejszego opracowania. Niestety fragmentarycznie zachowane i niejasne źródła archiwalne

⁴⁵ J. Stryjek, *Kalendarium Wołomina do 1939 r.* [w:] *Wołomin. Przeszłość Teraźniejszość Przyszłość*, Zeszyty Historyczne nr 1, Wołomin 2004

⁴⁶ C. Waszczyński, *Rozwój przestrzenny Wołomina w ciągu wieków* [w:] *Głos Powiatu*, 2004

uniemożliwiają pełną analizę i ocenę koncepcji Wojciechowskiego. Powszechnie znane projekty (patrz dalej) są częścią działalności ich twórców, drugą część stanowi działalność inwestycyjna na tym terenie, obwarowana przepisami budowlanymi, zatwierdzona aktami notarialnymi.

Wiadomo, że parcelacja z przełomu XIX i XX w. poprowadzona była w sposób zorganizowany przez spółkę: Jan Modzelewski i mierniczy Ludwik Rubach. Zobowiązali się oni w umowie zawartej z H. K. Wojciechowskim w 1896 r. sprzedać w drodze parcelacji [...] część gruntu dominium Wołomin. Minimalna cena łokcia kwadratowego [...] miała wynosić 3 kopiejki, a niższej ceny p. Wojciechowski akceptować nie będzie.⁴⁷ Wydaje się, że ceny gruntu nie były wysokie, bowiem w swych założeniach osada ta miała być przeznaczona dla osób średniozamożnych na ogół z pobliskiej Warszawy. Szczegółowych zasad realizacji tego przedsięwzięcia nie znamy.⁴⁸ Wiadomo jednak, że wkrótce po sporządzeniu pomiarów geodezyjnych rozpoczęto sprzedaż działek.⁴⁹, których zabudową zajęła się m.in. spółka: Brandys i Kawer.⁵⁰

W zbiorach Muzeum im. Z. i W. Nałkowskich w Wołominie zachowany jest plan Wołomina z 1911 r., sporządzony na podstawie kilku innych planów z różnych lat: z 1896, 1897 i 1898 (dla terenów Henrykowa, przygotowany przez mierniczego L. Rubacha), z 1910 (wykonany przez M. Lewitto) oraz z 1905 r. Wiarygodność tych planów zatwierdził mierniczy Grochowski.– il. 5.

Ogólny plan przedstawia układ osadniczy Wołomina i sąsiednich majątków, które w latach 20. XX w. weszły w skład miasta. Należały do nich oprócz ww. Zosina i Wiktoryna: teren Wołomin – Krempe I i Wołomin – Dwór I, Cegielnia Wołomin (założona na zachód od Zosina przez H. K. Wojciechowskiego i W. Herteuxa w 1898 r.⁵¹), położony obok Nowy Henryków (powstały na początku XX w.), następnie Górki, grunty folwarku Wołomin i Dacze Wołomińskie (letnisko zlokalizowane z dala od wsi - na lesistym terenie w południowych krańcach obecnego miasta).

Parcelacja gruntów⁵² przedstawiona na Ogólnym planie Wołomina podporządkowana była wielu czynnikom, w tym przebiegowi linii kolejowej, dawnym traktom pn.- pd. i wsch. – zach., lokalizacji folwarku i dworu oraz warunkom naturalnym. Nie była to parcelacja chaotyczna, ale zapewne oparta na koncepcji samego Wojciechowskiego i na pewno uzależniona od jego bieżących potrzeb. Cały teren (patrz plan) został podzielony na części, w których wyznaczono kwartały. Granice przeważnie prostokątnych kwartałów wyznaczono na ogół równolegle i prostopadle do istniejących dróg. W ten sposób powstała dość regularna siatka ulic, pokazana także na innych zachowanych planach: Planie Wołomin – Krempe powiatu Radzyńskiego z wykazaniem oddzielnych hipotek (sporządzonym w 1911 r. na

⁴⁷ Umowa sprzedaży działek zawarta pomiędzy H. K. Wojciechowskim a Janem Modzelewskim [...], Warszawa 29 maja-10 czerwca 1896 r. Fragment zamieszczony [w:] M. Kubacz, A. Kalinowska, Katalog wystawy *Okruchy historii*, maj-czerwiec 2002 r.

⁴⁸ Należy przejrzeć księgi hipoteczne poszczególnych osad, zachowane w zbiorach Sądu Rejonowego w Wołominie. Analiza zebranych materiałów, wykraczająca znacznie poza zakres niniejszego opracowania, niewątpliwie pozwoli odpowiedzieć na wiele istotnych pytań, np. do kiedy sprzedano większą część działek i w jakim rejonie, na jakich warunkach, czy określony był rodzaj zabudowy, usytuowanie na posesjach, jak sprawnie przebiegał ten proces i przede wszystkim, kto był nabywcą. I tak np. księga hipoteczna *Dobra Wiktoryn i Henryków nr 4* (sygn. 453/I) zawiera plany pomiarowe terenu wraz z opisem, wykonane w 1898 i 1899 r. przez L. Rubacha. Tam też znajdują się informacje dotyczące sprzedaży poszczególnych działek, wymiary tychże itp.

⁴⁹ *Dobra Wiktoryn i Henryków nr 4* (sygn. 453/I), op. cit.

⁵⁰ A. Kielak, L. Podhorodecki, *Dzieje osady Wołomin i jej okolic* [w:] *Dzieje Wołomina i okolic*, pod red. L. Podhorodeckiego, Warszawa 1984, s.69

⁵¹ J. Stryjek, *Kalendarium...*, op. cit., s. 10

⁵² Przedstawiająca między innymi wymiary działek.

podstawie planów: z 1905 M. Lewito i z 1896, 1898 L. Rubacha)⁵³ - il. 6, oraz Planie Wiktoryna (sporządzonym w 1896 r. przez mierniczego L. Rubacha)⁵⁴ -il. 4.

Pierwszy z powyższych obejmuje m.in. następujące dzielnice Wołomina: *Zosin*, *Wołomin – Krempe*, *Wołomin – Dwór I* i *Wiktoryn*, w których prawie wszędzie zostały naniesione istniejące nazwy ulic.⁵⁵ Są to następujące ulice: w Wołominie-Krempe – Pocztowa (obecnie Warszawska), Duczkowska (Wileńska), Graniczna, Wylot, Ogrodowa, Przejazd i Lipińska (nazwy niezmienione); na terenie Wiktoryna – graniczna ulica Duczkowska (Legionów), Kwiatowa, Piękna (nie istniejąca), Nowowiejska, Warszawska (Katowicka), Aleksandrowska, (Przechodnia), Radzymińska, (Broniewskiego), Mariańska, Miła i Polna (nazwy niezmienione), Stacyjna (Kościelna), Dworska (Kościelna), Leśna (Moniuszki), Ceglana (Sienkiewiczza) i Lipińska.

Drugi z planów opracowany jest bardziej szczegółowo i obejmuje sam Wiktoryn. Kwartały oznaczone kolejnymi literami alfabetu (około 29)⁵⁶ podzielono na działki w układzie dwutraktowym. Powierzchnie i kształty tych ostatnich nieznacznie zróżnicowano. Przeważały jednak jednolite, prostokątne parcele, otaczające umieszczony w samym centrum kwadratowy rynek, zarezerwowany do celów publicznych (obecny Plac 3 Maja, wcześniej Plac Górnośląski). Zastosowany tu sposób rozwiązania: centralna kompozycja rynku z wychodzącymi ulicami, równoległymi do jego pierzei oraz siatka ulic o regularnym przebiegu, krzyżujących się pod kątem prostym jest do dziś czytelnym. Podobnie, siatka ulic pozostałej części omawianego terenu tj. osady Wołomin i Krempe, istnieje niezmiennie w strukturze przestrzennej od przełomu XIX i XX w. do czasów obecnych.

Poza wytyczonym wówczas układem urbanistycznym pozostawały jeszcze w tym czasie kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej, wybudowany na wschód od Wiktoryna dopiero w 1914 r. oraz huta szkła *Wołomin*, później *Vitrum*, powstała w 1905 r. Zlokalizowana w pobliżu stacji w północno - wschodniej części Wiktoryna została założona przez Szlama Kona. Jej powstanie miało ogromne znaczenie dla rozwoju całego Wołomina, który zgodnie z zamierzeniami Wojciechowskiego szybko przekształcił się w osadę przemysłową. Nastąpił wzrost inwestycji kapitału polskiego i przede wszystkim żydowskiego. W pierwszej ćwierci XX w. powstały kolejne mniejsze i większe zakłady np. w 1907 r. Warszawska Fabryka Iluzji, produkująca tiul, koronki i firanki (własność A. Landara, J. Montlaka, A.Koska). Rozparcelowane tereny osady Wołomin i Krempe przeznaczone zostały pod budowę domów dla zatrudnionych w fabrykach robotników. Budynek te wznoszono obok istniejących już od końca XIX w. drewnianych i murowanych zabudowań.

Realizacja koncepcji Wojciechowskiego, przeprowadzana na rozparcelowanym terenie osady fabrycznej, nie jest do końca rozpoznana. Brak jest dostępnych źródeł, umożliwiających precyzyjne wskazanie granic osady. Zapewne obejmowała ona swoim zasięgiem nie tylko teren dawnego Wiktoryna (uwzględniany przez dotychczasowych badaczy zagadnienia)⁵⁷, ale także rejon Wołomina – Krempe i Zosina, czyli tereny okalające dwór i folwark (patrz historia zabudowy).

Uprzemysłowienie miejscowości, a także jej stosunkowo dobre warunki klimatyczne przyczyniły się do zwiększenia liczby ludności. Poza osadą fabryczną, na obszarach nie

⁵³ Zbiory w Grodzisku Mazowieckim (sygn. ZPR- 191)

⁵⁴ Zbiory Muzeum Z. i W. Nałkowskich

⁵⁵ Na planie pokazana również przebieg jednej z trzech linii tramwajów konnych, przebiegającej ze stacji kolejowej ulica Długa w kierunku Dacz Wołomińskich.

⁵⁶ Ze względu na zły stan zachowania (np. brak fragmentu planu) i nie zawsze czytelne [podpisy trudno podać dokładną liczbę części.

⁵⁷ T. Zagrodzki, Wołomin, studium historyczno – konserwatorskie, Warszawa 1986.

objętych zakresem niniejszego opracowania w położonych na północ od torów kolejowych okolicznych osadach Wołominek i Nowa Wieś, powstały liczne domy letniskowe.⁵⁸

Okres międzywojenny (1918-1939) to kolejny etap kształtowania się struktury urbanistycznej miejscowości, która po wielu latach dążenia do uzyskania statusu miasta otrzymała je wkrótce po zakończeniu I wojny światowej (1919). Układ przestrzenny dwóch najstarszych części: skupionej wokół dzisiejszej ul. Warszawskiej (Wołomin Krempe I i Wołomin – Dwór I) oraz Wiktoryna praktycznie nie zmienił się. Jedyne dwór powiązany ściśle z folwarkiem powiększył swój obszar, tak że jego granica południowa dochodziła do obecnej ulicy Lipińskiej. Znaczenie komunikacyjne zachowały dawne drogi: biegnąca z Poświętnego do Kobyłki – ul. Lipińska oraz ul. Długa (Legionów).

Po uzyskaniu przez Wołomin praw miejskich w 1919 r. przyłączono do niego sąsiednie wsie: Wołominek i Lipiny-Kąty.⁵⁹ Miasto zaczęło rozwijać się w kierunku południowo-wschodnim i północnym. Proces scalania poszczególnych osad zgrupowanych wokół wsi Wołomin trwał już wprawdzie od początku XX w., ale dopiero ta decyzja i reorganizacja administracyjna⁶⁰ doprowadziła do jego zakończenia. Na przyłączonych terenach powstawały nowe ulice intensywnie zabudowane, brukowane dopiero w latach 30-tych, zelektryfikowane po 1924 r. Plan miasta z 1933 r, zamieszczony w publikacji *Kalendarium Wołomina do 1939*,⁶¹ ilustruje parcelację ww. obszarów. – il. 8.

W miejscu dawnego terenu Wołomin – Dwór 2, sąsiadującego od południa z dawnym Wiktorynem (należącego w tych latach do Mossakowskich) powstała regularna siatka ulic, zamykająca kwartały, w których wyodrębniono prostokątne działki. W części środkowej niemal w osi północ-południe istniejącego już rynku wołomińskiego, przy skrzyżowaniu ulic Matejki i 3 Maja zarezerwowano cztery place. Początkowo były one przeznaczone pod zabudowę, z czasem przekształcono je w plac targowy.

Następował również intensywny rozwój Zosina. W końcu lat 20-tych w rejonie ul. Orwida (na granicy Zosina i Cegielni Wołomin) zbudowano zespół jednopiętrowych domów. Teren ten zakupiła od Maksymiliana Liwszyca Spółdzielnia Tanich Mieszkań dla Wszystkich⁶².

Ostatni etap rozwoju przestrzennego Wołomina przypada na lata po II wojnie światowej i trwa do dnia dzisiejszego. W pierwszym okresie powojennym kontynuowano wyznaczony wcześniej kierunek rozwoju miasta: południowo-wschodni. Przyłączono też wsie położone na północ od niego np. Nową Wieś.

Lata współczesne przyniosły zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni historycznego centrum Wołomina. Zasadnicze elementy rozplanowania miasta (z końca XIX i pocz. XX w.) nie uległy zatarciu. Nie zmienił się zarys i wymiary rynku, ani historyczna sieć ulic i ich przebieg. W dużej mierze (choć nie w całości) zachowany został podział parcelacyjny w obrębie kwartałów zabudowy. Miejsce obiektów zniszczonych podczas działań wojennych lub na skutek upływu lat zajęły nowe inwestycje zmieniające krajobraz miasta. Miejsce po żydowskiej bóżnicy zamieniono na skwer miejski, teren dawnej cegielni przeznaczono na ośrodek sportowy *Huragan*, w miejscu dawnego dworu stanął Sąd Rejonowy, a na pozostałych gruntach podworskich wprowadzono zabudowę mieszkaniową. Teren dawnej

⁵⁸ Kampanię reklamową sprzedaży gruntów pod działki budowlane rozpoczął Gustaw Granzow, który zakupił w 1895 r. od Emilii Eherstaedt dzierżawione przez siebie dobra w Wołomionku Patrz: A. Kielak, L. Podhorodecki, *Dzieje Wołomina i okolic*, Warszawa 1984, s. 67. ⁵⁸

⁵⁹ C. Waszczyński, op.cit.

⁶⁰ W 1916 r. zlikwidowano powiat radzyński, do którego należał Wołomin, włączony od tej pory do powiatu warszawskiego.

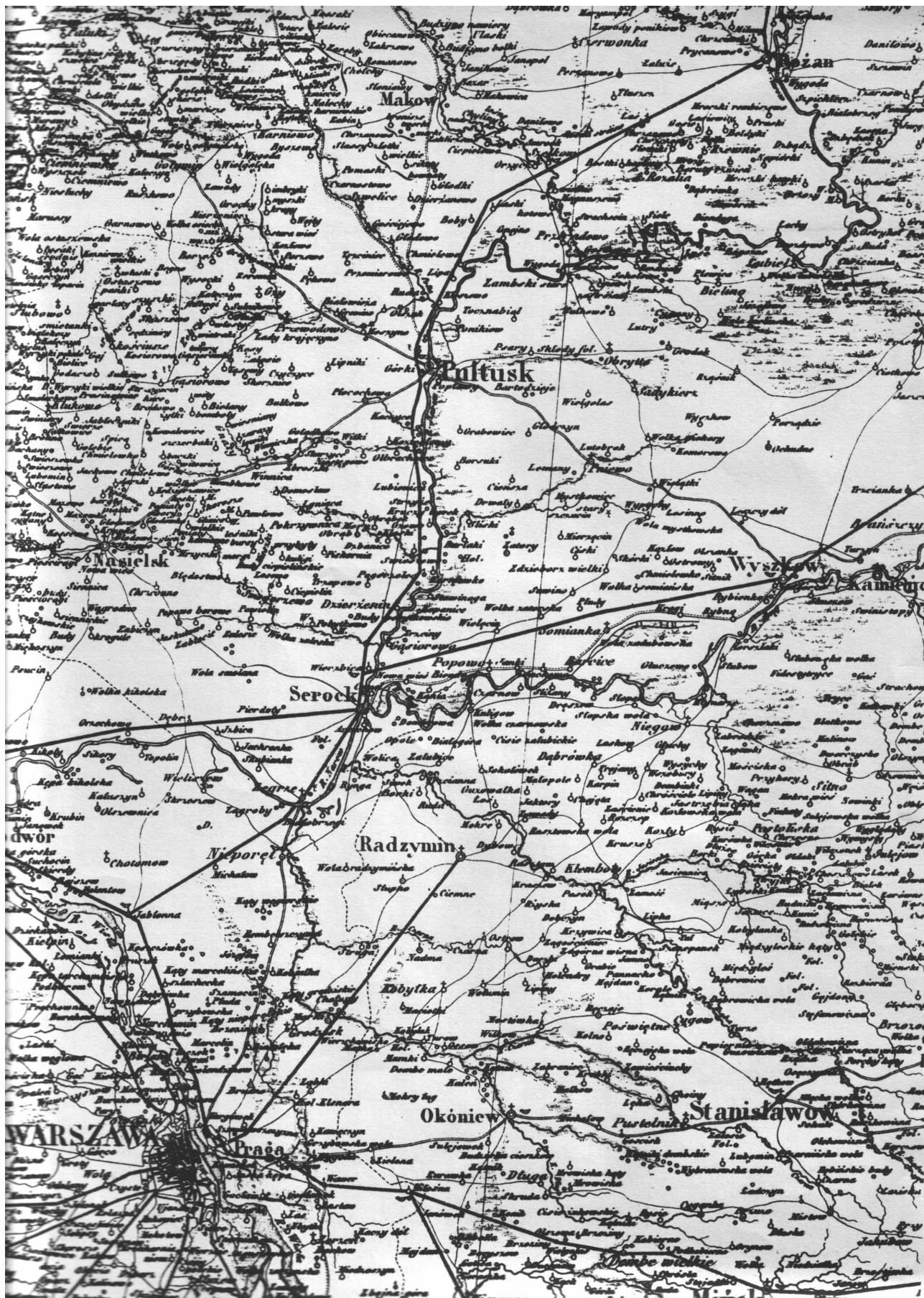
⁶¹ J. Stryjek, op. cit., s. 24

Oryginał planu znajduje się m.in. w zbiorach Biblioteki Pedagogicznej w Wołominie.

