

# Utracone piękno.

## O zniszczeniach zabytkowej architektury Zakopanego

DOI: <https://doi.org/10.21697/an.9376>

ROMANA RUPIEWICZ  
 INSTYTUT HISTORII SZTUKI UKSW  
 ORCID 0000-0002-8863-6542

Zakopiańskie wille powstające od schyłku XIX w. aż do końca okresu międzywojennego tworzą jedno z najważniejszych zjawisk artystycznych we współczesnej historii architektury polskiej. Stanowią charakterystyczny element krajobrazu miasta, wtopionego w masyw Tatr i pasma Gubałowskiego. Repertuar form i kształtów stylu zakopiańskiego, powtarzający się w licznych dziełach, wytworzył swoisty język, czyli system znaków służących do porozumiewania się, myślenia i wyrażania<sup>1</sup>. Autorem tego języka jest Stanisław Witkiewicz oraz jego kontynuatorzy. Styl zakopiański przejawiał się m.in. w stromych siodłowych dachach i obecnych w ich szczytach wschodach słońca, pazdurach, uwidoczniał się w arkadach, okapowych dachach, półkoliście zamkniętych oknach, podcieniach, facjatach i werandach zdobionych naturalistycznymi ornamentami roślinnymi. Wraz z innymi elementami strukturalnymi języka, takimi jak materiał czy faktura, wille tworzą wieloznaczny komunikat wizualny, odczytywany przez

odbiorcę zwłaszcza w tym konkretnym regionie jako coś swojskiego. Intensywne nagromadzenie drewnianych brył zakopiańskich willi ukształtowało tożsamość miejsca, opartą o ład przestrzenny, stosowną skalę i proporcję. Stanowią one wartość ze względu na historię i tradycję.

### DLACZEGO WARTO CHRONIĆ ZABYTKOWĄ ARCHITEKTURĘ?

Można traktować styl zakopiański jako rodzime, lokalne zjawisko, które jest owocem fascynacji kilku entuzjastów twórczością ludową. Będzie on wówczas jedynie ciekawostką na tle światowych tendencji w sztuce i dizajnie, godną szczegółowych studiów i zainteresowań w kontekście badań nad polską kulturą. Ale styl zakopiański to coś więcej niż lokalne, a nawet narodowe dziedzictwo. Wpisuje się on w tendencję poszukiwania stylu regionalnego, obecną we wszystkich państwach przechodzących modernizację i industrializację. Ten ogólnoswiatowy trend zwany jest czasem „romantyzmem narodowym”<sup>2</sup>. Jego korzeniami są ambicje poszczególnych nacji w odbudowywaniu swej tożsamości i państwowości u schyłku istnienia polityki

1 J.T. Królikowski, *Elementy semiotyczne dzieła architektury*, „Studia Semiotyczne”, t. 8, 1978, s. 166.

2 Ch. Fiell, P. Fiell, *Design, historia projektowania*, tłum. A. Cichowicz, Warszawa 2015, s. 163.

wielkich mocarstw w XIX w. Idee romantyczne inspirowały nowatorskie działania w sztukach projektowych, które przyjmowały różne nazwy, m.in. szkoła z Glasgow, *Art nouveau*, *Modernismo*, *Stile Liberty* itd.<sup>3</sup> Do pewnego stopnia tendencje te związane były z poszukiwaniami tożsamości miejsca, dlatego niektóre z nich można określić mianem stylów narodowych. Był to wyraz powszechnego dążenia do powrotu do rzemiosła, prostoty i lokalnych tradycji, do funkcjonalności wypracowanej przez pokolenia oraz form inspirowanych naturą. Jedynie nacjonalistyczne traktowanie tych ruchów pomija ich społeczną i egalitarną misję. W Stanach Zjednoczonych do „stylu misyjnego” zaliczano przedmioty zaprojektowane w odwołaniu do ducha inwencji i praktycznego zmysłu amerykańskich pionierów<sup>4</sup>. Inną ważną inspiracją XX-wiecznego amerykańskiego dizajnu była fascynacja umiarkowaniem, skromnością i surowością mebli oraz przedmiotów codziennego użytku, wynikającą z religijnych potrzeb sekty szejkersów (ang. *shakers*)<sup>5</sup>.

Powrót do ludowego rzemiosła w realizacji społecznych programów okazał się ostatecznie utopijny. Jednak to za sprawą wspomnianych ruchów ludowe czy tradycyjne rzemiosło stało się źródłem idei, rozwijanych przez tzw. „styl międzynarodowy” wraz z towarzyszącym mu zaangażowaniem socjalnym<sup>6</sup>. Jego reprezentanci, późniejsi modernistyczni projektanci, wykorzystywali przemysłowe metody wytwarzania do kreowania codziennego środowiska człowieka. Oszczędność formy, szlachetność surowego materiału – to wszystko można znaleźć w nowoczesnych przedmiotach i architekturze. Masowość i powszechność

XX-wiecznego wzornictwa i architektury prowadziła do poszukiwania piękna, wynikającego z celowości i metod wytwarzania oraz eliminacji dekoracji. Regionalizmy istnieją jakby w pozornej opozycji wobec „stylu międzynarodowego” – racjonalnego, prawdziwie nowoczesnego, wolnego od sentymentów i historyzmów. Sukces niektórych narodów w dziedzinie projektowania wynikał jednak ze szczególnej tożsamości ich dizajnu i architektury. To poszukiwanie tego, co rodzime, tradycyjne, a zarazem uniwersalne, legło u podstaw globalnej rozpoznawalności dizajnu i architektury krajów skandynawskich, Włoch a nawet Japonii.

Dokonania twórców stylu zakopiańskiego – zarówno te powstałe w wyniku wypracowanych cech formalnych, jak pewnej metody polegającej na poszukiwaniu inspiracji w folklorze i prostym rzemiosle, stały się również natchnieniem dla polskiego międzywojennego wzornictwa i architektury. Podobne podejście można znaleźć w twórczości wielu projektantów i artystów tamtego okresu. Przywołam Zofię Stryjeńską, Jana Szczepkowskiego czy też Wojciecha Jastrzębowski. Polskie wzornictwo wyrosłe w tym duchu zyskało światowy rozgłos, co znalazło wyraz w licznych nagrodach, otrzymanych m.in. na Międzynarodowej Wystawie Sztuki Dekoracyjnej i Wzornictwa w Paryżu, w 1925 r.

Polski „narodowy romantyzm”, podobnie jak w przypadku stylów innych nacji, stał się bazą, na której mogły rozwijać się sztuki projektowe. II wojna światowa przerwała dobrą passę i rozwój polskiego dizajnu i architektury. W czasach komunizmu pewne tradycje wyrosłe ze stylu zakopiańskiego były wprawdzie kontynuowane np. przez Spółdzielnię Artystów Plastyków „Ład”, jednak żelazna kurtyna odcięła polskich twórców od zewnętrznych rynków. Nie sprzyjało to wymianie idei i promocji polskiego wzornictwa na świecie. Zachodni

3 Tamże, s. 163 i 175; J. Pile, *Historia wnętrza*, Warszawa 2013, s. 267 nn.

4 Ch. Fiell, P. Fiell, dz. cyt., s. 179.

5 J. Pile, dz. cyt., s. 256–257.

6 Tamże, s. 329 nn.

badacze zajmujący się historią dizajnu, poszukiwaniami „romantyzmów narodowych” i regionalizmami, najczęściej nie wspominają o stylu zakopiańskim.

Podczas gdy do domu Wiliama Morissa albo Eero Saarineną udają się „pielgrzymki” z całego świata, samorząd Zakopanego oraz stosowne instytucje odpowiedzialne za ochronę zabytków i przyrody nie potrafiły promować naszego wielkiego dziedzictwa. Inwestorzy, a nawet architekci pośrednio uczestniczący w procederze niszczenia przestrzeni Zakopanego, nie rozumieją, jak głęboko styl zakopiański wpisany jest w procesy kształtowania się współczesności w sztuce projektowania.

#### **PIERWSZE PRÓBY OCHRONY STYLU ZAKOPIAŃSKIEGO**

Dyskusja o potrzebie zachowania stylu zakopiańskiego w budownictwie regionu rozpoczęła się już w okresie międzywojennym. Sława Zakopanego przyczyniła się do napływu ludzi nie liczących się z wartościami miejsca i niszczących przestrzeń. W 1919 r. przedstawiciele rządu polskiego wyrazili uznanie dla dzieł Witkiewicza, wówczas podjęto uchwały, według których „należy pilnie strzec etnograficznych cech budownictwa podhalańskiego”<sup>7</sup>. Także Rada Miejska Zakopanego w 1925 r. uchwaliła rezolucję wzywającą do ochrony stylu zakopiańskiego i zakazującą m.in. stosowania mansardowych dachów. W 1929 r. podobne uchwały podjął Związek Górali, a w 1930 Związek Podhalańców<sup>8</sup>. Mieszkańcy Zakopanego, zaniepokojeni niszczeniem przestrzeni miasta, wysłali memoriał do zarządu województwa, otrzymując odpowiedź 30 stycznia 1930 r., w której zarząd zobowiązał się do opieki nad zabytkami stylu zakopiańskiego. Zamierzano utworzyć miejscową radę artystyczną, która

miałaby zatwierdzać nowe projekty budowlane. Niestety, ta idea znalazła wyraz jedynie w planach i sugestjach<sup>9</sup>. W 1931 r. pojawiły się kolejne postulaty o ochronę zabytków architektury witkiewiczowskiej, skierowane do władz województwa przez Komitet Witkiewiczowski<sup>10</sup> oraz Związek Podhalańców.

W 1931 r. w czasopiśmie „Wierchy” Jan Gwalbert Pawlikowski opublikował tekst, w którym podjął problem niekontrolowanego rozwoju urokliwego letniska, pisząc że „zwiększył się ruch budowlany, zwiększyły apetyty materialne, a dawna wieś Zakopane została «miastem»... i w poczuciu dumy z tego awansu «letnia stolica Polski» dostała manji wielkości i powzięła ambicję zrównania się – z Mościskami. Tak się zdarza, że dostojny i zasobny gazda dostanie manji wielkości i kupuje znoszone ubranie od lokaja”<sup>11</sup>. Broniąc tradycji pisał, że styl zakopiański jest jedyną i stosowną architekturą dla tego miejsca. „Miernie nawet zaprojektowany i wykonany dom, zachowujący zasadnicze cechy miejscowe, lepszy jest od arcydzieła sztuki budowlanej, które by nie harmonizowało z otoczeniem. Architekt budujący na Podhalu winien postępować tak, jak rekonstruktor starych czcigodnych budowli, których charakteru naruszyć mu niewolno. Tą świątynią odwieczną, arcydziełem ręki Bożej, w którego budowie czy zachowaniu architekt ma wziąć udział, są Tatry i ich podnóże, Podhale. Tutaj partaczyć na swoją rękę niewolno, bo plan ogólny, bo wzór, z którym się trzeba zharmonizować, jest dany”<sup>12</sup>.

<sup>9</sup> Tamże, s. 97.

<sup>10</sup> Por. B. Tondos, *Styl zakopiański i zakopiańszczyzna*, Wrocław 2009, s. 127.

<sup>11</sup> J.G. Pawlikowski, O „stylu zakopiańskim” w budownictwie Zakopanego i Podhala, „Wierchy”, r. 9, 1931, s. 79.

<sup>12</sup> Tamże, s. 76.

<sup>7</sup> Tamże, s. 79.

<sup>8</sup> Tamże, s. 97.

