

UNIwersytet Łódzki
Wydział Filozoficzno-Historyczny
Instytut Historii Sztuki

KATARZYNA SCHATT-BABIŃSKA

**Zabytki nieruchome w rękach prywatnych – historia, zagadnienia
ochrony i konserwacji na przykładach obiektów wpisanych
do rejestru zabytków w Łodzi**

Tom I: Tekst

ROZPRAWA DOKTORSKA
PRZYGOTOWANA POD KIERUNKIEM
PROF. DR HAB. KRZYSZTOFA STEFAŃSKIEGO

Łódź 2019

Spis treści

WYKAZ SKRÓTÓW	4
WSTĘP	6
1. OCHRONA ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH W PRAWIE POLSKIM.....	11
1.1. HISTORIA REGULACJI PRAWNYCH OCHRONY I KONSERWACJI ZABYTKÓW W POLSCE	11
1.2. LATA MIĘDZYWOJENNE.....	12
1.2.1. <i>Dekret Rady Regencyjnej z dnia 31 października 1918 r.</i>	<i>13</i>
1.2.2. <i>Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 6 marca 1928 r.</i>	<i>17</i>
1.3. OKRES PO 1945R.	22
1.3.1. <i>Dekrety Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego</i>	<i>24</i>
1.3.2. <i>Uchwała nr 102 Rady Ministrów z dnia 21 marca 1957 r.</i>	<i>26</i>
1.3.3. <i>Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach</i>	<i>27</i>
1.4. WSPÓŁCZESNY STAN PRAWNY W DZIEDZINIE OCHOTNY ZABYTKÓW	32
1.4.1. <i>Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</i>	<i>34</i>
1.4.2. <i>Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane</i>	<i>62</i>
1.4.3. <i>Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami</i>	<i>69</i>
1.4.4. <i>Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.....</i>	<i>76</i>
1.4.5. <i>Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych</i>	<i>80</i>
1.4.6. <i>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>	<i>83</i>
PODSUMOWANIE	88
2. REGULACJE DOTYCZĄCE OCHRONY ZABYTKÓW W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH	90
2.1. DOKUMENTY STRATEGICZNE WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO	90
2.1.1. <i>Strategia rozwoju województwa łódzkiego 2020.....</i>	<i>90</i>
2.1.2. <i>Strategia rozwoju łódzkiego Obszaru Metropolitalnego</i>	<i>94</i>
2.1.3. <i>Regionalny program operacyjny województwa łódzkiego</i>	<i>95</i>
2.1.4. <i>Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego</i>	<i>96</i>
2.1.5. <i>Wojewódzki program opieki nad zabytkami</i>	<i>99</i>
2.2. DOKUMENTY STRATEGICZNE GMINY ŁÓDŹ	109
2.2.1. <i>Strategia zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+</i>	<i>109</i>

2.2.2.	<i>Strategia przestrzennego rozwoju</i>	110
2.2.3.	<i>Lokalny program rewitalizacji</i>	113
2.2.4.	<i>Gminny program opieki nad zabytkami</i>	118
PODSUMOWANIE		122
3. WYBRANE PRYWATNE OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW NA TERENIE		
MIASTA ŁODZI		124
3.1.	WILLE I PAŁACE	124
3.1.1.	<i>Willa Habika przy ul. Pabianickiej 238</i>	125
3.1.2.	<i>Zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langego, ul. Zgierska 213/215</i>	135
3.1.3.	<i>Willa Kellera przy ul. Gdańskiej 49/53</i>	146
3.1.4.	<i>Pałac Augusta Heartiga przy ul. Piotrkowskiej 236</i>	152
3.1.5.	<i>Willa Milscha przy ul. Kopernika 46</i>	159
3.1.6.	<i>Willa Petera Hasenklevera przy ul. Pabianickiej 182</i>	163
3.2.	KAMIENICE	170
3.2.1.	<i>Kamienica Fischera przy ul. Piotrkowskiej 47</i>	171
3.2.2.	<i>Kamienica Oskara Kohna przy ul. Piotrkowskiej 43</i>	179
3.2.3.	<i>Kamienica przy al. Kościuszki 21</i>	185
3.3.	OBIEKTY POFABRYCZNE	192
3.3.1.	<i>Fabryka Karola Scheiblera (tzw. Centrala), pl. Zwycięstwa 2</i>	194
3.3.2.	<i>Zakłady Fakora</i>	204
3.3.3.	<i>Zespół budynków dawnej fabryki Roberta Biedermanna przy ul. Smugowej 19</i> <i>215</i>	
3.3.4.	<i>Fabryka towarów bawełnianych Juliusza Kindermanna przy ul. Łąkowej 23/25</i> <i>222</i>	
PODSUMOWANIE		227
4. OCHRONA NIERUCHOMEGO ZABYTKU PRYWATNEGO I OPIEKA NAD NIM – WYWIAD		
BADAWCZY		231
4.1.	OCHRONA NIERUCHOMEGO ZABYTKU PRYWATNEGO I OPIEKA NAD NIM WEDŁUG URZĘDNIKÓW WUOZ – WYNIKI WYWIADU BADAWCZEGO	232
4.1.	OCHRONA NIERUCHOMEGO ZABYTKU PRYWATNEGO I OPIEKA NAD NIM ZDANIEM WŁAŚCICIELI – WYNIKI WYWIADU BADAWCZEGO	246

4.2.	OCHRONA NIERUCHOMEGO ZABYTKU PRYWATNEGO I OPIEKA NAD NIM WEDŁUG OSÓB POŚREDNIO ZWIĄZANYCH Z ZABYTKIEM – WYNIK WYWIADU BADAWCZEGO	255
4.3.	PODSUMOWANIE	268
	ANEKS	272
	<i>Wykaz informatorów</i>	272
	<i>Zestaw kwestionariuszy</i>	273
	ZAKOŃCZENIE	276
	ABSTRACT	281
	BIBLIOGRAFIA	283
	<i>ŹRÓDŁA</i>	283
	<i>ŹRÓDŁA PRAWA</i>	284
	ORZECZNICTWO	286
	LITERATURA	287

Wykaz skrótów

APŁ	Archiwum Państwowe w Łodzi
AWUOZŁ	Archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi
Dekret	<i>Dekret Rady Regencyjnej z dnia 31 października 1918 r. o opiece nad zabytkami sztuki i kultury</i> (Dz. U. z 1918 r. Nr 16 poz. 36)
dekret 45	<i>Dekret z 2 marca 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych</i> (Dz.U. z 1945 r. Nr 9 poz. 44 i 45)
dekret 46	<i>Dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich</i> (Dz.U. z 1946 r. Nr 13 poz. 87)
dekret PKWN	<i>Dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej</i> (Dz.U. z 1944 r. Nr 4 poz. 17)
GPOnZŁ	<i>Gminny program opieki nad zabytkami Miasta Łodzi</i>
GPRL	<i>Gminny program rewitalizacji miasta Łodzi</i>
instrukcja	<i>Instrukcja Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dnia 2 czerwca 1930 r. wydana w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych o prawach i obowiązkach Konserwatorów jako fachowych organów wojewódzkich władz administracji ogólnej</i> (M.P. z 1930 r. Nr 156 poz. 239)
k.c.	<i>Kodeks cywilny</i> (Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.)
k.c.p.	<i>Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego</i> (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360,
k.p.a.	<i>Kodeks postępowania administracyjnego</i> (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)
k.r.i.o.	<i>Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy</i> (Dz.U. z 2017 r. poz. 682)
KOBiDZ	Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie
koncepcja	<i>Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030</i>
LPR	Lokalny program rewitalizacji

ŁOM	Łódzki obszar metropolitarny
m.p.z.p.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
NFOZ	Narodowego Funduszu Ochrony Zabytków
p.b.	<i>Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane</i> (Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.)
PZPWŁ	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego
ROZ	Rady Ochrony Zabytków
rozporządzenie 17	Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 16 sierpnia 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1674)
rozporządzenie 18	Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1609)
RPOŁ	Regionalny program operacyjny województwa łódzkiego
SPRŁ	<i>Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+</i>
SR ŁOM	<i>Strategia rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego</i>
SSR	specjalna strefa rewitalizacji
strategia 20+	<i>Strategia zintegrowanego rozwoju łodzi 2020+</i>
studium	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
u.g.n	<i>Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami</i> (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)
u.o.d.k.	<i>Ustawa o ochronie dóbr kultury</i> (Dz.U. z 1962 r. Nr 10 poz. 48 ze zm.)
u.o.r.	<i>Ustawa o rewitalizacji</i> (Dz.U. z 2018 r. poz. 1398)
u.o.z.o.z.	<i>Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami</i> (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.)
u.u.t.	<i>Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych</i> (Dz.U. z 2017 r. poz. 1553 ze zm.)
ustawa 45	<i>Ustawa z dnia 6 maja 1945 o majątkach opuszczonych i porzuconych</i> (Dz.U. z 1945 r. Nr 17 poz. 96 i 97)
WPOnZ	wojewódzki program opieki nad zabytkami dla województwa łódzkiego

Wstęp

Zabytki nieruchome są ważnym elementem dziedzictwa kulturowego, dlatego też potrzeba ich ochrony i zachowania dla przyszłych pokoleń jest niepodważalna. Chroniący zabytki system prawa ma na celu zachowanie ich w jak najlepszym stanie. Oczywiście dotyczy to również tych zabytkowych nieruchomości, które pozostają w rękach prywatnych. Według Janusza Sługockiego prywatna własność zabytków pełni dwie funkcje. Pierwsza z nich to funkcja prywatna polegająca na możliwości dowolnego użytkowania nieruchomości w granicach wytyczonych przez przepisy ochrony zabytków i opieki nad nimi. Druga to funkcja publiczna, związana z opieką nad zabytkiem. Wybór koncepcji opieki zależy od właściciela, jednak zakres możliwych działań określony jest przez organ ochrony zabytków¹.

Celem niniejszej pracy jest udzielenie odpowiedzi na dwa pytania:

1. czy obecnie obowiązujący system prawa chroniący zabytki jest korzystny dla zabytkowych nieruchomości?
2. czy system ten uwzględnia potrzeby oraz interesy właścicieli zabytkowych obiektów?

Aby wyczerpująco odpowiedzieć na te pytania w niniejszej pracy przedstawiono historię, stan zachowania oraz możliwości ochrony wpisanych do rejestru prywatnych zabytków nieruchomych, na przykładzie zabytkowych nieruchomości w Łodzi. Zobrazowanie sytuacji poszczególnych obiektów poprzedzono dokładną analizą prawa ochrony zabytków. Całość zamyka przedstawienie wyników wywiadów badawczych z osobami pracującymi w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków, właścicielami zabytkowych obiektów, społecznymi opiekunami zabytków oraz architektami. Interdyscyplinarność pracy polega na połączeniu nauk historycznych z naukami prawnymi oraz na zestawieniu zagadnień z zakresu architektury i socjologii.

Pracę podzielono na cztery rozdziały. W pierwszym z nich przedstawiono historię regulacji dotyczących ochrony prawnej zabytków i ich konserwacji, prezentując tym samym ewolucję systemu ochrony dziedzictwa kulturowego. Jak zauważa Jan Jeżowski,

¹ J. Sługocki, *Opieka nad zabytkiem nieruchomym*, Warszawa 2014, s.44.

(...) przeszłość ma znaczenie w poznawaniu prawa. Paradoks polegający na zmienności, ulotności regulacji prawnych i ciągłości, trwałości myśli prawnej można między innymi wyjaśnić odniesieniem do wartości prawa i do wartości poznawczej². Historia regulacji prawa ochrony zabytków została przedstawiona w kontekście historii Polski zgodnie z chronologią obejmującą okres rozbiorów, lata międzywojenne, okres po 1945 roku oraz po roku 1989, ponieważ *Nie można postrzegać problemu ochrony zabytków w oderwaniu od sytuacji wewnętrznej państwa*³. Następnie analizie poddano obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą prywatnych zabytków nieruchomości i poruszają zagadnienia istotne dla właścicieli zabytków. Rozdział ten – niezbędny dla zrozumienia stopnia skomplikowania ochrony prawnej nieruchomości dóbr kultury pozostających w rękach prywatnych – został opracowany na podstawie ustaw, rozporządzeń, a także aktualnego orzecznictwa. Kwestia związana z analizą prawa ochrony zabytków była już poruszana m.in. przez Jana Pruszyńskiego, Jacka Purchlę, Kamila Zeidlera czy Piotra Dobosza⁴. Geneza prawnej ochrony zabytków została przedstawiona przez Katarzynę Zalasieńską w publikacji *Prawna ochrona zabytków nieruchomości w Polsce*⁵. Analiza treści i ograniczeń prawa własności zabytków oraz wyniki badań sytuacji prawnej właściciela zabytkowej nieruchomości w kontekście skutków cywilnoprawnych zostały poruszone w publikacjach Moniki Dreli⁶. Natomiast własność zabytku w kontekście dyskrecyjnej władzy wojewódzkiego konserwatora zabytków została omówiona w pracy Eweliny Kowalskiej⁷.

² J. Jeżowski, *Wartość poznawcza dawnych poglądów nauki prawa administracyjnego w projekcji współczesnego sposobu myślenia* [w:] *Wartość w prawie administracyjnym*, pod red. J. Zimmermanna, Warszawa 2014, s. 141.

³ J. Prószyński, *Dziedzictwo kultury Polski. Jego straty i ochrona prawna*, t.1., Kraków 2011, s.349.

⁴ Vide: J. Pruszyński, *Ochrona zabytków w Polsce. Geneza – organizacja – prawo*, Warszawa 1989; J. Pruszyński, *Dziedzictwo kultury Polski, jego straty i ochrona prawna*, t.I-II, Kraków 2001; J. Purchla, *Dziedzictwo a transformacja*, Kraków 2005; K. Zeidler, *Prawo ochrony zabytków*, Warszawa-Gdańsk 2014; K. Zeidler, *Zabytki prawo i praktyka*, Gdańsk-Warszawa 2017; P. Dobosz, *Systemy prawne ochrony zabytków z perspektywy teorii prawa administracyjnego*, Kraków 2015.

⁵ K. Zalasieńska, *Prawna ochrona zabytków nieruchomości w Polsce*, Warszawa 2010.

⁶ M. Drela, *Własność zabytków*, Warszawa 2006; M. Drela, *Definicja zabytku nieruchomego w prawie polskim i francuskim*, „Konferencje”, Dobrzyń 2009; M. Drela, *Ingerencja administracji w prawo własności zabytków nieruchomości*, „Przegląd Prawa i Administracji”, nr 62 2004, s. 183-200; M. Drela, *Formy ochrony zabytków a wyrównanie szkody doznanej przez właściciela nieruchomości*, [w:] *Prawna ochrona zabytków*, pod red. T. Gardockiej, J. Sobczaka, Toruń 2010, s.159-178; M. Drela., *Art. 8. Osoba, uprawniona do rozporządzania zabytkiem*, [w:] *Dekret Rady Regencyjnej z 1918 r. o opiece nad zabytkami sztuki i kultury z komentarzem czyli eseje o prawie ochrony dziedzictwa kultury*, pod red. K. Zeidlera, M. Marcinkowskiej, Gdańsk 2017, s. 62-67.

⁷ E. Kowalska, *Własność zabytku a dyskrecyjna władza konserwatorska*, Gdańsk 2018.

W kolejnym rozdziale przedstawiono strategiczne dokumenty mające wpływ na ochronę zabytków w skali kraju i regionu, w szczególności miasta Łodzi, przybliżając regionalny system i sposoby konserwacji oraz ochrony zabytków.

Najobszerniejszą częścią dysertacji jest rozdział trzeci, opierający się na podziale zabytkowych obiektów na trzy kategorie: wille, kamienice oraz obiekty pofabryczne. W każdej kategorii opisano 3–6 obiektów, które wybrano – na podstawie szczegółowej analizy – ze 123 prywatnych nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków. Obiekty te są nie tylko zabytkami reprezentatywnymi dla miasta Łodzi, lecz również obrazują całe spektrum problemów konserwacji i ochrony, z którymi boryka się wojewódzki konserwator zabytków. Każdy obiekt opisano z trzech perspektyw: historycznej (od powstania do czasów współczesnych) na podstawie dokładnej analizy źródłowej i literatury przedmiotu; stanu zachowania (opis stanu technicznego, opis architektury, plany adaptacyjne, plany budowy, plany remontów) oraz z perspektywy możliwości jego prawnej ochrony, na podstawie metody przypadków indywidualnych, tzw. studium przypadku. Warunkiem *sine qua non* dla kompleksowego opracowania tego zagadnienia było uzyskanie zgody Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków (dalej: WUOZ) na wgląd w korespondencję z właścicielami zabytków prywatnych, ponieważ tylko na podstawie tego rodzaju materiału źródłowego można przedstawić sposoby i możliwości rozstrzygania sporów na linii WUOZ – właściciel zabytku nieruchomego. Jak zauważa Michael Patton, celem badania jakościowego przy użyciu studium przypadku (...) *jest zrozumienie sytuacji w jej wyjątkowości, natury określonego zjawiska, jego kontekstu i interakcji z innymi jego elementami, a nie próba przewidzenia tego, co może się wydarzyć w przyszłości*⁸. Naukowość studium przypadku jest związana z racjonalnymi, uporządkowanymi działaniami, których celem jest zapewnienie wiarygodności wniosków. Najważniejszą zasadą w stosowaniu metody przypadków indywidualnych jest zasada triangulacji⁹, rozumiana jako pozyskiwanie informacji z kilku źródeł – w przypadku niniejszej pracy były to dokumenty zgromadzone w archiwum wojewódzkiego konserwatora zabytków, dokumenty dotyczące danego problemu, orzecznictwo, artykuły prasowe oraz wywiady z właścicielami zabytkowych nieruchomości i osobami pracującymi w WUOZ, znającymi opisywane przypadki.

⁸ M. Patton, *Quality in qualitative research: methodological principles and recent developments*, „Journal of the American Educational Research Association”, Chicago 1985, s. 1, op. cit.: S. Merriam, *Qualitative research in practice: Examples for discussion and analysis*, Jossey-Bass, San Francisco, s. 5.

⁹ B. Glaser, G. Barney, *The grounded theory perspective: conceptualization contrasted with description*, Sociology Press, Mill Valley 2001, s. 145.

Wykorzystano również najważniejsze publikacje dotyczące historii łódzkiej architektury¹⁰. Ze względów technicznych część ilustracyjna została umieszczona w tomie II. Znajdują się w nim projekty, archiwalne i współczesne zdjęcia poszczególnych zabytków omawianych w rozdziale 3.

Czwarty rozdział pracy jest wynikiem przeprowadzenia wywiadów indywidualnych i grupowych z osobami pracującymi w wojewódzkim urzędzie ochrony zabytków, właścicielami poszczególnych obiektów, społecznymi opiekunami zabytków oraz architektami. Wywiady te mają z jednej strony ukazać znajomość prawa ochrony zabytków przez wyżej wymienione grupy, z drugiej strony – doprecyzować problemy wynikające z interpretacji prawa ochrony zabytków, ale przede wszystkim mają dać wymienionym grupom możliwość wypowiedzenia się na temat obowiązującego systemu ochrony zabytków i opieki nad nimi. Przedstawione propozycje zmian zostały przeanalizowane pod kątem możliwości ich wprowadzenia i skutków, jakie mogą wywołać. Wywiady dostarczają odpowiedzi na pytanie dotyczące wpływu norm prawnych na funkcjonowanie społeczności rozumianej jako grupa właścicieli zabytków – ukazują, jak funkcjonuje prawo i jak dana grupa na nie reaguje, oraz to, jak kształtuje się społeczeństwo pod jego wpływem.

Do osiągnięcia głównych celów tej części pracy – dotyczących uzyskania opinii właścicieli, osób pracujących w służbach ochrony zabytków oraz grupy architektów konserwatorów na temat systemu ochrony zabytku i opieki nad nim – najlepsze wydawało się zastosowanie badań jakościowych, koncentrujących się na pogłębieniu informacji na temat danego zjawiska lub zachowań jednostek. Przygotowując ten rozdział, wykorzystano metodę badawczą wywiadu pogłębionego, częściowo ustrukturyzowanego, tj. opartego na schemacie opracowanego wcześniej kwestionariusza

W przypadku właścicieli zabytków oraz osób pracujących w służbach ochrony zabytków wywiady miały charakter indywidualny, ponieważ ich głównym celem było dokładne przeanalizowanie każdego przypadku, natomiast z architektami konserwatorami i osobami zaangażowanymi w ochronę zabytków przeprowadzono

¹⁰ Vide: *Księga Fabryk Łodzi*, pod red. J. Kusińskiego, R. Bonisławskiego, M. Janika, Łódź 2009; *Księga Fabryk Łodzi*, pod red. J. Kusińskiego, R. Bonisławskiego, M. Janika, D. Walczaka, Łódź 2016; K. Stefański, *Atlas architektury dawnej Łodzi do 1939 roku*, Łódź 2008; K. Stefański, *Jak zbudowano przemysłową Łódź*, Łódź 2001, K. Stefański, *Łódzkie wille fabrykanckie*, Łódź 2013; K. Stefański, *Wielkie rody fabrykanckie Łodzi i ich udział w ukształtowaniu oblicza miasta. Geyerowie, Scheiblerowie, Heinzlowie, Kindermannowie*, Łódź 2014; K. Stefański, *Narodziny miasta. Architektura i rozwój przestrzenny Łodzi do 1914 roku*, Łódź 2016; I. Popławska, *Architektura przemysłowa Łodzi XIX wieku*, Warszawa 1973.

wywiad zbiorowy, który – dzięki temu, że respondenci mogą korygować i uzupełniać swoje wypowiedzi – pozwala uzyskać bardziej wiarygodne dane. W badaniu zastosowano celowy dobór próby. Kluczowe znaczenie dla doboru respondentów miała tak zwana wspólnota doświadczeń, która umożliwia wypowiedzenie się na temat przedmiotu badania. Ze względu na problematykę badawczą kryterium doboru respondentów była przynależność do konkretnej grupy:

1. osób zawodowo zajmujących się ochroną zabytków, pracujących w urzędzie ochrony zabytków w Łodzi (7 osób);
2. właścicieli zabytkowych nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków (8 osób);
3. osób pośredniczących w kontaktach pomiędzy właścicielami a WUOZ, czyli konserwatorów, architektów oraz członków Towarzystwa Opieki Nad Zabytkami Oddział w Łodzi (17 osób).

Łącznie w 16 wywiadach wzięły udział 32 osoby. Uczestnicy badania w niniejszym doktoracie pozostają anonimowi.

Wielopłaszczyznowe podejście do badań nad prawem ochrony zabytków daje możliwość przedstawienia współczesnej doktryny konserwatorskiej regionu łódzkiego. Analiza porównawcza zmian zachodzących w prawie ochrony zabytków i dokumentach strategicznych w połączeniu z wynikiem badania stanu zachowania obiektów zabytkowych daje odpowiedź na wspomniane już dwa zasadnicze pytania: czy obecnie obowiązujące regulacje są dobre dla zabytków oraz czy obowiązujący system prawa ochrony zabytków uwzględnia potrzeby i interesy ich właścicieli? Wyniki indywidualnych i grupowych wywiadów badawczych dopełniają całości, kompleksowo obrazując nie tylko to, w jaki sposób społeczeństwo rozumie obowiązujące przepisy, lecz również to, w jaki sposób są one stosowane przez urząd konserwatorski. Wypowiedzi respondentów są również źródłem informacji o kulturze prawnej właścicieli zabytków wpisanych do rejestru.

1. Ochrona zabytków nieruchomych w prawie polskim

1.1. Historia regulacji prawnych ochrony i konserwacji zabytków w Polsce

Historia regulacji prawnych ochrony polskiego dziedzictwa narodowego ukazuje kierunek rozwoju tej dziedziny i pozwala na lepsze zrozumienie współcześnie obowiązujących uregulowań dotyczących ochrony zabytków i opieki nad nimi.

Wzrost zainteresowania ochroną zabytków w Polsce można łączyć z okresem rozbiorów, który miał wpływ na uświadomienie polskiemu społeczeństwu roli dziedzictwa silnego państwa czasów Piastów i Jagiellonów¹¹. Odczuwano potrzebę zachowania tego, co polskie, co wspólne dla narodu, i tego, co może go zjednoczyć. Właśnie to „zachowanie” można uznać za pierwsze próby ochrony zabytkowych obiektów.

Do licznych inicjatyw okresu oświecenia można zaliczyć funkcjonowanie Biblioteki Załuskich, projekt utworzenia Musaeum Polonicum czy działalność mecenasów kultury. Jednymi z najważniejszych byli Józef Poniatowski, który zlecił sporządzenie opracowań miast historycznych, oraz Izabela Czartoryska, która w wybudowanej w 1801 roku Świątyni Sybilli gromadziła pamiątki rodu Lubomirskich, Czartoryskich, Sieniawskich oraz wybitnych polskich osobistości, np. Józefa Poniatowskiego.

Pomimo polityki władz zaborczych próbujących wykorzenić polską kulturę, w szczególności w zaborach pruskim i rosyjskim, na ziemiach polskich nieustannie podejmowano inicjatywy na rzecz ochrony zabytków. W latach 1827–1831 na terenie zaboru rosyjskiego została przeprowadzona inwentaryzacja zabytkowych nieruchomości. Kontynuowano ją w latach 1844–1855, a pracami kierował wówczas Kazimierz Stronczyński¹². Zmiany sytuacji politycznej umożliwiły powstanie organizacji i

¹¹ J. Frycz, *Restauracja i konserwacja zabytków architektury w Polsce w latach 1795–1918*, Warszawa 1975, s. 85.

¹² K. Zalańska, *Prawna ochrona zabytków nieruchomych w Polsce*, Warszawa 2010, s. 26.

instytucji, których celem była ochrona zabytków, m.in. Muzeum Sztuk Pięknych (1862 rok) czy Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Przeszłości (1906 rok).

W zaborze pruskim, tak jak w całych Prusach, funkcjonował system ochrony zabytków, jednak na ziemiach polskich był on ukierunkowany na proces germanizacji¹³. Przeciwwagą tego systemu była działalność organizacji utrwalających polską kulturę, takich jak Towarzystwo Przyjaciół Nauk czy Towarzystwo Zbieraczy Starożytności.

Na terenie Galicji zawiązywały się liczne organizacje społeczne na rzecz ochrony zabytków: Komitet Opieki nad Zabytkami czy Towarzystwo Miłośników Historii i Zabytków Krakowa. To właśnie w Krakowie w 1888 roku odbył się zjazd konserwatorski, którego efektem było powołanie dwóch organów specjalizujących się w ochronie zabytków: Główna Komisja Konserwatorów i Korespondentów Galicji Zachodniej z siedzibą w Krakowie oraz Główna Komisja Konserwatorów Zabytków Sztuki i Pamiątek Historycznych Galicji Wschodniej z siedzibą we Lwowie¹⁴.

Działalność wspomnianych organów oraz licznych stowarzyszeń na rzecz opieki nad zabytkami stała się podstawą organizowania prawnej ochrony zabytków po odzyskaniu przez Polskę niepodległości¹⁵.

1.2. Lata międzywojenne

W ostatnich latach I wojny światowej wzrastały szanse na odbudowę niepodległego państwa polskiego – Rosja pogrążona była w kryzysie, Niemcy i Austro-Węgry ponosiły klęski na frontach i zmagaly się z wewnętrznymi trudnościami. Ponad to w czerwcu 1917 roku państwa ententy oficjalnie zaczęły deklarować potrzebę odtworzenia Polski, a w sierpniu 1917 roku Roman Dmowski założył w szwajcarskiej Lozannie Komitet Narodowy Polski, który został uznany przez państwa ententy za oficjalną reprezentację Polski. W lipcu 1917 roku Tymczasowa Rada Stanu, ustanowiona na początku 1917 roku przez władze okupacyjne w Królestwie Polskim¹⁶ wybrała Radę Regencyjną, która rozpoczęła działalność na podstawie patentu z 12 września 1917 roku. Należy zwrócić uwagę, że losy odradzającego się po I wojnie światowej państwa polskiego były niepewne i dopiero tworzyły się instytucje niezbędne dla jego funkcjonowania, a jednym

¹³ *Ibidem*, s. 27.

¹⁴ J. Frycz, *Restauracja...*, op. cit., s. 190.

¹⁵ J. Pruszyński, *Dziedzictwo kultury Polski, jego straty i ochrona prawna*, Kraków 2001, t. 1, s. 323.

¹⁶ W. Komarnicki, *Polskie Prawo Polityczne*, Warszawa 2008, s. 42-53.

z pierwszych aktów normatywnych wydanych przez działającą od września 1917 roku Radę Regencyjną był *Dekret z dnia 31 października 1918 r. o opiece nad zabytkami sztuki i kultury* (Dz. U. z 1918 r. Nr 16 poz. 36; dalej: dekret)¹⁷. Zwrócenie uwagi na ochronę zabytków przez władze państwowe wydaje się być logiczne, ponieważ to właśnie dziedzictwo narodowe było czynnikiem gwarantującym przetrwanie narodu polskiego pod zaborami, a później łącznikiem, który był niezwykle pomocny w łączeniu ziem byłych trzech zaborów.

Podpisany 28 czerwca 1919 roku traktat wersalski usankcjonował istnienie państwa polskiego. Nie kończyło to jednak niespokojnej sytuacji związanej z granicami Polski – rozpoczęła się walka o granicę wschodnią, Wileńszczyznę oraz walka o ziemie śląskie, jak i tereny Warmii, Mazur i Powiśla. Organizacja urzędów konserwatorskich przechodziła w okresie międzywojennym kilkakrotne zmiany w związku z nowelizacją przepisów oraz modyfikacjami podziału terytorialnego państwa. Jak stwierdza Karolina Zimna-Kawecka *Zasadniczo można wyróżnić tu dwie fazy – przypadające w przybliżeniu na I i II dziesięciolecie okresu międzywojennego. W pierwszym z nich następował skomplikowany proces kształtowania administracji państwowej i terenowej wraz z urzędami konserwatorskimi oraz pierwsze próby ustawodawcze w tym zakresie. Drugi okres, wyznaczony wydaniem ustawy w 1928 r., był próbą unormowania obowiązujących zasad i organizacji przepisów*¹⁸.

1.2.1. Dekret Rady Regencyjnej z dnia 31 października 1918 r.

Pierwsze regulacje dotyczące prawnej ochrony zabytków zostały wprowadzone na mocy *Dekretu Rady Regencyjnej z dnia 31 października 1918 r. o opiece nad zabytkami sztuki i kultury* (Dz. U. z 1918 r. Nr 16 poz. 36; dalej: dekret). Zgodnie z art. 1 dekretu opiece prawnej podlegały wszystkie zabytki znajdujące się w granicach państwa polskiego i wpisane do inwentarza zabytków kultury i sztuki, który prowadzony był zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Sztuki i Kultury z dnia 9 kwietnia 1919 r. w przedmiocie*

¹⁷ Dekret został wydany przed formalnym zakończeniem I wojny światowej i przed przyjazdem Józefa Piłsudskiego do Warszawy 11 listopada 1918 roku – dniem, który uznaje się dziś za datę odzyskania przez Polskę niepodległości.

¹⁸ K. Zimna-Kawecka, *Ochrona zabytków i organizacja urzędów konserwatorskich w Polsce okresu międzywojennego (na przykładzie woj. pomorskiego) a unormowania Ustawy z dn. 23 VII 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, „Wiadomości Konserwatorskie”, nr 27/2010, s. 123.

wpisywania zabytków sztuki i kultury do inwentarza (M.P. z 1919 r. poz. 81). Ochroną objęto również wszystkie obiekty przed wpisaniem do inwentarza, których wiek określono na nie mniej niż 50 lat i które stanowiły świadectwo epok minionych (art. 11 dekretu).

W dekrete nie zawarto definicji zabytku nieruchomego. Zgodnie z art. 12 za zabytki nieruchome mogły zostać uznane:

1. jaskinie, grodziska, kurhany, mogiły, usypiska, cmentarzyska, ślady osad nawodnych, głązy ze stopami, misami, krzyżami, podkowami, baby kamienne itp.;
2. budowle zarówno murowane, jak i drewniane wraz z ich otoczeniem (ogrodem, placem), zachowane części dawne (prezbiteria, kaplice, wieże, bramy, portale, kolumny, drzwi, kominki itp.) oraz dzieła sztuk plastycznych związane z architekturą budynku (malowidła ścienne, rzeźby, sztukaterie itp.);
3. pomniki, nagrobki, kapliczki, figury, krzyże, kolumny, słupy graniczne itp.;
4. ruiny budowli, pomników i posągów;
5. grupy budowli wybitne pod względem estetycznym i znamienne dla całych miast, osad, wsi bądź ich dzielnic;
6. rozplanowania starych miast i dzielnic staromiejskich wraz z dawnymi, historycznymi nazwami ulic i placów;
7. ogrody ozdobne oraz aleje cmentarne i przydrożne, drzewa sędziwe i okazałe otaczające zamczyska, kościoły, kapliczki, figury, cmentarze itp.

Ten podział i wyczerpujący opis należących do danej grupy obiektów mogących zostać uznanymi za zabytki miały być pomocne w określaniu zabytkowego charakteru danego obiektu.

W dekrete pojawiły się liczne zakazy dotyczące obiektów uznanych za zabytki. Zgodnie z art. 13 zabytki nieruchome nie mogły być niszczone, burzone, przerabiane, odnawiane, zdobione lub uzupełniane bez pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora. Takiego pozwolenia wymagano również w przypadku prac wykonywanych w otoczeniu zabytku, ponieważ chroniony był także widok na zabytek i widok z zabytku, z zastrzeżeniem, że dotyczy to tylko ważniejszych zabytków nieruchomych (art. 17 dekretu). Uznając widok za wartość, doceniono kontekst kulturowy, w którym zabytek był osadzony. Co prawda dotyczyło to jedynie *ważniejszych* nieruchomości, jednak sama idea pozytywnie wpłynęła na ochronę narodowego dziedzictwa, szczególnie ze względu na rozwijającą się dookoła

infrastrukturę. W dekreście nie wyodrębniono grupy najważniejszych zabytków ani cech, jakimi powinny się one wyróżniać. Decyzja o przynależności obiektu do tej grupy była uznaniowa, podobnie jak decyzja o granicach otoczenia zabytku, które powinno podlegać ochronie, określonego w dekreście jako *najbliższe otoczenie*.

Dekret nakładał na właściciela zabytkowego obiektu obowiązek utrzymywania go w dobrym stanie. Osoba nieprzestrzegająca przepisów dekretu podlegała karze do 3 miesięcy aresztu. Zniszczenie zabytku lub doprowadzenie do zmniejszenia jego wartości były karane grzywną będącą równowartością zniszczonego zabytku (art. 34 dekretu).

Dekret Rady Regencyjnej o opiece nad zabytkami sztuki i kultury był pierwszym aktem prawnym dotyczącym zabytków w odradzającej się Polsce, a przepisy w nim zawarte uchodziły za pionierskie¹⁹. Jego zaletą było objęcie ochroną prawną obiektów niewpisanych do inwentarza, mających więcej niż 50 lat i uznanych za świadectwo historii. Był to sprytny zabieg chroniący zabytki, w przypadku których inwentaryzacja – będąca podstawą wpisu obiektu do inwentarza – mogła trwać latami²⁰.

1.2.1.1. Rozporządzenie Ministra Sztuki i Kultury z dnia 5 kwietnia 1919 r. w przedmiocie wpisywania zabytków sztuki i kultury do inwentarza

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Sztuki i Kultury z dnia 5 kwietnia 1919* (M.P. z 1919 r. Nr 81) zabytki wpisywano do inwentarza na mocy orzeczenia Ministra Sztuki i Kultury (art. 4) po uprzednim zebraniu materiału poświadczającego zabytkowy charakter obiektu (art. 3). Właściciel danego obiektu miał prawo odwołać się od zawiadomienia o zamiarze wpisania obiektu do inwentarza w ciągu czterech tygodni od daty otrzymania zawiadomienia (art. 7). W takim przypadku Minister Sztuki i Kultury konsultował się z radą konserwatorską i po zasięgnięciu jej opinii wydawał decyzję o wpisaniu bądź niewpisaniu obiektu do inwentarza. Informacja o decyzji była przekazywana właściwemu urzędowi konserwatorskiemu, który zobowiązany był do wpisania danego obiektu do spisu zabytków danego okręgu (art. 13).

Rozporządzenie przewidywało możliwość wykreślenia zabytku z inwentarza w trzech przypadkach (art. 16):

¹⁹ K. Zalasńska, *Prawna ochrona...*, op. cit., s. 33.

²⁰ J. Pruszyński, *Dziedzictwo...*, op. cit., s. 77.

1. gdy zabytek przestał istnieć;
2. gdy uszkodzenie zabytku wpłynęło na utratę jego zabytkowej wartości;
3. gdyby inwentaryzacja wykazała, że obiekt nie posiada wartości zabytkowych.

Niniejsze rozporządzenie stanowiło dopełnienie dekretu w kwestii wpisania obiektu do inwentarza i podstawę obowiązujących przepisów w zakresie wpisania obiektu do rejestru zabytków i wykreślenia go z rejestru.

1.2.1.2. Rozporządzenie Ministra Sztuki i Kultury z dnia 5 kwietnia 1919 r. w przedmiocie organizacji urzędów konserwatorskich.

Gdy zaczęto tworzyć administrację ochrony zabytków, pojawiła się potrzeba dokładnego określenia jej zakresu oraz kompetencji służb konserwatorskich. Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Sztuki i Kultury z dnia 5 kwietnia 1919 r. w przedmiocie organizacji urzędów konserwatorskich* (M.P. z 1919 r. Nr 81) państwo polskie podzielono na okręgi konserwatorskie (art. 1), nad którymi czuwali konserwatorzy zabytków kultury i sztuki (art. 2). Zgodnie z art. 5 do najważniejszych zadań konserwatora należały:

1. objazdy mające na celu sprawdzenie stanu zachowania zabytkowych obiektów;
2. organizacja miejscowego archiwum;
3. kontrola prac wykonywanych przy zabytku i w jego otoczeniu;
4. udzielanie rad dotyczących ochrony i konserwacji zabytków;
5. przedstawianie Ministrowi Sztuki i Kultury spisu obiektów, które powinny zostać uwzględnione w inwentarzu.

Konserwatorzy poszczególnych okręgów wraz z naczelnikiem wydziału zabytków i muzeów tworzyli Radę Konserwatorów (art. 6), której zadaniem było analizowanie obowiązujących przepisów ochrony i konserwacji zabytków. Propozycje zmian przedstawiane były Ministrowi Sztuki i Kultury. Do zadań rady należało również opiniowanie projektów prac przy ważniejszych obiektach zabytkowych oraz przedstawianie opinii w sprawach wpisania obiektu do inwentarza, w przypadku gdy właściciel obiektu sprzeciwił się tej decyzji (art. 8).

Początkowa organizacja okręgów konserwatorskich nie pokrywała się z podziałem terytorialnym państwa, co miało niekorzystny wpływ na możliwość ochrony. W 1920 roku urzędy konserwatorskie włączono do urzędów wojewódzkich i funkcjonowały one jako oddziały sztuki i kultury w wojewódzkich wydziałach

administracyjnych²¹. W tym samym czasie przeprowadzono reformę terytorialną, dzięki której obszary działalności konserwatorów pokryły się z obszarami poszczególnych województw. W 1922 roku Ministerstwo Sztuki i Kultury zostało zniesione, a jego kompetencje przejęło Ministerstwo Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego²².

1.2.1.3. Rozporządzenie Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dnia 17 maja 1924 r. o utworzeniu okręgowych komisji konserwatorskich

Dnia 14 czerwca 1924 roku weszło w życie *Rozporządzenie Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dnia 17 maja 1924 r. o utworzeniu okręgowych komisji konserwatorskich* (M.P. z 1924 r. Nr 35 poz. 391). Komisje te miały działać jako organy doradcze do spraw zabytków. Zgodnie z art. 4 każda komisja składała się z wojewody, konserwatora zabytków sztuki i kultury danego okręgu, dwóch przedstawicieli miejscowego uniwersytetu lub uczelni wyższej, dwóch przedstawicieli miejscowego towarzystwa naukowo-kulturalnego, przedstawiciela duchowieństwa oraz czterech członków mianowanych przez wojewodę. Do zadań komisji, oprócz wysłuchania sprawozdania przedstawianego przez konserwatora i wydania opinii o sprawach w nim poruszanych, należało zgłaszanie wniosków i opracowywanie opinii dotyczących – ogólnie określonego w rozporządzeniu – zabytków *sztuki i kultury danego okręgu*.

Działalność komisji miała służyć lepszej ochronie zabytków, a jej skład miał zapewnić interdyscyplinarne i zróżnicowane spojrzenie na kwestię ochrony zabytkowej przestrzeni w danym okręgu.

1.2.2. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 6 marca 1928 r.

Dekret Rady Regencyjnej z 1918 r. o opiece nad zabytkami i kultury został w 1928 roku zastąpiony *Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej o opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 1928 r. Nr 29 poz. 265 ze zm.) o mocy ustawy, które w odróżnieniu od wcześniej

²¹ J. Siennicki, *Zabytki sztuki i kultury w województwie lubelskim*, „Głos Lubelski” r. XII, nr 126/1925, s. 13.

²² Ustawa z dn. 17 lutego 1922 r. o zniesieniu Ministerstwa Sztuki i Kultury (Dz.U. z 1922 r. Nr 14 poz. 128).

obowiązujących przepisów wprowadziło definicję legalną zabytku. Zgodnie z art. 1 za zabytek uznano każdy przedmiot ruchomy i nieruchomy, który był charakterystyczny dla danej epoki, miał wartość artystyczną, kulturalną, historyczną, archeologiczną lub paleontologiczną, która została stwierdzona orzeczeniem władzy państwowej. Zrezygnowano z określonego we wcześniejszych przepisach kryterium czasowego uznania obiektu za zabytek.

Jak zauważa Jan Pruszyński, wciąż aktualny problem kryteriów wartościujących zabytki nie był wówczas jednoznaczny. Uznanie wartości kulturowych i uznanie danego obiektu za zabytek leżało w gestii konserwatora, któremu jako członkowi administracji państwowej zależało przede wszystkim na zachowaniu zabytków, które bezsprzecznie były częścią dziedzictwa polskiego, dlatego nie doceniano zabytkowych obiektów mniejszości etnograficznych i pozbawiano je ochrony²³.

W art. 2 rozporządzenia przedstawiono grupy obiektów, które w szczególności mogły zostać uznane za zabytki:

1. jaskinie i groty wraz z przedprożami; ślady osad lądowych i nawodnych; cmentarzyska szkieletowe i ciałopalne, „pola urnowe” oraz poszczególne groby, kurhany, mogiły, kopce; kopalnie przedhistoryczne; piece garncarskie i piece do wytapiania metali; kręgi kamienne i kamienie ustawiane; figury kamienne przedhistoryczne (tzw. baby kamienne i posągi bóstw), głazy obrabiane;
2. budowle zarówno murowane, jak i drewniane wraz z wszelkimi szczegółami architektury oraz dekoracji ściennej i z otoczeniem (ogrodem, placem), a także dochowane w późniejszej budowie części dawne (kaplice, wieże, bramy, portale, kolumny, drzwi, kominki itp.);
3. luźno stojące pomniki, nagrobki, kapliczki, figury, krzyże, kolumny, słupy graniczne itp.;
4. ruiny budowli, pomników i posągów;
5. grupy budowli, wybitne pod względem estetycznym i znamienne bądź dla całych osad, miast, wsi, bądź dla ich dzielnic;
6. na gruncie dochowane rozplanowania starych miast i dzielnic staromiejskich;
7. ogrody ozdobne oraz aleje cmentarne i przydrożne, drzewa sędziwe i okazałe itp.;

²³ J. Pruszyński, *Dziedzictwo...*, op. cit., s. 79.

8. przedmioty związane bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (ołtarze, ambony, chrzcielnice, stalle, pomniki, nagrobki w grobach kościelnych wraz z ukrytymi w nich dziełami pracy ręcznej, epitafia, tablice, vota, szaty i naczynia obrzędowe, dzwony itp.);
9. dzieła sztuk plastycznych: obrazy, rzeźby, ryciny;
10. dzieła sztuk zdobniczych i kunsztów cechowych, zbroje, rzędy, pojazdy, chorągwie, sztandary, arrasy, dywany, makaty, pasy, kilimy, hafty, koronki, ubiory, meble, sprzęty, naczynia, zegary, świeczniki, wyroby złotnicze, emalie, szkło, ceramiki, kraty, okucia, zamki, godła, znaki, itp.;
11. monety, medale, pieczęcie, tłoki mennicze;
12. druki, archiwalia, rękopisy zwykłe i ozdobne, autografy, oprawy ksiąg;
13. ludowe sprzęty domowe i wyroby przemysłu ludowego;
14. wykopaliska i znaleziska przedhistoryczne i archeologiczne;
15. wykopaliska i znaleziska paleontologiczne;
16. kolekcje przedmiotów przechowywanych w muzeach, bibliotekach, w skarbcach i składach świątyń, zgromadzeniach cechowych, urzędach samorządowych, chociażby poszczególne przedmioty kolekcji same przez się nie miały wartości artystyczno-historycznej.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia obiekt zyskiwał miano zabytku na skutek orzeczenia władz pierwszej instancji (art. 3) – wojewódzkich władz administracji ogólnej (art. 5), w której organami fachowymi byli konserwatorzy mianowani przez Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia (art. 6). Obiekt uznany za zabytek zostawał wpisany do rejestru prowadzonego przez urząd wojewódzki²⁴. Zgodnie z art. 10 właściciel miał prawo złożyć odwołanie w sprawie wpisu jego obiektu do rejestru.

Opieka nad zabytkami zgodnie z przepisami rozporządzenia należała do obowiązków zarówno władz konserwatorskich, jak i właścicieli. W związku z tym władze konserwatorskie miały prawo przeprowadzania badań obiektów zabytkowych, wstrzymywania prac prowadzonych przy zabytku, jeśli uzasadnione było podejrzenie, że negatywnie wpłyną one na stan zachowania zabytku (art. 12). Właścicielowi zabytku nie wolno było prowadzić żadnych prac²⁵ bez zezwolenia władz konserwatorskich,

²⁴ Vide: *Rozporządzenie Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dn. 17 lipca 1928 r. o prowadzeniu rejestru zabytków* (Dz.U. z 1928 r. Nr 76 poz. 675).

²⁵ W art. 14 wymieniono takie prace jak: burzenie, rozkopywanie, przerabianie, odnawianie, rekonstruowanie, zabudowywanie, zdobienie, uzupełnianie, przewożenie zabytku.

a wykonywanie wszelkich robót – zgodnie z art. 15 – na podstawie zezwolenia podlegało nadzorowi właściwej władzy konserwatorskiej, która miała prawo wstrzymania niewłaściwie prowadzonych prac. Artykuł 15 ust. 2 mówi o prawie władzy konserwatorskiej do *zmuszenia właściciela przedmiotu do wykonania robót w sposób właściwy*, jednak w dalszej części rozporządzenia owo „zmuszenie” nie zostaje w żaden sposób rozwinięte. Ponadto w art. 16 zamieszczono zapis mówiący o tym, że władza konserwatorska mogła nakazać osobom prawnym²⁶ przeprowadzenie potrzebnych robót oraz wykonanie niezbędnych zabezpieczeń na koszt własny. W przypadku osób prywatnych władze konserwatorskie mogły zażądać podjęcia takich działań, ale w przypadku braku przyzwolenia właściciela mogły one zostać przeprowadzone jedynie na koszt państwa (art. 16 ust. 3). Ważnym uprawnieniem konserwatora była zgodnie z art. 18 możliwość wywłaszczenia zabytku nieruchomego w przypadku wystąpienia niebezpieczeństwa zniszczenia lub uszkodzenia obiektu. Przeprowadzana była na podstawie przepisów o wywłaszczenie nieruchomości za odszkodowaniem (art. 29).

Jedynymi środkami mogącymi wpłynąć na postawę właściciela były postanowienia karne, które zgodnie z VI rozdziałem omawianego rozporządzenia dotyczyły takich przewinień jak:

1. niezawiadomienie władz konserwatorskich o zdarzeniach mających negatywny wpływ na stan zachowania zabytku – podlegające karze grzywny do 300 zł (art. 35);
2. złamanie zakazu prowadzenia prac i robót bez zezwolenia – podlegające karze aresztu do 4 tygodni albo karze grzywny do 500 zł; przy powtórnym skazaniu za ten czyn w przypadku, gdy winny był przedsiębiorcą lub kierownikiem robót, przepisy zezwalały na pozbawienie praw wykonywania zawodu na czas do jednego roku (art. 36);
3. wznowienie przerwanych przez władzę konserwatorską robót – podlegające karze aresztu do 6 tygodni albo karze grzywny do 1000 zł (art. 37);
4. niepoinformowanie o zmianie stosunków własnościowych – podlegające karze grzywny do 300 zł (art. 39);
5. uniemożliwienie władzom konserwatorskim przeprowadzenia czynności przewidzianych w rozporządzeniu – podlegające karze aresztu do 4 tygodni lub karze grzywny do 1000 zł (art. 41).

²⁶ Zgodnie z art. 13 są to: związki komunalne, gminy wyznaniowe, osoby prawne kościelne i zakonne, korporacje publicznoprawne oraz stowarzyszenia posiadające osobowość prawną.

Aby wesprzeć władze administracji ogólnej w zakresie sprawowania ochrony nad zabytkami, powołano okręgowe komisje konserwatorskie. W 1939 roku na mocy *Rozporządzenia Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dnia 24 stycznia 1939 r. o podziale Rzeczypospolitej Polskiej na okręgi konserwatorskie* (Dz.U. z 1939 r. Nr 10 poz. 56) zmodyfikowano rozplanowanie poszczególnych okręgów, co sprawiło, że konserwatorzy okręgów lubelskiego i pomorskiego sprawowali władzę na terenie dwóch województw, co utrudniało im kontrolowanie stanu zachowania zabytków. Możliwość powoływania okręgowych komisji konserwatorskich była w tym wypadku kluczowa, tak jak możliwość tworzenia w oddalonych powiatach podległych okręgów, których pracownicy mieli za zadanie informować konserwatora o działaniach i zdarzeniach wpływających na stan zabytków na danym terenie²⁷.

Rozporządzenie z 1928 roku stało się podstawą obowiązujących dziś przepisów ochrony zabytków, w szczególności w zakresie kryteriów wartościujących zabytek i zasad nadrzędności wartości zabytkowej wobec interesu właściciela wraz z możliwością ingerencji państwa w stosunki właścicielskie. Rozporządzenie z 1928 roku formalnie obowiązywało również po zakończeniu II wojny światowej.

1.2.2.1. Instrukcja Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dnia 2 czerwca 1930 r. wydana w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych o prawach i obowiązkach Konserwatorów jako fachowych organów wojewódzkich władz administracji ogólnej

Dnia 9 lipca 1930 roku weszła w życie *Instrukcja Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dnia 2 czerwca 1930 r. wydana w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych o prawach i obowiązkach Konserwatorów jako fachowych organów wojewódzkich władz administracji ogólnej* (M.P. z 1930 r. Nr 156 poz. 239; dalej: instrukcja). Zgodnie z §1 instrukcji konserwator był funkcjonariuszem fachowym Urzędu Wojewódzkiego, w którym miał swoją siedzibę, i pod względem personalnym podlegał wojewodzie (§2 instrukcji). Do jego obowiązków należały: inicjatywa opracowywania zarządzeń wynikających z *Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o opiece nad zabytkami*, weryfikacja obiektu pod kątem jego wartości historycznej, artystycznej i kulturowej oraz wszelkie działania związane z konserwacją

²⁷ J. Pruszyński, *Dziedzictwo...*, op. cit., s. 78.

i inwentaryzacją zabytków (§3 instrukcji). Odnośnie do obowiązku sprawowania opieki nad zabytkami instrukcja prezentowała ważne interdyscyplinarne podejście, zgodnie z którym konserwator w sprawach zabytków archeologicznych zobowiązany był zasięgać opinii dyrektora Państwowego Muzeum Archeologicznego, w sprawach związanych z zabytkami archiwalnymi – dyrektora jednego z archiwów państwowych, w sprawach zabytków paleontologicznych – dyrektora Państwowego Muzeum Zoologicznego, a w sprawach bibliotek – dyrektora jednej z bibliotek państwowych (§4 instrukcji). Oprócz opisanych wcześniej obowiązków do zadań konserwatora należała współpraca ze wszystkimi działami urzędu wojewódzkiego w zakresie oceniania wartości artystycznych wynikających z przepisów prawa budowlanego i zabudowywania osiedli (§6 instrukcji).

Instrukcja była swoistą próbą uregulowania kompetencji konserwatorów jako części administracji terenowej²⁸. Nakaz współpracy ze specjalistami w zakresie archeologii, archiwistyki, bibliotekoznawstwa, zoologii czy paleontologii był uznawany za ograniczenie swobody działania konserwatora, jednak było to ograniczenie sprzyjające ochronie zabytków. O zwiększeniu roli konserwatora świadczył natomiast zapis dotyczący jego współpracy ze wszystkimi działami urzędu wojewódzkiego, w ramach której występował jako specjalista do spraw oceny wartości artystycznych.

1.3. Okres po 1945r.

Zakończenie II wojny światowej przyniosło ziemiom polskim wiele zmian. Pod kontrolą Stalina 21 lipca 1944 roku powstał Polski Komitet Wyzwolenia Narodowego (PKWN). Formalnie był to rząd wielopartyjny, jednak w praktyce władzę sprawowali komuniści.

II wojna światowa pozostawiła po sobie katastrofalny bilans zniszczeń. Szacuje się, że w wyniku działań wojennych unicestwieniu uległo około 30% zabytkowej architektury²⁹. Na tragiczny stan zabytkowych obiektów miała również wpływ interpretacja *Uchwały nr 666 Prezydium Rządu z dnia 20 sierpnia 1955 r. w sprawie planowej akcji usunięcia pozostałości zniszczeń wojennych w miastach i osiedlach* (Dz. U. z 1955 r., Nr 92 poz.1189), która doprowadziła do wielu nielegalnych rozbiórek³⁰. Przed nowotworzonym państwem stało zadanie ratowania zabytkowego dziedzictwa (...) *za wszelką cenę trzeba było ratować przed ostateczną zagładą resztki dorobku*

²⁸ Idem, „Ochrona Zabytków” t. 41, nr 2/1988, s. 78.

²⁹ W. Kowalski, *Likwidacja skutków II wojny światowej w dziedzinie kultury*, Warszawa 1994, s.27

³⁰ K. Zalasńska, *Prawna ochrona...*, op. cit., s. 42.

kulturalnego, aby zaś te resztki miały jakiś sens i choć w pewnym stopniu mogły spełniać tę rolę, jaką wyznaczamy zabytkowym w życiu narodu i kształtowaniu jego kultury, należało dać im formę możliwie zbliżoną do ich formy właściwej³¹. Władze konserwatorskie zalecały w pierwszej kolejności zabezpieczanie zniszczonych obiektów, a następnie ich rekonstrukcję. Zgodnie z nowoprzyjętymi wówczas zasadami, funkcja zabytku powinna być dostosowywana do praktycznych użyteczności³². Problematiczne były zabytkowe obiekty rozmieszczone na terenie ziem uzyskanych kosztem Niemiec³³. Przeszły one na własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Przed formalnym zakończeniem II wojny światowej działalność rozpoczęło Ministerstwo Kultury i Sztuki³⁴, w którego ramach działała Naczelna Dyrekcja Muzeów i Ochrony Zabytków. Do jej zadań należały sprawy zarządu, nadzoru i opieki nad muzeami oraz sprawy ochrony zabytków. W szczególności były to sprawy wynikające z ustawodawstwa muzealnego i opieki nad zabytkami ruchomymi i nieruchomymi, zabytkami przedhistorycznymi, zespołami kultury rodzimej i krajobrazem, sprawy opieki nad miejscami historycznymi i pamiątkami martyrologii polskiej, sprawy rewindykacji i odszkodowań za utracone mienie artystyczne i kulturalne, sprawy badań naukowych w dziedzinie historii sztuki muzealnictwa i opieki nad zabytkami (§7 *Uchwała Rady Ministrów z dnia 14 maja 1948 r. w sprawie statutu organizacyjnego Ministerstwa Kultury i Sztuki*, Dz. U. z 1948 r. Nr 51 poz.294). W ramach Naczelnej Dyrekcja Muzeów i Ochrony Zabytków działały m.in. Główny Urząd Konserwacji Zabytków, Wydział Rewindykacji i Odszkodowań, Instytut Historii Sztuki i Inwentaryzacji Zabytków³⁵.

Prawnie do 1962 r. funkcjonowało *Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej o opiece nad zabytkami* z 1928 r. Należy mieć jednak na uwadze politykę władz radzieckich wobec kultury i nauki – okrajanie historii Polski z takich epizodów jak m.in. rozbiory, walka o niepodległość, powstania narodowe, odrodzenie się państwa polskiego w 1918 roku, wojny polsko-bolszewickie czy agresja ZSRR w 1939 roku – *Ochrona zabytków mimo, że nadal oparta na podstawach prawnych rozporządzenia z 1928 roku stała się wypaczeniem przedwojennych wzorów, a także, tak jak to miało miejsce w okresie*

³¹ J. Zachwatowicz, *Program i zasady konserwacji zabytków*, „Biuletyn Historii Sztuki i Kultury”, 1946, nr1-2, s.52.

³² W. Borusiewicz, *Konserwacja zabytków budownictwa murowanego*, Warszawa 1985, s.18.

³³ Śląsk, Pomorze Zachodnie, Warmia i Mazury.

³⁴ Utworzone na mocy Dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dn.15 września 1944r. o zakresie działania i organizacji Resortu Kultury i Sztuki (Dz. U. z 1944 r. Nr 5 poz.25).

³⁵ S. Lorenz, *Muzea i zbiory w Polsce 1945-1955*, Warszawa 1956, s. 52-56; J. Pruszyński, *Dziedzictwo kultury Polski..op. cit.*, 122-123.

*zaborów, instrumentem kształtowania świadomości społecznej. Przede wszystkim wskutek zmiany poglądów na państwo i prawo, zmieniło się podejście do ochrony zabytków. Decyzja o zasadności zachowania była często uzależniona od zupełnie subiektywnej oceny wartości zabytkowej danego przedmiotu*³⁶.

W 1950 r. utworzono Pracownię Konserwacji Zabytków³⁷, których głównym zadaniem było prowadzenie badań zabytków, ich dokumentacji oraz prowadzenie prac restauracyjno-konserwatorskich przy zabytkach nieruchomych i ruchomych. Przedsiębiorstwo Państwowe Pracownię Konserwacji Zabytków miało swoją siedzibę w Warszawie, ale zgodnie z §2 *Zarządzenia Ministra Kultury i Sztuki z dnia 25 sierpnia 1950 r.* mogło tworzyć zakłady, pracownie i oddziały na terenie całej Polski³⁸. W 1955 r. powołano Pracownię Dokumentacji Naukowo-Historycznej, której zadaniem było prowadzenie badań zabytków architektury oraz opracowanie wytycznych dla prac projektowych.

Wraz z rozwojem aspektu prawnej ochrony zabytków rozwijała się koncepcja planowania przestrzennego uwzględniającego elementy krajobrazowe i kulturowe (w tym również elementy krajobrazu historycznego). Była to kwestia kluczowa przy odbudowie i przebudowie zniszczonych przez działania II wojny światowej miast³⁹.

1.3.1. Dekrety Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego

Dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. z 1944 r. Nr 4 poz. 17, dalej: dekret PKWN) miał na celu upelnorolnienie gospodarstw, tworzenie nowych ośrodków kultury rolnej oraz przejęcie na rzecz państwa nieruchomości wiejskich i przystosowanie ich do prowadzenia działalności w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej czy sadowniczej. Dekret PKWN objął również zlokalizowane na wsiach zabytkowe dwory i pałace.

³⁶ K. Zalasńska, *Prawna ochrona...*, op. cit., s. 44.

³⁷ A mocy *Zarządzenia Ministra Kultury i Sztuki z dnia 25 sierpnia 1950 r. w sprawie utworzenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą: "Pracownię Konserwacji Zabytków - przedsiębiorstwo państwowe wyodrębnione"* (Dz. U. z 1950 r. Nr 111 poz.1399).

³⁸ Początkowo działały trzy oddziały w Warszawie, Krakowie i Gdańsku, w następnych latach działalności Pracowni Konserwacji Zabytków utworzono oddziały: w Szczecinie, Poznaniu, Wrocławiu, Lublinie, Kielcach, Zamościu, Białymstoku, Łodzi, Olsztynie.

³⁹ B. Rymaszewski, *Kierunek naszej ochrony zabytków*, „Ochrona Zabytków”, nr31/4 (123), 1978, s.217.

Przeznaczenie ich na cele użytkowe, co było częstą praktyką, nie dawało jednak gwarancji zachowania zabytku w dobrym stanie⁴⁰.

Władzom PKWN zależało również na przejęciu na własność Skarbu Państwa majątków ponemieckich i kolaboranckich, wśród których znajdowały się zabytkowe posiadłości. W tym celu na terenie tzw. ziem odzyskanych uchwalone zostały: *Dekret z 2 marca 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych* (Dz.U. z 1945 r. Nr 9 poz. 44 i 45; dalej: dekret 45), *Dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich* (Dz.U. z 1946 r. Nr 13 poz. 87; dalej: dekret 46) oraz *Ustawa z dnia 6 maja 1945 o majątkach opuszczonych i porzuconych* (Dz.U. z 1945 r. Nr 17 poz. 96 i 97; dalej: ustawa 45). Na ich mocy zarówno zabytki nieruchome, jak i ruchomości przeszły na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Anulowane zostały wszelkie umowy kupna – sprzedaży z władzą okupacyjną oraz umowy mające na celu próbę uchronienia majątku przed przejęciem go przez państwo (art. 3 §1–2 dekretu 45; art. 3 §1–2 ustawy 45; art. 3 pkt1 i art. 3 pkt2 dekretu 46). Każda osoba, która podpisała umowę z władzą okupacyjną w sprawie nieruchomości lub próbowała uniemożliwić przejęcie jej na rzecz Skarbu Państwa, była w świetle wspomnianych przepisów *posiadaczem złej wiary*, w związku z czym nie miała prawa żądać od państwa zwrotu poniesionych kosztów związanych z przejętą przez państwo nieruchomością, za to państwo mogło żądać od takiej osoby oddania dochodów, jakie uzyskała dzięki posiadaniu danej nieruchomości (4 §1–3 dekretu 45; art. 4 §1–3 ustawy 45; art. 4.1 i 4.2 dekretu 46).

W większości przejętych majątków organizowane były państwowe gospodarstwa rolne (dalej: PGR). Administracja PGR-ów, nieustannie obligowana do większej wydajności, zajmowała się przede wszystkim stanem obór czy stodół. Kondycja majątków ziemskich, jakimi były zabytkowe dwory, pałace czy zabudowania gospodarcze, nie leżała w kręgu jej zainteresowań nawet wówczas, gdy służyły one jako biura czy siedziby pracowników. W razie ich uszkodzeń administracja, zamiast zlecać naprawy, wolała wybudować nowy budynek, do którego przenosiła swoich pracowników, a ponemieckie rezydencje były pozostawiane same sobie⁴¹.

⁴⁰ K. Zalasńska, *Prawna ochrona...*, op. cit., s. 46.

⁴¹ S. Kowalski, *Zabytki słuszne i niesłuszne. Ze wspomnień konserwatora*, „Siedlisko” nr 2/2006, s. 7–16.

1.3.2. Uchwała nr 102 Rady Ministrów z dnia 21 marca 1957 r.

Uchwała nr 102 Rady Ministrów z 21 marca 1957 (M.P. z 1957 r. Nr 27 poz. 128) roku miała na celu zachowanie zabytków dla przyszłych pokoleń i oddanie ich na użytek społeczeństwa. Zgodnie z nią inwestorzy byli zobligowani do lokowania swoich inwestycji w pierwszej kolejności w obiektach zabytkowych nadających się do odbudowy czy remontu. Inwestor mógł nie wyrazić zgody na lokowanie inwestycji w obiekcie zabytkowym ze względu na brak niezbędnych warunków technicznych dla danej inwestycji lub ze względu na koszty lokowania inwestycji w zabytkowym obiekcie, ale tylko wówczas, gdy przewyższałyby one znacznie koszty budowy nowego obiektu (§4). W każdym innym przypadku odwołania inwestora nie rozpatrywano pozytywnie.

Osoby odpowiedzialne za wykonanie planów gospodarczych, przede wszystkim planów dotyczących budownictwa administracyjnego, kulturalno-społecznego, naukowego i mieszkaniowego, wraz z WKZ miały za zadanie ustalić, czy na danym terenie znajdują się obiekty zabytkowe, które można by przeznaczyć na wspomniane cele inwestycyjne (§1). W związku z tym WKZ miał obowiązek prowadzenia kartoteki zabytków nadających się do remontu czy odbudowy. Zobowiązany był też do udzielania inwestorom wszelkich informacji związanych z zabytkiem (§2), wskazówek przy sporządzaniu dokumentacji technicznej oraz pozostawania w stałym kontakcie z biurem projektowym, bowiem każdy projekt wymagał akceptacji WKZ (§6.1), który sprawował również nadzór nad realizacją danej inwestycji (§6.2). Sam pomysł lokalizacji inwestycji w zabytkowych obiektach, aby uchronić je przed dalszym niszczeniem, wydawał się dobry. Jednak czas pokazał, że takie użytkowe zagospodarowywanie zabytkowych obiektów przyczyniło się do nieodwracalnej dewastacji wielu z nich.

Ponadto należy mieć na uwadze to, że lata 50. XX wieku nie sprzyjały zachowaniu zabytkowych obiektów nieuznanych za polskie. „Zabytki niechciane”, czyli te, które nie miały polskiego charakteru, w których widoczne były wpływy niemieckie, pruskie, czeskie czy węgierskie, nie zasługiwały według władz PRL na zachowanie. Szczególnie widoczne było to na terenach zachodniej Polski, gdzie zabytkowe poniemieckie obiekty znajdujące się poza granicami dużych i ważnych – z perspektywy władz PRL – miejscowości nie kwalifikowały się do remontu czy odbudowy.

