

KARTA EWIDENCYJNA ZABYTKU NIERUCHOMEGO

3. Miejscowość

OTWOCK - ŚRÓDBORÓW

1. Nazwa

UKŁAD URBANISTYCZNY ŚRÓDBOROWA

2. Czas powstania

1922

4. Adres

05-400 Otwock

Współrzędne geograficzne

52°06'15"N 21°18'07"E52,104167 21,301944

11. Materiały graficzne: fotografia, orientacja, sytuacja

5. Przynależność administracyjna

województwo **mazowieckie**

powiat **otwocki**

gmina **Otwock**

6. Poprzednie nazwy miejscowości

Śródborów

pow. mińsko-mazowiecki, woj. warszawskie (1922)

pow. i woj. warszawskie (1932 - 1952)

pow. otwocki i woj. warszawskie (1952-1975-1998)

pow. otwocki i woj. mazowieckie (od 1999)

7. Właściciel i jego adres

Gmina Miasta Otwock, Powiat Otwock,
prywatni właściciele

8. Użytkownik i jego adres

Jw.

9. Formy ochrony

- mpzp dla terenu między ulicami Narutowicza, Kubusia Puchatka, Szwoleżerów, Syrokomli, północno-zachodnią granicą działki nr 78 i północno - wschodnią granicą działki nr 53 w obrębie 82

- mpzp dla terenów PKP wraz z przyległymi do nich działkami biegnącymi przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - Etap II, część "B" obejmująca kwartały: IX, X, BXI, BXII, BXIII, AXIV, BXV

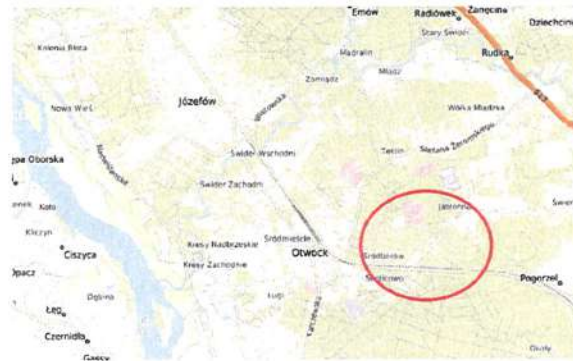
- geiz; - otulina MPK, -WOCH

10. Stan zachowania

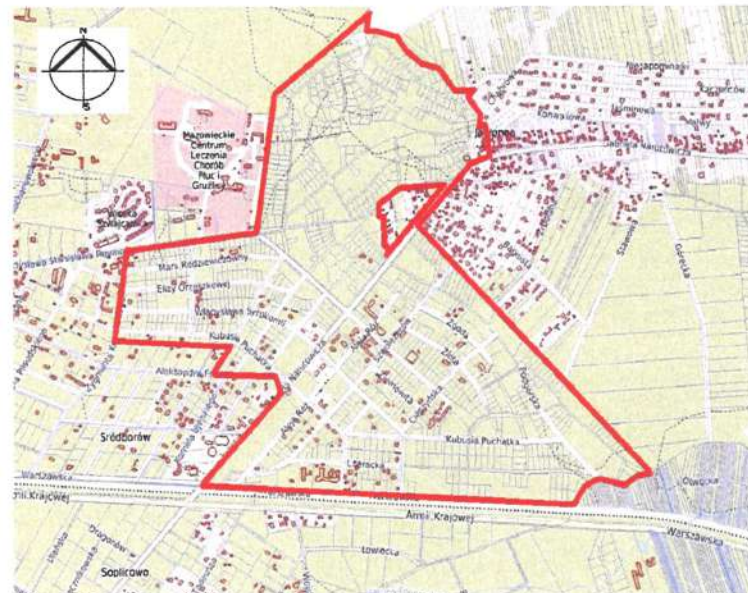
zróżnicowany



Przystanek kolejowy Śródborów, 2020



Orientacja 1:50000



Sytuacja ok. 1:10 000, z: polska.e-mapa.net

Śródborów został założony w 1922 r. jako osiedle letniskowe Miasto-Park Leśny Śródborów (nazywany też Miastem-Las) z inicjatywy społecznej „Towarzystwa Śródborów”, którego celem było szerzenie idei E. Howarda w Polsce. Powstał w pobliżu Otwocka, na północ od linii Kolei Nadwiślańskiej (po lewej stronie torów), na terenie o powierzchni ok. 190 ha, porośniętym lasem sosnowym. Teren ten należał do dóbr Wawrzyńców-Glinianka i willi Glinianka - własność Szlamy Bernsteina i Jakóba Lindenfelda.

Plan parcelacji Śródborowa (konceptyjny) sporządzony przez architekta Zdzisława Kalinowskiego w 1922 r. został zatwierdzony rok później - po uzyskaniu zwolnienia terenów spod ochrony leśnej (il. 1). Sporządzone zapisy hipoteczne oraz założenia urbanistyczne planu nawiązywały do zachodnioeuropejskich wzorów: miasta-ogrodu HELLERAU i londyńskiego przedmieścia ogrodowego Hampstead. W planie parcelacji Kalinowskiego 19% powierzchni przeznaczono na drogi (szerokości 10-14 m) i place użyteczności publicznej, zieleńce oraz park o powierzchni ok. 7,5 ha. Działki planowane na cele publiczne zarezerwowane były na kościół (projektowany jako dominanta na szczycie wzgórza Meran), szkoły, boiska sportowe, straż ogniową, halę targową i plac zabaw dziecięcych. Główną osią kompozycyjną była dawna droga Karczew-Jabłonna dzieląca osiedle o nieregularnym kształcie na 3 części: część zlokalizowaną wzdłuż torów kolejowych (stanowiąca centrum) oraz część po przeciwnej stronie głównej osi, powiązaną ze wzgórzem Meran, które znajdowało się od północy.

cd. załącznik nr 1

LOKALIZACJA

Śródborów położony jest ok. 20 km od Warszawy, w północno-wschodniej części miasta Otwocka, którego jest nieformalną dzielnicą. Zlokalizowany jest po północnej stronie torów linii kolejowej łączącej Warszawę z Lublinem, Chełmem i Kijowem.

UKŁAD PRZESTRZENNY

TOPOGRAFIA

Osiedle położone na terenie o naturalnie zróżnicowanej rzeźbie (pofałdowanym, płaskim i wypukłym), piaszczystym i porośniętym sosnowymi lasami. W jego północnej części znajduje się wzniesienie Meran - zalesiona wydma o wysokości ok. 120-30 m n.p.m., o powierzchni ok. 100 ha.