⁶² Archiwum Państwowe m.st. Warszawy, oddz. Grodzisk Mazowiecki, sygn.: AMW – 56, k. 59v.

huty Wołomin zajął sklep niemieckiej sieci Kaufland, itp. Nadal jednak w tej strukturze można wyodrębnić pierwotny układ urbanistyczny.

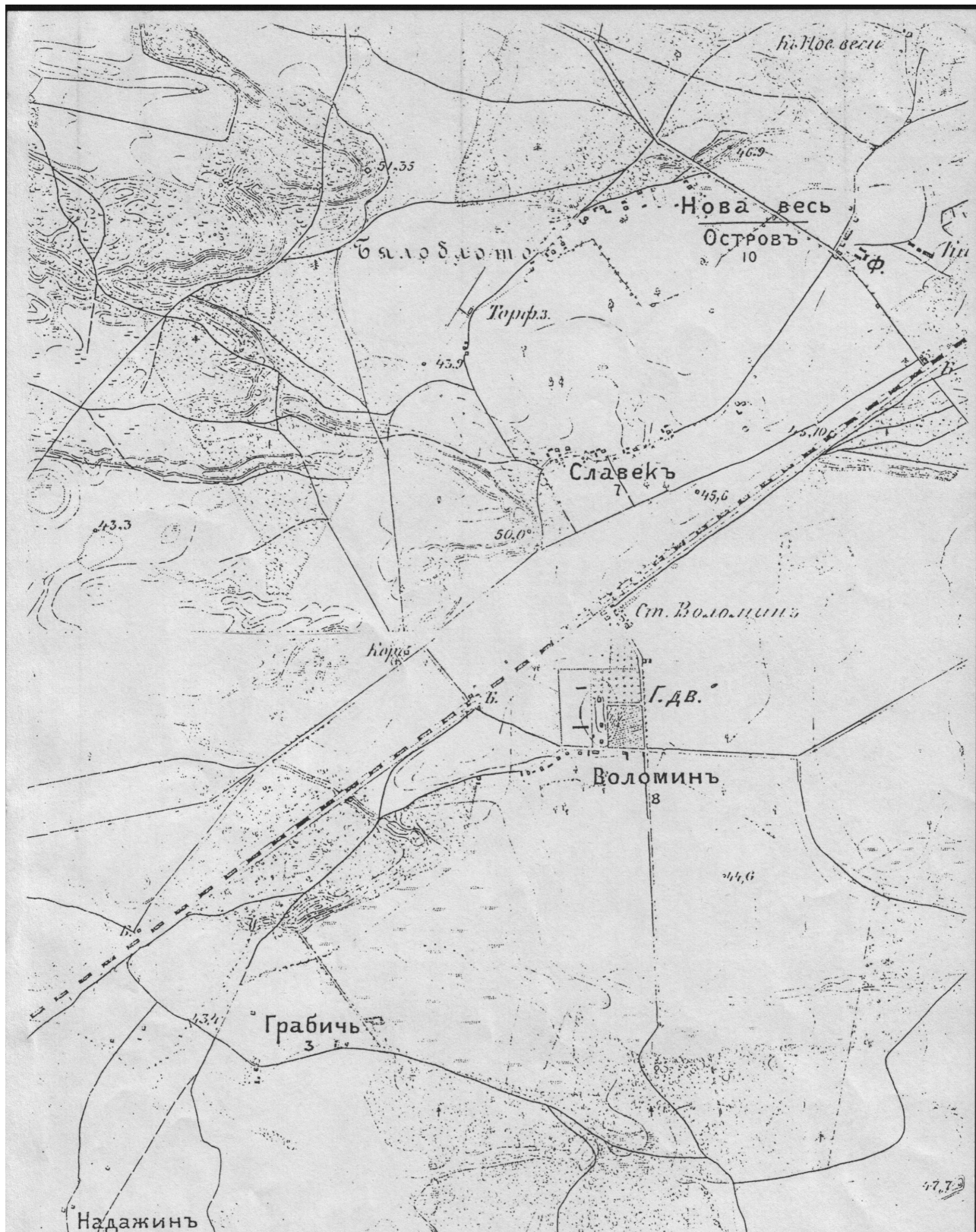
Dawna osada fabryczna (Wołomin-Krempe) i dawny Wiktoryn, założone na przełomie XIX i XX w. i rozwijające się na początku XX w., zachowały swój charakter: mieszkalno-przemysłowy, będący rezultatem przeprowadzonej przez Wojciechowskiego parcelacji - regularnej i prostej, uwzględniającej warunki topograficzne.



1. Mapa Kwatermistrzostwa, 1819r., fragment



2. Topograficzeskaja Karta Carstwa Polskogo, 1839 r., fragment



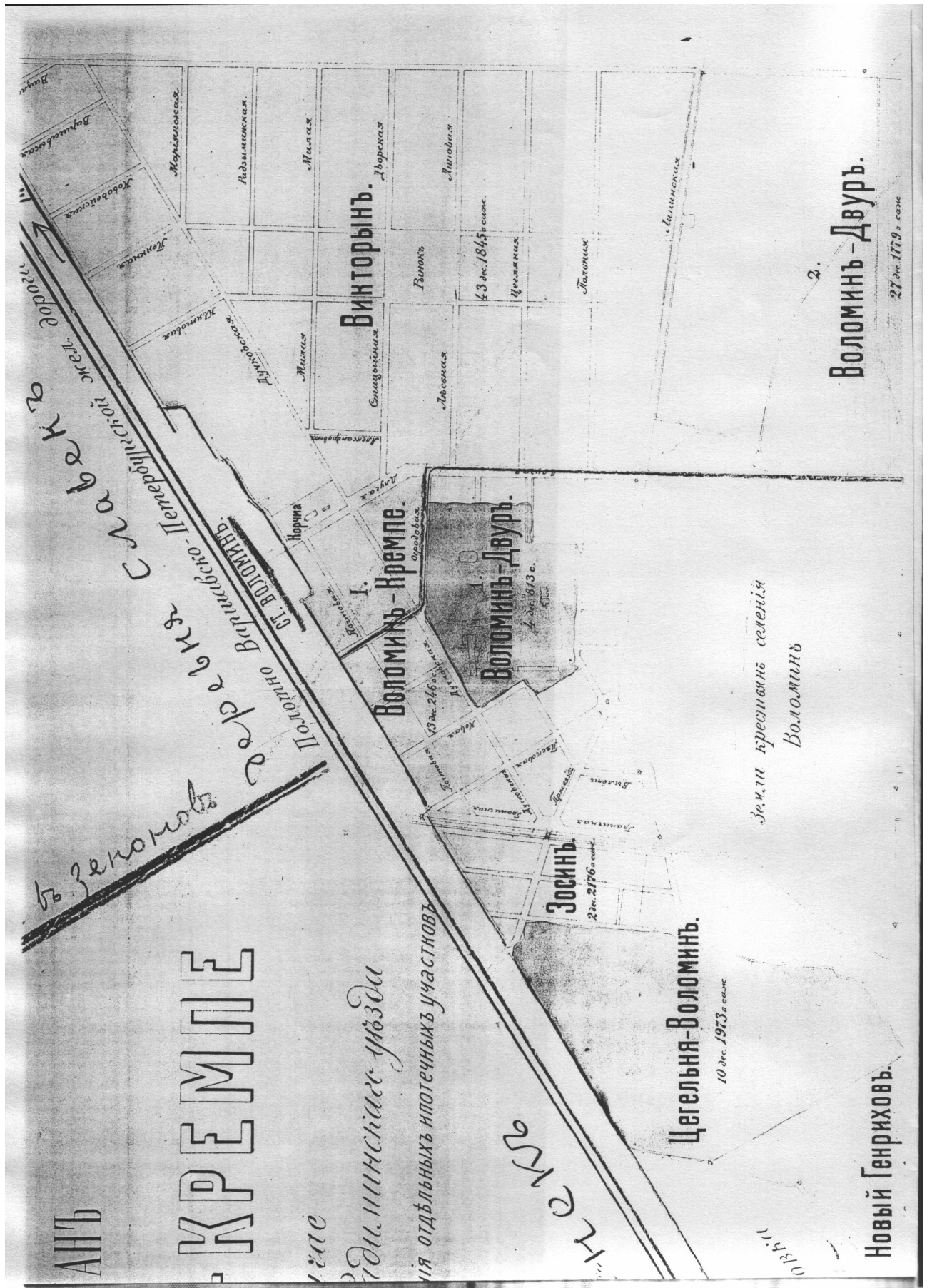
3. Mapa topograficzna rejonu warszawskiego z 1875 r., fragment



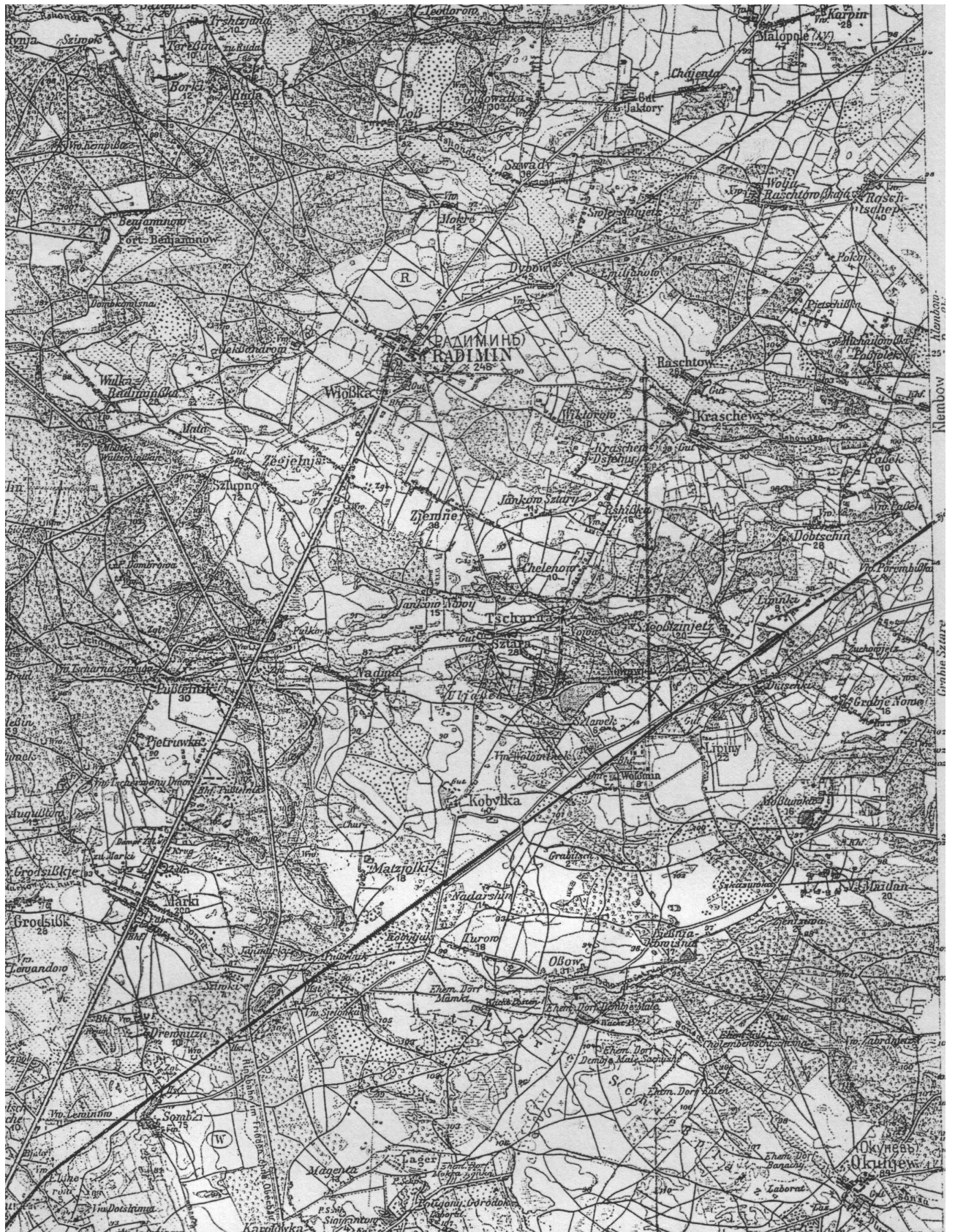
4. „Plan placów Wiktoryn (...) sporządzony przez mierniczego L. Rubacha, 1896”, fragment



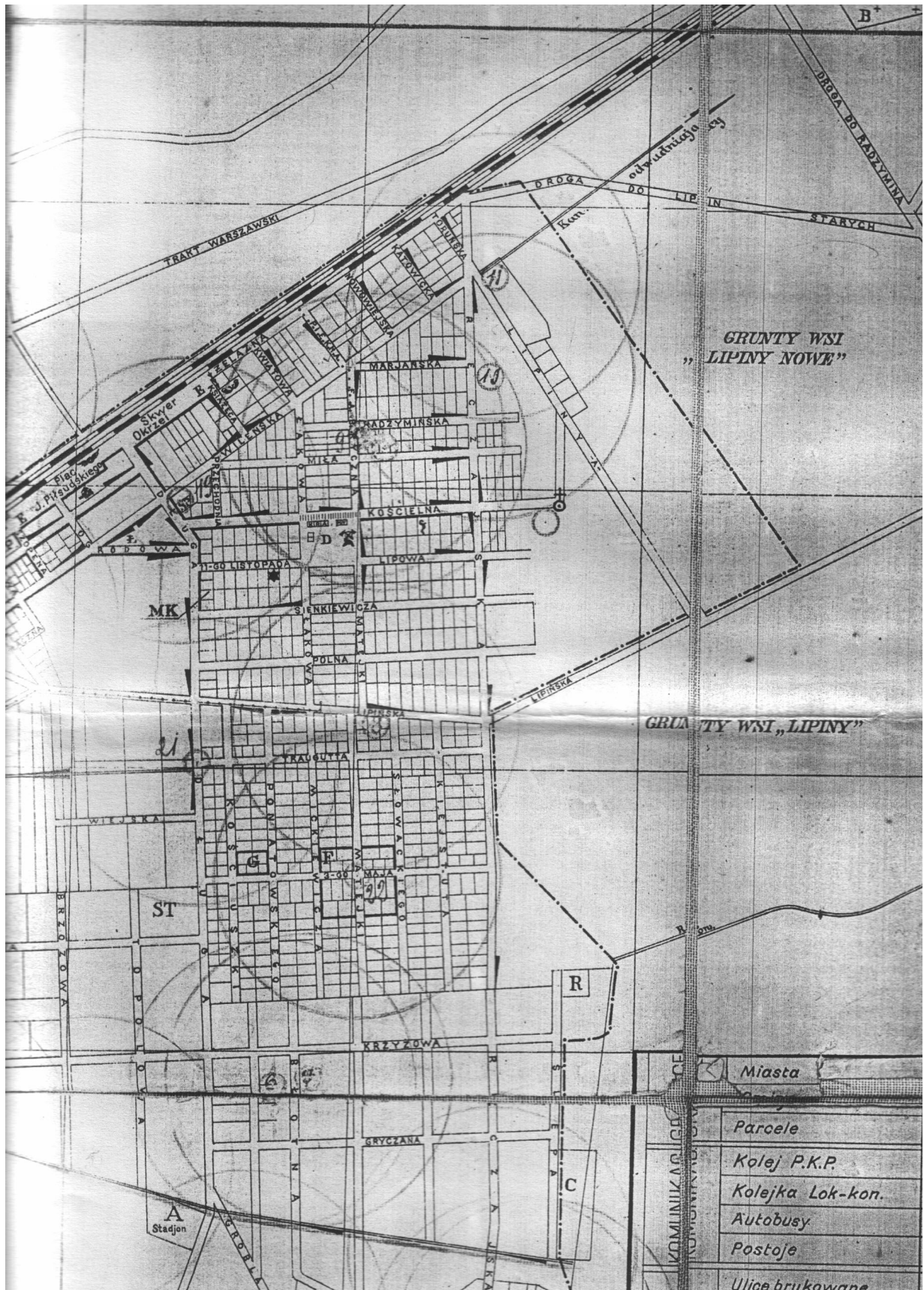
5. "Ogólny plan majątku Wołomin (...), sporządzony w 1911 r. przez mierniczego Grochowskiego", fragment