Zdarzało się, że wojewódzcy konserwatorzy, świadomi wartości architektonicznych tych obiektów, próbowali udowadniać ich piastowski charakter, który

był jedynym argumentem przemawiającym za zachowaniem obiektu. Wojewódzkiemu konserwatorowi, który piastował urząd we Wrocławiu w latach 1958–1973, udawało się uzyskiwać zgodę na prace konserwatorskie przy poniemieckich obiektach świeckich i sakralnych⁴². Podczas starań o możliwość remontu wrocławskiego kościoła jednym z argumentów było to, że: (...) *został on wzniesiony w XVIII wieku, stoi na działce przekazanej w średniowieczu polskiej parafii przez księcia piastowskiego Henryka IV Wrocławskiego, prawnuka króla Polski Krzywoustego, który pieczętował się Polskim orłem Piastowskim*⁴³. Często stosowanym argumentem miało być poświadczenie, że obok danego zabytku *na cmentarzu są groby z polskimi nazwiskami z początku XX wieku, co może dowodzić, że mieszkali tu wówczas Polacy*⁴⁴. Zabiegi tego typu nie były jednak częste, co skutkowało powolną dewastacją wielu zabytkowych nieruchomości.

1.3.3. Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach

W 1962 roku została uchwalona *Ustawa o ochronie dóbr kultury i muzeach* (Dz.U. z 1962 r. Nr 10 poz. 48 ze zm.; dalej: u.o.d.k.), która znosiła obowiązujące do tej pory *Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej o opiece nad zabytkami* z 1928 roku. Zgodnie z art. 2 u.o.d.k. za dobro kultury uznano każdy przedmiot ruchomy bądź nieruchomy, dawny lub współczesny, mający znaczenie dla dziedzictwa i rozwoju kulturalnego ze względu na posiadaną wartość historyczną, naukową lub artystyczną. Jednocześnie u.o.d.k. wprowadziła definicję „zabytku”, rozumianego jako dobro kultury, które zostało wpisane do rejestru zabytków prowadzonego przez wojewódzkiego konserwatora (art. 13 u.o.d.k.) lub do inwentarza muzeów, bibliotek lub archiwów publicznych (art. 4 u.o.d.k.). Na zasadzie wyjątku⁴⁵ za zabytek uznawano również obiekt, którego charakter i wartość zabytkowa były oczywiste. Ustawodawca zakładał, że zarówno właściciel takiego obiektu, jak i społeczeństwo będą świadomi potrzeby jego zachowania dla przyszłych pokoleń⁴⁶.

Zgodnie z u.o.d.k. za zabytek mogły zostać uznane (art. 5):

⁴² M. Przyłęcki, *Wielonarodowe dziedzictwo kulturowe na Dolnym Śląsku i jego ochrona po 1945 roku*, Warszawa 2002, s. 83.

⁴³ *Cit. per: ibidem*.

⁴⁴ *Ibidem*, s. 83.

⁴⁵ Wyrok NSA (do 31.12.2003) w Warszawie z dn. 15 grudnia 1994 r., I SA 1653/93, LEX 144080.

⁴⁶ K. Zalańska, *Prawna ochrona...*, *op. cit.*, s. 50.

1. dzieła budownictwa, urbanistyki i architektury, niezależnie od ich stanu zachowania, jak historyczne założenia urbanistyczne miast i osiedli, parki i ogrody dekoracyjne, cmentarze, budowle i ich wnętrza wraz z otoczeniem oraz zespoły budowlane o wartości architektonicznej, a także budowle mające znaczenie dla historii budownictwa;
2. obiekty etnograficzne, jak typowe układy zabudowy osiedli wiejskich i budowle wiejskie szczególnie charakterystyczne oraz wszelkie urządzenia, narzędzia i przedmioty będące świadectwem gospodarki, twórczości artystycznej, pojęć, obyczajów i innych dziedzin kultury ludowej;
3. dzieła sztuk plastycznych – rzeźby, malarstwa, dekoracji, grafiki i iluminatorstwa, rzemiosł artystycznych, broni, strojów, numizmatyki i sfragistyki;
4. pamiątki historyczne, jak militaria ruchome, pola bitew, miejsca upamiętnione walkami o niepodległość i sprawiedliwość społeczną, obozy zagłady oraz inne tereny, budowle i przedmioty związane z ważnymi wydarzeniami historycznymi lub z działalnością instytucji i wybitnych osobistości historycznych;
5. obiekty archeologiczne i paleontologiczne, jak ślady terenowe pierwotnego osadnictwa i działalności człowieka, jaskinie, kopalnie pradziejowe, grodziska, cmentarzyska, kurhany oraz wszelkie wytwory dawnych kultur;
6. obiekty techniki i kultury materialnej, jak stare kopalnie, huty, warsztaty, budowle, konstrukcje, urządzenia, środki transportu, maszyny, narzędzia, instrumenty naukowe i wyroby szczególnie charakterystyczne dla dawnych i nowoczesnych form gospodarki, techniki i nauki, gdy są unikatami lub wiążą się z ważnymi etapami postępu technicznego;
7. rzadkie okazy przyrody żywej lub martwej, jeżeli nie podlegają przepisom o ochronie przyrody;
8. materiały archiwalne niezależnie od techniki ich wykonania;
9. materiały biblioteczne, jak rękopisy, autografy, iluminacje, starodruki, pierwodruki, druki-unikaty i inne cymelia, mapy, plany, nuty, ryciny, inne zapisy obrazu lub dźwięku, instrumentaria, oprawy;
10. kolekcje i zbiory posiadające wartość artystyczną lub historyczną jako całość, niezależnie od rodzaju i wartości poszczególnych składników, jeżeli nie wchodzą w skład narodowego zasobu archiwalnego;

11. pracownie i warsztaty wybitnych twórców i działaczy, jak również dokumenty i przedmioty związane z ich życiem i działalnością;
12. inne przedmioty nieruchome i ruchome, zasługujące na trwałe zachowanie ze względu na ich wartość naukową, artystyczną lub kulturalną.

Zabytki o szczególnej wartości dla narodu mogły zostać na wniosek Ministra do Spraw Kultury i Dziedzictwa Narodowego uznane przez prezydenta RP za pomniki historii, co dawało możliwość przedstawienia ich Komitetowi Światowego Dziedzictwa w celu wpisania ich na listę światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego (art. 6 u.o.d.k.).

Naczelny nadzór nad ochroną zabytków sprawował Minister do Spraw Kultury i Dziedzictwa Narodowego przy pomocy Generalnego Konserwatora Zabytków (art. 7 i 7a u.o.d.k.), a za koordynację działań w zakresie ochrony dóbr kultury na poziomie terenowym odpowiedzialni byli wojewódzcy konserwatorzy zabytków (art. 8 u.o.d.k.). Ustawa dawała również możliwość ustanowienia miejscowego lub powiatowego konserwatora zabytków (art. 8 ust. 8 u.o.d.k.). Na mocy *Ustawy z dnia 28 maja 1975 r. o dwustopniowym podziale administracyjnym Państwa* (Dz.U. Nr 16 poz. 91 ze zm.) wojewódzcy konserwatorzy zabytków stali się urzędnikami działającymi z ramienia wojewody.

Zgodnie z art. 14 u.o.d.k. do rejestru zabytków wpisywano obiekt na podstawie decyzji WKZ – wydanej z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku – lub Ministra Właściwego do Spraw Kultury i Ochrony Dziedzictwa Narodowego. Ustawa przewidywała trzy sytuacje, w których minister mógł wydać decyzję skreślającą obiekt z rejestru zabytków. Pierwszą z nich było całkowite zniszczenie obiektu, drugą zdyskwalifikowanie wartości zabytkowych obiektu w związku z aktualizacją ustaleń naukowych, trzecią wywiezienie na stałe obiektu za granicę (art. 16 u.o.d.k.).

Przepisy u.o.d.k. regulowały również obowiązki właściciela zabytku nieruchomego, do których należały w szczególności (art. 25 u.o.d.k.): zabezpieczanie obiektu przed zniszczeniem, uszkodzeniem czy dewastacją, niezwłoczne zawiadamianie właściwego ze względu na położenie zabytku WKZ o sytuacjach mogących mieć negatywny wpływ na stan zabytkowej substancji oraz informowanie go o przejściu własności zabytku na inną osobę lub o oddaniu obiektu w całości (lub w części) w użytkowanie, najem lub dzierżawę. Do ustawowych obowiązków należało również udostępnianie służbie konserwatorskiej obiektu do przeprowadzenia badań. Ponadto wszelkie prace przy zabytku właściciel mógł realizować dopiero po uprzednim

otrzymaniu na nie zgody WKZ (art. 20 u.o.d.k.). W u.o.d.k. wyszczególniono działania, których właściciel nie mógł podjąć bez zezwolenia WKZ. Zgodnie z art. 27 u.o.d.k. należały do nich: przerabianie, odnawianie, rekonstruowanie, zabudowywanie, odbudowywanie, zdobienie, uzupełnienie, rozkopywanie, dokonywanie jakichkolwiek innych zmian, również w otoczeniu zabytku, jeżeli prace te mogłyby negatywnie wpłynąć na widok na zabytek, oraz przemieszczanie zabytku. W razie naruszenia wymienionych zakazów WKZ miał prawo wstrzymać podjęte czynności i nakazać przywrócenie zabytku oraz jego otoczenia do stanu poprzedniego na koszt osoby, która dopuściła się naruszenia przepisów u.o.d.k. (art. 28). WKZ mógł także, jeśli uznał to za konieczne, nakazać właścicielowi przeprowadzenie robót konserwatorskich w określonym terminie (art. 30 u.o.d.k.) na jego koszt (art. 31 ust. 2 u.o.d.k.). W przypadku niewywiązywania się właściciela z obowiązku opieki nad zabytkiem lub ze względu na interes społeczny na wniosek WKZ lub starosty zabytek mógł zostać przejęty na rzecz państwa (art. 33 u.o.d.k.) za odszkodowaniem w wysokości wartości zabytku (art. 34 ust. 2 u.o.d.k.)⁴⁷.

Właścicielom obiektów, które zostały wpisane do rejestru zabytków na ich wniosek, ustawa nadawała pewne uprawnienia (art. 26 ust. 1 u.o.d.k.), które polegały na możliwości finansowania przez państwo prac konserwatorskich, zwolnieniu z podatku do nabycia praw majątkowych oraz braku możliwości przejęcia zabytku na własność państwa w celu udostępnienia zabytku ogółowi społeczeństwa. Gdy właściciel nie wypełniał obowiązków wynikających z ustawy, WKZ mógł wydać decyzję pozbawiającą właściciela wszystkich lub części wymienionych uprawnień (art. 26 ust. 2 u.o.d.k.).

W rozdziale XIII u.o.d.k. zawarto przepisy karne. Karze aresztu lub grzywny podlegały takie działania jak: wywóz zabytku za granicę bez zezwolenia, prowadzenie prac konserwatorskich bez zezwolenia, utrudnianie lub uniemożliwianie dostępu służbie konserwatorskiej do obiektu zabytkowego. Zgodnie z art. 78 właściciel zabytku, który nie zabezpieczył go w należyty sposób przed zniszczeniem, dewastacją czy uszkodzeniem oraz nie zawiadomił WKZ o przejściu własności na inną osobę, o nabyciu zabytku wpisanego do rejestru czy o wydarzeniach mogących mieć negatywny wpływ na zabytek, podlegał karze aresztu lub karze grzywny.

Ustawa z 1962 roku nawiązywała głównie do ochrony zabytków, pomijając niemalże kwestię opieki. Podkreślała przede wszystkim władczy charakter urzędów

⁴⁷ Vide: Rozporządzenie Ministra Kultury i Sztuki z dn. 10 lipca 1963 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania przy przejmowaniu zabytków ruchomych na własność Państwa (Dz.U. z 1963 r. Nr 32 poz. 183).

konserwatorskich, co przejawiało się choćby uznaniowością władzy konserwatorskiej co do wartości zabytkowych danego obiektu w wyniku wprowadzenia niedookreślonego pojęcia „dobra kultury”. Z tego powodu wielu dzieł doby Polski szlacheckiej nie uznano za dobra kultury, gdyż zachowanie ich – w związku z polityką PRL – nie leżało w gestii władzy⁴⁸. Wprowadzenie do ustawy terminów „zabytek” oraz „dobro kultury”, a tym samym zastosowanie dualizmu terminologicznego spowodowało również niedookreślenie obszaru działalności konserwatora⁴⁹. Należy zauważyć, że przepisy karne ustawy wspominają jedynie o działaniach dotyczących zabytku.

Uchwalenie ustawy zbiegło się w czasie z weryfikacją zabytków architektury i budownictwa. Był to słuszny zabieg, gdyż działania ewidencyjne można uznać za podstawę systemu ochrony zabytków. Aktualizacja ewidencji to źródło najnowszej wiedzy o zabytkowym zasobie – dzięki niej możliwe jest określenie kierunku działań związanych z ochroną zabytków, odpowiadających rzeczywistym, zweryfikowanym potrzebom. W związku z przeprowadzaną weryfikacją na podstawie *Pisma okólnego nr 14 Dyrektora Zarządu Muzeów i Ochrony Zabytków z dnia 10 lipca 1963 r. w sprawie określenia grup weryfikacyjnych zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru* zabytkowe obiekty przypisywano do jednej z pięciu grup:

1. grupa „0” – obiekty o najwyższej wartości artystycznej, historycznej i naukowej;
2. grupa „1” – obiekty reprezentacyjne na skalę kraju;
3. grupa „2” – obiekty charakterystyczne dla danego regionu;
4. grupa „3” – obiekty o przeciętnej wartości artystycznej, historycznej i naukowej;
5. grupa „4” – najmniej wartościowe obiekty, którym nie przysługiwała pełna ochrona prawna.

Celem opracowania tzw. klas zabytku było zrationalizowanie planowania działań przy zabytkach⁵⁰. Wpłynęło to jednak na sposób opieki nad poszczególnymi grupami obiektów i miało destrukcyjny wpływ na grupy obejmujące, zgodnie z podziałem, mniej wartościowe obiekty. Klasyfikacja obowiązywała do 1973 roku.

⁴⁸ K. Zalasńska, *Prawna ochrona...*, op. cit., s. 48.

⁴⁹ *Ibidem*, s. 51.

⁵⁰ *Ibidem*, s. 54.

Po okresie transformacji w 1989 roku nie zdecydowano się na przeprowadzenie fundamentalnych zmian w zakresie ochrony zabytków i opieki nad nimi. Zmiany, które zaszły w latach 90., dotyczyły głównie reorganizacji administracji państwowej.

1.4. Współczesny stan prawny w dziedzinie ochotny zabytków

W 1989 roku Polska znalazła się w nowej politycznej i ekonomicznej rzeczywistości. Nastąpiła decentralizacja państwa, odbudowa samorządu oraz prywatyzacja⁵¹, która w znacznym stopniu objęła również obiekty zabytkowe.

Powołanie w 1991 roku Agencji Rolnej Skarbu Państwa (od 2003 r. Agencji Nieruchomości Rolnych), Agencji Mienia Wojskowego, wreszcie restrukturyzacja przemysłu sprawiły, że znaczna część zabytków przeszła w ręce prywatne. Dotyczy to głównie zasobów mieszkaniowych, ale również dużej liczby dworów czy pałaców, w których mieściły się nierzadko siedziby Państwowych Gospodarstw Rolnych czy instytucji publicznych. Po transformacji ustrojowej, gdy PGR-y zaczęły upadać, stan wielu zabytkowych majątków uległ pogorszeniu. Prywatyzacja nie zawsze dawała szansę na uratowanie zabytkowej nieruchomości - *Szczególnie duże szkody przyniosła akcja sprzedaży nieruchomości za symboliczną złotówkę (...) zabytki przejmowali często ludzie przypadkowi, którzy traktowali zakup jako możliwość szybkiego zarobku albo, co gorsza, inwestycję w ziemię*⁵².

Dnia 23 września 1990 roku weszła w życie Ustawa z dnia 19 lipca o zmianie ustawy o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1990 r. Nr 56 poz.322) i była odpowiedzią na przemiany ustrojowe w Polsce. Zgodnie z nią art. 1 ust.1 u.o.d.k. otrzymał brzmienie *Dobra kultury są bogactwem narodowym i powinny być chronione przez wszystkich obywateli. Zobowiązano organy państwowe i samorządowe do zapewnienia warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych dla ochrony dóbr kultury. W nowelizacji zwrócono uwagę na role właścicieli dodając art. 1 ust.3 brzmiący - *Obowiązkiem właścicieli i użytkowników jest utrzymanie należących do nich dóbr kultury we**

⁵¹ Vide: A. Levitas, J. Herczyński, Decentralizacja w Polsce w latach 1990-1999 – tworzenie systemu, Warszawa 2000, Bałtowski M., Miszewski M., 2006, Transformacja gospodarcza w Polsce, PWN, Warszawa

⁵² P. Zierke, *Problem rewitalizacji obiektów zabytkowych wielkopolski w aspekcie architektonicznym i ekonomicznym - metodyka opracowania materiałów w pracy doktorskiej*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej”, seria: Architektura z.44 2006, s.299.

właściwym stanie. W art. 5 dodano pkt.12 wprowadzający pojęcie krajobrazu kulturowego w formie ustanawianych stref ochrony konserwatorskiej, rezerwatów i parków kulturowych. Pozostałe przepisy dotyczyły reorganizacji organów ochrony zabytków. Przy Ministrze Kultury i Sztuki utworzono Państwową Służbę Ochrony Zabytków, która kierował Generalny Konserwator Zabytków. Zgodnie ze znowelizowanym w 1990 roku art. 7a ust.3 WKZ powoływany i odwoływany był przez Minister Kultury i Sztuki, po zasięgnięciu opinii wojewody, na wniosek Generalnego Konserwatora Zabytków powoływał WKZ.

Zgodnie ze zmianami wprowadzonymi *Ustawą z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zmianie niektórych ustaw normujących funkcjonowanie gospodarki i administracji publicznej* (Dz.U. z 1996 r. Nr 106 poz. 496) odpowiedzialny był za ochronę zabytków w terenie był wojewoda, którzy działał przy pomocy WKZ jako kierownika jednostki organizacyjnej – wojewódzkiego oddziału Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

W okresie transformacji ustrojowej większość oddziałów Pracowni Konserwacji Zabytków przekształcona została w spółki prawa handlowego, część oddziałów zlikwidowano.

W okresie transformacji ustrojowej ustawodawca nie zdecydował się na wprowadzenie fundamentalnych zmian w zakresie systemu ochrony i opieki nad zabytkami, zmiany dotyczyły przede wszystkim organizacji administracji ochrony zabytków - *Transformacja dokonała się najpierw w obszarach priorytetowych, a dopiero później zaczyna się dostosowywanie innych dziedzin. W związku z tym w początkowej fazie transformacji w obszarach nie priorytetowych następuje okres wyczekiwania, zawieszenia: stare mechanizmy pomału przestają funkcjonować, a nowe jeszcze nie zaczęły, specjaliści tracą kontrolę nad sferą, za którą są odpowiedzialni. W odniesieniu do systemu ochrony zabytków można uznać, że ta faza jeszcze trwa. W rezultacie transformacji ochrona dziedzictwa (jako cały obszar) utraciła pełną podmiotowość, a środowisko konserwatorów nie sprawuje należytej kontroli nad systemem ochrony dziedzictwa*⁵³.

Po 1898 roku (...) nastąpiło bardzo szybkie odejście od statystycznego modelu ochrony i równie szybko okazało się, że wszystko, co łączy się z ochroną dziedzictwa - zwłaszcza w dużych miastach historycznych – to prawdziwe pole minowe, pole konfliktów

⁵³ A. Böhm, P. Dobosz, P. Jaskanis, J. Purchla, B. Szmygin, *Raport o systemie ochrony dziedzictwa kulturowego*, Kraków 2008, s.7.

w których zaczynają uczestniczyć nowi aktorzy, w tym przede wszystkim prywatni właściciele i samorządy⁵⁴.

1.4.1. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

1.4.1.1. Przedmiot ochrony

Zgodnie z *Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.; dalej: u.o.z.o.z.) za zabytek uznaje się nieruchomość lub rzecz ruchomą, jej części lub zespoły będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową (art. 3 pkt 1 u.o.z.o.z.). W niniejszej definicji można odnaleźć cztery ważne elementy. Po pierwsze, zabytek wiąże się ze światem kultury – jest dziełem ludzkim lub jest związany z działalnością człowieka, nie może więc być tworem przyrody. Po drugie, zabytek jest świadectwem epoki, która przeminęła, bądź zdarzenia, które się zakończyło. Określenie „miniona epoka” budzi wiele zastrzeżeń⁵⁵ ze względu na dobra kultury współczesnej, które nie są świadectwem minionej epoki, więc nie mogą być chronione na mocy u.o.z.o.z. Po trzecie, aby uznać dany obiekt za zabytek, muszą zostać spełnione warunki przesądzające o istnieniu interesu społecznego w zachowaniu danego obiektu. Po czwarte, wartością, która określa treść tego interesu, jest wartość historyczna, artystyczna i naukowa obiektu. Według Michała Witwickiego wartość historyczna jest nieodłącznie powiązana z autentycznością zabytkowej substancji obiektu i jego funkcji. Na wartość artystyczną składają się według niego bogactwo form, styl, wartości twórcze i estetyczne, a na wartość naukową – wartość dokumentu dziejów, wartość dydaktyczna oraz wartość danego obiektu jako przedmiotu badań⁵⁶. Wartość naukowa jest więc nierozzerwalnie związana z wartością historyczną i artystyczną. Gdy zabraknie jednej z nich, dany obiekt może mieć dla nauki jedynie wartość statystyczną.

⁵⁴ J. Purchla, *Dziedzictwo a transformacja...* op. cit., s.19.

⁵⁵ J. Lewicki, *Zabytek a historyczny zespół urbanistyczny i budowlany i dobro kultury współczesnej* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, pod red. K. Zeidler, s. 96–104; K. Płażyńska, *Świadectwo minionej epoki czy dobro kultury współczesnej? Problemy ochrony prawnej architektury nowoczesnej*, ibidem, s. 105–114.

⁵⁶ M. Witwicki, *Kryteria oceny wartości zabytkowej obiektów architektury jako podstawa wpisu do rejestru zabytków*, „Ochrona Zabytków”, nr 1/2007.

Za zabytek nieruchomy (art. 3 pkt 2 u.o.z.o.z.) uznaje się nieruchomość, jej części lub zespoły nieruchomości, o których mowa w punkcie 1 u.o.z.o.z. Przedmiot ochrony dookreślono w art. 6 pkt 1 u.o.z.o.z., zgodnie z którym zabytki nieruchome to w szczególności:

1. krajobrazy kulturowe;
2. układy urbanistyczne, ruralistyczne i zespoły budowlane;
3. dzieła architektury i budownictwa;
4. dzieła budownictwa obronnego;
5. obiekty techniki, a zwłaszcza kopalnie, huty, elektrownie i inne zakłady przemysłowe;
6. cmentarze;
7. parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni;
8. miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji.

Należy mieć na uwadze to, że obowiązująca obecnie definicja zabytku ma charakter materialny, co oznacza, że ochroną objęty jest każdy obiekt spełniający przesłanki z art. 3 u.o.z.o.z., niezależnie od tego, czy został on wpisany do rejestru zabytków, czy do ewidencji gminnej.

1.4.1.2. Formy i sposoby ochrony zabytku

Ochrona zabytków polega przede wszystkim na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań, które mają na celu (art. 4 u.o.z.o.z.):

1. zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
2. zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek w wartości zabytków;
3. udaremnianie niszczenia zabytków i niewłaściwego korzystania z nich;
4. przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
5. kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;

6. uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym oraz kształtowaniu środowiska.

Wyeksponowano tu wyraźnie rolę nadzorczą organów ochrony zabytków. W przytoczonej liście celów ochrony obiektów zabytkowych brakuje zadań i czynności polegających na współpracy z właścicielami zabytków⁵⁷.

Organy konserwatorskie mogą występować na prawach strony w postępowaniu administracyjnym i cywilnym, oskarżyciela posiłkowego w postępowaniu karnym i oskarżyciela publicznego w postępowaniu o wykroczenia, co umożliwia im skuteczniejsze wykonywanie zadań ustawowych. Jako oskarżyciel posiłkowy organ konserwatorski ma prawo zgłaszania wniosków dowodowych, zadawania pytań oskarżonemu i świadkom oraz odwoływania się od orzeczeń sądu (art. 95 u.o.z.o.z.).

W rozdziale 2 u.o.z.o.z. przedstawione zostały formy ochrony zabytków (art. 7 u.o.z.o.z.), do których należą:

1. wpis do rejestru zabytków;
2. wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
3. uznanie za pomnik historii;
4. utworzenie parku kulturowego;
5. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Wpis do rejestru

Obowiązek prowadzenia rejestru zabytków na terenie województwa należy do WKZ (art. 8 u.o.z.o.z.). Zabytek wpisuje się do rejestru z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym ów zabytek się znajduje. W u.o.z.o.z. nie zawarto żadnych wymagań co do wniosku o wpis. Warto w tym momencie zaznaczyć, że wpis dokonywany z urzędu nie wymaga zgody właściciela nieruchomości – jest sprawą administracyjną odbywającą się zgodnie z zasadami Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.; dalej: k.p.a.). Postępowanie może być prowadzone tylko przez WKZ, a wpis dokonywany jest

⁵⁷ M. Gmiter, *Przewodnik po procesie inwestycyjnym w obiektach zabytkowych*, Wrocław 2013, s. 45.

na podstawie jego ostatecznej decyzji (art. 9 pkt1 u.o.z.o.z.). Jeżeli decyzja ta jest niekompletna, strona może wnieść żądanie o jej uzupełnienie bądź sprostowanie. Od decyzji wpisania zabytku do rejestru właściciel obiektu może się odwołać w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Organem odwoławczym jest w tym wypadku Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego (dalej: MKiDN), który po rozpatrzeniu odwołania, rozpatrzeniu sprawy ponownie, może zakończyć sprawę na kilka sposobów:

1. utrzymując w mocy zaskarżoną decyzję;
2. uchylając zaskarżoną decyzję, orzekając o istocie sprawy;
3. umarzając postępowanie organu pierwszej instancji w części lub całości;
4. umarzając postępowanie odwoławcze;
5. uchylając zaskarżoną decyzję i w całości przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Zgodnie z wprowadzonym w 2017 roku art. 9 ust.3a u.o.z.o.z. WKZ ma obowiązek przekazania właściwemu staroście informacji o wszczęciu i zakończeniu postępowania w sprawie wpisania zabytku do rejestru. Informacja o wszczęciu postępowania powinna być również podana do wiadomości publicznej (art. 9 ust.3b u.o.z.o.z.). Kiedy decyzja WKZ stanie się ostateczna, informacja o wpisie zabytku do rejestru powinna zostać ogłoszona w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym (art. 9 pkt 6) oraz ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości (art. 9 pkt 4). WKZ może nadać decyzji o wpisie rygor natychmiastowej wykonalności (art. 108 k.p.a.), gdy jest to niezbędne ze względu na interes społeczny, jakim jest ochrona zabytków⁵⁸. Najczęściej dotyczy to obiektów, które narażone są na zniszczenie.

Zgodnie z art. 10a u.o.z.o.z. od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wpisu zabytku do rejestru do dnia, w którym decyzja w tej sprawie stanie się ostateczna, przy zabytku, którego dotyczy postępowanie, zabrania się prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku. W trakcie prowadzonego postępowania o wpis obiektu do rejestru zabytków zadaniem WKZ jest sprawdzenie, czy dany obiekt kwalifikuje się do objęcia go tą formą ochrony. Nie potrzebuje przy tym opinii biegłego, ma bowiem kwalifikacje niezbędne do oceny wartości artystycznych, historycznych i naukowych danego obiektu⁵⁹. Warto mieć na uwadze to, że zły stan zachowania zabytku nie dyskwalifikuje go do wpisu, jeżeli nie

⁵⁸ *Ibidem*, s. 70.

⁵⁹ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 22 maja 2007 r., I SA/Wa 119/07, LEX 34778.

utracił on cech zabytku⁶⁰. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wszystkie zabytki, niezależnie od tego, czy zostały wpisane do rejestru, zasługują na zachowanie. Rejestr powinien obejmować jedynie przedmioty najcenniejsze lub szczególnie zagrożone, które wymagają wprowadzenia szczególnego reżimu ochrony.

Do rejestru może zostać wpisane również otoczenie zabytku, a także nazwa geograficzna, historyczna lub tradycyjna tego zabytku (art. 9 ust. 2 u.o.z.o.z.). Za otoczenie zabytku, zgodnie z art. 3 pkt.15 u.o.z.o.z., uznaje się teren wokół zabytku lub przy nim, który został wyznaczony w decyzji o wpisie do rejestru. Jest to ściśle powiązane z ochroną wartości widokowych na zabytek i z przekonaniem, że obiekt zabytkowy fizycznie i funkcjonalnie wiąże się z przestrzenią, w której się znajduje⁶¹.

W przypadku wpisania do rejestru historycznego układu urbanistycznego, ruralistycznego czy historycznego zespołu budowlanego możliwe jest również wpisanie do rejestru nieruchomości wchodzących w skład tego zespołu (art. 9 ust. 3 u.o.z.o.z.), ponieważ objęcie ochroną układu urbanistycznego nie oznacza ochrony wszystkich jego elementów⁶². Jej celem jest zachowanie i ochrona kompozycji przestrzennej – rozplanowania placów, ulic, ich kształtu, przebiegu, gabarytów i wysokości zabudowy⁶³.

Zgodnie z art. 13 u.o.z.o.z. zabytek można wykreślić z rejestru, jeżeli został on zniszczony w stopniu powodującym utratę jego wartości artystycznej, historycznej lub naukowej bądź gdy nie znajduje się potwierdzenia tych wartości w nowych ustaleniach naukowych. Postępowanie o skreślenie z rejestru wszczyna się z urzędu bądź na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym obiekt się znajduje. Skreślenie z rejestru następuje na podstawie decyzji wydanej przez MKiDN i nie przysługuje od niej odwołanie. Jeśli zabytek został wpisany do rejestru wraz z otoczeniem, skreślenie dotyczy także jego otoczenia (art. 13 pkt 1 ust. 3 u.o.z.o.z.).

Po wydaniu decyzji przez MKiDN WKZ ma obowiązek wystąpić z wnioskiem o wykreślenie informacji o wpisie obiektu do rejestru z księgi wieczystej (art. 14 pkt 1 u.o.z.o.z.) i katastru oraz ogłosić tę informację w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 14 pkt 2 u.o.z.o.z.).

Uznanie za pomnik historii

⁶⁰ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 25 stycznia 2008 r., I SA/Wa 1743/07, LEX 459979.

⁶¹ J. Sługocki, *Opieka nad zabytkiem nieruchomym. Problemy administracyjnoprawne*, Warszawa 2014, s. 30.

⁶² Wyrok WSA w Warszawie z dn. 27 marca 2009 r., I SA/Wa 283/08, LEX 569597.

⁶³ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 17 kwietnia 2009 r., I SA/Wa 27/09, LEX 555500.

Zabytek nieruchomy wpisany do rejestru lub park kulturowy o szczególnej wartości dla kultury może zostać uznany za pomnik historii przez Prezydenta RP w drodze rozporządzenia na wniosek MKiDN (art. 15 u.o.z.o.z.). Złożenie wniosku musi zostać poprzedzone uzyskaniem opinii Rady Ochrony Zabytków (dalej: ROZ) – organu opiniotwórczego działającego na podstawie art. 97 u.o.z.o.z. Do zadań ROZ, oprócz wydawania opinii w związku z uznaniem obiektu za pomnik historii, należą również: opiniowanie założeń do projektu *Krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami*, ocena realizacji zadań wynikających z koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w odniesieniu do zabytków oraz opiniowanie projektów aktów prawnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad nimi (art. 97 ust. 2 pkt 1, 2 i 4 u.o.z.o.z.).

W 2005 roku ROZ przyjęła *Kryteria i procedury uznawania obiektu za pomnik historii* i zaleciła ich stosowanie. Zgodnie z nimi pomnikiem historii może zostać obiekt o szczególnym znaczeniu ponadregionalnym, mający znaczenie dla narodowego dziedzictwa, którego wartość jest na tyle istotna, że należy go zachować dla przyszłych pokoleń. Ponadto zabytek ten musi być dobrze zachowany i utrzymywany zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, jednorodny stylowo, musi być dziełem wybitnych twórców i częścią krajobrazu, w którym zachowane zostały relacje zabytku z otoczeniem, oraz mieć zachowaną pierwotną kompozycję przestrzenną⁶⁴.

Zgodnie z *Kryteriami*... za pomnik historii można uznać takie zabytki jak⁶⁵:

1. krajobrazy kulturowe, układy urbanistyczne, ruralistyczne i zespoły budowlane stanowiące zespół budowlany o jednorodnym charakterze artystycznym i stylowym, posiadające pierwotne funkcje użytkowe i stanowiące świadectwo ciągłości tradycji;
2. dzieła architektury i budownictwa lub zespoły tych dzieł o wspólnych cechach stylowych, użytkowych lub konstrukcyjnych, które są przykładem nowatorskich rozwiązań budowlanych lub inżynierskich, charakteryzujące się wybitnymi walorami architektonicznymi, wyróżniające się jednorodnością stylową lub posiadające czytelne i zharmonizowane

⁶⁴ *Kryteria i procedury uznawania obiektu za pomnik historii*, www.nid.pl/pl/Dla_wlascicieli_i_zarzadcow/opieka-nad-zabytkami/dobre-praktyk/Kryteria_procedury_uznawania_obiektu_za_pomnik_historii.pdf [data dostępu: 16.05.2016 r.].

⁶⁵ *Ibidem*.

nawarstwienia, o zachowanym historycznym wewnętrznym wystroju i wyposażeniu;

3. dzieła budownictwa obronnego będące wybitnym przykładem „architektury militaris” i inżynierii wojskowej, związane z ważnymi historycznymi wydarzeniami, prezentujące wybitne walory kompozycyjne, przestrzenne i krajobrazowe;
4. obiekty dziedzictwa przemysłowego, inżynierii lądowej i wodnej reprezentujące tradycyjne lub unikalne dziedziny przemysłu związane z kulturą przemysłową Polski, stanowiące zespoły zabudowy o czytelnym układzie urbanistycznym z zachowanymi dawnymi urządzeniami produkcyjnymi i technicznymi pozwalającymi na odtworzenie ówczesnej linii produkcyjnej;
5. parki i ogrody o wybitnych walorach kompozycyjnych, krajobrazowych i przyrodniczych (wartościowy drzewostan, w tym pomniki przyrody), tworzące wraz z zabudową założenia architektoniczno-parkowe o wyjątkowych walorach historycznych, architektonicznych, artystycznych i przestrzennych;
6. cmentarze z zachowanymi dziełami sztuki sepulkralnej, z historycznym układem przestrzennym i wartościowym drzewostanem, będące miejscami pochówku wybitnych Polaków, będące świadectwem istotnych dla polskiej historii wydarzeń;
7. miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne bądź związane z działalnością wybitnych osobistości lub instytucji, z zachowanym historycznym układem przestrzennym, nawiązujące do wydarzeń, które upamiętniają, stanowiące materialne świadectwo przenikania kultur, religii i postaw patriotycznych, ściśle związane z symbolami, ideami oraz wierzeniami;
8. zabytki archeologiczne takie jak pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa, cmentarzyska, kurhany, relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej stanowiące trwałe ślady życia człowieka, zawierające czytelne nawarstwienia kulturowe oraz wartościowe wytwory kultury materialnej.

W dokumencie tym została również przedstawiona szczegółowa procedura uznania obiektu za pomnik historii. Propozycję objęcia obiektu tą formą ochrony

przekazuje się do Generalnego Konserwatora Zabytków za pośrednictwem WKZ. Następnie dokumenty trafiają do Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie (dalej: KOBiDZ), gdzie są poddawane weryfikacji. Dokumentację zaopiniowaną przez KOBiDZ przedkłada się Radzie Ochrony Zabytków. Jeśli nie wyrazi ona żadnych zastrzeżeń wobec uznania obiektu za pomnik historii, dokumentacja wraca do KOBiDZ, gdzie przygotowany jest projekt rozporządzenia Prezydenta RP wraz z całą dokumentacją, która – przed przedłożeniem prezydentowi do podpisu – jest sprawdzana przez MKiDN⁶⁶. *Kryteria i procedury uznawania obiektu za pomnik historii* nie jest jednak dokumentem wiążącym. W samej u.o.z.o.z. procedura uznania obiektu za pomnik historii nie została doprecyzowana.

Pomnik historii może zostać zgłoszony do Komitetu Dziedzictwa Światowego w celu wpisania go na listę światowego dziedzictwa UNESCO (art. 15 ust. 4 u.o.z.o.z.), zatem uznanie obiektu za pomnik historii nadaje mu prestiżową rangę. Mimo to u.o.z.o.z. nie przewiduje odrębnych instrumentów ochrony pomników historii – poziom ochrony jest w tym przypadku równy poziomowi ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków czy parków kulturowych. Ponadto aby obiekt został uznany za pomnik historii, musi on zostać wcześniej wpisany do rejestru lub uznany za park kulturowy, w związku z czym jest już objęty najwyższą ochroną. Uznanie za pomnik historii ma więc przede wszystkim znaczenie promocyjne. W polskim prawie ochrony zabytków brakuje pomysłu na efektywne finansowanie pomników historii, a tymczasem na terenie, na którym się one znajdują, należałoby opracowywać plany zarządzania pomnikami – powinien być to warunek ustawowy. Właściciele nieruchomości, które zostały uznane za pomniki historii, nie uzyskują w związku z tym żadnych dodatkowych uprawnień.

Utworzenie parku kulturowego

Park kulturowy tworzy się w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi, które są charakterystyczne dla danej miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej (art. 16 pkt 1 u.o.z.o.z.). O powstaniu parku decyduje rada gminy na podstawie uchwały i po zasięgnięciu opinii WKZ (art. 16 pkt 1 u.o.z.o.z.). W uchwale należy podać takie informacje jak: nazwę parku, jego granice, sposób ochrony oraz zakazy i ograniczenia,

⁶⁶ *Ibidem*.

które będą obowiązywać na terenie parku (art. 16 ust. 2 u.o.z.o.z.). Mogą one dotyczyć (art. 17 u.o.z.o.z.):

1. prowadzenia robót budowlanych;
2. prowadzenia działalności przemysłowej, rolniczej, hodowlanej, handlowej lub usługowej;
3. zmian sposobu korzystania z zabytków nieruchomych;
4. umieszczania tablic, ogłoszeń reklamowych, informacji oraz innych znaków niezwiązanych z ochroną parku (z pominięciem znaków drogowych, znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego).

Informacja o rozpoczęciu prac nad utworzeniem parku krajobrazowego, zgodnie z dodanym w 2015 roku art. 1a, musi zostać upubliczniona. Wójt, burmistrz czy prezydent miasta zobowiązany jest do opracowania planu ochrony terenu parku, który musi zostać uzgodniony z WKZ i zatwierdzony uchwałą gminy (art. 16 ust. 3 u.o.z.o.z.). Obowiązkowe jest też sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, na którym został utworzony park krajobrazowy (art. 16 ust. 6 u.o.z.o.z.). Jeśli park obejmuje swoim zasięgiem więcej niż jedną gminę, jego utworzenie jest uwarunkowane zgodnymi uchwałami rad gmin lub związku gmin, na terenie których ma zostać utworzony (art. 16 ust. 5).

Podstawowym problem, jeśli chodzi o tworzenie parków kulturowych, jest brak jasnego rozróżnienia w u.o.z.o.z. między planem ochrony a planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym ROZ we współpracy z KOBiDZ stworzyła *Zasady tworzenia parku kulturowego, zarządzania nim oraz sporządzania planu jego ochrony*. Zgodnie z tym dokumentem plan ochrony to dokument wewnętrzny gminy, który zawiera wiążące ustalenia dla sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego⁶⁷. Jednak, podobnie jak w przypadku *Kryteriów i procedury uznawania obiektu za pomnik historii*, również ten dokument nie jest wiążący.

Ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i innych dokumentach

Zgodnie z art. 18 u.o.z.o.z. kwestie ochrony zabytków uwzględnia się przy ustalaniu i aktualizacji *konceptji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju*

⁶⁷ K. Piotrowska, *Aspekty prawne zarządzania dziedzictwem na przykładzie pomników historii i miejsc światowego dziedzictwa* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, pod red. K. Zeidlera, Warszawa–Gdańsk 2014, s. 281.

województw, planów zagospodarowania przestrzennego województw, planu zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego powiatu, strategii rozwoju gmin, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska. W procesie opracowywania i aktualizacji wymienionych planów, analiz i studiów powinien zostać uwzględniony Krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Należy też określić szereg rozwiązań umożliwiających zapobieganie zagrożeniom dla zabytków oraz zapewniających im ochronę. W związku z tym w wymienionych dokumentach ustala się również zasady zagospodarowania terenu z uwzględnieniem opieki nad zabytkami (art. 18 ust. 2–3 u.o.z.o.z.). W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę parków kulturowych, zabytków wpisanych do rejestru i ewidencji oraz ich otoczenia (art. 19 u.o.z.o.z.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: m.p.z.p.), zgodnie z art. 7 u.o.z.o.z., jest jedną z form ochrony zabytków, jednak jedynie w odniesieniu do ustalonej strefy konserwatorskiej, na której obowiązują określone w planie zakazy i nakazy mające chronić zabytki znajdujące się na tym obszarze (art. 19 ust. 3 u.o.z.o.z.). Powołanie strefy jest decyzją gminy, a ochrona zabytków jest uzależniona wówczas od zapisów w m.p.z.p., który przed uchwaleniem jest konsultowany z WKZ. Na tym etapie WKZ ma możliwość wprowadzenia poprawek. Wszelkie ograniczenia muszą mieć oparcie w przepisach planu – WKZ może kierować się przesłankami, które wynikają ze sposobu ochrony danego zabytkowego obiektu, przewidzianymi w planie zagospodarowania przestrzennego⁶⁸, ponieważ plan jako akt prawa miejscowego jest wiążący również dla organu ochrony zabytków⁶⁹. Dlatego m.p.z.p. muszą być dobrze przemyślane i opracowywane ze szczególnym uwzględnieniem ochrony zabytków – brak odpowiednich zapisów chroniących zabytek może spowodować jego utratę. Jeżeli na

⁶⁸ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 10 lipca 2012 r., I SA/Wa 2447/11, LEX 1270976.

⁶⁹ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 8 listopada 2010 r., I SA Wa/ 789/10, LEX 750937.

danym terenie nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, WKZ może przedstawić swoje stanowisko w decyzji o warunkach zabudowy⁷⁰.

1.4.1.3. Obowiązki właściciela zabytku

Do obowiązków właściciela i posiadacza zabytku należy przede wszystkim sprawowanie nad nim opieki, która zgodnie z art. 5 u.o.z.o.z. polega w szczególności na zapewnieniu warunków do:

1. naukowego badania i dokumentowania zabytku;
2. prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
3. zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
4. korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
5. popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

Obowiązki te dotyczą właścicieli i posiadaczy obiektów zabytkowych niezależnie od tego, czy zostały one wpisane do rejestru lub ewidencji gminnej, czy nie. Na właścicieli zabytków, które zostały wpisane do rejestru, u.o.z.o.z. nakłada dodatkowe obowiązki: niezwłoczne informowanie WKZ o uszkodzeniu czy zniszczeniu zabytku (art. 28 pkt 1 u.o.z.o.z.), o możliwości wystąpienia zagrożenia dla zabytku (art. 28 pkt 2 u.o.z.o.z.) oraz o zmianach stanu prawnego zabytku w ciągu miesiąca od momentu wystąpienia zmiany (art. 28 pkt 4 u.o.z.o.z.).

Właściciel obiektu, który planuje zagospodarować go na cele użytkowe, musi dysponować dokumentacją konserwatorską określającą stan zachowania zabytku wraz z możliwościami jego adaptacji ze względu na historyczną funkcję i wartości zabytku (art. 25 pkt 1 u.o.z.o.z.), a także uzgodniony z WKZ program prac konserwatorskich przy zabytku. Program powinien zawierać informacje o zakresie i sposobie prowadzenia poszczególnych etapów prac oraz o niezbędnych materiałach i technologiach, które powinny zostać użyte podczas zaplanowanych robót (art. 25 pkt 2 u.o.z.o.z.).

⁷⁰ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 10 lipca 2012 r., I SA/Wa 2447/11, LEX 1270976.

Nieodłącznym elementem jest posiadanie przez właściciela uzgodnionego z WKZ programu zagospodarowania zabytku wraz z jego otoczeniem (art. 25 pkt 3 u.o.z.o.z.).

Do biernych powinności właściciela zabytkowej nieruchomości zalicza się udostępnienie zabytku organom ochrony w celu przeprowadzenia badań (art. 30 u.o.z.o.z.). Jeśli właściciel odmówi udostępnienia zabytku, może otrzymać decyzję WKZ zawierającą nakaz udostępnienia danego obiektu na czas potrzebny do przeprowadzenia badań, z tym że nie może być on dłuższy niż 3 miesiące liczone od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna (art. 30 pkt 2 u.o.z.o.z.). Za wszelkie szkody, które zostaną wyrządzone w związku z prowadzeniem badań, właściciel może otrzymać odszkodowanie na zasadach określonych w *Kodeksie cywilnym* (*Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny*, Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.; dalej: k.c.). W tym miejscu należy zwrócić uwagę na zapis art. 30 u.o.z.o.z., zgodnie z którym nie tylko pracownicy urzędu konserwatorskiego mają prawo prowadzenia badań przy zabytku. Właściciel zobowiązany jest udostępnić obiekt „wykonawcom” badań w celu ich przeprowadzenia. Tak samo jak w przypadku badań prowadzonych przez służby ochrony zabytków, w razie odmowy WKZ może wydać decyzję administracyjną nakazującą udostępnienie zabytku. Również w tym przypadku właściciel może żądać odszkodowania za wszelkie szkody wyrządzone w związku z prowadzonymi badaniami.

Wiele działań dotyczących użytkowania zabytkowego obiektu wymaga uzyskania przez właściciela zgody od WKZ. Są to m.in.: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i budowlanych; wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku; prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych oraz archeologicznych; przemieszczanie zabytku nieruchomego; podział zabytku; zmiana przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z niego; umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam i napisów. Według art. 31 w przypadku, gdy właściciel chce zrealizować roboty budowlane przy zabytku, jest zobowiązany do przeprowadzenia na własny koszt badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli ich przeprowadzanie jest niezbędne dla ochrony zabytku. Zgodnie z aktualną tezą: *celem tej regulacji jest zachowanie zabytku archeologicznego, a biorąc pod uwagę definicję badań archeologicznych – należy uznać, że dotyczy to także tego, który dotychczas nie został odkryty, niemniej występują okoliczności wskazujące na występowanie tego rodzaju zabytków na danym terenie. Omawiana regulacja prawna nie ogranicza więc obowiązku przeprowadzenia badań wyłącznie do terenów, na których znajdują się zabytki archeologiczne objęte jedną z form ochrony konserwatorskiej; stanowi o konieczności przeprowadzenia badań*

*archeologicznych m.in. na terenie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, nie wprowadzając jednak wymogu, aby był to zabytek archeologiczny*⁷¹.

Uzyskanie zgody WKZ na podjęcie robót budowlanych nie zwalnia właściciela z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia prowadzenia prac określonych w przepisach prawa budowlanego (art. 36 pkt 8 u.o.z.o.z.).

1.4.1.4. Nadzór konserwatorski

Działania z zakresu nadzoru konserwatorskiego uregulowane są w rozdziale 4 u.o.z.o.z. Zgodnie z art. 38 u.o.z.o.z. WKZ lub osoby, które działają w jego imieniu, odpowiadają za przeprowadzanie kontroli przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad nimi. Osoby przeprowadzające kontrolę są uprawnione do wstępu na teren zabytkowej nieruchomości, jeżeli zachodzi podejrzenie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu, oceny stanu zachowania zabytku, sprawdzenia podejmowanych działań, a także żądania zarówno ustnych, jak i pisemnych informacji oraz okazania wszelkiej dokumentacji zabytku niezbędnej do ustalenia stanu faktycznego dotyczącego zakresu przeprowadzanej kontroli i dokonania wpisu do dziennika budowy (art. 38 ust. 3 pkt 1–6 u.o.z.o.z.). Kontrolę przeprowadza się w obecności osoby kontrolowanej lub upoważnionej przez nią osoby (art. 38 ust. 4 u.o.z.o.z.).

Z praktyki urzędu ochrony zabytków w Łodzi wynika, że warunek ten nie zawsze może zostać spełniony. Bywa tak, że ustalenie miejsca pobytu właściciela zabytku jest trudne albo przebywa on za granicą. Właściciel ma wtedy możliwość ustanowienia pełnomocnika, ale zdarza się, że nie leży to w jego interesie, i w takich przypadkach kontrola jest niemożliwa. Zgodnie z art. 38 ust. 4 i 4a u.o.z.o.z. WKZ może wystąpić z wnioskiem o pomoc policji w trakcie prowadzenia czynności kontrolnych, jednak bez zgody właściciela lub jego pełnomocnika wejście na teren obiektu jest niemożliwe. Ponadto zgodnie z art. 38 ust. 1 pkt 2 u.o.z.o.z. ocena stanu zachowania może się odbyć w terminie uzgodnionym z właścicielem. W przypadku prowadzenia przy zabytku niedozwolonych prac próby ustalenia daty kontroli i pisemne zawiadamianie o jej terminie nie jest korzystne dla zachowania zabytku – może skutkować nieodwracalnymi zniszczeniami i utratą zabytkowych wartości. Dlatego w sytuacji, w której przy obiekcie

⁷¹ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 29 września 2017 r., VII SA/Wa 2533/16, Przesłanki wydania decyzji na podstawie art. 31 ust. 2 *Ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, LEX 2452963.

zabytkowym są prowadzone prace bez pozwolenia, czy w sytuacji zagrażającej stanowi zachowania urzędnicy WKZ powinni mieć możliwość przeprowadzenia kontroli bez zawiadamiania i uzgadniania jej terminu z właścicielem obiektu⁷².

Zgodnie z art. 39 u.o.z.o.z. osoba kontrolująca ma obowiązek sporządzenia protokołu pokontrolnego, w którym powinna zamieścić takie informacje jak: opis stanu faktycznego stwierdzonego podczas kontroli, w tym ustalonych nieprawidłowości, wraz z podaniem ich przyczyn, zakresu i skutków oraz osób za nie odpowiedzialnych (art. 38 ust. 2 u.o.z.o.z.). Protokół pokontrolny podpisany jest przez osobę kontrolującą i kontrolowaną (art. 38 ust. 3 u.o.z.o.z.). Gdy osoba kontrolowana odmawia podpisania, należy zapisać tę informację w protokole. Odmawiający podpisu ma prawo przedstawić w ciągu 7 dni WKZ na piśmie swoje uwagi do treści sporządzonego protokołu (art. 38 ust. 4 u.o.z.o.z.).

W związku z ustaleniem nieprawidłowości podczas kontroli WKZ ma obowiązek wydać zalecenia pokontrolne lub decyzję o wstrzymaniu wykonywanych prac, decyzję nakazującą przeprowadzenie prac, decyzję o zabezpieczeniu w formie ustanowienia czasowego zajęcia (art. 43–46 oraz art. 49 i 50 u.o.z.o.z.). W przypadku stwierdzenia, że działania bądź zaniechania właściciela obiektu naruszają przepisy karne u.o.z.o.z., WKZ kieruje zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa do policji, prokuratury lub sądu (art. 41 u.o.z.o.z.).

1.4.1.5. Decyzja o wstrzymaniu wykonywanych prac

Zgodnie z art. 43 u.o.z.o.z. WKZ ma prawo wydać decyzję wstrzymującą prowadzenie prac bez jego pozwolenia lub prac, które odbiegają od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu. Dotyczy to (art. 43 u.o.z.o.z.):

1. prac konserwatorskich, restauratorskich, badań konserwatorskich lub architektonicznych;
2. robót budowlanych przy zabytku lub w jego otoczeniu;
3. badań archeologicznych;
4. przemieszczania zabytku nieruchomego;
5. podziału zabytku;

⁷² E. Pabisiak, *Nadzór konserwatorski – propozycje zmian ustawy o ochronie zabytków* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, pod. red. K. Zeidlera, Warszawa–Gdańsk 2014, s. 245–346.

6. umieszczania na obiekcie zabytkowym urządzeń technicznych, tablic czy urządzeń reklamowych oraz napisów;
7. podejmowania działań, które mogą spowodować naruszenie substancji zabytkowej lub zmianę wyglądu obiektu.

Decyzja WKZ o wstrzymaniu prowadzonych prac wygasa po 2 miesiącach od dnia jej doręczenia, jeżeli nie wyda on w tym terminie jednej trzech decyzji przewidzianych w u.o.z.o.z. Pierwszą z nich jest decyzja nakazująca przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu z określeniem terminu wykonania (art. 44 ust. 1 pkt 1 u.o.z.o.z.). Drugą – decyzja nakładająca obowiązek uzyskania pozwolenia WKZ na wykonywane prace (art. 44 ust. 1 pkt 2 u.o.z.o.z.). Trzecia możliwość odnosi się do sytuacji, w której właściciel posiada pozwolenie na prowadzenie prac, ale wykonuje je niezgodnie z określonymi w pozwoleniu warunkami. W tym przypadku wydawana jest decyzja nakładająca obowiązek doprowadzenia wykonywanych prac, robót czy innych działań przy zabytku do zgodności z zakresem i warunkami określonymi w pozwoleniu (art. 44 ust. 1 pkt 3 u.o.z.o.z.). Wybór jednej z podanych decyzji (...) *jest uzależniony od oceny, do jakiego stopnia bezprawne działania niekorzystnie wpływają na wartości zabytku*⁷³. Wszystkie opisane czynności przeprowadza na swój koszt osoba, która dopuściła się naruszenia przepisów u.o.z.o.z. lub naruszyła zakres i warunki podane w pozwoleniu na prace przy zabytku (art. 44 ust. 4 u.o.z.o.z.).

Gdy prace, o których mowa w art. 43 u.o.z.o.z., prowadzone są przy zabytku wpisanym do rejestru, WKZ wydaje decyzję nakazującą przywrócenie zabytku i jego otoczenia do stanu poprzedniego lub decyzję zobowiązującą do doprowadzenia zabytku do jak najlepszego stanu (art. 45 ust. 1 u.o.z.o.z.). Również w tym przypadku wszelkie prace wykonywane są na koszt osoby, która dopuściła się naruszenia przepisów u.o.z.o.z. lub naruszyła zakres i warunki podane w pozwoleniu na przeprowadzenie prac przy zabytku (art. 45 ust. 2 u.o.z.o.z.).

Przepisy u.o.z.o.z. dotyczące obowiązku wykonania czynności określonych w decyzji WKZ przez osobę, która dopuściła się wykonania prac lub robót bez ważnego zezwolenia lub niezgodnie z jego wytycznymi, mogą zostać zastosowane tylko wtedy, gdy wiadome jest, że prace te wykonał właściciel lub posiadacz zabytku. Jeśli dopuścił się tego np. najemca, który może korzystać z nieruchomości, ale nie ma prawa do prowadzenia przy niej prac czy robót, decyzja WKZ skierowana do właściciela będzie

⁷³ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 24 lutego 2015 r., VII SA/Wa 2150/14, LEX 1746189.

bezpodstawną, a skierowaną do najemcy – niewykonalną, ponieważ zakres nakazu wykracza poza uprawnienia użytkownika⁷⁴. Problemowa jest również sytuacja, w której właścicielowi nie można udowodnić popełnionych czynów. Wyjaśnianie sprawy ciągnie się wówczas latami, a to nie sprzyja zabytkom, które mogą utracić w tym czasie swoje zabytkowe wartości.

1.4.1.6. Decyzja nakazująca przeprowadzenie prac lub robót

Zgodnie z art. 49 u.o.z.o.z. WKZ ma prawo wydania decyzji nakazującej właścicielowi zabytku przeprowadzenie prac konserwatorskich lub robót budowlanych, jeżeli są one niezbędne dla zachowania obiektu. Decyzja ta nie zwalnia właściciela z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego (art. 49 ust. 2 u.o.z.o.z.). Niepodjęcie prac może skutkować zastępczym wykonaniem wymaganych prac konserwatorskich czy robót budowlanych. W takiej sytuacji WKZ wydaje decyzję określającą wierzytelność Skarbu Państwa z tytułu zastępczego wykonania prac (art. 49 ust. 3 u.o.z.o.z.), które podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na tej nieruchomości (art. 49 ust. 4 u.o.z.o.z.). Jeżeli ściągnięcie wierzytelności mogłoby spowodować znaczne pogorszenie sytuacji majątkowej właściciela, wojewoda w porozumieniu z generalnym konserwatorem może umorzyć kwotę wierzytelności w całości lub części bądź rozłożyć ją na raty (art. 49 ust. 6 u.o.z.o.z.).

1.4.1.7. Czasowe zajęcie i wywłaszczenie

Jeśli możliwe staje się uszkodzenie czy zniszczenie zabytku wpisanego do rejestru, WKZ ma prawo wydać decyzję o zabezpieczeniu tego zabytku, ustanawiając czasowe zajęcie do chwili usunięcia zagrożenia (art. 50 ust. 3 u.o.z.o.z.). W sytuacji, w której zagrożenie to nie może zostać usunięte, zabytek może zostać wywłaszczony na wniosek WKZ przez starostę na rzecz Skarbu Państwa lub gminy właściwej ze względu na położenie zabytku (art. 50 ust. 4 u.o.z.o.z.). Zarówno czasowe zajęcie, jak i wywłaszczenie są

⁷⁴ E. Pabisiak, *Nadzór konserwatorski – propozycje zmian ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, pod red. K. Zeidlera, Warszawa–Gdańsk 2014, s. 350–351.

przeprowadzane w trybie i zgodnie z zasadami *Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

1.4.1.8. Funkcja społecznego opiekuna zabytków

Ustawa umożliwia staroście ustanawianie społecznych opiekunów zabytków na wniosek WKZ. Zgodnie z art. 102 ust. 2 u.o.z.o.z. opiekunem społecznym może zostać osoba posiadająca wiedzę na temat zabytków oraz pełną zdolność do czynności prawnych, która nie była karana za przestępstwa popełnione umyślnie. Do obowiązków opiekuna społecznego należy podejmowanie działań związanych z zachowaniem zabytków i utrzymywaniem ich w jak najlepszym stanie oraz współpraca z WKZ (art. 102 ust. 1–2 u.o.z.o.z.). Opiekun jest również uprawniony do *pouczania osób naruszających przepisy u.o.z.o.z.* (art. 104 u.o.z.o.z.). Zadania społecznego opiekuna zabytków może wykonywać również osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej (art. 102 ust. 4 u.o.z.o.z.).

U.o.z.o.z. nie precyzuje, na czym ma polegać współpraca między WKZ a społecznym opiekunem zabytków. Opis jego zadań jest lakoniczny i nieostry⁷⁵, a zapis o możliwości udzielania ustnych pouczeń właścicielowi – naruszający prawo wolności i własności – budzi zastrzeżenia⁷⁶. Należy się zastanowić nad tym, czy funkcjonowanie instytucji społecznego opiekuna zabytków jest zasadne. W demokratycznym świecie możliwe jest przecież zakładanie lokalnych stowarzyszeń i organizacji zaliczających do swoich celów statutowych działania z zakresu lokalnej ochrony zabytków, które przy tym nie będą pretendować do miana społecznego opiekuna zabytków. Jeśli dodamy do tego sprawne działanie nadzoru budowlanego oraz służb konserwatorskich, możemy dojść do wniosku, że instytucja społecznego opiekuna zabytków wydaje się niedostosowana do rzeczywistości. Jednak z powodu niewielkiej liczby lokalnych stowarzyszeń zajmujących się ochroną zabytków pożądana jest zarówno popularyzacja wiedzy o zabytkach, jak i zawiadamianie służb konserwatorskich o zagrożeniach mogących wpłynąć destrukcyjnie na stan zabytku. Instytucja społecznego opiekuna zabytków jest zatem odpowiednią

⁷⁵ A. Ginter, A. Michalak, *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz*, Warszawa 2016.

⁷⁶ A. Brodowska, *Analiza praktycznych aspektów funkcjonowania instytucji społecznego opiekuna zabytków w kontekście kompetencji nadanych ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, op. cit., s. 472.

formą prawną⁷⁷, jednak lakoniczny opis obowiązków opiekuna w u.o.z.o.z. powinien zostać skonkretyzowany.

1.4.1.9. Finansowanie opieki nad zabytkiem

Osoba posiadająca tytuł prawny do własności jest zobowiązana do finansowania wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku (art. 71 ust. 1 u.o.z.o.z.). Osoba ta ma prawo do ubiegania się o dotację celową z budżetu państwa na realizację wymienionych prac (art. 73 u.o.z.o.z.). Dotacje te mogą być udzielane przez Ministra Właściwego ds. Kultury i Dziedzictwa Narodowego ze środków finansowych z części budżetu państwa oraz przez WKZ ze środków finansowych budżetu państwa, których dysponentem jest wojewoda (art. 74 u.o.z.o.z.), lub przez organy stanowiące gminy, powiatu lub samorządu województwa na zasadach określonych w podjętej przez dany organ uchwale (art. 81 ust. 1 u.o.z.o.z.).

Dotacja przyznawana jest na podstawie umowy zawartej z właścicielem zabytku (art. 75 u.o.z.o.z.) i może zostać udzielona na sfinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, które zostały przedstawione w kosztorysie i zatwierdzone przez WKZ oraz które mają zostać zrealizowane w roku złożenia wniosku o dotację lub w roku następnym (art. 76 ust. 1 u.o.z.o.z.). Właściciel zabytku może również starać się o zwrot kosztów prac, które zostały już przeprowadzone, ale nie mogą być one realizowane wcześniej niż 3 lata przed rokiem złożenia wniosku. Również w tym przypadku warunkiem koniecznym jest wykonanie przy zabytku wszystkich prac, które zostały określone w pozwoleniu wydanym przez WKZ (art. 76 ust. 2 u.o.z.o.z.). Wysokość dotacji wynosi do 50% nakładów koniecznych na realizację wyznaczonych prac przy zabytku. W szczególnych przypadkach – jeżeli zabytek ma wyjątkową wartość lub wymaga szybkiej interwencji z powodu złego stanu zachowania (art. 78 ust. 2–3 u.o.z.o.z.) – dofinansowanie może pokryć 100% kosztów wykonania prac i robót przy zabytku.

⁷⁷ *Ibidem*, s. 472–473.

1.4.1.10. Przywileje właściciela zabytku wpisanego do rejestru

Na wniosek właściciela zabytku WKZ ma obowiązek przedstawić w formie pisemnej zalecenia konserwatorskie, które będą określały sposób korzystania z nieruchomości, możliwe sposoby zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich oraz zakres dopuszczalnych zmian, jakie właściciel może wprowadzić (art. 27 u.o.z.o.z.). Ponadto właściciel ma możliwość nieodpłatnego wglądu w dokumentację zabytku zarchiwizowaną w urzędzie WKZ i otrzymania odpisów z tej dokumentacji (art. 25 ust. 2 u.o.z.o.z.). Korzyścią płynącą z wpisania zabytku do rejestru jest możliwość otrzymania dotacji celowej na prowadzenie przy nim prac.

Zgodnie z art. 7 *Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych* (Dz.U. z 2018 r. poz. 1445 ze zm.) właściciel może zostać zwolniony z podatku lokalnego, jeżeli prowadzi prace konserwacyjne i użytkuje zabytek zgodnie z przepisami o ochronie zabytków; wyjątkiem jest prowadzenie działalności – zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 6 tejże ustawy części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej nie są zwolnione z podatku. Organy podatkowe przed wydaniem decyzji podatkowej, w przypadku wystąpienia jakichkolwiek wątpliwości, powinny zwrócić się do WKZ o informacje dotyczące wywiązywania się przez podatnika z ciążących na nim obowiązków w zakresie opieki nad danym zabytkiem. Informacje przekazane przez WKZ są wystarczające⁷⁸.

W związku z tak licznymi ograniczeniami oraz nierównorzędnością między obowiązkami właściciela a korzyściami, jakie mu przysługują, jeśli spełnia ustawowe wymogi dotyczące zabytku, polski system prawny ochrony zabytków można określić jako interwencjonistyczny w stosunku do społeczeństwa⁷⁹. Choć nie pozbawia on właściciela możliwości korzystania z zabytkowej posiadłości czy pozyskiwania z niej korzyści finansowych, to przywileje przysługujące posiadaczom zabytków nie skłaniają do występowania z wnioskiem o wpisanie danej nieruchomości do rejestru. Nawet możliwość otrzymania dotacji celowej przestaje być impulsem do podjęcia takiej decyzji

⁷⁸ Wyrok WSA w Olsztynie z dn. 8 sierpnia 2018 r., I SA/Ol 351/18, LEX 2534624; wyrok WSA w Łodzi z dn. 11 maja 2018 r., I SA/Łd 183/18, LEX 2498857; wyrok NSA z dn. 12 stycznia 2018 r., II FSK 3567/15, LEX 2450598; wyrok WSA w Krakowie z dn. 23 listopada 2017 r., I SA/Kr 530/17, LEX 2466958; wyrok NSA z dn. 11 października 2017 r., II FSK 2394/15, LEX 2432949; wyrok WSA w Olsztynie z dn. 7 września 2017 r., I SA/Ol 359/17, LEX 2373474.