KOMUNIKACJA

Przez obszar przebiega ponadlokalne połączenie komunikacyjne: ul. Narutowicza - droga prowadząca z centrum miasta do Mińska Mazowieckiego. Ulice Reymonta i Warszawska powiązane są z ul. Żeromskiego, która poprzez Wólkę Mładzka łączy się z drogą krajową N-17 Warszawa-Lublin. Ulice te zapewniają też połączenia komunikacyjne pomiędzy poszczególnymi dzielnicami miasta. Inne główne ulice to: ul. Tatrzańska i Syrokomli. Pozostałe ciągi mają przede wszystkim charakter lokalnych, wąskich i nieutwardzonych dróg dojazdowych do posesji, wiele z nich to pieszne dukty leśne. Wzdłuż południowej granicy terenu przebiega linia kolejowa, tam też znajduje się przystanek kolejowy Śródborów, obsługujący także południowe części miasta. W jego sąsiedztwie przewidziane jest bezkolizyjne przejście ul. Narutowicza pod torami.

PLAN - KOMPOZYCJA

Plan d. Miasta-Parku Leśnego Śródborów ma nieregularny kształt i obejmuje 3 jednostki przestrzenne, przedzielone główną trasą komunikacyjną ul. Narutowicza, stanowiącą jednocześnie oś kompozycyjną założenia. Arteria ta przebiega skośnie z południowo-wschodu na północny-zachód. Część osiedla położona po jej prawej tj. zachodniej stronie ma kształt zbliżony do trójkąta i w centrum dość regularny podział, na obrzeżach bardziej swobodny. Jej podstawę stanowi nasyp linii kolejowej, a zamknięcie od zachodu ul. Kalinowskiego. Część po lewej-wschodniej stronie o kształcie wielokąta jest zamknięta od tej strony ul. Krasińskiego, a od północy powiązana ze wzniesieniem Meran i przedzielona ul. Reymonta. Wewnętrzna sieć ulic została zaprojektowana tak aby powiązać poszczególne części struktury urbanistycznej. Ul. Tatrzańska, poprzecznie przecinająca się z ul. Narutowicza, jest najważniejszą z nich. Na jej przeciwległych krańcach znajdują się ob. nieczytelne w terenie: wieloboczny plac i trójkątne rozszerzenie. *cd. załącznik nr 1*

<p>14. Liczba mieszkańców</p> <p>brak danych</p>	<p>15. Powierzchnia terenu</p> <p>ok. 190 ha (teren d. Miasta-Parku Leśnego Śródborów)</p>	<p>16. Zmiany w przynależności administracyjnej</p> <p>1922-98 woj. warszawskie od 1999 woj. mazowieckie</p>	<p>17. Stan prawny</p> <p>Miasto Otwock siedziba powiatu otwockiego</p>
<p>18. Akta archiwalne (rodzaj akt, numer i miejsce przechowywania)</p> <p><i>Ocena wartości zabytkowych najcenniejszych układów urbanistycznych Otwocka cz. I. Śródborów; Studium historyczno-urbanistyczne</i>, E. Popławska-Bukała NID, Warszawa 2019 – Archiwum NID i WUOZ w Warszawie – tam szczegółowe zestawienie materiałów archiwalnych z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. APW, Kolekcja map i planów podwarszawskich 1920-1980: plany Śródborowa i Otwocka (m.in. sygn. KII/213; KII/201) 2. APW Oddział w Otwocku. AmO – projekty architektoniczne budynków mieszkalnych, gospodarczych, pensjonatów (sygn. 2381, 2392-95; 2947,3473-74, 4101, 4355 itd.) 3. Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Hipoteka miasta Otwocka, księgi hipoteczne „Dobra ziemskie Wawrzyńców-Glinianki”, t. I-XII, sygn. 3053/9213 		<p>19. Źródła kartograficzne, ikonograficzne (rodzaj, miejsce przechowywania)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mapa sytuacyjna, skala 1:10000, Otwock – System Informacji Przestrzennej – serwis Otwock.e-mapa.net, 2020 2. patrz Bibliografia p. 2 i 3 3. P. Ajdacki, <i>Spacerownik otwocki. Przewodnik historyczno-sentymentalny</i>, Otwock 2014 	
<p>20. Bibliografia (wybór)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A. Chylak, E. Kalnoj-Ziajkowska, M. Czeredys, <i>Analiza historyczno - przestrzenna oraz wytyczne konserwatorskie dla Miasta Otwocka</i>, Otwock-Warszawa 2009. Opracowanie wykonane na zlecenie Urzędu Miasta Otwock. Aneks 1: Otwock, Gminna Ewidencja Zabytków (weryfikacja) sierpień 2007 r. 2. E. Popławska-Bukała, <i>Modernizm w Otwocku</i>, Warszawa 2018 mps opracowanie zrealizowane w ramach Stypendium MKiDN, Warszawa 2018, t. 1 i t.2; w zbiorach autorki, WUOZ, MKiDN 3. <i>Ocena wartości zabytkowych najcenniejszych układów urbanistycznych Otwocka cz. I. Śródborów; Studium historyczno-urbanistyczne</i>, E. Popławska-Bukała NID, Warszawa 2019 – Archiwum NID i WUOZ w Warszawie – tam szczegółowa bibliografia 4. strony internetowe: http://www.turystycznyotwock.pl; bip.otwock.pl-schemat obowiązujących mpzp; bip.otwock.pl-uchwały nr 12 i 18 UCHWAŁA Nr XXIV/208/04 Rady Miasta Otwocka z dnia 12 października 2004 r.; UCHWAŁA Nr VIII/79/2003 Rady Miasta Otwocka z dnia 1 lipca 2003 r. i inne 		<p>21. Uwagi</p>	

22. Stan zachowania (komunikacja, układ urbanistyczny, zabudowa)

Współczesne podkłady geodezyjne zestawione z kartografią historyczną i innymi materiałami archiwalnymi poddano autorskiej analizie w *Studium* NID z 2019 r.; zdefiniowano tam i zweryfikowano historyczne granice Miasta-Parku Leśnego Śródborów. Stan zachowania układu komunikacyjnego, kompozycji układu przestrzennego i zabudowy nie uległ zasadniczym zmianom od tamtej pory.