6. „Мапа – план majątku Wołomin – Krempe gminy Ręczaje, 1911”, fragment



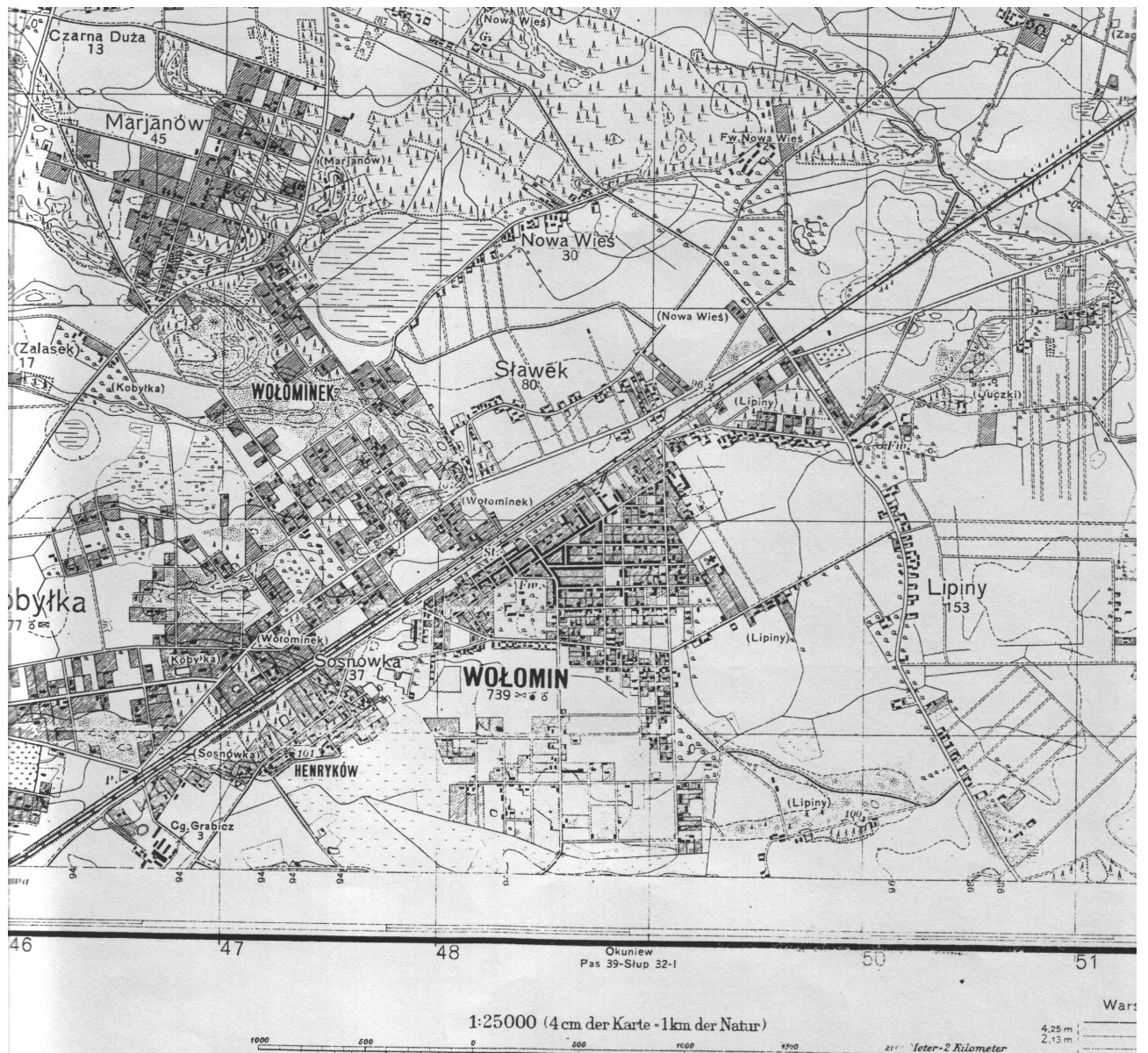
7. Karte des wessentliche Russlands, H 32, 1915, fragment



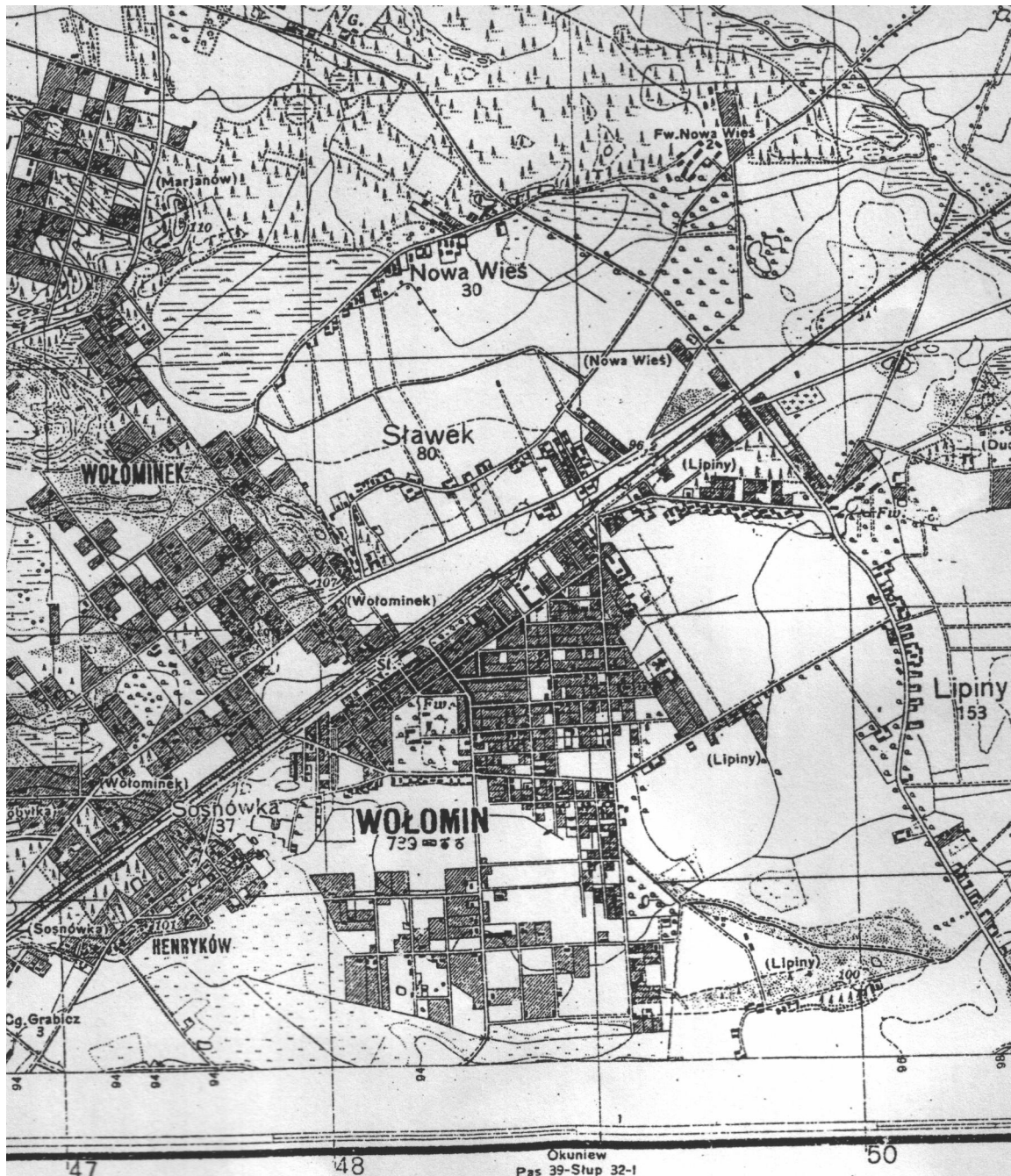
8. Plan Wołomina z 1933 r., fragment



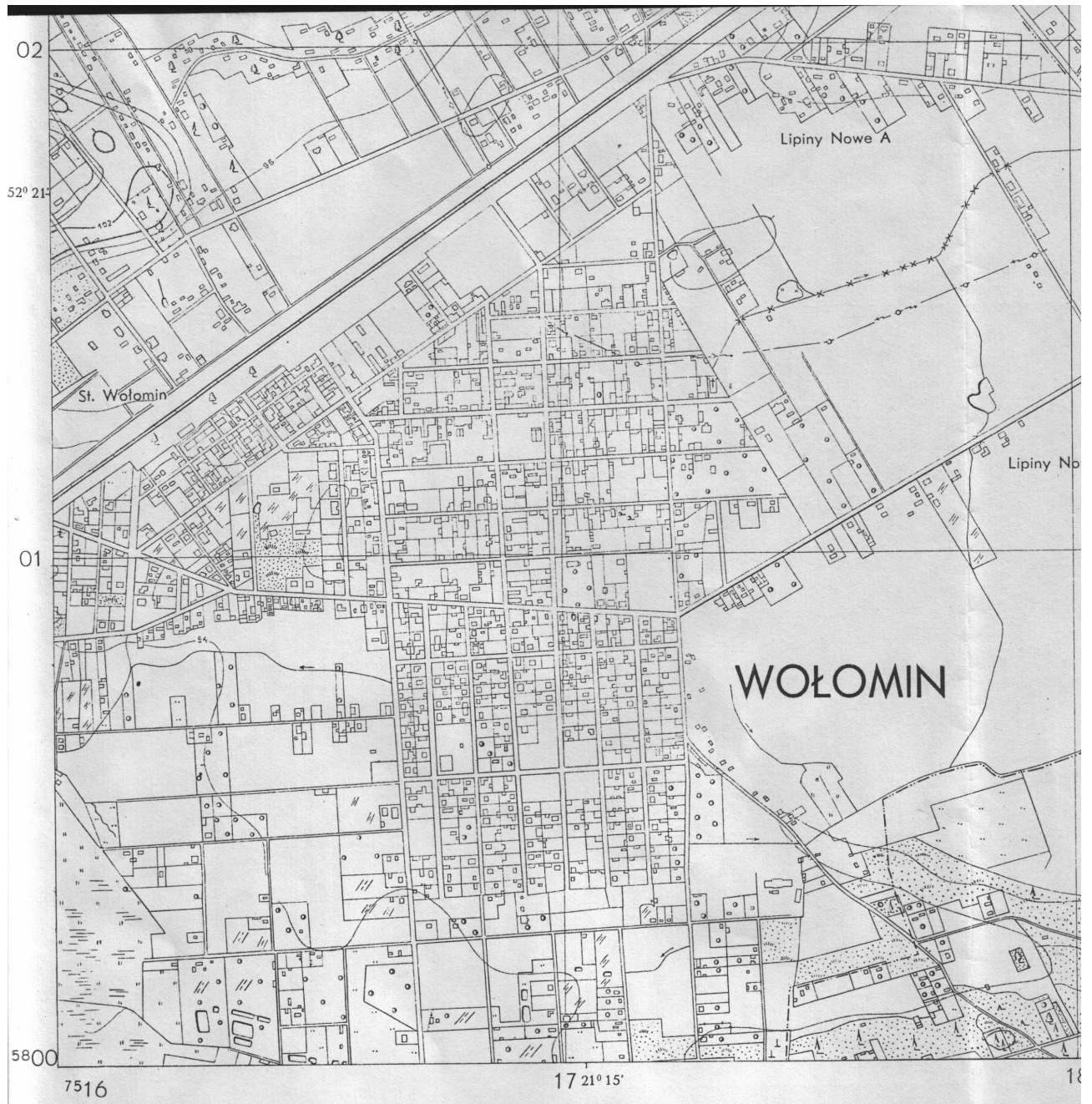
9. Plan Wołomina z 1938 r., fragment



10. Mapa topograficzna z 1939 r., fragment



11. Mapa Polski 1952, przedruk mapy z 1934 r., fragment



12. Mapa gospodarcza Polski z 1951 r.



13. Mapa kombinowana 1964 r., fragment



Stacja kolejowa, zdjęcie ze zbiorów Biblioteki Pedagogicznej
(zdjęcia archiwalne za: www.wolomin.net.pl)



Stacja kolejowa, zdjęcie ze zbiorów Biblioteki Pedagogicznej



Kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej



Wołomin, tramwaj konny, zdjęcie ze zbioru rodziny Chudkiewiczów



Wołomin, kamienice przy ul. Warszawskiej, zdjęcie ze zbiorów rodziny Chudkiewiczów



Wołomin, kamienice przy ul. Warszawskiej, zdjęcie ze zbiorów rodziny Łojewskich



Wołomin, pomnik „Obrońców Ojczyzny“ przy Skwerze Piłsudskiego, 1936 r., ze zbiorów Stanisława Ryszkowskiego

3. Historia zabudowy na obszarze wchodzącym w zakres studium z podziałem na fazy

Zabudowa terenów centrum Wołomina tzw. Starówki wołomińskiej przebiegała w czterech fazach.

I Faza (do 1896 r.)

Od około XV w. niemal do końca XIX w. na obszarze tym zlokalizowana była niewielka wieś składająca się z kilku zagród chłopskich oraz zespołu dworskiego, zbudowanego w połowie XIX w. (patrz historia i rozdział poświęcony rozwojowi przestrzennemu osady). Rozwój tej części obecnego miasta wiązał się zarówno z wybudowaniem w Wołominie przystanku kolej warszawsko-petersburskiej w 1862 r.,¹ jak i z działającym do pocz. XX w. folwarkiem, położonym między ob. ul. Wileńską a Lipińską i ul. Legionów a Prądyńskiego. Nieistniejący dziś, zburzony w 1944r. dwór, zbudowany został przez Ludwika Meyera w 1828 roku². Przy dawnej drodze Poświętne – Kobyłka rozciągała się wówczas wieś (patrz historia). Po przeprowadzeniu linii kolejowej, przy trakcie biegnącym od stacji na południe (ob. ul. Legionów), zaczęły powstawać pojedyncze domy, które nie zachowały się do dnia dzisiejszego. Jedynym zachowanym budynkiem jest obiekt do PKP z 1883 r. Przepuszczalnie relikty dawnej zabudowy zawierać może dom przy ul. Legionów 11, położony na załamaniu drogi (widoczny jeszcze na planie z 1875 r.).

II Faza (1896 – 1918)

Na koniec XIX w. i przełom stuleci przypada okres intensywnej zabudowy obszaru. Fakt ten należy wiązać z realizacją koncepcji Wojciechowskiego – ówczesnego właściciela majątku - pragnącego założyć tu osadę fabryczną. Sprzedaż gruntów rozparcelowanych przez mierniczych powierzona została spółce Brandys i Kawer. Sprzedawane grunty (przy wytyczonych i nazwanych już ulicach) nabywali głównie bogaci Żydzi, wnosząc przy nich murowane domy dochodowe, wynajmowane mieszkańcom okolicznych wsi przybywającym tu do pracy przy obsłudze zakładanego lotniska oraz w założonej w 1905 r. hucie szkła *Wołomin*. Najstarsze z budynków powstały jeszcze na przełomie XIX i XX w. w rejonie obecnej ul. Warszawskiej. Huta uruchomiona przez Szlamę Kona była jednym z pierwszych większych zakładów na terenie osady. Podobnie jak i inne zakłady produkcyjne, np. fabryka braci Piernikarz (w miejscu ob. sklepu Globi), stała się źródłem utrzymania dla ludności Wołomina. W licznych warsztatach rzemieślniczych znajdujących się na ogół w drewnianych wolno stojących, parterowych domach, ale i w murowanych, piętrowych domach czynszowych (na parterze lub w podwórzu) produkowano na zamówienie warszawskich hurtowników i mieszkańców osady: prawidła szewskie, kapelusze, artykuły tekstylne itp.

Huta Wołomin zlokalizowana została na odkupionym od Wojciechowskiego terenie Wiktoryna między torami kolejowymi a ulicą Duczkowską (od południa, obecnie Wileńską) i ulicami: Kwiatową i Piękną. Założona osada fabryczna obejmowała - zdaniem autorek – dzielnicę Wołomin – Krempe I, której najstarsza zabudowa pochodzi z końca XIX w. W latach 1900-1918 zabudowano następujące ulice: obecną Warszawską, Wileńską, Nową, Chopina, Ogrodową, Legionów, znajdujące się w części dawnego Wołomina –Krempe I. Osada fabryczna powstawała również na obszarze Wiktoryna: zabudowano częściowo ulice 6 Września, Miłą, Kościelną, Moniuszki i Mickiewicza oraz w niewielkim procencie pozostałe ulice Wiktoryna (hipoteza wyciągnięta na podstawie zachowanych obiektów). Osada

¹ Badacze zagadnienia nie są zgodni, co do daty utworzenia przystanku kolejowego. Wg jednych powstał on w 1862 r (patrz np. *Kształtowanie miasta* art. umieszczony w wersji elektronicznej na stronie ww.mywolomin.e-vega.pl)

Inne źródła np. *Kalendarium Wołomina do 1939 r.* J. Stryjka podaje rok 1871 za rok uruchomienia stacji. Ta ostatnia data wydaje się bardziej prawdopodobna.

² Nie posiadamy informacji o siedzibach poprzednich właścicieli osady.

fabryczna ciągnęła się prawdopodobnie także w zachodniej części majątku – Zosinie aż do dzisiejszej ulicy Korsaka - na tym terenie zachowały się relikty fabryki (zapewne odlewni Sz. Donde i M. Kona), za nią położony był również pierwszy zakład produkcyjny Wołomina – cegielnia z 1898 r.