⁷⁹ P. Dobosz, *Kierunki zmian w polskim systemie ochrony zabytków* [w:] *System ochrony zabytków w Polsce – analiza, diagnoza, propozycje*, pod red. B. Szmygina, Lublin–Warszawa 2011, s. 111–118.

ze względu na kwoty, którymi dysponują władze – nie wystarczają one na dofinansowanie wszystkich wnioskowanych prac przy zabytkach.

1.4.1.11. Administracyjne kary pieniężne

W 2018 roku do u.o.z.o.z. wprowadzone zostały kary administracyjne. Zgodnie z art. 107a w przypadku niepowiadomienia WKZ o uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży lub zagrożeniu dla zabytku właściciel zabytku podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 2000 zł.

Zgodnie z art. 107c właściciel, który uniemożliwia lub utrudnia dostęp do obiektu organowi ochrony zabytków podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 2000 zł. Podejmowanie działań⁸⁰ bez pozwolenia lub wbrew pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora ochrony zabytków również zostało ujęte w tym rozdziale u.o.z.o.z. – właściciel, który dopuszcza się tego wykroczenia podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł. Taka sama kara pieniężna zostaje nałożona w przypadku niewykonania przez właściciela zaleceń pokontrolnych (art. 107e u.o.z.o.z.).

Zgodnie z art. 107i u.o.z.o.z. organy egzekucyjne przekazują wpływy z wyżej omówionych kar pieniężnych na rachunek Narodowego Funduszu Ochrony Zabytków. Zgodnie z informacjami podanymi przez dr hab. Katarzynę Zalasieńską *Na 31 grudnia 2018 r. należności względem Funduszu wynosiły 1 365 900 zł, a rzeczywiste wpłaty 649 271,12 zł. Natomiast tytułem nawiązek na konto Funduszu wpłynęło 50 173,91 zł ze 102 446,57 zł orzeczonych na podstawie 20 wyroków karnych*⁸¹.

⁸⁰ Mowa o takich działaniach jak: prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni; wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku; prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru; prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru; prowadzenie badań archeologicznych; przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru; dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru; zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku; umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych; podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

⁸¹ K. Zalasieńska, *Narodowy Fundusze Ochrony Zabytków – w kierunku systemowych zmian w ochronie zabytków*, www.cennebezczenne.pl/wp-content/uploads/2019/03/2019-1-2-ZALASINSKA.pdf [data dostępu: 10.04.2019r.].

1.4.1.12. Przepisy karne zawarte w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad nimi

Niewywiązywanie się z obowiązków, jakie na właściciela nakłada u.o.z.o.z., skutkuje zastosowaniem wobec niego przepisów karnych. Zgodnie z art. 108 u.o.z.o.z. osoba, która dopuściła się czynu niszczenia bądź uszkodzenia zabytku, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do 8 lat. Za to przestępstwo sąd, przed utworzeniem Narodowego Funduszu Ochrony Zabytków (dalej: NFOZ), mógł orzec nawiązkę na wskazany cel społeczny w wysokości od trzykrotnego do trzydziestokrotnego wynagrodzenia minimalnego. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami sąd orzeka nawiązkę w wysokości do wartości zniszczonego zabytku na rzecz NFOZ. Jeżeli osoba, która popełniła ten czyn, działała nienaumyślnie, kara ograniczenia wolności bądź jej pozbawienia wynosi nie więcej niż 2 lata. Sąd może wówczas orzec nawiązkę na rzecz NFOZ, tak jak w przypadku działania umyślnego. Artykuł 108 dotyczy wszystkich osób, nie tylko właścicieli zabytków – odpowiedzialność karna w tym przypadku ciąży na osobie, która swoimi czynnymi działaniami niszczy zabytek, co spełnia przesłanki uznawania takiego zachowania za przestępstwo⁸².

Jeśli właściciel nie dba o swój zabytek, może zostać pociągnięty do odpowiedzialności z art. 110 u.o.z.o.z., zgodnie z którym niezabezpieczenie zabytku przed uszkodzeniem, zniszczeniem, zaginięciem lub kradzieżą podlega karze aresztu, ograniczenia wolności lub grzywny. Sąd w tym przypadku może orzec nawiązkę do wysokości dwudziestokrotnego minimalnego wynagrodzenia na wskazany cel społeczny związany z ochroną zabytków.

Niepowiadomienie WKZ o uszkodzeniu, zniszczeniu zabytku, zagrożeniu dla zabytku oraz zmianach dotyczących jego stanu prawnego skutkuje nałożeniem na właściciela kary grzywny (art. 113, ust. 1–2 i 4 u.o.z.o.z.), tak jak w przypadku uniemożliwiania czy utrudniania dostępu do zabytkowej nieruchomości urzędnikom ochrony zabytków (art. 114 u.o.z.o.z.).

Kara grzywny przewidziana jest również za wykroczenie, jakim jest prowadzenie bez pozwolenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich lub architektonicznych (art. 117 u.o.z.o.z.). Właściciel bez pozwolenia

⁸² K. Bienia, *Karnoprawne aspekty ochrony kultury* [w:] *Prawo a ochrona kultury*, pod red. P. Dobosza, M. Adamusa, D. Sokołowskiej, Kraków 204, s. 33.

nie może również umieszczać na zabytku urządzeń technicznych czy reklam,. Czyn taki podlega karze ograniczenia wolności lub grzywny (art. 118 u.o.z.o.z.).

Wydaje się, że obecny system kar za niestosowanie się do przepisów u.o.z.o.z. nie jest wystarczającym środkiem zapobiegającym nadużyciom ze strony właściciela zabytku. Wprowadzenie wyższych kar mogłoby stać się bodźcem do przestrzegania przepisów u.o.z.o.z.

1.4.1.13. Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 16 sierpnia 2017 r.

Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 16 sierpnia 2017 r. w sprawie udzielenia dotacji celowej na prace konserwatorskie lub restauratorskie przy zabytku wpisanym na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (Dz.U. z 2017 r. poz. 1674; dalej: rozporządzenie 17) określa szczegółowe warunki i tryb udzielania dotacji celowej: rodzaje i treść wniosków, terminy ich składania oraz terminy przekazania informacji o udzielnych dotacjach, treść umów o udzielenie dotacji oraz sposoby przekazywania środków (§1 rozporządzenia 17).

Zgodnie z art. 74 u.o.z.o.z. dotacja może zostać udzielona po złożeniu przez właściciela obiektu wniosku do MKiDN o dotację ministerialną lub wniosku do wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków właściwego dla miejsca położenia zabytku o dotację udzielaną przez WKZ (§2 rozporządzenia 17). Wniosek o dotację ministerialną na prace zrealizowane w ciągu trzech lat poprzedzających rok złożenia wniosku lub prace, które mają zostać zrealizowane, właściciel zabytku powinien złożyć do dnia 31 marca roku, w którym dotacja ma zostać udzielona, lub do 31 października roku poprzedzającego realizację prac. Wniosek o dotację udzielaną przez WKZ na dofinansowanie prac, które zostały zrealizowane w ciągu trzech lat poprzedzających rok złożenia wniosku, właściciel składa do 30 czerwca roku, w którym dotacja ma zostać udzielona. Wniosek o dotację na planowane prace należy złożyć do 28 lutego roku, w którym dotacja ma zostać udzielona. Zgodnie z §5 ust.3 wniosek może zostać złożony z pominięciem terminów w przypadku uszkodzenia zabytku w następstwie pożaru, wybuchu, wstrząsu sejsmicznego, silnego wiatru, intensywnych opadów atmosferycznych, osuwiska ziemi, powodzi, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia

o podobnym przebiegu, które miało miejsce w ciągu 6 miesięcy przed dniem złożenia wniosku.

Wniosek o dotacje udzielane zarówno przez ministra, jak i WKZ zawiera dane wnioskodawcy, wysokość kwoty dotacji, harmonogram, rodzaj oraz kosztorys prac. Do wniosku należy dołączyć oświadczenie osoby wnioskującej o dysponowaniu zasobami rzeczowymi i kadrowymi, które zapewnią odpowiednią realizację zaplanowanych prac (§4 rozporządzenia 17).

Rozporządzenie wyróżnia dwa rodzaje umów o udzielenie dotacji. Pierwsza z nich dotyczy prac, które zostaną przeprowadzone, druga – prac, które zostały już zrealizowane. Umowy te różnią się tylko jednym punktem, dotyczącym sposobu zwrotu niewykorzystanej kwoty dotacji albo dotacji wykorzystanej niezgodnie z ustalonym programem prac. Z logicznych względów dotyczy on jedynie umów o udzielenie dotacji na prace, które dopiero zostaną przeprowadzone. Reszta punktów – czyli punkty dotyczące zakresu i terminu realizacji planowanych prac, kwoty dotacji, trybu kontroli realizacji umowy oraz sposobu rozliczania dotacji – pozostaje bez zmian (§6 rozporządzenia 17).

1.4.1.14. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r.

Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. z 2018 r. poz. 1609, dalej: rozporządzenie 18) określa tryb wydawania pozwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, przemieszczanie, dokonywanie podziału, umieszczanie urządzeń technicznych, szyldów, reklam oraz napisów na zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz na roboty budowlane w otoczeniu zabytków, a także na podejmowanie wszelkich innych działań, które mogłyby doprowadzić do naruszenia zabytkowej substancji obiektu (§1 rozporządzenia 18).

Zgodnie z §2 rozporządzenia 18 wniosek o wydanie pozwolenia na wymienione prace i roboty właściciel powinien złożyć do urzędu WKZ właściwego dla miejsca położenia zabytku (§2.1. rozporządzenia 18). Rozporządzenie dokładnie określa, jakie informacje właściciel musi zawrzeć w każdym wniosku i co należy do nich dołączyć (zob. tabela 1).

Tabela 1. Zawartość wniosków o pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków

	Prace, konserwatorskie/ restauratorskie	Badania konserwatorskie	Roboty budowlane	Roboty budowlane w otoczeniu zabytku	Przemieszczanie zabytku nieruchomego	Podział zabytku nieruchomego	Umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych	Podejmowanie innych działań
OBLIGATORYJNA ZAWARTOŚĆ WNIOSKU								
Dane wnioskodawcy	X	X	X	X	X	X	X	X
Wskazanie zabytku z uwzględnieniem miejsca jego położenia	X	X	X	X	X	X	X	X
Wykazanie nr księgi wieczystej, jeżeli została założona	X	X	X	X	X	X	X	X
Informacje niezbędne do oceny wpływu prac/robót itp. na zabytek (opis stanu zachowania, wskazanie oczekiwanych efektów i wykorzystywanych metod, technik i materiałów)	X	X	X	X	X			X
Dokument potwierdzający tytuł prawny do zabytku osoby wnioskującej	X	X	X	X	X	X	X	X
Zgoda właściciela na przeprowadzenie prac/badań itp.		X						X
Inne					Projekt budowlany lub program robót; uzasadnienie	Projekt podziału; uzasadnienie	Przewidywany termin usunięcia urządzeń tech./tablic lub urządzeń reklamowych	

Źródło: opracowanie własne

Wydaje się, że wymóg złożenia uzasadnienia powinien dotyczyć wszystkich wniosków, nie tylko wniosku o przemieszczenie zabytku czy jego podział. Wszystkie działania mogą mieć negatywny wpływ na zabytek, dlatego umotywowanie ich powinno być obligatoryjne.

Rozporządzenie wprowadza termin „inne działania przy zabytku”, dotyczący działań, które mogłyby doprowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektu zabytkowego (§1.1.10. rozporządzenia 18). Warto podkreślić, że katalog prowadzonych przy zabytku czynności, na które właściciel musi uzyskać pozwolenie, jest katalogiem zamkniętym⁸³.

Prace czy roboty budowlane przy zabytku muszą być prowadzone przez osobę o odpowiednich, ustalonych przepisami u.o.z.o.z., kwalifikacjach (art. 37 u.o.z.o.z.). Wszelkie zmiany na stanowisku kierującego pracami właściciel ma obowiązek zgłosić WKZ w ciągu 14 dni przed rozpoczęciem prac lub 14 dni przed planowaną zmianą osoby na tym stanowisku (§12.1.4., §13.1.4., §14.4. rozporządzenia 18). Ponadto właściciel zobowiązany jest do zawiadamiania WKZ o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac, robót czy badań oraz do niezwłocznego zawiadamiania o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia badań czy prac (§12.2., §13.2., §14.2., §17.2. rozporządzenia 18)

Obowiązek prowadzenia dokumentacji przebiegu prac i opracowania sposobu postępowania z zabytkiem po ich zakończeniu dotyczy jedynie pozwolenia na prowadzenie prac lub badań konserwatorskich i restauratorskich. Wiadomo, że są to czynności, które ze względu na wartość zabytkową obiektu powinny zostać udokumentowane. Jednak w przypadku pozwoleń na takie działania obowiązkowe powinno być prowadzenie dokumentacji nie tylko prac czy badań konserwatorskich i architektonicznych, lecz również prac budowlanych przy zabytku oraz w jego otoczeniu. W dokumentacji tej powinny się znaleźć przynajmniej następujące informacje: opis zabytku, inwentaryzacja, opis i analiza stanu zabytku przed rozpoczęciem prac oraz dokumentacja fotograficzna zabytku przed rozpoczęciem prac i po. Załącznik do rozporządzenia dokładnie określa, jakie elementy powinna zawierać dokumentacja prac konserwatorskich i restauratorskich prowadzonych przy zabytku ruchomym wpisanym do rejestru oraz dokumentacja badań archeologicznych. Zabytek nieruchomy został tu pominięty.

⁸³ Wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 19 grudnia 2011 r., II SA/Wr/760/11, LEX 1104509.

Wszelkie prace, roboty czy czynności przy zabytku muszą być wykonywane zgodnie z wydanym przez WKZ pozwoleniem. Na mocy u.o.z.o.z. – o czym przypomina rozporządzenie – WKZ ma prawo do wznowienia postępowania w sprawie pozwolenia, a następnie do jego zmiany lub cofnięcia w przypadku pojawienia się faktów i okoliczności, których wcześniej WKZ nie był świadomy (art. 47 u.o.z.o.z.).

1.4.1.15. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”

Działania zmierzające do uznania wybranych obiektów miasta Łodzi za pomnik historii rozpoczęły się w 2008 roku⁸⁴. Zadania z tym związane zostały przekazane do realizacji zespołowi ochrony zabytków Biura Architekta Miasta w Departamencie Strategii i Rozwoju UMŁ⁸⁵. Wśród członków zespołu pracującego pod przewodnictwem miejskiego konserwatora zabytków (dalej: MKZ) znaleźli się przedstawiciele Rady Miejskiej w Łodzi, dyrektorzy wydziałów UMŁ oraz wielu specjalistów z zakresu historii sztuki i architektury. W wyniku pracy zespołu i na podstawie przeprowadzonych przez niego analiz wytypowano zbiór obiektów, które według specjalistów mogą zostać uznane za symbole Łodzi i są z nią bezpośrednio kojarzone. Dużo uwagi poświęcono postrzeganiu Łodzi jako miasta poprzemysłowego związanego z postaciami wybitnych fabrykantów oraz miasta wielokulturowego i wielonarodowościowego.

Na poniższej liście wymieniono obiekty składające się na pomnik historii:

1. Fabryka Ludwika Geyera (Biała Fabryka – CMW) z zabudową rezydencjonalną oraz parkiem i skansenem miejskiej architektury drewnianej, ul. Piotrkowska 280–286:
 - a. budynek frontowy;
 - b. skrzydło od wschodu;
 - c. parterowa kotłownia i maszynownia z kominem (na dziedzińcu);
 - d. portiernia, zabudowania pomocnicze, dawna łaźnia fabryczna;

⁸⁴ Uchwała Nr XXXI/602/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 23 kwietnia 2008 r. w sprawie podjęcia działań zmierzających do wpisania wybranych łódzkich obiektów zabytkowych na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, www.bip.uml.lodz.pl/_plik.php?id=28576 [data dostępu: 21.05.2016 r.].

⁸⁵ Zarządzenie Nr 281/W/11 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 30 września 2011 r. w sprawie zatwierdzenia szczegółowego wykazu zadań realizowanych przez Biuro Architekta Miasta w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, www.bip.uml.lodz.pl/_plik.php?id=28576 [data dostępu: 21.05.2016 r.].

- e. willa Gustawa Geyera, ul. Piotrkowska 280;
 - f. dom Ludwika Geyera, tzw. dworek po południowej stronie stawu; parterowy budynek, ul. Piotrkowska 286;
 - g. park im. Władysława Reymonta;
 - h. pałac Ludwika Geyera od ul. Przybyszewskiego, obecnie kamienica;
 - i. skansen.
2. Zespół fabryczno-mieszkalny Karola Wilhelma Scheiblera (Księży Młyn, centrala i park Źródłiska), ul. Fabryczna 19–21 (strona nieparzysta), ul. Księży Młyn 1–15; pl. Zwycięstwa 1–2; ul. Przędzalniana 49–67 (numery nieparzyste), 46–58 (numery parzyste), 71, 72; ul. Tymienieckiego 25, 30, 30a:
- a. pałac – Muzeum Kinematografii w Łodzi;
 - b. osiedle robotnicze;
 - c. budynek przędzalni;
 - d. szkoła przyfabryczna;
 - e. sklep, tzw. konsumy;
 - f. budynek straży pożarnej;
 - g. zespół willowy Matyldy i Edwarda Herbstów z parkiem;
 - h. park Źródłiska;
 - i. centrala – frontowy budynek (pl. Zwycięstwa 2).
3. Pałac Izraela K. Poznańskiego przy ul. Ogrodowej 15–17 – Muzeum Miasta Łodzi wraz z biurem fabrycznym i przędzalnią wysoką (hotel) oraz ogrodzeniem z monumentalną bramą.
4. Nekropolie łódzkie, ul. Ogrodowa 39, ul. Ogrodowa 43, ul. Bracka 40:
- a. cmentarz żydowski, ul. Bracka 40 – Mauzoleum Poznańskiego, kaplica Silbersteinów oraz brama wejściowa;
 - b. zespół cmentarzy przy ul. Ogrodowej – kaplica Scheiblerów wraz z aleją na cmentarzu ewangelicko-augsburskim oraz mauzoleum rodziny Moenke;
 - c. kaplica Heinzlów na cmentarzu w części katolickiej.
5. Układ urbanistyczno-przestrzenny ul. Piotrkowskiej na całej długości, z pl. Wolności włącznie, do pl. Niepodległości.

Uznanie tego obszaru Łodzi za pomnik historii jest wyrazem docenienia jej unikatowości kulturowej i architektonicznej. Obecnie prowadzone są działania mające na celu wpisanie pomnika historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego” na listę światowego dziedzictwa UNESCO.

1.4.2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

Przepisy *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2018r., poz. 1202 ze zm.; dalej: p.b.) zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 3 nie naruszają przepisów u.o.z.o.z. Oznacza to, że zachodzi tu relacja współstosowania ustaw – w odniesieniu do obiektów budowlanych chronionych przepisami u.o.z.o.z. stosuje się zarówno przepisy dotyczące ochrony zabytków, jak i przepisy prawa budowlanego⁸⁶, a organy nadzoru budowlanego i organy konserwatorskie są wobec siebie niezależne⁸⁷. Co do równorzędności przepisów p.b. i u.o.z.o.z. zdania są podzielne. Zgodnie z wyrokiem Najwyższego Sądu Administracyjnego (dalej: NSA): (...) *przepisy u.o.z.o.z. nie mają charakteru lex specialis w stosunku do przepisów p.b.*⁸⁸ Ten sam sąd administracyjny wydał wyrok stwierdzający, że przepisy u.o.z.o.z. należy traktować nadrzędnie względem p.b., w związku z czym organy ochrony zabytków mają pierwszeństwo w orzekaniu w zakresie robót budowlanych prowadzonych na terenie zabytku wpisanego do rejestru⁸⁹. Zastrzeżenia budzą kwestia wstrzymania robót budowlanych oraz wydane w związku z nią decyzje. Należy jednak mieć na uwadze to, że celem p.b. jest normowanie działalności związanej z projektowaniem, budowaniem, utrzymywaniem i rozbiórką obiektów budowlanych, a celem u.o.z.o.z. – ochrona wartości historycznych i artystycznych obiektów zabytkowych. W związku z tym tryby prowadzenia postępowania p.b. i u.o.z.o.z. nie są konkurencyjne i się nie wykluczają. Niedopuszczalna jest taka interpretacja przepisów u.o.z.o.z. czy p.b., która spowodowałaby wzajemne podważanie zasadności istnienia wprowadzonych przepisami tych ustaw konstrukcji normatywnych⁹⁰.

1.4.2.1. Roboty budowlane (przebudowa, montaż, remont)

Zgodnie z definicją legalną robót budowlanych podaną w art. 3 ust. 7 p.b. za roboty budowlane uznaje się budowę, a także wszelkie prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu. Termin „budowa” rozumiany jest jako wykonanie obiektu, a także jego odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa (art. 3 ust. 6 p.b.).

⁸⁶ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 30 kwietnia 2015 r., VII SA/Wa 418/15, LEX 1729549.

⁸⁷ *Ibidem*.

⁸⁸ Wyrok NSA w Warszawie z dn. 17 grudnia 2014 r., Stosunek przepisów ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do przepisów p.b., II OSK 961/13, LEX 1643782.

⁸⁹ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 8 grudnia 2012 r., VII SA/Wa 1906/12, LEX 1709777.

⁹⁰ *Ibidem*.

Za przebudowę uznaje się wykonanie robót budowlanych, w wyniku których zmianie ulegają parametry użytkowe lub techniczne obiektu, z wyłączeniem takich parametrów jak: kubatura, powierzchnia, wysokość, szerokość, ilość kondygnacji (art. 3 ust. 7a p.b.). Remont definiowany jest jako wykonanie robót budowlanych mających na celu odtworzenie stanu pierwotnego (art. 3 ust. 8 p.b.).

Profesor Leonard Runkiewicz zdefiniował pojęcie „remontu konserwatorskiego”, uznając go za podjęcie działań ukierunkowanych na (...) *przywrócenie obiektowi jego pierwotnych cech użytkowych ze szczególnym uwzględnieniem walorów historycznych i wyrazu architektonicznego. (...) W trakcie remontu konserwatorskiego wykonywane są z reguły prace związane ze wzmocnieniem lub wymianą elementów konstrukcyjnych budynku z zachowaniem pierwotnych rozwiązań materiałowych, wymianą więźby oraz pokrycia dachowego wraz z obróbkami, odgrzybianiem i osuszaniem murów, odtwarzaniem elewacji, łącznie ze solarką okienną i drzwiową. W trakcie remontu konserwatorskiego na ogół doposaża się obiekt we współczesne instalacje (...)*⁹¹.

Według art. 5 ust. 7 p.b. projektowanie, użytkowanie oraz prowadzenie prac przy obiektach zabytkowych powinno być zgodne z przepisami p.b., normami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej, zapewniając jednocześnie ochronę tych obiektów. Prawo budowlane dopuszcza jednak odstępstwa od obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych w przypadku, gdy obiekt jest wpisany do rejestru lub usytuowany na obszarze objętym ochroną konserwatorską, jakkolwiek odstępstwa te nie mogą powodować zagrożenia życia lub bezpieczeństwa mienia. Wniosek do ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w sprawie udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów składa właściwy organ po otrzymaniu pozytywnej opinii WKZ (art. 9 ust. 2 i 3 p.b.).

Wszelkie roboty budowlane można rozpocząć dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę (art. 28 p.b.), przy czym do wniosku o pozwolenie należy dołączyć pozwolenie WKZ na prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie zabytkowym (art. 29. ust. 4 p.b.). Artykuł 29 p.b. podaje listę obiektów, w przypadku których prowadzenie robót budowlanych nie wymaga uzyskania pozwolenia. Tego przepisu nie stosuje się do obiektów wpisanych do rejestru zabytków (art. 29 ust. 4 pkt1 p.b.).

Artykuł 39 p.b. jest w całości poświęcony obiektom objętym ochroną zabytków. Zgodnie z nim wszelkie prace budowlane przy obiekcie zabytkowym wymagają

⁹¹ L. Runkiewicz, *Określenie dotyczące napraw i wzmocnień konstrukcji budowlanych*, „Przegląd Budowlany” nr 10/2006, s. 3.

uzyskania pozwolenia WKZ. Dopiero później może zostać wydane pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych. Niezajęcie stanowiska przez WKZ w ciągu 30 dni od daty doręczenia winsoku o prowadzenie prac budowlanych przy zabytku jest równoznaczne z brakiem przeciwwskazań do zaplanowanych prac (art. 39 ust. 4 p.b.). Stanowisko WKZ jest wiążące dla organu właściwego wydającego pozwolenie na prowadzenie prac budowlanych przy zabytku, w związku z czym negatywne stanowisko WKZ jest wystarczającą podstawą do niewydania inwestorowi zgody na prowadzenie prac⁹². Jeżeli pomimo negatywnego stosunku WKZ organ administracji architektoniczno-budowlanej wydał pozwolenie na prowadzenie robót przy zabytku, decyzja taka jest obciążona wadą rażącego naruszenia prawa, co zgodnie z k.p.a. (art. 156 §1 pkt 2 k.p.a.) uzasadnia jej wyeliminowanie z obrotu prawnego w trybie stwierdzenia nieważności⁹³.

Jeżeli w trakcie postępowania przed organem właściwym do wydania pozwolenia na prowadzenie prac budowlanych, a po uzyskaniu zgody na ich prowadzenie przez WKZ, dojdzie do wprowadzenia zmian czy uzupełnień w projekcie budowlanym, powinien on zostać ponownie rozpatrzony przez WKZ⁹⁴. W p.b. nie ma bezpośredniego nakazu przedstawienia WKZ projektu budowlanego przez inwestora, jednak aby konserwator mógł wydać decyzję zezwalającą na prowadzenie prac przy zabytku, powinien dokładnie wiedzieć, jaki jest zakres planowanych prac przy obiekcie⁹⁵.

Opracowanie projektu budowlanego, rozpoczęcie i realizacja zaplanowanych prac budowlanych oraz oddanie obiektu zabytkowego do użytku muszą się odbywać zgodnie z p.b.

1.4.2.2. Samowola budowlana

W przepisach p.b. nie ma definicji legalnej pojęcia samowoli budowlanej, choć jest ono powszechnie używane w literaturze przedmiotu oraz w orzecznictwie. Definiuje się je jako *niezgodność budowy obiektu z przepisami obowiązującymi w okresie jego budowy*⁹⁶. Oznacza to, że samowola budowlana dotyczy stanów faktycznych, które zostały ujęte w hipotezie przepisów p.b., ze szczególnym uwzględnieniem takich działań jak:

⁹² Wyrok WSA w Poznaniu z dn. 25 czerwca 2015 r., IV SA/Po 280/15, Stanowisko wojewódzkiego konserwatora zabytków w przedmiocie uzgodnienia pozwolenia na rozbiórkę obiektu budowlanego, LEX 1806492.

⁹³ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 23 września 2010 r., VII SA/Wa 66/10, LEX 760129.

⁹⁴ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 26 stycznia 2012 r., VIII SA/Wa 794/11, LEX 1114331.

⁹⁵ Wyrok NSA w Warszawie z dn. 27 czerwca 2008 r., II OSK 728/07, LEX 485369.

⁹⁶ St. Jędrzejewski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego – Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dn. 29 maja 1991 r. III AZP 3/91, OSP z 1992 r. nr 2 poz. 50*, s. 100.

rozpoczęcie budowy lub wybudowanie obiektu bez wymaganego zezwolenia, bez wymaganego pozwolenia na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia dotyczącego budowy lub pomimo wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ; wykonywanie robót budowlanych bez wymaganego pozwolenia czy zgłoszenia, albo w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi, mienia czy środowiska albo w sposób istotnie odbiegający od ustaleń czy warunków, które zostały określone w pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym czy przepisach⁹⁷. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego przyjmuje się, że (...) *samowola budowlana powstaje wraz z rozpoczęciem budowy, trwa przez cały czas jej prowadzenia oraz po jej zakończeniu, aż do momentu likwidacji lub legalizacji*⁹⁸.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej ma prawo wydać decyzję nakazującą rozbiórkę obiektu będącego w budowie lub częściowo wybudowanego bez wymaganego zezwolenia lub zgłoszenia. Jeżeli budowa ta jest zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego czy ustaleniami o warunkach zabudowy i nie narusza przepisów innych aktów prawnych (w tym u.o.z.o.z.) organ administracji techniczno-budowlanej wydaje decyzję wstrzymującą prowadzenie robót. Możliwa jest wówczas legalizacja samowoli budowlanej – po dostarczeniu zaświadczenia o zgodności budowy z ustaleniami m.p.z.p. albo decyzji o warunkach zabudowy oraz niezbędnych dokumentów wymaganych przy składaniu wniosku o pozwolenie na budowę.

W przypadku prowadzenia innych prac przy obiekcie bez wymaganego zezwolenia lub zgłoszenia albo prowadzenia ich w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa życia lub mienia, albo w sposób rażąco odbiegający od warunków podanych w pozwoleniu organ administracji architektoniczno-budowlanej ma prawo wstrzymać prace (art. 50 p.b.). Następnie przed upływem 2 miesięcy, zgodnie z art. 51 p.b., organ ten powinien wydać decyzję nakazującą zaniechanie dalszych robót bądź rozbiórkę obiektu lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego. Może również wydać decyzję nakładającą obowiązek wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia wykonywanych prac do zgodności z prawem lub opracowania nowego projektu budowlanego.

⁹⁷ Wyrok WSA w Poznaniu z dn. 29 kwietnia 2009 r., II SA/Po 1009/08, LEX 536100.

⁹⁸ Wyrok TK z dn. 3 stycznia 1996 r. w sprawie wydania decyzji o rozbiórce obiektu budowanego bez wymaganego zezwolenia niezakończonych przed 1.01.1995 r. (OTK 1996, cz. I, s. 41–62), K 9/95, publikacja w Z.U., Z.U. 1996/1/2.

W sprawie samowoli budowanej WKZ przedstawia swoje stanowisko w formie decyzji. Opinia czy pismo zawierające jedynie ocenę działań prowadzonych przy zabytku są w tym wypadku niewystarczające⁹⁹.

1.4.2.3. Rozbiórka obiektu

Pozwolenie na rozbiórkę obiektu zabytkowego może zostać wydane po uprzednim otrzymaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków o skreśleniu obiektu z rejestru zabytków (art. 39 ust. 2 p.b.).

Kontrowersje budzi art. 31 ust. 5 p.b., zgodnie z którym *roboty zabezpieczające i rozbiórkowe można rozpocząć przed uzyskaniem na nie pozwolenia, jeżeli mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa życia lub mienia*. Jest to tzw. sytuacja wyjątkowa, oparta na „stanie wyżej konieczności”. Stan ten występuje wówczas, gdy jedno dobro chronione prawem jest ratowane przez poświęcenie drugiego dobra, również chronionego prawem, w związku z niemożliwością uniknięcia niebezpieczeństwa w inny sposób.

Zastosowanie tej wyjątkowej instytucji jest możliwe po spełnieniu następujących warunków: niebezpieczeństwo, któremu należy przeciwdziałać, musi być bezpośrednie i musi zagrażać dobrom szczególnie chronionym¹⁰⁰. Skorzystanie z tego przepisu nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania zgody na prowadzenie prac przy obiekcie (art. 31 ust. 5 p.b.)¹⁰¹. Uzyskanie pozwolenia daje możliwość weryfikacji tego, czy faktycznie zaistniała przesłanka zastosowania art. 31 ust. 5 p.b.¹⁰² Ponadto należy pamiętać, że obowiązujące prawo nie zezwala na rozbiórkę zabytku wpisanego do rejestru – jest to możliwe dopiero po wykreśleniu go z rejestru. Niestety orzecznictwo pokazuje, jak często inwestorzy próbują usprawiedliwić rozbiórkę, powołując się na art. 31 ust. 5 p.b. i stan wyższej konieczności. Należy mieć na uwadze to, że artykuł ten zezwala wyłącznie na rozpoczęcie robót zabezpieczających i rozbiórkowych – nie zezwala inwestorowi na całkowitą rozbiórkę obiektu¹⁰³. W przeciwnym razie dochodzi do przekroczenia granicy,

⁹⁹ Wyrok WSA w Poznaniu z dn. 16 stycznia 2013 r., IV SA/Po 943/12, LEX 1274846.

¹⁰⁰ Wyrok NSA w Warszawie z dn. 16 września 2011 r., II OSK 1366/10, LEX 1151853.

¹⁰¹ Wyrok WSA w Krakowie z dn. 22 września 2017 r., II SA/Kr/ 639/17, LEX 2387382.

¹⁰² Wyrok WSA w Olsztynie z dn. 17 października 2017 r., II SA/OI/691/17, LEX 2389801.

¹⁰³ Wyrok NSA w Warszawie z dn. 16 czerwca 2011 r., II OSK 1599/10, LEX 847156; Wyrok NSA w Warszawie z dn. 17 lipca 2014 r., II OSK 328/13, LEX 1519372; Wyrok NSA w Warszawie z dn. 16 września 2011 r., II OSK 1366/10, LEX 1151853.

jaką wyznacza ten przepis¹⁰⁴, i *nieudolnej próby „obrony” niewątpliwego faktu dokonania samowoli budowlanej*¹⁰⁵.

1.4.2.4. Obowiązki właściciela wynikające z prawa do użytkowania obiektu

Obowiązkiem właściciela jest utrzymywanie obiektu w dobrym stanie technicznym, estetycznym i niedopuszczanie do jego pogorszenia się (art. 5 ust. 2 p.b.). Zgodnie z art. 61 ust. 2 p.b. właściciel jest zobowiązany do bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia zewnętrznych czynników wpływających destrukcyjnie na obiekt, związanych z siłami natury lub działalnością człowieka.

Do obowiązków właściciela należy poddawanie obiektu okresowym kontrolom polegającym na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji i przewodów raz do roku, a co najmniej raz na pięć lat – stanu technicznego i przydatności do użytkowania (art. 62 p.b.). W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości organ architektoniczno-budowlany ma prawo wydać decyzję nakazującą ich usunięcie. Jeśli nieprawidłowości te są na tyle poważne, że mogą zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi bądź zagrażać bezpieczeństwu mienia, organ ten może wydać decyzję o zakazie użytkowania obiektu (art. 66 p.b.). Jest to decyzja o rygorze natychmiastowej wykonalności, która może zostać ogłoszona ustnie (art. 66 ust. 2 p.b.). W takim przypadku p.b. daje również możliwość wydania decyzji o rozbiórce obiektu, jednak ze względu na zabytkowy charakter obiektu i wpisanie go do rejestru zabytków organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawa wydać takiej decyzji, nawet jeśli obiekt jest nieużytkowany czy nie nadaje się do remontu lub odbudowy (art. 67 ust. 2 p.b.). W razie konieczności niezwłocznego przeciwdziałania niebezpieczeństwu organ architektoniczno-budowlany, Policja oraz Państwowa Straż Pożarna mogą zastosować, na koszt właściciela, niezbędne środki zabezpieczające obiekt (art. 69 p.b.).

Zmiana sposobu użytkowania obiektu obliguje właściciela do zgłoszenia tego faktu właściwemu organowi architektoniczno-budowlanemu. Za zmianę sposobu użytkowania przyjmuje się podjęcie działalności, które zmieniają warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość czy układ obciążeń (art. 71 ust. 2 p.b.). Właściwy

¹⁰⁴ Wyrok WSA w Krakowie z dn. 13 stycznia 2016 r., II SA/Kr 829/15, LEX 2043170.

¹⁰⁵ Wyrok WSA w Łodzi z dn. 22 stycznia 2004 r., II SA/Łd 676/01, LEX 684768.

organ może wnieść wobec wnioskowanej zmiany użytkowania, jeśli może ona wpłynąć destrukcyjnie na stan zachowania zabytku (art. 71 ust. 5 pkt 3b p.b.). Jeśli właściciel zmienił sposób użytkowania obiektu, nie zgłoszwszy tego, właściwy organ może wydać decyzję wstrzymującą użytkowanie obiektu lub nakazującą uzyskanie zgody na zmianę sposobu użytkowania (art. 71a p.b.).

W sytuacji, w której doszło do katastrofy budowlanej¹⁰⁶, właściciel jest zobowiązany zorganizować doraźną pomoc poszkodowanym, zabezpieczyć miejsce katastrofy i niezwłocznie zawiadomić o wydarzeniu właściwy organ architektoniczno-budowlany, prokuratora oraz policję (art. 75 ust. 1 p.b.). Jeżeli katastrofa nastąpiła w trakcie prowadzenia robót budowlanych, właściciel ma obowiązek zawiadomić również inwestora, inspektora nadzoru inwestorskiego oraz projektanta (art. 75 ust. 1 pkt 3d p.b.). Zgodnie z art. 74 p.b. postępowanie wyjaśniające wszczyna i prowadzi właściwy organ nadzoru budowlanego, który powołuje komisję do zbadania przyczyn katastrofy (art. 76 ust. 1). Ekspertyzy niezbędne do wyjaśnienia zdarzenia są wykonywane na koszt właściciela obiektu (art. 78 ust. 2). Po zakończeniu prac komisji właściwy organ wydaje decyzję w sprawie usunięcia skutków katastrofy (art. 78 ust. 1).

1.4.2.5. Przepisy karne wynikające z p.b.

Rozdział 9 p.b. traktuje o odpowiedzialności karnej wynikającej z nieprzestrzegania przepisów p.b. Zgodnie z nimi właściciel obiektu, który wykonuje roboty budowlane niezgodnie z prawem, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności lub pozbawienia wolności do 2 lat (art. 90 p.b.). Niewywiązanie się z obowiązku utrzymania obiektu w należytym stanie podlega karze grzywny (nie mniejszej niż 100 stawek dziennych), karze ograniczenia wolności lub pozbawienia jej do 1 roku (art. 91a p.b.). Niedopełnienie obowiązków, jakie na właściciela nakłada p.b. w przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej, skutkuje nałożeniem kary aresztu, ograniczenia wolności lub grzywny (art. 92 ust. 1 p.b.). Taki sam wymiar kary stosuje się w przypadku nieprzestrzegania wydanych przez organ architektoniczno-budowlany decyzji (art. 92 ust. 2p.b.). Ponadto

¹⁰⁶ Zgodnie z art. 73 p.b. katastrofa budowlana definiowana jest jako niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów urządzeń funkcyjnych, ścianek szczelnych i obudowy wykopów.

karze grzywny podlegają wszelkie działania niezgodne z przepisami ustawy o prawie budowlanym (art. 93 p.b.).

Stwierdzenie nieprawidłowości podczas kontroli obiektu przeprowadzanej przez organ architektoniczno-budowlany skutkuje nałożeniem kary pieniężnej, będącej iloczynem stawki opłaty, wynoszącej obecnie 500 zł, współczynnika kategorii i wielkości obiektu budowlanego, które przedstawione są w załączniku do p.b. (art. 59f ust. 1–3). Wśród wymienionych kategorii – jest ich 30 – nie ma ogólnej grupy zabytków wpisanych do rejestru. Zgodnie z art. 56f ust. 4 p.b. karę w przypadku obiektu, w którego skład wchodzi części podlegające różnym kategoriom, stanowi suma kar obliczonych dla poszczególnych kategorii. W związku z tym dopisanie do listy kategorii zabytków wpisanych do rejestru dawałoby dodatkową sumę kary i mogłoby się stać odpowiednim środkiem motywującym właścicieli zabytkowych obiektów do przestrzegania przepisów p.b.

1.4.3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

W *Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.; dalej: u.g.n.), nie występuje definicja legalna nieruchomości. Pojęcie to reguluje *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny* (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.; dalej: k.c.) zgodnie z którą *nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności* (art. 46 k.c.). Ustawa o gospodarce nieruchomościami wśród definicji wyjaśnia pojęcie nieruchomości gruntowej – zgodnie z art. 4 u.g.n. należy ją rozumieć jako *grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności*.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje m.in. kwestie podziału, wywłaszczenia oraz czasowego zajęcia nieruchomości, również zabytkowej wpisanej do rejestru.

1.4.3.1. Podział nieruchomości zabytkowej

Właściciel nieruchomości może dokonać jej podziału, jeżeli jest on zgodny z m.p.z.p. (art. 93 u.g.n.). Jeżeli na terenie, na którym znajduje się nieruchomość, nie obowiązuje m.p.z.p., podział może zostać dokonany, pod warunkiem że jest zgodny z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo nie narusza odrębnych przepisów (art. 94 u.g.n.). Sprawa komplikuje się, gdy obiekt jest zabytkiem wpisanym do rejestru. Wówczas właściciel chcący dokonać podziału musi uzyskać pozwolenie WKZ (art. 96 ust. 1a u.g.n.). Wymóg ten ma na celu zapewnienie odpowiednich warunków zachowania zabytku – proponowany przez właściciela podział nie może wpłynąć na obniżenie jego wartości ani na możliwości ochrony¹⁰⁷.

Teoretycznie sam podział ewidencyjny nie zagraża bezpośrednio zabytkowej tkance, jednak w praktyce może mieć wpływ na podział prawny nieruchomości oraz nowy sposób jej zagospodarowania. W związku z tym w orzecznictwie ukształtował się pogląd, że WKZ może odmówić udzielenia pozwolenia na podział zabytku, jeżeli jego skutki mogą być niekorzystne dla zabytkowej nieruchomości. Decyzja ta jest oczywiście uznaniowa i podejmuje się ją głównie w odniesieniu do interesu społecznego i słusznego interesu obywateli.

Podział nieruchomości zatwierdza wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza również możliwość podziału nieruchomości z urzędu, jeżeli jest on niezbędny do realizacji zadań publicznych (art. 97 ust. 3 pkt 1 u.g.n.).

Zgodnie z art. 98b u.g.n. właściciele nieruchomości, których podział uniemożliwia ich racjonalne zagospodarowanie, mogą wystąpić z wnioskiem o połączenie i ponowny ich podział. Przeprowadzany jest on na podstawie zamiany – wzajemnego przeniesienia praw własności na nowo wydzielone działki. W przypadku nierównych wartości zamienianych części nieruchomości stosuje się dopłatę równą różnicy wartości zamienianych nieruchomości (art. 15 u.g.n.).

Rozdział 2 u.g.n. traktuje o scalaniu i podziale, które rozumiane są jako sposób zarządzania przestrzenią gminy mający na celu kształtowanie ładu przestrzennego na wybranym obszarze. Zgodnie z art. 102 scalenia i podziału kilku nieruchomości można dokonać, jeżeli zostały one ujęte w m.p.z.p. lub w przypadku, gdy o scalenie i podział

¹⁰⁷ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 9 października 2013 r., VII SA/Wa 1279/13, LEX 1644458.

występują właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości posiadający ponad 50% gruntów objętych planem scalenia i podziału. Z ich grona wybierana jest dziesięcioosobowa rada uczestników scalenia posiadająca uprawnienia opiniodawcze (art. 103 ust. 2. u.o.g.n.) – projekt uchwały rady gminy o scaleniu i podziale podlega ich opinii. Ustawa nie wymienia celów scalenia i podziału. Sama procedura pozwala jednak na efektywniejsze zagospodarowanie nieruchomości, ułatwienie dostępu do dróg publicznych czy podniesienie poziomu wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej.

Scalenia i podziału można dokonać również z urzędu, w przypadku gdy w m.p.z.p. określono obszary wymagające przeprowadzenia scaleń.

1.4.3.2. Użytkowanie wieczyste

Użytkowanie wieczyste jest prawem podmiotowym dotyczącym nieruchomości. Polega ono na oddaniu w użytkowanie nieruchomości należącej do Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego osobie fizycznej lub prawnej na czas określony. Umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste zawierana jest w formie aktu notarialnego. W umowie ustala się okres użytkowania wieczystego oraz sposób korzystania z nieruchomości. Zgodnie z art. 29 ust. 2 jeżeli nieruchomość jest zabytkiem wpisanym do rejestru, w umowie może znaleźć się zapis nakładający na użytkownika terminowy obowiązek odbudowy czy przeprowadzenia remontu obiektu.

Za użytkowanie wieczyste pobierana jest pierwsza (jednorazowa) opłata, a następnie – opłaty roczne, które ustalane są zgodnie z art. 71 u.g.n. Opłaty te obniża się o 50%, jeżeli dotyczą zabytku wpisanego do rejestru. Właściwy organ, za zgodą wojewody, rady czy sejmiku, może tę bonifikatę podwyższyć lub obniżyć (art. 68 pkt 3).

Użytkownik wieczysty ma prawo, podobnie jak właściciel, zarządzać nieruchomością – może ją sprzedać czy dokonać jej podziału. Wszystkie działania muszą być jednak zgodne z obowiązującymi przepisami i ustaleniami umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego. Ustalenia te w przypadku sprzedaży obiektu przechodzą na jego nabywcę.

1.4.3.3. Wywłaszczenie

Zgodnie z przepisami u.o.z.o.z zabytek może zostać wywłaszczony na rzecz Skarbu Państwa lub gminy właściwej ze względu na lokalizację obiektu w przypadku wystąpienia zagrożenia, które polega na możliwości uszkodzenia czy zniszczenia zabytku. Przepisy u.g.n. umożliwiają wywłaszczenie obiektu, aby zrealizować cel publiczny – zagrożenie, o którym mowa w u.o.z.o.z., nie jest wymagane, jeśli wywłaszczenie odbywa się na podstawie przepisów u.g.n.¹⁰⁸

Zgodnie z art. 112 ust. 1 u.g.n. wywłaszczenie polega na pozbawieniu bądź ograniczeniu, na podstawie decyzji administracyjnej, prawa własności, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego do nieruchomości. Wywłaszczenie jest formą ingerencji państwa we własność prywatną, stąd powinno być ono przeprowadzane zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami, aby uniknąć jakichkolwiek nadużyć ze strony władzy administracyjnej.

Wywłaszczenia można dokonać jedynie na rzecz Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego (art. 113 ust. 1 u.g.n.). Oznacza to, że żaden inny podmiot nie może na podstawie decyzji o wywłaszczeniu nabyć prawa własności do danej nieruchomości. Uzyskanie określonych uprawnień do wywłaszczonego obiektu następuje dopiero po wywłaszczeniu, na podstawie umowy zawartej między Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego a nabywcą nieruchomości.

Zgodnie z prawem wywłaszczenie następuje wówczas, gdy zostaną spełnione poniższe przesłanki (art. 112 ust. 1 i 3 u.g.n.):

1. nieruchomość położona jest na obszarze przeznaczonym w m.p.z.p. na cele publiczne, a w przypadku braku m.p.z.p. – wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dotyczącej danego obiektu ¹⁰⁹;
2. cel publiczny, o którym mowa wyżej, nie może zostać zrealizowany inaczej niż przez pozbawienie bądź ograniczenie prawa własności;
3. prawo własności nie może zostać nabyte na drodze cywilnoprawnej.

Decyzje w sprawie wywłaszczenia nieruchomości zabytkowej lub jej czasowego zajęcia zostały rozdzielone pomiędzy starostę i WKZ¹¹⁰. Jeśli usunięcie zagrożenia zniszczenia czy uszkodzenia obiektu zabytkowego jest niemożliwe, WKZ składa wniosek

¹⁰⁸ A. Brzezińska-Rawa, *Opinia prawna sprawy 198a/DOR/2014*, Toruń 2014, s. 6.

¹⁰⁹ Jednym z celów publicznych jest opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów u.o.z.o.z.

¹¹⁰ M. Dąbkowska, *Wywłaszczenie nieruchomości zabytkowej*, „Ochrona Zabytków”, nr 3/2008, s. 76.

do starosty, wszczynając tym postępowanie wywłaszczeniowe. Zgodnie z art. 114 u.g.n. postępowanie to może rozpocząć się dopiero po upływie wyznaczonego przez starostę dwumiesięcznego terminu na zawarcie porozumienia, w formie umowy, z właścicielem obiektu. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie określa dokładnie, jak mają przebiegać rokowania pomiędzy właścicielem a organem wywłaszczającym nieruchomość. Zgodnie z orzecznictwem rokowania polegają na przedstawieniu propozycji przez strony. Brak konsensusu czy odpowiedzi właściciela na propozycję organu administracyjnego przyjmuje się za koniec rokowań¹¹¹.

Następnie WKZ składa wniosek do starosty zawierający: dane nieruchomości, opis celu publicznego, do którego realizacji nieruchomość jest niezbędna, opis dotychczasowego sposobu korzystania z obiektu, dane właściciela lub użytkownika wieczystego oraz opis lokalu zamiennego, jeśli jednostka samorządu terytorialnego go oferuje (art. 116 ust. 1 u.g.n.). Do wniosku dołącza się: dokumenty z przebiegu rokowań, wypis z m.p.z.p. lub decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wypis z katastru nieruchomości, odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie właściwego sądu potwierdzające, że nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej (art. 116 ust. 2 u.g.n.). Dopiero wtedy starosta wszczyna postępowanie i przeprowadza rozprawę administracyjną, podczas której strony (właściciel lub użytkownik wieczysty oraz przedstawiciel organu administracji) mogą składać wyjaśnienia, przedstawiać swoje żądania, zarzuty i propozycje. Postępowanie kończy się wydaniem przez starostę decyzji, która zgodnie z art. 119 u.g.n. powinna zawierać: ustalenie celu publicznego, na jaki nieruchomość została przekazana, określenie przedmiotu wywłaszczenia, dane właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, opis praw podlegających wywłaszczeniu, zobowiązanie do zapewnienia lokalu zamiennego – jeżeli JST takim dysponuje – oraz ustalenie wysokości odszkodowania. Przejście prawa własności na Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego następuje w dniu, w którym decyzja stała się ostateczna (art. 21 ust. 1 u.g.n.). Artykuł 122 u.g.n. daje możliwość niezwłocznego zajęcia wywłaszczonej nieruchomości ze względu na potrzebę ochrony obiektu zabytkowego, w przypadku gdy zwłoka w zajęciu uniemożliwiłaby realizację danego celu publicznego. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości starosta nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

¹¹¹ Wyrok WSA w Łodzi z dn. 23 marca 2016 r., II SA/Łd 73/16, LEX 2038356.

Wywłaszczenie następuje za odszkodowaniem, którego wysokość zawarta jest w decyzji i określana zgodnie ze stanem i wartością nieruchomości na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu. Zgodnie z art. 151 u.g.n. wartość rynkowa obiektu ustalana jest za pomocą prawdopodobnej ceny nieruchomości, którą można by uzyskać na rynku, z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy założeniach, że strony umowy nie działają pod przymusem, że są od siebie niezależne i że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku (art. 151 u.g.n.). W ramach odszkodowania właścicielowi czy użytkownikowi wieczystemu może zostać zaproponowana nieruchomość zamienna z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa lub JST. Przyznanie nieruchomości zamiennej nie jest obligatoryjne i zależy od zasobu nieruchomości Skarbu Państwa czy JST. Poza tym właściciel czy użytkownik wieczysty ma prawo odmówić przyjęcia nieruchomości zamiennej jako formy odszkodowania¹¹².

Wywłaszczona nieruchomość nie powinna być przeznaczona na inny cel niż podany w decyzji o wywłaszczeniu. Jeżeli organ administracji postanowi inaczej, ma on obowiązek powiadomić poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o możliwości wniesienia wniosku o zwrot nieruchomości (art. 136 u.g.n.). Jeśli jednak wywłaszczona nieruchomość stała się zbędna na cel określony w decyzji¹¹³, organ administracji nie ma obowiązku informowania o tym fakcie właściciela bądź jego spadkobiercy.

1.4.3.4. Czasowe zajęcie nieruchomości

Zgodnie z art. 126 ust. 1 u.g.n. ze względu na siłę wyższą lub zagrożenie powstania szkody starosta ma prawo wydać decyzję o czasowym (nie dłuższym niż 6 miesięcy) zajęciu nieruchomości. Decyzji tej nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności (art. 126 ust. 2 u.g.n.), a obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (art. 126 ust. 5 u.g.n.). Jeśli z powodu czasowego zajęcia właściciel nie będzie mógł korzystać z nieruchomości, może zażądać od organu zajmującego nieruchomość nabycia jej w drodze umowy. Za wszelkie szkody wyrządzone przez organ zajmujący nieruchomość właściciel bądź użytkownik wieczysty może żądać

¹¹² Wyrok WSA w Łodzi z dn. 23 marca 2016 r., II SA/Łd 73/16, LEX 2038356.

¹¹³ Za nieruchomość zbędną na cel publiczny uznaje się obiekt, przy którym, pomimo upływu siedmiu lat od daty wywłaszczenia, nie rozpoczęto zaplanowanych prac, albo obiekt, co do którego utraciła moc decyzja o ustaleniu inwestycji lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania.

odszkodowania (art. 126 ust. 3). Przepis ten nie obowiązuje w przypadku zastosowania art. 50 ust. 3 u.o.z.o.z.¹¹⁴

Formuła wywłaszczenia nieruchomości jest wydłużona w czasie, co z pewnością nie sprzyja zabytkowej tkance obiektu. Zważywszy na to, że wywłaszczenie dotyczy obiektów zniszczonych i uszkodzonych, brak szybkiej reakcji może niekorzystnie wpłynąć na ich stan zachowania. Z drugiej strony przepisy u.g.n. dotyczące wywłaszczenia zostały skonstruowane w taki sposób, aby można było wyeliminować możliwość nadużywania władzy przez JST. Wywłaszczenie postrzegane jest jako instytucja ingerencji państwa w prawo własności, ale pozwala na realizację przez państwo celów publicznych i zawsze następuje za odszkodowaniem. Zdarza się niestety tak, że pomimo chęci ratowania zabytkowego obiektu przez WKZ jednostka samorządu terytorialnego nie chce podjąć kroków prowadzących do wywłaszczenia – nawet wtedy, kiedy właściciel nie dba o stan obiektu – właśnie ze względu na przymus wypłacenia mu odszkodowania.

1.4.3.5. Sprzedaż zabytkowej nieruchomości

Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 4 u.g.n. gminie przysługuje prawo pierwokupu zabytku wystawionego na sprzedaż. Przepis ten jest związany nierozdzielnie z normami zawartymi w u.o.z.o.z.¹¹⁵ Cena sprzedaży obiektu wpisanego do rejestru może zostać obniżona o 50% (art. 68 ust. 3 u.g.n.). Zgodnie z orzecznictwem jest to przepis bezwzględnie obowiązujący, niezależny od właściciela zabytkowej nieruchomości. W razie sporu między kupującym a sprzedającym ten pierwszy może dochodzić swoich racji na drodze cywilnoprawnej¹¹⁶. Co ciekawe sprzedaż, zamiana, darowizna lub wnoszenie do spółek nieruchomości zabytkowej pozostającej w rękach Skarbu Państwa lub JST wymaga pozwolenia WKZ (art. 13 ust. 4 u.g.n.). Zgoda taka nie jest wymagana w przypadku sprzedaży obiektu przez prywatnego właściciela. WKZ nie ma więc wpływu na to, kto kupuje zabytek. Nie może również zweryfikować, czy osoba ta jest w stanie zadbać o zabytkowy obiekt – pod względem finansowym – i przeprowadzać niezbędne remonty.

¹¹⁴ A. Brzezińska-Rawa, *Opinia...*, *op. cit.*, s. 5.

¹¹⁵ Postanowienie NSA z dn. 10 listopada 2010 r., II CSK 197/10, LEX 737257.

¹¹⁶ Wyrok NSA w Warszawie z dn. 4 października 2010 r., I OSK 1718/09, LEX 745145.

Oczywiście ustawowy zapis o obowiązku uzyskania zgody WKZ przy sprzedaży każdego zabytkowego obiektu mógłby wpłynąć na rozwój zachowań korupcyjnych – ponieważ nadawałby WKZ większą władzę – ale dzięki niemu firmy czy osoby prywatne znane urzędom konserwatorskim z niewywiązywania się z obowiązków nakładanych przez u.o.z.o.z. nie mogłyby kupić kolejnych zabytków. W Łodzi funkcjonuje kilka firm skupujących zabytkowe nieruchomości jedynie w celu powiększania kapitału spekulacyjnego. Nie zajmują się one nabytymi obiektami, co destrukcyjnie wpływa na ich stan zachowania. Gdyby WKZ miał możliwość wstrzymania sprzedaży zabytku takiej firmie, mógłby go uratować.

1.4.4. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji

Ustawa o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1398; dalej: u.o.r.) jest odpowiedzią na potrzeby wynikające z dotychczasowych działań rewitalizacyjnych prowadzonych na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 *Ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (Dz.U. z 2018 r. poz. 994). Jej celem jest usprawnienie procesu kompleksowego wyprowadzania ze stanu kryzysowego zdegradowanych obszarów polskich miast i wsi dzięki zintegrowaniu działań na rzecz lokalnych mieszkańców, przestrzeni i gospodarki (art. 2 u.o.r.). Zgodnie z art. 3 u.o.r. przygotowanie rewitalizacji (w tym przeprowadzenie analiz) oraz jej realizacja i koordynacja jest fakultatywnym zadaniem własnym gminy prowadzonym w sposób jawny, przejrzysty i z poszanowaniem idei inkluzji społecznej. Partycypacja społeczna ma polegać na poznaniu potrzeb lokalnych mieszkańców, prowadzeniu działań edukacyjnych skierowanych do interesariuszy, inicjowaniu przez organy gminy dialogu i konsultacji społecznych w kwestiach związanych z rewitalizacją (art. 5 ust. 2 u.o.r.).

Podstawowym działaniem gminy w zakresie rewitalizacji jest określenie na podstawie przeprowadzonych analiz obszaru zdegradowanego. W u.o.r. jest on definiowany jako fragment terytorium gminy, na którym skumulowane są negatywne zjawiska społeczne (ubóstwo, bezrobocie, brak uczestnictwa społeczności lokalnej w życiu publicznym, niski poziom edukacji) oraz na którym występuje przynajmniej jedno dodatkowe negatywne zjawisko gospodarcze (np. niski stopień przedsiębiorczości), środowiskowe (np. zły stan środowiska), przestrzenno-funkcjonalne (np. zły stan zachowania zabudowań) lub techniczne (np. zły stan techniczny budynków).

Obszar zdegradowany nie musi być jednym wycinkiem terytorium gminy – może składać się z kilku części i w takim przypadku nie musi mieć wspólnych granic.

W ramach obszaru zdegradowanego rada gminy w drodze uchwały wydziela obszar rewitalizacji (art. 8 u.o.r.) charakteryzujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk (art. 10 ust. 1 u.o.r.), na którym będą prowadzone działania rewitalizacyjne.

1.4.4.1. Gminny program rewitalizacji i specjalna strefa rewitalizacji

Gminny program rewitalizacji (dalej: GPR) jest dokumentem, który służy realizacji procesu, jakim jest rewitalizacja, dzięki zawartych w nim: analizie obszaru rewitalizacji, liście planowanych przedsięwzięć wraz z szacunkowymi ramami finansowymi oraz opisach wizji stanu po rewitalizacji i powiązań GPR z innymi dokumentami strategicznymi obowiązującymi na terenie gminy oraz opisie systemu monitorowania i oceny programu (art. 15 u.o.r.). GPR nie jest aktem prawa miejscowego, tylko dokumentem wewnętrznym (art. 19 u.o.r.).

Projekt GPR podlega szeroko rozumianemu zaopiniowaniu (art. 17 ust. 2 pkt 4) i konsultacjom społecznym (art. 17 ust. 2 pkt 3), a jeżeli na terenie rewitalizacji ulokowane są zabytkowe obiekty, projekt GPR jest opiniowany również przez WKZ. Po wprowadzeniu ewentualnych poprawek rada gminy uchwała GPR. Pociąga on za sobą obowiązek zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (art. 20 u.o.r.), tak aby te dwa dokumenty się nie wykluczały.

Aktem wykonawczym GPR jest uchwała rady gminy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji – i na okres nie dłuższy niż 10 lat – specjalnej strefy rewitalizacji (dalej: SSR). Zgodnie z art. 26 u.o.r. uchwała ta stanowi akt prawa miejscowego. Ustawa o rewitalizacji wprowadza szczególne rozwiązania prawne obowiązujące na obszarze SSR. Jako jeden z celów publicznych wymienia budowę lub przebudowę budynków służących rozwojowi budownictwa społecznego (art. 27). Kolejnym szczególnym rozwiązaniem jest możliwość czasowego przeniesienia lokatora (art. 28 u.o.r.) lub decyzja nakazująca opróżnienie lokalu o rygorze natychmiastowej wykonalności. Dotyczy to jedynie budynków, których właścicielem jest gmina (art. 29 u.o.r.).

Kolejnym szczególnym rozwiązaniem na obszarze SSR jest zmiana zaspokajania roszczeń w zakresie własności nieruchomości. Zgodnie z art. 33 u.o.r. w sytuacji, w której gmina przejmuje nieruchomość w celu przeprowadzenia rewitalizacji, roszczenia

właścicielskie zostają zaspokojone za pomocą wypłaty świadczeń pieniężnych. Ustalanie wysokości tego świadczenia różni się od ustalania odszkodowania na mocy przepisów u.g.n. Zgodnie z art. 130 ust. 1 u.g.n. wysokość odszkodowania ustalana jest według stanu zachowania i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. Zgodnie z u.o.r. wysokość świadczeń pieniężnych za wywłaszczenie nieruchomości ustala się na dzień wejścia w życie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Ma to swoje uzasadnienie – w wyniku prac rewitalizacyjnych, które przecież nie są finansowane przez właściciela, wartość nieruchomości realnie się zwiększa. Tomasz Bąkowski zauważa jednak, że nie można uznać tego rozwiązania za doskonałe, ponieważ od momentu wejścia w życie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru rewitalizacji i SSR do wydania decyzji o wywłaszczenie nieruchomości może minąć kilka lat. Bardzo prawdopodobne jest zatem wystąpienie zmian rynkowych wartości i cen nieruchomości, niezależnie od rozpoczętego procesu rewitalizacji – *może pojawić się problem zgodności uregulowań przyjętych w art. 33 ust. 2 (u.o.r.) z konstytucyjną zasadą wywłaszczenia za słusznym odszkodowaniem*¹¹⁷. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta może również zaoferować właścicielowi wywłaszczanej nieruchomości nieruchomość zamienną (art. 33 ust. 3).

Na terenie SSR gmina ma prawo wywłaszczania nieruchomości na cel publiczny również wtedy, kiedy nie udało się ustalić, komu przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Jeżeli podmiotem wnioskującym o wywłaszczenie jest gmina, nie stosuje się art. 118a u.g.n., który mówi o obowiązku wpłaty odszkodowania do depozytu sądowego. Dzięki temu środki finansowe gminy nie są zamrażane (art. 31 u.o.r.).

W u.o.r. wprowadzono zmianę w zakresie ustalenia stron w sprawach nieruchomości zlokalizowanych w SSR. Ma ona na celu skrócenie postępowań administracyjnych dotyczących nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub nieruchomości, w przypadku których ustalenie osób będących właścicielami jest utrudnione ze względu na braki informacyjne w księgach wieczystych czy innych dokumentach. Zgodnie z art. 32 u.o.r. ustalenie kręgu stron odbywa się na podstawie informacji w księgach wieczystych lub katastrze nieruchomości, a dane w nich zawarte wskazują na rzeczywisty stan prawny.

¹¹⁷ T. Bąkowski, *Ustawa o rewitalizacji. Komentarz*, Warszawa 2017, art. 33.

Szczególne rozwiązania prawne wynikające z uchwalenia SSR nie odnoszą się bezpośrednio do zabytków wpisanych do rejestru. Jednak uznanie działań zmierzających do rozwoju budownictwa czynszowego za inwestycje celu publicznego daje gminom prawo wywłaszczania nieruchomości, również zabytkowych, których właściciele będą próbować opierać się rewitalizacji. Należy również mieć na uwadze to, że – zgodnie z art. 11 ust. 5 pkt 1 u.o.r. – gmina ma prawo pierwokupu nieruchomości na obszarze SSR w celu realizacji zadań wynikających z GPR. Umożliwia to koordynację działań rewitalizacyjnych na danym terenie, a przejście na własność gminy zabytkowych nieruchomości – o ile GPR został dobrze opracowany – daje szansę na uratowanie wielu zabytków pozostawionych samym sobie.

Ustawodawca, opracowując u.o.r., zwrócił uwagę na negatywne skutki wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Chodzi przede wszystkim o niezapewnianie ładu przestrzennego (art. 30 u.o.r.). W związku z tym na obszarze SSR może obowiązywać zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy (art. 11 ust. 5 pkt 2). Ma to zapobiec niekontrolowanemu rozwojowi urbanizacji, a jednocześnie umożliwić zachowanie spójności i zaprowadzenie ładu przestrzennego zgodnego z wolą gminy. Zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy może stać się punktem wyjścia do odpowiedniej ochrony widoku na zabytek zlokalizowany w SSR.

Mankamentem u.o.r. jest brak regulacji dotyczących finansowania rewitalizacji – ustawa nie przewiduje powstania żadnego specjalnego funduszu na ten cel. Jako że rewitalizacja ma być zadaniem własnym gminy, ma ona prawo wykorzystać do jego realizacji środki publiczne, również unijne. Zgodnie z art. 35 u.o.r. gmina ma prawo udzielać właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji na wykonanie robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich, ale tylko przy zabytkach niewpisanych do rejestru.

Ustawodawca nie zawarł w u.o.r. szczegółowych zasad prowadzenia rewitalizacji. Należy to do kompetencji gminy, która na podstawie przeprowadzonych analiz będzie mogła dostosować sposób realizacji procesu rewitalizacji do swoich potrzeb i możliwości, a jeśli na wytyczonym obszarze SSR występują zabytki wpisane do rejestru – skoordynuje swoje działania ze służbą ochrony zabytków.

1.4.5. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych

Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych jest obecnie jednym z najpowszechniejszych, najważniejszych i przy tym największych problemów, z jakim borykają się konserwatorzy, ponieważ pomysł adaptacyjny prywatnego inwestora może być jedyną możliwością zachowania takiego zabytku i uchronienia go przed dalszym niszczeniem czy dewastacją¹¹⁸.