Do dziś zachowana jest historyczna sieć dróg głównych i drugorzędnych dojazdowych (ich przebieg i kierunek), przestrzenie projektowane jako publiczne (różnej wielkości i kształtu place), podział na wieloboczne działki oraz powiązania kompozycyjne między nimi. Są one czytelne przede wszystkim na planach i zdjęciach lotniczych (mniej w terenie). Mimo działań inwestycyjnych do dnia dzisiejszego wiele z pierwotnych parceli nie została zabudowana, a tylko część z nich została wtórnie podzielona lub scalona. Przekształcenia działek, a także zabudowy dotknęły przede wszystkim wschodnią część Śródborowa, gdzie w latach powojennych utworzono Mazowieckie Centrum Chorób Płuc i Gruźlicy. Istotnym elementem układu przestrzennego jest ul. Narutowicza d. droga łącząca Karczew z Jabłonną (biegnącą z południa na północ). Niektóre z dróg mają charakter duktów leśnych o nazwach umieszczonych na tabliczkach przymocowanych do drzew. Główne ulice mają nawierzchnię asfaltową; wiele nieutwardzaną – ziemną. W kilku miejscach zachował się bruk np. przy ul. Kubusia Puchatka (obok przedszkola).

Reasumując: historyczny układ urbanistyczny Miasta-Parku Leśnego Śródborów zachowany jest bez znaczących/drastycznych przekształceń, z charakterystyczną rozproszoną wśród zieleni zabudową z lat międzywojennych. Zabudowę wyróżnia duży stopień autentyczności, chociaż wiele z budynków utraciło cechy stylowe na skutek modernizacji (rozbudów, zabudów tarasów, werand itd.) oraz destrukcji. Część przedwojennych budynków nie istnieje np. pensjonat „Niespodzianka” i przystanek kolejowy stacji Śródborów. Wiele obiektów jest w złym stanie technicznym i od lat niszczy np. dawny pensjonat „Tatrzanek”.

23. Istniejące zagrożenia, najpilniejsze postulaty konserwatorskie

Zostały szczegółowo określone w *Studium* NID (częściowo przedstawione w p. 13 karty-Podsumowanie). Ogólnie wśród postulatów należy wskazać:

- ochronę najcenniejszych zasobów i walorów środowiska przyrodniczego
- ochronę obiektów geoz, ochronę wynikającą z ustaleń mpzp oraz gminnego programu opieki nad zabytkami
- sporządzenie mpzp dla obszarów nie objętych dotychczas ustaleniami planistycznymi
- rewaloryzację terenu Mazowieckiego Centrum Leczniczko-Rehabilitacyjnego Gruźlicy i Chorób Układu Oddechowego
- rewitalizację obszaru w południowo-wschodniej części Śródborowa, wskazanego w „Aktualizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Otwocka za lata 2016-2023”. To teren w granicach d. Miasta-Parku Leśnego Śródborów oraz przylegający do niego od wschodu teren określany w karcie jako B (lokalizacji kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi i innych budynków)

24. Adnotacje o inspekcjach, informacje o zmianach (daty, imiona i nazwiska wypełniających)

25 Opracowanie karty ewidencyjnej (autor, data i podpis)

tekst mgr Ewa Popławska-Bukała, wrzesień/październik 2020 r.
plany i rysunki jw.

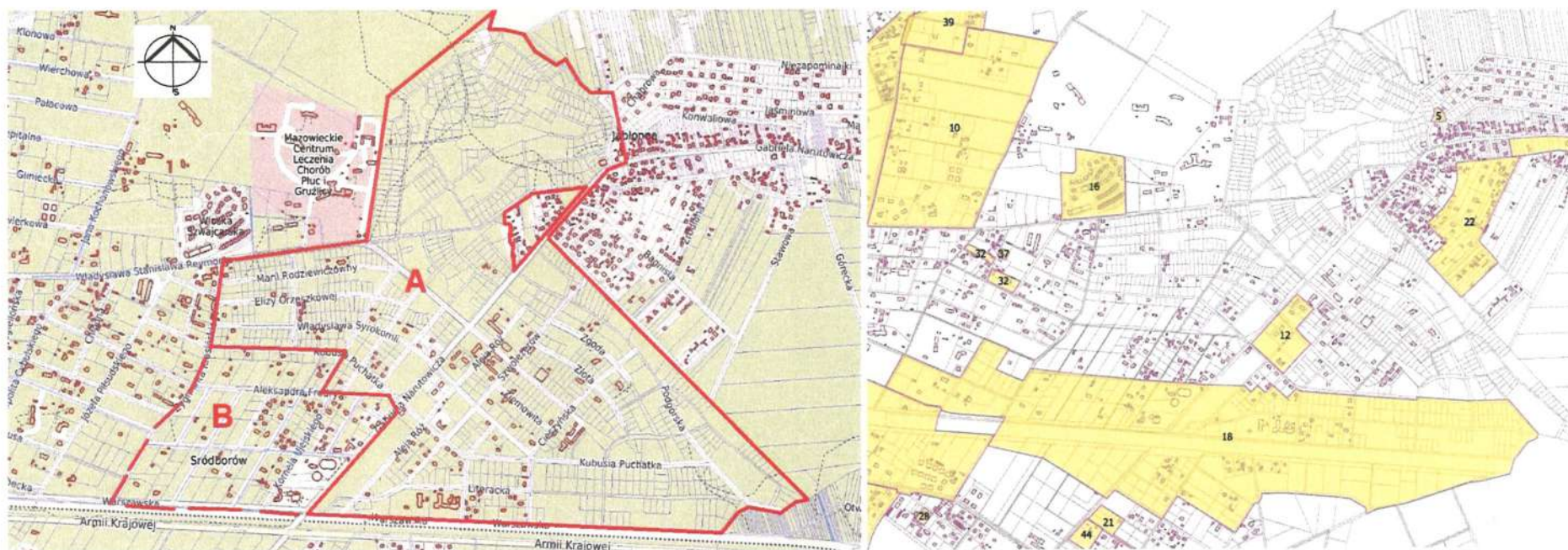
fotografie mgr Ewa Popławska-Bukała, czerwiec 2020 r.