. Interesującym jest fakt, że koncepcja zabudowy w osadzie fabrycznej – jak się wydaje - nie przewidywała rozwiniętego programu socjalnego tzn. obiektów wyposażonych w urządzenia wspólnego użytku, ochronek, szpitali, świetlic, szkół.). Niewykluczone, że właściciel Wołomina nie doceniał wagi problemu. Jednak zagadnienie to (podobnie jak temat rozwoju przemysłu na tym obszarze) wymagałoby odrębnych badań i analiz.

Wzniesione w tej fazie domy to przede wszystkim budynki w zabudowie zwartej, wielorodzinne, murowane, charakteryzujące się niskim poziomem warunków sanitarnych: pozbawione były kanalizacji i elektryczności. Ustępy oraz komórki pełniące funkcje pomieszczeń gospodarczych (kamienice nie posiadały piwnic) umieszczane były w podwórzach. Tam także w wielu przypadkach umieszczano drobne warsztaty rzemieślnicze, małe zakłady produkcyjne, piekarnie.

Brak wiadomości i przekazów ikonograficznych o powstałych wówczas budynkach drewnianych.

Dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego i produkcji towarowej w pierwszych latach XX w. wiązał się z ogólną koniunkturą gospodarczą., przerwana działaniami I wojny światowej. Na lata międzywojenne (1918-1939) przypada III faza zabudowy Wołomina.

III Faza (1918-1939)

Pierwsza wojna światowa przyniosła gwałtowny spadek liczby ludności osady i znaczną dewastację budynków mieszkalnych (większość budynków drewnianych została rozebrana, budynki murowane traciły często drewniane elementy konstrukcyjne, jak stropy i klatki schodowe). Po 1918 roku rozpoczęto odbudowę miasta, przeprowadzając liczne remonty zrujnowanych budynków oraz przywracając do życia zamknięte na czas wojny zakłady przemysłowe. Początkowo liczba mieszkańców Wołomina rosła nieznacznie, dopiero po 1921 roku nastąpił gwałtowny wzrost ludności, a co za tym idzie rozwój budownictwa mieszkaniowego. Przyczynił się do tego rozwój gospodarczy miasta, a więc wznowienie działalności Huty „Praca“, odlewni i fabryki maszyn rolniczych Kona i Dondego, odlewni żelaza Kropfmanna, fabryki łóżek Dimenta, fabryki lasek Dajczgewanda, kilku garbarni, olejarni i wielu drobnych zakładów przemysłowo-rzemieślniczych. Do osiedlania się w Wołominie skłaniały też trudności lokalowe niedalekiej i dobrze skomunikowanej z Wołominem Warszawy. W 1919 roku na terenie Wołomina znajdowało się 413 domów różnej wielkości, do 1926 zbudowano kolejnych 71, zaś w samym tylko 1929 r. powstały w całym Wołominie 42 murowane i 32 drewniane budynki mieszkalne (AMW – 59, k 16v).

Na lata 20-te XX wieku przypada okres właściwego kształtowania się młodego miasta (prawa miejskie uzyskane w 1919 r.), z rozwojem szkolnictwa i poprawą warunków infrastruktury miejskiej. W 1921-23 zakupiono i wyremontowało z przeznaczeniem na szkołę nr 1 i 2 obszerny budynek u zbiegu Legionów i Wileńskiej (dawniej Długiej i Duczkowskiej), w 1923 r. założono przy ul. Ogrodowej Przedszkole nr 1 (niezachowane), w kamienicy przy Warszawskiej 9 umieszczono szkołę żydowską. Ukończono budowę kościoła parafialnego, konsekrowanego w 1927 r. W 1924 uruchomiono Zakład Energetyczny Użyteczności Publicznej, od 1926 r. funkcjonujący jako Miejska Elektrownia. W 1930 r. miasto posiada już świeżo założony skwer Piłsudskiego, Urząd Pocztowy, Telegraf, Urząd rozjemczy, Sąd Powiatowy posterunek policji.

W latach 20- i 30-tych następowała systematyczna zabudowa wielo- i jednorodzinna, koncentrująca się głównie na terenie Wiktoryna. Wokół placu Górnosląskiego, pełniącego

funkcję rynku, wzniesiono kilka wielorodzinnych budynków murowanych (Mickiewicza, 10, 11, 13, 12, 18, Moniuszki 10, 10a, Pl. 3-do Maja 3 i 5), drewniany piętrowy budynek przy Kościelnej (il. 1), kuźnię na rogu Kościelnej i Daszyńskiego, piekarnię, na pozostałych placach urządzano składy budowlane. Na rynku, wzdłuż pierzei ul. Kościelnej powstały drewniane kramy, wzdłuż ul. Daszyńskiego budynek straży pożarnej z kinem Adria oraz wieża ćwiczeń (il.2). Na ulicach prowadzących do rynku powstawała zabudowa murowana i drewniana. Ta ostatnia w większości nie przetrwała do naszych czasów i zastąpiona została nową, powojenną. Do dziś na ulicach Wiktoryna zachował się murowany budynek elektrowni, powstałej zapewne ok. 1925 r. (Daszyńskiego 3), budynek po przemysłowy na Moniuszki 9, budynek kaszarni przy Przechodniej 4, oraz liczne mieszkalnie budynki murowane. Do najpóźniej zagospodarowanych terenów Wiktoryna należały okolice ul. Polnej, najdalej położone od stacji kolejowej i rynku.

Na północnym terenie Wiktoryna, tj. obszarze zajmowanym przez hutę i fabrykę łózek żelaznych, dokonywano remontów istniejących już domów np. na ul. 6 Września (d. Książęca) i Pięknej, gdzie znajdował się m.in. budynek należący do huty Vitrum. W 1929 r. huta uzyskała pozwolenie na budowę drewnianych budynków u zbiegu ul. Kwiatowej i Żelaznej. Na początku lat 30-tych zabudowano domami jednorodzinny ulicę Nowowiejską, wybudowano pojedyncze domy przy Kościelnej (nr 2 i 3) i Wileńskiej.

III faza zabudowy Wołomina na obszarze Wołomin-Krempe dotyczyła głównie remontów zniszczonych w czasie wojny budynków np. przy Nowej 2, Warszawskiej 29 oraz budowy nielicznych drewnianych budynków (w 1932 bezprawnie powiększany dom przy Ogrodowej 3, dom drewniany p. Ciuka przy Wileńskiej między Szopena i Nową). W latach 30-tych na tym terenie Wołomin- Dwór zabudowano w całości ul. Piaskową oraz wytyczoną dopiero w 1936 r. ul. Powstańców. Budynki powstałe na ul. Piaskowej reprezentują typ budownictwa podmiejskiego, jednorodzinne, na Powstańców wzniesiono domy o charakterze miejskim, w stylu funkcjonalnym.

Na tym etapie kształtowania się miasta (wpływ nowoczesnych prądów w architekturze, zwracających uwagę na poprawę higienicznych warunków życia) wygasła potrzeba wznoszenia dużych kamienic wielorodzinnych w zwartej zabudowie. Coraz częściej pojawiają się domy jednorodzinne z ogródkami lub wielorodzinne o wyższym standardzie (np. skanalizowany dom przy Legionów 27 z 1939 r.).

IV Faza (1939 – do dziś)

II wojna światowa poczyniła straty w zabudowie centralnej części Wołomina. W 1944 r. wysadzono dworzec kolejowy, dwór, kościół, zniszczono drewnianą synagogę, mykwę, i część budynków mieszkalnych. Z rynku zniesiono budynek straży z kinem oraz kramy miejskie. Funkcje handlowe rynku przejął plac przy ul. 1 Maja, w południowej części miasta. Po dokonaniu niezbędnych remontów w latach 1945-50, przystąpiono do budowy nowych osiedli i domów mieszkalnych, zastępujących stare, zniszczone, lub powstających na niezabudowanych placach. W obrębie ulic Moniuszki, Sienkiewicza i Sikorskiego powstało osiedle socrealistycznych kilkupiętrowych bloków mieszkalnych, w podobnym stylu wniesiono bloki w rejonie Wileńskiej i Sikorskiego. W latach późniejszych powstały bloki przy ul. Polnej oraz między Wileńską i Warszawską. W ciągu ostatnich 60 lat powstawały liczne domy jednorodzinne, rozrzucone głównie na terenie Wiktoryna, murowane, w większości otynkowane, o prostych formach prostopadłościennych

Teren dawnego folwarku, położony niemal w centrum miasta zabudowano stosunkowo późno, wnosząc tu budynki Urzędu Miasta, Starostwa oraz Sadu Rejonowego, tworzące zespół nowoczesnej zabudowy. W całości zabudowano ulicę Prądyńskiego oraz Lipińską i niemal w całości pas działek położonych między ul. Lipińską i Sienkiewicza.

Należy podkreślić, że budynki wznoszone w kolejnych fazach powstawały na całym omawianym obszarze, przy czym najstarsze skoncentrowały się głównie w części dawnego Wołomina – Krępe, na zach od huty Vitrum i wzdłuż najstarszego traktu wołomińskiego – obecnej ulicy Legionów. Pojedyncze przykłady zachowanych obiektów spotykamy przypadkowo rozrzucone na pozostałym obszarze centrum. Pozwala to przypuszczać, że wczesna zabudowa tej części Wiktoryna była drewniana lub nie została zrealizowana po okresie parcelacji. Zabudowa Wiktoryna przypada więc na III i IV fazę rozwoju miasta.



1. Wołomin, drewniany budynek przy północnej pierzei Pl. Górnosłaskiego (ob. 3 Maja)



2. Wołomin, kino Adria i wieża ćwiczeń na Pl. Górnosłaskim, zdjęcie ze zbiorów Biblioteki Pedagogicznej w Wołominie.

4. Analiza ustaleń konserwatorskich zawartych w dotychczasowych dokumentach planistycznych gminy wraz z wnioskami.

Przedmiotem analizy jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołomin, przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr XL-75/2002 w dniu 29.08.2002 r. oraz nieobowiązujący Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin wykonany przez Biuro Planowania Rozwoju Warszawy, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr VII-33/94 z dnia 10.11.1994 r.

Na prośbę Urzędu Gminy została również przeprowadzona analiza projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Centrum Wołomina oraz terenu położonego pomiędzy ulicami: Wileńską, Nowowiejską i linią PKP.

4.1 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołomin.

W dniu 18 grudnia 2003 r. nr XIV-257/2003 Rada Gminy podjęła uchwałę o zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołomin. W związku z opracowywaniem pomocniczych materiałów do sporządzenia studium oraz zmianą granic administracyjnych, która nastąpiła 1 stycznia 2005 r. Rada Gminy podjęła kolejną uchwałę nr XXVI-15/2005 z dnia 3 lutego 2005 r. o przystąpieniu do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołomin. Wojewódzki Konserwator Zabytków w odpowiedzi na przesłane przez Urząd Miasta Wołomin zawiadomienie o sporządzeniu zmiany studium, poinformował w piśmie z dnia 10.03.2005 r. o zakresie merytorycznym studium oraz granicach stref ochrony konserwatorskiej pośredniej i bezpośredniej, które - zgodnie z uwagą zawartą w piśmie - „należy traktować jako wstępne ponieważ wersja ostateczna zostanie ustalona po zaakceptowaniu przez WKZ aktualnie sporządzanego przez KOBIDZ studium historyczno-konserwatorskiego do rewitalizacji starówki wołomińskiej oraz gminnej ewidencji.”

Analiza ustaleń konserwatorskich zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy, objęła następujące części studium: część III - rdz. 2, pkt. 2.1, rdz. 3 pkt 3.1; część V - rdz. 1.1, rdz. 5, rdz. 6 pkt 6.2, pkt 6.7, rdz. 7 pkt 7.1, pkt 7.2,

Wniosek ogólny: autorzy sporządzając studium wykorzystali wiadomości zawarte w opracowaniu autorstwa Tadeusza Zagrodzkiego „Wołomin - Studium historyczno - konserwatorskie” z 1986 r¹. Jak wynika z analizy bibliograficznej jest to jedyne studium historyczno-konserwatorskie Wołomina i jak dotąd nie było zweryfikowane pod kątem merytorycznym. Powtarzanie zawartych w studium wiadomości przy jednoczesnym dostosowaniu jego treści do aktualnych wymogów konserwatorskich spowodowało powstanie niejasności w stosunku do obszarów wymienianych w studium jako objęte ochroną konserwatorską. Należy również stwierdzić, że istnieją duże rozbieżności w przedstawieniu zapisu tekstu studium w wersji graficznej w załączniku nr 1:

Rdz. 3 pkt 3.1 (s. 34) „Dawna osada fabryczna o wyraźnie ukształtowanej zabudowie wyróżnia się sytuowaniem budynków w linii zabudowy ulic, co nadaje jej miejski charakter. **Obszar ten został objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej I stopnia przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Granice strefy wyznaczają ulice: Wileńska,**

¹ T. Zagrodzki, Wołomin. Studium historyczno-konserwatorskie, Warszawa 1986 r. Archiwum WUOZ – Dokumentacja Naukowa - Województwo, sygn. 244.

Legionów, Lipińska i Sikorskiego. Opracowanie konserwatorskie wyróżnia również **strefę ochrony konserwatorskiej II stopnia wyznaczoną przez linię torów kolei od strony północno-zachodniej i ciągi ulic: Przejazd, Prądyńskiego, 1-go Maja, Sikorskiego, Lipińską, Teligi, Kościelną, Hutniczą oraz linią prostą w przedłużeniu tej ulicy do torów kolejowych**² (plan nr 1).

Mapa studium zawiera tylko jedną strefę ochrony konserwatorskiej. Istnieje również rozbieżność odnośnie oznaczenia strefy w legendzie mapy studium a przedstawieniu graficznym na mapie. (plan nr 2) Według legendy mapa powinna zawierać

- strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej I stopnia (wg legendy zaznaczona linią przerywaną w kolorze fioletowym), **która jednak nie została zaznaczona na mapie**
- strefa ochrony konserwatorskiej II stopnia (wg legendy zaznaczona linią przerywaną w kolorze zielonym) - strefa nie opisana w studium, nie odpowiada również granicom wyznaczonym dla II strefy ochrony konserwatorskiej w opracowaniu T. Zagrodzkiego.

W części V studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wołomin” rdz. 1.1 „Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków”.

W zamieszczonym w rozdziale wykazie obiektów objętych ochroną prawną (s. 49) pominięto obiekt zlokalizowany na terenie gminy Wołomin - mogiła zbiorowa żołnierzy AK na cmentarzu parafialnym na Leśniakowiznie – nr rej.1378 z dnia 26.07.89 r.

W informacji n/t obszarów objętych ochroną konserwatorską wymieniony został jedynie układ urbanistyczny miasta Wołomin”. W związku z brakiem jasności co do stref ochrony konserwatorskiej w w/w podrozdziałach ani odnośnika do konkretnej mapy nie można stwierdzić o którą strefę chodzi. Na terenie gminy – zgodnie z załącznikiem wyznaczono jako strefy również inne układy podlegające ochronie konserwatorskiej tak jak Ossów czy rejon Mironowe Górki (Marianów) - Czarna.

W granicach analizowanego obszaru znalazły się również 2 strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego - strefa B i E wraz z działaniami podlegającymi rygorom /wg tekstu SUiKZP/:

„Strefa ochrony konserwatorskiej typu B dotyczy obszaru dawnej „osady fabrycznej” oraz terenów przy ul. Warszawskiej, ograniczonego ulicami: Legionów, Wileńską, Nową do torów PKP, wzdłuż torów do ul. Legionów dalej ul. Wileńską, Sikorskiego, Lipińską. Ze wskazaniem o utrzymanie biegu istniejących ulic: Warszawskiej, Legionów, Broniewskiego, Daszyńskiego, Kościelnej, Lipińskiej, Mariańskiej, Mickiewicza, Miłej, Moniuszki, Wileńskiej, Polnej, Przyjacielskiej, Sienkiewicza, Sikorskiego oraz wolną przestrzeń placu 3-go Maja.

W tej strefie wyznaczono następujące działania podlegające rygorom:

zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, osi widokowych i kompozycyjnych, linii zabudowy dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły obiektów, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej, Na terenie objętym ochroną konserwatorską typu B nie dopuszcza się:

- wznoszenia budynków wysokich oraz zabudowy blokowej,

² T. Zagrodzki, Ibidem, rdz. VI Wytyczne konserwatorskie, s.20.

- wznoszenia wysokich elementów budownictwa przemysłowego wszelkiego rodzaju (np. kominy)

Na terenie objętym ochroną konserwatorską (typu B):

- pożądane jest wprowadzanie zabudowy segmentowej, której wysokość przewiduje się na 2 ½ kondygnacji, maksymalnie 3 kondygnacje,
- projektowane inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

strefa ochrony konserwatorskiej typu E otaczająca strefę ochrony konserwatorskiej B, ograniczona od pn-zach linią torów kolei a następnie ulicami: Przejazd, Prądzyńskiego, 1-go Maja, Sikorskiego, Lipińską, Teligi, Kościelną, Hutniczą oraz linia prostą w przedłużeniu tej ulicy do torów kolejowych.

Działalność w tej strefie powinna podlegać następującym rygorom:

wprowadzenie nowych form w historyczną strukturę lub na jej obrzeże na zasadzie podporządkowania i zharmonizowania,

Na terenie objętym strefą ochrony ekspozycji (typu E):

- wysokość zabudowy nowopowstającej nie powinna przekraczać 5 kondygnacji,
- uzgodnienia dokonuje się z odpowiednimi władzami architektonicznymi, które przestrzegają w/w warunków konserwatorskich.”