Właściciel zabytkowego obiektu, który chce przystosować go do usług hotelarskich (zwany dalej: przedsiębiorcą), zobligowany jest również do przestrzegania *Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych* (Dz.U. z 2017 r. poz. 1553 ze zm.; dalej: u.u.t.).

Rozdział 5 u.u.t. traktuje o organizacji usług turystycznych. Zgodnie z art. 35 u.u.t. mogą być one świadczone w obiektach spełniających wymagania co do wielkości, wyposażenia i oferty usług odnośnie do kategorii i rodzaju, do których obiekt został zarezerwowany, oraz wymagania sanitarne, ochrony przeciwpożarowej i inne określone odrębnymi przepisami.

Rodzaje obiektów hotelarskich zostały wymienione w art. 36 u.u.t. Należą do nich: hotele, motele i pensjonaty (podzielone na pięć kategorii oznaczanych gwiazdkami), kempingi (cztery kategorie wyróżniane gwiazdkami) oraz domy wycieczkowe i schroniska (trzy kategorie oznaczane cyframi rzymskimi). W przypadku każdej kategorii danego rodzaju obiektu rozporządzenie¹¹⁹ określa wymagania co do wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług hotelarskich i gastronomicznych. Spełnienie poszczególnych wymagań umożliwia przypisanie obiektu do danej kategorii, za co odpowiedzialny jest marszałek województwa właściwy ze względu na miejsce położenia obiektu, który prowadzi również ewidencję obiektów hotelarskich województwa (art. 38 ust. 1 u.u.t.). Nie dotyczy to pól biwakowych, pensjonatów i moteli – ich ewidencję prowadzi wójt, burmistrz lub prezydent miasta (art. 38 ust. 2–3 u.u.t.). Zarezerwowanie obiektu musi nastąpić przed rozpoczęciem świadczenia usług hotelarskich (art. 39 ust. 1 u.u.t.). Jeżeli obiekt nie spełnia wymagań dla danej kategorii, właściwy organ z urzędu

¹¹⁸ P. Molski, *Adaptacja – formy i uwarunkowania* [w:] *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, pod red. B. Szmygina, Warszawa–Lublin 2009, s. 89.

¹¹⁹ Zmiana *Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dn. 16 lipca 2016 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie* (Dz.U. z 2016 r. poz. 1030).

uchyla decyzję o jego zaszeregowaniu. W tym przypadku może również nakazać wstrzymanie świadczenia usług (art. 41 ust. 1–2 u.u.t.).

1.4.5.1. Prawa i obowiązki przedsiębiorcy (właściciela) obiektu hotelarskiego

Przedsiębiorca ma obowiązek wystąpić do marszałka województwa z wnioskiem o wydanie potwierdzenia zaklasyfikowania obiektu do danej kategorii i rodzaju (art. 38 ust. 2 u.u.t.) oraz informować właściwy organ o okolicznościach mogących mieć wpływ na zmianę rodzaju lub kategorii obiektu, jak również o zaniechaniu świadczenia usług hotelarskich w obiekcie (art. 38 ust. 4 u.u.t.). Do obowiązków przedsiębiorcy należy też udostępnianie obiektu do kontroli oraz przedkładanie kontrolującemu organowi dokumentów potwierdzających spełnienie wymagań dotyczących zaszeregowania obiektu do danej kategorii i rodzaju (art. 40 ust. 3–4 u.u.t.).

Przedsiębiorca, który zamierza rozpocząć świadczenie usług, może wystąpić o przyznanie zaszeregowania obiektu, tzw. promesę, która wydawana jest w formie decyzji administracyjnej przez marszałka województwa na okres nie dłuższy niż 2 lata (art. 39a ust. 2–3 u.u.t.). W czasie obowiązywania promesy przedsiębiorca ma prawo używania nazwy obiektu wraz z informacją o kategorii zaszeregowania tylko w celach reklamowych, promocyjnych i informacyjnych. Nie może w tym samym czasie rozpocząć świadczenia usług hotelarskich, chyba że zezwoli na to marszałek województwa po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku przedsiębiorcy o zaklasyfikowanie obiektu do odpowiedniego rodzaju i kategorii (art. 39 ust. 6–7 u.u.t.). Zgodnie z art. 44a u.u.t. ocena spełniania przez obiekt hotelarski wymagań niezbędnych do zaszeregowania go do określonej kategorii obiektu jest płatna.

Informacja o zaklasyfikowaniu obiektu powinna zostać umieszczona w widocznym miejscu, podobnie jak nazwa obiektu, dane przedsiębiorcy, informacja o zakresie świadczonych usług, cennik oraz informacja o przystosowaniu obiektu do potrzeb osób z niepełnosprawnością (art. 44 ust. 1 u.u.t.).

Zgodnie z art. 44 ust. 4 u.u.t. do praw przedsiębiorcy należy ustalanie regulaminu obiektu zawierającego przepisy porządkowe obowiązujące wszystkie osoby przebywające na terenie obiektu.

1.4.5.2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r.
w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie

Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 2166) określa wymagania wobec poszczególnych rodzajów i kategorii obiektów świadczących usługi hotelarskie. Spełnienie ich przez obiekt zabytkowy, ze względu na jego specyfikę, bywa niemożliwe, w związku z czym §3 rozporządzenia dopuszcza odstępstwa od wymagań w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów, których zabytkowy charakter jest oczywisty, jeśli WKZ nie wyrazi zgody na przebudowanie obiektu, tak aby spełniał on wymogi dla danej kategorii. Wówczas informacja o zabytkowym charakterze obiektu oraz o związanych z tym odstępstwach co do wyposażania i usług musi zostać zawarta w informatorze o obiekcie. Ponadto rozporządzenie nakazuje, żeby w przypadku obniżenia w pewnej kwestii wymagań nakładanych przez przepisy rozporządzenia w stosunku do danej kategorii, w innej kwestii spełnić je w wyższym stopniu.

Zabytkowy charakter obiektu nie usprawiedliwia niestosowania się do określonych w odrębnych przepisach wymagań budowlanych, przeciwpożarowych i sanitarnych (§4). Oczywiście obiekt zabytkowy adaptowany na cele hotelarskie podlega również przepisom u.o.z.o.z. Wszelkie zmiany dotyczące użytkowania takiego obiektu muszą zostać skonsultowane z WKZ. Jednak nie można pominąć faktu, że adaptacja zabytku na cele użyteczności publicznej związana jest z przekształceniami i modernizacją, które naruszają historyczne i autentyczne elementy zabudowy zabytku.

Przeciwniczką kompromisowego podejścia do adaptacji zabytku jest m.in. Bogumiła Rouba, która zwraca uwagę na to, że im więcej modernizacji danego zabytku, tym trudniej jest zachować jego wartość – historyczność, autentyczność i niezwykłość¹²⁰. Godny uwagi pogląd w tej sprawie prezentuje Andrzej Tomaszewski, który twierdzi, że *dawny, przywrócony lub nowy właściciel dobra kultury musi nadać mu współczesną funkcję, nierzadko taką, która zapewni środki na jego konserwację i utrzymanie. Konieczne jest uznanie tych wymogów i poszukiwanie kompromisowych rozwiązań. Tak jak pierwsze powojenne pokolenie polskich konserwatorów w obliczu tragedii zniszczeń, pod moralnym nakazem szło na kompromisy doktrynalne, tak jest dzisiaj nakazem chwili*

¹²⁰ B. J. Rauba, *Służba ochrony zabytków – jubileuszowe obrachunki [w:] 90 lat Służby Ochrony Zabytków w Polsce*, pod red. J. Jasińskiego, K. Kuśnierz, Wrocław 2008, s. 114–115.

*uznanie, że zapewnienie zabytkowi użytkownika jest lex suprema, nawet za cenę jego niezbędnych przekształceń. Pod jednym wszakże warunkiem, że wpierw dokonana zostanie dokumentacja naukowa jego aktualnego stanu, która ocali go jako dokument historyczny dla przyszłych badań i pamięci społecznej*¹²¹.

Koncepcja adaptacji jest ściśle związana z przyjętym przez inwestora programem użytkowym. Jest to w większości przypadków równoznaczne z tym, że wartości zabytku nie stanowią głównego punktu wyjścia danej koncepcji, a ich ochrona nie jest jej głównym celem¹²². Na tym etapie możliwe jest oczywiście wprowadzenie korekt przez konserwatora, jednak zdarza się, że nie są one przyjmowane przez inwestora czy właściciela, ponieważ zbyt mocno ingerują w założony projekt. Niekiedy konserwator może więc dokonać korekt planów adaptacyjnych tylko w zakresie określonym przez inwestora czy właściciela, szczególnie w momencie, w którym zaadaptowanie danego zabytku przez inwestora jest jedyną realną możliwością przeprowadzenia prac renowacyjnych w obiekcie czy nawet uniknięcia zagłady zabytkowej nieruchomości.

1.4.6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Planowanie przestrzenne definiowane jest jako ciąg działań mających na celu przywracanie ładu przestrzennego, minimalizowanie nieuporządkowanej zabudowy oraz efektywne wykorzystanie przestrzeni¹²³. Zarządzanie przestrzenią odbywa się zgodnie z przepisami *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). Polityka przestrzenna realizowana jest na poziomie rządowym (krajowym), wojewódzkim (regionalnym) i gminnym (lokalnym). Istotnym elementem każdej z nich jest ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 2 ust. 4 u.p.z.p.) polegająca przede wszystkim na ich właściwym zachowaniu i renowacji¹²⁴. Założenia ochrony zabytków, przyjęte w poszczególnych aktach planowania przestrzennego, muszą być oczywiście zgodne z przepisami u.o.z.o.z.¹²⁵

¹²¹ A. Tomaszewski, *Polityka ochrony dóbr kultury w Polsce*, „Ochrona zabytków” nr 3–4/1995, s. 251.

¹²² Szmygin B., *Analiza obiektu zabytkowego jako element adaptacji do współczesnych funkcji użytkowych – metodologia światowego dziedzictwa* [w:] *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, pod red. B. Szmygina, Warszawa–Lublin 2009, s. 129.

¹²³ M. Bors, *Podstawy urbanistyki i planowania przestrzennego*, Warszawa 2007.

¹²⁴ M. Jaworska, *Ochrona zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*, „Przegląd Prawa i Administracji” nr 97/2014, s. 85–98.

¹²⁵ *Ibidem*, teza 3 aktualna.

1.4.6.1. Ochrona zabytków w planowaniu przestrzennym na szczeblu krajowym

Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju – oparta na uwarunkowaniach kulturowych, ekonomicznych, społecznych i przyrodniczych – sporządzana jest przez ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego. *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030* (dalej: koncepcja) jest częścią systemu zarządzania rozwojem Polski, w której określono kierunki i cele rozwoju również w zakresie ochrony zabytków. W przypadku obiektów zabytkowych szczególną uwagę zwraca się na ich badanie i identyfikowanie, które są podstawą do objęcia tych obiektów ochroną, co ma umożliwić ich zachowanie. Zgodnie z koncepcją zabytkowe nieruchomości powinny być przystosowywane do współczesnych funkcji użytkowych zgodnie z ich możliwościami i z normami ochrony zabytków¹²⁶. Prognozuje się, że w ciągu najbliższych 20 lat rola zabytków w procesie rozwoju przestrzennego kraju wzrośnie, co wpłynie pozytywnie na ich ochronę i możliwości wykorzystania, a co za tym idzie – na rangę polskiej kultury i turystyki¹²⁷. Niezbędne do tego jest jednak wprowadzenie we wszystkich dokumentach planistycznych zintegrowanej ochrony dziedzictwa kulturowego, która umożliwi zarządzanie krajobrazem kulturowym zorientowanym na zwiększenie konkurencyjności regionów Polski¹²⁸.

Wszystkie dokumenty planowania przestrzennego opracowywane na szczeblu regionalnym i lokalnym muszą być zgodne z założeniami koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju (art. 46 ust. 1 u.p.z.p.). Narzędziem planowania przestrzennego na szczeblu krajowym są programy zadań rządowych służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym (art. 48 u.p.z.p.). Programy te opiniowane są przez sejmiki województw.

1.4.6.2. Ochrona zabytków w planowaniu przestrzennym na szczeblu wojewódzkim

Aktami planowania przestrzennego w województwie są plan zagospodarowania przestrzennego województwa i audyt krajobrazowy. Audyt krajobrazowy sporządza się nie rzadziej niż raz na 20 lat (art. 38a ust. 1 u.p.z.p.). W zakresie ochrony zabytków

¹²⁶ Uchwała nr 239 Rady Ministrów z dn. 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030* (M.P. z 2012 r. poz. 252), s. 28.

¹²⁷ *Ibidem*, s. 29.

¹²⁸ *Ibidem*, s. 202.

dotyczy on znajdujących się na terenie województwa krajobrazów, parków kulturowych oraz obiektów znajdujących się na liście UNESCO, a także określa szanse, możliwości i zagrożenia dla poszczególnych krajobrazów oraz leżących w ich granicach form architektonicznych (art. 38a ust. 3 u.p.z.p.). Opracowywany przez zarząd województwa projekt audytu opiniowany jest przez WKZ i uchwalany przez sejmik województwa.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie są podstawą do opracowania przez sejmik województwa regionalnego planu zagospodarowania przestrzennego. W zakresie ochrony zabytków plan wojewódzki tworzy system ochrony dziedzictwa kulturowego leżącego w granicach województwa i zgodnie z art. 39a u.p.z.p. musi być spójny z założeniami strategii rozwoju województwa.

Procedura planistyczna umożliwia mieszkańcom województwa wgląd w plan i składanie wniosków. Plan regionalnego zagospodarowania przestrzennego jest również opiniowany przez WKZ i uchwalany przez sejmik województwa, a co najmniej raz w czasie kadencji sejmiku podlega ocenie. Zarząd województwa opracowuje raport dotyczący zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, który następnie opiniowany jest przez komisję urbanistyczno-architektoniczną.

1.4.6.3. Ochrona zabytków w planowaniu przestrzennym na szczeblu gminnym

Dokumentami planistycznymi na szczeblu gminnym są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej: studium) oraz m.p.z.p.

Studium powstaje na mocy uchwały rady gminy. Jego obligatoryjnym elementem jest opis obszarów oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (art. 10 ust. pkt 4 oraz ust. 2 pkt 4 u.p.z.p.). Projekt studium jest udostępniany do wglądu mieszkańcom, co ma zapewnić udział społeczeństwa w kształtowaniu treści i założeń tego dokumentu¹²⁹. Projekt jest również przedstawiany do zaopiniowania WKZ. Mimo że studium nie jest aktem prawa miejscowego, to jest istotnym dokumentem, ponieważ na jego podstawie sporządzany jest m.p.z.p., zatem źle opracowane czy niedopracowane studium może skutkować powielaniem błędów w m.p.z.p. i przyczynić się do nieobjęcia w nim zabytkowych obiektów odpowiednią ochroną. Zgodnie z obowiązującą tezą studium powinno *formułować konkretne dyrektywy na przyszłość, ale nie może już*

¹²⁹ M. Karpiuk, *Glosa do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dn. 17 marca 2015 r., II SA/OI 1248/14, LEX/El. 2015*, glosa aprobująca.

*regulować kwestii szczegółowych, gdyż te zostały zastrzeżone przez prawodawcę do unormowania w m.p.z.p. (...)*¹³⁰.

Uchwalony przez radę gminy i sprawdzony pod względem zgodności ze studium (art. 20 ust. 1 u.p.z.p.) m.p.z.p. staje się aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 u.p.z.p.). Obowiązkowo uwzględnia się w nim zasady ochrony zabytków (art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p.) i przedkłada WKZ do zaopiniowania (art. 17 pkt 6b u.p.z.p.). Do projektu m.p.z.p., tak jak w przypadku studium, mieszkańcy mogą zgłaszać wnioski, które są następnie rozpatrywane. Zgodnie z art. 32 u.p.z.p. przynajmniej raz w czasie kadencji rady gminy aktualność m.p.z.p. musi zostać poddana ocenie.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 *Rozporządzenia z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) *ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów*. Nie oznacza to oczywiście pełnej dowolności, jeśli chodzi o metody i zakres ochrony lokalnych zabytków, ponieważ wszelkie zapisy muszą być zgodne z obowiązującym prawem¹³¹. Rada gminy nie ma kompetencji do regulowania sposobu postępowania z zabytkami, ponieważ to zagadnienie kodyfikowane jest przez u.o.z.o.z. Regulacje prawa miejscowego, zgodnie z konstytucją, są uzupełnieniem powszechnie obowiązujących norm prawnych i niewskazane jest, aby w treści aktów prawa miejscowego powtarzać zapisy tych norm¹³². Ponadto wszelkie modyfikacje powszechnie obowiązujących przepisów, tak jak zakresu współdziałania organów administracji i ich kompetencji w m.p.z.p., są poważnym naruszeniem prawa¹³³.

Zgodnie z u.o.z.o.z. jedną z form ochrony zabytków jest właśnie m.p.z.p. Z tego względu jest on podstawą władczych rozstrzygnięć z zakresu nadzoru konserwatorskiego. Ujęte w m.p.z.p. zakazy i nakazy dotyczące obiektów zabytkowych przesądzają o sposobie ich ochrony. WKZ może oprzeć swoje stanowisko wobec zagospodarowania terenu objętego m.p.z.p. tylko na zasadach i zapisach w nim zawartych, które wcześniej

¹³⁰ M. Jaworska, *Ochrona...*, op. cit., s. 85–98, teza 4 aktualna.

¹³¹ Wyrok WSA w Łodzi z dn. 10 lipca 2015 r., II SA/Łd 286/15, LEX 1792768; Wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 27 maja 2015 r., II SA/Wr 176/15, LEX 1953597.

¹³² Wyrok WSA w Olsztynie z dn. 12 listopada 2015 r., II SA/OI 1049/15, LEX 1930015.

¹³³ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 2 grudnia 2014 r., IV SA/Wa 1942/14, LEX 1815887.

uzgodnił¹³⁴. Wkład organów konserwatorskich w uzgadnianie studium i m.p.z.p. jest niezwykle istotny, ponieważ organy te mają kompetencje, aby stwierdzić, czy dany dokument planistyczny stwarza odpowiednie warunki ochrony lokalnego dziedzictwa kulturowego i czy został opracowany zgodnie z wymogami u.o.z.o.z.¹³⁵ Opinia WKZ nie musi zostać wzięta pod uwagę podczas uchwalania m.p.z.p., jednak niezwrócenie się do organu opiniodawczego o przedstawienie opinii skutkuje wadliwością dokumentu¹³⁶. Niezaopiniowany m.p.z.p. nie może obowiązywać, natomiast akt zaopiniowany, ale niezgody z opinią jest aktem obowiązującym. Sytuacja, w której rada gminy może nie uwzględnić uwag czy propozycji WKZ w zakresie ochrony lokalnego dziedzictwa, nie sprzyja zachowaniu zabytków. Zdecydowanie lepszym rozwiązaniem byłby nakaz wystąpienia wójta, burmistrza czy prezydenta miasta do WKZ o uzgodnienie projektu m.p.z.p. w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Uzgodnienie wiąże bowiem organ decydujący w postępowaniu głównym.

W m.p.z.p. organ planistyczny określa strefy ochrony zabytków, w których obowiązują ograniczenia, dotyczące w głównej mierze właścicieli danych obiektów¹³⁷. Zgodnie z konstytucją ograniczenie prawa własności jest możliwe (art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 3 konstytucji), pod warunkiem że zostanie ono odpowiednio umotywowane. W razie konfliktu między ochroną interesu publicznego a ograniczeniem prawa własności organ planistyczny powinien kierować się zasadą proporcjonalności¹³⁸, zgodnie z którą należy zbadać, czy wprowadzane obostrzenie przyniesie zamierzony efekt, czy nie ma innego, mniej inwazyjnego sposobu, by go osiągnąć, oraz czy ciężar ograniczenia prawa własności nakładany na obywatela jest proporcjonalny do efektu, jaki może on wywołać¹³⁹. Gmina w tym wypadku nie może nadużywać swojego władztwa – jej zadaniem jest odpowiednie wyważenie interesu ogółu i interesu właściciela obiektu¹⁴⁰. W polskim prawie nie ma bowiem bezwzględnej nadrzędności interesu ogólnego nad

¹³⁴ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 28 sierpnia 2015 r., VII SA/Wa 1823/14, LEX 1972881.

¹³⁵ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 8 listopada 2010 r., I SA/Wa 789/10, LEX 750937.

¹³⁶ M. Kotulski, *Organy ochrony zabytków w planowaniu przestrzennym*, „Samorząd Terytorialny” nr 7–8/2011, s. 120–129, teza 5 aktualna.

¹³⁷ Wyrok WSA w Warszawie z dn. 8 listopada 2010 r., I SA/Wa 789/10, LEX 750937; wyrok NSA w Warszawie z dn. 12 stycznia 2016 r., II OSK 1119/14, LEX 2033951.

¹³⁸ A. Królczyk, *Glosa do wyroku Naczelnego Sadu Administracyjnego z dn. 30 lipca 2010 r.*, II OSK 1053/10, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa” nr 1/2011, s. 57–74.

¹³⁹ A. Chorążewska, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie a wartości konstytucyjne*, „Studia Iuridica Agraria” nr 10/2012, s. 43–75, teza 6 aktualna; A. Królczyk, *Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 30 lipca 2010 r.*, II OSK 1053/10, LEX 694431.

¹⁴⁰ *Ibidem*.

indywidualnym¹⁴¹. Naruszenie przepisów prawa własności przez gminę jest przesłanką do wniesienia skargi na m.p.z.p. przez właściciela nieruchomości: [...] *należy wykazać istnienie związku pomiędzy zaskarżoną uchwałą a indywidualną sytuacją prawną skarżącego – kwestionowana uchwała musi wpływać negatywnie na jego sferę prawno-materialną i pozbawiać go np. pewnych uprawnień lub uniemożliwiać ich realizację, lub też nakładać na niego obowiązki*¹⁴². Ponadto zgodnie z art. 36 ust. 3 u.p.z.p. właściciel nieruchomości, której wartość zmniejszyła się w wyniku uchwalenia m.p.z.p. lub jego zmiany, może żądać od gminy odszkodowania albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Wysokość odszkodowania jest równa różnicy między ceną nieruchomości przed wejściem w życie m.p.z.p. lub jego zmiany a ceną nieruchomości po wejściu w życie m.p.z.p.¹⁴³

Podsumowanie

Historia regulacji prawnej ochrony i konserwacji zabytków na ziemiach polskich pokazuje proces modyfikacji definiowania takich pojęć jak ochrona, opieka zabytków czy dziedzictwo kulturowe. Tworzenie podstaw prawa ochrony zabytków po I wojnie światowej nie było zadaniem łatwym. Pierwsze próby organizacji państwowej służby konserwatorskiej obarczone były z jednej strony problemami kadrowymi i finansowymi, a z drugiej funkcjonującym wśród ogółu społeczeństwa przeświadczeniem, że sprawami ochrony zabytków zajmują się spontanicznie towarzystwa i stowarzyszenia społeczne¹⁴⁴. Brak jakichkolwiek wcześniejszych uregulowań tej kwestii utrudniał stworzenie państwowej służby konserwatorskiej, które było jednym z wielu zadań do wykonania w odradzającej się Polsce. Opracowane wówczas podstawy stały się punktem wyjścia modyfikacji wprowadzanych w późniejszym okresie, również po II wojnie światowej. Zmiany te były odzwierciedleniem sytuacji politycznej, ekonomicznej i społecznej państwa polskiego. System ochrony zabytków powinien za nimi nadążać, aby regulacje w nim zawarte nie stały się bezprzedmiotowe.

¹⁴¹ Wyrok NSA z dn. 18 listopada 1993 r., III ARN 49/93, LEX 9595.

¹⁴² P. Daniel, *Naruszenie przepisów prawa własności jako źródło legitymacji wniesienia skargi na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w orzecznictwie NSA*, „Przegląd Prawa Publicznego”, nr 3/2016, s. 64–76

¹⁴³ T. Sebel, *Roszczenia właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Cz. I*, „Radca Prawny” nr 3/2010, s. 51–57, teza 1 aktualna.

¹⁴⁴ J. Pruszyński, *Dziedzictwo kultury Polski...*, op. cit., s. 80.

Współczesne prawo ochrony zabytków powinno zostać zmienione, gdyż obecny system, oparty przede wszystkim na zakazach i nakazach, wydaje się niekompletny. Brakuje bowiem dobrze działającego systemu mechanizmów ekonomicznych, który mógłby wzmocnić skuteczność ochrony zabytków. Powinny w nim zostać uwzględnione wymierne korzyści dla właścicieli obiektów z tytułu odpowiedniej opieki nad nieruchomościami.

Przydatny wydaje się również mechanizm monitoringu i kontroli efektywności ochrony sprawowanej za pomocą poszczególnych form ochrony ustanowionych przez u.o.z.o.z. – unaocznia on skuteczność obecnie obowiązującego systemu prawnego oraz problemy związane z prawną ochroną zabytków. Dzięki niemu możliwe będzie wprowadzenie odpowiadających rzeczywistości zmian, dookreślenie zależności w u.o.z.o.z. oraz ustanowienie hierarchii form ochrony zabytków.

Godny uwagi jest również problemem przystosowania obiektów czy to do celów hotelarskich, czy jakiegokolwiek innych. Głównym mankamentem jest w tym przypadku brak sformalizowanych zasad opracowywania programów adaptacyjnych. Kolejny problem wiąże się z tym, że każdy zabytek jest unikatowy – nie można więc podchodzić do wszystkich zabytków w ten sam sposób. W związku z tym można zauważyć coraz częstsze odchodzenie od równego traktowania wszystkich zabytków i sygnalizowanie potrzeby różnicowania zarówno zasad ochrony, jak i możliwości przekształceń oraz zmian przeprowadzanych na potrzeby adaptacji zabytku¹⁴⁵.

¹⁴⁵ P. Molski, *Adaptacja – formy i uwarunkowania...*, s. 90.

2. Regulacje dotyczące ochrony zabytków w dokumentach strategicznych

Planowanie strategiczne jest długofalowym procesem określającym kierunki działań, które należy podjąć, by osiągnąć zdefiniowany cel. Pomaga w określeniu misji i wizji rozwoju oraz ułatwia koncentrację zasobów i energii na najważniejszych działaniach¹⁴⁶. Dokumenty strategiczne – opracowywane na wszystkich szczeblach administracji rządowej i JST – są instrumentem umożliwiającym dobrą realizację tego procesu.

2.1. Dokumenty strategiczne województwa łódzkiego

Dokumenty strategiczne obowiązujące w całym województwie są wynikiem prowadzenia polityki horyzontalnej, mającej na celu osiągnięcie spójności w rozwoju regionalnym, również w zakresie ochrony zlokalizowanych na terenie województwa zabytków i opieki nad nimi.

2.1.1. Strategia rozwoju województwa łódzkiego 2020

Strategia rozwoju województwa łódzkiego 2020 (dalej: strategia) nakreśla wizję rozwoju kreatywnego i konkurencyjnego – zarówno w skali kraju, jak i całej Europy – spójnego terytorialnie i wizerunkowo regionu, wyróżniającego się atrakcyjnością inwestycyjną oraz wysoką jakością życia¹⁴⁷. Takiej wizji odpowiada misja rozwoju regionu, zorientowana na *prowadzenie zintegrowanej i terytorialnie ukierunkowanej polityki zrównoważonego rozwoju, opartej na współpracy gospodarczej, budowaniu więzi społecznych oraz tożsamości regionalnej*¹⁴⁸. Istota strategii rozwoju województwa łódzkiego polega na prowadzeniu równocześnie polityki horyzontalnej i terytorialno-funkcjonalnej. Polityka horyzontalna opiera się na trzech filarach: pierwszym z nich jest spójność gospodarcza, drugim spójność społeczna, a trzecim spójność przestrzenna. Polityka terytorialno-funkcjonalna związana jest z konkretnymi obszarami wiejskimi

¹⁴⁶ J. Stoner, C. Wankel, *Kierowanie*, Warszawa 1992, s. 99–100.

¹⁴⁷ *Strategia rozwoju województwa Łódzkiego*, Łódź 2013.

¹⁴⁸ *Ibidem*, s. 73

i miejskimi, które zgodnie z założeniami polityki rządowej zostały zakwalifikowane jako obszary strategicznej interwencji¹⁴⁹.

W strategii rozwoju skupiono się również na potrzebie ochrony cennych zabytków regionu. Zgodnie z przeprowadzoną analizą w województwie znajduje się ponad 100 miast historycznych – w prawie 60% tych miast zachował się dawny układ przestrzenny¹⁵⁰. Problemem jest brak kompleksowych działań rewitalizacyjnych zaniedbanej zabytkowej tkanki miejskiej oraz brak m.p.z.p., które mogłyby uchronić historyczne układy rozplanowania przed degradacją i chaotyczną zabudową, związaną głównie z brakiem wiedzy mieszkańców na temat wartości zabytkowych obiektów oraz z ich niskim poziomem identyfikacji z regionem.

Mimo że na terenie województwa łódzkiego znajduje się wiele zabytków i cennych założeń urbanistycznych, a także mimo coraz większego zainteresowania XIX-wieczną architekturą i zabytkami przemysłowymi – województwo łódzkie jest postrzegane jako region nieatrakcyjny turystycznie¹⁵¹. Ma to związek ze znaczną powierzchnią obszarów zdegradowanych i złym stanem zachowania nie tylko zabytków, lecz również całych układów przestrzennych. Dlatego jednymi ze strategicznych działań filaru 3 – *Spójność przestrzenna* są działania na rzecz wsparcia procesów rewitalizacji i poprawy ładu przestrzennego. Do działań tych należą: prace rewitalizacyjne i konserwatorskie przy obiektach zdegradowanych, organizowanie konferencji i warsztatów ukierunkowanych na rozwiązanie problemu ochrony i rewitalizacji zabytków, adaptacja obiektów na cele kulturalne, turystyczne i edukacyjne oraz organizowanie konkursów na najlepiej przeprowadzoną rewitalizację¹⁵². Aby zapobiec chaotycznej rozbudowie, w centrach historycznych miast zaplanowano działania propagujące dobre wzorce architektury budowlanej – dobrze opracowywane m.p.z.p., studia historyczne i architektoniczne oraz promocję walorów krajobrazu województwa łódzkiego¹⁵³.

Filar 2 strategii opiera się na spójności społecznej i składają się na niego zadania mające na celu wzmocnienie więzi mieszkańców z regionem oraz zwiększenie ich poczucia tożsamości. W związku z tym zaplanowano konkursy o tematyce regionalnej,

¹⁴⁹ *Ibidem*, s. 75.

¹⁵⁰ *Ibidem*, s. 26.

¹⁵¹ *Ibidem*, s. 67.

¹⁵² *Ibidem*, s. 99.

¹⁵³ *Ibidem*, s. 99–100.

wsparcie działu kultury, a także organizację folklorystycznych festynów o randze krajowej i międzynarodowej oraz promocję łódzkiej marki¹⁵⁴.

Prace rewitalizacyjne i działania na rzecz wzmocnienia identyfikacji uzupełniają się i są konieczne do osiągnięcia celu, jakim jest poprawa ładu przestrzennego, zwiększenie atrakcyjności regionu, utworzenie odpowiednich warunków rozwoju województwa oraz wzmocnienie jego wewnętrznej integracji. Realizacja zadań wynikających ze strategii ma być oparta na współpracy i wieloszczeblowym zarządzaniu. Głównym podmiotem odpowiedzialnym za jej realizację jest samorząd województwa.

Jeśli chodzi o miasto Łódź, to strategia uznaje je za obszar metropolitalny¹⁵⁵ – ośrodek o randze europejskiej. Łódź pełni ważną funkcję miasta wojewódzkiego, dlatego strategicznym kierunkiem jej rozwoju jest zaznaczana już kilkakrotnie rewitalizacja miasta ze szczególnym uwzględnieniem prac konserwatorskich na obszarach poprzemysłowych¹⁵⁶. W związku z uznaniem łódzkiego obszaru metropolitalnego (dalej: ŁOM) za obszar strategicznej interwencji¹⁵⁷ polityka rozwoju tego obszaru jest wspomagana przez instrumenty rządowe, a przede wszystkim – kontrakt terytorialny¹⁵⁸, zawierany pomiędzy Ministrem Infrastruktury i Rozwoju a zarządem województwa. Na politykę rozwoju Polski na lata 2014–2023 przeznaczono około 400 mld zł ze środków unijnych i rządowych. Kwota, która przypadnie w udziale województwu łódzkiemu, to około 25,2 mld zł¹⁵⁹.

Kontrakt terytorialny województwa łódzkiego w zakresie rewitalizacji zakłada przeprowadzenie¹⁶⁰:

1. Rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi:

- a. obszaru o powierzchni 7,5 ha ograniczonego ulicami: Wschodnią, Rewolucji 1905 r., Kilińskiego, Jaracza wraz z pierzejami po drugiej stronie wymienionych ulic;

¹⁵⁴ *Ibidem*, s. 87.

¹⁵⁵ W jego skład wchodzi 28 gmin pięciu powiatów: miasta Łodzi, brzezińskiego, łódzkiego – wschodniego, pabianickiego i zgierskiego.

¹⁵⁶ *Strategia rozwoju województwa Łódzkiego*, Łódź 2013, s. 105.

¹⁵⁷ Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, *Programowanie perspektywy finansowej 2014–2020 – umowa partnerstwa*, Warszawa 2014.

¹⁵⁸ *Kontrakt terytorialny dla województwa łódzkiego*, www.mr.gov.pl/media/3259/KT_Lodzkie_14112014.pdf [data dostępu: 01.09.2016 r.].

¹⁵⁹ *Kontrakty terytorialne*, www.mr.gov.pl/strony/zadania/polityka-rozwoju-kraju/zarzadzanie-rozwojem-kraju/kontrakty-wojewodzkie [data dostępu: 01.09.2016 r.].

¹⁶⁰ *Kontrakt terytorialny dla województwa łódzkiego...*, s. 14–16.

- b. obszaru o powierzchni 32,5 ha między ulicami: Zachodnią, Podrzeczną, Stary Rynek, Wolborską, Franciszkańską, Północną, Wschodnią, Rewolucji 1905 r., Próchnika wraz z pierzejami po drugiej stronie wymienionych ulic;
 - c. obszaru o powierzchni 14 ha ograniczonego ulicami: Ogrodową, Gdańską, Legionów, Cmentarną wraz z pierzejami po drugiej stronie wymienionych ulic;
 - d. obszaru o powierzchni 7 ha między ulicami: Ogrodową, Zachodnią, Legionów, Gdańską wraz z pierzejami po drugiej stronie wymienionych ulic;
 - e. obszaru o powierzchni 10 ha ograniczonego ulicami: Nawrot, Sienkiewicza, Piłsudskiego, Piotrkowską;
 - f. obszaru pomiędzy ulicami: Narutowicza, Kilińskiego, Tuwima, Piotrkowską;
 - g. obszaru wytyczonego ulicami: Narutowicza, Targową, Tuwima, Kilińskiego wraz z pierzejami po drugiej stronie wymienionych ulic, a także pierzei ul. Kilińskiego;
 - h. obszaru ograniczonego ulicami: Piotrkowską, Tuwima, Kilińskiego, Nawrot.
2. Rewitalizacja przestrzeni miejskiej:
- a. przy ul. Moniuszki w Łodzi;
 - b. budowa rynku wraz z układem komunikacyjnym na terenie Nowego Centrum Łodzi;
 - c. EC1 Południowy Wschód;
 - d. Księżego Młyna.

Rewitalizacja w kontekście narodowego planu rewitalizacji nie oznacza tylko prac remontowych zdegradowanych części miasta, w tym szeregu zabytkowych obiektów – ożywienie to odnosi się również do przemian społecznych i ekonomicznych. Proces rewitalizacji ma zdecydowanie szerszy zakres działań – nie chodzi tylko o prace budowlane. Ma on pozytywny wpływ na zachowanie i odpowiednią ochronę zabytków na terenach objętych rewitalizacją.

2.1.2. Strategia rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego

Opracowanie *Strategii rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego* (dalej: SR ŁOM) zgodnie z *Koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju 2030* należało do zadań obligatoryjnych¹⁶¹. SR ŁOM jest dokumentem podrzędnym w stosunku do *Strategii rozwoju województwa łódzkiego*, ale charakteryzuje się wyższym stopniem szczegółowości. W SR ŁOM potwierdzono problem degradacji łódzkich historycznych obszarów miejskich¹⁶², o którym mowa we wszystkich strategicznych dokumentach województwa. W związku z tym SR ŁOM dookreśla wymienione w strategii projekty rewitalizacyjne w ramach programu Zintegrowanych inwestycji terytorialnych¹⁶³, którego źródłem finansowania jest Regionalny Program Operacyjny¹⁶⁴. Jego głównym celem odnośnie do zdegradowanych obszarów łódzkiego śródmieścia jest stworzenie na jego terenie atrakcyjnych, bezpiecznych i przyjaznych przestrzeni publicznych za pomocą działań rewitalizacyjnych¹⁶⁵, które mają być realizowane według dwóch priorytetów¹⁶⁶:

1. działania w wymiarze przestrzennym, przyrodniczym, społecznym, gospodarczym i kulturowym;
2. budowa i ochrona tożsamości ŁOM oraz kreowanie wizerunku w oparciu o dziedzictwo kulturowe.

Zgodnie z założeniami rewitalizacja ma pobudzać do działania również przedsiębiorców działających na terenie ŁOM w zakresie wspierania lokalnego społeczeństwa. Wspólne inicjatywy aktywizujące obie grupy mają stymulować rozwój nowych funkcji społeczno-gospodarczych na zrewitalizowanym terenie¹⁶⁷. Wybrane projekty rewitalizacyjne są zgodne z założeniami wojewódzkiego programu ochrony zabytków, jednak dotyczą one w większości zabytków państwowych i prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytkowych obiektach, które są niezbędne do pełnienia przez nie funkcji kulturalnych.

¹⁶¹ Załącznik do Uchwały Nr 2/2016 Rady Stowarzyszenia Łódzki Obszar Metropolitalny z dn. 24 marca 2016 r., *Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+*, s. 8.

¹⁶² *Ibidem*, s. 61.

¹⁶³ Zgodnie z perspektywą finansową UE na lata 2014–2020.

¹⁶⁴ Załącznik do Uchwały Nr 2/2016 Rady Stowarzyszenia Łódzki Obszar Metropolitalny z dn. 24 marca 2016 r., *Strategia rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+*, s. 200.

¹⁶⁵ *Ibidem*, s. 62.

¹⁶⁶ *Ibidem*, s. 158.

¹⁶⁷ *Ibidem*, s. 159.

Chociaż zapotrzebowanie na środki finansowe jest większe niż możliwości dofinansowania z UE, otrzymywane pieniądze pozwalają na prowadzenie szeroko zakrojonych działań rewitalizacyjnych w wymiarze przestrzennym, społecznym i gospodarczym, co umożliwia budowanie tożsamości i kreowanie wizerunku Łodzi, również w odniesieniu do wspólnego dziedzictwa kulturowego.

2.1.3. Regionalny program operacyjny województwa łódzkiego

Podstawą prawną funkcjonowania Regionalnego programu operacyjnego województwa łódzkiego (dalej: RPOŁ) jest *Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju* (DZ.U. z 2016 r. poz. 383). RPOŁ jest dokumentem planistycznym przedstawiającym działania, jakie organy samorządowe mają zamiar podjąć w celu wsparcia rozwoju województwa. Muszą być one zgodne ze strategią, wobec której są podrzędne.

18 grudnia 2014 roku Komisja Europejska przyjęła RPOŁ na lata 2014–2020. Spośród 12 osi priorytetowych, na które został on podzielony, to oś VI – *Rewitalizacja i potencjał endogeniczny regionu* jest ukierunkowana na ochronę wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z poszczególnymi działaniami¹⁶⁸:

1. Działanie 1 – *Dziedzictwo kulturowe i infrastruktura kultury*. Obejmuje ono projekty prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru, które pełnią lub mają pełnić funkcję kulturalną. Dofinansowanie może dotyczyć również zakupu niezbędnego wyposażenia obiektu, adaptacji otoczenia wokół zabytku, pod warunkiem że jest ono objęte ochroną konserwatorską, odbudowy obiektu zabytkowego (30%) oraz wyposażenia zabytku w systemy przeciwłamaniowe i przeciwpożarowe.
2. Działanie 2 – *Rozwój gospodarki turystycznej*. Dotyczy projektów budowy, przebudowy lub adaptacji obiektów do pełnienia funkcji turystycznych.

¹⁶⁸ Załącznik do Uchwały Nr 931/16 Zarządu Województwa Łódzkiego z dn. 16 sierpnia 2016 r., Szczegółowy opis osi priorytetowych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014–2020, s. 111–132; załącznik do Uchwały Nr 70/19 Zarządu Województwa Łódzkiego z dn. 23 stycznia 2019 r., Szczegółowy Opis Osi Priorytetowych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014–2020, s. 112–113.

3. Działanie 3 – *Rewitalizacja i rozwój potencjału społeczno-gospodarczego.*

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego działanie to obejmuje projekty prac konserwatorskich, restauratorskich i budowlanych przy obiektach wpisanych do rejestru, które umożliwią przywrócenie lub nadanie nowych funkcji kulturalnych tym obiektom na terenie obszarów zdegradowanych.

Całkowita kwota przeznaczona na realizację tej osi priorytetowej to 279 125 837 euro¹⁶⁹. Wśród beneficjentów zostali wymienieni przedsiębiorcy – z pieniędzy RPO nie mogą korzystać właściciele zabytkowych obiektów nieprowadzący działalności gospodarczej. Dodatkowo propozycje projektów muszą zostać poparte wynikami analizy popytu, która powinna wskazywać, że realizacja zawartych w projekcie działań wpłynie pozytywnie na sferę społeczną i gospodarczą regionu oraz na wzrost atrakcyjności województwa pod względem turystyki i dostępu do kultury¹⁷⁰.

2.1.4. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego (dalej: PZPWŁ), jako główny instrument planowania przestrzennego, powinien określać cele i kierunki rozwoju regionu. Misją strategii rozwoju województwa, zgodnie z PZPWŁ obowiązującym do 2018 roku (dalej: PZPWŁ 2010), było *podniesienie atrakcyjności województwa łódzkiego w strukturze regionalnej Polski i Europy jako regionu sprzyjającego zamieszkaniu i gospodarce przy dążeniu do budowy wewnętrznej spójności i zachowaniu różnorodności jego miejsc*¹⁷¹, co bezpośrednio łączy się z celem PZPWŁ 2010, jakim było *kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa, warunkującej dynamizację rozwoju zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju poprzez: wykorzystanie cech położenia w centrum Polski, wykorzystanie endogenicznego potencjału regionu, trwale zachowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego, dążenie do budowy wewnętrznej spójności regionu*¹⁷². Politykę zagospodarowania przestrzennego oparto na polaryzacyjno-dyfuzyjnym modelu rozwoju województwa, zgodnie z którym koncentracja działań i

¹⁶⁹ Załącznik do Uchwały Nr 70/19 Zarządu Województwa Łódzkiego z dn. 23 stycznia 2019 r., Szczegółowy opis osi priorytetowych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014–2020, s. 113.

¹⁷⁰ *Ibidem*, s. 111–113.

¹⁷¹ Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego z dn. 21 września 2010 r. (Dz.U. Woj. Łódz. Nr 367 poz. 348) załącznik, s. 26256.

¹⁷² *Ibidem*.

związany z nimi dynamiczny rozwój łódzkiej aglomeracji będzie determinował rozwój całego województwa¹⁷³.

Zgodnie z przyjętym w 2018 roku *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego 2030+* (dalej: PZPWŁ 2018) głównym wyzwaniem jest stworzenie regionu spójnego terytorialnie i wizerunkowo, kreatywnego i konkurencyjnego w skali kraju i Europy, o najlepszym dostępie do komunikacji, a także wyróżniającego się atrakcyjnością inwestycyjną i wysoką jakością życia¹⁷⁴.

Kierunki działań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego regionu w obu PZPWŁ koncentrują się głównie na działaniach rewitalizacyjnych zdegradowanych obszarów historycznych, które zgodnie z planem mają stać się atrakcją turystyczną¹⁷⁵, podobnie jak uznane za pomnik historii najważniejsze zabytkowe obiekty regionu. W PZPWŁ 2010 uznanie za pomnik historii przyjęto jako *wyższą formę ochrony*¹⁷⁶, co nie wydaje się słusznym stwierdzeniem, ponieważ obiekt uznany za pomnik historii musi zostać wcześniej wpisany do rejestru lub zostać uznany za park kulturowy. Obiekt ten jest więc objęty najwyższą formą ochrony. Uznanie za pomnik jest równoznaczne z nadaniem zabytkowi prestiżowej rangi.

Aby rozwiązać problem złego stanu technicznego większości zabytkowych obiektów, w PZPWŁ 2010 zaproponowano przeprowadzanie prac remontowych oraz tworzenie na cennych obszarach parków kulturowych, a tym samym obejmowanie ich ochroną. W planie wymieniono 34 parki, które należałoby utworzyć, zaznaczając jednak, że lista ta jest otwarta¹⁷⁷, a obejmowanie poszczególnych części regionu taką formą ochrony zależy od rady gminy.

W PZPWŁ 2010 zwrócono uwagę na osobny problem, jakim jest degradacja zabytkowej tkanki Łodzi. W celu zminimalizowania zagrożenia zniszczenia zabytków wszelkie cenne obiekty powinny być wpisywane do rejestru zabytków, a historyczne centrum powinno zostać poddane rewitalizacji. Ponadto gminy powinny uchwalić m.p.z.p. dla wszystkich obszarów objętych programami naprawczymi. Sąsiedztwo zabytków należałoby zaplanować w taki sposób, by nowe obiekty harmonijnie wpasowywały się w otoczenie. Zabytkowe obiekty zgodnie z założeniami planu należy

¹⁷³ *Ibidem*, s. 26254.

¹⁷⁴ *Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego z dn. 28 sierpnia 2018 r. nr LV/679/18*, załącznik nr 1, s. 175.

¹⁷⁵ *Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego z dn. 28 sierpnia 2018 r. nr LV/679/18*, załącznik nr 1, s. 134; *Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego z dn. 21 września 2010 r. (Dz.U. Woj. Łódz. Nr 367 poz. 348)* załącznik, s. 26297.

¹⁷⁶ *Ibidem*, s. 26298.

¹⁷⁷ *Ibidem*.

adaptować do potrzeb turystycznych bądź kulturowych. Ostatnim działaniem, które ma pozytywnie wpłynąć na ochronę zabytków na terenie Łodzi, ma być wykształcenie w społeczeństwie poczucia tożsamości i odpowiedzialności za dobra kultury regionu¹⁷⁸. Niestety PZPWŁ 2010 nie precyzuje, w jaki sposób ten cel ma zostać osiągnięty.

Zgodnie z PZPWŁ 2010 brak działań rewitalizacyjnych, naprawczych i planowania przestrzennego może doprowadzić do nasilania procesu degradacji zabytkowych obiektów i suburbanizacji, co wpłynie bezpośrednio na rozwój chaotycznej zabudowy i zmniejszenie atrakcyjności regionu. Nie wykształci się również poczucie tożsamości społeczności lokalnej. Brak równowagi funkcjonalno-przestrzennej będzie miał negatywny wpływ również na sferę gospodarczą – duże przedsiębiorstwa nie będą zainteresowane inwestowaniem w regionie łódzkim¹⁷⁹.

PZPWŁ 2018 wytycza dwa główne kierunki działań – zachowanie materialnego oraz niematerialnego dziedzictwa kulturowego. W przypadku dziedzictwa niematerialnego należy podjąć działania: identyfikujące i dokumentujące zachowane zabytki, monitorujące ich stan zachowania i zapewniające im ochronę prawną, wzmacniające rangę unikatowych zabytków (m.in. dzięki wpisaniu ich na listę światowego dziedzictwa) oraz działania ukierunkowane na poprawę stanu zachowania zabytków, takie jak inicjacja rewitalizacji, konserwacji i restauracji zabytkowych nieruchomości¹⁸⁰.

Ochrona zabytków jest tylko jednym z elementów programu rozwoju województwa łódzkiego. W PZPWŁ 2018 zgodnie z wymogami u.p.z.p. zostały zawarte wyzwania dotyczące rozwoju miejskiego obszaru funkcjonalnego (dalej: MOF). Dziedzictwo kulturowe MOF Łódź opiera się na dwóch głównych elementach, jakimi są: wielokulturowość oraz dziedzictwo postindustrialne, które powinno się wykorzystać do budowania unikatowego wizerunku miasta. W PZPWŁ 2018 zwrócono również uwagę na potrzebę kontynuacji działań rewitalizacyjnych w odniesieniu do MOF¹⁸¹.

¹⁷⁸ *Ibidem*, s. 26338.

¹⁷⁹ *Ibidem*, s. 26255.

¹⁸⁰ *Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego z dn. 28 sierpnia 2018 r. nr LV/679/18*, załącznik nr 1, s. 225–228.

¹⁸¹ *Ibidem*, załącznik nr 2, s. 288–289.

2.1.5. Wojewódzki program opieki nad zabytkami

Pierwszy wojewódzki program opieki nad zabytkami dla województwa łódzkiego (dalej: WPOnZ 08–11) został opracowany na lata 2008–2011. Jego głównym celem była likwidacja lub minimalizacja zdefiniowanych zagrożeń dla krajobrazu kulturowego, zabytków materialnych i niematerialnych, historycznych układów przestrzennych, zabytków archeologicznych i wartości niematerialnych. Misją programu były kreowanie i promocja regionu, a także przywracanie jego walorów oraz kształtowanie poczucia odpowiedzialności za zabytki i poczucia więzi społecznej dzięki wspólnym publiczno-prywatnym działaniom na rzecz kultury i ochrony zabytków¹⁸².

Wszystkie działania zaplanowane w programie ukierunkowane były przede wszystkim na kształtowanie pozytywnego wizerunku regionu (zob. schemat nr 1). Bezpośredni związek z ochroną zabytków nieruchomych ma priorytet 5, w ramach którego zaplanowano dwa działania: wspieranie inicjatyw uznania zabytków za pomnik historii oraz przeprowadzenie prac konserwatorskich reprezentatywnych zabytków regionu. Na podstawie raportu o stanie zabytków z 2004 roku stwierdzono, że 60% zabytków wpisanych do rejestru wymaga remontu, w tym ponad 30% remontu generalnego. Największą grupę zniszczonych obiektów zabytkowych stanowiły nieruchomości należące do prywatnych właścicieli – ponad 50% obiektów było w złym stanie technicznym¹⁸³. Do przyczyn złego stanu zachowania zabytków należały: brak wystarczających środków finansowych, brak koncepcji zagospodarowania terenu, problemy techniczne z adaptacją zabytków do współczesnych funkcji oraz brak akceptacji i chęci ze strony lokalnej społeczności, szczególnie mieszkańców zniszczonych zabytków, według których ustawowe wymagania dotyczące opieki nad zabytkami są nieadekwatne do pomocy, jaką mogą oni otrzymać od państwa¹⁸⁴.

Aby zaradzić temu problemowi, WPOnZ 08–11 przewidywał dotowanie prac remontowych obiektów adaptowanych na cele kulturalne i turystyczne oraz niższe podatki dla właścicieli prowadzących działalność turystyczną na terenie zabytkowych nieruchomości. Zachęcanie do adaptowania zabytków na cele turystyczne miało poprawić stan ich zachowania oraz zwiększyć poziom zainteresowania regionem łódzkim

¹⁸² *Wojewódzki program opieki nad zabytkami dla województwa łódzkiego na lata 2008–2011*, Łódź 2008, s. 81–83.

¹⁸³ *Ibidem*, s. 72.

¹⁸⁴ *Ibidem*, s. 54.

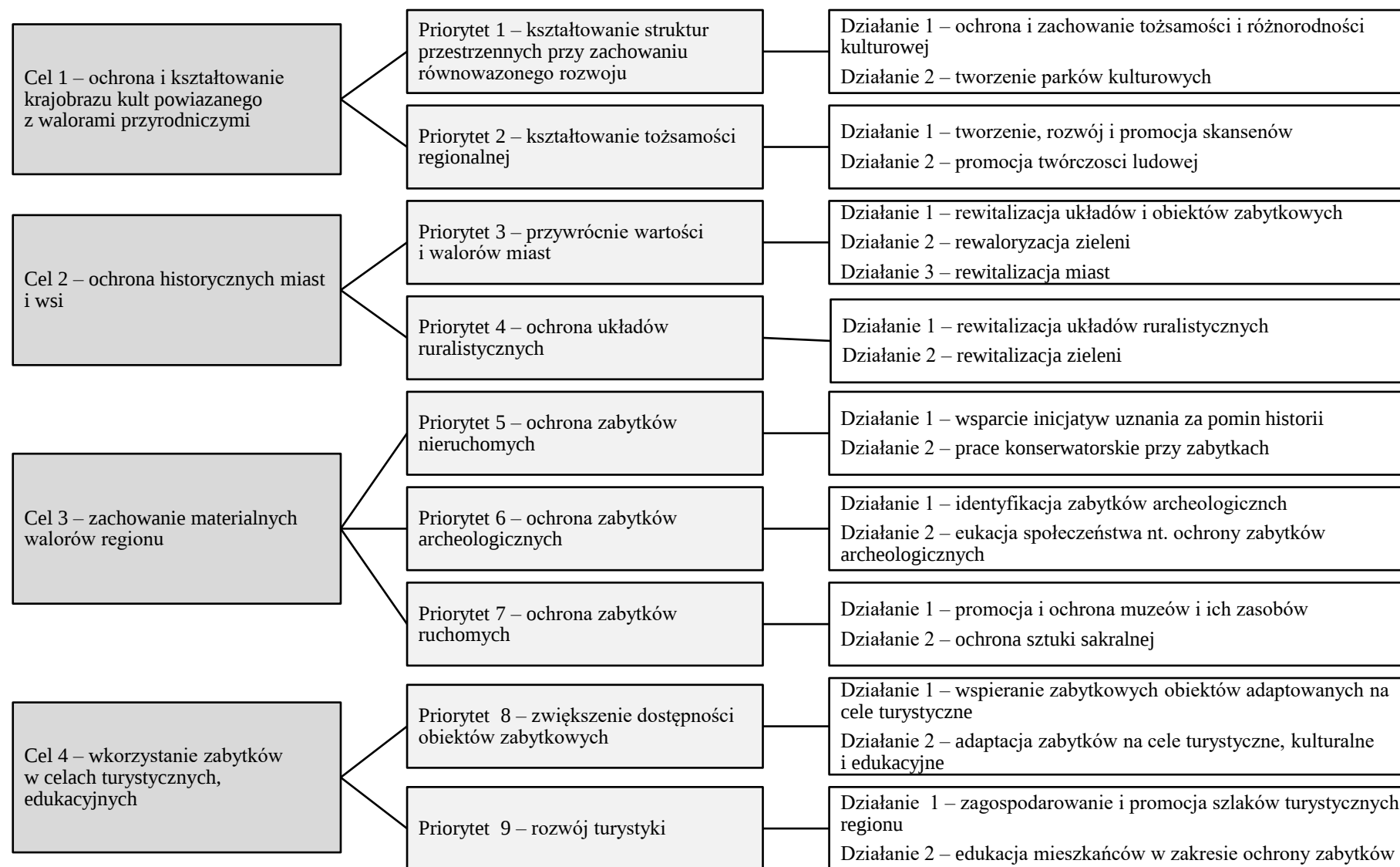
jako miejscem godnym zwiedzania. Ponadto większa liczba turystów mogłaby się przełożyć na wzrost dochodów regionalnej gospodarki, co byłoby wartością dodaną wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami.

Wyniki programu nie były do końca satysfakcjonujące – nie przeprowadzono zaplanowanych rewitalizacji, nie opracowano kompleksowych studiów historycznych regionu, lokalne samorządy nie podjęły stosownych działań na rzecz utworzenia parków kulturowych, a działania promujące region i lokalne zabytki prowadzone były na skalę dużo mniejszą niż zakładano. Ponadto w sprawozdaniu z realizacji zwrócono uwagę na problem związany z nieobjęciem m.p.z.p. większości obszarów województwa oraz na brak systemowych rozwiązań dla Łodzi¹⁸⁵. Sukcesem programu były: opracowanie przez 87 gmin gminnych ewidencji zabytków, przygotowanie 5 wniosków o uznanie obiektu za pomnik historii, przeprowadzenie prac konserwatorskich przy 88 zabytkach z listy i 130 spoza listy reprezentatywnych obiektów województwa oraz wykorzystanie dotacji ministerialnych, samorządowych i unijnych w wysokości 601 336 144 zł¹⁸⁶.

¹⁸⁵ *Sprawozdanie z realizacji wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami na lata 2008–2011*, Łódź 2010, s. 37.

¹⁸⁶ *Ibidem*, s. 19.

Schemat 1. Cele i działania Wojewódzkiego Programu Opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2008–2011



Na podstawie pierwszego programu i sprawozdania z jego realizacji w 2012 roku powstał kolejny program opieki nad zabytkami (dalej: WPOnZ 12–15), który został ograniczony do trzech celów operacyjnych opartych na systemie zarządzania dziedzictwem, atrakcyjności i tożsamości regionu łódzkiego (zob. schemat nr 2). Potwierdzono w nim wymienione poprzednio zagrożenia dla dziedzictwa kulturowego, do których dopisano: brak odpowiednich regulacji w sprawie wielkogabarytowych reklam burzących harmonię przestrzenną, brak systemu e-informacji na temat zabytków regionu oraz słabość rozwiązań prawnych w zakresie ochrony zabytków¹⁸⁷. Działania zaplanowane w ramach regionalnego systemu zarządzania dziedzictwem dotyczyły przede wszystkim zaprojektowania i uruchomienia platformy informującej o możliwościach współpracy w zakresie zarządzania dziedzictwem oraz digitalizacji zabytków ruchomych i nieruchomych; działania te nie zostały zrealizowane¹⁸⁸.

Drugi cel operacyjny skupił się na ograniczeniu niekontrolowanej rozbudowy infrastruktury, szczególnie w historycznych centrach miast i wsi. Stąd w planowanych działaniach dużą wagę przywiązywano do możliwości rewitalizacji układów przestrzennych oraz poprawy stanu zachowania obiektów reprezentatywnych dla województwa łódzkiego. Przystąpiono do przygotowania programu rewitalizacji, prężnie realizowano program *Mia100 kamienic* w Łodzi. Jednak w dalszym ciągu problemem były postindustrialne wielkogabarytowe nieruchomości – ich duża liczba wskazywała na potrzebę opracowania kompleksowych rozwiązań rewitalizacyjnych. W ramach działania mającego na celu poprawę stanu zachowania zabytków skupiono się przede wszystkim na ochronie, jaką zapewnia utworzenie parku kulturowego, oraz na formie ochrony, jaką daje uznanie za pomnik historii. Jako że obiekt będący pomnikiem historii musi zostać wcześniej wpisany do rejestru lub uznany za park kulturowy – co jest równoznaczne z objęciem go najwyższą formą ochrony – uznanie za pomnik historii reprezentatywnych obiektów miało więc przede wszystkim znaczenie promocyjne.

W związku ze zdiagnozowanym uprzednio problemem słabego poczucia tożsamości lokalnych mieszkańców z regionem – który to problem nie został rozwiązany w ramach poprzedniego planu – trzeci cel operacyjny koncentrował się przede wszystkim

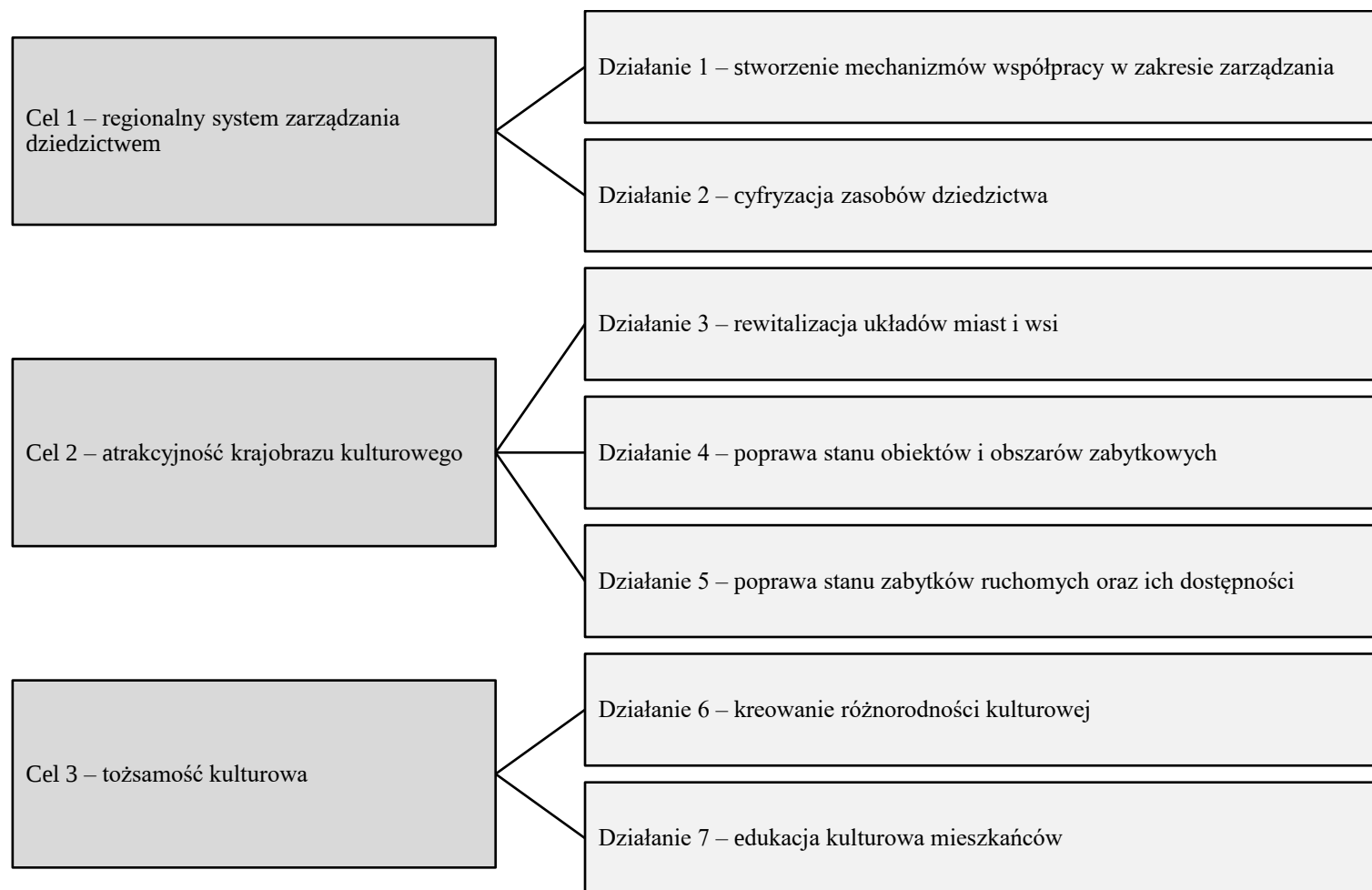
¹⁸⁷ *Wojewódzki program opieki nad zabytkami dla województwa łódzkiego na lata 2012–2015*, Łódź 2012, s. 77.

¹⁸⁸ *Sprawozdanie z realizacji wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami na lata 2012–2015*, Łódź 2015, s. 66–70.

na edukacji mieszkańców oraz popularyzowaniu wiedzy na temat różnorodności kulturowej województwa łódzkiego¹⁸⁹.

¹⁸⁹ *Wojewódzki program opieki nad zabytkami dla województwa łódzkiego na lata 2012–2015*, Łódź 2012, s. 50–88.

Schemat 2. Cele i działania *Wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2012–2015*



Działania prowadzone w ramach WPOnZ 12–15 nie rozwiązywały do końca problemów związanych ze zdegradowanymi obszarami historycznymi miast i wsi województwa łódzkiego, a także z wciąż postępującą niekontrolowaną ich zabudową. Dlatego kolejny wojewódzki program opieki nad zabytkami (dalej: WPOnZ 16–19) znacznie odbiega od dwóch wcześniejszych programów – dokonano w nim priorytetyzacji działań. Będąca częścią programu polityka zarządzania dziedzictwem opiera się na podstawowym działaniu, jakim jest rewitalizacja układów przestrzennych, oraz na działaniach wspomagających, do których należą: poprawa stanu zachowania reprezentatywnych obiektów zabytkowych¹⁹⁰, edukacja mieszkańców, kreowanie różnorodności kulturowej regionu oraz cyfryzacja zasobów zabytkowych. Zadania uzupełniające program to poprawa stanu zabytków ruchomych oraz ich dostępności, a także opracowanie mechanizmów współpracy między instytucjami rządowymi, JST a uczelniami wyższymi w zakresie zarządzania dziedzictwem kulturowym. Tak opracowany plan ma pomóc w osiągnięciu głównego celu operacyjnego – zwiększenia atrakcyjności krajobrazu kulturowego regionu¹⁹¹. Działania – opracowane i skonkretyzowane w odniesieniu do każdego obszaru zgodnie ze schematem nr 3 – dostosowano do potrzeb poszczególnych ośrodków historycznych, które ze względu na ich rangę podzielono na: europejskie, krajowe, regionalne i lokalne.

