



Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99

Łódź, 17-01-2024 r.

WUOZ-ZN.5142.1425.2023.TK

Prezydent Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 t.j.), art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775.) po zapoznaniu się z pismem znak: DPRG-UA-I.6741.29.2023 z dn. 19.12.2023r. (data wpływu 19.12.2023 r.) w sprawie uzgodnienia rozbiórki budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku użytkowego prawej oficyny na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pomorskiej 78 (dz. ew. nr 26/2 w obr. S-2) zgodnie z projektem pt. „Projekt rozbiórki budynku mieszkalnego II prawej oficyny oraz budynku użytkowego I prawej oficyny” autorstwa mgr inż. Marka Majewskiego, opracowanie z grudnia 2023 r.

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków

p o s t a n a w i a

nie uzgodnić zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbiórce budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku użytkowego prawej oficyny na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pomorskiej 78 (dz. ew. nr 26/2 w obr. S-2) zgodnie z projektem pt. „Projekt rozbiórki budynku mieszkalnego II prawej oficyny oraz budynku użytkowego I prawej oficyny” autorstwa mgr inż. Marka Majewskiego, opracowanie z grudnia 2023 r.

UZASADNIENIE

W dniu 19 grudnia 2023 r. do tutejszego urzędu wpłynęło pismo znak: DPRG-UA-I.6741.29.2023 z dn. 19.12.2023 r. przedłożone przez p.o. Kierownika Oddziału Architektoniczno Budowlanego I w sprawie uzgodnienia, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 t.j.), zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbiórce budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku użytkowego prawej oficyny na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pomorskiej 78 (dz. ew. nr 26/2 w obr. S-2) zgodnie z projektem pt. „Projekt rozbiórki budynku mieszkalnego II prawej oficyny oraz budynku użytkowego I prawej oficyny” autorstwa mgr inż. Marka Majewskiego, opracowanie z grudnia 2023 r.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta”, który został ujęty w gminnej ewidencji zabytków (zgodnie z zarządzeniem nr 772/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 6 kwietnia 2023 r.) w związku z czym zajęcie stanowiska w trybie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 t.j.) jest zasadne. Dla obszaru nieruchomości nie przyjęto miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi
ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, tel.: 42 631 78 92, fax: 42 630 17 83
e-mail: sekretariat@wuoz-lodz.pl
www.wuoz-lodz.pl

Administratorem danych osobowych jest Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.wuoz-lodz.pl RODO lub pod numerem telefonu: 42 631 78 92.

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem WUOZ-ZN.5181.159.2023.TK z dn. 28.09.2023 r. w odpowiedzi na wniosek właściciela nieruchomości – Miasta Łodzi, reprezentowanego przez Zarząd Lokali Miejskich opiniował inwestycję obejmującą rozbiórkę przedmiotowej zabudowy i wskazywał m.in. że: „W odniesieniu do drugiej prawej oficyny (...) przy ul. Pomorskiej 76/78 tut. organ może przychylić się do zamiar rozbiórki po przedłożeniu ekspertyzy technicznej zawierającą szczegółową inwentaryzację budynku, a także analizę wpływu ewentualnej rozbiórki na kamienicę sąsiednią, która jest wartościowym elementem historycznego układu urbanistycznego.”

Należy zauważyć, że przedstawiony wraz z wnioskiem projekt autorstwa mgr inż. Marka Majewskiego nie zawiera ekspertyzy technicznej budynku, ani analizy wpływu planowanych prac na budynek sąsiedni. Zawiera natomiast inwentaryzację budynku. Z opisu zawartego w projekcie wynika, że „od strony wschodniej budynku będące przedmiotem opracowania przylegają do budynków sąsiedniej posesji ul. Pomorskiej 80” (pkt. 2.1). W opisie zakresu prac widnieje zaś zapis „Ścianę w granicy posesji należy pozostawić wraz z przyporami poprzecznymi usztywniającymi” (pkt 3.1). Autor opracowania wskazuje również, że prace w obrębie wschodniej granicy budynku należy prowadzić ze szczególną ostrożnością (pkt 3.3). Należy domniemywać że projektant w oparciu o posiadaną wiedzę i kwalifikacje zawodowe umieszczając wskazane zapisy przeanalizował wpływ prowadzonych prac na stan zachowania sąsiedniego budynku, co jednak nie znajduje jednoznacznego potwierdzenia.

Należy wskazać, że jak wynika z map historycznych przedmiotowa oficyna mieszkalna powstała na początku XX w. Zabudowa sąsiedniej nieruchomości przy ul. Pomorskiej 80 datowana zaś powinna być na koniec XIX w. W związku z czym można je uznać za historyczne naniesienie, które z uwagi na swoje usytuowanie stanowią cenny element krajobrazu kulturowego i układu urbanistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto należy wskazać, że forma obiektu, sposób opracowania elewacji – z wieńczącym ryzalit klatki schodowej tympanonem, a także wieńczącym cały budynek prostym gzymsem wyróżnia go od współczesnej formy zabudowy, będąc świadkiem historycznej zabudowy tej części Łodzi.

Ze względu na to Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem WUOZ-ZN.5181.159.2023.TK z dn. 28.09.2023 r. warunkował przychylenie się do wniosku przedłożeniem stosownych opracowań, gdyż w przypadku braku dowodu na nieodpowiedni stan zachowania budynków tut. organ nie dostrzega przesłanek do degradacji zabudowy śródmieścia Łodzi.

Biorąc pod uwagę powyższe zapisy oraz analizę istniejącego obiektu, prace budowlane polegające na rozbiórce przedmiotowego budynku są nieakceptowalne z uwagi na fakt iż wpłyną negatywnie na wartości historycznego obszaru. W związku z czym Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków opiniuje negatywnie zamiar rozbiórki przedmiotowych budynków. Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Na postanowienie przysługuje stronom zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, za pośrednictwem Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Aleksandra Stępień

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi
ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, tel.: 42 631 78 92, fax: 42 630 17 83
e-mail: sekretariat@wuo-z-lodz.pl
www.wuo-z-lodz.pl

Administratorem danych osobowych jest Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.wuo-z-lodz.pl [RODO](#) lub pod numerem telefonu: 42 631 78 92.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Miasto Łódź reprezentowane przez Zarząd Lokali Miejskich
3. aa.

Sprawę prowadzi: Tomasz Kroc – Inspektor Wydział Zabytków Nieruchomych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, Tel. (42) 631-78-94.



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi
ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, tel.: 42 631 78 92, fax: 42 630 17 83
e-mail: sekretariat@wuoz-lodz.pl
www.wuoz-lodz.pl

Administratorem danych osobowych jest Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.WUOZ.RODO lub pod numerem telefonu: 42 631 78 92.