W rozdziale 5 (s.64) „Tereny zabudowy w tym tereny do rehabilitacji” wyszczególniono teren centrum miasta tzw. „wołomińską starówkę” do przeprowadzenia kompleksowych procesów rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Obszar „starówki wołomińskiej” nie został uściślony w konkretnych granicach, brak również odwołania do materiałów wyjściowych.

Polityka przestrzenna na badanym obszarze określona została w rdz. 6 (s. 65-70), w którym wyszczególniona została śródmiejska strefa funkcjonalna podzielona na obszary oznaczone jako tereny z oznaczeniami: C o charakterze usługowo - mieszkaniowym, MU tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, MN tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, do których w podrozdziale 6.7 sporządzono zalecenia do mpzp (plan 2).

Istotne znaczenie z punktu rewitalizacji części obszaru ma zapis w rozdziale 7 „Kierunki rozwoju komunikacji” gdzie zostały określone zasady dotyczące ruchu pieszego z możliwością eliminacji (na ciągach o intensywnym ruchu pieszym) uciążliwości pochodzących od ruchu samochodowego, poprawie bezpieczeństwa pieszych oraz stworzenie warunków dla rozwoju centrum miasta. Zakres strefy ruchu pieszego w centrum powinien być ustalony w planie miejscowym. Propozycje ciągów pieszych (deptaków oraz ulic z ograniczonym ruchem samochodowym) zawierają wytyczne do niniejszego opracowania.

4.2 Materiały do nieobowiązującego Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin – analiza ustaleń konserwatorskich.

Załącznik nr 3 do tekstu planu – zawiera wykaz obiektów konserwatorskich składających się z 38 pozycji w tym 16 obiektów znajdujące się na terenie „rewitalizacyjnym”.

Rdz. 10 Dziedzictwo kulturowe – 10. 2 obiekty konserwatorskie, ustalono dwie strefy ochrony konserwatorskiej (plan 3):

(obszar obiektów archeologicznych nie dotyczy badanego obszaru)

- ścisłą ochronę układu urbanistycznego terenu zawartego pomiędzy ulicami Wileńską, Legionów, Lipińską i Sikorskiego.

Na w/w terenie obowiązywały zakazy: „zakaz naruszania układu sieci ulic, zakaz wznoszenia budynków wyższych niż 3 kondygnacje, zabudowy blokowej”, dopuszczenie” dopuszcza się modernizację, wymianę i nową realizację zabudowy pod warunkiem utrzymania charakteru zagospodarowania obszaru” z warunkiem uzgodnienia z wkz wszystkich projektowanych inwestycji.

- strefę ochrony konserwatorskiej terenu ograniczonego ulicami: Gen Fieldorfa, Przejazd, Prądyńskiego, 1 Maja, Sikorskiego, Lipińską, Teligi, Kościelną do torów PKP, gdzie obowiązywał zapis ograniczający wysokość zabudowy nie przekraczający 5 kondygnacji.

Odnosnie badanego terenu wyszczególniono strefy i obszary – U1. 5 – obszar zabudowy śródmiejskiej, T10 – teren usług administracyjnych i oświatowych, U1 – strefę o priorytecie funkcji mieszkaniowo-usługowej.

W obowiązujących ustaleniach ogólnych dla stref U.1 i U1.5. wpisano ustalenia z rdz. 10 Dziedzictwo kulturowe.

Wnioski: Strefy wyznaczone w planie pokrywają się ze strefami w omawianym studium historyczno-konserwatorskim, T. Zagrodzkiego (Warszawa 1986 r.).

Prawdopodobnie omyłkowo w opisie ulic wyznaczających strefę ochrony konserwatorskiej nie określono dokładnie przebiegu granicy północno – wschodniej obszaru. Według zapisu w materiałach do planu granica przechodzi ul. Kościelną do torów PKP – zamiast ul. Kościelną do Hutniczej i w przedłużeniu do torów PKP.

Analiza dokumentów planistycznych wykazała konieczność weryfikacji materiałów pod kątem aktualnych ustaleń konserwatorskich oraz przeprowadzanych obecnie weryfikacji obiektów będących w ewidencji gminnej i wojewódzkiej wkz oraz weryfikacji stref ochrony konserwatorskiej w oparciu o nowe badania historyczno-konserwatorskie.



1. Wyrus załącznika mapowego – T. Zagrodzi, Wołomin. Studium historyczno – konserwatorskie. Warszawa 1986 r.
 - Kolorem zielonym zaznaczono granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej I stopnia.
 - Kolorem brązowym zaznaczono granicę strefy ochrony konserwatorskiej II stopnia



2. Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołomin (część obszaru analizowanego)



3. Wyrys z nieobowiązującego Planu Miejsowego Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wołomin (część obszaru analizowanego)

5. Charakterystyka zabudowy.

5.1 Klasyfikacja zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i użyteczności publicznej. Zabudowa mieszkaniowa

W strukturze historycznej zabudowy mieszkaniowej obszaru *starówki wołomińskiej* można wyróżnić charakterystyczne typy rozplanowania i architektury. Przeplatają się tu podmiejskie, małomiasteczkowe i miejskie formy. Zazwyczaj nieznani są autorzy poszczególnych rozwiązań architektonicznych. Zatrudniano na pewno tańszych budowniczych – rzemieślników, nie sięgając po usługi wybitnych warszawskich architektów. Wiadomo, że autorzy inwestycji mieszkaniowych (podobnie jak i najprawdopodobniej przemysłowych) wywodzili się z kręgów miejscowych budowniczych np. K. Tyborowski i F. Sztompke.

Większość obiektów budowana była dla napływowej ludności robotniczej przeważnie polskiego i żydowskiego pochodzenia, związanej z działającymi tu fabrykami. Inną grupę stanowiły budynki jednorodzinne wznoszone przez prywatnych użytkowników, drobnych właścicieli różnych warsztatów itp.

Budynki dla ubogiej ludności robotniczej najprawdopodobniej nie były wznoszone przez właścicieli fabryk. Budowały je na zasadach rynkowo-spekulacyjnych, bez programów socjalnych różne prywatne firmy, w tym przodująca na ówczesnym rynku wołomińskim spółka Brandys i Kawer. Geneza powstania wielu z budynków drewnianych i murowanych nie jest jeszcze dokładnie rozpoznana.¹ Możliwym jest jednak, przy uwzględnieniu zachowanych materiałów kartograficznych i ikonograficznych, wstępne prześledzenie układu ich zabudowy oraz rozwiązań architektonicznych. Na omawianym obszarze występuje przede wszystkim zabudowa w **typie domu jednorodzinnego** (o 1-2 kondygnacji) i **wielorodzinnego** (od 2 do 4 kondygnacji). Do zabudowy wielorodzinnej zalicza się budynki murowane lub drewniane, 2 kondygnacyjne o skali i charakterze małomiasteczkowym oraz kamienice o 3 - 4 kondygnacjach.

Domy jednorodzinne są niewielkie, usytuowane zwykle w pierzei ulicy jako wolnostojące, czasem jednak cofnięte w stosunku do niej i poprzedzone zielenią, znajdującą się też od tyłu. Często zostały ustawione kalenicowo i przykryte dachem dwuspadowym lub naczółkowym. Charakteryzują się prostą bryłą i nieskomplikowanym układem wewnętrznym jedno- lub dwutraktowym z sienią na osi, czasem przejściową, mieszcząca schody) skromnym detalem architektonicznym. Rzadko wejście do domu akcentowano gankiem tak, jak w przypadku domu przy ul. Sikorskiego 4a, albo prosta attyką, jak przy ul. Moniuszki 12. Większość zachowanych przykładów domów jednorodzinnych o formach podmiejskich pochodzi z lat 20. i 30-tych XX w. Należą do nich m.in. budynki przy ulicach: Sienkiewicza (nr 29, 40, 42, 44), Sikorskiego (nr 28 i 30), Łącznej (nr 1), Nowowiejskiej (nr 3), Mickiewicza (nr 2, 4), Wileńskiej (nr 10 a), cała ulica Piaskowa. itd.

Typ **domu wielorodzinnego** o małomiasteczkowym charakterze reprezentują murowane, jednopiętrowe domy (drewnianych zachowało się tylko kilka). Usytuowane są przeważnie w zabudowie zwartej, w linii ulicy, zwrócone do niej frontem. Na zapleczu ich posesji znajdują się obiekty gospodarcze: komórki i sanitariaty (użytkowane do dziś). Zabudowa tego typu reprezentuje zbliżone rozwiązania przestrzenne i architektoniczne. Są to prostokątne w planie budynki (dwutraktowe z klatką schodową w wielu przypadkach po środku, przeciętnie o 2-3 izbach w każdym lokalu mieszkalnym) o zwartej bryle, przykrytej dachem dwuspadowym, albo wielospadowym. Zbudowane zostały z myślą przede wszystkim o przeznaczeniu mieszkalnym. Wzdłuż ważniejszych ulic np. przy ul. Legionów dodatkowo

¹ Dokładnego zanalizowania wymagają np. zachowane i jeszcze nie opracowane plany i dokumenty archiwalne ze zbiorów Archiwum w Grodzisku Mazowieckim oraz przechowywanym w Sądzie Rejonowym w Wołominie księgi hipoteczne.

domy te zyskały w przyziemiach pomieszczenia handlowe. W tej grupie zabudowy można wyróżnić kilka odmian. Niektóre domy zaprojektowano jako kilkuosiowe nieprzejezdne, inne (na ogół dziewięćosiowe) z przejazdem bramnym na osi głównej np. domy przy ul. Sienkiewicza 18, Miłej 3 i 14, Moniuszki 18, Kościelnej 12, Legionów 8 i 20. Kilka pozostałych obiektów tej grupy wzniesiono z przejazdem umiejscowionym skrajnie: Sienkiewicz 30; Wileńska 8, 38, 43 i 50; Moniuszki 5. Ww. przykłady prezentują skromny wystrój architektoniczny, zachowany w postaci żeliwnych balkonów o ażurowych dekoracjach balustrad (roślinnych i geometrycznych motywach), płaskich gzymsów. Niekiedy akcentem architektonicznym są facjaty i wystawki np. w domu przy ul. Kościelnej 43/45 – gdzie występują oprócz przejazdu. Wystawki na osi centralnej urozmaicają fasady budynków przy ulicach: Miłej 2/4, 13, 22, 29; Mickiewicza 21 i 25, Kościelnej 32.

W ramach typu domów wielorodzinnych liczących do 2 kondygnacji należy wymienić jeszcze charakterystyczne domy narożne: złożone z dwóch połączonych skrzydeł ustawionych u zbiegu ulic, dwufasadowych. Takie ścinanie naroży (na całej wysokości domu) wynikało z przepisów podyktowanych bezpieczeństwem komunikacji i obowiązywało np. w Warszawie już od 1836 r.² Osią symetrii brył tych budynków jest ścięty narożnik z wejściem na parterze, balkonem na piętrze i niewielką attyką lub np. schodkowym szczytem ponad nim. Kilkanaście zachowanych przykładów stanowią obiekty w tzw. stylu ceglany - murowane z czerwonej cegły, nie tynkowane. Jest on uważany za styl, który cechowała taniość wykonania i eksploatacji, dlatego stosowano go szczególnie w uboższym budownictwie (fabryki, szpitale, koszary).³ Szczególną cechą tego stylu są ornamenty wykonane również w cegle: kordonowe gzymsy z motywem uskokowych kroksztynów, ząbkowe, rombów fryzy, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych o kształcie półkolistym lub łuków odcinkowych, niekiedy ze wspornikiem. Do najcenniejszych przykładów takich domów należą budynki przy ul. Legionów 28 (częściowo otynkowany), Warszawskiej 24, Mickiewicza 18 i 22, Żelaznej 12. Inne to budynki narożne, otynkowane nie należące do przedstawicieli stylu ceglano to obiekty przy ulicach: Daszyńskiego 9, Mickiewicza 11, 13, Wileńskiej 11, Moniuszki 10 i 10 a. Na uwagę zasługuje jeszcze inny dom (cegłany i nie narożny) przy ul. Moniuszki 22. W jego elewacji frontowej zastosowano na piętrze oryginalną loggię z trzema arkadami.

Spośród istniejących drewnianych obiektów (przy ul. Kościelnej 36, Polnej 15, 16 a, 20, 24 i Sienkiewicza 6 kilka jest w całkowitej ruinie, a te które ocalały nie reprezentują żadnych wartości zabytkowych (pozbawione są ozdób snycerskich itp.)

Ww. domy - dość popularnie nazywane małomiasteczkowymi - pochodzą z 1 ćwierci XX wieku. Powstały przed I wojną światową (podczas wojny panował zastój budowlany) i wkrótce po niej w latach 20. zeszłego stulecia. Tylko niektóre zbudowano później.

Innym typem zabudowy wykształconym w śródmieściu Wołomina jest **typ domu wielorodzinnego - kamienicy (niemalże zawsze czynszowej)**. Jest on dostosowany skalą do wielkości i charakteru miasta, zaprojektowany niemal w każdym przypadku bez wyposażenia socjalnego. Do tego typ należą domy budowane przeważnie na wynajem przez właścicieli - później również w nich mieszkających lub zamieszkałych w Warszawie. Usytuowane w linii zabudowy ulicy, sporadycznie w głębi działki szczytem lub kalenicą do niej. Niekiedy przy szczytce pozostawała wolna przestrzeń zapewniająca przejazd na posesję. W ramach tej grupy wyodrębniają się m.in. domy występujące w zabudowie zwartej lub wolnostojące z przejazdem niesymetrycznym (Wileńska 19, 6 Września 5, 7, 9) oraz domy z bramą na osi centralnej (Chopina 3, Wileńska 9, Warszawska 23), wypełniające całą szerokość działki.

² J. Roguska, Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX i na początku XX w., [w:] Kwartalnik Architektury i Urbanistyki, t. XXV, z. 3-4, s.296, Warszawa 1980

³ J. Roguska, Architektura i budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku [w:] Kwartalnik Architektury i Urbanistyki, t. XXI, z. 2, s.185, Warszawa 1980

Sporadycznie też występują tu domy z oficynami. Przykłady dwóch pierwszych odmian mają zbliżone formy przestrzenne. Są to na ogół dwupiętrowe domy na planie prostokąta (dwutraktowe) z płaskim lub wysokim dachem dwuspadowym, częściowo użytkowanym poddaszem. Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych budowano je jako nie podpiwniczone (tylko nieliczne mają piwnice, np. przy Warszawskiej 13). Domy te mają w przeważającej większości ściany nośne z cegły, a stropy, dachy i schody o konstrukcji drewnianej. Tylko nad bramą (w budynkach z przejazdem) występują stropy odcinkowe na belkach żelaznych. Wnętrze rozplanowane zostało na ogół symetrycznie w stosunku do sieni, w której projektowano jednobiegowe lub zabiegowe schody na piętro i poddasze. W niektórych budynkach klatki schodowe usytuowano w tylnym trakcie w centralnych lub asymetrycznych ryzalitach (Wileńska 1, 4). Wyodrębnione odmiany typu domu czynszowego mają nieznacznie zróżnicowany wystrój architektoniczny. Ozdobniej rozwiązano w nich fasady: tynkowane, pierwotnie scalone kompozycyjnie, o horyzontalnych podziałach otworami okiennymi (z obramieniami lub bez nich), gzymsami, rzadziej z wertykalnymi podziałami pseudopilastrami lub lizenami. Dekorowane balkonami o metalowych, ażurowych balustradach, wspartych na żeliwnych wspornikach. Niekiedy akcentem architektonicznym są też zwieńczenia dachów w formie prostych facjat. Stylistycznie formy fasad reprezentują uproszczone odmiany historyzmu. Elewacje tylne tych domów rozwiązano bardzo skromnie, nie zawsze je tynkowano, a jedynymi detalami są gzymsy oraz czasami obramienia okien i balkony.

Ciekawszym rozwiązaniem domów o miejskich formach są kamienice narożne, usytuowane przy ulicy: Mickiewicza 12, 13, Nowa 2, Wileńska 1, 45, Warszawska 4, 11, 13 itd. Niektóre reprezentują wcześniej omówioną „formułę stylu ceglanego”, która upowszechniła się w Wołominie na przełomie XIX i XX w. oraz na początku XX wieku⁴. Wśród nich uwagę zwracają kamienice przy ul. Warszawskiej 4 i 13.

Na nieco szersze omówienie zasługują jeszcze cztery kamienice, zachowane na tym terenie. Zbudowane zostały w różnym czasie, a zasługują na zainteresowanie ze względu na oryginalny wystrój. Kamienica przy ul. Warszawskiej 21 należy do jednych z najstarszych wołomińskich obiektów, gdyż prawdopodobnie powstała w ostatnich latach XIX w. lub na przełomie wieków. Należy do tzw. stylu ceglanego, jest 2. piętrowa i 5. osiowa. Kondygnację parteru przekształcono wprawdzie w okresie późniejszym, ale na piętrach zachował się jeszcze, chociaż zatarty, pierwotny wystrój zewnętrzny. Symetrię fasady podkreślają balkony, umieszczone po bokach. Oś środkową tworzą blendy (obecnie), a podział pasami okien i poziome gzymsy dopełniają kompozycji. Otwory okienne zaprojektowano jako prostokątne (na 1 kondygnacji z podokiennym fryzem) i zamknięte półokrągło (na 2). Zastosowano też dodatkową dekorację obramień i - co rzadkie w mieście - ozdobną stolarkę, widoczną tam, gdzie nie wymieniono okien. Stolarka z profilowanym słupkiem o kompozytowym kapitelu nie zachowała się w innych budynkach na terenie pozostającym w granicach niniejszego opracowania.