Obowiązujący program opieki nad zabytkami opiera się przede wszystkim na rewitalizacji układów przestrzennych miast i wsi. Ma się do tego przyczynić m.in. opracowanie dokumentów planistycznych, takich jak m.p.z.p., studiów historyczno-konserwatorskich czy katalogów urbanistyki i detaliów¹⁹². Zgodnie z WPOnZ 16–19 do końca 2019 roku liczba przeprowadzonych rewitalizacji w województwie ma wynieść 72. Sam proces rewitalizacyjny przebiegający na jednym obszarze zgodnie z założeniami ma być impulsem do rozpoczęcia podobnych działań w sąsiednich miejskich i wiejskich ośrodkach historycznych¹⁹³. Wzajemne oddziaływanie pobliskich obszarów będzie

¹⁹⁰ Do grupy reprezentatywnych zabytków dla miasta Łodzi zaliczono: Księży Młyn i ul. Piotrkowską, pałac Poznańskiego (ul. Ogrodowa), zespół fabryczny Scheiblera (ul. Tymienieckiego), willę przy ul. Skorupki 10/2, willę przy ul. Skorupki 6/8, pałac Poznańskiego (ul. Gdańska 10/2), pałac przy ul. Więckowskiego 36, szpital Korczaka, pałac na pl. Zwycięstwa 1, willę przy ul. Przędzalnianej 72, willę Kindremanna (ul. Wólczńska 31), pałac przy ul. Piotrkowskiej 262, Białą Fabrykę, cerkiew Newskiego, cmentarz przy ul. Ogrodowej, ratusz na pl. Wolności, Budynek Towarzystwa Kredytowego Miejskiego (ul. Pomorska 21).

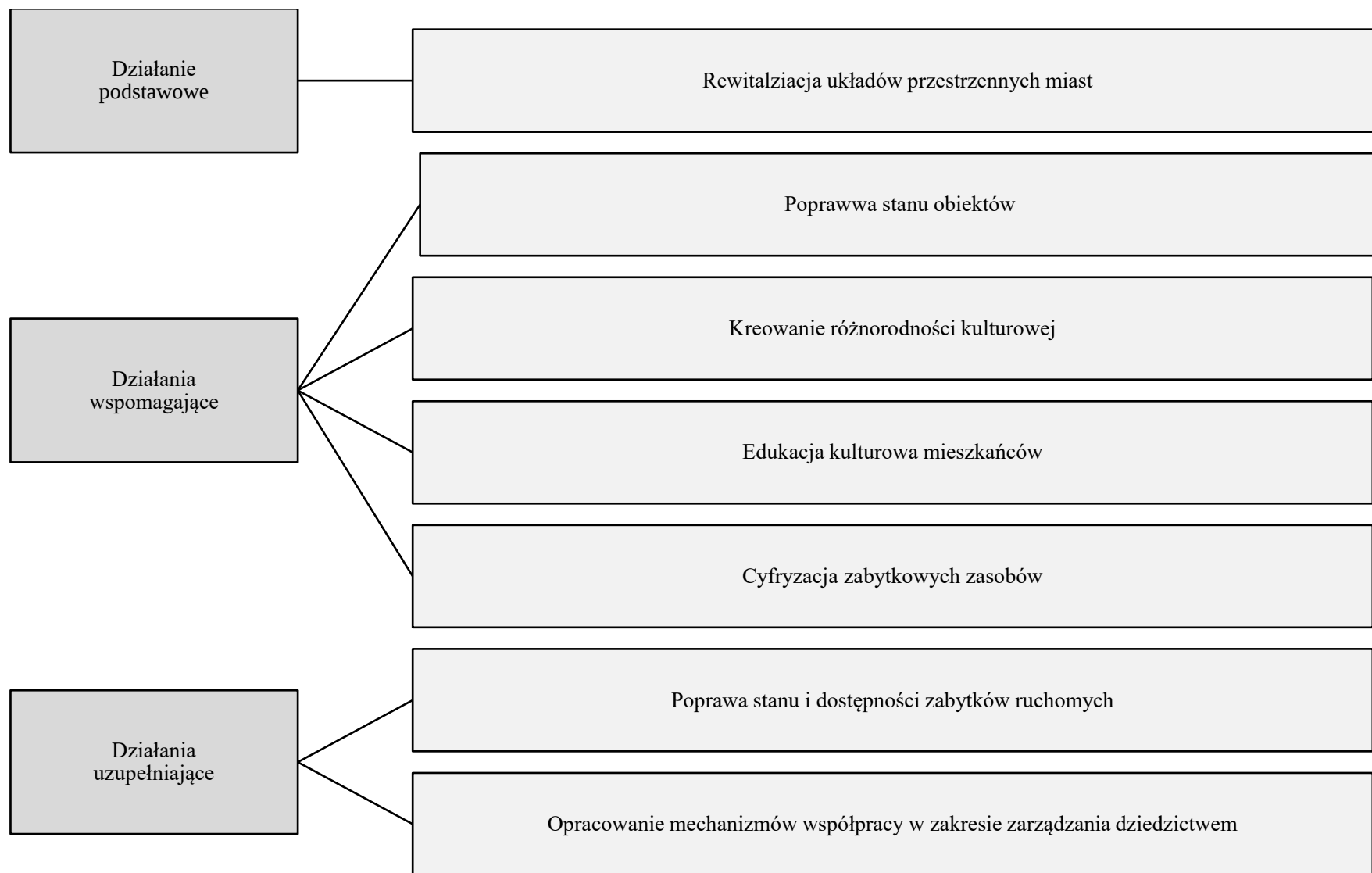
¹⁹¹ *Wojewódzki program opieki nad zabytkami dla województwa łódzkiego na lata 2016–2019*, Łódź 2016, s. 189–211.

¹⁹² *Wojewódzki program opieki nad zabytkami dla województwa łódzkiego na lata 2016–2019*, Łódź 2016, s. 211.

¹⁹³ *Ibidem*, s. 312.

pozytywnie wpływało na poczucie spójności regionu i wzajemnej zależności, dzięki czemu możliwe będzie wzmocnienie poczucia tożsamości lokalnej społeczności.

Schemat 3. Cele i działania *Wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2016–2019*



W trakcie prac nad wersją próbną WPOnZ 16–19 zweryfikowano pierwotną listę zabytków reprezentatywnych dla województwa łódzkiego, uzupełniając ją o 33 obiekty. Obecnie, po weryfikacji Wojewódzkiej Komisji ds. wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami powołanej przez Zarząd Województwa Łódzkiego, na liście znajduje się 205 pozycji. Najliczniejsze grupy stanowią obiekty sakralne (71) oraz świeckie założenia architektoniczne (58). Założeń architektonicznych sakralnych jest 32, układów przestrzennych – 27 oraz 17 obszarów i obiektów świeckich. Na podstawie przeprowadzonych analiz w Łodzi wybrano 8 obszarów reprezentacyjnych w strefie wielkomiejskiej, które mają zostać zrewitalizowane. Należą do nich m.in. kwartał ul. Piotrkowskiej, dawne zakłady Izraela Poznańskiego, zespół cerkwi prawosławnej oraz kościoły pw. Józefa Oblubieńca oraz pw. Najświętszego Imienia Jezus¹⁹⁴. Niecałe 25% wymienionych obiektów jest w bardzo dobrym stanie technicznym. W złym lub średnim stanie – niecałe 40%¹⁹⁵, z czego 14 obiektów wymaga natychmiastowego remontu¹⁹⁶.

Skupienie się w programie na jednym głównym zadaniu, jakim jest rewitalizacja historycznych ośrodków województwa łódzkiego, w połączeniu z działaniami wspomagającymi daje szansę na osiągnięcie wyznaczonego celu, czyli na zwiększenie atrakcyjności krajobrazu kulturowego województwa z jednoczesnym uwydatnieniem wielokulturowości regionu i pogłębieniem wiedzy lokalnej społeczności. Działania związane z rewitalizacją poszczególnych regionów – tj. opracowanie jej podstawowych mechanizmów – wpłyną korzystnie również na stworzenie regionalnego systemu zarządzania dziedzictwem kulturowym. Działaniem uzupełniającym i dającym możliwość osiągnięcia tego celu jest stworzenie mechanizmów współpracy na rzecz dziedzictwa kulturowego. Według WPOnZ 16–19 współpraca ta ma się opierać wyłącznie na współdziałaniu rządu, JST i uczelni wyższych. Zabrakło tu zwrócenia uwagi na możliwość podejmowania działań wspólnie z właścicielami zabytków. Spośród 205 obiektów i obszarów reprezentatywnych dla województwa łódzkiego tylko 7 znajduje się w rękach prywatnych (4 z nich są w złym lub średnim stanie technicznym i wymagają podjęcia prac konserwatorskich oraz remontowych). Odnosnie do obiektów zabytkowych, które są własnością prywatną, w WPOnZ 16–19 można znaleźć jedynie

¹⁹⁴ *Ibidem*, s. 212.

¹⁹⁵ *Ibidem*, s. 19–20.

¹⁹⁶ Układy przestrzenne dzielnicy Nowosolna, założenia pałacowo-parkowe w Bratoszewicach i Krośniewicach, zespoły dworskie w Lubcu, Ustkowie i Leszczynku oraz parowozownia w Skierniewicach, zespół kościoła pw. Wszystkich Świętych, kościół pw. św. Jana Chrzciciela w Buczku, kościół pw. św. Idziego w Brzeźniu, kościół pw. św. Małgorzaty w Czerniewicach, drewniany kościół pw. św. Doroty i św. Jana Chrzciciela w Łodzi-Mileszkach oraz kaplica cmentarna w Białyninie.

taką konkluzję: *mimo zwiększającej się liczby zabytków będących własnością osób prywatnych lub instytucji, które często deklarują ich renowację, brakuje podejmowania niezbędnych prac konserwatorskich. Przyczyną tego stanu jest często błędna ocena możliwości finansowych*¹⁹⁷.

2.2. Dokumenty strategiczne gminy Łódź

2.2.1. Strategia zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+

Strategia zintegrowanego rozwoju łodzi 2020+ (dalej: strategia 20+) została przyjęta uchwałą rady miejskiej 25 czerwca 2012 roku¹⁹⁸. Dokument ten, charakteryzujący się dużym stopniem ogólności, wyznacza długookresowe wyzwania rozwojowe miasta. Opracowując go, korzystano z modelu konsultacyjnego – zebrano ponad 750 propozycji i uwag do samego projektu¹⁹⁹. Przeprowadzono szereg spotkań z urzędnikami z oddziału strategii rozwoju miasta, przedstawicielami wybranych wydziałów urzędu, środowiskiem naukowym Uniwersytetu Łódzkiego, przedstawicielami łódzkich organizacji pozarządowych oraz instytucji miejskich i regionalnych²⁰⁰. Wstępny projekt strategii 20+ został skonsultowany z doradcami społecznymi, Grupą Społecznych Ekspertów przy Prezydencie Miasta Łodzi, Radą Działalności Pożytku Publicznego oraz radą miejską. Podczas opracowywania strategii 20+ zwrócono uwagę na potrzebę komunikacji z mieszkańcami miasta. Zorganizowano szereg otwartych warsztatów opierających się na zasadzie jawności i równości dostępu do głosu, prowadzonych przez niezależnych moderatorów²⁰¹. Integralnym elementem planowania stał się w Łodzi proces konsultacyjny, który włączył mieszkańców w opracowywanie, kreowanie rozwoju miasta i współdecydowanie²⁰² o kierunkach jego rozwoju.

Wizją autorów strategii 20+ jest przyjazne, twórcze i dynamiczne miasto zrównoważonego rozwoju o konkurencyjnych warunkach życia, pracy i inwestowania, wykorzystujące historyczny, infrastrukturalny i kreatywny potencjał²⁰³ i bazujące na

¹⁹⁷ *Ibidem*, s. 9.

¹⁹⁸ Uchwała nr XLIII/824/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 25 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia *Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+* (dalej: *Strategia zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+*), s. 9.

¹⁹⁹ T. Jakubiec, *Etapy wdrażania „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+”*, www.uml.lodz.pl/get.php?id=4808, s. 4 [data dostępu: 30.12.2016 r.].

²⁰⁰ *Ibidem*, s. 2.

²⁰¹ *Ibidem*, s. 2–3.

²⁰² T. Bergier, J. Kronenberg, *Zrównoważony rozwój, zastosowania*, Kraków 2012, s. 50.

²⁰³ *Strategia zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+*, s. 2.

trzech filarach (gospodarka i infrastruktura, społeczeństwo i kultura, przestrzeń i środowisko) wspartych na fundamencie, jakim jest *Łódź efektywna i przyjazna*²⁰⁴.

Do atutów miasta w zakresie ochrony zabytków nieruchomych, zgodnie z informacjami zawartymi w strategii 20+, należą doświadczenie w przeprowadzaniu rewitalizacji dziedzictwa przemysłowego oraz to, że Europa zwróciła uwagę na XIX-wieczne dziedzictwo kulturowe²⁰⁵. Szczególne zagadnienia dotyczące ochrony zabytków nieruchomych – zawarte w filarze *Przestrzeń i środowisko* – skupiają się na rewitalizacji śródmieścia²⁰⁶. Proces ten ma obejmować głównie takie działania jak: *odbudowę znaczenia historycznego centrum Łodzi poprzez połączenie kluczowych, najcenniejszych historycznie obszarów w jeden uporządkowany prawnie i odnowiony urbanistycznie, ekonomicznie i społecznie obszar atrakcyjny dla mieszkańców i inwestorów, stanowiący ważny instrument aktywnej polityki miejskiej*²⁰⁷.

W strategii 20+ nie zawarto konkretnych zadań dotyczących ochrony zabytków czy nawet samej rewitalizacji historycznego centrum. Zamiast tego ogólnie rozpisano wizję rozwoju miasta oraz poprawy jakości życia mieszkańców, które uzależnione są od dobrze przeprowadzonej rewitalizacji, rozumianej nie tylko jako prace remontowe zdegradowanych części miasta. Ożywienie to odnosi się również do przemian społecznych i ekonomicznych.

2.2.2. Strategia przestrzennego rozwoju

Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (dalej: SPRŁ) została przyjęta uchwałą rady miejskiej 16 stycznia 2013 roku²⁰⁸. Jej założenia opierały się na wynikach analizy sektorowej dotyczącej przestrzeni miejskiej. Główne problemy, jakie dostrzeżono, to: dezurbanizacja i suburbanizacja miasta, brak identyfikacji mieszkańców z miastem, brak odpowiednich rozwiązań w dokumentach planistycznych gminy, skumulowanie na terenie centrum zarówno wartości pozytywnych (dziedzictwo kulturowe, klarowna struktura przestrzenna, łatwy dostęp do usług), jak i negatywnych (zły stan techniczny budynków, problemy własnościowe i społeczne)²⁰⁹. W związku ze zdefiniowanymi

²⁰⁴ *Ibidem*, s. 3.

²⁰⁵ *Ibidem*, s. 19.

²⁰⁶ *Ibidem*, s. 15.

²⁰⁷ *Ibidem*, s. 16.

²⁰⁸ Uchwała nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 16 stycznia 2013 r. w sprawie Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (dalej: *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+*).

²⁰⁹ *Strategia zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+*, s. 4.

problemami głównym celem rozwoju miasta, zgodnie z założeniami SPRŁ, jest rozwój miasta „do wewnątrz”. W realizacji tego zadania mają pomóc trzy cele strategiczne²¹⁰:

1. rozkwit centrum miasta – dzięki inwestowaniu w centrum, rewitalizacji i wykorzystaniu zasobów strefy wielkomiejskiej;
2. ograniczenie zjawiska rozlewania się miasta – w wyniku wykorzystania istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz ograniczenia rozbudowy wielorodzinnej na granicy miasta;
3. świadome i identyfikujące się z Łodzią społeczeństwo – dzięki poprawie wizerunku miasta i zwiększaniu aktywności społeczeństwa.

Fundamentem SPRŁ jest stosowanie zasady zrównoważonego rozwoju w przypadku wszystkich realizowanych zadań oraz maksymalne wykorzystanie istniejącego już zasobu miasta.

W związku z niespójnym (w porównaniu z innymi dokumentami planistycznymi) i nieprzystającym do rzeczywistości podziałem Łodzi²¹¹, w SPRŁ postanowiono wydzielić strefy miasta, dzięki którym osiągnięcie wyznaczonych celów ma być łatwiejsze²¹² (zob. mapa 1):

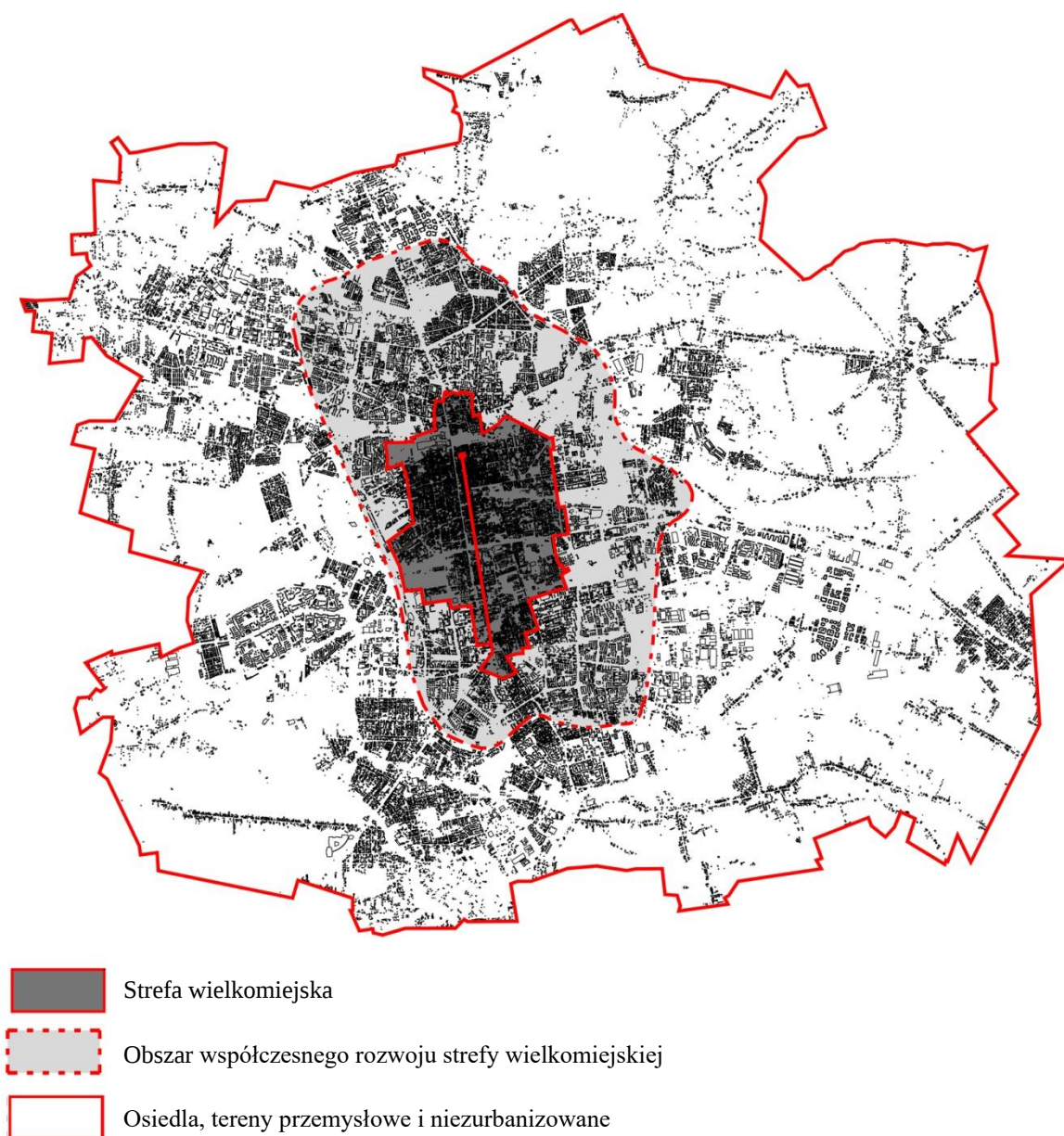
1. Strefa wielkomiejska – wyznaczona na podstawie przestrzennej zabudowy historycznej Łodzi, odznacza się koncentracją obiektów zabytkowych, a jej powierzchnia wynosi 1 400 ha. Zamieszkuje w niej 21% populacji miasta.
2. Obszar współczesnego rozwoju strefy wielkomiejskiej – tereny położone blisko centrum, w obszarze kolei obwodowej. Na tym terenie, o powierzchni 4 403 ha, znajduje się mniej obiektów zabytkowych niż w strefie wielkomiejskiej. Mieszka tu 36% populacji miasta.
3. Osiedla, tereny przemysłowe i niezurbanizowane – granica zewnętrzna tej strefy pokrywa się z granicami administracyjnymi Łodzi, a jej powierzchnia wynosi 23 704 ha. Jest zamieszkała przez 43% populacji miasta.

²¹⁰ *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+*, s. 11–28.

²¹¹ *Ibidem*, s. 4.

²¹² *Ibidem*, s. 45–50.

Mapa 1. Wydzielone strefy miasta



Źródło: *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+*, s. 14.

SPRŁ skupia się na Strefie wielkomiejskiej, w przypadku której nadrzędnym celem jest: (...) *maksymalne zachowanie tkanki istniejącej przy najwyższym standardzie wykończenia i wyposażenia infrastrukturalnego. Nowe inwestycje muszą uzupełniać jej strukturę urbanistyczną. Kategorią nadrzędną są elementy tworzące układ wielkomiejski: pierzeje ulic i placów, oraz podwórka tworzące wnętrza kwartałów*²¹³. W kwestii ochrony zabytków nieruchomych w dokumencie zwrócono uwagę na potrzebę odrestaurowywania i adaptowania zabytkowych obiektów przez ich właścicieli, ale także

²¹³ *Ibidem*, s. 18.

przez gminę. Narzędziami służącymi realizacji tego zadania mają być projekty (np. *Mia100 kamienic*²¹⁴) oraz zintegrowane programy (np. *Zintegrowany program rewitalizacji Księżego Młyna*²¹⁵, *Nowe Centrum Łodzi*²¹⁶ i *Strategia rozwoju ulicy Piotrkowskiej*²¹⁷)²¹⁸. Dodatkowo jednym z zadań jest monitorowanie stanu zachowania zabytków.

Przeanalizowanie szczegółowych zadań dotyczących zakresu prac prowadzonych w strefie wielkomiejskiej pozwala zwrócić uwagę na unikatowość architektury centrum Łodzi – położono nacisk na jej zachowanie i ochronę, a także wykorzystanie w celu poprawienia wizerunku miasta (dzięki rewitalizacji, uzupełnianiu historycznych pierzei ulic²¹⁹, tworzeniu szklaków dziedzictwa i parków kulturowych)²²⁰.

SPRŁ zakładała opracowanie w 2013 roku gminnego programu ochrony zabytków. Wyznaczono główne kierunki działań, które powinny się w nim znaleźć: ochrona obszarów i obiektów zabytkowych za pomocą aktualizacji gminnej ewidencji zabytków, opracowanie m.p.z.p., poszerzenie rejestru zabytków, zaplanowanie remontów elewacji zabytków będących własnością miasta, opracowanie możliwości dotowania remontów przy zabytkach, określenie warunków współpracy z właścicielami zabytków oraz edukacja mieszkańców z zakresu dziedzictwa kulturowego Łodzi²²¹.

2.2.3. Lokalny program rewitalizacji

2.2.3.1. Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013

Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013 został przyjęty uchwałą rady miasta

²¹⁴ J. Polewski, *Łódzki program remontowy na lata 2011–2023 „100 kamienic dla Łodzi”*, Łódź (załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi o wdrożeniu Programu remontowego „100 kamienic dla Łodzi”), Łódź 2010.

²¹⁵ Zintegrowany program rewitalizacji Księżego Młyna powstał w nawiązaniu do zapisów Uchwały Nr XCI/1585/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie przygotowania zintegrowanego programu rozwoju terenów Księżego Młyna „Księży Młyn 2016”.

²¹⁶ Program Nowe centrum Łodzi przyjęty został Uchwałą Nr XLV/840/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 24 lipca 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia programu Nowe centrum Łodzi ze zmianami.

²¹⁷ Strategia rozwoju ulicy Piotrkowskiej w Łodzi na lata 2009–2020 przyjęta przez Radę Miejską w Łodzi w drodze uchwały Nr LVII/1074/09 w dniu 13 maja 2009 r.

²¹⁸ Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, s. 22.

²¹⁹ Ibidem, s. 15 i 25.

²²⁰ Ibidem, s. 23.

²²¹ Strategia zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+, s. 29–30.

w 2004 roku²²² i zmieniony *Uchwałą nr LVI/1065/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 2009 r.*²²³ Już w 2004 roku za czynniki utrudniające rozwój Łodzi uznano niedopasowanie struktury przestrzennej oraz *śmierć techniczną budynków mieszkalnych i przemysłowych*²²⁴, której ślady wciąż są widoczne w wielu miejscach w centrum Łodzi.

Lokalny program rewitalizacji (dalej: LPR) traktowano jako narzędzie realizacji strategii 20+. LPR, wciąż modyfikowany i konsultowany z mieszkańcami miasta, zakładał, że procesy rewitalizacyjne będą się koncentrować w strefie wielkomiejskiej, co wpisuje się w ogólny trend rewitalizacji Łodzi. Strefę uznano bowiem za obszar kryzysowy, *objęty destrukcyjnymi procesami przestrzennymi, społecznymi i gospodarczymi*²²⁵.

W rozdziale dotyczącym założeń LPR, zatytułowanym *Stan zabudowy i dziedzictwo kulturowe*, przedstawiono wyniki analizy stanu technicznego obiektów znajdujących się na terenie strefy. Skalę problemu unaocznia fakt, że w złym stanie technicznym (50%–70% zużycia i powyżej 70%) jest 90% zabudowy. W analizie nie wyodrębniono kwestii zabytkowych nieruchomości, jednak wszystkie podejmowane działania rewitalizacyjne zgodnie z planem mają być realizowane w poszanowaniu zabytkowej tkanki miasta²²⁶. LPR przestał obowiązywać w momencie uchwalenia gminnego programu rewitalizacji, czyli w 2016 roku.

2.2.3.2. Gminny program rewitalizacji

Gminny program rewitalizacji miasta Łodzi (dalej: GPRŁ) został uchwalony przez radę miejską 10 lutego 2016 roku²²⁷. Wyznaczony uchwałą²²⁸ obszar rewitalizacji stanowi

²²² *Uchwała Nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013.*

²²³ *Uchwała nr LVI/1065/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 29 kwietnia 2009 roku zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013.*

²²⁴ *Lokalny program rewitalizacji 2004 r.*, s. 4

²²⁵ *Uchwała Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi* (Dz.Urz. Woj. Łódz. z 2016 r. poz. 1197).

²²⁶ *Lokalny program rewitalizacji Łodzi 2020+. Założenia*, www.bip.uml.lodz.pl/_plik.php?id=40419, s. 24 [data dostępu: 30.12.2016 r.].

²²⁷ *Uchwała Nr XXXV/916/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 28 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu rewitalizacji miasta Łodzi.*

²²⁸ *Uchwała nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi* (Dz.Urz. Woj. Łódz. z 2016 r. poz. 1197), załącznik nr 2.

6,08% całkowitej powierzchni miasta, a jego granice wykraczają poza znany z innych dokumentów strategicznych obszar wielkomiejski. W założeniach programowych GPR wzięto pod uwagę kapitał kulturowy Łodzi, jednak główne zadania związane z ochroną zabytków sędowano na *Gminny program opieki nad zabytkami Miasta Łodzi* (dalej: GPOnZŁ), w którym wyznaczono zadania i cele związane z rewitalizacją zabytków pozostających w granicach strefy wielkomiejskiej. Wizją GPRŁ jest *przyjazne, twórcze i dynamiczne Miasto zrównoważonego rozwoju o konkurencyjnych warunkach życia, pracy i inwestowania, wykorzystujące historyczny, infrastrukturalny i kreatywny potencjał*²²⁹, a jego misją – wyzwolenie potencjału centrum Łodzi i jej mieszkańców²³⁰. Podczas opracowywania GPRŁ przeanalizowano lokalne możliwości obszaru rewitalizacji. Za potencjał dziedzictwa kulturowego uznano wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego oraz spuściznę łódzkiej awangardy, która sprzyja rozwojowi kreatywnych inicjatyw zarówno kulturalnych, jak i przemysłowych²³¹. Wyjątkowość łódzkiego dziedzictwa została uznana za jedną z kluczowych możliwości rozwoju miasta²³². Źródłem potencjału gospodarczego są zabytkowe obiekty pofabryczne, które zgodnie z założeniami należy wykorzystać na organizację usług wymagających obiektów wielkopowierzchniowych, dlatego konkluzja nr 30 traktuje o przeznaczeniu takich nieruchomości na cele biurowe, produkcyjne, handlowe lub usługowe²³³. Nowym rozwiązaniem, pod względem doktryny konserwatorskiej, jest wydobywanie atrakcyjności miasta za pomocą *odważnego i twórczego dialogu z historią*²³⁴ – w wyniku odejścia od rekonstrukcji miasta XIX-wiecznego, skupienia się na urozmaiceniu przestrzeni (spełniającej potrzeby mieszkańców) i wpisania nowych obiektów w zabytkowy kontekst²³⁵.

Program rewitalizacji opiera się na czterech celach strategicznych, do których należą:

1. uzyskanie spójności społecznej;
2. zmiana wizerunku miasta i jego centrum – w zakresie rewitalizacji zabytków zwrócono uwagę na potrzebę: szczególnej ochrony historycznej zabudowy miasta, uzupełnienia ubytków w kamienicznej zabudowie i stopniowego

²²⁹ *Ibidem*, s. 89.

²³⁰ *Ibidem*, s. 90–91.

²³¹ *Gminny program rewitalizacji*, s. 74

²³² *Ibidem*, s. 77.

²³³ *Ibidem*, s. 54.

²³⁴ *Ibidem*, s. 99.

²³⁵ *Ibidem*, s. 68, 99–100.

odchodzenia od rekonstrukcji miasta XIX-wiecznego na rzecz budowania urozmaiconej przestrzeni, wpisywania nowych obiektów w zabytkowy kontekst²³⁶;

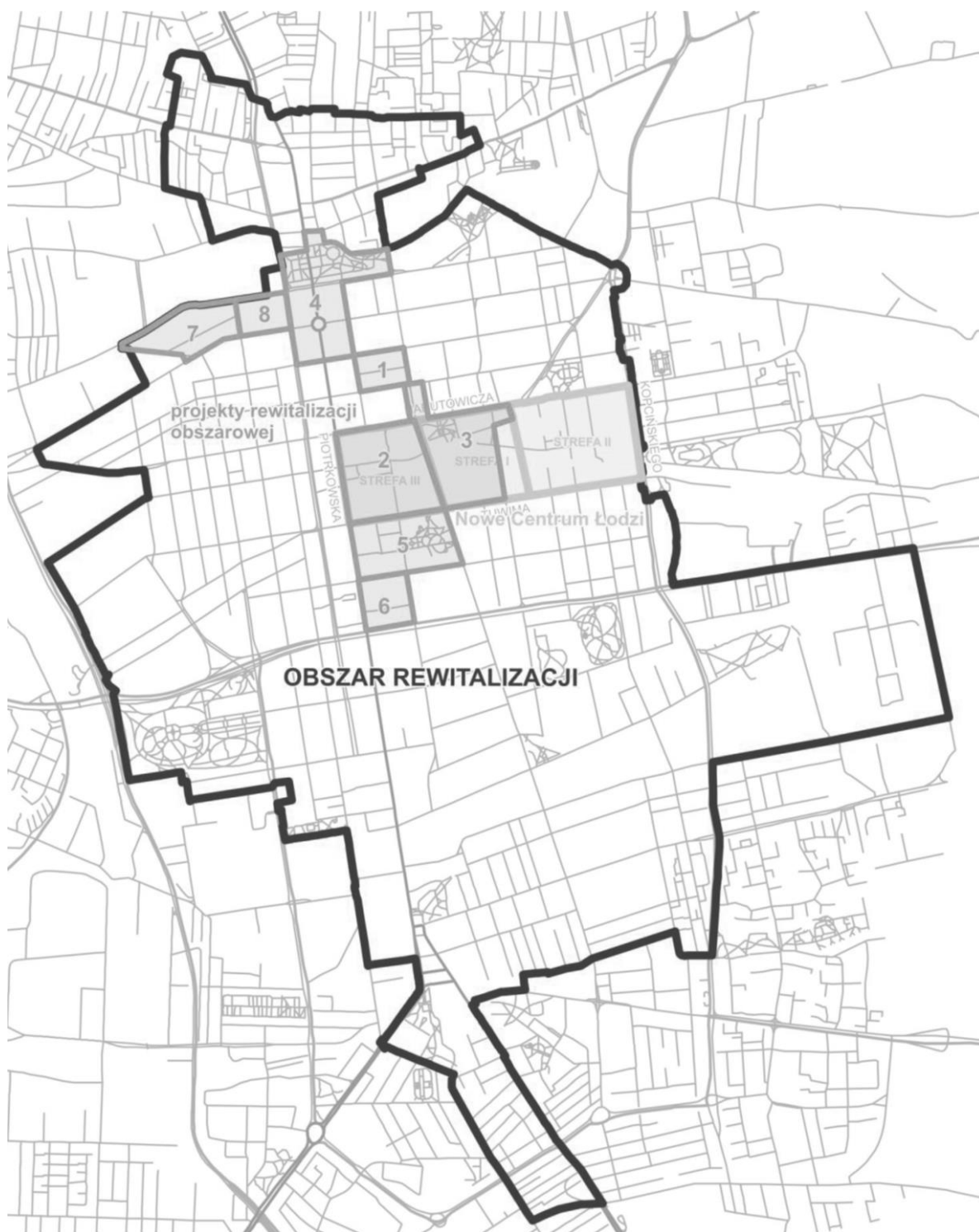
3. ożywienie lokalnej przedsiębiorczości;
4. ożywienie obszaru zamieszkania – w odniesieniu do rewitalizacji zabytków zwrócono uwagę na konieczność poprawy stanu technicznego obiektów²³⁷.

W GPRŁ zaplanowano 101 przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w tym 20 projektów rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi; 8 z nich uznano za priorytetowe (zob. mapa 2).

²³⁶ *Ibidem*, s. 100.

²³⁷ *Ibidem*, s. 103.

Mapa 2. Projekty rewitalizacji obszarowej



Źródło: Uchwała Nr XXXV/916/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 28 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu rewitalizacji miasta Łodzi, załącznik nr 1, s. 118.

W Gminnym programie rewitalizacji miasta Łodzi zaplanowano wyznaczenie SSR na całym obszarze objętym pracami rewitalizacyjnymi.

Zdecydowana większość zaplanowanych prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytkach dotyczy obiektów pozostających w rękach gminy. W części diagnostycznej GPRŁ zwrócono uwagę na zły stan techniczny obiektów, również zabytkowych, określając go jako głęboką degradację. Tak zły stan techniczny budynków przekłada się na wysokie koszty niezbędnych prac budowlanych, które dla właścicieli nieruchomości mogą być nie do udźwignięcia. Konkluzja nr 44 GPRŁ traktuje zatem o potrzebie finansowego wsparcia właścicieli zabytkowych budynków. Niestety według dalszej części GPRŁ przedsięwzięcia obejmujące roboty budowlane, prace konserwatorskie czy restauratorskie mają dotyczyć budynków niewpisanych do rejestru²³⁸.

Kolejnym istotnym problemem, jeśli chodzi o zachowanie zabytkowych nieruchomości, są lokale mieszkalne zajmowane przez osoby z wyrokami eksmisyjnymi z prawem do lokali socjalnych. W związku z niewystarczającą liczbą tych ostatnich wyroki eksmisyjne nie są realizowane, a brak poczucia odpowiedzialności lokatorów za nieruchomości sprawia, że budynki te niszczeją. GPRŁ zakłada ustanowienie programów oferujących osobom z wyrokami eksmisyjnymi konkretne sposoby wyjścia z trudnej sytuacji, programów remontowych kamienic i wsparcia wspólnot mieszkaniowych w tym zakresie²³⁹.

Oczywiście GPRŁ nie zabrania innych inicjatyw rewitalizacyjnych, jeśli odpowiadają one celom przyjętym w GPR. Dotyczy to przede wszystkim prywatnych właścicieli zabytkowych nieruchomości, którzy mogą się starać o dofinansowanie prac remontowych ze środków ministerialnych czy unijnych. Szacuje się, że całkowita wartość przedsięwzięć rewitalizacyjnych w Łodzi wyniesie 3 697 081 714 zł²⁴⁰.

2.2.4. Gminny program opieki nad zabytkami

Artykuł 87 u.o.z.o.z. zobowiązuje jednostki samorządu terytorialnego do opracowywania i przyjmowania programu opieki nad zabytkami. Cele uchwalenia tego dokumentu podaje również u.o.z.o.z. Należą do nich w szczególności (art. 87 ust. 2 u.o.z.o.z.):

1. włączenie problemu ochrony zabytków do zadań strategicznych,
2. uwzględnienie uwarunkowań ochrony zabytków,

²³⁸ *Gminny program rewitalizacji*, s. 120.

²³⁹ *Ibidem*, s. 113.

²⁴⁰ *Ibidem*, s. 337.

3. powstrzymanie procesów degradacji zabytkowej tkanki,
4. realizacja zadań ukierunkowanych na zwiększenie atrakcyjności zabytków regionu,
5. minimalizacja sytuacji konfliktowych z właścicielami zabytków,
6. podejmowanie działań ukierunkowanych na tworzenie nowych miejsc pracy w sektorach związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego.

*Gminny program opieki nad zabytkami miasta Łodzi na lata 2014–2017*²⁴¹ (dalej: GPOnZŁ 14–17) był pierwszym tego rodzaju dokumentem uchwalonym przez łódzki samorząd.

Należy mieć na uwadze to, że u.o.z.o.z. nie określa dokładnie treści programu ani też dokładnej procedury jego przygotowania²⁴², jednak (...) *dla efektywnego wykonywania zadań [GPOnZ] niezbędne jest prowadzenie spójnej polityki państwa i samorządu terytorialnego*²⁴³. Struktury, formy i metody opracowania GPOnZŁ opierają się w głównej mierze na wytycznych rekomendowanych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa (dalej: NID) – *Gminny program opieki nad zabytkami. Poradnik Metodyczny*²⁴⁴. Dzięki przedstawionym w nim fazom przygotowania programu można wyznaczyć przebieg sporządzania GPOnZŁ:

1. faza poznawcza – analiza i przedstawienie w programie ogólnej charakterystyki krajobrazu miasta, diagnoza zasobu i stanu zachowania układów typologicznych oraz stanu ochrony;
2. faza analiz i wniosków – przedstawienie w programie analizy SWOT dziedzictwa kulturowego miasta, określającej mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia;
3. faza programowania – wyznaczenie w programie celu strategicznego, celów operacyjnych, kierunków działań i zadań.

Zgodnie z wytycznymi NID przedmiotem opracowania ma być dziedzictwo kulturowe w granicach administracyjnych gminy, co nie zostało wzięte pod uwagę

²⁴¹ *Uchwała nr XCVI/2002/14 Rady Miejskiej z dn. 22 października 2014 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu opieki nad zabytkami miasta Łodzi na lata 2014–2017* (Dz.Urz. Woj. Łódz. z 2014 r. poz. 4429; dalej: GPOnZŁ).

²⁴² K. Zalasńska, *Prawna ochrona...*, op. cit., s. 178.

²⁴³ M. Mączyński, *Znaczenie aktywności i samorządów lokalnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami dla budowania tożsamości społeczności lokalnych w dobie globalizacji* [w:] *Dziedzictwo, dobra kultury, zabytki, ochrona i opieka w prawie*, pod red. P. Dobosza, K. Szepelek, W. Górno, Kraków 2015, s. 101.

²⁴⁴ *Gminny program opieki nad zabytkami. Poradnik metodyczny*, oprac. T. Błyskosz, A. Fortuna-Marek, E. Jagielska et al.

w założeniach łódzkiego programu. GPOnZŁ obejmuje obszar 1 400 ha nazwany strefą wielkomiejską, który – zgodnie z przeprowadzonymi analizami – został uznany za najbardziej cenny i wymagający szczególnej ochrony. Nie oznacza to, że poza wyznaczoną strefą nie znajdują się obiekty zabytkowe – nie zostały one po prostu ujęte w GPOnZŁ i zadania w nim zawarte ich nie dotyczą. Z jednej strony można uznać to za słabą stronę programu – skupienie się na strefie wielkomiejskiej oznacza pozostawienie zabytków poza granicami strefy samym sobie, szczególnie w przypadku miejsc, gdzie nie obowiązują jeszcze m.p.z.p. Z drugiej strony w zawiązku z rozwijaniem się miasta na zewnątrz, w wyniku którego centrum pustoszeje (w śródmieściu wiele zabytkowych kamienic jest dziś nieużytkowanych), zwrócenie uwagi na potrzebę utworzenia zintegrowanego systemu działań ukierunkowanych na rozwój miasta „do wewnątrz”²⁴⁵, w tym zadań z zakresu opieki nad zabytkami, wydaje się mieć sens. Pozwoli to skupić działania na centralnej części miasta i zapobiec jego „rozlewaniu się”, pozostawiając jednak możliwość stopniowego „przesuwania” rewitalizacji na dalsze tereny.

GPOnZŁ wprowadził nowoczesne podejście do dziedzictwa, które ma polegać na zauważeniu w nim czynnika rozwojowego, m.in. rozwoju regionu, turystyki, użytkowego wykorzystania zabytków itp. Ta nowoczesność ma się również przejawiać w podejściu do ochrony zabytków – nie ogranicza się jej już do poszczególnych obiektów, tylko skupia się na ochronie historycznej tkanki miasta.

Celem strategicznym GPOnZŁ jest więc *odnowa obszaru strefy wielkomiejskiej*. Do celów operacyjnych zaliczono²⁴⁶:

1. Zachowanie i ochronę historycznej struktury miasta oraz obiektów zabytkowych. Zadania składające się na ten cel są ukierunkowane na zmniejszenie degradacji zabytków, wsparcie właścicieli zabytków oraz budowanie klimatu społecznej akceptacji dla idei ochrony dziedzictwa.
2. Edukację i promocję dziedzictwa kulturowego służącą zwiększeniu świadomości jego znaczenia oraz budowaniu tożsamości lokalnej. W tym celu zadania ukierunkowano na upowszechnienie wiedzy o dziedzictwie Łodzi.
3. Aktywne, zintegrowane zarządzanie zasobem dziedzictwa kulturowego miasta. Zadania w ramach tego celu opracowano z myślą o procesie rewitalizacji, o włączeniu problemów ochrony zabytków do strategicznych

²⁴⁵ GPOnZŁ, s. 6.

²⁴⁶ Ibidem, s. 25.

zadań władz miasta oraz utworzeniu polityki konserwatorskiej i programów konserwatorskich.

Liczba zadań do realizacji w ramach wszystkich opisanych celów operacyjnych wynosi łącznie 65. Wszystkie zadania skupiają się na rewitalizacji historycznego centrum miasta za pomocą poprawy stanu zachowania zabytkowych obiektów – także tych, które znajdują się w rękach prywatnych – oraz estetyki ulic dzięki wprowadzeniu wytycznych w zakresie urządzeń reklamowych, iluminacji budynków i wyglądu witryn. Rewitalizacji ma również pomóc zwiększenie świadomości lokalnych mieszkańców, jeśli chodzi o historię Łodzi jej zabytki. Cel ten ma zostać osiągnięty dzięki materiałom edukacyjnym, konferencji oraz nowo utworzonej internetowej mapie zabytków. Nacisk na edukację, w tym na budowanie tożsamości lokalnej, jest istotny, bowiem dotyczy grupy ludzi, których działalność oddziałuje bezpośrednio na zabytki. Ciekawy wydaje się ostatni cel, jakim jest aktywne zarządzanie zasobem dziedzictwa kulturowego, które wpisuje się w model konstruowania dziedzictwa²⁴⁷. Bez elementów takich jak planowanie czy zarządzanie zabytki mogą funkcjonować jedynie *jako pozbawione znaczenia dla teraźniejszości zasoby historyczne*²⁴⁸.

Plan, pomimo deklarowanego wspierania właścicieli w spełnianiu obowiązków nałożonych na nich przez u.o.z.o.z., nie zmienia znacząco ich pozycji – większość działań dotyczy zabytków pozostających w rękach gminy. Owszem, zauważalny jest wzrost miejskich funduszy przeznaczanych na remonty prywatnych obiektów zabytkowych, jednak pieniędzy jest wciąż za mało, by zaspokoić potrzeby remontowe w przypadku prywatnych zabytków²⁴⁹. Pomocą ze strony miasta dla prywatnych właścicieli zabytkowych nieruchomości jest zwolnienie z podatku od nieruchomości, pod warunkiem że właściciele przeprowadzili w danym roku remont elewacji, prace konserwatorskie, restauracyjne lub rewitalizacje²⁵⁰. Osób korzystających z tej możliwości jest coraz więcej – w 2012 roku łączna kwota zwolnienia z podatku od nieruchomości wyniosła w Łodzi ponad 61 mln zł, a w roku 2015 już ponad 171 mln zł²⁵¹.

Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2018–2021 jest na etapie przygotowywania, jednak główne cele programu się nie zmieniły. Zadania nadal

²⁴⁷ *Ibidem*, s. 48.

²⁴⁸ S. Latocha, *Dwory nad Wolbórką – rekonesans i planowanie dziedzictwa* [w:] *Dwór. Ponowoczesne przygody idei i formy*, pod red. P. Cichoń i S. Latochy, Łódź 2016, s. 74.

²⁴⁹ W roku 2016 – 3,5 mln zł (wartość złożonych wniosków – 11,2 mln zł), 2015 – 2,5 mln zł, 2013 – 1,6 mln zł (wartość złożonych wniosków – 12 mln zł).

²⁵⁰ *Raport o stanie miasta, op. cit.*, s. 33.

²⁵¹ *Ibidem*, s. 32–33.

koncentrują się na zachowaniu zabytków oraz ich ochronie, na edukowaniu społeczeństwa i zintegrowanym zarządzaniu łódzkim dziedzictwem. Opinie uczestników konsultacji społecznych na temat projektu są zdecydowanie pozytywne (40%) i pozytywne (60%)²⁵².

Podsumowanie

Strategie rozwoju czy RPO mają na celu przede wszystkim wspieranie infrastruktury regionu, ochronę środowiska oraz walkę z ubóstwem i wykluczeniem społecznym. Ochrona dziedzictwa schodzi na zdecydowanie dalszy plan – ma być wartością dodaną poszczególnych projektów. Nawet zaplanowane działania rewitalizacyjne zabytkowych obiektów stanowią tylko część procesu rewitalizacji. Zwrócenie zatem na nią uwagi, jeśli chodzi o renowację zabytków, w gminnym i wojewódzkim programie opieki nad zabytkami umożliwia osiągnięcie celów zawartych w strategii rozwoju zarówno całego województwa, jak i samej Łodzi – skoncentrowanie w niej działań rewitalizacyjnych jest elementem rozwoju całego regionu.

Dokumenty opracowywane na poziomie krajowym czy regionalnym ze zrozumiałych względów charakteryzują się dużym stopniem ogólności. W odniesieniu do ochrony lokalnego dziedzictwa istotne są więc dokumenty przygotowywane właśnie na poziomie gminy. Obowiązujący w latach 2014–2017 *Gminny program opieki nad zabytkami miasta Łodzi* był pierwszym tego typu przedsięwzięciem. Jak pokazuje doświadczenie, nowo tworzone dokumenty bazują na poprzednich, dlatego tak ważne jest, aby podstawą pierwszego z nich były rzetelnie przeprowadzone badania i analizy, a sam program powinien uwzględniać specyfikę miasta i jego potrzeby.

Wszystkie dokumenty strategiczne dotyczące zarówno województwa łódzkiego, jak i samej Łodzi nastawione są na wciąż postępującą i efektywną rewitalizację. Wartość dofinansowania prowadzonych w mieście działań rewitalizacyjnych, w tym prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytkowych nieruchomościach, w 2017 roku wyniosła 980,7 mln zł²⁵³. W raporcie ujęto również działania rewitalizacyjne

²⁵² Raport z konsultacji społecznych dotyczących projektu Gminnego programu opieki nad zabytkami miasta Łodzi na lata 2018–2021, s. 2

²⁵³ Raport o stanie miasta 2017, Łódź 2017, s. 152.

podejmowane przez podmioty prywatne – wydano pozwolenia na remonty 71 zabytkowych kamienic, 9 oficyn i 8 zespołów pofabrycznych²⁵⁴.

Dokumenty strategiczne funkcjonujące na poziomie krajowym, wojewódzkim i gminnym są istotnym elementem polityki rozwoju poszczególnych jednostek terytorialnych. Powinny one zwracać uwagę również na kwestie ochrony zabytków i opieki nad nimi. Opracowywanie treści poświęconych tej tematyce należy powierzać specjalistom w dziedzinie ochrony zabytków – wprowadzenie nieprzemyślanych zapisów dotyczących ochrony zabytkowej substancji na danym terenie może skutkować jej utratą.

W gminnych dokumentach strategicznych szczególne miejsce zajmuje rewitalizacja. Zadania z nią związane obejmują również ochronę zabytków. Rewitalizacja Łodzi została podzielona na kilka sukcesywnie realizowanych etapów²⁵⁵.

Ważną kwestią jest również monitorowanie i ocenianie postępów we wdrażaniu poszczególnych zaplanowanych w dokumentach zadań. Dzięki bieżącej ewaluacji można określić skuteczność procesu rewitalizacji i jego efektywność.

²⁵⁴ *Ibidem*, s. 156.

²⁵⁵ Między innymi zakończona rewitalizacja Księżego Młyna, nowego centrum Łodzi, ul. Ogrodowej, ul. Gdańskiej.

3. Wybrane prywatne obiekty wpisane do rejestru zabytków na terenie miasta Łodzi

3.1. Wille i pałace

Rezydencje łódzkich przemysłowców są niezwykle ważnym elementem historii miasta, jego rozwoju w XIX i początkach XX wieku. Budowane wille i pałace były świadectwem bogactwa i pozycji społecznej ich właścicieli²⁵⁶.

W okresie wielkiego rozwoju miasta, który przypadł na lata 1870-1914 powstało w Łodzi kilkadziesiąt willi fabrykanckich, których projektantami byli architekci – przeważnie absolwenci wyższych uczelni rosyjskich. Ich działalność wyznaczała w łódzkim budownictwie willowym dwa okresy. Pierwszy związany z działalnością Hilarego Majewskiego na stanowisku budowniczego miasta (1872-1892) W tym czasie powstały wille i pałace dla m.in. Kohna, Herbst, Grohmana, Kellera, Kunitzera, Stillera czy Richtera²⁵⁷. Drugi okres przypadł na lata po śmierci Hilarego Majewskiego do wybuchu I wojny światowej (1892-1914). Nie był to okres jednolity stylowo – ścierały się wówczas takie style jak historyzm, secesja i modernizm. Powstały wówczas m.in. wille dla snów Ludwika Geyera, Leopolda Kindermann czy synów Zygmunta Richtera. W tym czasie wziętymi architektami na terenie miasta byli Gustaw Landau-Gutenteger, Kazimierz Stebelski, Dawid Lande czy Franciszek Chełmiński, który objął stanowisko budowniczego miasta po Majewskim²⁵⁸.

Pierwsza okres budownictwa willowego na terenie Łodzi (...) *odznacza się zdecydowaną preferencją form renesansu włoskiego, z predylekcją do rozwiązań palladiańskich. Od lat dziewięćdziesiątych architektura łódzkich willi różnicuje się, a proces ten przybiera na sile z początkiem XX wieku*²⁵⁹. Pojawiają się wówczas motywy renesansu i baroku francuskiego oraz niderlandzkiego manieryzmu²⁶⁰. W pierwszych latach XX wieku w architekturze łódzkiej zachodzą zasadnicze zmiany – pojawia się secesja, a następnie można zauważyć zwrot ku tendencjom modernistycznym²⁶¹.

²⁵⁶ K. Stefański, *Łódzkie wille fabrykanckie*, Łódź 2013, s. 7.

²⁵⁷ I. Paszyn, *Łódzka willa fabrykancka*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2, s.225.

²⁵⁸ *Ibidem*, s.226.

²⁵⁹ K. Stefański, *Łódzkie wille...op.cit.*, s. 17.

²⁶⁰ *Ibidem*, s. 47.

²⁶¹ *Ibidem*, s.48.

W latach 1905-1907 budownictwo willowe na terenie miasta zostało wstrzymane przez trwającą tak zwaną Rewolucję 1905 r., która miała w Łodzi burzliwy i krwawy charakter. Po jej zakończeniu ruch budowlany ponownie się ożywił, ale *Przez ten czas zmieniły się preferencje stylowe. Płynne, dynamiczne elementy roślinne ustępują miejsca motywom zgeometryzowanym, wyraźne staje się dążenie do upraszczania form i ograniczenia detalu*²⁶².

Cechą łódzkich willi i pałaców jest wielka różnorodność stosowanych w architekturze form i motywów stylowych. Rezydencje te posiadają dużą wartość artystyczną i zabytkową. Są istotnym elementem dziedzictwa kulturowego Łodzi.

3.1.1. Willa Habika przy ul. Pabianickiej 238

3.1.1.1. Historia

Willa powstała tuż przed wybuchem I wojny światowej – około 1910 roku. Początkowo należała do rodziny Meyerów, jednak w latach 30. XX wieku kupił ją szwajcarski fabrykant działający w branży kapeluszonej – Paul Habik. Na zakupionej parceli wybudował tkalnię jedwabiu (budynek ten dziś już nie istnieje), która pozostała w rękach rodziny Habików do czasu wyzwolenia Łodzi²⁶³. W latach 1945–1948 w willi mieściła się siedziba Związku Walki Młodych. Następnie budynek przeznaczono na przedszkole dla dzieci pracowników Zakładów Przemysłu Jedwabniczego „Jedwab Południe”, wówczas Ortal. W lutym 1984 roku zaprzestano prowadzenia działalności w willi z powodu ugięcia się stropów²⁶⁴. Kolejnym właścicielem nieruchomości zostały Zjednoczone Tkalnie Jedwabnicze. W roku 1978 w willi znowu zaczęło funkcjonować przedszkole, a właścicielem obiektu została Akademia Wychowania Fizycznego w Warszawie, Oddział Zakładów Dydaktyczno-Naukowych w Łodzi²⁶⁵. Po roku 1990 nieruchomość przekazano Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej. Zamierzano utworzyć w niej rodzinny dom dziecka²⁶⁶, jednak plany te nigdy nie zostały zrealizowane. Z

²⁶² *Ibidem*, s.48-49.

²⁶³ Archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi (dalej: AWUOZŁ), Teczka obiektu: willa, Pabianicka 238, Karta ewidencji zabytków architektury i budownictwa, willa pofabrykancka przy ul. Pabianickiej 238 nr A/294, Łódź 1983.

²⁶⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo nr RM-1/142/1720/84 z 15 lutego 1984 r.

²⁶⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo nr TM 1/327/1351/87 z 10 października 1987 r. oraz Pismo nr KL.III-5343/1/87 z 12 lutego 1987 r.

²⁶⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja z 12 lutego 1990 r. o przydzieleniu Jerzemu Potakowskiemu budynku przy ul. Pabianickiej 238.

budynku i przylegających do niego zabudowań gospodarczych przez krótki czas korzystało Schronisko dla Mężczyzn im. Brata Alberta. W kwietniu 1995 roku nieruchomość została oddana prawowitemu spadkobiercy Paula Habika, który w 2009 roku sprzedał ją prywatnemu inwestorowi.

3.1.1.2. Opis zabytku

Willa²⁶⁷ usytuowana jest na terenie Rudy Pabianickiej, niegdyś odrębnej miejscowości leżącej na południowy zachód od Łodzi, po 1945 r. włączonej w granice miasta²⁶⁸. Jest to dwukondygnacyjny budynek z poddaszem leżący w południowej części miasta przy ul. Pabianickiej 238. Budynek jest murowany, z cegły, na podmurówce o wysokości około 60 cm, częściowo podpiwniczony, o zwartej bryle z wsuniętą w ryzalicie czterokondygnacyjną wieżą, z gankiem wejściowym od zachodu i drewnianym gankiem od wschodu. Nad gankiem wejściowym, o sklepieniu krzyżowym, usytuowany jest taras. Willa kryta jest czterospadowym dachem, w częściach zryzalitowanych – dwuspadowym, a sama wieża kryta jest dachem namiotowym. Pomiędzy pierwszą a drugą kondygnacją znajduje się gzyms w formie wyprofilowanych w tynku kwadratów. Naroża wieży i ganku wejściowego są rustykowane, a samej willi – pilastrowane (pilastry z głowicami i pionowymi pasami). Otwory okienne ujęto w opaski z gzymsem podokiennym, a nad niektórymi z nich umieszczono dekoracje z wyprofilowanych w tynku rombów. Strop nad pomieszczeniami pierwszej i drugiej kondygnacji jest drewniany. Dach o drewnianej konstrukcji krokwiowo-jętkowej kryty jest blachą w łuskę. Konstrukcja wieży także jest drewniana, kryta blachą w łuskę na deskowaniu²⁶⁹.

Drzwi frontowe to jednoskrzydłowe, ramowo-płycinowe drzwi z mosiężną klamką. Ościeże pokryto antycznymi dekoracjami. W pomieszczeniach zamontowano drzwi drewniane dwu- lub jednoskrzydłowe ramowo-płycinowe. Okna są dwupoziomowe, skrzynkowe. Powierzchnia willi wynosi 744,78 m², powierzchnia zabudowy to 240 m², a kubatura obiektu – 2466 m³²⁷⁰.

²⁶⁷ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

²⁶⁸ *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 1945 r. o zmianie granic miasta Łodzi* (Dz.U. z 1946 r. Nr 4 poz. 35)

²⁶⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Karta ewidencji zabytków architektury i budownictwa, *op. cit.*, Załącznik nr 1.

²⁷⁰ *Ibidem*.

3.1.1.3. Wpis do rejestru

Usytuowana przy ul. Pabianickiej 238 willa została wpisana do rejestru zabytków decyzją z dnia 20 grudnia 1983 roku. Zespół willowo-parkowy zasłużył na objęcie formą ochrony, jaką jest wpis do rejestru, ponieważ należy do grupy malowniczych willi secesyjno-modernistycznych Łodzi. Malowniczość zabytku, na którą wskazuje WKZ w uzasadnieniu decyzji, dotyczy usytuowania willi w otoczeniu parkowego drzewostanu (z zachowanym starodrzewem, m.in. klon, jawor) w dolinie rzeki Ner²⁷¹. W willi Habika zachowały się detale architektoniczne, stolarka okienna i drzwiowa oraz dekoracyjne okratowanie okien pierwszej kondygnacji. Willę otacza park o zachowanym układzie krajobrazowym, naturalistyczny z drzewostanem w różnym wieku. Można zatem stwierdzić, że jest to obiekt o dużej wartości historycznej, artystycznej i naukowej.

3.1.1.4. Stan zachowania

W latach 30. XX wieku wnętrza willi zostały przekształcone²⁷². Ocena stanu technicznego budynku z lat 80. wskazuje na zły stan poszycia dachu, zawilgocenie murów budynku związane z brakiem izolacji dachu, zagrzybienie stropów, rozwój szkodników w konstrukcji dachu oraz korozję biologiczną elementów konstrukcyjnych dachu wieży²⁷³. Pod koniec lat 80. opracowano projekt remontu willi, jednak prace nie zostały rozpoczęte²⁷⁴, a stan nieużytkowanej willi zaczął się pogarszać – stropy zostały zerwane, a wnętrza – zdewastowane. Stan techniczny willi na początku lat 90. określono jako katastrofalny²⁷⁵.

W związku z postępowaniem zbycia willi w drodze przetargu w 2002 roku WKZ przedstawił wytyczne konserwatorskie dotyczące budynku²⁷⁶. Zgodnie z nimi wszelkie prace projektowe, adaptacyjne, rekonstrukcyjne, budowlane i konserwatorskie powinny być z jednej strony zorientowane na zachowanie istniejących cech stylu, a z drugiej na przywrócenie elementów utraconych, by wiernie odtworzyć pierwotny wygląd obiektu.

²⁷¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków z 20 grudnia 1983 r.

²⁷² AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo nr WUOZ – 4432/84/2007.

²⁷³ AWUOZŁ, *ibidem*, Projekt techniczny remontu budynku przy ul. Pabianickiej 238, opr. Biuro „BeDeTe”, Łódź 1988, Projekt techniczny adaptacji i przebudowy budynku zlokalizowanego przy ul. Pabianickiej 238 na Rodzinny Dom Dziecka, oprac. M. Rybak, Łódź 1990.

²⁷⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 25 marca 1988 r., nr TC/50064/CB1/1377.

²⁷⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Karta ewidencji zabytków architektury i budownictwa, *op. cit.*, Załącznik nr 2.

²⁷⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Wytyczne konserwatorskie z dn. 30 kwietnia 2002 r., nr WUOZ – 615/51/2002.

Funkcja willi, zgodnie z wytycznymi, nie powinna się zmieniać. Dopuszczono jedynie możliwość zmiany funkcji na reprezentacyjno-biurową czy hotelowo-restauracyjną. Zgodnie z wytycznymi należało przywrócić pierwotną kolorystykę obiektu, zrekonstruować stolarkę okienną, dekoracyjne kroksztyny i belki ozdobne przy okapach dachu i hełmie wieży. Wszelkie obróbki blacharskie powinny zostać wykonane z blachy miedzianej lub cynkowo-tytanowej. Pierwotne elementy wnętrza obiektu powinny zostać poddane pracom konserwatorskim, ich brakujące elementy należy odtworzyć, a wyposażenie willi dobrać do stylistyki całości²⁷⁷. Wytyczne te zostały podtrzymane w 2007 roku w opinii na temat warunków zabudowy²⁷⁸.

3.1.1.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Wykreślenie obiektu z rejestru zabytków

Dnia 10 stycznia 2003 roku do WKZ wpłynął wniosek o wykreślenie z rejestru willi usytuowanej przy ul. Pabianickiej 238²⁷⁹. Budynek był wówczas nieużytkowany od 15 lat, co sprawiło, że został poważnie zagrzybiony, a według ekspertyz mieszkanie w nim mogło spowodować uszczerbek na zdrowiu²⁸⁰. Z powodu braku możliwości, według ekspertyzy, zlikwidowania zagrzybienia, a tym samym z powodu niemożności adaptacji obiektu do nowych funkcji właściciele zdecydowali się na wyburzenie willi. W związku z korozją biologiczną obiektu WKZ pozytywnie zaopiniował wniosek o rozbiórkę²⁸¹. Jednak regionalny ośrodek badań i dokumentacji zabytków po przeprowadzeniu ekspertyzy stwierdził, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie zaistniały warunki do wykreślenia zabytku z rejestru²⁸².

W tym czasie obowiązywała ustawa z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury, zgodnie z którą skreślony z rejestru zabytków mógł zostać obiekt, który utracił swoją wartość zabytkową wskutek całkowitego zniszczenia albo którego wartość zabytkowa została zdyskwalifikowana wobec nowych ustaleń naukowych (art. 16 ust. 1 u.o.o.d.k.). W tym przypadku zabytek – mimo że był w fatalnym stanie – nie uległ poważnym

²⁷⁷ *Ibidem*.

²⁷⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Opinia nt. warunków zabudowy z 29 sierpnia 2007 r.

²⁷⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Wniosek nr 53/2003.

²⁸⁰ *Ibidem*.

²⁸¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja z 24.01.2003 r., nr WUOZOZ 640/12/2003.

²⁸² AWUOZŁ, *ibidem*, Opinia dotycząca wykreślenia z rejestru willi pofabrykanckiej w dawnym zespole rezydencjalno-parkowym Paula Habiga przy ul. Pabianickiej 238 w Łodzi z dn. 17.03.2003 r., s. 2.

zniszczeniom, które byłyby przesłanką dla skreślenia go z rejestru. Wątpliwości wzbudziły kwestia zagrzybienia ścian i ekspertyza mykologiczna. Zasugerowano zbadanie możliwości usunięcia grzyba, ponieważ zabytek jest cennym obiektem dla miasta ze względu na wartości architektoniczne i krajobrazowe. Zagrzybienie ścian czy zniszczenie elementów konstrukcji obiektu – brak dachu, popękane stropy – nie mogą być podstawą stwierdzenia nieprzydatności obiektu i przyczyną jego wyburzenia²⁸³.

W 2003 roku weszła w życie ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami znosząca poprzednie przepisy o ochronie dóbr kultury. Zgodnie z nowymi przepisami skreślony z rejestru może zostać zabytek, który uległ zniszczeniu w stopniu powodującym utratę jego wartości historycznej, artystycznej lub naukowej (art. 13 ust. 1 u.o.z.o.z.). W kwietniu 2005 roku odbyła się lustracja obiektu przeprowadzona w związku z toczącym się postępowaniem o wykreślenie zabytku z rejestru. Stwierdzono zły stan techniczny budynku – zawilgocenia i zagrzybienia ścian na wszystkich kondygnacjach²⁸⁴. Stolarka okienna i drzwiowa zachowała się w szczątkowym stanie. Odnotowano zły stan techniczny dachu, wieży i komina, który groził zawaleniem²⁸⁵.

16 stycznia 2006 roku zapadła decyzja MKiDN w sprawie wniosku o skreślenie willi z rejestru zabytków²⁸⁶. Po zapoznaniu się z aktami sprawy, w tym z ekspertyzą mykologiczną i protokołem lustracji, MKiDN wydał decyzję odmowną w sprawie wykreślenia zabytku z rejestru. Pomimo zagrzybienia obiekt nie utracił wartości artystycznych i architektonicznych, a sama willa, według MKiDN, jest cennym przykładem fabrykanckiej willi podmiejskiej. Zły stan obiektu nie może być powodem wykreślenia go z rejestru zabytków – zgodnie z przepisami tylko zabytek, który utracił wartość historyczną, artystyczną czy naukową, może zostać skreślony z rejestru. W tym przypadku zastosowanie tego przepisu nie jest uzasadnione. MKiDN zwrócił też uwagę na to, że zgodnie z art. 5 pkt 2–4 u.o.z.o.z. to właściciel sprawuje opiekę nad zabytkiem, która ma polegać również na zabezpieczaniu i utrzymywaniu obiektu w jak najlepszym stanie, a także na korzystaniu z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. W przypadku willi Habika właściciele nie podejmowali żadnych działań mających na celu uratowanie zabytku, na co ewidentnie wskazuje lustracja z 2005 roku,

²⁸³ *Ibidem*.