Autor w obszernym i merytorycznym artykule nie szczędzi gorzkich słów wobec architektury obcej, niszczącej to miejsce. Przyrównuje ją do nierządu i anarchii. Publikuje szereg fotografii domów, które określa jako brzydkie, „fantazyjne”, niestosowne, płody twórczości „indywidualnej”. Zestawione z realizacjami w stylu witkiewiczowskim wyglądają karykaturalnie. Z całą pewnością uznaje, że „maszyny do mieszkania” zostały zapożyczone „przez architektów pewnego typu, który wyrósł na glebie kosmopolitycznego paneuropeizmu lub bez tradycyjnego bolszewizmu”<sup>13</sup>. W sąsiedztwie zakopiańskich drewnianych willi zaczęło pojawiać się coraz więcej domów, które zdominowały i niszczyły krajobraz miasta. „I tak pomiędzy nudą «maszyn do mieszkania» a orgją maskowego balu ginie spokój, wdzięk, pogodna powaga i harmonja, jakimi oddycha zestrojona z otoczeniem i wewnątrznie sama z sobą twórczość stylowa, to znaczy twórczość zbiorowa” – pisał autor<sup>14</sup>. Pod artykułem zamieszczono wypowiedzi piętnastu uznanych wówczas architektów, którzy opowiedzieli się za potrzebą utrzymania na Podhalu stosownego budownictwa, opartego o wzorce Witkiewicza. Ostatecznie dopiero w 1932 r. przy Krakowskim Urzędzie Wojewódzkim powstała Komisja dla Spraw Regionalnych Podhala, której zadaniem była ochrona zabytków i przyrody<sup>15</sup>.

Po raz pierwszy ewidencję tej architektury sporządzano w latach 1960–1982 pod kierunkiem Barbary Tondos, której efektem był *Wykaz obiektów zabytkowych miasta Zakopanego* z 1982 r. liczący ok. 2500 obiektów cennych historycznie. Styl zakopiański, obecny w tak ogromnej liczbie willi sprawił,

że miasteczko w całości tworzyło zespół urbanistyczno-architektoniczny o szczególnych walorach artystycznych.

Niestety, Zakopane nie miało tyle szczęścia, co Kazimierz Dolny, który w całości został wpisany do rejestru zabytków oraz uznany za Pomnik Historii. To zaniebdanie względem Zakopanego doprowadziło do niemal całkowitego zniszczenia tego urokliwego miejsca, którego proces degradacji przybrał na sile ok. 2000 r. i trwa do dziś, głównie w wyniku destrukcyjnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej jako MPZP), uchwalanych do 2012 r. Zupełny brak spójnej koncepcji urbanistycznej i próba wykorzystania każdej wolnej przestrzeni doprowadziły do wypierania i niszczenia historycznej zabudowy miasta. Zjawiska te łączyły się z niekorzystnymi przemianami ekonomicznymi, liberalnymi zapisami w MPZP dającymi możliwość dowolnej interpretacji, a w konsekwencji precedensami architektonicznymi. Trwa ciągły spór między komercją a tradycją. W ostatnich latach ważną rolę w kształtowaniu świadomości na temat zabytków i potrzeby ich ochrony odegrały nie instytucje rządowe, lecz działania społeczników, zwłaszcza członków Towarzystwa Opieki nad Zabytkami (dalej jako TONZ). Podejmowane inicjatywy sprawiły, że opinia publiczna zwróciła uwagę na tragiczne losy zwłaszcza drewnianej architektury, istotnego elementu *genius loci* Zakopanego.

#### UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE

Na terenie Zakopanego w 2018 r. znajdowało się 1361 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (dalej jako GEZ)<sup>16</sup>, z których 1180 to obiekty drewniane.

13 Tamże, s. 81. Hasło „maszyny do mieszkania” autor zaczerpnął od Le Corbusiera i w odniesieniu do nowych domów zakopiańskich używa go ironicznie.

14 Tamże, s. 86.

15 B. Tondos, dz. cyt., s. 127.

16 GEZ została określona w art. 21 i 22 ust. 4, 5 i 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dotyczy obiektów nieruchomości, włączonych do ewidencji w drodze zarządzenia lub decyzji wewnętrznej samorządu, niemającej charakteru aktu administra-

Spośród nich jedynie 64 wille są chronione wpisem do rejestru zabytków województwa małopolskiego. GEZ jednak jest tylko listą, natomiast za strategię ochrony odpowiada Gminny Program Opieki nad Zabytkami (dalej jako GPOnZ), który niestety do 2018 r. nie istniał, choć jest to dokument wymagany przez przepisy<sup>17</sup>! Dokument ten ma wyznaczać ścieżki ochrony, a za realizację zadań odpowiedzialny jest burmistrz, który powinien przekazywać sprawozdania z realizacji zadań do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Krakowie (dalej jako WUOZ). Ochrona zabytków leżących na terenie Zakopanego należy zatem w pierwszej kolejności do obowiązków gminy, która powinna zapewnić warunki umożliwiające zachowanie zabytków oraz zapobiegać ich degradacji (art. 4). Brak tegoż dokumentu sprawił, że Urząd Miasta Zakopane nie stworzył ochrony prawnej, organizacyjnej i finansowej dla obiektów zabytkowych; nie zapewniał regularnego nadzoru technicznego oraz prowadzenia różnorodnych prac renowacyjnych i zabezpieczeniowych. Jako przyczynę podawano niedostateczne środki finansowe na ten cel, czy też potrzebę aktualizacji GEZ, od lat nie weryfikowanej<sup>18</sup>.

cyjnego. Nie jest ona formą ochrony prawnej. Określa m.in. obowiązki posiadacza zabytku. Jest zbiorem kart ewidencyjnych zabytków, które są podstawowym źródłem wiedzy o zabytku. Jest to najniższy stopień ewidencji. Za GEZ odpowiada najniższa jednostka samorządowa, w przypadku Zakopanego jest to burmistrz (art. 22 ust. 4). Dane statystyczne pochodzą z: Zarządzenie nr 163/2018 Burmistrza Miasta Zakopane z dn. 11 VII 2018 r. w sprawie aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Zakopane.

17 Zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy z dn. 23 VII 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, GPOZ zawiera 4-letni plan ochrony, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta po uzyskaniu pozytywnej opinii WUOZ. Burmistrz jest zobowiązany co 2 lata do sporządzania raportu z realizacji zadań planu (art. 87. ust. 5).

18 Raport NIK LKR.430.007.2017 nr ewidencji 179/2017/P/17/076/LKR Zabezpieczenie i udostępnianie zabytków architektury drewnianej oraz ich wykorzystywanie w promocji regionu, s. 19 i 51.

Do głównych zadań GPOnZ, określonych ustawą, należy także ochrona krajobrazu kulturowego, przyrody i równowagi ekologicznej (art. 87, ust. 2), zapobieganie zagrożeniom i zahamowanie procesów degradacji zabytków i ekspozowanie ich walorów w przestrzeni (art. 4). Gmina jest nade wszystko zobligowana do uwzględniania ochrony podczas procesu planowania przestrzennego i zagospodarowania przestrzennego (art. 4). Jako właściciel obiektów zabytkowych musi także prowadzić dokumentację, prace konserwatorskie i zabezpieczające (art. 5). Niestety, żadne ze wspomnianych zadań nie było realizowane. Sporządzony w 2017 r. raport NIK wykazał niemal nieefektywne funkcjonowanie Miejskiego Konserwatora Zabytków (dalej jako MKZ), niezapewniającego podstawowego nadzoru nad cennymi obiektami. Historyczna drewniana tkanka miejska od wielu lat jest szczególnie narażona na zamierzoną dewastację z powodu pozyskiwania nowych gruntów pod zabudowę deweloperską. W latach 2014–2017 odnotowano 28 pożarów drewnianych willi, z których 14 było ujętych w GEZ<sup>19</sup>. Z powodu podpałów, Urząd Miasta Zakopane podjął działania zmierzające do ochrony konserwatorskiej 89 obiektów architektury, w tym 47 drewnianych willi. Miało to nastąpić poprzez wpis do rejestru zabytków. Niestety długotrwałe procedury WUOZ umożliwiają w ciągu jednego roku wpisanie tylko kilku obiektów, o ile w ogóle.

Powolność działań WUOZ, braki kadrowe i słabe dofinansowanie jednostek wciąż przyczyniają się do niszczenia obiektów. Jako przykład niech posłużą Wojewódzki Program Opieki nad Zabytkami w Małopolsce na lata 2014–2017<sup>20</sup>, w którym wytypowano 56 cen-

19 Tamże, s. 24.

20 Wojewódzki program opieki nad zabytkami w Małopolsce na lata 2014–2017 przyjęty uchwałą nr LI/822/14

nych artystycznie obiektów architektury Zakopanego, przeznaczonych do wpisania na listę rejestru zabytków. Z wytypowanych ostatecznie w czteroletnim cyklu obowiązywania programu obiektów na listę nie wpisano ani jednego! W kolejnym WPOnZ w Małopolsce na lata 2018–2021<sup>21</sup> kolejny raz zamieszczono więc listę 56 – tych samych – obiektów, które wciąż pozostają bez należytej ochrony prawnej. Obiekty te widnieją również w starszych dokumentach i listach, np. z lat 2009–2013. Zatem już wiele lat temu doceniono wartość zakopiańskich drewnianych willi, uznając że należy objąć je ochroną. Nie podjęto jednak żadnych działań, narażając zabytki na dalsze niszczenie. Spośród wskazanych obiektów 35 to drewniane wille powstające od XIX w., do końca lat 30. XX w.

Kolejną przyczyną niszczenia zakopiańskiej drewnianej architektury jest brak satysfakcjonującego systemu dotacji obiektów drewnianych, które najbardziej narażone są na niszczenie. W latach 2014–2016 miasto Zakopane udzieliło wsparcia finansowego tylko pięciu zarządom zabytkowych obiektów na łączną sumę 181,1 tys. zł. Pieniądze te przeznaczone zostały w znacznej mierze na dokumentację projektowo-konserwatorskie, a tylko w dwóch przypadkach na bieżące remonty dachów<sup>22</sup>.

Na podstawie art. 74 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dotacja na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru udziela zarówno Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, jak i wojewódzcy konserwatorzy zabytków. W przypadku Małopolskiego

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków budżet na ten cel wynosi w skali roku ok. 4–6 mln zł. Mając na względzie zakres potrzeb, kwota ta jest z pewnością niewystarczająca. Od 2015 r. dotacją zostało objętych tylko 6 zabytków Zakopanego<sup>23</sup>. Niestety możliwość uzyskania dotacji dotyczy wyłącznie obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa małopolskiego.

Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu udzielane są w ramach programu Ochrona Zabytków. Tu także obligatoryjny jest wpis do rejestru zabytków. Od 2018 r. przyznano dotacje czterem obiektom Zakopanego: budynkowi Muzeum Jana Kasprowicza (2021 r. – 90000 zł); dawnej karczynie U Wnuka (2018 r. – 250000 zł; 2020 r. – 70000 zł; 2021 r. – 70000 zł); willi drewnianej Jadwinówka przy ul. Zamoyskiego 32 (2018 r. – 25000 zł; 2019 r. – 30000 zł; 2020 r. – 50000 zł); domowi Jana Sztaudyngera Koszyska przy ul. Józefa Piłsudskiego 69 (2018 r. – 34000 zł; 2019 r. – 20000 zł).

Barierę w pozyskiwaniu dotacji stanowi ponadto skomplikowana procedura formalno-prawna, wymagająca od beneficjentów m.in. wpisu obiektu do rejestru zabytków, aktualnego pozwolenia konserwatorskiego, dokumentacji projektowej i szczegółowego zakresu planowanych prac konserwatorskich. Zgromadzenie skomplikowanej dokumentacji, kosztownej i eksperckiej stało się dla licznych właścicieli przeszkodą nie do pokonania, nie wspominając już o obiektach nieobjętych żadną

Sejmiku Województwa Małopolskiego z dn. 26 V 2014 r., s. 131–132.

21 Wojewódzki program opieki nad zabytkami w Małopolsce na lata 2018–2021 przyjęty uchwałą nr VI/49/19 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dn. 25 II 2019 r., s. 59–60.