Dwa następne przykłady kamienic o ciekawszych stylistycznie elewacjach to dom przy ul. Wileńskiej 19 i Warszawskiej 23. Obydwa odwołują się do form ceglanych, ale wyodrębnionych z płaszczyzny otynkowanych ścian fasad. Wydaje się, że takie plastyczne zestawienie elementów nie zostało zmienione od momentu powstania budynków. Z tła wybijają się więc ceglane detale: łuki, gzymsy, lizeny. Bardziej wysmakowana artystycznie jest druga z ww. kamienic. Elegancka, symetryczna - z przejazdem bramnym w parterze zrównoważonym trójkątnym akcentem w osi środkowej, lekko wysuniętych ryzalitach, zbudowana została w 1912 r. Ostatnią wreszcie kamienicą jest dom przy ul. Ogrodowej 9. Od zewnątrz w fasadzie rozwiązana jako 7. osiowa z wyższą częścią środkową. Zdobiona dość

⁴ W Warszawie w ostatniej dekadzie XIX w. cyt. za: J. Rogulska, op. cit.

umiarkowanie, głównie balkonami, stosunkowo gęsto rozmieszczonymi. Natomiast w środku wyróżnia się wśród wołomińskiej zabudowy dekoracją klatki schodowej. Wnętrza omawianych domów posiadały bowiem bardzo skromny wystrój (np. zachowane proste, drewniane balustrady klatek schodowych). Kamienica przy Ogrodowej 9 należy więc do wyjątków (polichromie klatki schodowej i bramy były również w kamienicy przy Legionów 40 – dziś zamalowane). Polichromie te jednak wykonano zapewne dopiero w dwudziestoleciu międzywojennym, w już istniejącym budynku.⁵ Tematyką malowideł przy ul. Ogrodowej są sceny pejzażowe, umieszczone pod spodem poszczególnych biegów schodowych, a także motywy roślinne, zwierzęce i geometryczne na podestach biegów i ścianach.

Na terenie starówki wołomińskiej, podobnie jak i w całym Wołominie, nie występuje – wielkowiejska kamienica reprezentacyjna (dalszy etap rozwoju domu czynszowego); monumentalna o wysokości czterech lub pięciu kondygnacji, wysokim standardzie wnętrza i bogatym wystroju architektonicznym.

Zachowaną do obecnych czasów historyczną zabudowę mieszkalną części stanowiącej centrum miasta nie różni rodzaj budulca (nie przetrwały tu drewniane domy, będące zapewne do I wojny światowej domeną dawnej dzielnicy Wiktoryn), ale w pewnym stopniu formy rozwiązań architektonicznych. Dążono tu raczej do powtarzalności elementów konstrukcji, rozwiązań planów i wystroju, chociaż stosowano też interesujące i odmienne rozwiązania. Elementy konstrukcyjne, takie jak: stropy i konstrukcje dachów były przeważnie drewniane, sklepienia na klatkach schodowych i w przejazdach bramnych często ognioodporne, odcinkowe; pokrycie dachów stanowiła papa, blacha lub dachówka ceramiczna. W rozwiązywaniu planów dominowały układy dwutraktowe. Tą „ubogą” zabudowę cechował niski standard wyposażenia (występujący jeszcze do dziś). Na przełomie 1932/33 r. zaledwie 20 % domów wołomińskich miało lokalną kanalizację, a 40 % wodociągi, nie wszystkie budynki były też zelektryfikowane.⁶

Odmienne cechy stylistyczne – modernistyczne, nosi zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna powstała w końcu lat 30. zeszłego wieku np. przy ul. Powstańców. Zgodnie z ideowymi i artystycznymi założeniami tych czasów większość budynków zlokalizowanych przy ww. ulicy zaprojektowano w formie uporządkowanych prostopadłościanów, przykrytych płaskim dachem, rozczłonkowanych jedynie balkonami i pozbawionych dekoracji eklektycznych, panujących w XIX w. Ich ozdobą są natomiast zaokrąglone narożniki i okrągłe otwory okienne. Przy ich budowie wykorzystano nowoczesne materiały: oprócz cegły - beton i stal.

Ogólnie stan zachowania zabudowy mieszkaniowej wyznaczonego obszaru starówki jest dostateczny, często zły. Długotrwały okres zastoju w pracach remontowych i konserwatorskich widoczny jest przede wszystkim w części zabudowy skupionej w pobliżu torów kolejowych. Działania degradujące tę zabudowę miały miejsce zapewne już przed II wojną światową, która przyspieszyła ten proces. W latach powojennych zbito część groźących odpadnięciem tynków i detali architektonicznych (przy ul. Warszawskiej nieparzystej np. nr 13 i 27 i Legionów 17/1). Natomiast wykonywane w latach następnych często chaotycznie, niekontrolowane indywidualne przeróbki czy remonty wprowadziły dodatkowo nieład przestrzenny i degradację wartościowej struktury. Aktualnie trwają prace remontowo-modernizacyjne w niektórych obiektach, co stwarza nadzieję na poprawę ich wyglądu i warunków sanitarnych.

Zabudowę mieszkalną lat po II wojnie światowej reprezentują socrealistyczne osiedla bloków np. przy ul. Moniuszki, Sienkiewicza i Sikorskiego oraz na ogół wolnostojące domy

⁵ Niektóre z pozostałych kamienic przy ul. Legionów miały również dekorowane polichromiami ściany klatek schodowych (widoczne odkrywki).

⁶ L. Hass, Wołomin w okresie międzywojennym [w:] Dzieje Wołomina i okolic, pod red. L. Podhorodeckiego, Warszawa 1984, s. 110

jednorodzinne i wielorodzinne, rozrzucone w wielu punktach miasta. Charakteryzują się one prostą i przeważnie zwartą bryłą, głównie podłużnym planem. W przypadku wielorodzinnych bloków liczą kilka kondygnacji, niskie gabaryty mają pozostałe obiekty. Warto podkreślić, że te ostatnie niekiedy negatywnie wyróżnia w krajobrazie miasta zastosowanie obcych topograficznie i rażących elementów zdobniczych.

Zabudowa poprzemysłowa

Osobną grupę zabudowy miasta stanowią budynki o funkcjach innych niż mieszkalne. Osada, powstająca w wyniku rozwoju przemysłu, posiadała liczne fabryczki, warsztaty i magazyny. O wyglądzie tych budynków posiadamy bardzo skąpe informacje. Do dziś przetrwało jedynie kilka zabudowań poprzemysłowych, z czego największy – zapewne odlewnia i fabryka maszyn rolniczych Szymona Donde i Michała Kona z 1913 r. - przylega do ścisłego centrum Wołomina, tj. znajduje się przy ul. Orwida, na dawnym Zosinie. Zarówno odlewnia jak i zachowana przy ul. Moniuszki 9 olejarnia Mendla Jedwabnika (lata 20 XX w.?) oraz kaszarnia w budynku pełniącym w części także funkcje mieszkalne przy ul. Przechodniej 4 (lata 30-te XX w.) budowane były z cegły, i charakteryzowały się prostymi formami oraz brakiem dekoracji zewnętrznej w postaci gzymsów czy pilastrowania. Zachowany do naszych czasów projekt magazynu fabryki lasek z lat 20-tych ukazuje fasadę niskiego, parterowego budynku, którego osie wyznaczają jedynie otwory okienne i drzwiowe.⁷ Bardziej zróżnicowane formy cechowały mniejsze budynki powstające w latach 20-tych, jak kuźnia przy Pl. Górnośląskim, znana z projektu zachowanego w Archiwum Akt Nowych (patrz aneks), czy elektrownia miejska, usytuowana przy ul. Daszyńskiego 3. Zostały one wzniesione zapewne przez tego samego budowniczego miejskiego - K. Tyborowskiego. Należą do budynków murowanych i otynkowanych, cechuje je dekoracyjne rozwiązanie fasad, z zastosowaniem półkolistych spływów. Ponadto w przypadku elektrowni zastosowano zdobienia w formie żeliwnych uchwytów latarni.

Zabudowa użyteczności publicznej

Przedwojenne budynki użyteczności publicznej reprezentowane są przez nieliczne zachowane obiekty. Do dziś przetrwały jedynie budynki mieszczące szkoły, przy czym na omawianym terenie były one wtórnie przystosowywane do nowej funkcji. Największy, przy ul. Wileńskiej 32, powstał na pocz. XX w. i w 1920 r. określany jako dom Stanisława Brzuszczyńskiego (wcześniej siedziba Dyrekcji Kolei Warszawsko-Petersburskiej?) jedyny i najlepiej zachowany w Wołominie w tym czasie. Dom ten, należący wówczas do Centralnego Towarzystwa Rolniczego, po wykupieniu przez Magistrat, wyremontowano i rozbudowano z przeznaczeniem na szkołę, nadając mu wyjątkowy w skali Wołomina, monumentalny charakter. Obszerny, trzypiętrowy narożny budynek, pierwotnie z przejazdem bramnym, posiada trzy klatki schodowe, z czego jedną u zbiegu dwóch skrzydeł. Pierwotnie lokale w parterze od ul. Legionów zajmowały sklepy, m.in. księgarnia, wyżej umieszczono klasy i mieszkania nauczycieli. Budynek otrzymał bogaty wystrój zewnętrzny projektu arch. F. Michalskiego. Innym budynkiem pełniącym czasowo funkcję szkoły jest kamienica przy Warszawskiej 9, w której w 1925 r. ulokowano żydowską szkołę prowadzoną przez Alfreda Żylińskiego. Pierwszym obiektem projektowanym z przeznaczeniem na szkołę był dopiero jednopiętrowy budynek przy ul. 1 Maja z 1933 r.

Do dziś nie przetrwały inne obiekty użyteczności publicznej, jak siedziba Straży Pożarnej z kinem Adria, pierwszy iluzjon z 1912 r. przy ul. Pocztowej (dziś Warszawska – patrz aneks), czy kino Oaza wybudowane w dwudziestoleciu międzywojennym przez Stefana Nasfetera.

⁷ AAN, akta MSW, *Projekt składu zapasowego murowanego przy fabryce lasek Icka Szpigelmana i Huna Gyka w Wołominie*, 1921 (sygn. 3890)

Współczesne przykłady budynków pełniące funkcje użyteczności publicznej (Sąd Rejonowy, Urząd Miasta..) stanowią rozwiązania architektoniczne nowoczesne, chociaż mogące wzbudzać kontrowersje. Szczegółowe omawianie ich architektury (podobnie i obiektów przemysłowych występujących na tym obszarze) znacznie wykracza poza ramy niniejszego opracowania.

5.2 Klasyfikacja działek budowlanych

Na terenie tzw. Starówki wołomińskiej wyróżnić możemy obszary o zróżnicowanych wielkościach działek. Regularny układ posesji, wytyczony w trakcie parcelacji w końcu XIX wieku, ulegał pewnym modyfikacjom, wynikającym z łączenia mniejszych działek w większe całości, z przeznaczeniem ich głównie pod zabudowę użyteczności publicznej (np. teren po bóżnicy żydowskiej, przedszkole, basen). Nieregularny kształt części posesji wynika ponadto z nierównoległego w stosunku do siebie przebiegu części ciągów komunikacyjnych. Przykładami mogą być ulice: Wileńska, biegnąca wzdłuż torów kolejowych, czy Legionów i Lipińska, będące starymi traktami. Część terenów w ścisłym centrum omawianego obszaru-grunty podworskie, nie została rozparcelowana. W tym rejonie skoncentrowała się monumentalna zabudowa urzędów miejskich, starostwa i sądów.

Sposób zagospodarowania działek uzależniony był od czasu powstającej na nim zabudowy (patrz rozdz. historia zabudowy), stąd uzasadnionym wydaje się osobne analizowanie obszarów Wiktoryna, Wołomina – Krempe i Wołomina – Dwór, ze względu na konkretne typy działek.

WIKTORYN

Stosunkowo najbardziej przejrzysty układ posesji spotykamy na terenie Wiktoryna. Zachowany plan parcelacji ukazuje regularną siatkę działek o zbliżonych wymiarach, prostokątnych, wokół rynku koncentrujących się po dwie przy każdej jego pierzei. Były to pierwotnie place o wymiarach ok. 40 x 20 m (działki przy rynku usytuowano szerszym bokiem), a więc liczące około 800m², przy czym w chwili obecnej część z nich została podzielona, kilka zaś scalono z mniejszych.

1. Działki szerokie, bardzo głębokie (20x40m)

W większości działki na terenie Wiktoryna usytuowano węższym bokiem od ulicy. W południowej części tej dzielnicy występuje głównie zabudowa podmiejska, przeważnie jednorodzinna, rozluźniona i dość nieregularna. Domy poprzedzają zwykle przedogródki, na tyłach usytuowano ogrody, w których często wzdłuż tylnej lub bocznych granic działki umieszczono niskie pomieszczenia gospodarcze. Dojazdy na tyły działek pozostawiono przeważnie po obu stronach budynków. Osiedla kilku wysokich bloków, usytuowane przy ul. Polnej, oraz między Sienkiewicza i Moniuszki, charakteryzują się ustawieniem domów równoległe do siebie, wzdłuż osi pn.-pd., co ułatwia cyrkulację powietrza w tym rejonie Wiktoryna..

Środkowa i północna część Wiktoryna, posiadająca częściowo zachowaną zabudowę z początku i 1 poł. XX wieku, charakteryzuje się już nieco odmiennym zagospodarowaniem działek. Zabudowa przysuwa się tu często do linii ulicy, tworząc niekiedy zwarte pierzeje, gdzie fasady budynków zajmują 100% szerokości działki (odcinek ul. Moniuszki, Kościelnej, Miłej). Przejazd na tyły posesji, zabudowanej często komórkami i ustępami, odbywa się tu przejazdem bramnym lub wąskim przejściem pozostawionym z jednej strony działki. W przypadku zabudowy jednorodzinnej obserwujemy zachowanie ogródków na tyłach działek, do których prowadzą przejścia po obu stronach budynku.

2. Działki szerokie, głębokie (20x20m)

Działki te powstały z podziału pierwotnie wytyczonej posesji, usytuowanej szerszym bokiem wzdłuż ulicy. Po podziale powstały obszary w kształcie kwadratu, z zabudową jednorodziną w ogródku (np. przy Mickiewicza 30 i Polnej 16, Moniuszki 28 i 28a, 34 i 34a, Sikorskiego 32 i 30, Przyjacielskiej 1a i 3).

3. Działki wąskie, bardzo głębokie (10-15 x 40m)

Te powstały z podziału pierwotnie wytyczonej działki usytuowanej węższym bokiem od ulicy. Bardzo wąskie, otrzymały zabudowę wzdłuż bocznej granicy działki, często zwartą z zabudową na działce sąsiedniej (np. przy Polnej 8 i 10, 5 i 7, Sienkiewicza 12 i 14, 16 i 16a, Przyjacielskiej 14. W tym przypadku przejście do ogrodu na tyłach posesji pozostawiono z jednej jej strony. Ten typ działek występuje również przy wcześnie zabudowanej (1 ćw. XX w.) wschodniej pierzei ul. 6 Września (15x40m), która otrzymała zabudowę zwartą, w linii ulicy, z przejściem na tyły działek przejazdem bramnym.

4. Działki duże (pow. 30 x 40)

Są to głównie posesje poprzemysłowe, gdzie scalenie mniejszych działek nastąpiło we wczesnym okresie kształtowania się miasta. Działki te są zróżnicowane wielkością, od mniejszych np. przy Moniuszki 9, do bardzo dużych, zajmowanych niegdyś przez hutę (ob. Kaufland) czy fabrykę łózek żelaznych (ob. Globi). Obecnie koncentrują się na nich usługi. Inny przypadek scalania mniejszych posesji dotyczy zapewne mienia opuszczonego bądź odsprzedawanego państwu po II wojnie. Do przykładów zaliczyć można posesję u zbiegu ul. Sikorskiego i Polnej z przedszkolem i posesję przy Moniuszki róg Legionów, obecnie skwer, niegdyś plac z bóżnicą, szkołą żydowska i łaźnią. Osobnym przypadkiem bardzo dużego terenu jest niezabudowany obecnie dawny rynek, teraz Plac 3-go Maja (80x80m)

5. Działki o nieregularnym kształcie.

Występują przy ul. Legionów róg Kościelnej i wzdłuż ul. Wileńskiej, a więc tam, gdzie ulice nie zbiegają się ze sobą pod kątem prostym. Powstały w wyniku tego działki małe i większe, trójkątne bądź romboidalne, o zabudowie często w linii ulicy (niekiedy narożnej), np. przy Legionów 9, Wileńskiej 32, 38, 50, 52 itp.