²⁸⁴ AWUOZŁ, Teczka obiektu: willa, Pabianicka 238, Protokół lustracji obiektu z dn. 06.04.2005 r.

²⁸⁵ *Ibidem*.

²⁸⁶ AWUOZŁ, Teczka obiektu: willa, Pabianicka 238, Decyzja nr JG/AD-500/101/05.

z której wynika, że w ciągu ostatnich kilku lat degradacja budynku zdecydowanie się pogłębiła.

Adaptacja zabytku do nowych funkcji

W 2007 roku do Urzędu Miasta Łodzi wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu funkcjonowania willi oraz budowie garażu wolnostojącego na działce obok willi. W ramach tych prac przewidywano, po pierwsze, zmianę funkcji willi na biurową, mieszkalną i usługową (hotelarsko-restauracyjną), a po drugie, wyburzenie obiektów gospodarczych na terenie działki i budowę:

1. garażu na 6 stanowisk;
2. utwardzanego placu wraz z ogrodzeniem;
3. pomieszczenia dla ochrony w ogrodzeniu zewnętrznym;
4. tarasów, chodników, dróg i podjazdu pod willę wraz z parkingiem dla 20 samochodów;
5. układu instalacji i przyłączy;
6. oraz oświetlenia terenu²⁸⁷.

WKZ podtrzymał swoje stanowisko, zgodnie z którym wszelkie działania inwestycyjne powinny zmierzać do kapitalnego remontu willi z zachowaniem jej formy architektonicznej. Wszelkie dobudowy od strony północnej są – z punktu widzenia konserwatorskiego – niedopuszczalne ze względu na wartość architektoniczną elewacji północnej z ryzalitem. Dopuszczono dobudowę od strony południowej, pod warunkiem zachowania jej jako ogrodu zimowego lub drewnianej werandy. Rozbudowa willi, mogąca zaburzyć walory architektoniczne budynku, również wzbudziła zastrzeżenia organu konserwatorskiego. Praktyka konserwatorska dopuszcza rozbudowę zabytkowych obiektów mającą na celu przystosowanie ich do funkcji hotelarskich, zachowującą jednak pierwotny kształt nieruchomości. Możliwe jest za to dobudowanie wolnostojących obiektów na terenie parku, których rozmieszczenie powinno zostać przemyślane, by nie zaburzyć harmonii założenia willowo-parkowego. WKZ wyraził zgodę na rewitalizację willi ukierunkowaną na zachowanie obecnej formy architektonicznej, rewitalizację detalu architektonicznego willi oraz niezbędne

²⁸⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Wniosek o ustalenie warunków zabudowy z 21 marca 2007 r., nr 3354.

przekształcenia wnętrza przystosowujące obiekt do nowej funkcji²⁸⁸. Projekt decyzji obejmował takie inwestycje jak: rozbudowę i przebudowę obiektu oraz zmianę sposobu jego użytkowania (na funkcję biurową, mieszkalną i usługowo-hotelowo-gastronomiczną), budowę garażu i utwardzonego placu na pojemniki na śmieci, budowę stróżówki i nawierzchni utwardzonych (tarasów, chodników, dróg oraz parkingu) oraz wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej, a także przebudowę układu instalacji i przyłączy oraz oświetlenie terenu, i w końcu – odprowadzenie powierzchniowych wód opadowych na terenie działki. 19 września 2007 roku WKZ wydał postanowienie uzgadniające przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy²⁸⁹.

W kwietniu 2011 roku WKZ wydał pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich przy willi. Działania te miały na celu odtworzenie zniszczonych zabytkowych elementów obiektu oraz poprawę ich funkcjonalności. Do głównych działań należała nieznaczna korekta połączeń dachowej. Sam budynek wedle projektu miał zostać zachowany w całości. Zaplanowano adaptację poddasza do funkcji mieszkalnej wraz z wykonaniem nowego dostępu do wieży. W związku z tymi pracami kubatura zabytku zwiększyła się o około 0,5%. Zaplanowano również odtworzenie zabudowy gospodarczej, harmonijnie dopasowanej do bryły willi pod względem zarówno architektonicznym, jak i kolorystycznym. W związku z usytuowaniem willi przy ruchliwej drodze zaproponowano wykonanie ogrodzenia będącego jednocześnie przegrodą akustyczną, dopasowanego stylowo do charakteru willi, a dodatkowo obsadzonego pnączem zimozielonym. Wewnętrzny układ drogowy, w tym wjazd i podjazd do budynków, miał zostać wykonany z kostki granitowej, a pozostałe ścieżki wewnętrzne miały być żwirowe. Zagospodarowanie terenów zielonych podzielono na cztery osie – wjazdową, widokową, spacerową i rekreacyjną. Zdecydowano zachować zabytkowy drzewostan w całości, jak również pierwotne założenie kompozycyjne zieleni wysokiej. W przedłożonym planie zagospodarowania zaprojektowano przyłącze i zewnętrzną instalację wody, instalację kanalizacji deszczowej i zasilania kotłowni oraz przyłącze energii elektrycznej²⁹⁰.

²⁸⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Odpowiedź WKZ z 4 czerwca 2007r. na pismo U.A.II.7331/227/07 3357 z 23 maja 2007 r. w sprawie opinii dot. decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania zabytkowej willi Habika, nr WUOZOZ – 4432/24/2007.

²⁸⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Postanowienie z 19 września 2007 r., nr WUOZ-641/154/07.

²⁹⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, *Projekt zagospodarowania terenu działki położonej przy ul. Pabianickiej 238*, oprac. Z. Palma, M. Chaładaj, Z. Kramm, W. Janowski, Łódź 2010.

Adaptacja zabytku do nowych funkcji wiąże się z przekształceniami i modernizacjami obiektu, które mogą naruszać autentyczne elementy zabytkowej zabudowy. Przeciwniczką kompromisowego podejścia do adaptacji zabytku jest m.in. profesor Bogumiła Rouba (kierownik Zakładu Konserwacji Malarstwa i Rzeźby Polichromowanej Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu), która zwraca uwagę na to, że im więcej bardziej modernizuje się dany zabytek, tym trudniej jest zachować jego wartość – historyczność, autentyczność i niezwykłość²⁹¹. Jednak nadanie zabytkowi nowej funkcji nierzadko zapewnia środki na jego konserwację i utrzymanie²⁹².

Przyczyną problemów z adaptacją obiektów jest przede wszystkim brak sformalizowanych zasad dotyczących opracowywania programów adaptacyjnych, co związane jest oczywiście z indywidualnością zabytku. Dlatego też można zauważyć coraz częstsze odchodzenie od równego traktowania wszystkich zabytków i sygnalizowanie potrzeby różnicowania zasad ochrony oraz możliwości przekształceń i zmian dokonywanych na potrzeby adaptacji zabytku.

O „dwustopniowej waloryzacji” wspomina Piotr Molski, według którego powinna ona obejmować:

1. identyfikację wartości zabytku z uwzględnieniem przede wszystkim autentyzmu;
2. ocenę porównawczą zidentyfikowanych wartości zabytku z właściwą typologicznie grupą zabytków, która miałaby powstać z wyodrębnionego zespołu zasobów krajowych²⁹³.

Dzięki zabiegowi dwustopniowej waloryzacji można zakwalifikować zabytek do grupy reprezentatywnej lub unikatowej. Obiekty należące do grupy unikatowej wymagają szczególnej ochrony, w związku z czym ingerencja związana z adaptacją powinna być jak najbardziej minimalizowana. Grupa zabytków reprezentatywnych nie wymaga już stosowania tak ostrych zasad, a możliwości zaadaptowania i użytkowania zabytku powinny być zależne od stopnia zachowania zabytku, jego cech strukturalno-materiałowych, stanu technicznego, oraz wymogów niezbędnych do wprowadzenia nowych funkcji zabytku.

²⁹¹ B.J. Rouba, *Dlaczego adaptacje niszczą zabytki i czy musi tak być?* [w:] *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, pod red. B. Szmygina, Warszawa–Lublin 2009, s. 114–115.

²⁹² A. Tomaszewski, *Polityka ochrony dóbr kultury w Polsce*, „Ochrona Zabytków”, nr 3–4 (190–191) XLVIII, Warszawa 1995, s. 251.

²⁹³ Molski P., *Adaptacja – formy i uwarunkowania* [w:] *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, pod red. B. Szmygina, Warszawa–Lublin 2009, s. 90.

Koncepcja adaptacji jest ściśle związana z przyjętym przez inwestora programem użytkowym. Bywa, że wartości zabytku nie są głównym punktem wyjścia danej koncepcji, a ochrona ich nie jest jej głównym celem²⁹⁴. Na tym etapie możliwe jest oczywiście wprowadzenie korekt przez konserwatora, jednak niekiedy nie są one uwzględniane przez inwestora, ponieważ zbyt mocno ingerują w założony projekt. Zdarza się więc tak, że konserwator może skorygować plany adaptacyjne tylko w określonym przez inwestora zakresie, szczególnie w sytuacji, w której zaadaptowanie danego zabytku przez inwestora jest jedyną realną możliwością przeprowadzenia prac renowacyjnych w obiekcie czy nawet ocalenia zabytkowej nieruchomości.

Nakaz wykonania prac a rygor natychmiastowej wykonalności

Przedłożona przez właścicieli w lipcu 2009 roku ekspertyza stanu technicznego oceniająca stan budynku jako awaryjny²⁹⁵ była powodem wydania przez WKZ decyzji o rygorze natychmiastowej wykonalności nakazującej przeprowadzenie prac przy zabytku. Do prac zabezpieczająco-remontowych zaliczono odtworzenie nawierzchni i spadków wokół budynku, ustabilizowanie posadowienia istniejących fundamentów, wymianę stropów drewnianych, skuteczne zamknięcie otworów okiennych i drzwiowych oraz rekonstrukcję dachu z pokryciem²⁹⁶.

Obawa przed zniszczeniem cennego dla miasta zabytku skłoniła działający w Łodzi Klub Sympatyków Rudy Pabianickiej do wystosowania pisma do WKZ²⁹⁷. Zaniepokojeni stanem willi członkowie klubu zaapelowali do WKZ o zainteresowanie się sprawą i wszczęcie konkretnych działań w celu uchronienia zabytku przed zagładą. Postawa Klubu Sympatyków Rudy Pabianickiej zasługuje na uznanie. Zwrócenie przez społeczników uwagi na ryzyko zniszczenia cennego zabytku często skutkuje szybką reakcją WKZ. Edukacja społeczeństwa w zakresie ochrony zabytków i opieki nad nimi, zwrócenie uwagi na wartość zabytków i możliwości działania każdego obywatela w przypadku zauważenia jakichkolwiek działań zagrażających zabytkom mogą się przysłużyć zachowaniu ich dla przyszłych pokoleń. W 2009 roku w willi Habika

²⁹⁴ Analiza obiektu zabytkowego jako element adaptacji do współczesnych funkcji użytkowych – metodologia światowego dziedzictwa [w:] *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, pod red. B. Szmygina, Warszawa–Lublin 2009, s. 129.

²⁹⁵ S. Kaczmarczyk, W. Bereza, *Ekspertyza stanu technicznego wraz z projektem budowlanym zabezpieczeń budynku willi*, Kraków 2009.

²⁹⁶ AWUOZŁ, Teczka obiektu: willa, Pabianicka 238, Decyzja z 14 sierpnia 2009 r., nr WUOZ-640/WS/169/2009.

²⁹⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 18.07.2009 r.

przeprowadzono ratunkowe roboty budowlane – wprowadzono przeciwwodne izolacje pionowe i poziome ścian piwnicznych i fundamentalnych oraz wzmocniono posadowienie budynku²⁹⁸.

Zgodnie z k.p.a. decyzję opatrzoną klauzulą natychmiastowej wykonalności wydaje się wtedy, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo w celu zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony (art. 108 k.p.a.). W przypadku willi Habika przyczyną nadania rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji nakazującej przeprowadzenie prac zabezpieczających był jej katastrofalny stan zachowania. Zgodnie z obowiązującą tezą: *istotą natychmiastowej wykonalności decyzji administracyjnych jest to, że decyzja staje się wykonalna, mimo że nie jest ostateczna. Należy przy tym przyjąć, że decyzja staje się natychmiast wykonalna z dniem wydania decyzji pisemnej lub z dniem ogłoszenia decyzji ustnej, gdy rygor został nadany w decyzji. W przypadku zaś, gdy rygor natychmiastowej wykonalności decyzji został nadany w drodze postanowienia, decyzja staje się natychmiast wykonalna z chwilą wydania postanowienia*²⁹⁹. Wydanie decyzji o charakterze natychmiastowej wykonalności miała niewątpliwie wpływ na uratowanie willi Habika. Instytucja ta ukierunkowana jest na ochronę szczególnie ważnych dóbr. Zagrożenie ich zniszczeniem musi być realne, stwierdzenie w tym przypadku prawdopodobieństwa jego wystąpienia jest niewystarczające³⁰⁰.

W praktyce instytucja prawna, jaką jest rygor natychmiastowej wykonalności, pozwala na egzekucję nieprawomocnych orzeczeń i znacznie przyspiesza procedurę dochodzenia roszczeń. Oczywiście nadanie decyzji klauzuli natychmiastowej wykonalności przez organ pierwszej instancji nie powoduje jej nieodwołalności. Nie można wykluczyć sytuacji, w której organ wyższej instancji oceni nadanie decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności za przedwczesne albo błędne, co spowoduje uchylenie decyzji bądź jej zmianę (art. 135 k.p.a.). W takim przypadku strona, jeśli poniosła szkody, może domagać się naprawienia ich przez Skarb Państwa na podstawie przepisów k.c.³⁰¹

²⁹⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Modernizacja zabytkowego budynku mieszkalnego, kwiecień 2010, nr 505/5.

²⁹⁹ Wyrok WSA w Warszawie z 17 listopada 2017 r., VII SA/Wa 189/17, LEX nr 2419375.

³⁰⁰ J. Borkowski [w:] B. Adamiak, J. Borkowski. Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2005, s. 520; Wyrok NSA z dnia 24 maja 1983 r., II SA 20/83, LEX nr 9731.

³⁰¹ P. Dobosz, *Charakter prawny decyzji i zezwoleń w sprawach ochrony zabytków*, „Ochrona Zabytków” nr 38/3–4 (150–151), s. 259–290.

3.1.2. Zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langego, ul. Zgierska 213/215

3.1.2.1. Willa przy ul. Zgierskiej 213

Historia

Willa w stylu neoklasycystycznym została wybudowana w latach 1913–1915 na zlecenie Reinholda Langego³⁰². Nadzór nad budową sprawował Franciszek Karpiński (1874–1932), absolwent petersburskiego Instytutu Inżynierów Cywilnych, który pełnił wówczas funkcję architekta powiatowego Łodzi. Autorstwo projektu willi nie jest pewne. Mógł nim być właśnie Franciszek Karpiński, ale źródła nie potwierdzają jednoznacznie tej hipotezy³⁰³.

Podczas działań wojennych w 1914 roku willa została uszkodzona przez pocisk artyleryjski. Została jednak wyremontowana i służyła rodzinie Lange jako dom mieszkalny aż do zakończenia II wojny światowej. Po 1945 roku willę upaństwowiono i przeznaczono na mieszkania komunalne. W latach 80. XX wieku funkcjonował w niej osiedlowy dom kultury. W 1995 roku willa została sprzedana osobie prywatnej – Michałowi L.

Opis zabytku

Willa przy ul. **Zgierskiej** 213³⁰⁴ to budynek, który został założony na planie nieregularnym, parterowy, całkowicie podpiwniczony, pokryty wysokim dachówkowym dachem mansardowym. Pośrodku kalenicy umieszczono sześcioboczną latarnię o przeszklonych ściankach bocznych, przykrytą kopułką z iglicą³⁰⁵.

Willa była budynkiem murowanym na zaprawie wapienno-cementowej, tynkowanym. Frontową część budynku uzupełniała parterowa oszklona weranda z tarasem, a południową – parterowa przybudówka na planie półkolistym. Fasadę ozdobiono ciekawym architektonicznym detalem – sztukatorskimi owocowymi girlandami i festonami.

³⁰² Reinhold Lange była prawdopodobnie synem Leopolda Langego, właściciela posesji przy ul. Langówek w Łodzi (obecnie ul. gen. Józefa Bema).

³⁰³ APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg.15922.

³⁰⁴ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

³⁰⁵ AWUOZŁ, Karta ewidencji zabytków architektury i budownictwa: willa, ul. Zgierska 213, oprac. J. Warszawa, kwiecień 1986 r.

Stolarkę okienną i drzwiową willi wykonano z drewna. Okna były dwu- i trójskrzydłowe, skrzynkowe, ze ślemieniem i uchylną częścią górną. Skrzydła boczne okien w większości dzielone były szczeblinami na drobne kwatery.

Elewacja frontowa składała się z pięciu osi. Trzy osie środkowe tworzyły portyk wejściowy wsparty na czterech filarach, poprzedzony szerokimi schodami z werandą. Kolumny podtrzymywały balkon umieszczony na wysokości pierwszego piętra. Nad nim znajdował się szczyt w kształcie półelipsy zakończonej miękkimi spływami z *oeil-de-boeuf* umiejscowionego w centrum i zdobionego płaskorzeźbą o motywie roślinnym.

Do elewacji południowej przylegała przybudówka artykułowana płaskimi lizenami. W płycinach pomiędzy nimi osadzono prostokątne okna. Powyżej znajdowały się płaskorzeźby – girlandy przewiązane dwiema wstęgami spływającymi po bokach. W skrajnej osi wschodniej znajdowało się prostokątne okno piwnicy, nad nim, na poziomie pierwszej kondygnacji, umieszczono prostokątne okno w płycinie zamkniętej półkoliście. W środkowej części elewacji usytuowano okratowane dwa prostokątne okienka klatki schodowej. Nad nimi, w połaci dachu, znajdowała się wstawka z trzema oknami – środkowe prostokątne, po bokach okna o epileptycznym kształcie. W skrajnych osiach w połaci dachu znajdowały się lukarny, takie same jak te od strony frontu.

Elewacja wschodnia to elewacja siedmioosiowa. Różnej wielkości otwory okienne pierwszej kondygnacji rozmieszczono nieregularnie. Na drugiej kondygnacji znajdowały się trzy prostokątne okna, a w mansardowym dachu – lukarny.

Willa to przykład charakterystycznego dla XIX-wiecznej i XX-wiecznej Łodzi typu podmiejskiej willi fabrykanckiej. Cechy stylowe budynku pozwoliły na zaliczenie go do tzw. „stylu około 1800 roku”, który znany był na ziemiach niemieckich na przełomie XVIII i XIX wieku jako odmiana nurtu klasycystycznego³⁰⁶.

Wpis do rejestru

We wrześniu 2010 roku WKZ przeprowadził lustrację willi. Zachowała się pierwotna bryła budynku, częściowo zmieniono układ wewnętrzny. Oryginalną stolarkę okienną i drzwiową zastąpiono wtórną. Protokół zakończono następującym wnioskiem: należy „rozważyć wpis do rejestracji z wyłączeniem wnętrz, które w wyniku przeróbek straciły wartość historyczną”³⁰⁷. Willa wraz z sąsiednią willą położoną przy numerze 215 była

³⁰⁶ AWUOZŁ, Teczka obiektu: zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langeego, ul. Zgierska 211, 213, 215, 1913–1924, nr rej.: A/132 z 17.12.2012, Opinia dotycząca wyburzonej willi przy ul. Zgierskiej 213 w Łodzi, oprac. K. Stefański, z dn. 18.10.2011 r.

³⁰⁷ *Ibidem*, Protokół lustracji, oprac. P. Ugorowicz.

elementem zespołu wzniesionego przez Reinholda Langego. Zgodnie z ekspertyzą profesora Krzysztofa Stefańskiego całość tworzyła dzieło o dużych walorach artystycznych i reprezentacyjnych, będące bardzo dobrym przykładem architektury willowej początku XX wieku. Cechy stylowe willi pozwalały na zaliczenie jej do rzadko spotykanego stylu około 1800 roku. Na terenie Łodzi znajdują się trzy zabytki należące do grupy: pałac Biedermanna przy ul. Franciszkańskiej, pałac Kellera przy ul. Pabianickiej i pałac Schweikerta przy ul. Piotrkowskiej. Willa Langego była czwartym rozpoznanym obiektem tego typu w Łodzi³⁰⁸.

Na skutek wyburzenia willi przez właściciela w czerwcu 2011 r. WKZ nie znalazł uzasadnienia dla wpisu do rejestru zabytków. Mając na uwadze zachowane fragmenty willi, jej historię oraz zachowany układ kompozycji ogrodu (istotny ze względu na całościowy układ przestrzenny zespołu willowo-ogrodowego usytuowanego w obrębie nieruchomości położonych przy ul. Zgierskiej 211a–215) WKZ podjął decyzję o utrzymaniu ochrony konserwatorskiej na dotychczasowym poziomie (wpis do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków)³⁰⁹.

Stan zachowania

W lutym 2012 roku pod nadzorem konserwatorskim zostały przeprowadzone prace porządkowe na terenie wyburzonej willi, a rok później WKZ zatwierdził projekt odbudowy willi³¹⁰. W 2017 roku budowa została doprowadzona do stanu surowego zamkniętego. Obiekt wciąż jest w budowie – nie wykończono elewacji, elementów dekoracji architektonicznej (szerokie lizeny międzyokienne, dekoracje sztukatorskie), gzymsów podokiennych, gzymsu cokołowego, balustrady tarasu, dekoracyjnych zwieńczeń słupków schodów zewnętrznych, daszku nad tylnym wejściem.

Odbudowa willi ma kluczowe znaczenie dla przywrócenia wartości historycznego układu przestrzennego oraz estetyki całego założenia willowo-ogrodowego. Niewykończony budynek wprowadza dysharmonię w układzie przestrzennym zabytkowego zespołu.

³⁰⁸ AWUOZŁ, Teczka obiektu: zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langego, ul. Zgierska 211, 213, 215, 1913–1924, nr rej.: A/132 z 17.12.2012, Opinia dotycząca wyburzonej willi przy ul. Zgierskiej 213 w Łodzi, oprac. K. Stefański, z dn. 18.10.2011 r.

³⁰⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, ul. Zgierska 211, 213, 215, Uzasadnienie, s. 4.

³¹⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr WUOZ-A.5142.72.2013.AM z 11 marca 2013 r.

Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku: umyślne zniszczenie zabytku nieruchomego – samowola budowlana

28 kwietnia 2010 roku do Wydziału Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Łodzi wpłynęła prośba właściciela willi o wyrażenie opinii na temat możliwości wyburzenia budynku³¹¹. W odpowiedzi właściciel został poinformowany, że willa znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. W związku z zagrożeniem utracenia cennego obiektu, który powinien być bezwzględnie chroniony, WKZ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wpisania willi przy ul. Zgierskiej 213 do rejestru zabytków³¹², co spotkało się ze sprzeciwem właściciela, który zakwestionował jej wartość zabytkową³¹³. W kolejnych pismach do WKZ oświadczył, że nie ma zamiaru wyburzać willi, a jego poprzedni wniosek związany był z utrudnieniami w dojeździe do posesji spowodowanymi zamknięciem przez spółdzielnię mieszkaniową wjazdu na teren posesji od strony ul. Telimieny³¹⁴.

Dnia 25 czerwca 2011 roku w godzinach popołudniowych, kiedy wszystkie urzędy były już zamknięte, doszło do wyburzenia willi. Zbulwersowani mieszkańcy, widząc ciężki sprzęt budowlany wyburzający zabytek, zawiadomili policję, która bezskutecznie próbowała zatrzymać prace ekipy budowlanej. Willa została rozebrana do poziomu parteru. Zachowały się piwnice, niewielkie fragmenty murów zewnętrznych kondygnacji parteru oraz fragmenty schodów zewnętrznych od strony wschodniej.

W trakcie lustracji, którą WKZ przeprowadził 27 czerwca 2010 roku, na terenie posesji wciąż były prowadzone prace porządkowe koordynowane przez firmę rozbiórkową, która pomimo poinformowania o zabytkowym charakterze willi i o tym, że zabytkowa substancja obiektu to również materiał budowlany, nie zaprzestała prowadzenia prac³¹⁵. W związku z tym WKZ złożył zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez właściciela. Komisariat komendy policji miejskiej w Łodzi na podstawie art. 305 §44 KPK wszczął dochodzenie o czyn z art. 90 p.b. w sprawie prowadzenia robót budowlanych bez zezwolenia³¹⁶, ponieważ okazało się, że ani wydział

³¹¹ AWUOZŁ, Teczka obiektu: zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langego, ul. Zgierska 211, 213, 215, 1913-1924, nr rej.: A/132 z 17.12.2012 r., pismo z dn. 28.04.2010 r., nr UWZ-404/7/10.

³¹² AWUOZŁ, *ibidem*, pismo z 14.05.2010 r., nr WA. II. 4042/7/10/MB / WUOZ 1639.

³¹³ AWUOZŁ, *ibidem*, pismo z 30.06.2010 r., nr WUOZ 2201.

³¹⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Oświadczenie z 04.08.2010 r., nr WA.II.4042/7/10/MB.

³¹⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Notatka służbowa z 27.06.2011 r.

³¹⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Zawiadomienie z 27.06.2011 r., nr M4-V-657/11.

urbanistyki i architektury³¹⁷, ani resort urbanistyki i administracji architektoniczno-budowlanej³¹⁸ nie wydały pozwolenia na rozbiórkę.

28 lipca 2010 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wydał decyzję nakazującą właścicielowi willi wstrzymanie prowadzenia wszelkich robót związanych z rozbiórką obiektu oraz nałożył na niego obowiązek odłączenia obiektu od mediów oraz umieszczenia w widocznym miejscu tablicy informującej o grożącym niebezpieczeństwie i zakazie wstępu na teren posesji. W uzasadnieniu wydanego postanowienia inspektorat stwierdził, że *roboty rozbiórkowe wykonywane były w warunkach samowoli budowlanej oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia*³¹⁹. Zgodnie z art. 39 ust. 3 p.b. właściciel nie miał prawa wyburzać willi wpisanej do gminnej ewidencji zabytków bez uzyskania na to zgody. Ponadto budynek znajdował się w odległości około 1 m od granicy z sąsiednią nieruchomością (przy ul. Zgierskiej 211), a jako że miał 2 kondygnacje i wysokość ponad 8 m jego rozbiórka nie mogła zostać przeprowadzona bez stosownej zgody (art. 31 ust. 1 pkt 1 p.b.). Właściciel willi odwołał się do organu drugiej instancji, a ten utrzymał w mocy postanowienie powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, odrzucając w uzasadnieniu argumenty właściciela zabytku, który twierdził, że prace porządkowe porozbiórkowe nie są robotami budowlanymi w rozumieniu p.b., a użycie przez organ pierwszej instancji terminu „obiekt budowlany willowy o konstrukcji tradycyjnej” było błędne i miało wywołać wrażenie, że ma się do czynienia z zabytkiem. Organ drugiej instancji w uzasadnieniu słusznie stwierdził, że obiekt wpisany do ewidencji zabytków, w przypadku którego wszczęto postępowanie w sprawie wpisania go do rejestru, powinno się traktować jako dobro kultury, które należy bezwzględnie chronić³²⁰.

W trakcie procesu sądowego właściciel nie przyznał się do winy, twierdząc, że wyburzony przez niego obiekt nie był zabytkiem, ponieważ nie figurował w rejestrze zabytków. Sąd uznał działania właściciela za świadome i celowe. W maju 2011 roku właściciel zamówił u jednego z historyków sztuki opinię na temat wartości architektonicznej willi Langego. Zdaniem opiniującego obiekt nie reprezentował większej wartości architektonicznej z powodu przeprowadzonych po zakończeniu II

³¹⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, pismo nr AV.IV.1633.89.2011.

³¹⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, pismo nr ŁB-VII. 670.69.2011.

³¹⁹ *Ibidem*, Postanowienie z 28.06.2011 r., nr 142/2011, s. 2.

³²⁰ AWUOZŁ, Teczka obiektu: zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langego, ul. Zgierska 211, 213, 215, 1913–1924, nr rej.: A/132 z 17.12.2012, Postanowienie 429/2011, nr WOP. 7722.0934.2011.W3/L.dz. 4537.11.

wojny światowej zmian we wnętrzu willi. W związku z tym zdaniem opiniującego mogła ona zostać przebudowana, przekształcona, a nawet wyburzona. W kwietniu 2011 roku właściciel willi zamówił opinię radcy prawnego dotyczącą konsekwencji prawnych wyburzenia willi. Radca prawny zwrócił uwagę na potrzebę uzyskania stosownego zezwolenia na dokonanie rozbiórki. Podkreślił, że w związku z brakiem planu zagospodarowania przestrzennego ul. Zgierskiej właściciel nie musi konsultować planu rozbiórki willi z WKZ. Zamówienie obu opinii utwierdziło sąd w przekonaniu o zaplanowanym i celowym działaniu właściciela willi. Sąd nie uznał za okoliczność łagodzącą zadeklarowania przez właściciela podjęcia się rekonstrukcji willi. Zdaniem sądu wybudowanie repliki willi wpisywało się w plan właściciela, który planował przeprowadzanie prac modernizacyjnych willi przy minimalnym nakładzie finansowym, a zgodnie z zamówioną opinią o wartości architektonicznej willi – remont obiektu i jego renowacja znacznie przewyższyłyby jej pierwotną wartość³²¹.

Wyrok w sprawie wyburzenia willi zapadł 26 lipca 2012 roku. Właściciel willi został uznany winnym czynów z art. 108 u.o.z.o.z. i art. 90 p.b. Sąd skazał właściciela na rok więzienia, warunkowo zawieszając wykonanie kary na trzy lata. Zasądzono nawiązkę w wysokości 15 tysięcy zł na rzecz łódzkiego oddziału Towarzystwa Opieki nad Zabytkami. Już w trakcie procesu ustalono, że właściciel ma obowiązek odbudować willę, przywracając jej oryginalne elementy wyglądu zewnętrznego³²². Obrońca wniósł apelację – zaskarżając wyrok w całości, twierdził, że właściciel willi, wyburzając obiekt, pozostawał w usprawiedliwionej nieświadomości jego bezprawności (art. 30 k.k.), o czym mają świadczyć właśnie opinie historyka sztuki i radcy prawnego, które sprawiły, że właściciel willi był przekonany, że może wyburzyć obiekt bez naruszania prawa³²³. Sąd okręgowy podzielił opinię sądu pierwszej instancji co do tego, że zamówione opinie miały, w przekonaniu właściciela, legitymować jego późniejsze działania. W związku z tym sąd wyrokiem z 17 grudnia 2012 roku uznał apelację za bezzasadną i utrzymał w mocy zaskarżony wyrok z 26 lipca 2012 roku³²⁴, uznając właściciela willi za winnego umyślnego zniszczenia zabytku, obejmującego *działanie z zamiarem bezpośrednim lub ewentualnym oraz zaniechanie, które odnosi się jedynie do sprawców, na których ciąży*

³²¹ *Ibidem*.

³²² S. Witkowska, *Odbudowują zburzoną zabytkową willę przy Zgierskiej*, „Wyborcza Łódź” z 5.11.2014.

³²³ AWUOZŁ, Teczka obiektu: zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langego, ul. Zgierska 211, 213, 215..., opis wyroku.

³²⁴ *Ibidem*.

szczególny obowiązek zapobiegnięcia skutkowi, czyli na właścicielu lub posiadaczu zabytku³²⁵.

Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku: zniszczenie zabytku a wszczęte postępowanie w sprawie wpisania go do rejestru zabytków

9 sierpnia 2011 roku do urzędu WKZ wpłynął wniosek o umorzenie postępowania w sprawie wpisania willi do rejestru zabytków. Pełnomocnik właściciela, który wystosował pismo, powołał się na bezprzedmiotowość prowadzonego postępowania³²⁶. Wojewódzki konserwator zabytków oddalił wniosek właściciela. W ocenie urzędu ze względu na ocalałe fragmenty willi nie zachodziły przesłanki dla umorzenia postępowania, tym bardziej że prowadzone postępowanie dotyczyło zespołu willowo-parkowego, a nie tylko samej willi³²⁷.

Lustracja obiektu przy ul. Zgierskiej 213, która odbyła się 5 października 2011 roku, wykazała, że zachował się fragment murów elewacji zachodniej i południowej oraz bieg schodów zewnętrznych przy elewacji wschodniej. Gruz, który spoczywał w centralnej części willi, nie pozwolił na dokładną lustrację obiektu, dlatego w protokole znalazł się zapis o nakazie usunięcia gruzu pod nadzorem konserwatorskim w celu ustalenia zasadności wpisu willi do rejestru zabytków. Stwierdzono, że do rejestru należy wpisać założenie parkowe przy willi³²⁸. Dnia 17 grudnia 2012 roku decyzją WKZ ogród przywillowy został wpisany do rejestru zabytków jako element zespołu willowo-ogrodowego przy ul. Zgierskiej 211a–215 pod numerem A/132³²⁹. Obie wille, które zostały objęte ochroną, według konserwatora są integralną częścią zespołu, ponieważ mają wspólną historię i są ze sobą ściśle powiązane pod względem przeznaczenia, formy architektonicznej budynków i założeń ogrodowych. Jednak z powodu utraty wartości zabytkowych i artystycznych willi przy ul. Zgierskiej 213 nie wpisano do rejestru. W wyniku lustracji przeprowadzonej 20 lutego 2012 roku stwierdzono, że *zachowały się wyłącznie sklepienie piwnice willi z murami zewnętrznymi do wysokości około 1 metra*

³²⁵ J. Makiła-Polak, *Problematyka niszczenia zabytków nieruchomych w Polsce na przykładzie sprawy burzenia willi na ulicy Zgierskiej w Łodzi* [w:] *Przestępczość przeciwko dziedzictwu kulturowemu. Diagnoza, zapobieganie, zwalczanie*, pod red. M. Trzecińskiego i O. Jakubowskiego, Wrocław 2016.

³²⁶ AWUOZŁ, Teczka obiektu: zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langego, ul. Zgierska 211, 213, 215, Ustanowienie się pełnomocnikiem wraz z wnioskiem o umorzenie postępowania w sprawie (nr prawy: WUOZ-640/194/10) z 08.08.2011.

³²⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Postanowienie z 30.06.2011 r., nr WUOZ-640/300/11.

³²⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół lustracji z 05.10.2011 r.

³²⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja z 17.12.2012 r. w sprawie wpisu do rejestru zespołu willowo-ogrodowego przy ul. Zgierskiej 211a–215, nr WOUZ-R. 5140.255.2012UP/ nr rej. zab. A/130.

nad poziomem gruntu, a także schody zewnętrzne prowadzące na taras, niegdyś poprzedzające główne drzwi wejściowe³³⁰. Jednak ze względu na to, że ocalały fragment willi odzwierciedlał pełen układ historycznej bryły budynku, WKZ postanowił utrzymać dotychczasową formę ochrony – wpis do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków³³¹.

Nakaz odbudowy willi i pozostawienie jej w ewidencji, skoro nowy budynek nie wpisuje się w definicję zabytku, mogą budzić konsternację. Będzie to bowiem współczesny obiekt wybudowany na wzór znajdującej się wcześniej w tym samym miejscu zabytkowej willi. Jednak niewpisanie nowego budynku do ewidencji mogłoby się stać precedensem wykorzystywanym przez innych właścicieli zabytkowych nieruchomości planujących wielomilionowe inwestycje w miejscu zakupionego zabytku, dla których kara pozbawienia wolności czy kara finansowa nie będą skutecznym argumentem przeciw zrównaniu zabytku z ziemią i postawieniu na jego miejscu np. lokali użytkowych, co przecież byłoby możliwe po skreśleniu zabytku z ewidencji. Nakaz odbudowy zabytku i pozostawienie go w ewidencji wraz z wpisaniem otoczenia do rejestru zabytków wydają się w tym przypadku słuszne, gdyż właściciel, wyburzając zabytek, niczego nie osiągnie. Odbudowa kwestionuje jednak autentyczność zabytku³³², gdyż tylko autentyczny zabytek może być nośnikiem wartości historycznych i naukowych. Zabytek odbudowany (...) może być także nośnikiem wartości, ale już zupełnie innych, odnoszących się do innego czasu, przestaje natomiast być pełnowartościowym dokumentem czasu, w którym powstał³³³.

3.1.2.2. Willa przy ul. Zgierskiej 215

Historia

Willa przy ul. Zgierskiej 215 powstała w 1924 roku według projektu Aleksandra Przecławskiego na zlecenie Reinholda Langego. W 1944 roku willa przeszła w ręce Maksymiliana Ekierta i jego żony – Heleny z domu Pfeiffer. Następnie willa należała, aż do zakończenia II wojny światowej, do rodziny Zonerów. Jej kolejnym właścicielem stał się Skarb Państwa. W okresie PRL willę przeznaczono na mieszkania, funkcjonował w

³³⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół lustracji z 20.02.2012 r.

³³¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja z 17.12.2012 r. w sprawie wpisu do rejestru zespołu willowo-ogrodowego przy ul. Zgierskiej 211a–215, nr WOUZ-R. 5140.255.2012UP/ nr rej. zab. A/130, s. 4.

³³² B. Rouba, *Autentyczność i integralność zabytków*, „Ochrona Zabytków”, nr 4/2008, s. 42–44.

³³³ *Ibidem*, s. 43.

niej też ośrodek zdrowia z gabinetem stomatologicznym. W 1982 roku w willi mieściła się placówka kultury osiedla Radogoszcz Wschód. W 2000 roku kupił ją prywatny inwestor, który przeprowadził gruntowne prace remontowo-restauracyjne zabytku. Do 2004 roku funkcjonowały w niej prywatna szkoła językowa i biuro prywatnego detektywa, a od roku 2004 w willi prowadzone są zajęcia kulturalne dla dzieci i dorosłych Akademii Twórczego Rozwoju.

Opis zabytku

Parterowa murowana **willa**³³⁴, o czterospadowym dachu krytym wtórną blachą cynkowo-tytanową, została założona na planie zbliżonym do prostokąta. Wejście reprezentacyjne ulokowano od zachodu, wejście główne od północy, a wejście gospodarcze – od strony wschodniej. Bryła budynku wyróżnia się wysokim cokołem, werandą i wieżą znajdującymi się od strony północnej.

Fasada jest pięcioosiowa, dwukondygnacyjna. Wejście do willi zostało poprzedzone murowanymi schodami. Trzy osie środkowe stanowią portyk filarowy z wycofanym otworem drzwiowym i oknami po bokach. Filary podtrzymują duży prostokątny balkon na wysokości drugiej kondygnacji. Oś główna zwieńczona jest trójkątnym szczytem z trzema prostokątnymi oknami i parą mniejszych prostokątnych okienek na poziomie poddasza. Trójkątne zwieńczenie wsparto na trzech ozdobnych konsolkach. Na krańcowych osiach znajdują się prostokątne otwory okienne, łączące się ze sobą u dołu profilowanymi parapetami i opaskami nad górną krawędzią.

Elewacja północna jest dwukondygnacyjna, trójosiowa. Pośrodku elewacji znajduje się czterokondygnacyjna wieża. W dwóch krańcowych osiach po jednej i drugiej stronie elewacji rozmieszczono prostokątne otwory okienne z profilowanymi parapetami i opaskami nad górną krawędzią. Na osi środkowej znajduje się weranda, na którą prowadzą przylegające do elewacji schody. Północna strona werandy ozdobiona została półkoliście zamkniętymi oknami oddzielonymi od siebie półkolumną ze stylizowaną głowicą. Pod oknami umieszczono prostokątne płyciny pokryte tynkiem fakturowym.

Na pięcioosiową elewację tylną składają się dwie kondygnacje z prostokątnymi otworami okiennymi, profilowanymi parapetami i opaskami nad górną krawędzią. W osi środkowej na drugiej kondygnacji znajduje się niewielki balkon.

³³⁴ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

Elewacja wschodnia jest czteroosiowa. Prostokątne otwory okienne ozdobiono tak, jak pozostałe okna willi. Elewacje budynku zwieńczone zostały profilowanym gzymsem koronującym.

Wpis do rejestru

W październiku 2011 roku WKZ przeprowadził lustrację obiektu, podczas której stwierdzono znaczny stopień zachowania substancji zabytkowej i niewielkie zmiany w historycznej architekturze obiektu, w związku z czym postulowano wpisanie willi do rejestru zabytków³³⁵.

Decyzją WKZ z 2011 roku willa przy ul. Zgierskiej 215 została wpisana do rejestru zabytków jako element zespołu willowo-ogrodowego Reinholda Langego w obrębie nieruchomości przy ul. Zgierskiej 211a–215. Z uzasadnienia wpisu wynika, że *przedmiotowy zespół willowo-ogrodowy jest jedynym zachowanym do dnia dzisiejszego materialnym świadectwem obecności i statusu rodziny Lange na tym terenie*³³⁶. Zabytkowa willa, prezentująca formę klasyczo-renesansową z akcentami sztuki dekoracyjnej, ma znaczne wartości artystyczne. Obiekt ze względów naukowych, historycznych i artystycznych wymaga objęcia ochroną, jaką daje wpis do rejestru zabytków.

Stan zachowania

W 1976 roku wymieniono pokrycie dachowe willi. W 1982 roku w trakcie przystosowywania willi do potrzeb ośrodka kultury wybito nowe duże lukarny i okna w dachu, przebito okna we wnękach oraz wybito nowe okna w piwnicach³³⁷.

W czerwcu 2008 roku, zgodnie z zatwierdzonym przez WKZ projektem budowlanym, przeprowadzono remont dachu i poddasza, naprawiono uszkodzony fragment więźby dachowej oraz zabezpieczono ją środkiem ognioochronnym i grzybobójczym. Wymieniono pokrycie dachowe – blachę stalową montowaną na rąbek stojący zastąpiono blachą cynkowo-tytanową. W trakcie prac poszerzono okna lukarn elewacji południowej i zamontowano nową stolarkę okienną. Wymieniono również rynny i rury spustowe oraz założono obróbki blacharskie na kominach. Połącze dachowe zostały ocieplone wełną mineralną³³⁸.

³³⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół lustracji willi przy ul. Zgierskiej 215 z października 2011 r.

³³⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Uzasadnianie wpisu do rejestru.

³³⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół.

³³⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Lustracja obiektu.

We wrześniu 2008 roku przeprowadzono renowację tarasów i balkonów wraz z konserwacją oryginalnej balustrady balkonowej. Zabudowano również wejście główne na przedsionek³³⁹. Rok później, w lipcu, we wschodniej połaci dachu zamontowano trzy drewniane okna, aby doświetlić poddasze³⁴⁰.

Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku: willa przy ul. Zgierskiej 213 a willa przy ul. Zgierskiej 215

Powagę sytuacji wyburzenia jednej z willi Langego oddają słowa profesora Krzysztofa Stefańskiego: (...) wyburzenie willi Reinholda Langego przy ul. Zgierskiej 213 stanowi znaczny uszczerbek architektury Łodzi. Zniszczony został jeden z charakterystycznych elementów ważnego zespołu, jaki tworzą wille fabrykanckie mające doniosłą rangę artystyczną i będące dokumentem przemysłowej przeszłości miasta. Zniknął jeden z kilku zaledwie przykładów klasycyzującego „stylu około 1800 r.”, przestał także istnieć jeden z rzadkich zespołów willowych w obrębie miasta³⁴¹.

Sąsiadujące ze sobą wille przy ul. Zgierskiej były świadectwem rozwoju Łodzi. Oprócz lokalizacji łączył je podobny czas powstania oraz inwestor. Obecnie wille mają dwóch różnych właścicieli, którzy prezentują diametralnie inne podejście do tych zabytków.

Nie można w tym przypadku mówić o nieświadomości Michała L. (właściciela willi przy ul. Zgierskiej 213), co również zauważył sąd. Michał L. posiada wyższe wykształcenie w zakresie architektury i wiedział, że willa znajdowała się w gminnej ewidencji zabytku. Niestety nie można wytłumaczyć jego zachowania ludzką głupotą czy zwyczajną niewiedzą. Niestety, ponieważ w takiej sytuacji rozwiązaniem problemu mogłaby być edukacja społeczeństwa, zwrócenie uwagi na wartość zabytków i obowiązki wynikające z posiadania zabytkowej nieruchomości.

Właściciel willi przy ul. Zgierskiej 215 dołożył wszelkich starań, aby ocalić zabytek, i przeprowadził wszystkie remonty z poszanowaniem zabytkowego materiału willi. Zależało mu na wykonaniu prac konserwatorskich zgodnie ze sztuką i za zgodą WKZ, a rozwiązania projektowe pozostawały we właściwej dla zabytkowej elewacji estetyce. Wysokie koszty remontu nie zniechęciły właściciela willi do jego

³³⁹ AWUOZŁ, *ibidem*.

³⁴⁰ AWUOZŁ, *ibidem*.

³⁴¹ AWUOZŁ, Teczka obiektu: zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langego, ul. Zgierska 211, 213, 215, 1913–1924, nr rej.: A/132 z 17.12.2012, Opinia dotycząca wyburzonej willi przy ul. Zgierskiej 213 w Łodzi, oprac. K. Stefański, z 18 października 2011 r.

przeprowadzenia. Co więcej widział on korzyści płynące z wyremontowania zabytkowego obiektu i możliwości jego późniejszego wynajmu.

Być może rozwiązaniem problemu mogłoby być upowszechnianie dobrych praktyk w zakresie opieki nad zabytkami, a co za tym idzie – uświadamianie innym właścicielom, że zgodne z przepisami zajmowanie się zabytkową nieruchomością może przynieść nie tylko uznanie społeczeństwa, ale także realne korzyści.

3.1.3. Willa Kellera przy ul. Gdańskiej 49/53

3.1.3.1. Historia

Willa została wzniesiona w latach 1890–1892 na zlecenie Rudolfa Kellera – pruskiego imigranta, właściciela fabryki wstążek, koronek i tasiemek. Kopia projektu willi podpisana została przez Hilarego Majewskiego³⁴², ale jak podaje profesor Krzysztof Stefański (...) *forma obiektu zbliżona do rozwiązań stosowanych w ówczesnej architekturze niemieckiej może wskazywać na autora z tamtego kręgu*³⁴³. Prace sztukatorskie przy willi prowadzone były przez N. Günzela. W 1907 roku willa została sprzedana Emilowi Eisertowi, a od 1911 roku była własnością Spółki Akcyjnej Emil Eisert i Bracia Schweikert. Zmiana właściciela w 1907 roku przyniosła zmiany w wystroju wnętrza willi. Zamówiono wówczas w nieznanej z nazwy, prawdopodobnie łódzkiej, firmie dwa witraże krajobrazowe o secesyjnej stylistyce, które umieszczono w reprezentacyjnej klatce schodowej willi³⁴⁴.

Po II wojnie światowej w pałacu mieścił się żłobek Zakładów Przemysłu Pasmanteryjnego „Lenora”. Został on zlikwidowany w 1989 roku, a budynek przejęła włoska firma prawa handlowego, która zaplanowała prace remontowo-adaptacyjne w celu przystosowania willi do funkcji siedziby spółki, jednak w 2008 roku sprzedała willę amerykańskiemu aktorowi Maxowi Rayanowi. Miał on w planach przeprowadzenie kapitalnego remontu i utworzenie w willi pensjonatu, ale plany te nie zostały zrealizowane. W 2010 roku w willi wybuch pożar, który strawił część dachu wraz z charakterystyczną dla willi wieżyczką. Ogień został zaproszony przez osoby

³⁴² APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg.1640.

³⁴³ K. Stefański, *Atlas architektury dawnej Łodzi do 1939 roku*, Łódź 2008, s. 39.

³⁴⁴ AWUOZŁ, Karta ewidencji zabytków architektury i budownictwa: willa Kellera, ul. Gdańska 49/53, oprac. P. Filipowicz, styczeń 1983r.

nieupoważnione do przebywania na terenie willi³⁴⁵. Od połowy 2012 roku właściciel próbuje sprzedać willę, której cena początkowo wynosiła 4 000 000 zł, a w 2018 roku spadła do 2 980 000 zł.

3.1.3.2. Opis zabytku

Usytuowana po zachodniej stronie ul. Gdańskiej w częściowo zachowanym ogrodzie willa w stylu neorenesansu północnego została wybudowana na planie kwadratu. Jest to budynek podpiwniczony, murowany, dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem w formie mansardy. Stropy i konstrukcje dachów są drewniane. Niespójne kompozycyjnie elewacje willi, o mocno zaakcentowanej części cokołowej, są boniowane. Zarówno okna parteru, jak i drugiej kondygnacji mają kształt prostokątów, jednak te pierwsze zamknięto łukiem odcinkowym, a okna na drugiej kondygnacji ujęto w edykuły flankowane półkolumnami. W oknach klatki schodowej zachowały się zabytkowe witraże.

W narożniku północno-zachodnim willi znajduje się jest murowana weranda z wejściem do ogrodu, a nad nią – obszerny taras. W narożniku północno-wschodnim umiejscowiona jest założona na rzucie prostokąta wieżyczka zwieńczona kopułą z latarnią.

3.1.3.3. Wpis do rejestru

Pałacyk wybudowany dla Rudolfa Kellera³⁴⁶ został wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji z dnia 20 grudnia 1983 roku³⁴⁷. Pod względem architektonicznym budynek nawiązuje do północnego renesansu francuskiego oraz manieryzmu niderlandzkiego z klasycznym renesansowym detalem włoskim i jest przykładem dobrze zachowanej rezydencji miejskiej łódzkiego fabrykanta.

Cennymi elementami zabytku są zachowane: oryginalna stolarka drzwiowa i okienna, witraże na klatce schodowej, oryginalna posadzka parkietowa oraz ceramiczne

³⁴⁵ AWUOZŁ, Teczka obiektu: willa Kellera, ul. Gdańska 49/53, Opinia konstrukcyjno-budowlana dotycząca oceny stanu technicznego uszkodzonej w wyniku działania pożaru konstrukcji wieży ponad ryzalitem narożnym zabytkowego budynku dawnej willi R. Kellera zlokalizowanej w Łodzi, ul. Gdańska 49/53, wraz z projektem doraźnego jej zabezpieczenia przed katastrofą budowlaną z 8 kwietnia 2010 r., Łódź.

³⁴⁶ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

³⁴⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr 53340/299/83/ nr rej. A/299.

okładziny ścian pochodzące ze znanych wytwórni niemieckich, m.in. Villeroy & Boch, Otto Kauffmann.

Willa, nazywana również pałacem Kellera, ma dużą wartość architektoniczną, historyczną i naukową. Jest cennym zabytkiem o niezwykle istotnym znaczeniu dla historii miasta i jego kulturowej przestrzeni³⁴⁸.

3.1.3.4. Stan zachowania

W 1994 roku właściciel willi zaplanował prace, które enigmatycznie zostały przedstawione WKZ jako *prace polegające na odrestaurowaniu jej [willi] pod względem konserwacyjnym, poczynwszy od elementów zewnętrznych, mające na celu przywrócenie całej posesji oryginalnego splendoru rezydencji arystokratycznej. Zostaną wykonane wszystkie prace mające na celu wzmocnienie statyczne budynku, niezbędne do jego pełnego i pewnego wykorzystania, a które umożliwią także dokonanie drastycznych operacji, koniecznych do przywrócenia funkcjonalności przestarzałym strukturom*³⁴⁹. W kwietniu 1999 roku po inspekcji przeprowadzonej przez WKZ okazało się, że przy willi prowadzone są prace remontowe, instalacyjne i tynkarskie, jednak właściciel rozpoczął je bez uzyskania zgody WKZ³⁵⁰. W październiku na prośbę właścicieli WKZ przedstawił dokładne wytyczne konserwatorskie odnośnie do remontu i prac rewaloryzacyjnych zabytkowej willi. Według WKZ remont powinien objąć³⁵¹:

1. wymianę dachu – odtworzenie stylistyki dachu wraz z elementami dekoracyjnymi;
2. konserwację elewacji – usunięcie wtórnych przemalowań (za pomocą karchera), uzupełnienie ubytków w zaprawie, przygotowanie projektu kolorystyki elewacji do akceptacji WKZ, scalenie kolorystyczne laserunkowymi farbami krzemianowymi lub wykonanie cienkiej przecierki drobnostrukturalnym tynkiem szlachetnym barwionym w masie;
3. konserwację stolarki obiektu – wykonanie odkrywek pierwotnych warstw malarskich, a następnie ich rekonstrukcji;
4. konserwację wszystkich elementów kamiennych.

³⁴⁸ AWUOZŁ, *ibidem*.

³⁴⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo – zakres prac, jakie należy wykonać w celu przywrócenia funkcjonowania willi usytuowanej w Łodzi przy ul. Gdańskiej 49/53 będącej własnością firmy Mariella sp. z o.o. z dn. 15.01.1994 r.

³⁵⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 21.05.1999 r., nr WUOZ VIII-DN/6790/177/99.

³⁵¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Wytyczne konserwatorskie z 1999 r.

Zgodnie z wytycznymi wszelkie prace przy zabytku powinny zostać wykonane ze szczególną pieczołowitością, a wszystkie elementy wystroju powinny zostać zachowane. WKZ zwrócił uwagę na potrzebę zsynchronizowania nowych mebli z oryginalnym wystrojem willi.

Willa nie przeszła zaplanowanego w 1999 roku remontu. Pięć lat później przeprowadzono oględziny stanu jej zachowania³⁵². W protokole znalazły się następujące informacje: stropy zachowane w stanie dobrym, dach z miejscowymi ubytkami, stolarka okienna i drzwiowa wymagająca kompleksowej renowacji, ściany i sufity ze znacznymi ubytkami w sztukaterii, parkiet w bardzo złym stanie, podobnie jak wewnętrzne schody. Inspektorzy ocenili stan zachowania budynku na 3 (w 5-stopniowej skali)³⁵³.

W 2007 roku w związku z planami dotyczącymi otworzenia w willi hotelu WKZ przedstawił nowe wytyczne konserwatorskie³⁵⁴, zgodnie z którymi prace remontowe powinny zostać poprzedzone badaniami odkrywkowymi i stratygraficznymi. Według WKZ należało odtworzyć oryginalny podział pomieszczeń reprezentacyjnych na piętrze. Odtworzenia wymagały również kraty w oknach, schody przed wejściem i zadaszenie. Stolarka okienna i drzwiowa, sztukateria, posadzka oraz dach powinny zostać poddane konserwacji, a elewacje – oczyszczone z wtórnych przemalowań. WKZ sugerował wykonanie szczegółowej inwentaryzacji wyposażenia przed rozpoczęciem remontu. Ze względu na potrzeby hotelu WKZ zezwolił na wzniesienie wolnostojącego budynku w północnej części działki, pod warunkiem że jego stylistyka będzie nawiązywać do architektury willi³⁵⁵. Jednak również w tym przypadku nie doszło do rozpoczęcia remontu.

W marcu 2010 roku na poddaszu willi wybuchł pożar, który przeniósł się w rejon północno-wschodniej części willi, poważnie uszkadzając dach z wieżyczką. W 30% zostały nadpalone belki wsporcze słupów głównych, w 40% belki oczepu dolnego na murze ryzalitu, w około 80% szkielet kopuły, słupy główne w 30–60%, w zależności od wysokości, stężenia deskowe międzysłupowe w 90%, a oszalowanie deskowe kopuły w 60–100%. Maszt stalowy zdeformował się, a wierzchołek wieży przesunął się o około 40 cm w stosunku do osi geometrycznej podstawy masztu centralnego. Pokrycie dachowe

³⁵² AWUOZŁ, *ibidem*, Karta przeglądowa zespołu zabytków nieruchomych, Łódź, ul. Gdańska 49/53, willa Kellera, oprac. F. Tomaszewski, 19.01.2004 r.

³⁵³ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół lustracji.

³⁵⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Wytyczne nr WUOZ641/116/07 z 13 kwietnia 2007 r.

³⁵⁵ AWUOZŁ, *ibidem*.

kopuły zostało całkowicie uszkodzone³⁵⁶. Natychmiast podjęto akcję doraźnego zabezpieczenia wieży przed jej ewentualnym przewróceniem i uszkodzeniem pokrycia dachowego. Podczas prac zabezpieczających nie zdemontowano żadnych istniejących elementów, za pomocą nowych krawędziaków przywrócono ciągłość elementów oczełu pośredniego i jego słupków podporowych, a następnie usztywniono zestaw głównych słupków nośnych. Przywrócono również wypalone przez pożar deskowe oszalowanie szkieletu kopuły dachowej, co zwiększyło sztywność przestrzenną konstrukcji wsporczej wieży³⁵⁷.

W związku z pożarem WKZ wydał decyzję nakazującą przeprowadzenie niezbędnych prac remontowo-konserwatorskich³⁵⁸: inwentaryzację konstrukcji i elementów dekoracyjnych wieży z kopułą i latarnią, zaprojektowanie rekonstrukcji wieży oraz wykonanie prac remontowo-konstrukcyjnych po uzgodnieniu ich planu z WKZ. Termin wykonania prac wyznaczono na 30 września 2011 roku, jednak nie został on dotrzymany. 28 października 2013 roku przeprowadzono kontrolę bryły zewnętrznej willi, w wyniku której stwierdzono zniszczenie prowizorycznego zabezpieczenia wieżyczki, zły stan tynków elewacji, nieodpowiednie zabezpieczenie terenu posesji i samej willi przed dostępem osób trzecich³⁵⁹.

3.1.3.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Problemy z kontaktem z właścicielem – wyznaczenie kuratora

Problemy z kontaktem z właścicielem zaczęły się w 2008 roku, kiedy willę kupił amerykański aktor. Planował on wyremontować zabytek i otworzyć w nim luksusowy pensjonat, ale nigdy nie zrealizował tych planów. Nad zabytkiem czuwał wyznaczony przez niego administrator, który z nieznanych do końca powodów w pewnym momencie przestał pełnić tę funkcję. Pracownicy urzędu ochrony zabytków nie mogli więc dostać się do środka willi, aby ocenić stan zachowania zabytku. WKZ bezskutecznie próbował się skontaktować z właścicielem – korespondencja urzędowa nie była przez niego odbierana. W związku z tym WKZ złożył do sądu wniosek o wyznaczenie kuratora, który w trakcie kontroli reprezentowałby mieszkającego za granicą właściciela.

³⁵⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Lustracja obiektu.

³⁵⁷ AWUOZŁ, *ibidem*.

³⁵⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja z 15.09.2011 r., nr WUOZ-641/86/2010.

³⁵⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Notatka służbowa z 28.10.2013 r.

Wyznaczenie kuratora przez sąd wydaje się dobrym rozwiązaniem problemu związanego z brakiem kontaktu z właścicielem i brakiem możliwości przeprowadzenia lustracji obiektu. Kurator powoływany na podstawie przepisu art. 34 k.p.a. i art. 184 *Ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy* (Dz.U. z 2017 r. poz. 682, dalej: k.r.i.o.) pełni funkcję tzw. kuratora prawa procesowego – nie może on działać poza postępowaniami wskazanymi w postanowieniu sądu. Jego rola ogranicza się w zasadzie do odbierania pism, decyzji i postanowień, a także do składania w imieniu osoby, którą reprezentuje, odwołań od wydawanych rozstrzygnięć. Powołanie kuratora umożliwi WKZ przeprowadzenie lustracji, sprawdzenie stanu technicznego zabytku i określenie zakresu wymaganych prac. W przypadku posiadania przez WKZ odpowiednich środków finansowych możliwe jest zastępcze przeprowadzenie prac, jeśli dokładnie wiadomo, jakie prace remontowe, konserwatorskie czy budowlane należy wykonać.

Na podstawie art. 184 k.r.i.o. oraz art. 601 *Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego* (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360, dalej: k.p.c.) sąd może powołać kuratora prawa materialnego, który na podstawie przyznanych mu uprawnień mógłby w imieniu reprezentowanej osoby m.in. złożyć wniosek o przyznanie dotacji na prace przy zabytku. Jednak *powołanie kuratora prawa materialnego może napotkać przeszkody natury prawnej oraz faktycznej. Trudne może okazać się choćby znalezienie osoby, która gotowa będzie podjąć się pełnienia funkcji kuratora. Sytuacja taka – moim zdaniem – uzasadnia wywłaszczenie obiektu na rzecz podmiotu, który jako właściciel zapewni utrzymanie go we właściwym stanie*³⁶⁰.

W przypadku willi Kellera udało się w końcu dotrzeć do pełnomocnika właściciela zabytku za pomocą akcji *Na ratunek pałacowi Kellera* zorganizowanej przez łódzki oddział Towarzystwa Opieki nad Zabytkami. Pomysł nawiązywał do akcji pisania listów w obronie więźniów politycznych, zainicjowanej przez Amnesty International. 30 lipca 2015 roku każdy mógł napisać list do właściciela zabytkowej willi. Wysłano ponad 600 listów, czego efektem było nawiązanie przez WKZ kontaktu z pełnomocnikiem właściciela. Okazało się jednak, że pełnomocnik nie posiada ogólnego pełnomocnictwa i nie może reprezentować go w sprawie willi Kellera³⁶¹. Urzędnikom WKZ udało się ustalić

³⁶⁰ Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego – z upoważnienia ministra – na interpelację nr 9707 w sprawie zespołu pałacowo-parkowego w Gorzanowie, pow. kłodzki, woj. dolnośląskie, maj 2009.

³⁶¹ AWUOZŁ, Teczka obiektu: willa Kellera, ul. Gdańska 49/53, Notatka służbowa z 17 sierpnia 2015 r.

adres mailowy właściciela zabytku, jednak kontakt z nim jest utrudniony, ponieważ wybiórczo odpisuje on na wysyłane wiadomości. WKZ poinformował go o planach nadania kuratora sądowego oraz wykonania prac zabezpieczających zabytek przed degradacją na koszt właściciela willi³⁶².

Brak kontaktu z właścicielem pociąga za sobą negatywne skutki i bardzo często uniemożliwia działania WKZ mające na celu zachowanie zabytku w jak najlepszym stanie. Nieodbieranie wysyłanych przez WKZ pism czy nieuczestniczenie w lustracji obiektu skutecznie komplikują działania służb konserwatorskich. Powołanie kuratora pomaga rozwiązać problem wynikający z braku kontaktu z właścicielem zabytku.

Ciekawym pomysłem była również akcja pisania listów do właściciela, pokazująca dużą świadomość społeczeństwa w kwestii ochrony zabytkowej tkanki miasta. Efektem takiej akcji jest też zwrócenie uwagi mediów na kwestię niewywiązywania się właścicieli z ich obowiązków. Jest to również sposób wpłynięcia na ich postawę, motywujący ich do zmiany postępowania.

Problem związany z brakiem kontaktu z właścicielem został też zgłoszony MKiDN. W piśmie do łódzkiego WKZ ministerstwo zwróciło uwagę na fakt wystawienia willi na sprzedaż, w związku z czym osoba z biura pośrednictwa nieruchomości powinna mieć upoważnienie do wejścia na teren zabytku. Można było wykorzystać tę sytuację, aby przeprowadzić lustrację obiektu szybciej niż w przypadku czasochłonnego procesu powołania kuratora przez sąd³⁶³.

3.1.4. Pałac Augusta Heartiga przy ul. Piotrkowskiej 236

3.1.4.1. Historia

Pałac został wybudowany dla fabrykanta Augusta Heartiga w latach 1894–1896, prawdopodobnie według projektu Franciszka Chełmińskiego³⁶⁴. Początkowo August Heartig, właściciel budynku farbiarni i wykończalni wełny przy ul. Piotrkowskiej 224, mieszkał w drewnianym domu rękodzielniczym zlokalizowanym pod nr 234. Zgromadzony majątek umożliwił mu wybudowanie własnej rezydencji 20 m dalej. Nad pracami budowlanymi czuwał inż. Stefan Lemene. Prace sztukatorskie wykonała łódzka

³⁶² AWUOZŁ, *ibidem*, Mail do właściciela zabytku z sierpnia 2015 r.

³⁶³ Wywiad z pracownikiem WUOZ w Łodzi.

³⁶⁴ Archiwum Państwowe w Łodzi (dalej: APL), Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg.3979.

pracownia Hermana Ernesta Gunzla, a wyroby kowalskie, m.in. ozdobę balustrady schodów – łódzka firma Karla Krempfa³⁶⁵.

Po śmierci Augusta Heartiga firmę wraz z budynkami fabrycznymi przejął jego syn, a rezydencję jego żona, Zuzanna, która w testamencie (1913 rok) zapisała pałac Helenie Skibińskiej i Wandzie Strauss³⁶⁶. W okresie międzywojennym właścicielami posesji byli Jadwiga i Henryk Flejszerowie (Henryk Flejszer piastował wówczas urząd wicedyrektora zakładów włókienniczych Poznańskiego³⁶⁷). Od 1924 roku w pałacu mieściła się siedziba łódzkiego PCK³⁶⁸. Na czas okupacji hitlerowskiej do budynku wprowadził się oddział niemieckiego czerwonego krzyża³⁶⁹. W latach 50. drugie piętro rezydencji zajmowała Państwowa Szkoła Pracowników Socjalnych (po 1972 roku – Wydział Pracowników Socjalnych w Łodzi Medycznego Studium Zawodowego³⁷⁰). Ze względu na zabytkową wartość obiektu władze szkoły wszczęły starania o przeniesienie internatu z frontowego budynku do oficyny³⁷¹, aby móc wykorzystać tę część budynku na salę wystawową, bibliotekę i pracownię naukową³⁷².