26. Załączniki

Ogółem 7 załączników:

- nr 1 – cd. p. 12 i 9: plan sytuacyjny, mapa mpzp;
- nr 2 – dokumentacja kartograficzna
- nr 3 – dokumentacja ikonograficzna + cd. p.13
- nr 4 – cd. p. 13 + dokumentacja ikonograficzna
- nr 5-7 – dokumentacja fotograficzna stanu obecnego

1. Miejscowość	OTWOCK	5. Nazwa zabytku (jak w karcie) adres	6. Zawartość załącznika
2. Gmina – dzielnica	Otwock	UKŁAD URBANISTYCZNY ŚRÓDBORÓWA	cd. p. 12 i 9 - plan sytuacyjny, mapa mpzp cd. p. 12 (verte)
3. Powiat	otwocki		
4. Województwo	mazowieckie		



PLAN SYTUACYJNY • SKALA ORYGINAŁU 1:10 000 z: polska.e-mapa.net

MAPA OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP – fragment schematu z: bip.otwock.pl

Linia **ciągłą czerwoną** oznaczono granice Miasta-Parku Leśnego Śródborów stanowiące **granice ochrony konserwatorskiej** wskazane przez NID
A – teren Miasta-Parku Leśnego Śródborów wg planów z lat 1922-23
B – teren nieformalnie przyłączony przed 1939 r.
A i B – teren obecnej nieformalnej dzielnicy Otwocka: Śródborów

kolorem **żółtym** oznaczono tereny objęte mpzp: nr 12 i 18 (fragment)

cd. p. 12

Sieć ulic rozgraniczała bloki zabudowy, które podzielone zostały na parcele o zróżnicowanych wielkościach (od 800-2500m²). W 1923 r. geometra J. Szpachta wykonał plan parcelacyjno-regulacyjny Śródborowa, w którym inaczej rozplanowano wzgórze Meran (il. 2).

W tym samym roku „Towarzystwo miast-ogrodów i uzdrowisk w Polsce” (spółka zawiązana w wyniku podziału „Towarzystwa Śródborów”) sfinansowało budowę własnego przystanku kolejowego (il. 9, 10), linię telefoniczną, a w 1925 r. zbudowało własną elektrownię. Na zlecenie Towarzystwa wzniesiono 10 wzorcowych domów mieszkalnych (6 drewnianych w 2 typach oraz 4 murowane) – wg projektu arch. R. Świerczyńskiego. Rozwój Śródborowa przebiegał powoli. Koncepcji Kalinowskiego nie zrealizowano w pełnym zakresie. Zrealizowano podział parcelacyjny na ponad 1200 działek, sieć dróg i placów, budowę ww. obiektów; założono park miejski. Nie zbudowano kościoła, szkół, boisk sportowych, hali targowej. Stan zagospodarowania przestrzennego ilustrują mapy WIG z lat 1931-33 (il. 5, 6). Główną przyczyną było włączenie Śródborowa w granice miasta i uzdrowiska Otwock we wrześniu 1932 r. Plan z 1929 r. M. Jeżowskiego ilustruje zasięg planowanego przyłączenia (il. 3), a kolejny z 1935 r. autorstwa urbanistów A. Paprockiego i W. Brzozowskiego prezentuje programowy szkic ogólny zabudowania Otwocka w nowych granicach (il. 7). Ten ostatni plan nie został zrealizowany, ale spowodował wyłączenie spod zabudowy ok. 1/3 terenu Śródborowa (działek na wzgórzu Meran i wschodnich obrzeżach osiedla) w związku z planowanym utworzeniem strefy ochrony uzdrowiska. Powyższe czynniki z jednej strony przerwały i uniemożliwiły realizację w całości planu koncepcyjnego Z. Kalinowskiego, a z drugiej spowodowały gwałtowny wzrost inwestycji mieszkaniowych (najwięcej domów powstało w l. 1933-39). W 1932 roku z 1200 rozparcelowanych działek tylko około 300 było zabudowanych 100 domami. W tym czasie w Śródborowie funkcjonowało 16 pensjonatów i 1 hotel na 100 pokoi – Śródborowianka (il. 12). Mieszkańców stałych, przeważnie Żydów, było ok. 400. W latach następnych powstało szereg wolnostojących modernistycznych willi i budynków wielorodzinnych pełniących zarówno funkcje letniskowe jak i mieszkalne - całoroczne np. zespół obiektów wzniesiony dla różnych właścicieli przy ul. Cieszyńskiej. Ich projektantami byli znani warszawscy architekci, m.in. L. Korngold, H. Blum. Zmienił się charakter letniska, które wbrew początkowym założeniom przeistoczyło się w miejscowość zamieszkałą przez lekarzy, bankierów, przemysłowców – większość z Warszawy. Funkcjonowało tu wiele pensjonatów (w 1936 r.- 30), powstał park miejski, a na szczycie Meranu urządzono drewnianą skocznnię narciarską (il. 11). W okresie przed 1939 r. (co wynika z analiz projektów architektonicznych; brak innych danych) nastąpiło też nieformalne przyłączenie do Śródborowa terenów pierwotnie nie należących do miasta-lasu zw. Polaną Kasperowicza i Willami Otwockimi (hip.), położonych na zachód od ul. Narutowicza (między linią kolejową a ul. Fredry i Krasieńskiego), silnie zurbanizowanych dopiero po II wojnie światowej (kościół rzymsko-katolicki Niepokalanego Serca Maryi, apartamentowce – patrz plan sytuacyjny: teren B).