22 Raport NIK, dz. cyt., s. 34.

23 2015 r. – kościół pw. Najświętszej Rodziny przy ul. Krupówki 1A (180 000 zł); 2016 r. – kościół pw. Najświętszej Rodziny przy ul. Krupówki 1A (150 000 zł); 2017 r. – willa Jeleńskich przy Drodze na Buńdówki 8 (49 000 zł); 2018 r. – willa drewniana przy ul. Witkiewicza 19 (20 000 zł); 2019 r. – willa drewniana Jadwinówka przy ul. Zamoyskiego 32 (20 000 zł); 2020 r. – kościół pw. św. Jana Apostoła i Ewangelisty na Harendzie (20 000 zł); 2020 r. – willa drewniana Jadwinówka przy ul. Zamoyskiego 32 (10 000 zł); 2020 r. – willa Koszyska przy ul. Piłsudskiego 69 (60 000 zł).

formą ochrony prawnej ani na szczeblu gminnym, ani na wojewódzkim. Ograniczone środki, brak spójnej polityki informacyjnej sprawiły, że dla ludzi nieświadomych wartości artystycznej budynku najprostsze było sprzedanie deweloperom działek ze zrujnowanymi willami. Sytuacja korzystnie zmieniła się dopiero w ostatnich latach.

Ważną formą ochrony zabytków są ustalenia ochrony zawarte w MPZP. Mimo że to Rada Miasta odpowiada za uchwalenie planu, jego projekt podlega uzgodnieniu z WUOZ w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu<sup>24</sup>. Sama procedura planistyczna daje szerokie możliwości wojewódzkim konserwatorom w kształtowaniu zapisów planu. Organy uzgadniające mają prawo zgłaszać także wnioski do projektów planistycznych. Nie ma wymogów precyzujących ich zakres, tak więc mogą odnosić się do dowolnej przestrzeni bądź obiektów, wartościowych pod względem historycznym, kulturowym czy krajobrazowym. Chociaż wnioski nie są wiążące dla organu sporządzającego projekt planu, mogą jednoznacznie wskazać kierunki zagospodarowania, niezbędne dla kształtowania przestrzeni z zachowaniem wymogów konserwatorskich.

Wracając do uzgodnień, na uwagę zasługuje art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który stanowi, że w MPZP uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia, ale także innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w GEZ. Ustalenia ochrony w MPZP mogą przybrać różną postać, a więc dotyczyć będą nie tylko form ochrony konserwatorskiej lub innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków i parków kulturowych, ale też

innych zabytków, tj. tych, którym taki status nadano w ustaleniach planu miejscowego, co potwierdza posłużenie się przez ustawodawcę wyrażeniem „w szczególności”, wskazującym jedynie na przykładowe przedmioty ochrony<sup>25</sup>.

Powyższe dowodzi, że wojewódzcy konserwatorzy mogą głęboko ingerować w treść planów miejscowych, niezależnie od objęcia obiektów lub przestrzeni innymi formami ochrony zabytków. Mimo że za przyjęcie projektu planu odpowiada organ stanowiący gminy, uzgodnienia wojewódzkich konserwatorów zabytków mogą formułować warunki, na jakich uzgodnienie może nastąpić. Zapisy MPZP są wiążące dla organów administracji architektoniczno-budowlanej, władnych do wydania pozwolenia na budowę i rozbiórkę bądź przyjęcia zgłoszenia budowy. Ponadto zgodnie z art. 67 Prawa budowlanego<sup>26</sup>, w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie MPZP, decyzję nakazującą rozbiórkę, organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Dowodzi to, że skuteczna ochrona kopiańskich willi jest możliwa, poprzez właściwie sformułowanie zapisów planu, nawet w sytuacji, gdy dany obiekt lub przestrzeń nie figuruje w rejestrze lub GEZ. W tej mierze rola WUOZ jest nie do przecenienia.

W 1994 r. zostały uchwalone MPZP, które podzieliły Zakopane na 8 obszarów: Śródmieście, Zamoyskiego, Pod Regłami, Kasprowicza, Gubałówka, Olcza, Kościeliska, Pardałówka. W mojej ocenie plan ten był dość dobry, przewidywał zachowanie najważniejszych osi widokowych i zapobiegał suburbanizacji. W 2003 r. stracił on jednak

24 Art. 20 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; art. 17 Ustawy z dn. 27 III 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

25 Orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dn. 27 III 2018 r., IV SA/Wa 2588/17.

26 Ustawa z dn. 7 VII 1994 roku Prawo budowlane, Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414.

ważność na mocy ustawy o planowaniu przestrzennym<sup>27</sup>. Przyspieszyło to proces niszczenia Zakopanego, ponieważ zaczęto w sposób nieprzemysłany wznosić nowe obiekty na podstawie wydawanych przez urząd miasta warunków zabudowy dla poszczególnych inwestycji. Decyzje były chaotyczne i pozbawione spójnej wizji dalszego kształtowania przestrzeni miasta, co doprowadziło do całkowitego zaburzenia ładu przestrzennego, a wiele osi widokowych zostało na zawsze utraconych. Budowano blokowiska oraz obiekty wielkogabarytowe, często rozlokowane punktowo. Szybki rozwój deweloperki próbowano jeszcze powstrzymać ustanowieniem w 2006 r. Parku Kulturowego, który jednak miał chronić głównie obszary zielone przed nową zabudową.

W 2006 r. przystąpiono do prac nad nowym planem obejmującym całe Zakopane, tym razem podzielone na 30 obszarów strukturalnych. Wytycznymi do MPZP było studium uwarunkowań przestrzennych uchwalone w 1999 r. Najbardziej niekorzystne plany zostały uchwalone w latach 2010–2013. W zapisach planów wprowadzono pojęcia „rozbudowa konserwatorska” i „przebudowa konserwatorska”. W przypadku złego stanu technicznego obiektu figurującego w GEZ dopuszcza się wymianę zabudowy pod warunkiem odtworzenia wyburzonego budynku lub budowy nowego o podobnych gabarytach. Tym samym w oparciu o ustalenia szczegółowe MPZP prawo umożliwiło wybudowanie w miejsce zabytków nowych, znacznie większych obiektów. WUOZ miał możliwość zgłoszenia uwag na etapie procedury uzgadniania planu. Niestety, postanowienia z tamtych lat są kpiną – w 2009 r. urząd wydał decyzje praktycznie bez zastrzeżeń, przemilczając

szkodliwe zapisy. Uzasadnienie zawiera tylko jedno zdanie: „Ustalenia w/w wymienionego planu w zakresie ochrony dóbr kultury są w zasadniczym zrębie zgodne z kierunkiem postulowanym przez WUOZ”<sup>28</sup>. Z kolei w 2010 r. lakoniczne uwagi poświęcono wprowadzeniu strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, ale nadal wytyczne były mało konkretne<sup>29</sup>. Ostatecznie procedury uzgadniania zakończyły się uchwaleniem planów, które uniemożliwiły skuteczną ochronę zabytków, układów urbanistycznych i przestrzeni miasta. Przykładowo w miejscu zabytkowej chałupy osiągającej 9 metrów wysokości i 13% powierzchni zabudowy działki, można obecnie wybudować obiekt o wysokości 16 m, zajmujący 50% powierzchni terenu. Mimo tak niekorzystnych zmian w projektach planów, zyskały one pozytywną opinię ówczesnych służb konserwatorskich, co w konsekwencji umożliwiło i wciąż umożliwia wyburzenie licznych zabytków, w miejsce których powstają inwestycje deweloperskie. Decyzje podjęte w latach 2009–2012 stworzyły prawo, które zamieniło ład wolności na bezład zniewolenia. Wojewódzki Urząd Konserwatorski, zamiast chronić Zakopane, stworzył deweloperom warunki ułatwiające niszczenie historycznej tkanki miejskiej.

Dewastacja zabytkowej architektury drewnianej dopuszczona zapisami planów miejscowych jest zniszczeniem potencjału regionu, bezpowrotnym zaprzepaszczeniem dziedzictwa, które stanowi podstawę rozwoju kultury. Przez wiele lat działania gminy stały w sprzeczności z licznymi dokumentami krajowymi i wojewódzkimi mającymi na celu zachowanie dziedzictwa dla przyszłych pokoleń, w tym ochronę

27 Ustawa z dn. 27 III 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 86. Z. Możdzierz, *Architektura i rozwój przestrzenny Zakopanego 1600–2013*, Zakopane 2013, s. 414.

28 Postanowienie nr OZNT.JH.530-31/3 z dn. 2 IX 2009 r. Archiwum WUOZ Delegatura w Nowym Targu.

29 Postanowienie nr OZNT.JH.530-32/10 z dn. 26 V 2010 r. Archiwum WUOZ Delegatura w Nowym Targu.



tradycyjnej zabudowy regionalnej<sup>30</sup>. W Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego mowa jest o opiece nad regionalnym dziedzictwem, ochronie krajobrazu kulturowego, w tym historycznych miast i miasteczek, o powstrzymaniu degradacji historycznego krajobrazu kulturowego oraz kształtowaniu zrównoważonego krajobrazu<sup>31</sup>. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego podkreślono, że „negatywnym zjawiskiem jest zanikanie tradycyjnej zabudowy drewnianej oraz niewykorzystany potencjał narzędzia ochrony w postaci parku kulturowego”<sup>32</sup>. W dokumencie tym uznano, że miasto Zakopane posiada wybitne walory krajobrazowe, na które składa się styl zakopiański przejawiający się w licznych obiektach architektury, stanowiącej główny potencjał regionu<sup>33</sup>.

### SPRAWA PARCELI URZĘDNICZYCH

Parcele Urzędnicze to nazwa zwyczajowa obszaru tworzącego jednorodny zespół urbanistyczny Zakopanego, ograniczony od północy południową pierzeją ul. Sabały na odcinku od ul. Żeromskiego do Fółuszowego Potoku, od południa ul. Zwierzyniecką, od wschodu korytem Fółuszowego Potoku, od zachodu zachodnią pierzeją ul. Szymanowskiego i ul. Żeromskiego. Teren ten należał do hr. Władysława Zamoyskiego, który przekazał go w wieloletnią dzierżawę z możliwością wykupu<sup>34</sup>. Zabudowę tego terenu należy wią-

zać z powołaniem Chrześcijańskiego Spółdzielczego Stowarzyszenia Mieszkaniowego Urzędników Państwowych, co nastąpiło 25 maja 1924 r. W 1936 r. stowarzyszenie przeobraziło się w Spółdzielnię Osadniczą Urzędników Państwowych. Pierwsze szkice podziału działek wykonał w 1930 r. Józef Głąb. Ostatecznie szczegółowe opracowanie planów przestrzennych powierzono Karolowi Stryjeńskiemu, kierownictwo budowy zaś Karolowi Szpondrowskiemu<sup>35</sup>. Urbanistykę tego miejsca cechuje niemal regularny podział przestrzenny. Trzy główne ulice Parceli Urzędniczych – Tuwima, Żeromskiego i Szymanowskiego – przebiegają zgodnie z ukształtowaniem terenu, wzdłuż naturalnych cieków wodnych i stanowią korytarze widokowe na osi północ-południe, otwierające się na panoramę Tatr. Dzielnica ta miała mieć charakter willowy, nie przewidywano tam zabudowy gospodarczej, towarzyszącej podhalańskiemu budownictwu. Na w większości prostokątnych działkach stały domy, otoczone ogrodami imitującymi leśne zagajniki.

Obszar ten jest zatem cenny zarówno krajobrazowo, jak i pod względem nagromadzenia obiektów architektury drewnianej i murowanej, tworzącej wzajemne powiązania przestrzenne rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych. Większość willi reprezentuje tzw. styl zakopiański drugi<sup>36</sup>. Przeważająca liczba domów to

30 Np. Uzupełnienie Narodowej Strategii Rozwoju Kultury na lata 2004–2020.

31 Strategia Rozwoju Województwa Małopolskiego 2011–2020 r. przyjęta uchwałą nr XII/183/11 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dn. 26 IX 2011 r., s. 32, 79, 81.

32 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego przyjęty uchwałą nr XLVII/732/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dn. 26 III 2018 r., s. 12.