W latach 80. XX wieku opracowano plan stworzenia w pałacu Centralnego Muzeum Czerwonego Krzyża. Urząd Miasta Łodzi, Wydział Kultury i Sztuki oraz WKZ pozytywnie zaopiniowali. Na ich decyzję miało wpływ kilka czynników: po pierwsze, w budynku od lat mieściła się siedziba łódzkiego oddziału PCK, po drugie, w 1945 roku w bramie rezydencji hitlerowcy zastrzelili jedną z sióstr PCK, Stanisławę Daszkiewicz, a po trzecie, utworzenie Centralnego Muzeum Czerwonego Krzyża – jedyne we wszystkich krajach socjalistycznych – podniosłoby prestiż Łodzi³⁷³. Ponadto zgodnie z planem muzeum miało być finansowane przez Międzynarodowy Czerwony Krzyż z siedzibą w Genewie.

W przygotowanej opinii WKZ postulował utworzenie w muzeum stałej części historycznej, zmiennych wystaw tematycznych (krwiodawstwo, oświata zdrowotna,

³⁶⁵ AWUOZŁ, Teczka obiektu: pałac, ul. Piotrkowska 236, skan: E. Błażewicz-Matwój, T. Matwój, *Pałac czy kamienica*, „Spotkania z zabytkami”, t.30/2006.

³⁶⁶ W. Pierzchała, *Wezuwiusz w pałacu Heartiga przy Piotrkowskiej*, www.dzienniklodzki.pl/arttykul/885268,wezuwiusz-w-palacu-haertiga-przy-piotrkowskiej-w-lodzi,id,t.html.

³⁶⁷ AWUOZŁ, Teczka obiektu: pałac, ul. Piotrkowska 236, Karta ewidencji zabytków architektury i budownictwa, Pałac miejski, ul. Piotrkowska 236, nr A/214, Łódź 1976.

³⁶⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Odpis pisma z 29 marca 1978 r.

³⁶⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pałac czy kamienica... op. cit.

³⁷⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 23 marca 1972 r., nr L.dz.277/72.

³⁷¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 14 czerwca 1971 r., nr GEZ/47/71.

³⁷² AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 1 grudnia 1971 r., nr Kl.III-682/47/3/71.

³⁷³ AWUOZŁ, *ibidem*, Opinia na temat Centralnego Muzeum Czerwonego Krzyża z 29 października 1984 r.

prawo humanitarne). Przy muzeum miał funkcjonować Krajowy Ośrodek Upowszechniania Humanitarne pod patronatem Wydziału Historii i Prawa Międzynarodowego Uniwersytetu Łódzkiego, którego zadaniem miało być upowszechnianie i propagowanie wiedzy oraz informacji na temat konwencji Haskiej i Genewskiej, praw ofiar wojennych, ochrony ludności cywilnej w czasie konfliktów zbrojnych, działalności biur informacji i poszukiwań ofiar wojny³⁷⁴. Plan stworzenia muzeum w pałacu Heartiga nigdy nie został zrealizowany.

W 1995 roku w wyniku licytacji rezydencję przejęli prywatni właściciele, którzy nie wywiązali się z obowiązku należytej opieki nad zabytkiem, przez co jego stan techniczny się pogarszał. W 2001 roku obiekt przejęło Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji „Warta”, które w ciągu półtora roku przeprowadziło generalny remont pałacu. Wysiłek włożony w przywrócenie pałacowi dawnego blasku został doceniony przez Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, który w 2005 roku przyznał właścicielowi nagrodę w konkursie „Zabytek zadbane”, oraz przez Fundację Ulicy Piotrkowskiej – za najlepsze wnętrza w kategorii „rekonstrukcja historyczna”³⁷⁵.

3.1.4.2. Opis zabytku

Pałac miejski **Heartiga**³⁷⁶ usytuowany jest we wschodniej pierzei ul. Piotrkowskiej, na rogu ul. Piotrkowskiej i ul. Brzeźnej. Założony na planie w kształcie litery L pałac to budynek trójkondygnacyjny z poddaszem, całkowicie podpiwniczony, przykryty dachami jednospadowymi o niewielkim kącie nachylenia.

Według karty zabytku w piwnicach znajdują się stropy odcinkowe na belkach stalowych, sień przejazdowa oraz korytarz pierwszej kondygnacji przykryte są sklepieniem krzyżowym, a stropy w pozostałych pomieszczeniach pałacu to drewniane stropy belkowe z wsuwanką i podsufitką.

Sześciosiowa fasada flankowana jest dwoma ryzalitami – jednoosiowym od północy (z bramą wjazdową) i dwuosiowym od południa. Parter częściowo boniowany pokrytymi tynkiem kamieniarskim pasami. Zarówno otwory okienne, jak i brama wjazdowa zamknięte są półkoliście. Nad bramą znajduje się trójboczny wykusz z balkonem podtrzymywany przez dwie rzeźbione kariatydy. Prostokątne okna drugiej i

³⁷⁴ *Ibidem*.

³⁷⁵ A. Gila, *Rezydencje łódzkich fabrykantów* [w:] *Aedefico et Conservo*, Warszawa 2014, s. 302.

³⁷⁶ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

trzeciej kondygnacji obramowano lizenami. Płyciny podokienne na pierwszym piętrze budynku ozdobiono balustradami tralkowymi, a nadokienne gzymsy drugiej kondygnacji – naczółkami o trójkątnych i półkolistych szczytach wspartymi na lwich głowach i tympanonach pokrytych dekoracją roślinną. Otwory okienne na drugim piętrze zdobione są wyłamywanym dwustopniowo gzymsem na poziomie parapetów. Naczółki wsparto na konsolach, a w tympanonach umieszczono płaskorzeźbioną dekorację roślinną. Nad naczółkami znajduje się belkowanie z astragalem i daleko wysuniętym gzymsem wspartym na kroksztynach. Okienka poddasza są w kształcie prostokątów. Boczne osie budynku zwieńczono ozdobnymi szczytami z muszlami, wazonami i girlandami. Zarówno elewacja wschodnia, jak i elewacja oficyny są boniowane pasowo. Wszystkie otwory okienne są prostokątne, jedynie brama zamknięta jest łukiem półkolistym.

W karcie obiektu można znaleźć informację o tym, że w 1970 roku wnętrza budynku zachowały bogatą dekorację stiukową sklepień reprezentacyjnych sal i korytarzy. W pomieszczeniach zachowany został zespół kominków i zabytkowych pieców kaflowych pochodzących z XIX wieku³⁷⁷.

Polichromie sufitowe na drugim piętrze przedstawiają dwie długowłose boginie odziane w białe szaty i wianki, unoszące się pośród chmur i kwiatów. U ich stóp leży koło zębate. Jedna z bogiń trzyma przedmiot w kształcie kaduceusza, symbolicznej laski będącej atrybutem Hermesa. Jeden spośród krążących wokół aniołków trzyma tkackie czółenko. Polichromia ta przedstawia typową dla Łodzi alegorię handlu, przemysłu i fortuny. Na przeciwległych ścianach znajdują się polichromie przedstawiające dwa pejzaże – widoki z balkonu. Pierwszy – na zatokę z miastem i dymiącym w oddali wulkanem, a drugi – na meczet oraz miasto z orientalnym budownictwem. Klatka schodowa zdobiona jest witrażami przedstawiającymi polne goździki i owoce granatu, który jest symbolem obfitości i miłości.

Wnętrza pałacu zostały opisane przez popularnego literata i dziennikarza Zygmunta Bartkiewicza w wydanej w 1911 roku książce *Zle miasto: marmurowe schody, kryte dywanem, wiodą z sieni na górę. Cisza kościelna. Czasem przerwie ją dźwięk dzwonka telefonu. Na dole jest kantor, a w głębi sanktuarium: kasa, a obok gabinet właściciela. Całe życie skupia się w niewielkich pokojach drugiego piętra. (...) Salony ozdobione bogactwem złoceń i sztukaterii tworzą amfiladę mogącą zaspokoić potrzeby udzielnego księcia. Meble mahoniowe, kandelabry, zegary, dywany i portiery, ławy*

³⁷⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Karta ewidencji zabytków architektury i budownictwa, Pałac miejski, ul. Piotrkowska 236, nr A/214, Łódź 1976.

*dębowe, rogi jelenia na ścianie, półki z dzbanami i kuflami, sala balowa z meblami w stylu Ludwika XV, lustra między oknami i fortepian dopełniają całości*³⁷⁸.

3.1.4.3. Wpis do rejestru

Decyzją z dnia 10 marca 1976 roku do rejestru zabytków został wpisany dawny pałac fabrykancki wybudowany dla Augusta Heartiga³⁷⁹. Jest to cenny obiekt architektoniczny z bujną dekoracją w tynku i kamieniu (m.in. sztukaterie, gzymsy wsparte na lwich głowach) i akcentami neobarokowymi. Na elewacji, oprócz dwóch ryzalitów, zachował się wykusz podtrzymywany przez dwie kariatydy. Wnętrza obiektu są bogato zdobione, z oryginalnymi polichromiami i witrażami w oknach klatki schodowej.

Ze względu na zachowane dekoracje zewnętrzne i wewnętrzne pałacu oraz historyczny podział pomieszczeń i dużą wartość architektoniczną i historyczną zabytku w pełni zasługuje on na objęcie go formą ochrony, jaką jest wpis do rejestru zabytków.

3.1.4.4. Stan zachowania

W latach 2002–2003 w kamienicy zostały przeprowadzone prace konserwatorskie polegające na zabezpieczeniu wnętrza obiektu. W ciągu półtora roku właściciele przeprowadzili generalny remont pałacu – odnowiono boazerie, cenne polichromie, kute kraty i kaflowe piece. W 2009 roku lustracja wnętrza kamienicy wykazała znaczne zniszczenia polichromii – spęcherzenia warstwy malarskiej spowodowane zawilgoceniem muru. Zgodnie z zaleceniami WKZ właściciel przeprowadził remont, który zakończył się w 2017 roku.

Zabytek jest obecnie w dobrym stanie technicznym. Polichromie zostały zabezpieczone, a elewacje pokryto nowym tynkiem.

3.1.4.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Opieka nad zabytkiem – dobre i złe praktyki

W okresie, w którym właścicielem pałacu była szkoła, podejmowano próby ratowania zabytku. 26 maja 1970 roku odbyło się spotkanie, na którym omawiano możliwości

³⁷⁸W. Pierzchała, *op. cit.*

³⁷⁹ AWUOZŁ, Teczka obiektu: pałac, ul. Piotrkowska 236, Decyzja nr kl. III-680/1/76.

zabezpieczenia obiektu. Nad planem działań renowacyjnych debatowali: WKZ, prodziekan Państwowej Wyższej Szkoły Sztuk Plastycznych w Łodzi, dyrektor Państwowej Szkoły Pracowników Socjalnych w Łodzi, inspektor socjalny Zjednoczonego Przemysłu w Łodzi, przewodniczący komitetu rodzicielskiego szkoły oraz główny księgowy szkoły.

Przeprowadzono wizję lokalną, która pozwoliła dostrzec najpilniejsze potrzeby remontowe zabytku. Ze względu na zabytkowy charakter pałacu zaplanowano dokładną inwentaryzację wszystkich pomieszczeń, która miała pomóc w pracach konserwatorskich i szacowaniu kosztów. Dyrektor szkoły zobowiązał się do pomocy przy remoncie polegającej na renowacji zniszczonych elementów i rekonstrukcji tapet we wnętrzach sal. Remont miał zostać sfinansowany z opłat czynszowych oraz ze środków zewnętrznych – dotacji Wojewódzkiej Rady Narodowej. Wszyscy jednomyślnie stwierdzili, że tylko pilne podjęcie prac może uratować zabytek³⁸⁰. Osiem lat później WKZ wydał nakaz wykonania zastępczego remontu kapitalnego wewnątrz i elewacji zabytku³⁸¹. Jak wynika z protokołu lustracji z 1979 roku – nie został on przeprowadzony³⁸².

Losy zabytkowego pałacu nie były jednak obojętne władzom miasta. Z inicjatywy prezydenta miasta, Waldemara Bohdanowicza, doszło do spotkania zainteresowanych osób w sprawie dalszego postępowania dotyczącego budynku³⁸³. Stwierdzono pilną potrzebę zabezpieczenia stropów przed zawaleniem i prawnego uregulowania własności obiektu (przeprowadzenia procesu spadkowego lub w przypadku braku odzewu ze strony spadkobierców – licytacji³⁸⁴), co umożliwiłoby określenie osób odpowiedzialnych za generalny remont pałacu.

W 1995 roku na podstawie licytacji zabytek w całości przeszedł w ręce prywatne. Po 3 latach WKZ przeprowadził lustrację, która wykazała bardzo zły stan techniczny wszystkich pomieszczeń, braki w elementach sztukatorskich oraz brak zabytkowych pieców ceramicznych³⁸⁵. Wynikiem lustracji był nakaz przeprowadzenia prac zabezpieczających oraz opracowanie kompleksowej dokumentacji konserwatorskiej i adaptacji zabytku³⁸⁶. Rok później WKZ przeprowadził lustrację pod kątem wykonania

³⁸⁰ AWUOZŁ, Teczka obiektu: pałac, ul. Piotrkowska 236, Protokół ze spotkania na temat zabezpieczenia budynku zabytkowego z 26 maja 1970 r.

³⁸¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Nakaz wykonania prac z 19 sierpnia 1978 r., nr KL. III53/5/14/78.

³⁸² AWUOZŁ, *ibidem*, Notatka służbowa z 10 kwietnia 1979 r.

³⁸³ AWUOZŁ, *ibidem*, Informacja ze spotkania w sprawie budynku przy ul. Piotrkowskiej 236/siedziba PCK i Medycznego Studium Prac Socjalnych z 23 stycznia 1990 r.

³⁸⁴ *Ibidem*.

³⁸⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół lustracji z 6 marca 1998 r.

³⁸⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr PSOZ/VIII-DN/6790/114/98.

nakazu. Ustalono, że zabytek nie został odpowiednio zabezpieczony, nie wykonano ekspertyzy stanu technicznego zabytku i nie opracowano zakresu prac konserwatorskich. Jedynym wykonanym remontem była konserwacja poszycia dachowego w części północnej obiektu oraz uzupełnienie przeszkleń³⁸⁷. Ówcześni właściciele uchylali się od obowiązku utrzymania zabytku we właściwym stanie, w związku z czym otrzymali nakaz wykonania robót konserwatorskich z zastrzeżeniem, że w przypadku niedostosowania się do nakazu WKZ skieruje wniosek o ukaranie właścicieli grzywną³⁸⁸. Właściciele nie poczuli się jednak do wypełnienia tego obowiązku, twierdząc, że zabytek był w złym stanie technicznym już wtedy, kiedy go kupili. Uznali więc, że zły stan techniczny obiektu nie był wynikiem ich działania i nie można ich z tego powodu podciągnąć do odpowiedzialności³⁸⁹.

Szansą na odrestaurowanie pałacu stała się sprzedaż zabytku. W 2001 roku nowym właścicielem budynku zostało Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji „Warta”, które 4 lipca tego samego roku rozpoczęło pierwsze prace zabezpieczające i konserwatorskie³⁹⁰, zgodnie z ustalonym z WKZ programem³⁹¹. Początkowe prace polegały na osuszeniu budynku i wzmocnieniu stropów³⁹². Wszystkie etapy prowadzonych robót, jak i nowe koncepcje zabudowy czy zmiany konsultowane były z WKZ³⁹³. Wykonawcy remontu przesyłali WKZ do uzgodnienia próbki kolorystyki raz tynków sylikatowych³⁹⁴.

Drugi etap prac przy zabytku przypadł na lata 2003- 2005. Ściany, sklepienia i stropy wszystkich pomieszczeń posiadały liczne ubytki i spękania, a wielobarwne polichromie i marmoryzacje były częściowo lub w całości ukryte pod warstwami farb olejnych. Sztukaterie były mocno zabrudzone, a w spękanych sufitach brakowało części dekoracji. Dzięki zachowanym fragmentom możliwa była ich rekonstrukcja³⁹⁵.

Szereg prac prowadzonych było na klatce schodowej, która jest obecnie wizytówką willi. Pomieszczenie to zdobią malarskie imitacje różnorodnych marmurów z

³⁸⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół z lustracji z 1 marca 1999 r.

³⁸⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 7 lipca 1999 r. nr 39/99/5.

³⁸⁹ AWUOZŁ, *ibidem*.

³⁹⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo BGI/WliR/718/01/LK, L.dz.877/01.

³⁹¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Program prac, WO SOZ/VIII-DN/6711/343/00, 5 grudnia 2000 r.

³⁹² E. Kruk, *Konserwacja i adaptacja wnętrz rezydencji łódzkich fabrykantów*, „Sztuka w Łodzi”, t.5 W fabryce, salonie, teatrze i kawiarni – łódzkie wnętrza XIX i XX wieku, pod red. M. Wróblewskiej-Markiewicz, K. Białas, A. Lorenc-Karczewskiej, E. Szelągowskiej, Łódź 2008, s.170-171.

³⁹³ AWUOZŁ, Teczka obiektu: pałac, ul. Piotrkowska 236, Pismo z 15 grudnia 2003 r. nr 775/2003.

³⁹⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 6 maja 2004 r.

³⁹⁵ T. Matwij, W rezydencji Augusta Heartiga (8 listopada 2007 roku), „Sztuka w Łodzi”, t. 5, *op. cit.*, s.181-190.

dekoracjami w formie złożonej sztukaterii. Podczas prac odkryto malowidła na ścianie północnej i południowej na poziomie drugiego piętra – dwa widoki Neapolu i Konstantynopola. Na suficie natomiast odkryto malowidło z alegorią handlu³⁹⁶

Prace przy zabytkowej willi wykonane zostały kompleksowo – odtworzono dawny wystrój wnętrza, ale także przystopowano budynek do współczesnych funkcji. Właściciel wykonał również remont infrastruktury – wymienił instalacje elektryczną i wodociągową³⁹⁷.

Ten właściciel, pomimo zakupu zabytku w złym stanie technicznym, stanął na wysokości zadania i wywiązał się z ustawowego obowiązku dbania o swoją zabytkową nieruchomość. Co prawda zgromadził on odpowiednie fundusze na remont i doprowadzenie zabytku do dobrego stanu, ale przed jego zakupem konsultował z WKZ zakres niezbędnych przy zabytku prac i opracował wstępny kosztorys robót oraz adaptacji³⁹⁸. Efekt remontu konserwatorskiego został nagrodzony w 2005 roku w konkursie KOBiDZ „Zabytek zadbane” oraz w konkursie organizowanym przez Fundację Ulicy Piotrkowskiej za najlepsze wnętrza w kategorii „Rekonstrukcja historyczna”³⁹⁹.

Celem prac remontowo-konserwatorskich było nie tylko dobro społeczeństwa czy przyszłych pokoleń. Nie chodziło również wyłącznie o wywiązanie się z obowiązków nałożonych na właściciela przez prawo. Remont przyniósł mu wymierne korzyści, tzn. opłacił się z przedsiębiorczego punktu widzenia – willa jest obecnie wynajmowana i przynosi właścicielowi zyski.

3.1.5. Willa Milscha przy ul. Kopernika 46

3.1.5.1. Historia

W latach 70. XIX wieku tereny wokół dzisiejszej ul. Mikołaja Kopernika zakupił Teodor Milsch. Na zakupionej działce założył browar, ogródek piwny (jeden z pierwszych) oraz rozpoczął budowę willi. Willa powstała w latach 1870–1882 według projektu Edwarda Krauzberga. W 1912 roku budynek przejął cech rzeźników łódzkich. Willa przeszła

³⁹⁶ *Ibidem*, s.192.

³⁹⁷ E. Kruk, *op. cit.*, s.171.

³⁹⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo w sprawie obiektu przy ul. Piotrkowskiej 236 w Łodzi z 10 lutego 2000 r. nr BG/WliR/173/00/LK, l.dz.163/00.

³⁹⁹ A. Gila, *Rezydencje łódzkich fabrykantów* [w:] *Aedifico et Conseruo*, Warszawa 2014, s. 302.

wtedy generalny remont, którym kierował Antoni Laskowski. W latach 30. XX wieku powstał projekt podwyższenia willi o jedną kondygnację – nigdy nie został jednak zrealizowany, ale na jego podstawie ścięto detal architektoniczny na elewacji. Po wojnie w 1945 roku willa przeszła w ręce władz i została zaadaptowana na cele restauracyjne – utworzono w niej restaurację Kometa, w latach późniejszych utworzono tu restaurację „Kaprys”. Na piętrze zorganizowano również stołówkę zakładów przemysłu bawełnianego Hermana, dom kultury Karolek oraz siedzibę Cechu Rzemiosł Spożywczych. W latach 80. Cech Rzeźników i Wędliniarzy odzyskał willę na własność. W willi obecnie znajdują się sklepy, restauracja i pub.

3.1.5.2. Opis zabytku

Willa **Milscha**⁴⁰⁰ znajduje się na rogu ul. Kopernika i ul. Łąkowej. Jest to budynek murowany, tynkowany, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, założony na planie prostokąta.

Siedmioosiowa elewacja wschodnia od strony ul. Łąkowej (starsza część budynku), została rozszerzona od strony południowej o trzyosiową dobudowę (młodsza część budynku) w 1882 roku⁴⁰¹. Parter jest boniowany. Elewacja zdobiona gzymsem kordonowym. Środkową oś starszej części budynku zwieńczono attyką, oknami i balkonem na poddaszu. Otwory okienne tej części willi są prostokątne z opaskami, po bokach znajdują się kolumny. Środkowa oś nowszej części budynku jest zryzalitowana. Okna zwieńczono łukiem pełnym, powyżej usytuowano naczółki w kształcie odcinków gzymsu. W południowej części willi usytuowano trzykondygnacyjną, prostokątną wieżę.

Elewacja północna (od ul. Kopernika) również nie jest jednorodna – jej trzyosiowa część wschodnia nawiązuje do elewacji wschodniej: boniowanie, otwory okienne, gzyms oraz przyokienne kolumny są takie same jak te znajdujące się na elewacji wschodniej. Część zachodnia elewacji północnej wyodrębnia się nieznacznym zryzalitowaniem oraz boniowaniem narożników. Na drugiej kondygnacji znajduje się balkon, którego drzwi flankowane są pilastrami jońskimi.

W elewacji zachodniej, znajdującej się od strony ogrodu, wyróżnia się mocno wyeksponowany ryzalit środkowy z dużymi otworami okiennymi flankowanymi pilastrami jońskimi, wzbogaconymi ornamentami roślinnymi na piętrze.

⁴⁰⁰ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

⁴⁰¹ AWUOZŁ, Teczka obiektu: willa Milscha, ul. Kopernika 46, Karta Zabytku.

3.1.5.3. Wpis do rejestru

Willa została wpisana do rejestru zabytków decyzją administracyjną z 27 grudnia 1982 roku. Zachowany do dzisiaj w praktycznie niezmienionym kształcie budynek stanowi dobro kultury mające znaczenie dla dziedzictwa – jest jednym z ciekawszych przykładów łódzkich obiektów willowo-rezydencjonalnych z lat 80. XIX wieku. W dobrym stanie zachował się fragment przywillowego ogrodu ze starodrzewem i czytelnym układem kompozycyjnym. Od strony parku do willi przylega oryginalnie zachowana drewniana weranda będąca przykładem dziewiętnastowiecznego kunsztu ciesielsko-snyckiego⁴⁰².

Willa Milscha to budynek o dużej wartości historycznej, artystycznej i naukowej, który w pełni zasługuje na objęcie ochroną, jaką jest wpis do rejestru zabytków.

3.1.5.4. Stan zachowania

W latach 2008–2009 roku willa przeszła generalny remont dachu (wraz z obróbką blacharską), wykonano przy niej także prace remontowo-konserwatorskie piwnic ze wzmocnieniem stropów⁴⁰³. W 2011 roku przeprowadzono rekonstrukcję elewacji i założono izolację pionową ściany zewnętrznej⁴⁰⁴. Dwa lata później właściciele podjęli się odrestaurowania drewnianej altany wraz z balustradą i prowadzących do niej schodów⁴⁰⁵.

Obecnie stan techniczny willi określony jest jako średni. Elewacja budynku wymaga prac remontowo-konserwatorskich.

3.1.5.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Ochrona widoku na zabytek

Ochrona widoku na zabytek, tak jak jego otoczenia, jest istotną kwestią i polega przede wszystkim na zachowaniu panoramy zabytku, jego ekspozycji i odpowiedniego zagospodarowania terenu wokół zabytkowej nieruchomości⁴⁰⁶. Ochronie podlega otoczenie zabytku, które również zostało wpisane do rejestru. WKZ oraz inspektor

⁴⁰² AWUOZŁ *Ibidem*, Pismo z 28 września 2005 r. nr WUOZ/640/455/2005.

⁴⁰³ AWUOZŁ *Ibidem*, Decyzja w sprawie prowadzenia prac nr WUOZ/641/146/2009.

⁴⁰⁴ AWUOZŁ *Ibidem*, Decyzja z 13 lipca 2011 r., nr WUOZ/641/168/2011.

⁴⁰⁵ AWUOZŁ *Ibidem*, Pismo z 12 lutego 2013 r.

⁴⁰⁶ Wyrok Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 kwietnia 2012 r., nr I SA/Wa 1571/11.

nadzoru budowlanego powinni korzystać z możliwości zablokowania powstania w bezpośrednim otoczeniu zabytku inwestycji, które mogłyby negatywnie wpłynąć na estetykę czy odbiór zabytku.

W 1997 roku cech rzeźników i wędliniarzy łódzkich złożył wniosek o zgodę na wybudowanie magazynu spożywczego na działce sąsiadującej z tą, na której znajduje się willa, a która nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej⁴⁰⁷. WKZ w postanowieniu negatywnie zaopiniował przedmiotową inwestycję właśnie ze względu na ochronę widoku na zabytek. Magazyn miał powstać na działce sąsiadującej z jednej strony z ogrodem przywillowym, a z drugiej z zabytkową fabryką Kindermanna przy ul. Łąkowej 23/25. Powstanie magazynu w bezpośrednim otoczeniu zabytku spowodowałoby rażącą dysharmonię w kontekście architektonicznym. Nie dotyczy to jedynie wielkogabarytowych obiektów mających powstawać w otoczeniu zabytku – problemem może być również mała zabudowa, np. kiosk. W marcu 1998 roku WKZ nie wyraził zgody na wymianę kiosku handlowego typu TIG na kiosk handlowy typu BeAR przy ul. Kopernika 46. Zgodnie z opinią WKZ obiekt handlowy sąsiadujący z willą powoduje chaos architektoniczny, a ponadto wszelkie zmiany zagospodarowania terenu powinny się koncentrować na przywróceniu pierwotnego parkowego otoczenia willi. W uzgodnieniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu przy ul. Kopernika 46⁴⁰⁸ WKZ przedstawił opinię o potrzebie zmiany lokalizacji wszystkich obiektów handlowych wpływających negatywnie na harmonię przestrzeni wokół zabytku⁴⁰⁹. Z opinią tą nie zgodził się właściciel, który w ramach kompromisu zaproponował wymianę starego kiosku na nowy, ale tego samego typu. Podkreślał potrzebę pozostawienia stoiska handlowego w tym miejscu ze względu na funkcjonujący w pobliżu przystanek tramwajowy i spory ruch pasażerów, a co za tym idzie – umożliwienie im zakupu biletów czy codziennej prasy⁴¹⁰.

Z jednej strony próby przywrócenia pierwotnego otoczenia zabytku są zrozumiałe, jednak z drugiej rozwój urbanistyczny takich miejsc i nowe zagospodarowanie przestrzeni są naturalnym zjawiskiem. W tej sytuacji należałoby spróbować osiągnąć kompromis pomiędzy ochroną zabytkowego miejsca a

⁴⁰⁷ AWUOZŁ, Teczka obiektu: willa Milscha, ul. Kopernika 46, Pismo z 22 maja 1997 r. oraz Pismo nr UAB-IV/7334/2424/95/97/3313 z 13 maja 1997 r., l.dz. 462/97.

⁴⁰⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Projekt decyzji wraz z pismem z 13 lutego 1988 r., nr UAB IV/7334/2424/95/98, l.dz. 131/98.

⁴⁰⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 3 marca 1988 r., WO PSOZ/VIII-DN/6711/67/98.

⁴¹⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo DS/104/98 z 19 marca 1998 r., L. dz. 220/98.

umożliwieniem jego rozwoju przestrzennego i wprowadzeniem przemian funkcjonalnych.

Zabytkowość obiektu jest istotna nie tylko dla właściciela zabytkowej nieruchomości, ale również dla właścicieli działek sąsiadujących z zabytkiem. Oni również muszą się liczyć z pewnymi ograniczeniami, nawet w przypadku braku wpisu obszarowego zabytku czy obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

14 czerwca 2018 roku Rada Miejska w Łodzi przystąpiła do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta⁴¹¹. Leży on w granicach wyznaczonej strefy wielkomiejskiej Łodzi, w której obowiązuje *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*. Zgodnie z nim (...) dla otoczenia zabytków lub dóbr kultury współczesnej ustala się zasadę harmonijnego kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego uwzględniających charakterystyczne, historyczne cechy tych obiektów, dla obszarów ekspozycji zabytków lub dóbr kultury współczesnej oraz związanych z nimi punktów i ciągów widokowych (w szczególności stanowiących przestrzeń publiczną) ustala się w nowych działaniach zapewnienie otwarcie oraz wglądów widokowych, poprzez ich zachowanie lub wytworzenie⁴¹².

Należy mieć na uwadze to, że otoczeniem zabytku mogą być nieruchomości nieposiadające cech zabytkowych, które także mogą być dotknięte ograniczeniami prawa własności w podobnym zakresie jak nieruchomość zabytkowa⁴¹³.

3.1.6. Willa Petera Hasenklevera przy ul. Pabianickiej 182

3.1.6.1. Historia

Willa została wzniesiona najprawdopodobniej w latach 1893–1900 na zlecenie Petera Hasenklevera, który w 1893 roku przy ówczesnej ul. Pabianickiej uruchomił fabrykę produkującą farby do barwienia jedwabiu i bawełny⁴¹⁴. Pod koniec XIX wieku wszedł w spółkę z angielską formą Read Holiday (ówczesnym światowym producentem farb), z

⁴¹¹ Uchwała nr LXXII/1927/18 Rady Miejskiej w Łodzi z 14 czerwca 2018 r.

⁴¹² *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania..op.cit.*, s. 83.

⁴¹³ M. Drela, *Definicja zabytku nieruchomego w prawie polskim i francuskim*, „Konferencje”, Dobrzyń 2009, s. 113–114.

⁴¹⁴ APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, sygn.4979.

którą założył firmę Rosyjska Fabryka Aniliny. Po kilku latach sprzedał fabrykę Rudolfowi Kellerowi, zostawiając sobie willę z niewielkim ogrodem. Rudolf Keller rozbudował fabrykę, a obok willi Hasenklevera postawił własną neobarokową willę.

Willę Hasenklevera przejęła rodzina Rezigerów, a następnie Goldammerów. W okresie międzywojennym willa służyła jako mieszkanie dla kadry kierowniczej fabryki Simensa. Po zakończeniu działań II wojny światowej, aż do 1976 roku, willa funkcjonowała jako budynek mieszkalny administrowany przez PGM Łódź Górna⁴¹⁵. W latach 80. w willi utworzono bibliotekę Zakładów Przemysłu Bawełnianego im. Armii Ludowej oraz Zakładowy Klub „Alba”. Jej właścicielem był wówczas Zakład Przemysłu Bawełnianego „Alba”.

3.1.6.2. Opis zabytku

Willa⁴¹⁶ leży w południowej części miasta, po południowo-zachodniej stronie ul. Pabianickiej. Dwukondygnacyjny obiekt został założony na planie krzyża. Bryła rozcłonkowana jest przybudówkami. Część główną willi przykryto dachem dwuspadowym, a przybudówki dachem o jednej lub dwóch połaciach. Narożniki cokołu budynku są boniowane.

Siedmioosiową elewację frontową uzupełniają drewniana, zabudowana weranda i ganek wejściowy, do którego prowadzą kamienne schody. Daszek ganku wejściowego wsparto na kolumnie na postumencie, otwory ganku zwieńczono łukami po obu stronach kolumny. Okna pierwszej i drugiej kondygnacji są prostokątne, a nad nimi znajdują się gzymsy okienne wsparte na konsolkach. W oknach werandy zainstalowano drewniane żaluzje. Narożniki, słupki i pas podokienny werandy udekorowano rzeźbionymi w drewnie ornamentami o motywach geometrycznych. Drewniane ramowo płycinowe drzwi frontowe są dwuskrzydłowe, a ich górna część jest przeszklona. Ramki i płyciny profilowane w motywy roślinne. Otwory okienne w trójosiowej elewacji południowo-zachodniej utrzymano w takiej samej stylistyce jak okna elewacji frontowej. W elewacji północno-wschodniej, czteroosiowej, okna – dekorowane tak jak w przypadku elewacji frontowej – rozmieszczono nieregularnie. Elewacja północno-wschodnia to elewacja sześćoosiowa. Dwie środkowe osie tworzy jednokondygnacyjna przybudówka, na której

⁴¹⁵ AWUOZŁ, Teczka obiektu: willa Piotra Hasenklevera, ul. Pabianicka 182, Wpisanie dobra kultury do rejestru zabytków, pismo HA/12/02/84.

⁴¹⁶ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

zlokalizowane są balkon i wejście boczne. Stolarka drzwiowa prostokątna, z gzymsem naczółkowym. Okna dekorowane tak jak w przypadku elewacji frontowej.

3.1.6.3. Wpis do rejestru

Willa Hasenklevera została wpisana do rejestru pod numerem A/295 zgodnie z decyzją z dnia 20 grudnia 1983 roku. Obiekt ten, jako unikalny przykład willowej architektury neostylowej, jest jednym z cenniejszych budynków willowych usytuowanych w południowej części Łodzi. Wraz z pozostałościami ogrodu, ogrodzeniem i budynkiem stróżówki tworzy kompleksowy zespół willowy. Jest to budynek w stylu eklektycznym o cechach architektury szwajcarskiej. Stróżówka i ogrodzenie powstały w latach późniejszych.

Willa ma dużą wartość architektoniczną, artystyczną, historyczną i naukową, dlatego zasługuje na objęcie ochroną, jaką daje wpis do rejestru zabytków.

3.1.6.4. Stan zachowania

27 kwietnia 2010 roku w willi wybuchł pożar. WKZ został poinformowany przez właściciela o zniszczeniach, które w jego ocenie stwarzały zagrożenie katastrofą budowlaną, a jednocześnie sprawiły, że budynek stracił wartość historyczną i artystyczną⁴¹⁷. W związku z zawiadomieniem o pożarze WKZ przeprowadził lustrację budynku, która wykazała zniszczenie fragmentu więźby dachowej i stropu na piętrze od strony frontu oraz stolarki drzwiowej i okiennej w tym pomieszczeniu. Ponieważ właściciel ociągał się z wykonaniem zaleceń pokontrolnych, WKZ wydał decyzję nakazującą przeprowadzenie prac zabezpieczających, w tym zabezpieczenie dachu, stolarki drzwiowej i okiennej oraz prac naprawczych – naprawy dachu i stolarki, rynien i rur spustowych oraz izolacji budynku i jego fundamentów⁴¹⁸. Właściciel zabezpieczył jedynie otwór wejściowy i usunął wodę z piwnicy⁴¹⁹.

W lutym 2015 roku stan zachowania willi określono jako zły. Budynek nie został zabezpieczony przed dostępem osób trzecich oraz szkodliwym wpływem warunków atmosferycznych. W piwnicach stała woda, tynki na poziomie parteru zostały zniszczone, ściany były zawilgocone, na niektórych partiach pojawiła się pleśń. Lustracja wykazała

⁴¹⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 10 maja 2010 r., ldz. 1532.

⁴¹⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja z 22 września 2010 r., nr WUOZOZ/641/208/2010.

⁴¹⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół z 7 listopada 2010 r.

brak oryginalnych podłóg, częściowo zachowaną oryginalną stolarkę okienną i drzwiową, zniszczoną werandę, niezabezpieczone poddasze, nieszczelne pokrycie dachowe, zawilgocone elewacje, brak rynien i rur spustowych, ubytki tynku i detalu architektonicznego, spękania konstrukcyjne, zniszczony zachowany detal dekoracyjny willi⁴²⁰.

Obecnie budynek jest zabezpieczony przed dostępem osób trzecich. Właściciel nie podjął się przeprowadzenia żadnych prac przy zabytku.

3.1.6.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Sprzedaż i adaptacja zabytku o funkcji rezydencjalnej – sprawy sporne i wytyczne konserwatorskie

W styczniu 1998 roku właściciele zaplanowali przystosowanie willi do potrzeb usługowej działalności bankowej w ramach tworzenia punktów bankowych. Prace adaptacyjno-remontowe obejmowały budowę pochylni dla niepełnosprawnych, montaż trzech masztów z proporcami z logo banku, przesunięcie wejścia, wykonanie nowego wejścia do pokoju (adaptacja na salę obsługi), demontaż fragmentu ściany pomiędzy pokojami, budowę sanitariatu, wzmocnienie fundamentu w miejscu lokalizacji kasy pancernej oraz renowację stolarki okiennej i drzwiowej⁴²¹.

Kwestią sporną stała się budowa pochylni dla osób niepełnosprawnych. Miejski konserwator poprosił o opinię WKZ, a sam stwierdził, że pochylnia dla osób z niepełnosprawnością powinna być samodzielną konstrukcją, taką, która w żaden sposób nie będzie naruszać dolnego poziomu elewacji budynku. Ponadto według MKZ istniejąca stolarka drzwiowa i okienna powinna zostać poddana konserwacji i zachowana. Nowe drzwi powinny nawiązywać pod względem stylistyki do istniejących. Adaptacja powinna zostać tak przeprowadzona, by nie było potrzeby nowego podziału wnętrza⁴²². WKZ również ocenił negatywnie część proponowanych rozwiązań w zakresie adaptacji i aranżacji wnętrza willi. Z powodu dużej wartości zabytkowej willi i jej pierwotnej funkcji mieszkalnej WKZ nie widział możliwości przystosowania budynku do potrzeb oddziału banku. WKZ nie wyraził zgody na wykonanie podjazdu dla osób z niepełnosprawnością

⁴²⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół lustracji willi przy ul. Pabianickiej 182 z 11 lutego 2015 r.

⁴²¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo do miejskiego konserwatora zabytków z 16 stycznia 1998 r.

⁴²² AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo MKZ do WKZ z 3 marca 1998 r., nr 73133/075/079/98.

ani na lokalizację bankomatu. WKZ zwrócił uwagę na to, że częściowa zmiana funkcji budynku, mogłaby wpłynąć na pogorszenie całościowego stanu technicznego willi⁴²³.

Willa usytuowana jest w dobrze skomunikowanym miejscu, dlatego cieszyła się dużym zainteresowaniem najemców. W związku z częstymi zapytaniami potencjalnych najemców WKZ wystosował do właściciela pismo w tej sprawie⁴²⁴, w którym wyraził sprzeciw wobec wynajęcia poszczególnych pomieszczeń *przypadkowym prowadzącym różną działalność użytkowników*. Według WKZ willa powinna pozostać w rękach jednego właściciela. Jako że jest to typowy obiekt mieszkaniowo-rezydencjalny, nieprzystosowany do funkcji publicznych czy handlowych, należy zachować jego pierwotną funkcję mieszkalną. Nie do zaakceptowania dla WKZ były również adaptacje znacznie naruszające architekturę zabytku: *jedynym możliwym rozwiązaniem jest znalezienie takiego sposobu użytkowania, który „wpisuje się” w zabytkowe wnętrza, nie niszcząc ich*⁴²⁵. WKZ położył szczególny nacisk na zachowanie układu architektonicznego, utrzymanie wyglądu zewnętrznego i historycznego charakteru z poszanowaniem wartości zabytkowych. W związku z przytoczonymi wytycznymi WKZ poinformował, że nie będzie negocjował warunków i omawiał możliwości adaptacji z *najemcami rozwiązań cząstkowych*.

W 1999 roku willa została sprzedana, a nowy właściciel zobowiązał się przeprowadzić remont zgodnie z wytycznymi WKZ⁴²⁶. Zgodnie z planami willa miała zostać zaadaptowana na cele biurowe, a piwnice na cele gastronomiczne, przy czym substancja zabytkowa obiektu miała zostać zachowana. WKZ zezwolił na przeprowadzenie tych prac⁴²⁷. Pomimo uzyskania zgody WKZ w tym przypadku również nie doszło do realizacji prac adaptacyjnych.

Willę sprzedano ponownie w marcu 2009 roku⁴²⁸. Trzy lata później przejął ją komornik. W 2015 roku nowi właściciele zaplanowali adaptację budynku na cele hotelowo-gastronomiczne. WKZ przedstawił wytyczne konserwatorskie, które objęły:

1. zachowanie w największym stopniu oryginalnej formy (otwory okienne, stolarka drzwiowa i okienna), a w przypadku niezachowanych elementów – odtworzenie ich według wzorów/ikonografii;

⁴²³ AWUOZŁ, *ibidem*, Postanowienie WKZ z marca 1998 r.

⁴²⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 4 czerwca 1998 r., nr WUOZ viii-oh/6790/206/98.

⁴²⁵ *Ibidem*.

⁴²⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo Alba do WKZ z 2 grudnia 1999 r., l.dz. 1308/99.

⁴²⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja w sprawie prowadzenia prac adaptacyjnych z 30 listopada 2000 r., WOSOZ/VIII-DN/6790/336/2000.

⁴²⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół licytacji.

2. przywrócenie technicznych i estetycznych walorów elewacji, w tym oryginalnej kolorystyki elewacji;
3. zachowanie podziału wnętrz;
4. konserwację werandy, elementów kowalskich, wykonanie izolacji przeciwwilgotnej;
5. przeprowadzenie badań konserwatorskich w formie odkrywek na sufitach i ścianach parteru na obecność polichromii (w zależności od wyników odkrywek – przeprowadzenie konserwacji zachowanego oryginalnego wystroju wnętrz).

WKZ nie dopuścił do wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, za to zezwolił na poszerzenie wjazdu i wybudowanie niezbędnej architektury potrzebnej do celów hotelarsko-gastronomicznych, pod warunkiem że nie będzie ona dominować nad zabytkową willą⁴²⁹. Wytyczne te nie do końca były zbieżne z planem właścicieli. W związku z tym wnioskowali oni o możliwość wykonania posadzek, w większości kamiennych (parkiety taflowe zostałyby położone tylko w niektórych pomieszczeniach), modyfikację drzwi wejściowych, zachowanie formy szklanej stróżówki, ale wykonanie konstrukcji pod pnącza i szyld oraz o pomniejszenie stróżówki i zwężenie łącznika⁴³⁰. WKZ poszedł na ustępstwa w sprawie stróżówki, łącznika i drzwi wejściowych, jednak niedopuszczalna dla niego była modyfikacja punktu dotyczącego posadzek willi⁴³¹.

Dnia 19 października 2016 roku WKZ wydał pozwolenie na przeprowadzenie prac konserwatorskich oraz robót budowlanych przy willi Hasenklevera mających na celu przystosowanie zabytku do celów hotelarsko-gastronomicznych⁴³². Termin ważności decyzji ustalono na 31 października 2018 roku.

Obecnie w zabytku nie są prowadzone żadne prace ani remontowe, ani adaptacyjne. Willa została jedynie zabezpieczona przed dostępem osób trzecich.

Licytacja zabytku

W listopadzie 2014 roku doszło do zlicytowania willi. Jej wartość oszacowano na 1 458 000 zł, cena wywoławcza wyniosła 972 000 zł, suma rękojmi 145 800 zł, a

⁴²⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Wytyczne konserwatorskie z 23 grudnia 2015 r., WUOZ.A.5142.505.2015.AWJ.

⁴³⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Wniosek o doprecyzowanie wytycznych konserwatorskich i uzgodnień koncepcji architektonicznej dla zespołu zabudowy o funkcji gastronomiczno-hotelowej określonych w piśmie WUOZ A.5142.505.2015.AWJ z 7 stycznia 2016 r.

⁴³¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 1 lutego 2016 r., WUOZ.Z.5183.11.2016.AWJ.

⁴³² AWUOZŁ, *ibidem*, Pozwolenie na przeprowadzenie prac konserwatorskich oraz robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków z 19 października 2015 r., nr WUOZ.A. 5142.281.2016.awj.

postąpienie 9720 zł. Zaoferowana cena wyniosła 1 300 000 zł⁴³³. Do czasu finalizacji prowadzonego przez sąd postępowania oraz przesądzenia o zmianie własności nieruchomości osoba, która ją wylicytowała, nie ma prawa przeprowadzić żadnych prac, nawet tych zabezpieczających budynek. Tymczasem willa Hasenklevera przez kilka lat nie był użytkowana, a w dodatku dochodziło do częstych włamań i dewastacji zabytku. Mimo prób WKZ nie był w stanie wyegzekwować od właściciela zlicytowanego zabytku ciążącego na nim obowiązku zabezpieczenia nieruchomości, a liczne włamania na teren nieruchomości stwarzały poważne zagrożenie dla stanu zachowania obiektu⁴³⁴.

Warunkiem koniecznym wydania postanowienia o przysądzeniu własności jest zapłata całej wylicytowanej ceny nabycia, co w przypadku willi przy ul. Pabianickiej 182 nie nastąpiło jeszcze w styczniu 2015 roku, dlatego sąd nie mógł zakończyć postępowania egzekucyjnego. Jednak w związku z zagrożeniem zniszczenia zabytku sąd postanowił odjąć dłużnikowi zarząd nieruchomością i ustanowił nowego zarządcę – osobę, która wylicytowała nieruchomość. Stronom przysługuje jednak zażalenie⁴³⁵, co wydłuża cały proces ustanowienia zarządcy i nie służy zabytkowej nieruchomości.

W przypadku zabytku w złym stanie technicznym, który został pozostawiony sam sobie, czas działa na jego niekorzyść. Szybkie załatwienie sprawy przesądzenia o zmianie własności często bywa kluczowe dla zachowania zabytku. W związku z przedłużaniem się tego procesu ustanowienie jako zarządcy nieruchomości osoby, która wylicytowała zabytek, jest dobrym posunięciem, ponieważ osoba taka może już zgodnie z prawem zająć się nieruchomością i odpowiednio ją zabezpieczyć. Aby nie przedłużać załatwiania tej sprawy, ustanowienie zarządcy mogłoby następować z urzędu po wygraniu licytacji i wpłacie części pieniędzy za wylicytowaną nieruchomość. Willa Hasenklevera została zlicytowana na początku listopada 2014 roku, a uprawomocnienie postanowienia sądu dotyczącego nowego zarządcy nastąpiło dopiero w lutym 2015 roku.

⁴³³ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół z 4 listopada 2014 r.

⁴³⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo do Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa z 9 stycznia 2015 r., dotyczy sprawy o sygn. akt II 1 Co 5662/13.

⁴³⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo Prezesa Sądu dla Łodzi Widzewa do WKZ z 16 stycznia 2015 r., nr A.X.-400-14/2015, L.DZ.214.

3.2. Kamienice

Na mocy dekretu o możliwości podniesienia wytypowanych miast rządowych do rangi miast fabrycznych i planu Rajmunda Remblińskiego Łódź stała się osadą przemysłową o profilu włókienniczym. W latach 1821-23 powstała osada dla sukienników - Nowe Miasto ograniczone ulicami: Wschodnią, Zachodnią, Północną i Południową. Następnie w latach 1824-28 wyznaczono drugą osadę dla tkaczy – Łódkę – ułożoną wzdłuż traktu piotrkowskiego (obecnie ulica Piotrkowska). W połowie XIX wieku osady przekształciły się w miasto przemysłowe – następuje rozbudowa Łodzi, pojawiły się pierwsze kamienice.

Wielkość planu łódzkiej kamienicy była uzależniona od wielkości działki wydzielonej dla rękodzielników w początkowej fazie rozwoju Łodzi – stąd kamienice odznaczają się znaczną szerokością frontu i wydłużonymi skrzydłami oficyn⁴³⁶. Początkowo oficyny nie stykały się ze sobą, a część środkowa działki przeznaczana była na ogród. W miarę rozwoju budownictwa kontynuowano rozbudowę oficyn wzdłuż, aż do połączenia⁴³⁷. W latach 30. XX pojawił się nowy typ kamienicy czynszowej – *elegancka o wysokim standardzie budownictwo mieszkaniowe*⁴³⁸.

Łódzkie kamienice przez lata uległy degradacji – szczególnie trudnym dla nich czasem był okres PRL-u. Ówczesne władze nie inwestowały w zabytkowe budynki, szczególnie te, które uznawane były za kapitalistyczną spuściznę. Te zaniedbania doprowadziły do pogorszenia się stanu technicznego wielu kamienic. Odpowiedzią na nie było wprowadzenie programu remontowego „Mia100 Kamienic” oraz rewitalizacja obszarowa strefy wielkomiejskiej.

Wielkomiejskie kamienice, szczególnie te usytuowane przy ulicy Piotrkowskiej urosły do rangi symbolu Łodzi. Są one cennym zabytkiem architektury, ukazującym rozwój miasta – *[kamienica] będąc samodzielnym i niezależnym podmiotem w strukturze miasta, stanowi jednocześnie podstawowe „tworzywo” przestrzeni publicznej. Fasada kamienicy z jednej strony reprezentuje odrębność własnościową, funkcjonalną i architektoniczną (osłania prywatność życia mieszkańców czy właścicieli), z drugiej zaś, zespolona z innymi kamienicami w bloki zabudowy, tworzy ulice i place, słowem –*

⁴³⁶ W. Wiśniewska, *Funkcja mieszkaniowa w uwarunkowaniach dziewiętnastowiecznej tkanki śródmiejskiej Łodzi – wczoraj i dziś*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2, s.1195-196.

⁴³⁷ *Ibidem*, s.197.

⁴³⁸ *Ibidem*, s.199.

*charakter i kształt architektoniczny publicznej przestrzeni miejskiej. (...) Kamienica, która we wnętrzu swym zamyka prywatność, a jednocześnie współtworzy przestrzeń społeczną, zdaje się być doskonałym budulcem „udanego” miasta*⁴³⁹.

3.2.1. Kamienica Fischera przy ul. Piotrkowskiej 47

3.2.1.1. Historia

Kamienica została wbudowana w 1880 roku według projektu nieznanego autora na zlecenie rodziny Fischerów. 15 lat później podwyższono ją o jedną kondygnację, zachowując w pełni jej styl, według projektu Dawida Landego⁴⁴⁰. W 1912 roku u styku skrzydeł frontowych od strony podwórza wzniesiono parterowy budynek według projektu Lewka Dońskiego⁴⁴¹. W latach międzywojennych, kiedy kamienica należała do rodziny Pfeifferów, przerobiono nieznacznie jej wygląd – zmieniono kształt okien i klatki schodowej. Od 1918 roku funkcjonowała tu księgarnia prowadzona przez spadkobierców księgarza Ludwika Fischera. W 1932 roku przejęła ją i rozbudowała Charlotta Seipelt.

W 1990 roku rozebrano częściowo skrzydło kamienicy od strony ulicy Zielonej, co odbiło się szerokim echem w prasie i zostało uznane za *skandaliczny zamach na serce Łodzi*⁴⁴². Budynek był wówczas w złym stanie technicznym, ale widniał już w rejestrze zabytków. Wyburzenie skrzydła kamienicy łączono z rozbiórką sąsiedniego budynku przy ul. Zielonej. Rozbiórka kamienicy została wstrzymana, a ocalałe skrzydło północne zaadaptowano na sklepy na poziomie parteru i pomieszczenia biurowe na piętrze⁴⁴³.

Z działalnością księgarni przy ul. Piotrkowskiej 47 związana jest postać Włodzimierza Pfeiffera (1890–1941) – wybitnego księgarza, bibliofila i fotografa. Pracę w księgarni przy ul. Piotrkowskiej 47 rozpoczął w 1904 roku jako praktykant księgarski i przepracował w niej nieprzerwanie 35 lat. W latach 1914–1919 prowadził dział nutowy, a w roku 1920 został kierownikiem działu sortymentowego. Był inicjatorem powstania związanego z księgarnią wydawnictwa: *Charlotta Seipelt obdarzyła go niezwykle dużym zaufaniem, czyniąc faktycznym szefem księgarni i dając całkowitą swobodę działania. W*

⁴³⁹ B. Macikowski, *Kamienica – podstawowy element formy miasta a skale architektoniczne*, [w:] *Kamienica w krajach Europy Północnej*, pod red. M. Sołtysik, Gdańsk 2004.

⁴⁴⁰ APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, sygn. 4983.

⁴⁴¹ APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, sygn. 14701.

⁴⁴² T. Grygiel, *Zamach na serce zabytkowej Łodzi*, „Dziennik Łódzki” 1990, nr 161, s. 3.

⁴⁴³ AWUOZŁ, Teczka obiektu: kamienica, ul. Piotrkowska 47, Karta ewidencji zabytków architektury i budownictwa, oprac. J. Warszawa, Łódź 1991.

ciągu niespełna dwóch lat Pfeiffer, entuzjasta spraw łódzkich, uważający, że książki najlepiej potrafią spopularyzować walory (i problemy) tego „złego miasta”, przekonał właścicielkę o potrzebie i możliwości prowadzenia przez firmę, równoległe z księgarską, także działalności wydawniczej. W ten sposób w 1934 doprowadził do pojawienia się na rynku księgarskim książek o tematyce łódzkiej, dotyczących w dużej mierze przeszłości, ale również współczesności i aktualnych zagadnień społecznych. Jego staraniem ukazały się książki autorstwa Eugeniusza Ajnenkiela, M. Hertza, S. Rachalewskiego, A. Rzewskiego, A. Stebelskiego i L. Stolarzewicza⁴⁴⁴.

Włodzimierz Pfeiffer, z zamiłowania fotograf, pozostawił dla potomnych zdjęcia międzywojennej Łodzi (ponad 900 negatywów). Swoje prace prezentował na wystawach fotograficznych i na łamach łódzkiego czasopisma „Wymiary”, z którym współpracował. Zorganizował też wystawę „Łódź i województwo łódzkie w świetle fotografii”, która odbyła się w Klubie Miłośników Fotografii w Łodzi w 1935 roku⁴⁴⁵. Włodzimierz Pfeiffer był również czołowym działaczem ruchu esperanckiego. Od 1914 roku prowadził kronikę Łodzi i ruchu esperanckiego pisaną w języku esperanto⁴⁴⁶. Jej rękopis znajduje się w Bibliotece Uniwersytetu Łódzkiego. Po wybuchu II wojny światowej hitlerowskie władze usunęły Pfeiffra z księgarni, który po odmowie podpisania volkslisty w celu uniknięcia prześladowań przeprowadził się do Szczawina pod Zgierzem, gdzie zmarł w 1941 roku.

Po zakończeniu wojny księgarnia stała się własnością Wojskowego Instytutu Naukowo-Wydawniczego, a następnie centralnego Domu Książki. W latach 50. XX wieku nadano jej nową nazwę – Pegaz. W 1990 roku znów stała się placówką prywatną. Dziesięć lat później, ze względu na katastrofalny stan budynku, księgarnię zamknięto.

Właścicielem kamienicy w 1994 roku zostało miasto, które od 1996 roku próbowało sprzedać nieruchomość, co w końcu udało się pięć lat później.

3.2.1.2. Opis zabytku

Kamienica **Fischerów**⁴⁴⁷ usytuowana jest na południowym narożniku ulic Piotrkowskiej i Zielonej. Dwufrontowy budynek został założony na planie o kształcie odwróconej litery

⁴⁴⁴ J. Krakowiak, *Od Fiszera do „Pegaza”: 123 lata łódzkiej księgarni*, Łódź 2005, s. 43.

⁴⁴⁵ W. Doniec, M. Wojalski, *Łódzka fotografia krajoznawcza. Zarys dziejów*, Łódź 2011, s. 33.

⁴⁴⁶ Włodzimierz Pfeiffer [w:] *Słownik biograficzny esperantystów polskich*, pod red. J. Golca, Cieszyn–Sopot 2010, s. 172.

⁴⁴⁷ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

„L”. Skrzydło wschodnie jest dwutraktowe, północne – półtoratraktowe. Na osi skrzydła wschodniego znajduje się przelotowa sień z klatką schodową. Po obu jej stronach rozmieszczono pomieszczenia sklepowe.

Od frontu kamienica jest trójkondygnacyjna, a od strony podwórza – czterokondygnacyjna. Skrzydło wschodnie budynku zostało podpiwniczone i przykryte dachem dwuspadowym. Skrzydło północne jest niepodpiwniczone, dwukondygnacyjne, przykryte płaskim jednospadowym dachem. Fundamenty i ściany nośne kamienicy zostały postawione z cegły pełnej ceramicznej, a większość ścianek działowych – z płyty pilśniowej. Więźba dachowa budynku jest drewniana o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej. Płatew pośrednią oparto na rzędzie słupów z mieczami⁴⁴⁸.

Nie zachowały się żadne z oryginalnych drzwi – zarówno drzwi frontowe, balkonowe, jak i wewnętrzne są współczesne. Jeśli chodzi o okna, to zachowały się jedynie pojedynczo szkolne okna z okresu międzywojennego, znajdujące się na klatce schodowej budynku frontowego⁴⁴⁹.

Elewacja zachodnia (od strony ul. Piotrkowskiej) to dziewięcioosiowa elewacja z nieznacznie wysuniętymi dwoma jednoosiowymi ryzalitami skrajnymi. Nad gzymsem między kondygnacjami znajduje się wąski pas ściany artykułowany w prawej części cokołami pilastrów, między którymi znajdują się płyciny podokienne. Ścianę drugiej kondygnacji dzielą pilastry o głowicach kompozytowych z belkowaniem do poziomu parapetów. Na pierwszym piętrze znajdują się prostokątne otwory okienne flankowane pilastrami o płycinowo wyciętych trzonach i kompozytowych głowicach, które podtrzymują belkowanie zwieńczone łukowatym naczółkiem z akroterionem w formie palmet. Elewację trzeciej kondygnacji artykułują pilastry o identycznym wyglądzie. Otwory okienne na tej kondygnacji również są prostokątne, ujęte parami pilastrów o płycinowo wyciętych trzonach. Głowice pilastrów podtrzymują półkoliste arkady i belkowanie. W polach tympanonów umieszczonych nad nadprożami znajdują się płaskorzeźbione tonda z motywem figuralnym. Pachy półkolistych arkad zdobione są małymi rozetkami. Naczółki w formie gzymsu odcinkowego zwieńczono akroterionem w formie palmet w konchach. Elewacja ponad nimi wyróżnia się belkowaniem złożonym z dwupasmowego architrawu, fryzu zawierającego prostokątne okienka poddasza flankowane prostokątnymi płycinami z dekoracją przedstawiającą kwiat ostu. W ryzalitach zastosowano identyczne belkowanie.

⁴⁴⁸ AWUOZŁ, Teczka obiektu: kamienica, ul. Piotrkowska 47, Karta ewidencji zabytków architektury...

⁴⁴⁹ *Ibidem*.

Elewacja północna to elewacja jedenastoosiowa. W 1990 roku doszło do częściowego wyburzenia kamienicy, w związku z czym sześć pierwszych osi (licząc od rogu ulic Piotrkowskiej i Zielonej) ma trzy kondygnacje, a kolejne są już dwukondygnacyjne. Kondygnacje pierwszych sześciu osi budynku są dekorowane tak samo, jak te od strony ul. Piotrowskiej. W pozostałej części budynku jedynie osie 9 i 10 zachowały oryginalny detal.

Elewacja wschodnia budynku frontowego jest czterokondygnacyjna z prosto zamkniętymi otworami okiennymi w kształcie prostokątów⁴⁵⁰.

3.2.1.3. Wpis do rejestru

Kamienicę Fischera wpisano interwencyjnie do rejestru zabytków decyzją z dnia 2 grudnia 1993 roku. Została wzniesiona prawdopodobnie według projektu Hilarego Majewskiego, czołowego architekta Łodzi. Budynek podwyższono o jedną kondygnację z pełnym zachowaniem stylu w 1895 roku według projektu Dawida Langego i Franciszka Chełmińskiego. W części parterowej mieściła się słynna księgarnia Franciszka Fischera. Kamienice znajdujące się przy ul. Piotrkowskiej 45 i 47 tworzą unikalny zespół architektury miejskiej. Kamienica Fischera, o dużej wartości architektonicznej i historycznej, jest obiektem doskonale wkomponowanym w układ urbanistyczny miasta i w pełni zasługuje na wpis do rejestru zabytków⁴⁵¹.

3.2.1.4. Stan zachowania

W 2013 roku z powodu złych wyników kontroli biologicznej rozebrano część stropu na poziomie parteru od strony południowej⁴⁵². W marcu 2013 roku firma, która jest właścicielem obiektu, otrzymała pozwolenie⁴⁵³ na wykonanie na parterze kamienicy prac obejmujących: rekonstrukcję detalu architektonicznego, odtworzenie drzwi wejściowych, zabudowę podcieni oraz rekonstrukcję witryn sklepowych⁴⁵⁴.

⁴⁵⁰ *Ibidem*, Załącznik nr 1.

⁴⁵¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków z 2 grudnia 1993 r., nr PSOZ OWŁ/ VIII-DN/6700/410/93.

⁴⁵² AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół nr 2/2013 Departamentu Architektury i Rozwoju, Biuro Architekta Miasta UMŁ z 15 maja 2013 r.

⁴⁵³ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr DAR – Bar-IX.63.2013 z 18 grudnia 2013 r.

⁴⁵⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Wniosek z 2 kwietnia 2015 r.

Lustracja obiektu w grudniu 2014 wykazała, że właściciele niezgodnie z pozwoleniem powiększyli otwory okienne. W wyniku tych prac odsłonięte zostały pierwotne kształty otworów wraz ze śladami pierwotnego wystroju elewacji w postaci fragmentów pilastrów wraz z głowicami oraz gzymsu międzykondygnacyjnego. Okazało się, że odsłonięte elementy przez lata przykryte były dostawioną, najprawdopodobniej na przełomie lat 20. i 30. XX wieku, od strony frontowej wtórną ścianą. W związku z tym, że dalsze prace remontowe mogłyby zniszczyć ujawnioną zabytkową substancję, wstrzymano zezwolenie na prowadzenie robót budowlanych przy kamienicy⁴⁵⁵. Po wykonaniu dokumentacji zamiennej w lipcu 2015 roku i po wydaniu pozwolenia prace zostały wznowione⁴⁵⁶.

We wrześniu 2017 roku lustracja zabytku wykazała, że pomimo przeprowadzonych prac remontowych stan zachowania zabytku nie jest zadowalający⁴⁵⁷. Podczas prac nie odtworzono balkonów, na elewacjach od strony podwórza brakowało dużych fragmentów wypraw tynkarskich, a w oknach brakowało szyb. Pod koniec 2017 roku właściciele rozpoczęli prace remontowe przy elewacji od strony ul. Zielonej.

3.2.1.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Sprzedaż zabytkowej nieruchomości

Wydział Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi od 2006 roku próbował sprzedać kamienicę położoną przy ul. Piotrkowskiej 47. Początkowa cena wynosiła 4,5 mln zł. W 2011 roku WKZ zezwolił gminie Łódź, na mocy postanowienia z dnia 16 lutego, na sprzedaż kamienicy w ramach przetargu⁴⁵⁸, pod warunkiem że budynek zostanie sprzedany jednemu właścicielowi, który zostanie bezwzględnie zobowiązany do wykonania remontu konserwatorsko-rewaloryzującego zgodnie z ramowymi wytycznymi WKZ. Wytyczne obejmowały takie działania jak: zrekonstruowanie rozebranego w latach 90. fragmentu pierzei ul. Zielonej, odtworzenie skrzydła północnego z udrożnieniem i rekonstrukcją przejazdu bramowego od strony ul. Zielonej, przeniesienie stacji transformatorowej w głąb podwórza, utrzymanie detalu architektonicznego, odtworzenie ubytków zgodnie z oryginałem, położenie nowych

⁴⁵⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr DAR BArIX-488.2014 z 16 grudnia 2014 r.

⁴⁵⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr DAR BArIX-127.2015 z 10 lipca 2015 r.

⁴⁵⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół lustracji obiektu z 28 września 2017 r.

⁴⁵⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Postanowienie z 16 lutego 2011 r., nr WUOZ-640/54/11.

tynków na elewacji podwórzowej, ujednolicenie stolarki okiennej i drzwiowej na elewacji zachodniej z przywróceniem balkonów (dopuszczono tu wymianę okien ościeżnicowych polskich na zespolone drewniane), utrzymanie i konserwację zachowanych okien skrzynkowych, odtworzenie drzwi wejściowych według projektu uzgodnionego z WKZ oraz ujednolicenie i uporządkowanie witryn pierwszej kondygnacji⁴⁵⁹.

Dodatkowo WKZ zasugerował, by w warunkach przetargu zastrzec, że zostaną do niego dopuszczone jedynie podmioty, które uzgodniły z WKZ wstępny plan zagospodarowania i użytkowania zabytku oraz nie miały problemów z wywiązywaniem się z nakazów przeprowadzenia prac w przypadku innych obiektów. WKZ sugerował również zawarcie w umowie kupna-sprzedaży zapisu nakazującego zwrot nieruchomości w razie nieprzeprowadzenia przez nabywcę prac czy działania na szkodę obiektu.

Sugestii WKZ nie wzięto pod uwagę, a kamienicę kupiła – za 2 886 176 zł – firma TK Development, znana urzędom konserwatorskim z niezajmowania się należycie swoimi obiektami. Przetarg odbył się 12 sierpnia 2012 roku. Zgodnie z zarządzeniem prezydenta miasta nabywcę zobowiązano do wykonania remontu konserwatorskiego zgodnie z obowiązującymi przepisami i ramowymi zaleceniami WKZ. Remont powinien się rozpocząć najpóźniej w ciągu 24 miesięcy od daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a zakończyć się najpóźniej w ciągu 48 miesięcy od daty zawarcia umowy. W warunkach przetargu zastrzeżono prawo odkupu nieruchomości przez gminę na okres 5 lat oraz kary umowne – 100 tys. zł za nierozpoczęcie prac w terminie i 3 mln zł za nieukończenie ich w ciągu 48 miesięcy od momentu zawarcia umowy sprzedaży kamienicy⁴⁶⁰.