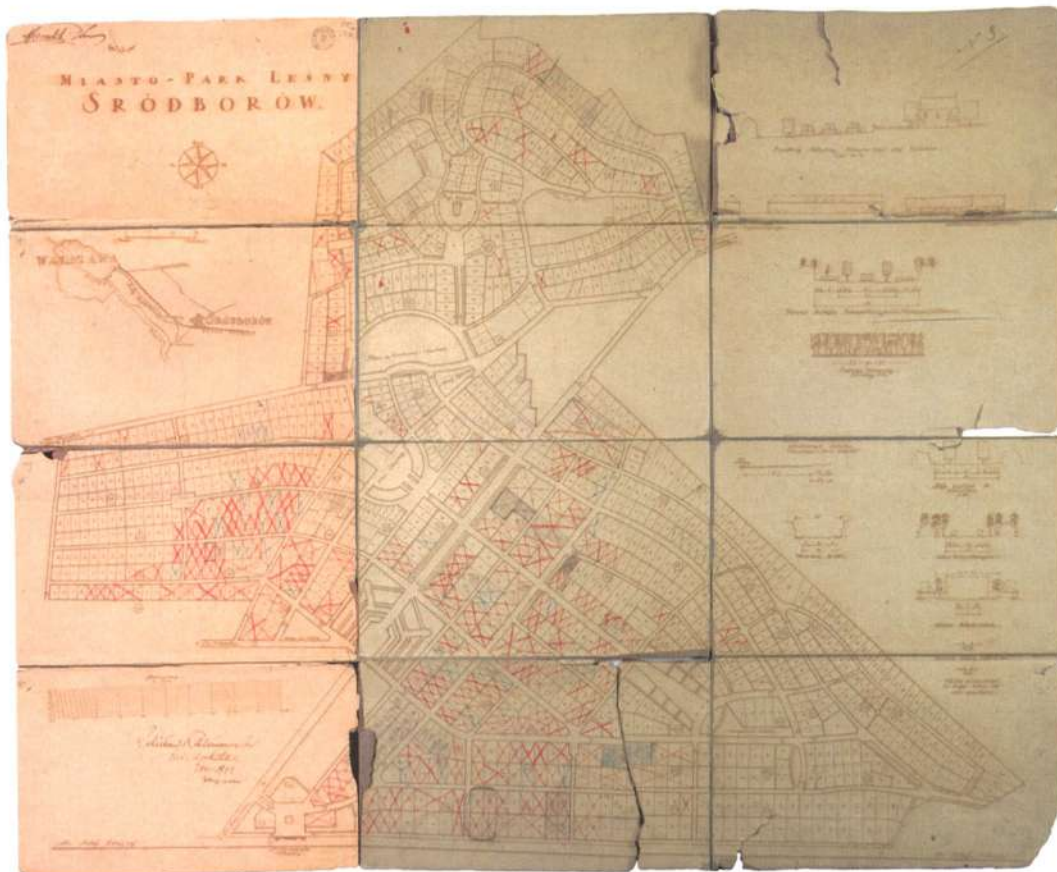
Lata 1939-45 to okres zastoju budowlanego; większość mieszkańców miasta zginęła w gettach lub obozie zagłady w Treblince. Po wojnie szereg opustoszałych nieruchomości zostało skomunalizowanych i przejętych przez państwo. Niektóre z nich adaptowano do funkcji leczniczych. W części wschodniej utworzono Sanatorium dla dzieci dr Anny Braude-Hellerowej (późniejsze Mazowieckie Centrum Chorób Płuc i Gruźlicy). Zachowaną strukturę urbanistyczną ilustruje zdjęcie lotnicze terenu z lat 1955/56 (il. 8). Po ok. 2000 r. na terenie Śródborowa przeprowadzono prace kanalizacyjno-wodociągowe, zmodernizowano niektóre z ulic (2017 – ul. Narutowicza otrzymała obustronne chodniki i ścieżkę rowerową), aktualnie trwa modernizacja nasypu kolejowego. Niektóre z przedwojennych budynków (nie zniszczonych w l. 1939-45) rozebrano.

Śródborów jest obecnie nieformalną dzielnicą Otwocka – miasta o zatartych granicach poszczególnych części, ukształtowanych w różnym czasie. Śródborowem zwyczajowo nazywany jest obszar dawnego Miasta-Parku Leśnego i tzw. Polana Kasperowicza oraz działki z terenu Willi Otwockich tj. cały teren A i B na ww. planie sytuacyjnym. W rozwoju przestrzennym Śródborowa można wyróżnić 2 zasadnicze fazy: lata 1922-45 i okres od 1945 do dnia dzisiejszego, przy czym pierwszą z nich dzieli na 2 podokresy data 1932 – przyłączenie do miasta Otwocka.

ZAŁĄCZNIK DO KARTY EWIDENCYJNEJ

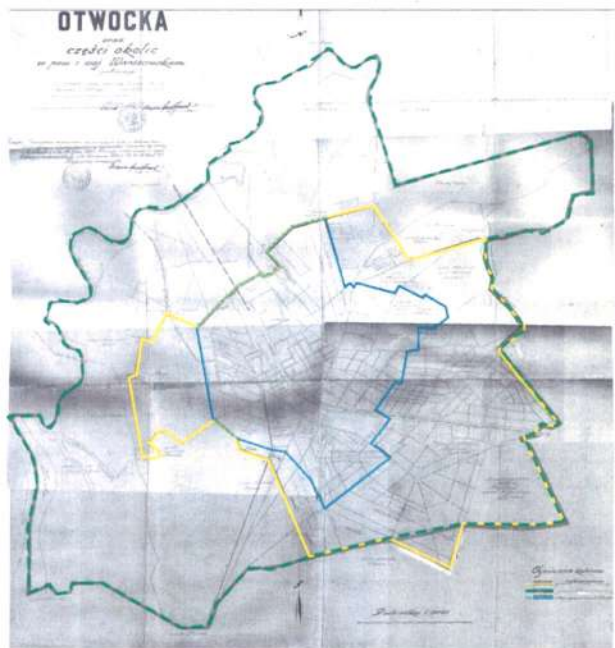
Nr 2

1. Miejscowość	OTWOCK-ŚRÓDBORÓW	5. Nazwa zabytku (jak w karcie) adres UKŁAD URBANISTYCZNY ŚRÓDBOROWA	6. Zawartość załącznika dokumentacja kartograficzna archiwalna (verte)
2. Gmina	Otwock		
3. Powiat	otwocki		
4. Województwo	mazowieckie		

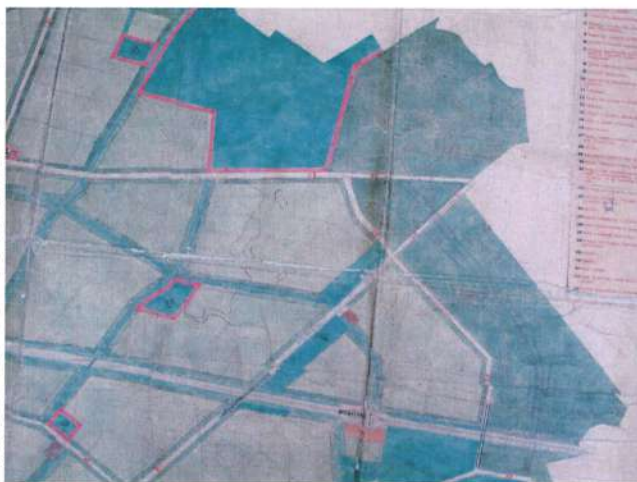
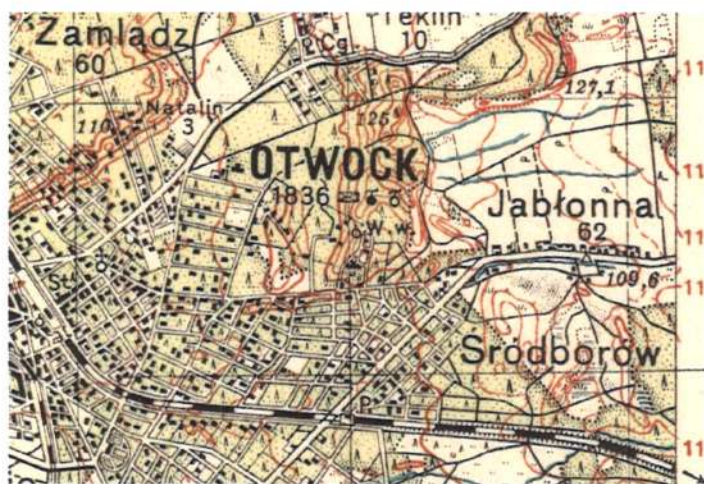