33 Tamże, s. 128 i 281.

34 Zawarcie umowy nastąpiło 14 VI 1923 r. i miało trwać do 1 VII 1973 r.: Obwieszczenie [...] o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wpisu do

rejstru zabytków. Pismo nr OZNT.5140.3.2017.JH1, <https://bip.malopolska.pl/wuozkrakow,a,1391819,obwieszczenie-o-wszczeciu-postepowania-dotyczacego-wpisu-do-rejestru-zabytkow-parcel-urzedniczych-w.html> [dostęp 17 III 2021].

35 K. Kuśnierz, D. Kuśnierz-Krupa, *Zakopane – In Defence of Cultural Landscape – Clerks' Parcels*, „Technical Transaction. Architecture and Urban Planning”, t. 7, 2018, s. 55.

36 Uzasadnienie do decyzji WUOZ w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków nieruchomości nr OZKr.5140.A.3.2018.DW.PD6 z dn. 17 V 2019. Archiwum WUKZ Delegatura w Nowym Targu.

1. **Willa Ros-Ami** (obecnie nie istnieje),  
ul. Tuwima 15 w Zakopanem, 1937 r.  
Fot. ze zbiorów TOnZ, Oddz. Podhalański

uproszczone bryły nawiązujące do stylu witkiewiczowskiego, ze stromymi dachami, facjatkami i balkonami w szczytach. Pośród nich znalazły się także domy w stylu dworcowym (willa Swoja przy ul. Tuwima 4), oraz kilka modernistycznych (willa Tristan i Biały Ślad). Spośród nich dwie wille są wpisane do rejestru zabytków, a 27 obiektów z lat 20. i 30. XX w. znajduje się w GEZ<sup>37</sup>. W otoczeniu zabytkowego układu znalazła się willa Koszysta przy ul. Piłsudskiego 69, wzniesiona ok. 1900 r. przez miejscowego cieślę, wpisana do rejestru zabytków w 1974 r. Z kolei willa Irma, zaprojektowana w 1933 r. przez Franciszka Kopkiewicza, posiadająca cechy modernizmu, została uznana za zabytek w 1995 r.

W grudniu 2017 r. obwieszono rozpoczęcie postępowania wpisu do rejestru zabytków Parceli Urzędniczych, zakończone pozytywną decyzją, wydaną w czerwcu 2018 roku<sup>38</sup>. Niestety odwołanie wniósł właściciel nieruchomości przy ul. Tuwima 15, Nes-Bud Sp. z o.o. W wyniku rozpatrzenia zażalenia Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego uchylił decyzję Konserwatora Wojewódzkiego, przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia z powodu niewystarczającego ustalenia stanu faktycznego oraz nieprecyzyjnego określenia przedmiotu i zakresu ochrony konserwatorskiej<sup>39</sup>. MWUKZ ponownie przygotował dokumentację, rozpatrując zgromadzone materiały archiwalne, mapy geodezyjne, w tym katastralne oraz szkice polowe sporządzone z natury w latach 30. XX w. przez inż. Oskara Szerera. Wpis do rejestru zabytków okazał się być jedyną możliwością ochrony tego obszaru, której niestety nie zapewnił Miejscowy plan zagospodarowania



przestrzennego – Zamoyskiego, uchwalony w 2012 r.<sup>40</sup> Ostatecznie w maju 2019 r. Parcele Urzędnicze zostały wpisane do rejestru zabytków<sup>41</sup>. Zanim jednak to nastąpiło, wiele zabytkowych domów tego terenu na zawsze zniknęło z krajobrazu miasta na skutek podpażeń i nielegalnych rozbiórek.

Jedną z piękniejszych willi na tym obszarze była Ros-Ami przy ul. Tuwima 15, niestety niewpisana do rejestru zabytków, natomiast objęta ochroną poprzez wpis do GEZ od 2014 r.<sup>42</sup> (il. 1) Czterokondygnacyjny budynek o wieńcowej konstrukcji z płazów, na kamiennej wysokiej podmurówce, został wzniesiony w 1937 r. Reprezentował tzw. styl zakopiański drugi, nawiązujący do *art déco*, miał symetryczną bryłę z przeszkloną werandą i stanowił wzorcową willę Parceli Urzędniczych. Jego dwie kondygnacje były ukryte w proporcjonalnym dwuspadowym półszczytowym dachu z przyszytymi. Centralną oś elewacji południowo-zachodniej, podobnie jak elewację północno-wschodnią, zdobił

40 Uchwała Rady Miejskiej nr XXIV/324/2012 z dn. 22 III 2012 r.

41 Decyzja MWKZ nr OZKr.5140.A.3.2018.DW.PD6 z dn. 17 V 2019 r.

42 Zarządzenie burmistrza nr 7/2014 z dn. 8 I 2014 r. Na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z dn. 7 VII 1994 r. Prawo budowlane, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w GEZ, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z WUOZ. Przedmiotowe uzgodnienie nie zostało wydane.

37 K. Kuśnierz, D. Kuśnierz-Krupa, dz. cyt. s. 55.

38 Decyzja MWUK nr OZKr.5140.A.3.2018.DW.PD z dn. 21 VI 2018 r.

39 Decyzja MKiDN nr DOZ-OAiK.650.721.2018.ML.4 z dn. 3 I 2019 r.

ryzalit, w którym znalazło się główne wejście i reprezentacyjna klatka schodowa. Efektowne ryzalitty przykrywały osobne, dwuspadowe dachy półszczytowe z przyszytymi zrównanymi wysokością do kalenicy dachu. Właściciele wystąpili z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na przebudowę konserwatorską, jednak w lutym 2016 r. Miejska Konserwator Zabytków Natalia Skiepmo odmówiła uzgodnienia inwestycji. Uzasadnienie postanowienia jest cennym opracowaniem, w którym autorka omawia architekturę Ros-Ami, zwracając uwagę na wysoką wartość artystyczną willi ze względu na liczne formy dekoracyjne, pozostające w nurcie *art déco*<sup>43</sup>. Kategorycznie sprzeciwiła się wzniesieniu w tym miejscu apartamentowca, który miał stanąć w pierwszej linii zabudowy działki.

Jeszcze tego samego roku niespodziewanie rozpoczęto rozbiórkę Ros-Ami. Zawsze czujne Towarzystwo Opieki nad Zabytkami natychmiast zawiadomiło policję, Inspektorat Nadzoru Budowlanego oraz Miejską Konserwator Zabytków. Mimo interwencji, trwająca niespełna 3 dni rozbiórka stała się faktem i precedensem. W listopadzie 2016 r. Natalia Skiepmo zawiadomiła Prokuraturę Rejonową w Zakopanem<sup>44</sup>. Okazało się, że rozbiórka była całkowicie nielegalna<sup>45</sup>. W grudniu 2016 r. jeden z aktywistów pisemnie poinformował o zajściu WUOZ – delegaturę w Nowym Targu. Opieszałość urzędów i instytucji nie zatrzymała rozbiórki, a akt oskarżenia w tej sprawie został przesłany

do Sądu Rejonowego w Zakopanem dopiero półtora roku później<sup>46</sup>. W dokumentacji TOnZ sporządzonej przez Agatę Nowakowską-Wolak czytamy: „miasto poniosło niepowetowaną stratę zarówno w tkance fizycznej, jak i sferze moralnej [...]. Zaczęło się od punktowej zmiany planu zagospodarowania terenu na tej właśnie parceli, dopuszczającej powstanie na niej wielkogabarytowego budynku wielorodzinnego<sup>47</sup>. Zmiana ta nie została uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, choć w sposób zasadniczy naruszała zabytkową tkankę. Nieprawidłowy tryb i zakres zmiany planu został zaskarżony przez Wojewódzkiego Małopolskiego Konserwatora Zabytków. Wydane wcześniej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków kompromisowe uzgodnienie inwestycji i pozwolenie na przesunięcie budynku do przodu i dobudowę doń czterokrotnie większego budynku murowanego, zostało wstrzymane, a następnie cofnięte<sup>48</sup>. Nie przeszkadzało to kontynuować dewastacji obiektu przez dewelopera, a ostatecznie, po niekorzystnych dla niego rozstrzygnięciach administracyjnych, zburzyć go bez wymaganego prawem budowlanym pozwolenia na rozbiórkę (art. 31, 1a). Wyburzenie trwało, mimo pojawienia się na posesji policji, przedstawicieli Powiatowego Inspektoratu Budowlanego oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków. Była to sytuacja bezsilności wszystkich organów wobec arogancji deweloperów i inwestorów, z jaką w Zakopanem spotykamy się

43 Postanowienie nr MKZ.4120.51.2015 z dn. 15 II 2016 r., Archiwum MKZ w Zakopanem.

44 Zawiadomienie o możliwości popełnienia wykroczenia nr MKZ.4120.51.2015 z dn. 29 XI 2016, Archiwum WUOZ Delegatura w Nowym Targu.

45 Działanie prowadzone na podstawie art. 108 oraz art. 110 Ustawy o ochronie zabytków. O zniszczeniu tej willi jest mowa w ogólnopolskim proteście TOnZ Oddz. Podhalański przeciw niszczeniu zabytków, nr RM/1/17 z dn. 25 I 2017, s. 2. Archiwum TONZ w Zakopanem.

46 Dane z raportu NIK *Zabezpieczenie i udostępnianie zabytków architektury drewnianej oraz ich wykorzystywanie w promocji regionu*, s. 22. Akt oskarżenia wpłynął do sądu 30 V 2017 r.

47 Uchwała rady miasta Zakopane nr XXIV/324/2012 zmieniła sposób użytkowania działki ze szkodą dla zabytku.

48 Zgodę na takie działania wyraziła Tamara Rzucidło, miejska konserwator zabytków, pismem z dn. 20 I 2015 r. znak MKZ.4120.02.2015.

niestety bardzo często. Jawna drwina z przepisów prawa budowlanego<sup>49</sup>.

Obecnie inwestor dąży do zagospodarowania działki zupełnie nowymi obiektami, przedstawiając kolejne koncepcje architektoniczne. Żadna z nich jednak nie uzyskała pozytywnej opinii wojewódzkiej konserwator zabytków, prof. Moniki Bogdanowskiej (usuniętej ze stanowiska IX 2021 r.), a ponieważ obszar jest objęty ochroną prawną, uzgodnienia konserwatorskie są kluczowe. Zarówno Monika Bogdanowska, jak i Natalia Skiepmo dążą do odbudowy obiektu w oryginalnej formie, z użyciem pierwotnych materiałów i przy zastosowaniu odpowiedniej technologii.

Wcześniej, w 2013 r., zniknęła z Parceli Urzędniczych willa Orawa. W pierwszych dniach lipca 2015 r. bezprawnie rozebrano chałupę Czarna Owca z początku XX w. przy ul. Kościeliskiej 3, skreśloną z rejestru zabytków w 2014 r.<sup>50</sup> Obiekt na planie prostokąta, zwieńczony półszczytowym dachem krytym gontem reprezentował typ chałupy podhalańskiej. Pierwotnie stała ona przy ul. Skibówki 9b, następnie została przestawiona przez osobę prywatną na grunt gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska na mocy umowy o dzierżawie gruntu. Problem pojawił się, gdy spółdzielnia odsprzedała grunt wraz z niewygodną lokatorką i jej zabytkową, podhalańską chałupą. Pogłębiający się konflikt

i zmieniający się właściciele działki doprowadziły w 2008 r. do prób podpalenia oraz niszczenia elementów drewnianej werandy, co nastąpiło po raz kolejny na przełomie 2010 i 2011 r. Na wniosek właścicielki chałupa została wpisana do rejestru zabytków w 2004 r.<sup>51</sup> i podlegała ochronie prawnej wraz z otoczeniem (działka ewidencyjna nr 233 obręb 8). W 2010 r. opracowanie konserwatorskie wykonał Zbigniew Moździerz, pracownik Muzeum Tatrzańskiego, który sugerował przestawienie chałupy. Według wojewódzkiego konserwatora konieczne było pozostawienie budynku na działce przy ul. Kościeliskiej nr 3 jako elementu właściwie wkomponowanego w układ tradycyjnej zabudowy tej ulicy, objętej wpisem obszarowym do rejestru zabytków województwa małopolskiego numer A-266 z dnia 29 V 1957 r.<sup>52</sup>.