WOŁOMIN – KREMPE

Ta część dawnego majątku wołomińskiego nie posiada już tak przejrzystego układu działek. Przed wszystkim siatkę ulic dostosowano do przebiegu linii kolejowej, wytyczając prostopadłe do niej, krótkie ulice Piaskową, Nową, Chopina i Ogrodową oraz długie, równoległe: Warszawską I i II oraz Wileńską. Ul. Legionów, początkowo prostopadła do torów, na wysokości ul. Wileńskiej skręca na południe, tworząc regularny układ z ulicami Wiktoryna. Działki w tym rejonie są zróżnicowane pod względem wielkości, z zabudową charakterystyczną dla poszczególnych ulic Krempego. I tak ulica Warszawska I podzielona została na place o podobnej głębokości ok. 40m, sięgające ul. Warszawskiej II, lecz o zróżnicowanej szerokości od 10 do 25 m. Otrzymała ona w przeważającej części zabudowę zwartą, pierzejową, z dostępem do podwórek od ul. Warszawskiej II lub, od nr 23 przez przejazdy bramne. Szerokie podwórza od Warszawskiej II zabudowano komórkami i ustępami, pozostawiając obszerne wolne place w części środkowej, kamienice od nr 23

utworzyły ciasne podwórza – studnie, lub podwórza zabudowane komórkami wzdłuż granic działek. Podwórza od Warszawskiej II dają więc możliwość adaptacji ich na cele usługowe, handlowe i rekreacyjne.

Kwartał między ulicami Warszawską II i Wileńską podzielono dość nieregularnie. Przeważają posesje szerokie i głębokie, o szer. 20-25 a gł. 30-35 m, ale są też działki o szer. 15 m (np. Warszawska 12, 14, 18, Wileńska 19) lub głębokości do 50 m (blok przy Wileńskiej 7). Zabudowa tych kwartałów skoncentrowała się przeważnie w linii ulic, z wypełnieniem narożników (np. Warszawska 10, 24, Ogrodowa 1, Wileńska 11, 21), tworząc zwarte ciągi domów z dostępem do podwórek przez przejazdy bramne, lub z boku posesji. W ten sposób wewnątrz kwartałów utworzyły się przestrzenie złożone z kilku podwórek zabudowanych często po granicach działek komórkami i ustępami. Taka zabudowa tworzy możliwość zorganizowania przestrzeni wewnątrz całych kwartałów.

Podobnie zwarta, pierzejowa zabudowa usytuowana została wzdłuż zachodniej pierzei ulicy Legionów. Działki o głębokości 30-35, szerokości 15 – 25 (tylko w przypadku ul. Legionów 18 i 28 szer. 10 m) zabudowano domami wielorodzinnymi, tworzącymi zwarte bloki stojące w linii ulicy. Dostęp na tyły posesji., zabudowane często komórkami, udostępniają przejazdy bramne i przejścia z jednego boku budynków. W przypadku zabudowy podmiejskiej, występującej sporadycznie w południowej części ulicy, przejazdy do ogródków umieszczono po obu stronach budynków.

Osobnym typem działek są posesje zlokalizowane w trójkącie między ul. Przejazd a tyłami działek ulicy Prądyńskiego. Tu mamy do czynienia z placami o nieregularnym często kształcie (trójkątne, romboidalne), przeważnie wąskimi 10 – 15 m (z wyjątkiem Piaskowej 3 i Przejazd 2, z siedzibą Gazowni) i bardzo głębokimi, nawet do ok. 45 m (Łączna 1). Przeważa na nich zabudowa podmiejska, jednorodzinna, z uwagi na wąskie działki usytuowana przy jednej z jej granic. Domy poprzedzają wąskie ogródki, w głębi posesji urządzono większe ogrody, wprowadzając tam czasem niską zabudowę gospodarczą.

WOŁOMIN – DWÓR

Ta część Wołomina rozparcelowaną została najpóźniej. W końcu lat 30-tych ubiegłego wieku wytyczono ul. Powstańców, Wysockiego i Prądyńskiego, tworząc wzdłuż nich regularną siatkę działek o zbliżonych wymiarach. Powstały szerokie i dość głębokie posesje (szer. 15 – 20 m, głęb. 35 – 40 m), na których wybudowano domy jednorodzinne wolnostojące lub dwusegmentowe, stojące prawie zawsze w linii ulicy. Kilka działek podzielono na bardzo wąskie, z zabudową wzdłuż linii podziału, budynek szkoły u zbiegu ul. Prądyńskiego i Lipińskiej stanął na trzech działkach z pierwotnej parcelacji.

Teren podworski (między ul. Wileńską, Prądyńskiego, Powstańców i Wysockiego) obejmuje duży obszar ścisłego centrum Wołomina. Wystawione na nim budynki przewyższające znacznie skalą pozostałą zabudowę starówki (szczególnie gmach sądu), utworzyły rodzaj wewnętrznego dziedzińca z parkingami, otwartego na ulicę Wileńską.

5.3 Charakterystyka przestrzeni publicznej Na potrzeby niniejszego opracowania wykonano inwentaryzację przestrzeni publicznej dla terenu opracowania. Wyniki prac terenowych zawarto w tabeli, która posłużyła do opracowania oceny stanu istniejącego oraz sformułowania zaleceń konserwatorskich do kształtowania przestrzeni publicznej.

Ocena stanu istniejącego

- Place i skwery

Stan szaty roślinnej jest średni. Drzewa są na ogół w dobrym stanie zdrowotnym, ale zbyt mało jest krzewów. Walory estetyczne zdecydowanie obniża zły stan i nieodpowiednia nawierzchnia ścieżek oraz nieodpowiednie wyposażenie odbiegające formą /ławki, kosze na śmiecie, latarnie /i skalą / przykładem są bardzo wysokie latarnie uliczne ustawione na pl. 3 Maja/.

- Przestrzeń ulic

Nawierzchnia jezdni, w przeważającej części asfaltowa, jest w zadowalającym stanie. Na terenie opracowania znajdują się jednak ulice bez ulepszonej nawierzchni – Wysockiego, Łączna i z częściowym brakiem nawierzchni – Żelazna pomiędzy 6 Września i Toruńską, Katowicka – częściowo wyłożona płytami MON i dalej ziemna, oraz z innymi nawierzchniami – Toruńska i Żelazna /od Legionów do 6 Września/ mają jezdnię z trylinki, Nowa i Warszawska I – nawierzchnia częściowo z cegły klinkierowej. Niewielka część jezdni posiada nowe nawierzchnie z kostki betonowej – teren parkingu pomiędzy Urzędem Miasta, Sądem Rejonowym i Starostwem Powiatowym oraz Warszawska II – będąca w trakcie realizacji.

Nawierzchnie chodników wykonane z kostki betonowej, które stanowią ok. 25 % całości są w dobrym stanie technicznym. Natomiast przeważające ilościowo nawierzchnie z płyt betonowych są w dużej części w złym i średnim stanie.

Poza nielicznymi wyjątkami oświetlenie ulic i placów stanowią wysokie uliczne latarnie na betonowych słupach. Latarnie te formą ani wysokością nie odpowiadają skali i charakterowi zabudowy. Napowietrzne przeprowadzenie traktacji elektrycznych i telefonicznych jest elementem dysharmonijnym w przestrzeni ulicznej. Ma to także bardzo zły wpływ na stan zieleni przyulicznej.

Większa część ulic na terenie opracowania posiada zielen przyuliczną. Stan zadrzewień w znacznej części jest jednak zły. Przyczyny tego stanu są następujące:

- napowietrzne przeprowadzenie traktacji elektrycznych i telefonicznych - drzewa rosnące pod traktacjami są zdefomowane przez niefachowe przycinanie części lub całości koron, które niszczy naturalny pokrój koron, zaburza statykę drzewa oraz przyczynia się do pogorszenia stanu zdrowotnego drzew. Przy wielu ulicach ze względu na przebieg traktacji drzewa występują tylko po jednej stronie ulicy.
- brak nowych nasadzeń w miejscach ubytków w starym drzewostanie – na niektórych ulicach pozostały jedynie pojedyncze drzewa, co degraduje kompozycję przestrzeni ulicy.
- stosowanie nieodpowiednich gatunków – drzewa o bardzo szerokich koronach i kruchym drewnie jak np. klon jesionolistny nie powinny być stosowane do obsadzania ulic.

5.4 Wnętrza urbanistyczne, dominanty przestrzenne, osie widokowe i pierzeje.

W kompozycji wnętrza obszaru wołomińskiej *starówki* można wyróżnić kilka podstawowych elementów:

- Obszar o kształcie wieloboku (dawnego Wołomina-Krempe I), zawarty między ul. Przejazd, E. Fieldorfa, torami kolejowymi i górnym odcinkiem ul. Legionów, w którym zachowała się pierwotna siatka ulic, kształt i wielkość działek oraz stosunkowo duży procent najstarszej zabudowy.

- Obszar dawnego Wiktoryna (z pominięciem pozostałości po hucie *Wołomin*), położony między torami kolejowymi w granicach ulic: Legionów, Sikorskiego i Lipińską. Zachował się tu wyraźnie czytelny pierwotny układ ulic, w ramach którego wyznaczony został rynek (a właściwie plac targowy, bowiem nie wybudowano przy nim kościoła, ratusza i hal targowych). Występują tu działki o zbliżonych modułach, spośród których część została podzielona na mniejsze. Zostały one wytyczone i zapewne zrealizowane (wg planu Wojciechowskiego, patrz rozdz. dot. rozwoju przestrzennego) jako podłużne, ustawione dłuższym bokiem do rynku (nie zaś frontem do niego). Zabudowę tej części tworzą głównie obiekty z okresu od 1918 roku do lat współczesnych.
- Obszar dawnego folwarku, który zaważył na sposobie kompozycji Wołomina, obecnie na tym miejscu zlokalizowana jest zabudowa administracyjna.
- Obszar dawnej huty Wołomin, którego północną granicę stanowią tory kolejowe, a południową ul. Wileńska.
- Dwa najstarsze trakty: ulica Legionów i Lipińska, związane z położeniem folwarku, są osiami kompozycji obszaru.

Największym przekształceniom uległy w okresie powojennym tereny dawnej huty i folwarku. Pozostałe zachowały swój charakter. Za najbardziej wartościowe uznano dwa pierwsze wnętrza i najstarsze drogi.

Wyraźną linią, pasmem granicznym pomiędzy omawianym obszarem *starówki* a pozostałymi dzielnicami Wołomina jest linia kolejowa i grunty, położone na południe od ul. Lipińskiej (dawne role chłopskie), praktycznie jeszcze nie zabudowane.

Na terenie opracowania występują następujące osi widokowe:

- Oś ul. Ogrodowej, historycznie łączącej dworzec z folwarkiem
- Oś alei klonowej wzdłuż torów kolejowych łącząca historycznie dworzec z hutą
- Oś widokowa ul. Legionów
- Oś widokowa ul. Kościelnej – łącząca część dawnego Wołomina-Krempe I z Wiktorynem. Jej perspektywę zamyka kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej.
- Oś widokowa ul. Mickiewicza – łącząca rynek z hutą

Dominantami w układzie przestrzennym *starówki*, zarówno w skali architektonicznej jak i urbanistycznej, są budynki eksponowane wysokością oraz zespoły o indywidualnych cechach. Pozwalają one przede wszystkim na orientację w topografii terenu. Niektóre dysharmonizują z otaczającą je zabudową miasta. Dominantami są:

- komin – relikw dawnej huty, zlokalizowany przy ul. Wileńskiej. Jego sylweta podnosi walory miasta, przypomina o przemysłowym rodowodzie miasta
- wieża ciśnień przy zbiegu ul. Sikorskiego i Wileńskiej
- zespół budynków przy ul. Warszawskiej, tworzący całą pierzeję i stanowiący wizytówkę miasta dla przyjeżdżających doń koleją
- zespół poprzemysłowy dawnej huty Wołomin – niestety wyróżniający się krajobrazie w sposób negatywny (zrujnowana zabudowa i nieuporządkowany teren)
- zespół budynków administracyjnych, zgrupowany na terenie dawnego folwarku odbiegający skalą od historycznej zabudowy miasta

- zespół rynkowy, otoczony zabudowa obrzeżną
- szkoła przy ul. Wileńskiej 32 (pozytywnie wyróżniająca się w krajobrazie zarówno gabarytami, jak i architekturą)
- zespół bloków mieszkaniowych przy ul. Mariańskiej i przy ul. Sienkiewicza róg Sikorskiego
- Zespoły handlowe *Globi* i *Kaufland*
- Pojedyncze domy mieszkalne, o wątpliwych walorach estetycznych np. dom przy ul. Przyjacielskiej 6 (przykład powojennych przekształceń zabudowy okresu międzywojennego)

Istotnymi punktami węzłowymi kompozycji urbanistycznej są rondo i skrzyżowanie: u zbiegu ul. Przejazd i Fieldorfa, Wileńskiej i Ogrodowej oraz Wileńskiej i Legionów.

W przestrzeni urbanistycznej starówki można jeszcze wyróżnić pierzeje o zwartej zabudowie (w linii ulic), decydujące m.in. o miejskim charakterze Wołomina. Nie jest ich wiele. Na pewno specjalną uwagę należy zwrócić na ul. Warszawską, Wileńską i Legionów, ukształtowane zabudową o wyrównanym gabarycie. Pierzeje rynkowe są rezultatem najprostszej parcelacji dwutraktowej. Pierzeja północna placu w wyniku wtórnej parcelacji otrzymała zwartą zabudowę pierzejową.

6. Analiza obecnej struktury własności na obszarze objętym studium. (Plan – zasób mienia komunalnego Gminy Wołomin)

Na potrzeby niniejszej analizy wykorzystano materiały przekazane przez Urzędu Miasta Wołomin Wydział Geodezji (tabelaryczny wykaz lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Wołomin wg stanu na dzień 31.03.2005 r. i stanu na dzień 15.12.2003 r.) oraz Referat Planowania Rozwoju i Pozyskiwania Środków (mapa „Analiza Granic Obszaru Rewitalizacji Śródmiejskiej Zabudowy Wołomina” – zasób mienia komunalnego Gminy Wołomin).

Informacje dotyczące własności mają charakter zmienny z powodu toczących się różnego rodzaju postępowań związanych ze zwrotem mienia spadkobiercom dawnych właścicieli jak również naturalnych przyczyn obrotu i spekulacji gruntami. W obszarze badanym zdecydowaną większość stanowią grunty i zabudowania będące własnością prywatną – są to posesje w większości zabudowane budynkiem mieszkalnym wolnostojącym w ogrodzie rzadziej budynki wielomieszkaniowe – zwrot kamienic.

Gmina Wołomin jako właściciel budynków i gruntów występuje w jako jedyny właściciel oraz współwłaściciel¹. Budynki będące w w 100% własnością gminy to: ul. Kościelna 22,34, ul. Mariańska 14/16, ul. Miła 13, ul. Ogrodowa 7, ul. Sienkiewicza 6, ul. Szopena 3, ul. Warszawska 26, 31. Budynki wspólnotowe, gdzie część lokali mieszkalnych została wykupiona przez osoby fizyczne: ul. Kościelna 1, 17, ul. Legionów 20, 28, 32, ul. Lipieńska 17, ul. Mariańska 9, 11, ul. Moniuszki 10, 20, 22 a, 24, ul. Polna 1, 2, 3, 4, 9, 11, ul. Sienkiewicza 2, 31, 33, ul. Sikorskiego, 24, 26, ul. Warszawska 4, 5, 7, 8, 19, 25, 29, 32, ul. Wileńska 3, 5, 7, 25, 60/64, 66, 68, ul. Żelazna 12. Gmina występuje również jako współwłaściciel budynków wraz z osobami fizycznymi w przypadku sprzedaży części budynku przez osoby fizyczne gminie bądź braku spadkobierców: ul. Kościuszki 9, ul. Mickiewicza 13, ul. Szopena 1.

Analiza porównawcza otrzymanych materiałów – tabelaryczny wykaz lokali mieszkalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy Wołomin (stan z 31.03.2005 r.), Wykaz mienia Komunalnego (stan z 15.12 2003 r.) oraz mapa „Analiza Granic Obszaru Rewitalizacji Śródmiejskiej Zabudowy Wołomina” - wykazała tendencje zmniejszania się zasobów mieszkaniowych gminy na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

¹ Dane pochodzą z wykazu lokali mieszkalnych na dzień 31.03.2005 r.

7. Wytyczne konserwatorskie (propozycje) do Lokalnego Programu Rewitalizacji.

7.1. Wyniki studiów historyczno-konserwatorskich

Kwerendy bibliograficzne i archiwalne, przeprowadzone na cele niniejszego studium oraz analizy zebranych materiałów kartograficznych, ikonograficznych i piśmiennych pozwalają na stwierdzenie, że wiele zagadnień z dziejów Wołomina nie doczekało się jeszcze pełnego opracowania monograficznego. Zagadnieniami takimi jest geneza osady fabrycznej, łącząca się z rozwojem i historią przemysłu na tym terenie. Studia historyczne dotyczące miasta (m.in. *Dzieje Wołomina*, pod. red. L. Podhorodeckiego i *Wołomin, studium historyczno-konserwatorskie* T. Zagrodzkiego) pochodzą jeszcze z lat 80-tych XX w. i nie wykorzystują w pełni materiałów archiwalnych. Dokładne prześledzenie początków zakładania regularnego miasta, z sięgnięciem po nieudostępniane jeszcze, bo nieopracowane materiały dotyczące powiatu radzymińskiego, przechowywane w Archiwum w Grodzisku Mazowieckim, pozwoli na rozszerzenie spojrzenia na genezę osady fabrycznej, jej kształt i zasięg. Podobnie zbadanie zbioru ksiąg hipotecznych, przechowywanego w Sądzie Rejonowym w Wołomie może pozwolić odpowiedzieć na pytania dotyczące początków budownictwa czynszowego w najstarszej części osady, etapów zabudowy poszczególnych ulic itp. Wiele wyjaśnić mogą również prowadzone obecnie badania historyczne, owocujące wydawaniem kolejnych tzw. „Zeszytów Historycznych” (w przygotowaniu dwa kolejne tomy). Informacji o przedwojennej zabudowie miasta i żydowskim dziedzictwie kultury materialnej może natomiast udzielić istniejąca i nieuwzględniona przez dotychczasowych badaczy historii miasta Księga Pamięci Wołomina (napisana w języku żydowskim –jidysz i hebrajskim). Publikacja ta, będąca świadectwem dawnej obecności Żydów na tym terenie wydana została w Tel-Awiiw w okresie powojennym i tam się znajduje (wg informacji z Żydowskiego Instytutu Historycznego).