IL. 1. „Miasto-Park Leśny Śródborów” – plan parcelacji z 1922 r., arch. Z. Kalinowski. IL. 2. Plan regulacyjno-parcelacyjny Śródborowa z 1923 r., J. Szpachta – materiały APW, APW Oddział w Otwocku (1) i Sądu Rejonowego w Otwocku (2), patrz *Ocena wartości zabytkowych ...NID*

Opracowanie załącznika : mgr Ewa Popławska-Bukała



IL. 3. Poglądowy Plan Ogólny miasta Otwocka w pow. i woj. warszawskim położonym...inż. Marceli Jeżowski 1929 r. – APW AmO, sygn. 4386 granice Otwocka naniesione w 1931r. kolorem niebieskim; projektowane rozszerzenie granic miasta – kolorem żółtym; granice ochrony sanitarnej uzdrowiska – kolorem zielonym **IL. 4.** Plan orientacyjny miasta i uzdrowiska Otwocka... z granicami istniejącej i projektowanej dzielnicy żydowskiej, 1941, skala oryginału 1:10000



IL. 5. Mapa WIG P40_S32_Warszawa_Poludnie 1931-32 **IL. 6.** Mapa Wig_P40-S32-f_Otwock_1933 (fragmenty) Archiwum map wig **IL. 7.** Szkic ogólny planu Otwocka – fragment planu z terenem Śródborowa, A. Paprocki i W. Brzozowski, 1935, skala oryginału 1:4000 (APW, sygn. K II 201)

1. Miejscowość	OTWOCK-ŚRÓDBORÓW	5. Nazwa zabytku (jak w karcie) adres UKŁAD URBANISTYCZNY ŚRÓDBOROWA	6. Zawartość załącznika cd. p. 13 dokumentacja ikonograficzna (verte)
2. Gmina	Otwock		
3. Powiat	otwocki		
4. Województwo	mazowieckie		

cd. p. 13

Jest też ważną osią kompozycyjną i widokową. Inne równoległe ulice łączące części Śródborowa to ul. Syrokomli i Kubusia Puchatka (d. Słoneczna). Ulice przecinające się poprzecznie i podłużnie dzielą obszar na bloki zabudowy, które mają działki o zróżnicowanych wielkościach (przeciętnie ok. 800 - 2 500 m²) i kształcie, na ogół zbliżonym do prostokąta.

Odrębną jednostką jest wzniesienie Meran (w planie Kalinowskiego przeznaczone pod zabudowę, z wytyczoną siatką ulic i placów; w okresie przed 1939 r. i obecnie będące terenem rekreacyjno-sportowym). Ma znaczenie kompozycyjne i przyrodnicze. Na jego szczycie znajduje się punkt widokowy (teren d. skoczni narciarskiej).

Strukturę urbanistyczną cechuje rozproszona zabudowa o małej skali zlokalizowana na dużych leśnych działkach (czasem leśno-ogrodowych) oraz brak dominant przestrzennych w krajobrazie. Wyjątkiem jest ww. wzniesienie i 2 budynki mieszkalne z lat powojennych przy ul. Narutowicza 80.

Zgodnie z założeniami idei miasta-ogrodu (miasta-lasu) E. Howarda układ urbanistyczny Śródborowa charakteryzują: powiązanie komunikacyjne z dużą aglomeracją, wykorzystanie topografii terenu, założenie na terenie wcześniej niezabudowanym, powiązanie zabudowy z zielenią, wydzielone przestrzenie publiczne (różnej wielkości zaprojektowane placyki, ostatecznie niezabudowane zgodnie z planem Kalinowskiego i obecnie mało czytelne). Podstawową różnicą jest brak zabudowy przemysłowej.

ZABUDOWA

Zabudowę Śródborowa tworzą wolnostojące obiekty historyczne i współczesne, głównie o funkcjach mieszkalnych, wpisane w otaczający krajobraz. Budynki historyczne to przede wszystkim jedno-lub wielorodzinne obiekty murowane (np. Cieszyńska 3, 3a, 5, Syrokomli 4, Lubeckiego 27 i 27a) lub drewniane/obmurowane (Podgórska 16 i 19, Rodziewiczówny 17). Nieliczne są domy drewniane (w tzw. „kolonii Świerczyńskiego” przy ul. Szwoleżerów) w stylu „świdermajer” (np. Biruty 18 i 18a, Syrokomli 14). Są one przeważnie 2.kondygnacyjne z płaskimi lub 2.spadowymi dachami. Cechuje je bogactwo form architektonicznych, które przejawia się odwołaniami do tradycji lokalnych, jak i modernistycznych, na wskroś funkcjonalistycznych i awangardowych w swym wyrazie. Część z domów została rozbudowana lub przebudowana. Obiektom towarzyszy zabudowa gospodarcza/pomocnicza: szopy, komórki, d. domki ogrodnika (patrz: *Studium historyczno-urbanistyczne opracowane w NID w 2019*)

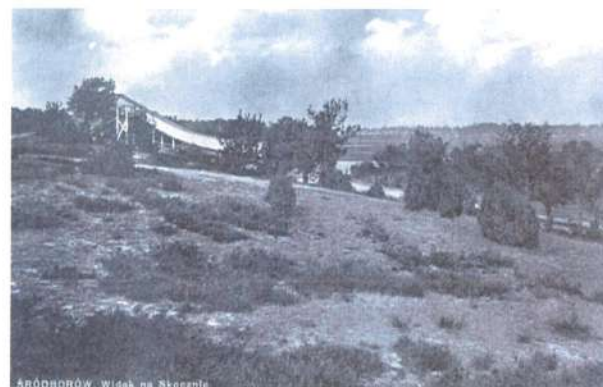
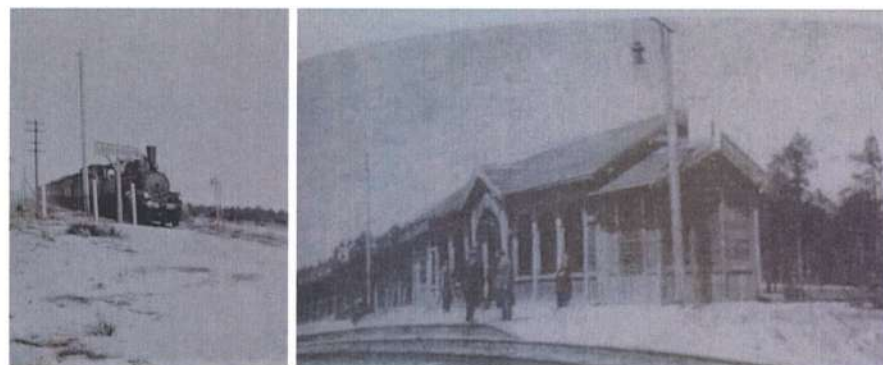
ZIELEŃ

Ogrywa decydującą rolę w krajobrazie Śródborowa, który położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) i w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK). Lasy sosnowe są harmonijnie powiązane z historyczną zabudową. W pobliżu przystanku kolejowego i ul. Narutowicza znajduje się zaniedbany teren d. parku – jedyny zrealizowany przed 1939 r. kompozycyjny element zieleni projektowanej w planie Kalinowskiego. Nigdy nie zostały wykonane planowane alejowe nasadzenia drzew i żywopłotów wzdłuż głównych ulic i placów.