Budynek rozebrano w 2015 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków mógł wydać decyzję o wstrzymaniu rozbiórki na podst. art. 46 ustawy o ochronie zabytków, gdzie mowa jest o obiektach nie wpisanych na listę, jeśli spełniają one warunki dokonania takiego wpisu. Urząd w ciągu 14 dni musiałby wówczas rozpocząć procedurę wpisu. Niestety, nie było to możliwe, gdyż budynek przestał istnieć w ciągu kilku dni. Standardowo zatem WUOZ Delegatura w Nowym Targu powiadomiła policję i nadzór budowlany. Obecnie na miejscu Czarnej Owcy znajduje się dochodowy parking. Chałupa została bezpowrotnie zniszczona.

Wpisanie Parceli Urzędniczych do rejestru zabytków okazało się rozwiązaniem najlepszym z możliwych wobec zagrożeń wynikających z zapisów w planach miejscowych. Zapoczątkowało to kolejne wpisy obszarowe, które obecnie są procedowane<sup>53</sup>.

49 A. Nowakowska-Wolak, *Kolejna rana w historycznym krajobrazie Zakopanego*. Notatka z dn. 7 XII 2016 w archiwum TOnZ Oddz. Podhalański. Tekst został opublikowany w lokalnych mediach.

50 Rejestr zabytków nr A-24/M; GEZ nr 656. Na temat rozbiórki: Decyzja MKiDN nr DOZ-OAiK.660.985.2015. MP-5 z dn. 10 IV 2017 r. o umorzeniu postępowania odwoławczego w związku z odwołaniem się od decyzji WUOZ o wstrzymaniu rozbiórki, Archiwum WUOZ Delegatura w Nowym Targu; Decyzja MKiDN o stwierdzeniu nieważności decyzji WUOZ nr l.dz.: OZKr-IV/AS/53/2004 z dn. 18 X 2004 r. dotyczącej wpisu do rejestru zabytków; Decyzja nr l.dz. DOZ-OAiK-6700/1226/14[KP-67/14] z dn. 22 V 2014. Archiwum WUOZ Delegatura w Nowym Targu.

51 Decyzja MWUKZ nr l.dz. OZKr-IV/AS/ 53/2004 z dn. 18 X 2004 r.

52 Pismo nr ZNT.MH.5/06-110/10, Archiwum WUOZ Delegatura w Nowym Targu.

53 Np. zespół zabudowy letniskowo-wypoczynkowej w Zakopanem na obszarze ograniczonym ul.

### UTRACONE WILLE

Tragiczne losy spotkały willę Helena przy ul. Jagiellońskiej 8, zaprojektowaną i zbudowaną w 1892 r. przez (il. 2-3), dyrektora C.K. Szkoły Zawodowej Przemysłu Drzewnego, Franciszka Neużiła. Willę wznosili uczniowie w ramach praktyk cieleskich<sup>54</sup>. Obiekt był pensjonatem o cechach stylu zakopiańskiego. Miał pojedyncze szczyty ozdobione motywem słoneczka oraz pazdury. Mieszkająca tam w ostatnich latach lokatorka wyjątkowo dbała o obiekt. Niestety, reprivatyzacja dotknęła mienie gminy, w tym także willę Helena. Nieoczekiwanie pojawił się właściciel z niejasnym aktem prawnym do własności. Rozpoczęły się próby spalenia budynku (w 2008 r. dwukrotnie), który w końcu spłonął całkowicie. Wniosek o wpisanie do Rejestru Zabytków był składany przez TONZ dwukrotnie: w 2001, a następnie w 2007 r. Co ciekawe, mimo że obiekt już nie istnieje, nadal widnieje na liście wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami jako przeznaczony do wpisania do rejestru zabytków. To pokazuje, jak słabe rozeznanie na temat stanu obiektów ma jednostka nadzorująca zabytki.

Z kolei willa Lanca, zwana Gospodą Włóczęgów, z końca XIX w., mieszcząca się przy ul. Broniewskiego 6, została rozebrana w 2007 r. za zgodą Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego. Obiekt należał do rodziny Witkiewiczów, miał otwarty ganek, tzw. wietrznice. W latach 1923–1936 stanowił dom wypoczynkowy działaczy ruchu socjalistycznego.

Witkiewicza, Jagiellońską, Kościuszki do granicy z Górną Równią Krupową wraz z dz. ew. nr 309/12, otoczeniem oraz nazwami historycznymi obiektów. Źródło: <https://bip.zakopane.eu/zawiadomienie-200#cnt> i <https://bip.zakopane.eu/decyzja-69#cnt> [dostęp: 17 III 2021].

54 Z. Moździerz, dz. cyt., s. 169. Wg autora książki willa Helena była projektu jednego z nauczycieli szkoły – Fryderyka Kallaya.

Bywali tu m.in. Władysław Broniewski, Mieczysław Szczuka, Bolesław Bierut, Stanisław Szwalba. Willa mimo dużej wartości artystycznej i historycznej nie została wpisana do rejestru zabytków.

Zaprojektowaną ok. 1900 r. przez Zygmunta Dobrowolskiego willę Krzemień przy ul. Chramcówki zob. rozebrano w 2008 r. na skutek ekspertyzy mykologiczno-budowlanej, według której substancja zabytkowa miała być zniszczona aż w 50%, co czyniło remont niecelowym (il. 4). Tymczasem według oceny i dokumentacji TONZ budynek poza ścianą zachodnią był w bardzo dobrym stanie<sup>55</sup>. Drewniana willa Kalina przy ul. Ogrodowej 7, zbudowana ok. 1935 r., była wielokrotnie podpalana i ostatecznie została rozebrana w latach 2002–2003. Na jej miejscu stanął murowany dworek.

Wiele budowli jest rozbieranych „legalnie” w świetle obowiązującego prawa, oczywiście błędnie interpretowanego. Tego typu rozbiórki są prowadzone, by zwolnić miejsce dla nowych obiektów hotelowych lub by działka stała się cenną lokatą kapitału. Tak się stało w przypadku pensjonatu Modrzejów przy ul. Wierchowej 1, wzniesionego w stylu zakopiańskim na przełomie XIX i XX w. dla Heleny Modrzejewskiej (il. 5). W 2010 r. miejska konserwator zabytków Tamara Rzucidło wydała zgodę na rozbiórkę obiektu m.in. na podstawie dokumentacji konserwatorskiej opracowanej przez dr. Zbigniewa Moździerza. W willi bywali Tytus Chałubiński oraz Ignacy Jan Paderewski. W uzasadnieniu decyzji czytamy, że willa uległa przebudowie oraz że budynek znajduje się w złym stanie technicznym, a zniszczenia sięgają 70%, co nie daje szans na jego remont i kwalifikuje

55 A. Nowakowska-Wolak, *Działalność Barbary Tondos i Jerzego Tura na tle prac Towarzystwa Opieki nad Zabytkami w Zakopanem*, w: *Nic nad oryginał. Księga dedykowana pamięci Barbary Tondos i Jerzego Tura*, red. A. Groniek, J. Daranowska-Lukaszewska, Kraków-Rzeszów 2019, s. 204–205.



2. **Willa Helena** (obecnie nie istnieje), ul. Jagiellońska 8 w Zakopanem, 1892 r. wg proj. Franciszka Neužila. Fot. <http://enapokaz.blogspot.com/2015/02/willa-helena-przy-ulicy-jagiellonskiej-8.html> [dostęp 8 VII 2021]



3. **Willa Helena** (obecnie nie istnieje), widok na werandę od strony południowej. Fot. A. Łodziak



4. **Willa Krzemień** (obecnie nie istnieje), ul. Chramcówki 20b w Zakopanem, 1900, proj. Zygmunt Dobrowolski. Fot. A. Nowakowska-Wolak



5. **Pensjonat Modrzejów** (obecnie nie istnieje), ul. Wierchowa 1 w Zakopanem, ok. 1882-84 r., wg proj. Adolf Opida, po pożarze w 1898 r. odbudowana wg projektu nieznanego autorstwa; 1929 r. – przebudowana wg proj. Adama Chełm-Pirgo; 1930 r. – przebudowa wg proj. Franciszka Kotońskiego. Fot. A. Nowakowska-Wolak



6. Sanatorium Warszawianka (obecnie nie istnieje), ul. Jagiellońska 18 w Zakopanem, 1901–1902 r., wg proj. Jędrzeja Galarowskiego, widok od strony północnej. Fot. A. Nowakowska-Wolak



7. Sanatorium Warszawianka (obecnie nie istnieje), widok od strony północno-zachodniej. Fot. A. Nowakowska-Wolak

obiekt do rozbiórki<sup>56</sup>. Kuriozalne są wytyczne miejskiej konserwator w sprawie projektu nowego budynku, który miał powstać w tym samym miejscu. Tamara Rzucidło pisze, że nową kubaturę należy rozbić na kilka segmentów, z których zachodni ma nawiązać do najstarszej części willi Modrzejów, oraz by nie bać się nowoczesności. Kolejne dyskusyjne uzgodnienia Rzucidło wydała w 2013 r.<sup>57</sup> Ostatecznie doprowadziły one do wybudowania przy ul. Wierchowej 1 Radisson Blu Hotel & Residences, o gigantycznej powierzchni użytkowej ok. 27000 m<sup>2</sup>. Największym „sukcesem” ówczesnego MKZ było powołanie wewnątrz apartamentowca tzw. Izby Pamięci, w której miały znaleźć się archiwalne fotografie i dokumenty przywołujące pamięć o tym miejscu.

Zniszczone zostało także sanatorium Warszawianka przy ul. Jagiellońskiej 18 (il. 6–7), zaprojektowane przez nauczyciela Szkoły Przemysłu Drzewnego i wybudowane w latach 1901–1902<sup>58</sup>. W 1910 r. budynek spłonął i w tym samym roku zaczęto

budować nowy, murowany obiekt projektu Eugeniusza Wesołowskiego. Warszawianka była jedną z najbardziej reprezentacyjnych budowli Zakopanego, o cechach eklektycznych, z ozdobnym portykiem zwieńczonym tympanonem. W okresie międzywojennym funkcjonowało tu sanatorium przeciwgruźlicze, które w latach 70. XX w. zamieniono na hotel. W 2013 r. inwestor uzyskał pozytywną zgodę na przebudowę i odbudowę konserwatorską oraz rozbudowę budynku<sup>59</sup>. Decyzję wydała Tamara Rzucidło, posługując się standardowymi już argumentami: zły stan techniczny oraz wielokrotne przebudowy oryginalnej substancji zabytkowej, wobec czego remont jest nieopłacalny i niezasadny. Miejska konserwator wydała także nowe wytyczne, które umożliwiły powstanie przeskalowanej koncepcji architektonicznej. Projekt zyskał akceptację MKZ. W międzyczasie nastąpiły zmiany personalne, konserwatorem miejskim została Natalia Skiepmo, której zdaniem projektowana budowla pod względem stylistyki i formy w żaden sposób nie nawiązywała do zabytkowej Warszawianki, stanowiąc

56 Postanowienie nr MKZ-4040/22/2010 z dn. 13 XII 2010 r., Archiwum MKZ w Zakopanem.

57 Postanowienie nr MKZ.4120.107.2011 z dn. 15 IV 2013 r., Archiwum MKZ w Zakopanem.

58 Z. Moździerz, dz. cyt., s. 210.

59 Postanowienie nr MKZ.4120.02.04.2013 z dn. 29 VII 2013 r., Archiwum MKZ w Zakopanem.

**8. Willa Turnia** (obecnie pustostan),  
ul. Kościuszki 9 w Zakopanem, 1906 r., wg proj.  
Jana Obrochty. Fot. <https://i-tatry.pl/willa-turnia/> [dostęp 8 VII 2021]

nową kreację architektoniczną<sup>60</sup>. Niestety, wobec wcześniejszych postanowień decyzji nie dało się już cofnąć, zabytek został rozebrany, a w jego miejscu stanęła kolejna, gigantyczna budowla.