Szczegółowe wnioski badań historyczno – konserwatorskich umieszczono po każdym z rozdziałów, mówiących o rozwoju urbanistycznym miasta, wykazujących poszczególne etapy jego zabudowy, czy omawiających typy budownictwa, występujące na omawianym obszarze. Zasadniczą różnicą w postrzeganiu zasięgu osady fabrycznej jest odmienne, niż w przypadku opracowania T. Zagrodzkiego, wytyczenie jej granic, z rozszerzeniem ich na tereny majątku wołomińskiego, tj. Wołomin – Krempe I oraz Zosin, graniczący z terenami cegielni – pierwszego zakładu produkcyjnego miasta. Efektem badań archiwalnych jest również uzyskanie informacji na temat czasu powstania części zabytkowych budynków, zebranie projektów remontów lub budowy kilku kamienic, pozwalających na odtworzenie zabytkowego detalu architektonicznego.

Wynikiem analiz terenowych jest waloryzacja zabudowy miejskiej i wykonanie aktualnej gminnej ewidencji zabytków, zatwierdzonej przez konserwatora WKZ (protokół z dnia 25 maja 2005). W załączeniu lista znajdujących się na omawianym terenie obiektów wpisanych do ewidencji zabytków z planem ich rozmieszczenia.

Ewidencja zabytków obszaru opracowania

1. ul. Chopina 3
2. ul. Daszyńskiego 3
3. ul. Kolejowa 2
4. ul. Kościelna 21 / 21 a
5. ul. Kościelna 36
6. ul. Kościelna 41
7. ul. Kościelna 43 / 45 – postulat wpisu do rejestru zabytków
8. ul. Legionów – pierzejowa zabudowa na odcinku nr 18 - 40
9. ul. Legionów 2
10. ul. Legionów 17/19 - postulat wpisu do rejestru zabytków
11. ul. Legionów 28
12. ul. Legionów 30
13. ul. Legionów 32
14. ul. Legionów 34
15. ul. Mickiewicza 7
16. ul. Mickiewicza 18
17. ul. Miła 29
18. ul. Moniuszki – pierzejowa zabudowa na odcinku nr 1 – 7
19. ul. Moniuszki 9 – budynek przemysłowy
20. ul. Moniuszki 18
21. ul. Moniuszki 22
22. ul. Nowa 1
23. ul. Nowa 2 – postulat wpisu do rejestru zabytków
24. ul. Ogrodowa 9 – postulat wpisu do rejestru zabytków
25. ul. Polna 6
26. ul. Polna 24
27. ul. Powstańców 3
28. ul. Powstańców 5
29. ul. Powstańców 8/10 i 12/14 – jako zespół budynków
30. ul. Sienkiewicza 1
31. ul. Warszawska – pierzejowa zabudowa na odcinku nr 7 – 31 oraz nr 10 – 28
32. ul. Warszawska 1
33. ul. Warszawska 4
34. ul. Warszawska 13
35. ul. Warszawska 17
36. ul. Warszawska 24
37. ul. Warszawska 26
38. ul. Warszawska 28
39. ul. Warszawska 21 – postulat wpisu do rejestru zabytków
40. ul. Warszawska 23 – postulat wpisu do rejestru zabytków
41. ul. Warszawska 31
42. ul. Wileńska 19
43. ul. Wileńska 21
44. ul. Wileńska 32 - postulat wpisu do rejestru zabytków
45. ul. 6 Września – pierzejowa zabudowa wsch. strony ulicy
46. ul. 6 Września 7
47. ul. Żelazna 14

7.2. Podział granic obszaru do objęcia Lokalnym Programem Rewitalizacji z zasadami ewentualnego etapowania z punktu widzenia wymogów historyczno-konserwatorskich.

Granice badanego obszaru do rewitalizacji, biorąc pod uwagę najdalej wysunięte tereny, zamykają się między linią torów kolejowych, ul. 6 Września, ul. Sienkiewicza i ul. Nową.

Ze względu na różnice w aktywności zagospodarowania oraz stopień degradacji substancji zabudowy, obszar ten podzielono na dwie strefy, do których zostały zapisane w podrozdziale 7.3. szczegółowe wytyczne.

„Obszar rewitalizacyjny” może być podzielony na mniejsze jednostki – etapy prowadzenia prac rewitalizacyjnych (oznaczone na mapie literami od A do G), uwzględniając wartości historyczno-konserwatorskie terenu i spodziewane efekty prac. Kolejność wykonywania prac poszczególnych etapów może być kształtowana w odniesieniu do działań priorytetowych dla miasta.

Szczegółowy opis granic proponowanego obszaru do rewitalizacji: wzdłuż linii torów kolejowych – z włączeniem obszarów należących do PKP od str. południowej ze względu na istotne znaczenie stacji PKP dla rewitalizacji obszaru; wzdłuż granic tyłów działek posesji zlokalizowanych w zachodniej pierzei ul. Nowej do ul. Wileńskiej; wzdłuż ul. Wileńskiej do ul. Ogrodowej; wzdłuż ul. Ogrodowej do ul. Legionów; wzdłuż granic tyłów działek posesji zlokalizowanych w zachodniej pierzei ul. Legionów do wysokości ul. Sienkiewicza – z wyłączeniem posesji nr działki ew. 238; wzdłuż granic tyłów działek posesji zlokalizowanych we wschodniej pierzei ul. Legionów do ul. Moniuszki; wzdłuż granic tyłów działek posesji zlokalizowanych w południowej pierzei ul. Moniuszki do ul. Przyjacielskiej, wzdłuż granic tyłów działek posesji zlokalizowanych we wschodniej pierzei ul. Przyjacielskiej do ul. Kościelnej; wzdłuż granic tyłów działek posesji zlokalizowanych w południowej pierzei ul. Kościelnej do ul. Legionów, wzdłuż granic tyłów działek posesji zlokalizowanych we wschodniej pierzei ul. Legionów do ul. Żelaznej, wzdłuż ul. Żelaznej do ul. 6 Września; wzdłuż granic tyłów działek posesji zlokalizowanych w zachodniej pierzei ul. 6 Września do ul. Wileńskiej; wzdłuż ul. Wileńskiej – obejmując posesję nr działki ew. 10 – nr policyjny 47, wzdłuż granic tyłów działek posesji zlokalizowanych we wschodniej pierzei ul. 6 Września do linii torów kolejowych.

Wnioski:

Istotne znaczenie dla procesów rewitalizacji w/w obszarze ma lokalizacja w bliskim sąsiedztwie obiektów o dużej aktywności społecznej – ważnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta takich jak skoncentrowany obszar z siedzibami władz rządowych, samorządowych i sądu, kościół, siedziby banków, centra handlowe i stacja PKP.

Rozmieszczenie wymienionych gmachów użyteczności publicznej, usług i kultu wokół „obszaru rewitalizacyjnego” generuje ruch pieszy. W dalszych postulatach i wnioskach dla kształtowania przestrzeni publicznej miasta zaproponowano organizację wybranych ulic dla wzmoczonego ruchu pieszego.

7.3 Wskazania ogólne i wytyczne szczegółowe do poszczególnych stref.

Na obszarze wyznaczonym do rewitalizacji należy bezwzględnie przestrzegać zasad kształtowania przestrzeni w następujących wskazaniach:

- Utrzymanie historycznej siatki ulic z czasu parcelacji w końcu XIX i na początku XX w. oraz przebiegu starszych traktów – obecne ulice Legionów, Lipińska i Przejazd.
- Uporządkowanie terenu stacji kolejowej z rozwiązaniem ruchu pieszych umożliwiającym dogodne wyjście do miasta /na osi ul. Ogrodowej/.
- Odtworzenie kamienic lub budowa nowych budynków tworzących pierzeje ulic (budowa plomb w brakującej zabudowie pierzejowej).
- Dopuszczenie maksymalnej wysokości nowo wznoszonych budynków do 3 kondygnacji.
- Projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do gabarytów, podziałów kompozycyjnych oraz rozwiązań dachu sąsiednich budynków.
- Zakaz realizacji obiektów obcych regionalnie i kulturowo (odbiegających od charakteru miasta np. ” w stylu góralskim”)
- Utrzymanie charakteru zabudowy: mieszkalno-usługowej, nie dopuszczalna jest tu lokalizacja obiektów uciążliwych (produkcyjnych)
- Przywrócenie historycznym budynkom pierwotnych elementów wystroju: szczytów i innych detali w oparciu o zachowane materiały ikonograficzne: zdjęcia i projekty archiwalne lub odtworzenie detalu na podstawie zachowanych na elewacji fragmentów wystroju.
- Koniczność stosowania podczas remontów i modernizacji tradycyjnych materiałów wykończeniowych dla elewacji (np. tynki zacierane) - w celu eliminacji takich materiałów, jak sidding czy innego typu wykładziny ścienne (często stosowana glazura) oraz materiałów stanowiących pokrycie dachów (papa, dachówka, blacha)
- Wprowadzenie zasad harmonijnego zestawienia kolorystyki elewacji i jej kompozycji (zachowanie spójnej stolarki - przy wymianie stolarki nowa musi naśladować oryginalne podziały)
- Zmodernizowanie infrastruktury technicznej budynków przedwojennych w oparciu o zalecenia konserwatorskie.
- Ścisłe określenie trybu zatwierdzania form i miejsc umieszczania reklam.
- Wyprzedzająca wymianę nawierzchni, budowa podziemnej infrastruktury technicznej zapewniającej mieszkańcom dostęp do mediów oraz obsługę przestrzeni publicznej. Likwidacja napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych, co podniesie estetykę przestrzeni publicznej oraz umożliwi właściwy rozwój koronom drzew rosnących przy ulicach i placach.
- Wyznaczenie miejsc zlokalizowania wyposażenia obsługi komunalnej miasta /pojemniki do sortowania surowców wtórnych, pojemniki na piasek/ oraz określenie dopuszczalnych form i kolorów, tak aby nie stanowiły one elementu dysharmonijnego i nadmiernie wyeksponowanego w przestrzeni publicznej.
- Opracowanie projektu wystroju ulic i placów, który określi formę i materiał nawierzchni jezdni i chodników oraz wzory i lokalizację wprowadzanego w obręb ulic i placów wyposażenia – latarni, ławek, koszy na śmiecie, donic i innych elementów małej architektury oraz lokalizację i gatunki projektowanych nasadzeń.

- Uporządkowanie istniejących zadrzewień przy ulicach – uformowanie koron drzew ciętych, uzupełnienie ubytków w nasadzeniach oraz wprowadzenie nowych nasadzeń w miejsce zlikwidowanych trakcji elektrycznych i telefonicznych.
- Przy nowych nasadzeniach należy stosować gatunki dobrze znoszące warunki miejskie o rozmiarach i pokroju koron odpowiednich do przestrzeni, w której mają rosnąć.
- Sukcesywne uzupełnianie ubytków w nasadzeniach, które zapobiegnie zacieraniu się kompozycji przestrzennej nasadzeń.

Wytyczne szczegółowe do I strefy rewitalizacji:

Kształtowanie zabudowy:

- Utrzymanie historycznego podziału działek z wykluczeniem łączenia w celu budowy większych budynków.
- Uporządkowanie podwórek z zachowaniem przykładowych rozwiązań pierwotnej zabudowy działki szczególnie w przypadku budynków przy ul. Warszawska 23 i 25 z możliwością zmiany funkcji budynków.
- Adaptacja podwórzy zlokalizowanych w zachodniej części ul. Warszawskiej II na cele usługowe, handlowe i rekreacyjne
- Przywrócenie zachowanym kamienicom utraconego wystroju – szczególnie kamienica przy ul. Nowej 2 – wg projektu remontu z 1921 r. – patrz aneks.
- Zachowanie wszystkich elementów wystroju łącznie ze stolarką okienną w budynkach o wyjątkowych w skali miasta walorach architektonicznych – kamienica przy ul. Warszawskiej 21
- Wprowadzenie zakazu zabudowy tarasów i balkonów – z wyjątkiem spójnych projektów
- Konieczność wykonania dokumentacji historyczno-konserwatorskiej do budynków przeznaczonych do rozbioru z powodu złego stanu technicznego.

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- Skwer J. Piłsudskiego – zaleca się opracowanie projektu rewaloryzacji obejmującego w szczególności: odtworzenie historycznego otoczenia pomnika, likwidację betonowych krawężników i odtworzenie historycznej nawierzchni, wymianę ogrodzenia od strony torów kolejowych, uzupełnienie nasadzeń, przeniesienie lub obsadzenie zielenią stacji trafo, która jest elementem dysharmonijnym w przestrzeni skweru.
- Aleja klonowa historycznie łącząca stację kolejową z hutą – wymiana nawierzchni w alei na historyczną, włączenie jej jako ciągu pieszego w układ funkcjonalno – przestrzenny przy projektowaniu zagospodarowania terenu pomiędzy torami kolejowymi, Legionów, Wileńską i 6 Września.
- Skwer u zbiegu Warszawskiej II i Legionów – istniejącą zabudowę należy uzupełnić narożną plombą odtwarzającą pierzeję ulic.
- Skwer u zbiegu Legionów i Wileńskiej – zaleca się wprowadzenie zabudowy, która odtworzy nieistniejące obecnie pierzeje ulic.
- Zaleca się przebudowę ul. Ogrodowej /pomiędzy Warszawską I i Wileńską/ i Warszawskiej II /pomiędzy Nową i Legionów/ na deptaki miejskie z ograniczeniem ruchu do dostaw i dojazdu mieszkańców do posesji.

- Zaleca się przebudowę ulic Nowej, Chopina z ograniczeniem szerokości pasa ruchu na rzecz chodników.

Wytyczne szczegółowe do II strefy rewitalizacji:

Kształtowanie zabudowy:

- Utrzymanie istniejącego podziału działek, wyjątek mogą stanowić parcele takie, jak zajmowana dawniej przez synagogę i mykwę, gdzie dopuszcza się możliwość podziału drogą indywidualnych decyzji, poprzedzonych odpowiednimi ustaleniami.
- Wprowadzenie zasady budowy zabudowań gospodarczych na tyłach działek, a jeżeli działka jest narożna to w narożniku przeciwnym do ulicy. Zabudowa ta powinna być niska, parterowa
- Uporządkowanie podwórzy z zachowaniem przykładowych rozwiązań pierwotnej zabudowy działki w przypadku kamienicy przy ul. Kościelnej 12.
- Zachowanie wszystkich elementów wystroju w budynkach o wyjątkowych w skali miasta walorach architektonicznych – szczególnie w kamienicy przy ul. Ogrodowej 9.
- Utrzymanie i konserwacja polichromii znajdujących się we wnętrzach sieni budynku przy ul. Ogrodowej 9, oraz odtworzenie oryginalnej polichromii w sieni budynku przy ul. Legionów 40.
- Wprowadzenie zakazu zabudowy loggi, tarasów i balkonów szczególnie w budynku przy ul. Moniuszki 22 i innych.
- Dla strefy przyrynkowej należy wykonać szczegółowy projekt rewaloryzacji (dla niektórych kamienic istnieje ikonografia pozwalająca na odtworzenie dawnego wystroju)

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- Plac 3 Maja – zaleca się opracowanie projektu rewaloryzacji placu, uwzględniającego w szczególności przywrócenie mu cech typowych dla rynku miejskiego – ograniczenie powierzchni trawników na rzecz nawierzchni utwardzonej, wprowadzenie roślinności w pojemnikach, docelowe otwarcie ekspozycji pierzei placu /wyjątek mogą stanowić budynki dysharmonijne, których nie należy eksponować/ - w miejsce istniejących drzew dopuszcza się wprowadzenie gatunków o niewielkich koronach, wprowadzenie starannie dobranej wyposażenia.
- Zaleca się przebudowę ul. Kościelnej /pomiędzy Legionów i pl. 3 Maja/ na deptak miejski z ograniczeniem ruchu do dostaw i dojazdu mieszkańców do posesji.
- Skwer u zbiegu Wileńskiej i Ogrodowej i południowa strona ul. Wileńskiej pomiędzy Ogrodową i Legionów - zaleca się wprowadzenie zabudowy, która odtworzy nieistniejące obecnie lub zdegradowane pierzeje ulic.
- Skwer przy ul. Moniuszki – zaleca się opracowanie projektu rewaloryzacji terenu z uwzględnieniem możliwości zabudowy w historycznej lokalizacji oraz zachowaniem funkcji przestrzeni publicznej dla pozostałej części terenu.

8. Plany – część graficzna Studium na kopii mapy zasadniczej

1. Zabudowa centrum Wołomina – fazy
2. Zasób mienia komunalnego gminy Wołomin
3. Obiekty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków
4. Propozycja granic obszaru do objęcia lokalnym programem rewitalizacji