Opracowanie załącznika : mgr Ewa Popławska-Bukała

(data i podpis)

wrzesień/październik 2020



IL. 8. Zdjęcie lotnicze terenu Śródborowa – zestawione fragmenty map zasadniczych nadleśnictwa Celestynów, pomiar z 1955/1956 uzupełniony 21.12.1967 r., Warszawskie Okręgowe Przedsiębiorstwo Miernicze; skala oryginału 1:5000. Zbiory: Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w Otwocku.
IL. 9-12. Stacja kolejowa w Śródborowie. Fot. z albumu rodzinnego M. Krauss, po 1925 r.; Skocznia narciarska na szczycie Meranu – pocztówka z lat 30. XX w.; pensjonat Śródborowianka w latach 30. XX w., z: P. Ajdacki, *Spacerownik otwocki*, Otwock 2014, s.165, 44 i 204

1. Miejscowość	OTWOCK-ŚRÓDBORÓW	5. Nazwa zabytku (jak w karcie) adres	6. Zawartość załącznika
2. Gmina	Otwock	UKŁAD URBANISTYCZNY ŚRÓDBOROWA	cd. p. 13 dokumentacja ikonograficzna (verte)
3. Powiat	otwocki		
4. Województwo	mazowieckie		

cd. p. 13

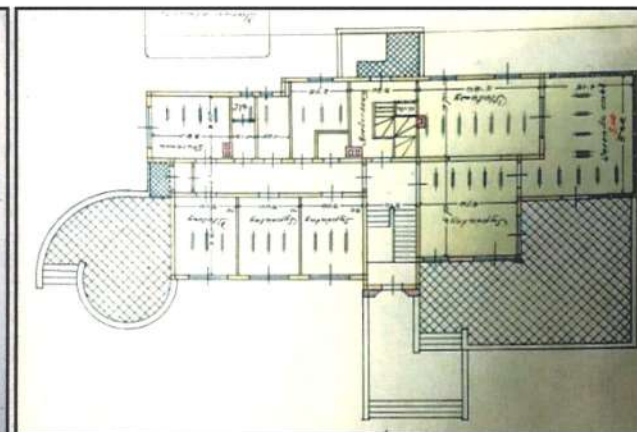
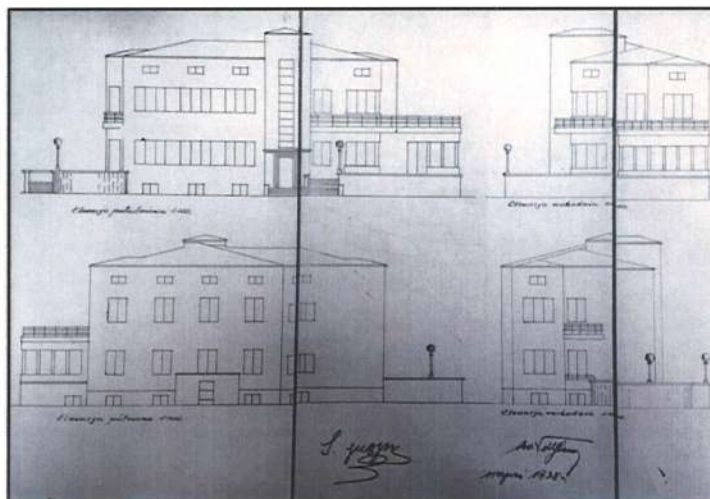
PODSUMOWANIE

- Szczegółową ocenę stopnia zachowania historycznego układu urbanistycznego wraz z chronologią i waloryzacją zabudowy; postulowane formy i zasady ochrony konserwatorskiej zawiera *Studium historyczno-urbanistyczne* opracowane w NID w 2019 r. Wskazuje m.in. na konieczność ochrony poprzez objęcie gez oraz w mpzp zachowanego układu urbanistycznego dawnego Miasta-Parku Leśnego Śródborów, obejmującego swoim zasięgiem teren w historycznych granicach. Jest to obszar zawarty między ulicami: Narutowicza, Fredry, Kubusia Puchatka, Krasińskiego, Reymonta, obejmujący swoim zasięgiem Meran, ul. Kalinowskiego i Warszawską (nasyp linii kolejowej).
- Ze względu na wartości zabytkowe NID proponuje wpisać do rejestru zabytków: tzw. kolonię Świerczyńskiego tj. 10 domów przy ul. Szwoleżerów; oraz tzw. willę Szwarca przy ul. Kubusia Puchatka 40. Ponadto proponuje rozważyć wpis do rejestru zabytków następujących obiektów: zespołu budynków hotelu „Śródborowianka” przy ul. Literackiej 6, budynku przy ul. Syrokomli 4 (d. willa Z. i A. Ajzensland) i Syrokomli 35 (d. pensjonat E. Gałkowej) oraz Szwoleżerów 10 (d. pensjonat „Promień”).
- Ponadto jako cenne w opracowaniu NID wskazane zostały obiekty przedwojenne i powojenne, proponowane do objęcia gez. Są to:
 - ul. Cieszyńska 3a – d. willa braci Ginzburg
 - ul. Cieszyńska 5 – d. willa M. Arenstein
 - ul. Cieszyńska 6 – d. willa małż. Szpilfogel
 - ul. Cieszyńska 7 – d. pensjonat „Felicjanka”
 - ul. Cieszyńska 8 – d. willa J. Karwińskiego
 - ul. Kubusia Puchatka 6
 - ul. Kubusia Puchatka 28 – d. siedziba Towarzystwa „Śródborów”, obecnie przedszkole
 - ul. Narutowicza 78
 - ul. Narutowicza 80 – drewniana willa „Tatrzanka” na terenie zespołu Mazowieckiego Centrum Leczniczko-Rehabilitacyjne Gruźlicy i Chorób Układu Oddechowego
 - ul. Narutowicza 82c – powojenny budynek d. sali kinowo-teatralnej (o architekturze socrealistycznej, obecnie opuszczony)
 - ul. Orzeszkowej 8 – d. willa „Augustówka” rodziny Minkowskich
 - ul. Literacka 10 – willa
 - ul. Podgórska 16 – d. pensjonat R. Szamesowej i C. Szwarcowej (obecnie opuszczony)
 - ul. Podgórska 19 – d. budynek R. Szamesowej i C. Szwarcowej
 - ul. Syrokomli 27 i 27a (d. ul. Lubeckiego) – d. budynek A. Stępieniowej