W mieście znajdują się również zabytkowe pustostany<sup>61</sup>. Należy do nich willa Turnia przy ul. Kościuszki 9 (il. 8), zaprojektowana i zbudowana w 1906 r. przez cieślę Jana Obrochtę, jednego z pierwszych górali zaangażowanych w styl zakopiański<sup>62</sup>. Willa łączy cechy góralskiej zagrody z witkiewiczowskimi ornamentyką i frontowym ganekiem, nad którym wznosi się podcieniowy taras i szczytowa ściana z motywem słoneczka. Mimo że willa jest objęta ochroną prawną, od 2000 r. niszczy ją nowy właściciel, który zabiega o wykreślenie obiektu z rejestru zabytków, gdzie wpisana jest pod

60 Postanowienie nr MKZ.4120.02.04.2013 z dn. 16 VII 2016 r., Archiwum MKZ w Zakopanem.

61 O niszczących pustostanach informuje TONZ: Protest Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Oddział Podhalański przeciw niszczeniu zabytków, nr RM/1/17 z dn. 25 I 2017, s. 2, Archiwum TONZ w Zakopanem.

62 B. Tondos, dz. cyt., s. 107–108.



numerem A/741<sup>63</sup>. W 2012 r. usunięto ganek o snycerskich detalach – sprawa trafiła do prokuratury, jednak bez żadnych konsekwencji. Rozpoczęła się dyskusja społeczna dotycząca możliwości ratowania zabytku. Głos zabrali członkowie TONZ, poddając pod rozwagę możliwość przestawienia willi na sąsiednią działkę miejską. Pojawiła się nawet koncepcja przeniesienia budynku do skansenu na Mazowszu. Żaden z tych pomysłów nie został podjęty przez służby konserwatorskie ani samorząd w Zakopanem.

63 W 2013 r. ostatecznie przegrał proces w NSA o uchyleniu decyzji o skreśleniu zabytków. Zob. A. Nowakowska-Wolak, *Działalność Barbary Tondos...*, dz. cyt., s. 207.



**9. Willa Borek** (obecnie spalony pustostan),  
ul. Kościuszki 9 w Zakopanem, 1897 r., wg proj.  
Zygmunta Dobrowolskiego, widok od strony ogrodu. Fot. A. Łodziak



**10. Willa Borek**, ul. Kościuszki 9 w Zakopanem,  
1897 r., widok na fasadę od strony ulicy.  
Fot. R. Rupiewicz





11. Willa Stefa, ul. Jagiellońska 10 w Zakopanem. Fot. <http://enapokaz.blogspot.com/2015/02/adres-ulica-wenantego-piaseckiego-1.html> [dostęp 8 VII 2021]



12. Willa Stefa, widok od frontu w krajobrazie miasta. Fot. A. Łodziak



13. Willa Monte, ul. Ogrodowa 1 w Zakopanem, 1925–1926, wg proj. Karola Stryjeńskiego, widok od strony północno-wschodniej. Fot. A. Nowakowska-Wolak

Do innych niszczących pustostanów należała willa Borek przy ul. Jagiellońskiej 6 (il. 9-10), zaprojektowana przez Zygmunta Dobrowolskiego ok. 1897 r., bliska w swej stylistyce architekturze Witkiewicza<sup>64</sup>. W latach 60. XX w. mieściła pracownię Władysława Hasióra. Willa spłonęła w lutym 2021 r. W pożarze zginęły dwie osoby.

Kolejną niezamieszkaną i niszczącą willą jest Stefa przy ul. Jagiellońskiej 10 (il. 11-12) wzniesiona w konstrukcji zrębowej z płazów, osadzona na ławach murowanych z kamienia, oszalowana deskami. Willa zachowała swój oryginalny kształt, nie była przebudowywana, mimo to oceniono, że jej stan techniczny jest zły. W postanowieniu z 2018 r. uznano, że obiekt można rozebrać i odbudować nowy, podobny<sup>65</sup>. Dodatkowo przed willą, w miejscu ogrodu wzniesiono nowoczesne, wysokie budynki, które połączono z nową Stefą, niewiele mającą wspólnego z zabytkiem. Po raz kolejny niekorzystne zapisy w planie na temat odbudowy, przebudowy i rozbudowy konserwatorskiej znalazły złe zastosowanie.

W miejscach rozebranych lub spalonych zabytkowych willi powstały lub powstają parkingi, gigantyczne hotele, apartamentowce lub galerie handlowe o skali nieprzystającej do miasteczka. Hotele te często mają kilkanaście tysięcy metrów użytkowych powierzchni, są „miastami w mieście”, zaburzającymi przestrzeń Zakopanego. Zasłaniają one osie widokowe. Przykładem jest galeria handlowa powstała w miejscu rozebranego ok. 2000 r. hotelu „Sport”. Miejsce to ma szczególne znaczenie dla rozwoju kultury, bowiem w mieszczącym się wewnątrz Cocktail Barze Karpowicza spotykali się nie tylko artyści, ale także obrońcy niepodległości.

64 B. Tondos, dz. cyt. s. 166.

65 Postanowienie nr MKZ.4120.46.2017 z dn. 28 V 2018 r. Archiwum MKZ w Zakopanem.

Istnieje także grupa obiektów architektury, która utraciła swoje znaczenie z powodu nieprzemyślanej rozbudowy. Kuriozalnym przykładem jest willa Monte przy ul. Ogrodowej 1 (il. 13), murowana w latach 1925–1926 według projektu Karola Stryjeńskiego. Willa należała do Stanisława Adama hr. Stadnickiego<sup>66</sup>. W postanowieniu z 2012 r., uzgadniającym projekt rozbudowy, nie podano żadnych argumentów<sup>67</sup>.

Z kolei hotel Morskie Oko przy ul. Krupówki 30 został nadbudowany, przez co zatracił pierwotny charakter. Budynek należał do Władysława Dzikiewicza, który wznosił go w 1987 r. Niestety obiekt spłonął 3 lata później podczas pożaru Krupówek. Dzikiewicz odbudował go w 1900 r. jako murowany, wyposażając w salę teatralno-balową. Wnętrze powstało według wskazówek Stanisława Witkiewicza<sup>68</sup>. Bryłę nowego obiektu krytykowano niemal od początku, uznając za zbyt dużą i dominującą<sup>69</sup>. W obiekcie znajdował się m.in. hotel miejski, a jednym z kolejnych jego właścicieli było Polskie Towarzystwo Tatrzańskie. Niestety, mało atrakcyjna bryła została ponownie powiększona w latach 70. XX w., kiedy to dobudowano trzecie piętro. Następna rozbudowa hotelu rozpoczęła się po roku 1990, a o nielegalnych przeróbkach i nadbudowach od 2014 r. informowała

66 Z. Moździerz, dz. cyt., s. 261.

67 Postanowienie nr MKZ.4120.59.2012 z dn. 8 X 2012 r. Archiwum MKZ w Zakopanem.

68 B. Tondos, dz. cyt., s. 118.

69 *Wiadomości bieżące*, „Przegląd Zakopiański”, r. 2, 1900, nr 21, s. 169: „Domy murowane pierwsze w Zakopanem rosną na Krupówkach, na pogorzeli zeszłorocznym. Jednocześnie wznoszą się tam trzy kamienice, jedna, największa, na miejscu hotelu «Morskie Oko», mająca być również hotelem tej samej nazwy, druga, na miejscu dawnej poczty, a trzecia tuż obok. O ile wnosić można z dość wysoko wyźwigniętych już ścian, będą to zwykłe, wielkomięskie koszarowe pudła, które chyba nie dadzą wdzięku Krupówkom, tej pryncypalnej ulicy Zakopanego”. <http://mbc.malopolska.pl/dlibra/doccontent?id=9881> [dostęp 17 III 2021].

Konserwator Zabytków Zakopanego w pismach skierowanych do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W konsekwencji samowoli w 2015 r. sala balowa została zamieniona w nowoczesną dyskotekę.

Każdego roku powstają nowe apartamentowce, zaburzające pejzaż Równi Krupowej, sięgające niemal 20 m wysokości, osiągające 5 lub więcej pięter. Gigantyczne obiekty dominują nad rozproszoną i ukrytą w zieleni willową tkanką miejską. Wciąż zdarzają się samowole budowlane, które zyskują legalizację w toku indywidualnych zmian MPZP.

### WALKA O PENSJONAT CHATA

Pensjonat Chata, znajdujący się przy ul. Witkiewicza 19b (il. 14), powstał na początku XX w. i jest wpisany do GEZ. Właściciel przeznaczył willę do rozbioru. W tym miejscu miał powstać nowy obiekt autorstwa Krzysztofa Gądka. Architekt zdecydował się na projekt o 40% mniejszy niż umożliwiały to zapisy MPZP. Zamiast dopuszczalnych 16 m wysokości, pozostał przy 12 i 13 m. Projekt był wielokrotnie konsultowany z MKZ. Alarm w sieci podnieśli lokalni społecznicy, zwłaszcza mieszkający w sąsiedztwie artysta Janusz Bogacki, wskazując, że poza wyburzeniem zniknie też ok. 30 starych drzew otaczających willę. Sprawą zainteresowała się Generalna Konserwator Zabytków. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Zakopanem zwrócił się z prośbą o uzgodnienia do WUOZ. Opinia konserwatora była jednoznaczna – zdecydowany sprzeciw wobec planów rozbioru<sup>70</sup>. Ostateczne rozstrzygnięcie nastąpiło jednak na skutek odwołania się właścicieli gruntu do MKiDN – szczęśliwie postępowanie zakończyło się 12 listopada 2020 r. utrzymaniem decyzji w mocy.

70 Postanowienie nr DNT-I.5181.28.2019 JH.



14. Pensjonat Chata (obecnie spalony pustostan), ul. Witkiewicza 19b w Zakopanem, pocz. XX w., widok fasady od strony ogrodu.  
Fot. A. Nowakowska-Wolak

Także orzeczenie Starostwa Powiatowego w Zakopanem było odmowne<sup>71</sup>, mimo to MKZ Natalia Skiepmo uznała, że budynek kwalifikuje się do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego i niskich walorów artystycznych spowodowanych wieloma przebudowami. We wrześniu 2018 r. w związku ze wszczętą procedurą wpisu zespołu zabudowy do rejestru zabytków wraz z otoczeniem wydano nowe postanowienie, ostatecznie odmawiając rozbiórki<sup>72</sup>. W opinii konserwatorskiej z 2018 r. Zbigniew Moździerz słusznie stwierdził, że obiekt był wielokrotnie przebudowywany i zatracił swoją wartość artystyczną, a bardzo zły stan techniczny uniemożliwił remont. Podobne zdanie mieli członkowie TOnZ, którzy w tej sprawie nie zajęli żadnego stanowiska i nie zabrali głosu. Tym

71 Decyzja nr AB.6740.215.2018.MT Rozbiórka pensjonatu Chata oraz budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Decyzję dotyczącą działek ewid. nr 361/2, 361/6 obręb 5 w Zakopanem rozstrzygnięto negatywnie 26 III 2019 r. <https://bip.malopolska.pl/spzakopane,m,317730,ogloszenia.html> [dostęp 17 III 2021]. W mediach pojawiła się informacja wprowadzająca w błąd opinię publiczną, jakoby Starosta wyraził zgodę na rozbiórkę.

72 Postanowienie nr MKZ.4120.08.2016 z dn. 7 IX 2018 r. Archiwum MKZ w Zakopanem.

razem pozostaje mi zgodzić się z ekspertyzą konserwatorską oraz stanowiskiem Natalii Skiepmo. Zażalenie do MKiDN złożyła spółka Top Tatra, zostało ono rozpatrzone negatywnie. Minister Magdalena Gawin nakazała ponowne rozpatrzenie sprawy. Jest to przykład, w którym rzeczywisty nadzór nad zabytkami stanowią społecznicy, nieposiadający jednak rozeznania z dziedziny historii sztuki. Obiekt niszczał jako pustostan zamieszany przez bezdomnych. WUOZ w grudniu 2020 r. wezwał właścicieli do zabezpieczenia budynku przed dalszą dewastacją<sup>73</sup>. W marcu 2021 r. został on podpalony i niemal całkowicie zniszczony. W pożarze zginęły trzy osoby.

#### **ZNACZENIE ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH**

W 2001 r. prezesem TOnZ została Agata Nowakowska-Wolak, konserwatorka zabytków i pracowniczka Muzeum Tatrzańskiego. Od tamtego czasu, po 10-letniej przerwie w działalności, organizacja rozpoczęła intensywnie nagłaśniać problem niszczenia zakopiańskiego krajobrazu miasta. Od 2003 r. podejmowano próby

73 DNT-I.5181.28.2019.

wpłynięcia na przygotowywane MPZP. W latach 2007–2012 organizacja opiniowała uchwały MPZP, zwracając uwagę na kwestie ochrony zabytków oraz utworzenia stref konserwatorskich. Od 2005 r. TOnZ rozpoczęło starania o sporządzenie GEZ. Od 2006 r. członkowie organizacji domagali się przywrócenia miejskiego konserwatora zabytków. W 2007 r. TOnZ współorganizowało konferencję pt. *Jakie Zakopane?*. Jednocześnie w listopadzie 2007 r. przystąpiło do sporządzenia kart ewidencji 500 zabytkowych obiektów. Idea organizacji konferencji miała swój ciąg dalszy, podobne odbyły się w 2008 i 2010 r. („Zakopane. Przywracanie świetności”) oraz w 2013 r. („Wartość dodana w ochronie zabytków”). Członkowie TOnZ wielokrotnie brali czynny udział w sesjach Rady Miejskiej, wskazując na potrzebę utworzenia na Krupówkach Parku Kulturowego.

W 2013 r. odbyła się debata społeczna „Hotel Bristol w Zakopanem. Przeszłość, teraźniejszość i przyszłość”, poświęcona historii obiektu. Celem debaty była próba zachowania zabytku, zagrożonego wówczas zniszczeniem. Społecznicy sprzeciwiali się deweloperskiej architekturze – bezdusznej i tworzącej nadmierne dominanty w pejzażu miasta. Wiele obiektów, typu apartamentowce czy gigantyczne hotele i galerie handlowe, powstały dzięki indywidualnym zmianom w planie stworzonym na potrzeby inwestorów. Zabytkowe wille wciąż są wyburzane.

Na początku 2017 r. TOnZ Oddz. Podhalański rozpoczęło ogólnopolski protest przeciwko niszczeniu Zakopanego. O zniszczeniach po 2000 r. informowała Agata Nowakowska-Wolak, prezeska TOnZ, w tekście odczytanym 26 stycznia podczas posiedzenia Rady Miasta w Zakopanem, a następnie skierowanym do Rządu Polskiego i najważniejszych instytucji odpowiedzialnych za ochronę zabytków i krajobrazu<sup>74</sup>. Jednym z głównych postulatów

było objęcie Zakopanego szczególnym planem ochrony rządowej oraz uruchomienie ścieżek finansowania ochrony zabytków. Podkreślono, że w Zakopanem zaczyna dominować architektura niezwiązana, a nawet sprzeczna z lokalną tradycją budowlaną. Architektura ta obliczona jest jedynie na zysk. Interpretacja zapisów MPZP jest dowolna, w zależności od potrzeb inwestora, nie ma na celu zachowania wartości ładu przestrzennego ani też dobra ogółu. Dobro jednostki jest przedkładane ponad wartości społeczne. W proteście sformułowano siedem rozwiązań ogólnych, które mogłyby poprawić stan zabytków. Dotyczyły one rewizji planów, znaczącego ograniczenia wprowadzania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, kontrolę rozwoju urbanistycznego całego miasta przez MKZ, objęcie Parceli Urzędniczych ochroną konserwatorską, niedopuszczanie do rozbiórek zabytkowych willi, zwiększenie budżetu na konserwację i remonty zabytków.

Podobny protest został napisany przez nieformalne Stowarzyszenie Zakopiański Alarm Urbanistyczny na początku 2017 r., wysłany także do Ministra Kultury. Przytoczono w nim sprawę willi Helena przy ul. Jagiellońskiej 8, spalonej i rozebranej w 2008 r., willi Lanca (dawniej Gospoda Włóczęgów) przy ul. Broniewskiego 6, rozebranej w 2008 r., willi Floryda przy ul. Chałubińskiego 17, rozebranej w 2013 r., willi Krzemień przy ul. Chramcówki 20 b, rozebranej w 2008 r.

Innym straconym obiektem, na który wskazywano w proteście, była drewniana willa Kujawianka z ok. 1897 r., znajdująca się

zabytków, nr RM/1/17 z dn. 25 I 2017, Archiwum TOnZ w Zakopanem. Pismo zostało skierowane do 22 podmiotów, w tym prezydenta, ministrów, Wojewody Małopolskiego, WUOZ, jednostek samorządu terytorialnego i odpowiedzialnych za planowanie przestrzenne oraz ochronę zabytków, także do prokuratury oraz stosownych inspektorów nadzoru budowlanego. Powiadomione zostały także media ogólnopolskie i lokalne, uczelnie i organizacje społeczne.

74 Protest TOnZ Oddz. Podhalański przeciw niszczeniu



15. Willa Kujawianka, ul. Zamoyskiego 31 w Zakopanem, 1897 r., architekt nieznan, widok od strony południowej. Fot. A. Nowakowska-Wolak

przy ul. Zamoyskiego 31 (il. 15), rozebrana w 2010 r. w majestacie prawa. Pozwolenie na rozbiórkę wydała miejska konserwator zabytków, Tamara Rzucidło, powołując się na ekspertyzy i dokumentacje konserwatorskie opracowane przez pracownika Muzeum Tatrzańskiego, który wykazał zły stan zachowania obiektu<sup>75</sup>. Ekspertyzy zostały wykonane na zlecenie inwestora.

Pozytywnym echem protestu była interpelacja do MKiDN w sprawie ochrony Zakopanego, złożona w lutym 2018 r. przez posła na Sejm RP, Marka Sowę. Orędownikiem ratowania Zakopanego stał się także prof. Jacek Purchla z Międzynarodowego Centrum Kultury w Krakowie.

Otoczenie Górnej Równi Krupowej dopiero w 2019 r. na wniosek aktywistów

<sup>75</sup> Pismo nr MKZ-4040/W/2//2010 z dn. 4 VIII 2010.

W piśmie czytamy: „Z przedłożonych dokumentów wynika, iż obiekt jest mocno zniszczony. Remont obiektu z zachowaniem substancji budowlanej, bryły architektonicznej oraz obecnego rozkładu funkcjonalnego jest nieopłacalny [...]. Budynek reprezentuje uproszczoną formę w stylu zakopiańskim, znacznie przekształconą w okresie międzywojennym [...] jego wartość zabytkowa związana jest głównie z wiekiem”.

i TOnZ zostało wpisane do rejestru zabytków. Kolejnym wydarzeniem zorganizowanym przez społeczników była debata w siedzibie Stowarzyszenia Dziennikarzy Polskich przy ul. Foksal w Warszawie, która odbyła się 23 marca 2017 r. Wówczas TOnZ oraz Stowarzyszenie *Genius Loci* ukazały mechanizmy niszczenia Zakopanego oraz Kazimierza Dolnego. Zaprezentowano film dokumentalny autorstwa Agaty Nowakowskiej-Wolak na temat płonących willi. Autorka wygłosiła także referat *Zakopane czy zabetonowane: dewastacja krajobrazu zakopiańskiego i niszczenie zabytków*, a przedstawione w nim kwestie wzbudziły powszechne oburzenie wśród publiczności.

## WNIOSKI

Tworzone przez nas prawo oraz procedury są częścią naszej kultury. Prawo służy aksjologii w wymiarze społecznych zachowań, powinno chronić to, co piękne i dobre. Dzieło sztuki funkcjonuje w kontekście społecznym, a więc również w kontekście prawa, co starałam się zaprezentować w niniejszym artykule. Na przykładzie

Zakopanego wykazałam, że obecny system prawny ma liczne wady.

Jesteśmy świadkami degradacji krajobrazu, nieodwracalnej utraty jego historycznych walorów, tworzących tożsamość miejsca, jak również związanych z tym konfliktów społecznych – w których po jednej stronie stoją deweloperzy i często sprzyjające im samorządy, po drugiej zaś społecznicy. Czy ten konflikt można rozwiązać? Według jednego z najważniejszych dokumentów strategicznych, Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, przyjętego uchwałą Rady Ministrów w 2011 r. „konieczne jest wprowadzenie do dokumentów planistycznych wszystkich szczebli zintegrowanej ochrony środowiska kulturowego, umożliwiającej gospodarowanie krajobrazem w celu podniesienia konkurencyjności regionów. Wymaga to opracowania metodologii dotyczącej identyfikacji równorzędnych wartości przyrodniczych, krajobrazowych, niematerialnego dziedzictwa kulturowego związanego z regionem geograficznym i zabytkowych obiektów kultury materialnej, w tym potencjalnych obszarów stanowisk archeologicznych, oraz zarządzania nimi w celu stworzenia warunków do prowadzenia aktywnej polityki konserwatorskiej i promocyjnej w stosunku do tych zasobów”<sup>76</sup>. Gospodarowanie krajobrazem powinno być również zgodne z europejską konwencją krajobrazową, wzywającą do ochrony najcenniejszych zasobów przyrodniczych tworzących krajobraz kulturowy.

W mojej opinii poważnym błędem było oddanie władztwa planistycznego w ręce samorządów, które zależą wyłącznie od wyborców. Stało się to źródłem licznych patologii i nadużyć nie tylko w Zakopanem. Zmiana obecnego systemu, mimo że jest trudna i wymagająca odważnych decyzji,

jest możliwa. Urbanistyka wymagać powinna ścisłej i wieloetapowej kontroli. W przeciwnym razie konserwator wojewódzki może stać się narzędziem manipulacji lokalnych inwestorów lub też samorządu terytorialnego.

Uważam, że istnieją dwie możliwe ścieżki rozwiązania problemu ochrony zabytków, które należy potraktować jako postulaty *de lege ferenda*: 1. miejsca szczególne na mapie Polski, takie jak Zakopane, powinny mieć odrębnego konserwatora, podległego bezpośrednio pod Generalnego Konserwatora Zabytków. Obecnie konserwatorzy miejscy, mimo że merytorycznie podlegają urzędowi wojewódzkim, w rzeczywistości są powoływani przez lokalny samorząd i od niego w pełni zależą. 2. Ponad wojewódzkim konserwatorem powinny zostać ustanowione dodatkowe organy, ale w pełni podległe Generalnemu Konserwatorowi Zabytków. Ważne, by były to gremia niezależne i zobowiązane do opiniowania uzgodnień planistycznych dla miejsc wyjątkowych w skali kraju. Obecnie wojewódzkie rady konserwatorskie są powoływane przez konserwatorów wojewódzkich. Często zasiadają w nich czynni na danym terenie architekci, którzy opiniują projekty swoje lub swoich kolegów z branży. Zdarza się, że członkowie rad są także autorami ekspertyz zamawianych przez deweloperów, przez co stają się rzecznikami partykularnych interesów. Pojawia się tu zagadnienie etyki zawodu i relacji międzyludzkich, które stanowią punkt wyjścia dla kultury tworzenia przestrzeni. Ważne jest, by organizacje społeczne działające na rzecz ochrony krajobrazu czy też zabytków obligatoryjnie stawały się stronami postępowań administracyjnych prowadzonych przez wojewódzkich konserwatorów zabytków.