Opracowanie załącznika : mgr Ewa Popławska-Bukała



IL. 13, 14. Wzorcowe domy projektu arch. R. Świerczyńskiego w 1922 r.: typ domu murowanego (8 pokoi) i drewnianego (5 pokoi) wg tygodnika „Świat” (fot. s. 17) IL. 15. Willa Marii Arenstein przy ul. Cieszyńskiej 5. Foto Malarski, z: Architektura i Budownictwo, 1937, nr 4/5, s.204



IL.16 -18 Budynek przy ul. Syrokomli 35 w 1939 r., z: P. Ajdacki, *Spacerownik otwocki*, Otwock 2014, s.197 (16). Elewacje oraz rzut parteru i piętra, z: *Plan zamienny willi drew. 3-mieszkaniowej w Otwocku-Śródborowie przy ul. Syrokomli własność S. Jusym*. 1938, inż. I. Wölfling. Data zatwierdzenia projektu 13.08.1938 – APW Oddział w Otwocku. AmO sygn. 3465 (17, 18).

ZAŁĄCZNIK DO KARTY EWIDENCYJNEJ

Nr 5

1. Miejscowość	OTWOCK-ŚRÓDBORÓW	5. Nazwa zabytku (jak w karcie) adres	6. Zawartość załącznika
2. Gmina	Otwock	UKŁAD URBANISTYCZNY ŚRÓDBOROWA	dokumentacja fotograficzna stanu obecnego: ulice (verte)
3. Powiat	otwocki		
4. Województwo	mazowieckie		



IL. 19. Nasyp kolejowy i droga wzdłuż niego (ul. Warszawska) – widok w kierunku zach.; pd. granica osiedla IL. 20. Skrzyżowanie ul. Krasińskiego i Reymonta – zach. pn. granica Miasta-Parku Leśnego IL. 21. Rozwidlenie dróg: ul. Fredry i Kubusia Puchatka – miejsce styku z ul. Narutowicza, zach. granicą Miasta-Parku Leśnego. Poniżej: IL. 22. Ul. Narutowicza – odcinek między ul. Fredry a nasypem IL. 23. Ul. Cieszyńska/Syrokomli IL. 24. Dukt leśny – granica pd. wsch.



Opracowanie załącznika : mgr Ewa Popławska-Bukała

(data i podpis)

wrzesień/październik 2020



IL. 25, 26. Wzniesienie MERAN – punkt widokowy, miejsce d. skoczni narciarskiej IL. 27. Obrzeża Śródborowa: ul. Reymonta i wlot Tatrzańskiej (obok Meranu) IL. 28-30. Ul. Tatrzańska – oś kompozycyjna: widok odcinka pn. u zbiegu z ul. Reymonta; widok odcinka środkowego na przecięciu z ul. Narutowicza (w kierunku pd.-zach. i pn.-wsch. na terenie proponowanym do rewaloryzacji)

ZAŁĄCZNIK DO KARTY EWIDENCYJNEJ

Nr 6

1. Miejscowość	OTWOCK-ŚRÓDBORÓW	5. Nazwa zabytku (jak w karcie) adres UKŁAD URBANISTYCZNY ŚRÓDBOROWA	6. Zawartość załącznika dokumentacja fotograficzna stanu obecnego: ulice i zabudowa (verte)
2. Gmina	Otwock		
3. Powiat	otwocki		
4. Województwo	mazowieckie		



- IL. 31. Budynek przy ul. Rodziewiczówny 17
- IL. 32. Willa FELICJANKA ul. Cieszyńska 7
- IL. 33. Al. Róż 12 – jeden z domów tzw. „Kolonii Świerczyńskiego”
- IL. 34. Syrokomli 35 – d. pensjonat E. Gałkowej
- IL. 35. Szwoleżerów 10 – d. pensjonat PROMIEN

Opracowanie załącznika : mgr Ewa Popławska-Bukała

(data i podpis) wrzesień/październik 2020



IL. 36 – 39. Teren proponowany do rewaloryzacji – wsch. część Śródborowa (Mazowieckie Centrum Chorób Płuc i Gruźlicy): powojenny budynek sali kinowo-teatralnej; d. willa „Tatrzańka”; kotłownia i budynek szpitalny (poniżej)



IL. 40. Ul. Kubusia Puchatka (fragment bruku) IL. 41. Skrzyżowanie ul. Narutowicza i Kubusia Puchatka (widoczna d. Cafe Esplanada – siedziba Towarzystwa „Śródborów”, ob. przedszkole)

ZAŁĄCZNIK DO KARTY EWIDENCYJNEJ

Nr 7

1. Miejscowość	OTWOCK-ŚRÓDBORÓW	5. Nazwa zabytku (jak w karcie) adres UKŁAD URBANISTYCZNY ŚRÓDBOROWA	6. Zawartość załącznika dokumentacja fotograficzna stanu obecnego: ulice i zabudowa
2. Gmina	Otwock		
3. Powiat	otwocki		
4. Województwo	mazowieckie		



IL. 42-44. Zabudowa przy ul. Cieszyńskiej: d. willa braci Ginzburg – widok od frontu i szczytu (nr 3a), d. willa M. Arenstein – fragment elewacji bocznej (nr 5) i budynek przy ul. Syrokomli 42 (elewacja tylna)

Opracowanie załącznika : mgr Ewa Popławska-Bukała

(data i podpis) wrzesień/październik 2020



IL.45-47. Współczesna zabudowa wschodniej strony ul. Narutowicza (na terenie B, poza granicami Miasta-Parku Leśnego): kościół pw. Niepokalanego Serca Maryi, osiedle budynków mieszkalnych, pawilon handlowy. Poniżej: **IL. 48.** Widok ul. Zamenhofa w kierunku wsch. **IL. 49.** Budynek przy ul. Zamenhofa 23 (d. sklep Migdalskiej) **IL. 50.** Ul. Norwida – widok w kierunku pn.