Kolejnym problemem jest brak ścieżki finansowania dla właścicieli prywatnych zabytkowych obiektów świeckich niewpisanych do rejestru zabytków, a figurujących jedynie w GEZ. Na potrzebę utworzenia

<sup>76</sup> <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WMP20120000252/O/M20120252-1.pdf> [dostęp 17 III 2021].

takiego funduszu zwracali uwagę członkowie TOnZ oraz MKZ Natalia Skiepmo<sup>77</sup>. W 2019 r. dotacja finansowa ze środków Miasta Zakopane dla właścicieli prywatnych zabytkowej architektury świeckiej została zwiększona trzykrotnie, to jednak wciąż za mało. Warto stworzyć wojewódzkie lub centralne mechanizmy finansowania dla takich obiektów.

Patrząc na historię Zakopanego ostatnich dwudziestu lat, stwierdzam, że najgorsze już minęło. Coraz większa świadomość samorządu oraz mieszkańców miasta prowadzi do wdrażania procesów naprawczych, czego przykładem są wpisy obszarowe do GEZ: krajobrazu kulturowego Równi Krupowa, układu urbanistycznego Parcele Urzędnicze, zespołu budowli: górna stacja kolejki na Gubałówce wraz z otoczeniem<sup>78</sup>. Parcele Urzędnicze w oparciu o utworzony wpis do GEZ, zostały włączone do rejestru zabytków. Z kolei Równi Krupowa pod względem krajobrazowym jest miejscem unikatowym w skali kraju – to górską łąką otwierającą się na panoramę Tatr. Już pod koniec XIX w. doceniono urok tego miejsca, w 1893 r. Stanisław Będzikiewicz postulował wyłączenie tej enklawy zieleni spod zabudowy, podobne idee wyrażali w 1901 r. lekarz Tomasz Janiszewski i redaktor Aleksander Modliński. Ostatecznie w 1904 r. rada gminy podjęła stosowną uchwałę, wytyczającą w tym miejscu obszar zielony<sup>79</sup>.

Natalia Skiepmo rozpoczęła intensywne prace nad ratowaniem tego, co zostało. Jej działania były wspierane przez prof. Monikę

Bogdanowską, Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zmiany w urzędzie konserwatorskim okazały się korzystne – Monika Bogdanowska rozpoczęła dialog z organizacjami pożytku publicznego i społecznikami. Wprowadziła także stały nadzór nad funkcjonowaniem delegatury w Nowym Targu i wszelkimi decyzjami tam podejmowanymi.

W 2016 r. decyzją burmistrza Zakopanego willa Czerwony Dwór wybudowana w latach 1901–1902 przez Wojciecha Roja dla Oktawii Lewandowskiej została przeznaczona na centrum kultury promujące sztukę rodzimą. Jeszcze w tym samym roku rozpoczęto konserwację obiektu. Kwota 3,8 mln zł pozyskana ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego umożliwiła przywrócenie willi dawnej świetności<sup>80</sup>.

Podobnie stało się z dawnym pensjonatem Palace wybudowanym w 1930 r. przez Włodzimierza Schneidera. W 2017 r. miasto wykupiło na cele muzealne modernistyczny obiekt i rozpoczęło gruntowny remont<sup>81</sup>. Stałą opieką konserwatorską jest także objęta willa Koszysta, należąca do rodziny poety Jana Sztudyngera, której najstarsza część została wzniesiona w 1890 r.

Mimo pozytywnych zmian wciąż śmiercią techniczną zagrożony jest pierwszy w Zakopanem hotel Pod Giewontem z ok. 1885 r. przy ul. Krupówki 1, podobnie willa dr Wandy Bobkowskiej z 1932 r. przy ul. Polnej 5. Zarówno Miejska Konserwator Zabytków, jak i TOnZ zwracają uwagę na konieczność ratowania Wołodziejówki z 1912 r., znajdującej się przy ul. Sienkiewicza 4 oraz Jadwinówki wpisanej do rejestru zabytków. Jadwinówka została wzniesiona w 1886 r. przy ul. Zamoyskiego 32 dla córki Tytusa Chałubińskiego.

77 Pisma w sprawie ochrony zasobów dziedzictwa świeckiej architektury drewnianej do Wiceprezesa Rady Ministrów oraz Generalnej Konserwator Zabytków nr MKZ.4123.15.2018 z dn. 31 VII 2018 oraz MKZ.4123.10.2018 z dn. 1 VI 2018. Archiwum MKZ w Zakopanem.

78 Przyjęte Zarządzeniem burmistrza Zakopanego nr 26/2017 z dn. 9 II 2017.

79 Więcej o Parku Równi Krupowa w: N. Skiepmo, *Równi Krupowa – krajobraz kulturowy*, „Renowacje i Zabytki”, 2018, nr 4(68), s. 68–70.

80 Na temat konserwacji obiektu: M. Wonuczka-Wnuk, *Czerwony Dwór, perła stylu zakopiańskiego*, „Renowacje i Zabytki”, 2018, nr 4(68), s. 22–31.

81 A. Karpień-Sęberecka, „Palace” – trudne koleje losu, „Renowacje i Zabytki”, 2018, nr 4(68), s. 32–35.

Wciąż intensywnie rozrasta się zabudowa niszcząca krajobraz miasta. W 2017 r. Polskę obiegła informacja o próbie zbudowania pod Nosalem kompleksu usługowo-hotelowego przez spółkę Nowe Tatry. Z inicjatywy spółki powstało przy tej okazji opracowanie *Studium uwarunkowań kompozycyjno-krajobrazowych*, w którym uznano, że zasadne jest powstanie owego kompleksu w kształcie, który „nie zaburzy pejzażu”. Decyzja Wojewody Małopolskiego o pozwoleniu na budowę została zaskarżona z powodu rażącego naruszenia prawa jako niezgodna z zapisami w planie<sup>82</sup>. Obiekt o wymiarach: wysokości 16 m od strony przystokowej, 21,5 m od strony odstokowej, 112,5 m długości i 24 m szerokości stanowiłby agresywną dominantę w krajobrazie. Dodam, że powierzchnia zabudowy kompleksu nad ziemią to aż 24 744,7 m<sup>2</sup>, natomiast kubatura podziemna wynosiłaby według projektu 34 435 m<sup>3</sup>. Wyobraźmy sobie, jak ogromny ruch generuje tak duża powierzchnia obiektu.

Na szkodę zabytków oraz ich otoczenia negatywnie wpływają ekspertyzy,

nierzadko pisane przez „autorytety”, zazwyczaj na zlecenie inwestorów. Często urzędy wydając rozstrzygnięcia bazują wyłącznie na ich treści, sugerując się tytułami naukowymi, osiągnięciami czy też dorobkiem badawczym autorów owych opracowań. Tym bardziej takie ekspertyzy zawsze powinny być poddawane szerszej krytyce. W związku z ochroną zabytków w Polsce brakuje także zwyczaju poddawania projektów architektonicznych szerokim konsultacjom społecznym, otwarcia na dyskusję i rzeczową krytykę. O potrzebie upublicznienia projektów w pracach badawczych pisał Jeremi Królikowski, uznając, że zatajanie zamierzeń inwestorskich doprowadza do degradacji krajobrazu miasta. W odniesieniu do zabytków badacz ten słusznie zauważył, że „wraz z rozwojem środków komunikacji międzyludzkiej następuje zanik i redukcja funkcji języka architektury na rzecz innych języków werbalnych i wizualnych, co powoduje procesy dezintegracji formy architektonicznej poprzez utratę świadomości jej znaczenia”<sup>83</sup>.

82 Decyzja Wojewody Małopolskiego nr WI-1.7840.15.12.2017 z dn. 17 V 2017 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca opisanego w niej pozwolenia na budowę dla „NOWE TATRY” sp. z o.o. sp. komandytowa.

83 J.T. Królikowski, dz. cyt., s. 178.



**STRESZCZENIE****UTRACONE PIĘKNO. O ZNISZCZENIACH  
ZABYTKOWEJ ARCHITEKTURY  
ZAKOPANEGO**

Na terenie Zakopanego znajduje się ok. 1361 obiektów zabytkowych, z których 1180 to drewniane wille, reprezentujące styl zakopiański, powstałe w okresie od końca XIX w. do 20-lecia międzywojennego. Tak intensywne nagromadzenie drewnianych brył zakopiańskich willi ukształtowało tożsamość miejsca opartą o ład przestrzenny, stosowną skalę i proporcję. Wille stanowią wartość ze względu na historię i tradycję. Niestety, zabudowa ta jest obecnie wypierana przez inwestycje deweloperskie, które niszczą krajobraz miasta. Takie działania ułatwiają niekorzystne zapisy w miejscowych planach przestrzennych, uchwalone w latach 2009–2012. Często dochodzi do zamierzonych podpażeń zabytków w celu pozyskania nowych gruntów inwestycyjnych. W artykule omówiono zabytkowe wille, które w ostatnich latach zostały zdewastowane lub zburzone, ukazano uwarunkowania formalno-prawne oraz mechanizmy działania związane z ich niszczeniem. Wskazano rozwiązania, które mogą przyczynić się do lepszej ochrony konserwatorskiej zabytkowych obiektów architektury świeckiej.

**SŁOWA KLUCZOWE**

Zakopane, Stanisław Witkiewicz, styl zakopiański, ochrona zabytków, ochrona krajobrazu kulturowego, konserwatorstwo, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, drewniana architektura świecka, urbanistyka

**SUMMARY****LOST BEAUTY. ON THE DESTRUCTION  
OF THE HISTORIC ARCHITECTURE  
OF ZAKOPANE**

There are around 1,361 historic buildings in Zakopane, of which 1,180 are timber mountain houses of Zakopane style built from the end of the 19<sup>th</sup> century to the times of the Second Polish Republic (1918–1939). Such an accumulation of timber buildings in the local style formed an identity to the area based on spatial organization, scale and proportions. The mountain houses are valuable due to their history and tradition. Unfortunately, these structures are now superseded by investments in new developments which destroy the townscape. Such activities are facilitated by unfavorable provisions in local spatial development plans adopted during the years 2009–2012. Quite often historical buildings are deliberately set on fire in order to secure new land for investments. The article describes historic mountain houses which have been devastated or demolished in recent years. It presents the formal and legal conditions that allowed for this and the mechanisms of action. It also presents solutions which can help develop better preservation and protection of historic secular buildings.

**KEYWORDS**

Zakopane, Stanisław Witkiewicz, Zakopane style, regional style, national style, preservation of historic buildings, preservation of cultural landscape, conservation science, local plans of spatial development, secular timber architecture, urban planning

**BIBLIOGRAFIA**

- Fiell Charlotte, Fiell Peter, *Design, historia projektowania*, tłum. Anna Cichowicz, Warszawa 2015.
- Królikowski Jeremi T., *Elementy semiotyczne dzieła architektury*, „Studia Semiotyczne”, t. 8, 1978, s. 165–181.
- Kuśnierz Kazimierz, Kuśnierz-Krupa Dominika, *Zakopane – In Defence of Cultural Landscape – Clerks’ Parcels*, „Technical Transaction. Architecture and Urban Planning”, Vol. 7, 2018, s. 51–59.
- Moździerz Zbigniew, *Architektura i rozwój przestrzenny Zakopanego 1600–2013*, Zakopane 2013.
- Nowakowska-Wolak Agata, *Działalność Barbary Tondos i Jerzego Tura na tle prac Towarzystwa Opieki nad Zabytkami w Zakopanem*, w: *Nic nad oryginał. Księga dedykowana pamięci Barbary Tondos i Jerzego Tura*, red. Agnieszka Groniek, Joanna Daranowska-Łukaszewska, Kraków–Rzeszów 2019, s. 195–228.
- Pawlikowski Jan Gwalbert, *O „stylu zakopiańskim” w budownictwie Zakopanego i Podhala*, „Wierchy”, t. 9, 1931, s. 72–128.
- Pile John, *Historia wnętrz*, tłum. Bożena Mierzejewska, Warszawa 2013.
- Skiepko Natalia, *Rówień Krupowa – krajobraz kulturowy*, „Renowacje i Zabytki”, 2018, nr 4 (68), s. 68–70.
- Tondos Barbara, *Styl zakopiański i zakopiańszczyzna*, Wrocław 2009.