Miesiąc po zakupie kamienicy firma TK Development ustanowiła na nieruchomości hipotekę na rzecz spółki Restata Investment Limited w wysokości 10 mln zł, która w kwietniu 2013 roku na podstawie umowy została właścicielem kamienicy, a w maju tego samego roku sprzedała ją spółce CFI za 7,8 mln zł.

Sprzedaż nieruchomości różnym podmiotom gospodarczym nie budziłaby zdziwienia, gdyby nie fakt, że spółki te funkcjonują na rynku jako wspólnicy, a w zarządzie wszystkich spółek pojawia się to samo nazwisko. Co ciekawe, spółka Restata

⁴⁵⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Ramowe wytyczne konserwatorskie dla nieruchomości.

⁴⁶⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Informacja w sprawie zmiany właściciela nieruchomości położonej przy ul. Zielonej 2A/Piotrkowskiej 47 (działki nr 13/3 i 13/2 o łącznej powierzchni 968 m² w obrębie S-6), wpisanej do rejestru zabytków województwa łódzkiego pod nr A/344, z 5 czerwca 2013 DGM-MM-IV.6840.54.2012.

Investment Limited zarejestrowana jest na Gibraltarze – w rajach podatkowych. Obierając taki system odprzedawania sobie nieruchomości, spółki mogłyby zaoszczędzić kilkaset tysięcy zł na podatku. Należy mieć na uwadze również to, że spółka jest osobnym podmiotem, co oznacza, że rozlicza się osobno, a ze względu na specyfikę prowadzonej działalności może sobie dowolnie ustalić rok podatkowy. Każda z tych spółek może więc rozliczać się w innym miesiącu. Kupowanie i sprzedawanie między spółkami nieruchomości co kilka miesięcy powoduje przerzucanie między nimi środków i daje możliwość płacenia niższych podatków dochodowych. Z jednej strony jest to oczywiście pętla bez wyjścia, ale z drugiej – spółki nieustannie obracają środkami.

Sprawą odsprzedawania kamienicy między spółkami zainteresowały się służby bezpieczeństwa wewnętrznego, które rozpoczęły dochodzenie w sprawie podejrzenia działań opisanych w ustawie z dn. 16 listopada 2000 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Jednak w związku z tym, że państwo polskie nie współpracuje z Gibraltarem pod kątem podatkowym, spółkom niczego nie udowodniono.

W kwietniu 2013 roku, kiedy Restata Investment Limited chciała sprzedać kamienicę CFI, Urząd Miasta Łodzi nie skorzystał z prawa pierwokupu za zaproponowaną cenę 7,8 mln zł. Zainteresował się jednak możliwością odzyskania zabytku. Gmina mogłaby skorzystać z prawa odkupu za cenę, za jaką sprzedała nieruchomość, czyli 2 886 176 zł, powiększoną o sumę kosztów poniesionych przez właściciela nieruchomości. Urząd miasta uznał ten wariant za ekonomicznie korzystny, jednak w takiej sytuacji istniałoby ryzyko przejęcia obciążonej hipoteką nieruchomości przez bank. W czerwcu 2013 roku UMŁ wysłał do WKZ zapytanie, czy WKZ nie chciałby wywłaszczyć kamienicy⁴⁶¹. WKZ nie ma jednak możliwości – ani prawnych, ani finansowych – nabywania nieruchomości. Jedyną czynnością inicjującą zmianę właściciela, jaką WKZ może podjąć, jest wywłaszczenie zabytku, którego dokonuje gmina na wniosek WKZ na rzecz Skarbu Państwa lub gminy. W dodatku WKZ może rozpocząć tę procedurę tylko wtedy, gdy zagrożenie dla zabytku nie może zostać usunięte za pomocą innych form, np. próby wyegzekwowania nakazu przeprowadzenia prac zabezpieczających zabytek, a także w przypadku braku możliwości usunięcia zagrożenia w wyniku decyzji o zabezpieczeniu zabytku w formie czasowego zajęcia. WKZ w odpowiedzi skierowanej do Departamentu Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta

⁴⁶¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo Dyrektora Wydziału Urzędu Miasta Łodzi z 7 czerwca 2013 r., nr WUOZ 2281.

Łodzi słusznie zauważył, że nie minął jeszcze 5-letni okres, w którym firma kupująca zabytek miała przeprowadzić remont konserwatorski. Ostatecznie UMŁ nie skorzystał z prawa pierwokupu ani odkupu kamienicy⁴⁶². Właściciele kamienicy rozpoczęli prace remontowe elewacji od strony ul. Piotrkowskiej z zachowaniem terminu wskazanego w umowie kupna-sprzedaży. Prace te zostały jednak wstrzymane przez służby konserwatorskie, ponieważ właściciel skuł część zabytkowych nadproży, oraz przez nadzór budowlany, gdyż były prowadzone bez wymaganego zezwolenia⁴⁶³.

Wydawałoby się, że gmina, sprzedając zabytek i mając wpływ na to, kto go kupi, minimalizuje ryzyko jego zniszczenia. Czy można zapobiec sprzedaży zabytku osobie lub firmie, która nie zamierza opiekować się zabytkiem zgodnie z przepisami u.o.z.o.z.? W przypadku sprzedaży przez miasto dobrze byłoby wprowadzić do przetargu zapisy, o których wspominał WKZ. Dodatkowo gmina może zabezpieczyć się przed sprzedażą zabytku osobie czy firmie, która nie ma funduszy na niezbędny remont. Przed podpisaniem umowy kupna-sprzedaży gmina mogłaby zażądać od kupującego uzyskania gwarancji na kredyt na remont lub zabezpieczenia potrzebnej kwoty w banku w formie akredytywy. Otwarcie jej zapewnia pokrycie należności po złożeniu w banku dokumentów stwierdzających wykonanie np. prac remontowych. Co ważne, akredytywa jest zobowiązaniem banku. Dlatego w przypadku zastępczego wykonania prac przez WKZ – przy dobrze skonstruowanej umowie – pieniądze niezbędne do ich przeprowadzenia mógłby wypłacić bank na podstawie akredytywy.

Trzeba mieć na uwadze to, że w większości przypadków przedsiębiorcy kupujący zabytek liczą na zyski z tej transakcji. Oczywiście są firmy, które sprawują mecenat nad zabytkami czy zajmują się sponsoringiem, ale niestety należą one do mniejszości. Ciekawą formą zabezpieczenia dobra zabytku jest partnerstwo publiczno-prywatne, które pokazuje firmom, że współpraca oparta na warunkach WKZ może być opłacalna. Jednak WKZ powinien też zrozumieć, że aby zabytek mógł zostać uratowany przez inwestora, musi on czerpać z niego realne korzyści. Jedynie pełna współpraca konserwatora i właściciela, uwzględniająca interesy obu stron, może mieć pozytywne skutki.

⁴⁶² AWUOZŁ, *ibidem*, Informacja w sprawie zmiany właściciela nieruchomości..., s. 4.

⁴⁶³ AWUOZŁ, *ibidem*, Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z 16 grudnia 2014 r., nr 570/2014.

3.2.2. Kamienica Oskara Kohna przy ul. Piotrkowskiej 43

3.2.2.1. Historia

Budynek mieszczący się przy ul. Piotrkowskiej 43 pochodzi z lat 70. XIX wieku⁴⁶⁴. W 1901 roku dzięki przebudowie według projektu Gustawa Landau-Gutentegera⁴⁶⁵ kamienicy nadano secesyjny charakter. Budynek należał wówczas do Oskara Kohna⁴⁶⁶, który urodził się 20 maja 1870 roku w Łodzi w rodzinie chasydzkiej. W wieku młodzieńczym uczył się w szkole żydowskiej i u prywatnych nauczycieli świeckich. Kiedy miał 18 lat, założył własny warsztat tkacki pod nazwą Nelken i Kon⁴⁶⁷, który po krótkim czasie splajtował. Firma została zamknięta, a Oskar Kohn zatrudnił się w fabryce Juliusza Heinzla i Juliusza Kunitzera jako urzędnik. Dzięki wykształceniu, które zdobył, szybko piął się po szczeblach kariery – z czasem otrzymał stanowisko dyrektora do spraw sprzedaży. Po śmierci Kunitzera pomógł zięciowi Heinzla, Giuseppe Tanfaniemu, przejąć Widzewską Manufakturę i po pewnym czasie został jej prezesem⁴⁶⁸. Oskar Kohn działał również w wielu towarzystwach i organizacjach społecznych. Był m.in. wicedyrektorem Towarzystwa Kredytowego Łodzi, członkiem Związku Eksportowego Polskiego Przemysłu Włókienniczego, a także jednym z założycieli i pierwszym prezesem Stowarzyszenia Humanitarnego „Montefiore-B'nei B'rith”. W 1939 roku zmuszony został do przekazania Widzewskiej Manufaktury niemieckiemu koncernowi. Po zakończeniu wojny zamieszkał wraz z żoną w Meksyku, a następnie w Argentynie, gdzie zmarł w wieku 91 lat⁴⁶⁹.

W 1901 roku kamienica została przebudowana i zyskała secesyjny wystrój. W 1919 roku właścicielem kamienicy przy ul. Piotrkowskiej 43 została Ryfka Łaja Lichtenberg. Przed I wojną światową w budynku mieściły się: sklep łódzkiego fabrykanta Juliusza Teodora Heinzla, siedziba Towarzystwa Wzajemnego Kredytu, a także mieszkanie i pracownia twórcy secesyjnej fasady tego domu, Gustawa Landau-Gutentegera, jednego z najwybitniejszych łódzkich architektów.

⁴⁶⁴ AWUOZŁ, Teczka obiektu: kamienica O. Kohna, Karta ewidencji zabytków architektury i budownictwa, oprac. J. Warszawa, Łódź 1983 r.

⁴⁶⁵ APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg. 8710.

⁴⁶⁶ Monografia Oskara Kohna – *vide*: B. Leśman, *Recepta na miliony*, Warszawa 1967.

⁴⁶⁷ *Ibidem*, s.31.

⁴⁶⁸ W. Jordan, *W kręgu łódzkiej secesji*, Łódź 2006, s.167.

⁴⁶⁹ *Żydzi dawnej Łodzi*, pod red. A. Kempy, M. Szukalaka, t. I, s.91; B. Leśman, *Recepta na... op. cit.*, s.461.

Urodził się on w 1862 roku w Warszawie, a studiował na Wydziale Architektury Dróg i Mostów w Petersburgu. Po zakończeniu studiów odbył praktyki zawodowe w biurach architektonicznych Berlina i Wiednia. Na swoją siedzibę wybrał jednak Łódź, w której w latach 80. XIX wieku założył też biuro projektowe. Jego prace zostały docenione w wielu konkursach architektonicznych, m.in. otrzymał wyróżnienie w konkursie na projekt gmachu Towarzystwa Sztuk Pięknych „Zachęta” (1894 rok) czy II nagrodę w konkursie na hotel Bristol (1898 rok). Gustaw Landau-Gutenteger zmarł 13 października 1924 roku w Berlinie, zostawiając po sobie dorobek obejmujący ponad 250 zrealizowanych projektów⁴⁷⁰.

Jego najsłynniejsze łódzkie projekty to:

1. budynki przy ul. Piotrkowskiej: kamienica nr 31, Dom Szmulewicza, kamienica nr 120, kamienica Schychtów;
2. kamienica Rachmila Lipszyca przy ul. Narutowicza 44;
3. willa Gustawa Schreera przy ul. Narutowicza 48 (typ renesansowej willi);
4. synagoga Reicherów;
5. kamienica Zygmunta Dejcmana przy al. Kościuszki 93;
6. willa Leopolda Kindermanna przy ul. Wólczańskiej 31/33;
7. szkoła Zgromadzenia Kupców przy ul. Narutowicza 68.

W 1899 roku w podwórzu kamienicy wybudowano prywatny dom modlitwy Eliakima Gliksmana i Jakuba Jankielewicza, jednak został wyburzony w wyniku działań podczas II wojny światowej.

Kamienicę po II wojnie światowej przejęła gmina, która w 1997 roku sprzedała ją prywatnemu właścicielowi.

3.2.2.2. Opis zabytku

Czteropiętrowy budynek **kamienicy**⁴⁷¹ usytuowany jest w zachodniej pierzei ul. Piotrkowskiej, pomiędzy ulicami Więckowskiego i Zieloną. Został złożony na planie prostokąta z dwiema oficynami ustawionymi ukośnie do budynku frontowego. Na osi poprzecznej budynku frontowego znajduje się brama przejazdowa. W prześwicie ramiennym po prawej stronie usytuowane jest wejście na klatkę schodową. Parter zajmują pomieszczenia sklepowe – historyczny układ przestrzenny tego poziomu został

⁴⁷⁰ *Żydzi dawnej Łodzi*, pod red. A. Kempy, M. Szukalaka, t. II, s.66.

⁴⁷¹ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

zniekształcony ściankami działowymi. Podpiwniczony budynek frontowy składający się z trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym pokryto dachem dwuspadowym, podobnie jak oficyny.

Fasada kamienicy jest siedmioosiowa. Osie skrajne i oś środkowa są nieznacznie zryzalitowane. Każdy z ryzalitów podkreślono balkonem ozdobionym ornamentem roślinnym, a środkowy dodatkowo zwieńczono kopułą zakończoną bukietem kwiatów i liści. Ryzality na wysokości trzeciej kondygnacji i poddasza opięte są lizenami boniowanymi, zdobionymi motywami drzew, lwich głów oraz ornamentem zwijanym.

Pierwszą kondygnację, boniowaną pasowo, oddziela od następnych kondygnacji gzyms kordonowy. Brama wjazdowa flankowana jest rzeźbioną dekoracją roślinną. Kolejne kondygnacje boniowane są kostkowo. Prostokątne otwory okienne z płycinami podokiennymi ozdobione zostały motywem drzew z wijącymi się korzeniami i koroną liści. W szczycie środkowej części budynku (środkowy ryzalit) znajduje się trójdzielne okno ozdobione ornamentem w kształcie pni i liści kasztanowca. W kluczu umieszczono tarczę herbową. Pozostałe okna poddasza ozdobione bogatym ornamentem roślinnym. Całość wieńczy wyginający się nad osiami okiennymi gzyms. Obramienia okien przypominające pnie drzew i nadproża pokryte stylizowanymi liśćmi są typowe dla secesji berlińskiej i monachijskiej.

3.2.2.3. Wpis do rejestru

Z powodu swojego wyjątkowego charakteru oraz wartości historycznej i artystycznej kamienica została wpisana do rejestru zabytków 8 stycznia 1968 roku pod nr A/27. Kamienicę Kohna o niezwykle bogato zdobionej fasadzie uznaje się za pierwszy secesyjny budynek Łodzi. Na szczególne uznanie zasługuje zdobienie okna w szczycie środkowego ryzalitu o opływowych lianach, ozdobione stylizowanymi liśćmi kasztanowca. W stylu secesji utrzymano również bramę wjazdową i balustradę schodów.

Z kamienicą przy ul. Piotrkowskiej 43 związane są historyczne postacie, które miały wpływ na rozwój miasta: Oskar Kohn, Juliusz Teodor Heinzl, a także Gustaw Landau-Gutenteger, który właśnie tutaj otworzył swoją pracownię.

Kamienica jest cennym zabytkiem i ozdobą ul. Piotrkowskiej. Ze względu na swoją wartość artystyczną i historyczną w pełni zasługuje na objęcie ochroną, jaką daje wpis do rejestru zabytków.

3.2.2.4. Stan zachowania

W 1995 roku pomalowano elewację kamienicy, a sztukaterię roślinną pozłożono, co niewątpliwie ożywiło fasadę. Trzy lata później wymieniono stolarkę okienną na nową⁴⁷². W tym samym roku (w czerwcu i lipcu) wymieniono pokrycie dachowe, zmyto zacieki z elewacji oraz wyremontowano klatkę schodową⁴⁷³. W latach 2003–2004 właściciel przeprowadził prace remontowo-konserwatorskie, które objęły: wzmocnienie stropów, mycie elewacji, naprawę spękań elewacji i obróbek blacharskich, zabezpieczenie elementów dekoracyjnych środkiem antykorozyjnym oraz naprawę i zabezpieczenie balustrad balkonów⁴⁷⁴.

Lustracja obiektu przeprowadzona w maju 2016 roku wykazała pilną potrzebę przeprowadzenia prac konserwatorskich w obrębie stolarki okiennej, balkonowej i tynku frontowej elewacji. Elewacja od strony dziedzińca również była w złym stanie – odnotowano liczne spękania i ubytki tynku. Dobrze zachowane były witryny sklepowe od strony frontu, oryginalna stolarka klatki schodowej, a także secesyjna sztukateria we wnętrzach. W 2016 roku kamienica – z wyjątkiem lokali użytkowych – nie była użytkowana, ale została odpowiednio zabezpieczona przed dostępem osób trzecich⁴⁷⁵.

Kontrola przeprowadzona w lutym 2017 roku nie wykazała poprawy stanu technicznego zabytku. Elewacja nie została wyczyszczona, a spękań i ubytków tynku nie uzupełniono. Na obróbkach blacharskich gzymsów i parapetów zauważono ślady korozji. Stolarka okienna i drzwiowa wciąż wymaga pilnych napraw konserwatorskich. W dobrym stanie, według protokołu, był przejazd bramowy, w tym oryginalne detale sztukatorskie na suficie i ścianach na wysokości około 1 m (ściany i sufity przejazdu zostały odnowione w 2016 roku). Elewacja od strony dziedzińca również była w dobrym stanie, podobnie jak klatka schodowa, której ściany nie nosiły śladów uszkodzeń i spękań, jedynie na powierzchni podestów i stycznych oryginalne płytki ceramiczne miejscami były popękane i uszkodzone.

Na tynkach prawej oficyny, częściowo zarysowanych i popękanych, widoczne były ślady po zaciekach. Oryginalna stolarka okien i drzwi mocno była zaniedbana, a nowe plastikowe okna nie odwzorowują historycznych. Na tynkach oficyny poprzecznej

⁴⁷² AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja w sprawie prowadzenia prac remontowych z 5 lutego 1998, nr WO PSOZ/VIII-DN/6790/47/98.

⁴⁷³ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 3 czerwca 1998 r.

⁴⁷⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 5 czerwca 2003 r. wraz z załącznikami.

⁴⁷⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół kontroli, 31 maja 2016 r.

również można było dostrzec pęknięcia i zarysowania oraz ślady po zaciekach. Balustrady balkonów zostały w 2016 roku odświeżone, a stolarka okienna i drzwiowa częściowo wymieniona na drewnianą, ale zachowana oryginalna stolarka drzwi i okien nie była konserwowana od lat⁴⁷⁶.

WKZ wystosował do właścicieli zalecenia pokontrolne, zgodnie z którymi do 30 października 2018 roku mieli oni poddać kompleksowej konserwacji oryginalną stolarkę okienną i drzwiową, a do 30 października 2019 roku – naprawić spękania wypraw tynkarskich i detalu architektonicznego, uzupełnić ubytki tynków, przywrócić pierwotną kolorystykę oraz wymienić skorodowane obróbki blacharskie⁴⁷⁷.

3.2.2.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Wypełnianie obowiązku należytego zajmowania się zabytkiem

W 1994 roku WKZ przedstawił wytyczne konserwatorskie dotyczące kamienicy przy ul. Piotrkowskiej 43⁴⁷⁸. Zgodnie z nimi wszelkie prace przy fasadzie obiektu miały się koncentrować na ujednoliceniu parteru, tak aby korespondował pod względem podziałów, kolorystyki, boniowania i użytych materiałów z wyższymi kondygnacjami fasady kamienicy. Wszelkie urządzenia reklamowe i neony miały zostać zlikwidowane. We wnętrzu przejazdu bramowego miały zostać odtworzone detal sztukatorski oraz pilastry na ścianach i płycinowa boazeria, a brama miała zostać zaprojektowana tak, aby pasowała do stylowej do kamienicy. Wszystkie obróbki blacharskie – parapety, gzymsy, rury spustowe – należało wykonać z blachy cynkowej. Elementy dekoracyjne kamienicy powinny zostać oczyszczone i zakonserwowane, a brakujące elementy uzupełnione. Oryginalną stolarkę okienną należało zachować, rekonstruując brakujące części okien. Instalacje w bramie i klatce schodowej należało uporządkować – нефunkcjonujące usunąć, a pozostałe poprowadzić podtynkowo⁴⁷⁹.

Fasada kamienicy została poddana pracom remontowo-konserwatorskim w 1995 roku, jednak z powodu ich *bardzo miernego wykonania*⁴⁸⁰ WKZ nie zaakceptował zmian. Detale architektoniczne odmalowano bez wcześniejszego oczyszczenia podłoża, co

⁴⁷⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół kontroli, 28 lutego 2017 r.

⁴⁷⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Zalecenia pokontrolne z 23 marca 2017 r.

⁴⁷⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr PSOZ OWŁ/VI II-DN/6790/232/94 z 28 czerwca 1994 r., s. 1.

⁴⁷⁹ *Ibidem*, s. 3.

⁴⁸⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr PSOZ OWŁ/VIII-DN/6790/103/95 z 25 marca 1995 r.

sprawiło, że *podstawowy walor kompozycyjny i dekoracyjny fasady został całkowicie zagubiony*. Według WKZ wykonawca nie zwrócił należytej uwagi na charakter ekspozycji, a przede wszystkim – na czytelność detalu architektonicznego⁴⁸¹.

W sierpniu właściciel nieruchomości uzyskał od WKZ zgodę na demontaż zniszczonych balkonów w prawej i lewej oficynie kamienicy⁴⁸². Balkony były w złym stanie technicznym i zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców. Właściciel zaplanował zamontowanie nowych balkonów, wzorowanych na oryginalnych⁴⁸³.

Punktem spornym z WKZ stała się rekonstrukcja stalowych skrzydeł bramy wjazdowej. WKZ nie chciał zaopiniować pozytywnie projektu z powodu samowoli budowlanej polegającej na zainstalowaniu w przejeździe bramnym rury gazowej, *która zniekształciła stylistykę obiektu*⁴⁸⁴. Okazało się, że samowola ta miała miejsce wcześniej, zanim kamienicę kupił jej ówczesny właściciel, który – widząc, że instalacja zeszpeciła secesyjny wykrój portalu kamienicy – zwrócił się do zakładu gazowniczego z prośbą o przełożenie rury w inne miejsce. Jednak ponieważ zainstalowanie rury w innym miejscu nie było możliwe, otrzymał on odpowiedź odmowną. Zaproponował więc WKZ zabudowanie rury lekką konstrukcją z płyt kartonowo-gipsowych, by choć odrobinę poprawić estetykę prześwitu bramowego⁴⁸⁵.

Wszelkie prace, nawet drobne naprawy na klatce schodowej, były sygnalizowane WKZ, tak aby dokładnie wiedział on, co się dzieje w kamienicy i czego dokładnie będą dotyczyć prace. Pokazuje to z jednej strony troskę właściciela o zabytek i jego dużą świadomości w kwestii opieki nad zabytkową nieruchomością, a z drugiej – nieczęsto spotykaną wśród właścicieli zabytków postawę polegającą na pełnym zaufaniu do WKZ i przyjęciu jego dyskrecjonalnej władzy. W 2000 roku właściciel przedstawił obszerny plan remontu konserwatorskiego kamienicy, który zaplanowany został z kilkuletnim wyprzedzeniem. Trzy lata później przystąpił do prac naprawczych i zabezpieczających elewację⁴⁸⁶. Właściciel informował WKZ o przebiegu planowanych prac, ich przerwaniu i kontynuacji. Wykonane prace naprawcze i zabezpieczające, których się podjął, były niezbędne dla zachowania standardów właściwej opieki nad zabytkiem.

⁴⁸¹ *Ibidem*.

⁴⁸² AWUOZŁ, *ibidem*, Zgoda nr OW. PSOZ/VIII-DN/6710/247/98 z 14 sierpnia 1998 r.

⁴⁸³ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 6 czerwca 1998 r.

⁴⁸⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Postanowienie nr WO PSOZ DN/VIII-6790/144/99 z 5 maja 1999 r.

⁴⁸⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 13 maja 1999 r.

⁴⁸⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 5 czerwca 2003 r.

3.2.3. Kamienica przy al. Kościuszki 21

3.2.3.1. Historia

Kamienica mieszkalna zwana kamienicą Rosenbluma usytuowana jest w zachodniej pierzei al. Kościuszki pod numerem 21. Powstała ona w latach 1896–1897 według projektu Dawida Landego⁴⁸⁷ na zlecenie właściciela tkalni wyrobów wełnianych – Nissena Rosenbluma⁴⁸⁸. Po zakończeniu I wojny światowej trafiła w ręce Klarmanna i do 1939 roku pełniła funkcję siedziby Żydowskiego Towarzystwa Literacko-Muzycznego „Hazomir”. Po zakończeniu działań wojennych w 1945 roku kamienica przeszła w zarząd Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej. W latach 50. XX wieku w murach kamienicy funkcjonowała Wyższa Szkoła Pedagogiczna. Następnym użytkownikiem zabytku zostały Wydział Geografii i Wydział Historii Sztuki UŁ. W 2006 roku zniszczoną kamienicę kupiła hiszpańska firma Urbanika, która planowała otworzyć w niej czterogwiazdkowy hotel, jednak w związku z kłopotami finansowymi firmy budynek sprzedano przedsiębiorstwu CO-INVEST, które w 2015 roku odsprzedało go firmie CFI.

3.2.3.2. Opis zabytku

Czterokondygnacyjny **budynek**⁴⁸⁹ z użytkowym poddaszem oraz piwnicą założono na rzucie wydłużonego prostokąta i pokryto dwuspadowym dachem o niewielkim kącie nachylenia. Zgodnie z opisem karty budynek jest murowany z cegły i otynkowany, a konstrukcja dachu – drewniana płatwiowo-kleszczowa.

Elewacja frontowa to elewacja siedmioosiowa, boniowana, z poziomymi podziałami akcentowanymi gzymsem cokołowym i wieńczącym. W osi symetrii budynku znajduje się zamknięta łukiem brama wjazdowa. Nad nią, do trzeciej kondygnacji, biegnie podtrzymywany przez dwóch atlantów wykusz, zakończony żeliwną balustradą zdobioną roślinnym ornamentem. Nad wykuszem znajduje się zamknięty łukiem ryzalit.

Pionowe podziały budynku tworzą symetrycznie rozstawione okna, na pierwszym piętrze zamknięte półkoliście. Nad nimi znajdują się nadproża w kształcie łuków zdobione ornamentem roślinnym i geometrycznym. Okna trzeciej kondygnacji są

⁴⁸⁷ K. Stefański, *Jak zbudowano przemysłową Łódź: architektura i urbanistyka miasta w latach 1821-1914*, Łódź 2001, s. 166.

⁴⁸⁸ APL, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budownictwa, syg.5611.

⁴⁸⁹ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

prostokątne, zamknięte półlukiem z gzymsami podokiennymi i szeregiem tralek. Z obu stron każdego okna znajdują się filary podtrzymujące gzymsy nadokienne bogato zdobione motywami roślinnymi. Okna czwartej kondygnacji mają kształt prostokątów zakończonych półokrągło, z żeliwnymi balustradami i frontonami nadokiennymi dekorowanymi motywem roślinnym. Okna poddasza mają prostokątny kształt. Pozostałe elewacje budynku są boniowane i wyróżniają się wysuniętymi ryzalitami klatek schodowych. W elewacjach bocznych znajdują się żeliwne balkony oraz otwory okienne o prostokątnym kształcie.

Według karty zabytku wewnętrzne kamienne schody wyłożono płytami marmuru. W środku znajdują się drewniane drzwi o konstrukcji płycinowej. W całym budynku zachowała się drewniana, skrzynkowa stolarka okienna. Posadzkę na klatce schodowej ułożono z kamiennych płytek, w pomieszczeniach na parterze i piętrze położono parkiet w jodełkę, a na korytarzach – ksyolit.

3.2.3.3. Wpis do rejestru

We wrześniu 2014 roku MKZ w piśmie do WKZ wnioskował o wszczęcie z urzędu procedury wpisania kamienicy do rejestru ze względu na jej dużą wartość architektoniczną i artystyczną⁴⁹⁰. W październiku 2014 roku WKZ zawiadomił właściciela o wszczęciu postępowania administracyjnego⁴⁹¹. W marcu 2015 roku spółka Co-Invest zbyła zabytek na rzecz firmy CFI⁴⁹², która wystosowała do WKZ pismo odwołujące się od wszczęcia postępowania o wpis zabytku do rejestru⁴⁹³.

Kamienica położona przy al. Kościuszki 21 to jeden z wyróżniających się zabytków architektury mieszkalnej okresu historyzmu, z rzadko spotykaną nekrologową formą fasady frontowej. Profesor Tadeusz Jaroszewski, opisując zabytek, stwierdził, że jest to jeden z najcenniejszych przykładów architektury neobarokowej w Polsce⁴⁹⁴. W kamienicy zachowały się: historyczny rozkład pomieszczeń, oryginalna sztukateria, drewniana stolarka drzwiowa i okienna (w znacznym stopniu) oraz metalowe elementy

⁴⁹⁰ AWUOZŁ, Teczka obiektu: kamienica, ul. Kościuszki 21, Pismo nr DAR Bar-IX.4123.27.2014 z 25 września 2014 r., l.dz 4286.

⁴⁹¹ AWUOZŁ, *ibidem*, WUOZ-R.5140.127.2014.PU z 13 listopada 2014 r.

⁴⁹² AWUOZŁ, *ibidem*, Informacja o zmianie właściciela nieruchomości z 31 marca 2015 r., l.dz 1333.

⁴⁹³ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 20 kwietnia 2015 r., l.dz 1612.

⁴⁹⁴ Cyt. za Wojciech Szygendowski, AWUOZŁ, *ibidem*, pismo wuozoz641/187/2006 z 27 września 2006 r.

wyposażenia (balustrada, żaluzje okien i drzwi na parterze, ozdobne karty otworów okiennych)⁴⁹⁵.

Duża wartość historyczna, artystyczna i naukowa kamienicy sprawia, że zasługuje ona na objęcie jej ochroną, jaką daje wpis do rejestru zabytków.

3.2.3.4. Stan zachowania

Przeprowadzona w sierpniu 2015 roku kontrola obiektów ruchomych będących elementami wystroju kamienicy wykazała ich zły stan. Dekoracje wielokrotnie przemalowywano, a elementów wystroju nie zabezpieczono prawidłowo, co nie poprawiło ich stanu zachowania. Zaprojektowano wiele zniszczonych elementów sztukaterii. Stan neorokokowej stolarki drzwiowej i okiennej też nie był dobry. Skradziona w 2006 roku balustrada schodów klatki schodowej nie została odtworzona.

Kolejna lustracja kamienicy, przeprowadzona rok później, nie wykazała poprawy stanu zachowania obiektu⁴⁹⁶.

3.2.3.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Adaptacja zabytku do nowych funkcji – funkcja hotelowa

Przystosowanie zabytku do pełnienia nowych funkcji jest szczególnie istotne dla jego zachowania. W 2006 roku firma, która wówczas była właścicielem kamienicy, planowała jej adaptację do funkcji hotelowych. Inwestor uzgodnił możliwe rozwiązania z architektem miasta i WKZ.

Według wytycznych WKZ budynek frontowy powinien zostać poddany pracom konserwatorskim i konstrukcyjnym, a dwie oficyny boczne – zachowane w niezmienionym kształcie (dotyczyło to szczególnie liczby kondygnacji), z tym że oficyna południowa może zostać uzupełniona o fragment łączący ją z oficyną poprzeczną. Ze względu na zły stan techniczny tej ostatniej WKZ wyraził zgodę na jej rozbiórkę, pod warunkiem że w tym samym miejscu powstanie nowa oficyna (w przypadku której

⁴⁹⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół lustracji obiektu z 5 maja 2016 r.

⁴⁹⁶ AWUOZŁ, *ibidem*.

możliwe będzie jednak wprowadzenie pewnych zmian: poziomu stropów, a co za tym idzie – poziomu okien, oraz poszerzenie oficyny w kierunku zachodnim)⁴⁹⁷.

Wystrój wnętrza kamienicy – stolarka okienna i drzwiowa, balustrady, kraty, schody i sztukaterie – według WKZ powinien zostać poddany pracom konserwatorskim oraz rekonstrukcji; zalecenie to dotyczyło w szczególności zaginionej kutej balustrady schodów głównych⁴⁹⁸.

W styczniu 2007 roku INB wydał decyzję o warunkach zabudowy dla rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania kamienicy. Zgodnie z decyzją na inwestycję składały się: remont i przebudowa frontowej kamienicy wraz z częścią północnej oficyny; rozbiórka istniejącej oficyny środkowej i wybudowanie w tym miejscu skrzydła hotelowego; zabudowanie podwórza od strony al. Kościuszki oraz przykrycie go przeszklonym dachem (miała się tam mieścić restauracja); rozbiórka oficyn południowych i remont oficyn północnych; rozbudowa istniejących piwnic i przystosowanie ich do celów garażowych, budowa niezbędnej infrastruktury technicznej oraz poszerzenie obecnego wjazdu z ul. Wólczańskiej, który ma służyć jako docelowy wjazd do garaży podziemnych⁴⁹⁹.

Szczególne znaczenie w przypadku dostosowywania zabytku pełniącego dotychczas funkcje prywatne do funkcji użyteczności publicznej ma uwzględnienie potrzeb osób z niepełnosprawnością, co potwierdza Komisja Europejska w dokumencie *Build for All. Reference Manual*. Zgodnie z nią każda rewitalizacja czy remont (również obiektu zabytkowego) związana z adaptacją budynku do funkcji użyteczności publicznej powinna priorytetowo traktować kwestię udostępnienia go osobom z niepełnosprawnością. W przypadku kamienicy Rosenbluma przeprowadzono ekspertyzę dotyczącą możliwości wprowadzenia jak najmniej ingerujących w substancję zabytkową zmian, które dostosują hotel do potrzeb osób z niepełnosprawnością. Zgodnie z opinią prof. Ewy Kuryłowicz⁵⁰⁰: *możliwość zapewnienia płynnej komunikacji (...) wymaga kompromisu w obszarze przebudowy dawnego przejazdu – w projekcie będącego częścią hallu wejściowego. Podniesienie jego posadzki do poziomu cokołów ścian dawnej bramy*

⁴⁹⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Planowana adaptacja zabytkowych zabudowań śródmiejskich usytuowanych na posesji przy al. Kościuszki 21/Wólczańskiej 38 w Łodzi do nowych, hotelowych funkcji, wuoz-64/V365/2006r, z 28.11.2006 r.

⁴⁹⁸ AWUOZŁ, *ibidem*.

⁴⁹⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr UA. II/27/07 z 10 stycznia 2007 r.

⁵⁰⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Ekspert Architects Council of Europe ACE ds. dostępności dla osób niepełnosprawnych, konsultant UW ds. dostępności dla osób niepełnosprawnych, członek NKP ds. Osób Niepełnosprawnych Polskiego Komitetu Normalizującego PKN.

*pozwała na sprostanie przepisowi i jednocześnie na uniknięcie wprowadzenia trzech męczących dla użytkowników biegów wyrównawczych i trzech podnośników – nieracjonalnych ekonomicznie w tak dużej bliskości*⁵⁰¹. W kwestii udogodnień dla osób z niepełnosprawnością udało się dojść do kompromisu. Inwestor przedstawił WKZ propozycję rozwiązania problemu podniesienia posadzki przejazdu bramnego w kamienicy⁵⁰², na którą WKZ przystał⁵⁰³.

W przypadku kamienicy Rosenbluma współpraca między WKZ, inwestorem a architektem miasta przebiegała wzorcowo – uzgodniono zakres prac przy zabytku, wydano decyzję dotyczącą warunków zabudowy, udało się nawet dojść do kompromisu w sprawie wprowadzenia udogodnień dla osób z niepełnosprawnością. Wszystko dla ratowania zabytku, który w chwili przejęcia go przez prywatnego inwestora był w złym stanie technicznym. Starania te spełzły jednak na niczym – inwestor wycofał się z planu adaptacji zabytku do funkcji hotelowych z powodów finansowych i sprzedał kamienicę prywatnej firmie w kwietniu 2015 roku.

Wszczęcie postępowania o wpis zabytku do rejestru a możliwość wywłaszczenia nieruchomości przez właściciela na rzecz Skarbu Państwa

Polskie prawo nie przewiduje sytuacji, w której właściciel może żądać od państwa wywłaszczenia nieruchomości, co do której zakończono postępowanie o wpis do rejestru z urzędu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami u.o.z.o.z. zabytek nieruchomy może zostać na wniosek WKZ wywłaszczony na rzecz Skarbu Państwa lub gminy właściwej ze względu na miejsce położenia tego zabytku jedynie wówczas, gdy powstało ryzyko nieodwracalnej szkody dla zabytku, w trybie i na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami (art. 50 ust. 4 pkt 2 u.o.z.o.z.), które zgodnie z art. 115 ust. 1 stanowią, że wszczęcie postępowania na rzecz Skarbu Państwa następuje z urzędu, a na rzecz jednostki terytorialnej – na wniosek jej organu wykonawczego. Może ono nastąpić również na skutek zawiadomienia złożonego przez podmiot, który zamierza zrealizować cel publiczny.

⁵⁰¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Opinia dotycząca projektu koncepcyjnego i budowlanego przebudowy budynku mieszkalno-usługowego pozostającego poza rejestrem zabytków, tzw. kamienicy Rosenbluma w Łodzi, al. Kościuszki 21, z 13.02.2007 r.

⁵⁰² AWUOZŁ, *ibidem*, Propozycja rozwiązania przejazdu bramnego w kamienicy przy al. Kościuszki 21 z 19.02.2007 r.

⁵⁰³ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo WKZ, nr Wuoz-641/56/07 z 5 marca 2007 r.

Właściciele kamienicy Rosenbluma w piśmie do WKZ poruszyli kwestię braku możliwości wywłaszczenia nieruchomości przez właściciela, podpierając się słynną sprawą Zofii i Zygmunta Potomskich, którzy zaskarżyli Polskę do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (skarga nr 33949/05). Państwo Potomscy zakupili w latach 70. działkę, która została wpisana do rejestru zabytków jako stary cmentarz żydowski. Właściciele bezskutecznie starali się o wywłaszczenie ziemi lub zamianę działki na inną. ETPC rozstrzygał, czy ograniczenia dysponowania i korzystania z zabytkowej nieruchomości są zgodne z *Protokołem 1 do Europejskiej konwencji praw człowieka i podstawowych wolności*, który Polska również ratyfikowała, a który gwarantuje prawo do ochrony własności. ETCP uznał, że: *równowaga pomiędzy wymogami interesu powszechnego społeczeństwa a wymogami ochrony prawa własności została naruszona, a skarżący musieli ponieść nadmierne obciążenie*. Wyroki ETPC nie mają jednak powszechnie obowiązującej mocy, mają zastosowanie jedynie w relacjach między stronami postępowania. Jeśli wpis nieruchomości do rejestru drastycznie ogranicza możliwości korzystania z niej, prawo powinno umożliwić właścicielowi złożenie wniosku o wywłaszczenie⁵⁰⁴. Właściciele kamienicy przy al. Kościuszki 21 zwrócili uwagę również na przepisy k.c., które przewidują odpowiedzialność deliktową Skarbu Państwa lub JST za szkodę wyrządzoną w ramach wykonywania władzy publicznej. Zapowiedzieli wstąpienie na drogę sądową, jeśli WKZ wpisze nieruchomość do rejestru zabytków – wystąpienie o wykup nieruchomości, alternatywnie o zapłatę odszkodowania przy czym wstępna wysokość odszkodowania będzie nie mniejsza niż kilka milionów złotych⁵⁰⁵. W odpowiedzi WKZ słusznie zwrócił uwagę na fakt wszczęcia procedury wpisu, a nie jej zakończenia, dlatego procedura wywłaszczenia jest bezprzedmiotowa. Trzeba również podkreślić, że wywłaszczyć obiekt zgodnie z przepisami – niezależnie od tego, czy został on wpisany do rejestru, czy nie – można jedynie wtedy, gdy niemożliwe jest usunięcie zagrożenia dla zabytkowej nieruchomości.

Prawo nie przewiduje innych możliwości, a przytoczony przykład według WKZ jest nietrafiony, ponieważ zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego: *sprawą pozostającą poza ramami orzeczenia jest natomiast podjęcie przez państwo, którego orzeczenie dotyczy, w wewnętrznym porządku zmian zapobiegających na przyszłość naruszeniom. Sprawą wewnętrzną, w której ocena należy do władz poszczególnych państw, jego sądów, trybunałów, legislatyw, jest wyciągnięcie wniosków z orzeczenia*

⁵⁰⁴ Glosa do wyroku ETPC z dnia 29 marca 2011 r., Marcin Górski, LEX/EI/2011.

⁵⁰⁵ AWUOZŁ, Teczka obiektu: Kamienica al. Kościuszki 21, Pismo z 20 kwietnia 2015 r., l.dz 1612, s. 8.

ETPCz, rozważenie zakresu, adekwatności, konieczności i proporcjonalności przedsięwziętych środków (w zakresie zmiany przepisów prawa, stosowania prawa, włącznie z interpretacją)⁵⁰⁶. Ustawodawca nie zmienił procedury wywłaszczenia zabytków, dlatego w tej sytuacji wywłaszczenie przez WKZ nieruchomości byłoby niezgodne z prawem. Dodatkowo WKZ zauważył, że wpis do rejestru nieruchomości nie pozbawia właściciela praw korzystania z niej. Nakłada na niego jedynie dodatkowe obowiązki związane z wykonywaniem prawa własności⁵⁰⁷, a ograniczenia o których wspomina właściciel kamienicy, jak wykazał Sąd Administracyjny, wynikają z ustaw i w związku z tym są dopuszczalne, o czym może świadczyć art. 64 ust. 3 Konstytucji RP⁵⁰⁸.

WKZ słusznie zauważył, że procedura wpisu do rejestru została wszczęta, zanim obecni właściciele zakupili nieruchomość, dlatego wszelkie pretensje powinni oni kierować do firmy, która sprzedała im obiekt⁵⁰⁹.

Wpis do rejestru – problem ekonomiczny

Podstawą nabycia kamienicy położonej przy al. Kościuszki 21 przez firmę CFI była możliwość jej wykorzystania – przekształcenia zgodnie z oczekiwaniami klienta. Zdaniem właścicieli firmy wpisanie obiektu do rejestru zabytków sprawi, że osiągnięcie obranego celu biznesowego nie będzie możliwe. Wpis wiąże się bowiem z wieloma obowiązkami i ograniczeniami – zarówno dla właścicieli, jaki i potencjalnych najemców lokali w kamienicy – w kwestii korzystania z zabytku, utrzymywania go czy przeprowadzania w nim zmian. Znaleźnienie klienta zainteresowanego tą nieruchomością będzie więc, zdaniem właścicieli, znacznie utrudnione. Ponadto nakładane obowiązki wiążą się ze znacznie wyższymi kosztami niż te oszacowane przez właścicieli firmy CFI, jeśli chodzi choćby o remont obiektu⁵¹⁰.

Wszczęcie z urzędu procedury wpisu nieruchomości do rejestru zabytków często spotyka się ze sprzeciwem właścicieli obiektu. Niewątpliwie jest to związane z odczuwanym przez nich ograniczeniem prawa własności, z przymusem wypełniania obowiązków, jakie nakłada na nich u.o.z.o.z., oraz działania zgodnie z wytycznymi

⁵⁰⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo nr WUOZ-R.5140.58.2015.AL z 29 kwietnia 2015 r., cyt. za pismo od WKZ z Wyrok TK z 18.10.2004, P8/04, OTK.2U.2004/09/A poz. 92, s. 1097.

⁵⁰⁷ *Ibidem*, s. 3

⁵⁰⁸ Wyrok NSA z 23 marca 1998 r., nr IV SA 883/96.

⁵⁰⁹ AWUOZŁ, Teczka obiektu: kamienica, ul. Kościuszki 21, Pismo nr WUOZ-R.5140.58.2015.AL z 29 kwietnia 2015 r., s. 2.

⁵¹⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 20 kwietnia 2015 r., l.dz 1612.

WKZ. Remonty zabytków często są droższe, należy bowiem wykorzystać wskazane przez WKZ materiały, metody i techniki. Nie można jednak zapominać o możliwościach otrzymania dofinansowania na potrzebne prace przy zabytku. W przypadku willi przy ul. Zgierskiej 211 czy pałacu Augusta Heartiga właściciele stanęli na wysokości zadania i zdobyli odpowiednie fundusze na remonty, dzięki czemu czerpią korzyści finansowe z wyremontowanych zabytków. Firma, która jest właścicielem zabytku, przeważnie oczekuje wymiernych korzyści, w związku z czym dąży do nadania zabytkowi cech użytkowych pozwalających na realne korzystanie z niego albo do przekształcenia go w sposób umożliwiający zarobkowanie: *chodzi o określenie maksymalnej granicy ingerencji, które w ten sposób ograniczy, ale nie „wynaturzy” prawa własności (denaturer le droit de propriete), nie pozbawi prawa jego treści (vider de son contenu) ani nie nałoży na właściciela „ciężarów nie do zniesienia” (une gene non supportable)*⁵¹¹. Jedynie pełna współpraca konserwatora i właściciela, uwzględniająca interesy obu stron, może przynieść pozytywne efekty.

W momencie, w którym kamienica przy al. Kościuszki 21 w Łodzi została kupiona przez obecnych właścicieli, procedura wpisania obiektu do rejestru była już rozpoczęta i to sprzedający powinni byli poinformować o tym kupujących. Na podstawie zachowanych źródeł nie można jednoznacznie stwierdzić, czy obecni właściciele otrzymali przed podpisaniem umowy informację o rozpoczęciu procedury wpisania kamienicy do rejestru. Jako że w zarządach obu spółek pojawiają się te same nazwiska, można przypuszczać, że powoływanie się na niewiedzę ma być próbą wszczęcia procedury wywłaszczenia kamienicy lub wykazania powstania szkody, jaką ponieść mieli obecni właściciele.

3.3. Obiekty pofabryczne

Architektura przemysłowa Łodzi związana jest głównie z przemysłem włókienniczym. W ciągu stuleci budynki fabryczne nadawały miastu szczególnego charakteru. Obecnie ukazują nie tylko proces rozwoju miasta, ale również obrazują zmiany, jakie zaszły w architekturze przemysłowej⁵¹².

⁵¹¹ Wnioski z dorobku orzeczniczego Rady Konstytucji (*Conseil Constitutionnel*), vide: A. Młynarska-Sobczewska, *Ochrona zabytków jako ograniczenie...*, s. 198.

⁵¹² Historia przemysłu łódzkiego – vide: W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej*, Łódź 1987; S. Pytlas, *Łódzka burżuazja przemysłowa w latach 1864-1914*, Łódź 1994; *Historia, społeczeństwo, gospodarka*, pod red. S.

Okres rozwoju przemysłu na łódzkiej ziemi można podzielić na trzy fazy: pierwszy – rzemieślniczy (1823-1827), drugi – pierwszych fabryk (1827-1870) i trzeci – wielkoprzemysłowy (po 1870r.)⁵¹³.

Po włączeni Łodzi do grona osad przemysłowych w kalisko-mazowieckim okręgu przemysłowym i nadaniu jej roli ośrodka tkackiego i sukienniczego⁵¹⁴ do miasta zaczęli napływać głównie niemieckojęzyczni tkacze z Wielkopolski, Śląska, Saksonii, Czech, Brandenburgii i Moraw.

Pierwszymi większymi budynkami przemysłowymi, które zaczęto wznosić na początku drugiej fazy rozwoju były przędzalnie. W 1827 r. wzniesiono budynek przędzalni Wendischa. W latach 1835-1837 Ludwik Geyer, jeden z pierwszych wielkich łódzkich przemysłowców, zbudował budynek przeznaczony na przędzalnię i tkalnię – tzw. „białą fabrykę”. W latach 1855-1870 powstał zespół budynków fabrycznych przy Wodnym Rynku (dziś plac Zwycięstwa) należących do Karola Scheiblera. W zakresie konstrukcji budynki jego przędzalni, tkalni i magazyn wprowadzały pewną nowość – zastosowanie żeliwnych podpór zamiast dotychczas używanych drewnianych⁵¹⁵. Zasadnicza zmiana w budownictwie przemysłowym zaszła jednak dopiero po 1870 r, kiedy to ze względu na zwiększenie rozmiarów produkcji, zaczęto budować wielkogabarytowe obiekty - zazwyczaj kilkunastokondygnacyjne. W planach obiektu charakterystyczne stało się włączenie pomieszczenia dla maszyny parowej w korpus głównego budynku. Pierwszym takim budynkiem w Łodzi była przędzalnia Karola Scheiblera wzniesiona w 1870 r. na tzw. Księżym Młynie. Kolejnym budynkiem wielkoprzemysłowym była przędzalnia Izraela Poznańskiego wybudowana w 1872 r. przy ul. Ogrodowej. Do grona wielkich przemysłowców, którzy odcisnęli piętno na rozwoju Łodzi należy dodać Roberta Biedermanna, Ludwika Grohmana, Edwarda Herbsta, czy Juliusz Kunitzera.

Budownictwo przemysłowe z lat 1870-1900 wywarło wpływ również na dzisiejszy charakter i wygląd miasta – (...) *tereny dzisiejszych zakładów przemysłowych zajmują 20% centrum Łodzi, najlepiej ilustruje znaczenie tego typu dziedzictwa dla*

Pytłasa i J. Kity, Łódź 200; W. Puś, *Rozwój przemysłu w Królestwie Polskim 1870-1914*, Łódź 1997; W. Puś, *Przemysł w majątkach ziemiańskich Królestwa Polskiego w latach 1879-1913*, Łódź 2018.

⁵¹³ I. Popławska, *Dziewiętnastowieczna architektura przemysłowa Łodzi*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2, s.176.

⁵¹⁴ O. Flatt, *Opis miasta Łodzi pod względem historycznym, statystycznym i przemysłowym*, Warszawa 1853, s.19.

⁵¹⁵ I. Popławska, *Dziewiętnastowieczna architektura przemysłowa...op. cit.*, s.180.

*naszego miasta*⁵¹⁶. Upadek przemysłu włókienniczego i zamknięcie przedsiębiorstw spowodowało, że część pofabrycznych zabytków ulega destrukcji, a jak słusznie zauważa Jan Salm (...) *warto pamiętać, iż tereny przemysłowe usytuowane są często w strefie śródmieścia lub jego bezpośrednich obrzeży, ich los ma więc wpływ na kondycję całego miasta*⁵¹⁷.

3.3.1. Fabryka Karola Scheiblera (tzw. Centrala), pl. Zwycięstwa 2

3.3.1.1. Historia

Zabytkowy zespół fabryczny został wybudowany w latach 1855–1870 na zlecenie Karola Scheiblera⁵¹⁸. Scheibler pochodził z Nadrenii, z pogranicza belgijskiego i dzięki związkom rodzinnym miał obywatelstwo belgijskie. Na ziemiach polskich pojawił się w 1848 roku w celu podjęcia pracy w ozorkowskich zakładach swojego wuja Ferdynanda Schlössera⁵¹⁹. W 1854 roku ożenił się z Anną Werner, która była córką właściciela fabryk sukna w Zgierzu i Ozorkowie oraz cukrowni w Leśmierzu. Posag, jaki Anna wniosła do tego małżeństwa, pomógł Scheiblerowi rozpocząć własną działalność. Jeszcze w tym samym roku zawarł on umowę o wieczystą dzierżawę działek położonych w nowo założonej dzielnicy Łodzi przy Wodnym Rynku, na których zobowiązał się wybudować wielowydziałowe przedsiębiorstwo włókiennicze⁵²⁰. W 1855 roku w południowej pierzei rynku powstał dom mieszkalny oraz dwukondygnacyjny budynek mechanicznej przędzalni bawełny, którego poddasze zostało zaadaptowane na cele magazynowe i maszynownię. W przędzalni działał bowiem nowoczesny system napędzania wrzecion

⁵¹⁶ B. Walczak, *Dziedzictwo przemysłowe Łodzi: przeszłość, teraźniejszość, przyszłość* [w:] *Rewitalizacja miast przemysłowych – dziedzictwa kulturowego*, Łódź 2004, s. 36.

⁵¹⁷ J. Salm, *Łódzkie dylematy konserwatorskie*, [w:] *Miasto historyczne w dialogu ze współczesnością*, od red. J. Bogdanowskiego, Gdańsk 2002, s.221.

⁵¹⁸ O Karolu Scheiblerze pisali m.in. I. Popławska, *Architektura przemysłowa Łodzi XIX wieku*, Warszawa 1973; I. Popławska, *Architektura przemysłowa Łodzi w XIX w.*, [w:] *Studia i materiały do teorii i historii architektury i urbanistyki*, t.IX, 1979; E. Markiewicz-Kozańska, *Rozwój przestrzenny wielkich i dużych zespołów fabryczno-mieszkalnych na terenie Łodzi w drugiej połowie XIX wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2; S. Pytlaś, *Łódzka burżuazja przemysłowa w latach 1864-1914*, Łódź 1994.

⁵¹⁹ I. Popławska, *Architektura przemysłowa Łodzi XIX wieku*, Warszawa 1973, s.48-49; K. Stefański, *Jak budowano przemysłową...*, s. 81; *Księga Fabryk Łodzi*, pod red. J. Kusińskiego, R. Bonisławskiego, M. Janika, D. Walczaka, Łódź 2016, s. 524-525.

⁵²⁰ E. Markiewicz-Kozańska, *Rozwój przestrzenny wielkich i dużych zespołów fabryczno-mieszkalnych na terenie Łodzi w drugiej połowie XIX wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2, s. 137.

wysokoprężnym silnikiem parowym, który dawał Karolowi Scheiblerowi przewagę techniczną nad innymi funkcjonującymi w tym samym czasie zakładami przędzenia bawełny. Dalsza rozbudowa zakładów nastąpiła w 1858 roku. Za budynkiem przędzalni uruchomiona została wówczas mechaniczna tkalnia. W kwietniu 1861 roku farbka Scheiblera stała się celem ataków tkaczy rękodzielników, którzy zniszczyli mechaniczne warsztaty⁵²¹.

Po przezwyciężeniu kryzysu bawełnianego – będącego skutkiem wojny secesyjnej w Stanach Zjednoczonych – zakłady Scheiblera zaczęły się rozbudowywać. Powstawały kolejne budowle przemysłowe, które razem stworzyły kompleks przemysłowy nazwany Centralą. Ostatni etap rozwoju zakładów przypadł na rok 1886 – zbudowano wtedy dwupiętrową tkalnię⁵²². Powstające wówczas budynki wyróżniały się nieotynkowaną ceglana elewacją oraz nowoczesnym rozwiązaniem konstrukcyjnym, jakim było wsparcie stropów na słupach żeliwnych, a nie drewnianych. Architektami odpowiedzialnymi za projekt zabudowań Centrali byli najprawdopodobniej Karol Mertsching i Jan Bojankowski⁵²³.

W trakcie II wojny światowej zakłady Scheiblera wydzierżawione zostały niemieckim koncernom AEG oraz Siemens Schuckertwerke, które zmieniły profil produkcji na elektrotechniczny⁵²⁴. Po zakończeniu wojny fabryka przeszła w ręce Skarbu Państwa i była użytkowana przez Zakład Przemysłu Bawełnianego „Uniontex”. W 1949 roku oba budynki byłej przędzalni przebudowano i zaadaptowano na biura.

3.3.1.2. Opis zabytku

W skład zespołu **wchodzi**⁵²⁵:

1. Budynek przędzalni, część niższa (budynek An) – pochodzący z 1856 roku jednopiętrowy budynek murowany z cegły ceramicznej, założony na planie prostokąta, pokryty papą na deskowaniu. Elewacja północna artykułowana płaskimi lizenami. Okna pierwszej kondygnacji zamknięte w półkoliście sklepionych płycinach, okna drugiej kondygnacji – w prostokątnych płycinach.

⁵²¹ AWUOZŁ, Teczka obiektu: Fabryka Karola Scheiblera (tzw. Centrala) pl. Zwycięstwa 2, Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków z 11 grudnia 1992 r., nr PSOZ5340/125/92.

⁵²² *Księga Fabryk Łodzi*, pod red. J. Kusińskiego, R. Bonisławskiego, M. Janika, Łódź 2009, s.265.

⁵²³ K. Stefański, *Jak budowano przemysłową...*, s. 82.

⁵²⁴ AWUOZŁ, Teczka obiektu: fabryka Karola Scheiblera (tzw. Centrala), pl. Zwycięstwa 2, wkładka do karty, załącznik nr 1.

⁵²⁵ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

Elewacja zachodnia zwieńczona trójkątnym szczytem nad gzymsem. Otwory okienne takie same, jak w elewacji północnej. W szczycie na osi umiejscowione okno zamknięte łukiem półkolistym, nad nim znajduje się niewielki kolisty prześwit. Od strony północnej dobudowano budynek portierni. Elewacja południowa – czternastoosiowa. Od strony zachodniej znajduje się parterowa przybudówka. Okna prostokątne na parterze zamknięte łukiem. W dziesiątej osi od zachodu znajdują się drzwi wejściowe. Budynek przędzalni to typowy budynek fabryczny. Półkoliście sklepione okna nawiązują do stylu arkadowego – swoistej odmiany kształtowania elewacji w duchu historyzmu.

2. Budynek przędzalni, część wyższa, trzypiętrowa z 1868 roku (budynek Aw) – budynek murowany z cegły ceramicznej, założony na planie prostokąta, pokryty papą na deskowaniu. Od strony wschodniej znajduje się czterokondygnacyjna przybudówka, obok – parterowy budynek portierni. Od południa do budynku przędzalni przylega budynek byłej maszynowni. Szesnastoosiowa elewacja północna (fasada) artykułowana jest płaskimi lizenami. Okna pierwszej kondygnacji zamknięte półkoliście, pozostałe okna – prostokątne, sklepione odcinkowo. Budynek zwieńczony gzymsem profilowanym z fryzem arkadowym i ząbkowym. Elewacja południowa również jest szesnastoosiowa. Okna pierwszej kondygnacji zamknięte półkoliście, pozostałe okna prostokątne, sklepione odcinkowo. Budynek przędzalni to typowy obiekt fabryczny o drobnych cechach stylowych – półkoliście sklepione okna są reminiscencją stylu arkadowego.
3. Tkalnia parterowa z 1856 roku (budynek B) – budynek murowany z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej, założony na planie prostokąta z przybudówką w centralnej części elewacji południowej. Elewacja wschodnia jest sześćoosiowa. Osie wyznaczają stalowe jedno- i dwuskrzydłowe drzwi prowadzące do pojedynczo wydzielonych pomieszczeń i wnętrza tkalni. Górna elewacja zwieńczona ceglanym gzymsem w formie listwy. Elewacja północna dwudziestoosiowa. Skrajną oś od zachodu wyznaczają drzwi wejściowe. Osie podzielone regularną artykulacją w formie arkad. W arkadach znajdują się prostokątne otwory okienne zwieńczone łukiem pełnym. Pod każdym z okien umieszczono prostokątny parapet. Na poddaszu znajdują się okna ślusarskie rozdzielone wąskimi słupkami. Elewacja zachodnia jest pięcioosiowa. Oś

centralną wyznaczają dwuskrzydłowe drzwi wejściowe. Prostokątne okna zwieńczono łukiem pełnym. Elewacja południowa dwudziestodwuosiowa. Z tej strony budynku znajduje się sześć otworów drzwiowych – drzwi są prostokątne z nadświetlem zwieńczonym łukiem pełnym z oknem ślusarskim. Okna prostokątne, zwieńczone łukiem pełnym. Pośrodku elewacji umiejscowiona jest piętrowa, trójosiowa przybudówka komunikacyjna.

4. Magazyn towarów z kantorem z 1856 roku (budynek C) – dwukondygnacyjny budynek murowany z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej, założony na planie wydłużonego prostokąta. Elewacja północna dwukondygnacyjna: pierwsza kondygnacja jest siedemnastoosiowa, druga – piętnastoosiowa. Pomiędzy kondygnacjami znajduje się wąski pas gzymsu kordonowego. Na parterze prostokątne otwory okienne i drzwiowe zwieńczone łukiem odcinkowym. Pod oknami znajdują się ceglane parapety. Przed lico elewacji mocno wysuwa się okap połaci dachu umieszczony na profilowych wspornikach-zakończeniach krokwi. Elewacja zachodnia składa się z dwóch części. Pierwszą tworzy jednoosiowa przybudówka. Elewacja artykułowana jest poziomym pasem gzymsu kordonowego, który oddziela kondygnacje. Otwory okienne i drzwiowe są prostokątne zwieńczone łukiem pełnym. Przed lico elewacji mocno wysunięto okap połaci dachu umieszczony na pięciu zdobionych motywem kwiatowym wspornikach. Część elewacji przybudówki została zwieńczona gzymsem kostkowym. Piętnastoosiowa elewacja południowa artykułowana jest poziomym pasem, takim samym jak elewacje północna i zachodnia. Otwory okienne i drzwiowe prostokątne zwieńczone łukiem odcinkowym.
5. Budynek tkalni z 1868 roku (budynek D) – dwupiętrowy budynek murowany z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej, założony na rzucie prostokąta z dwoma skrajnymi ryzalitami od północy. Od południa dostawiono trójkondygnacyjną przybudówkę założoną na planie litery „T”. Budynek pokryto papą na deskowaniu. Otwory okienne zwieńczono łukiem pełnym.
6. Magazyn parterowy z 1870 roku (budynki E i G) – parterowy budynek murowany z cegły ceramicznej, składający się z trzech członów i trzech przybudówek od południa. Elewacja północna dwudziestosześcioosiowa. Otwory okienne umieszczone w płycinach, okratowane, zwieńczone łukiem pełnym. Elewacja zachodnia dwuosiowa z oknami prostokątnymi zamkniętymi

łukiem. Od południa znajduje się małe prostokątne okienko. W elewacji południowej (człon zachodni) umieszczono trzy osie okienne (z półkolistymi oknami), a poniżej, od zachodu – otwór wejściowy. Obok znajduje się przybudówka o trójosiowej elewacji południowej, z oknami skrzynkowymi, a od strony wschodniej jedno okno prostokątne i okratowane. Człon środkowy jest ośmioosiowy z prostokątnymi oknami pod łukami odcinkowymi. Od wschodu umiejscowiono rampę z zadaszeniem, a dalej – nową przybudówkę zaadaptowaną na garaż. Otwory okienne i drzwiowe w trójosiowej elewacji wschodniej są prostokątne.

7. Budynek wykańczalni z 1868 roku (z wieżą wodociągową), pięciopiętrowy (budynek F) – murowany z cegły pełnej ceramicznej budynek założony na planie podłużnego prostokąta z wyodrębnionymi dwoma segmentami od strony północnej i łącznikiem komunikacyjnym. Część łącznika przechodzi w czteroboczną, pięciokondygnacyjną wieżę.
8. Piętrowy budynek mieszczący niegdyś maszynę parową z 1868 roku (budynek G) – wolnostojący budynek z czerwonej ceramicznej cegły, nietynkowany, założony na planie prostokąta o konstrukcji mieszanej, w przypadku której pionowymi elementami nośnymi są murowane ściany i żelbetowe słupy. Do ścian południowej przylegają dwie przybudówki. Elewacja frontowa jest czterokondygnacyjna z wyodrębnionym cokołem. Między przybudówkami umieszczono cztery przeszklone okna prostokątne zwieńczone pełnym łukiem, obejmujące wysokością trzy kondygnacje. Okna czwartej kondygnacji są prostokątne, zakończone półkoliście, z wąskimi parapetami. Każdą parę okien umieszczono w prostokątnej blendzie z kostkowym ceglanym fryzem, a blendy poroździelano pilastrami. Elewacje wschodnia i zachodnia są identyczne, a otwory okienne są takie same, jak w elewacji frontowej. Elewacja północna zachowuje ślepe podziały elewacji południowej.

Cechą charakterystyczną dla tego zespołu fabrycznego są ceglane, nietynkowane elewacje budynków. Uwagę przykuwają również duże zamknięte arkadowo okna.

3.3.1.3. Wpis do rejestru

Decyzją z dnia 6 września 1991 roku zespół budynków fabrycznych przy pl. Zwycięstwa 2 (dawny Wodny Rynek) został wpisany do rejestru zabytków⁵²⁶.

Zespół fabryczny znajduje się w zabytkowym parku w sąsiedztwie pałacu, z którym tworzy integralną całość historyczną i stylistyczną. Fabryka Scheiblera zapoczątkowała typ budownictwa rezydencjalno-fabrycznego, charakterystyczny dla późniejszej zabudowy Łodzi. Ewenementem było wykorzystanie (po raz pierwszy) czerwonej cegły w budynkach przemysłowych oraz żeliwnych podpór w halach. Cały zespół fabryczny ma wysoką wartość zabytkową, artystyczną i naukową. Powstanie fabryki Schieblera, która w latach 60. XIX wieku skupiała cały podstawowy proces produkcji, miało niewątpliwie wpływ na rozwój przemysłu bawełnianego w Łodzi i całym Królestwie Polskim.

Decyzją z 11 grudnia 1992 roku do rejestru został wpisany również budynek fabryczny (boczny) dawnej wykańczalni zakładów Scheiblera oraz budynek mieszczący maszynę parową⁵²⁷. Oba obiekty są integralną częścią zespołu fabrycznego, który powstał na ówczesnym Wodnym Rynku w latach 1855–1870 i był przykładem wprowadzania nowoczesnych rozwiązań w przemyśle włókienniczym. Budynek mieszczący maszynę parową to jedyny tego typu obiekt, który zachował się na terenie miasta. Był on również „świadkiem” rewolucji przemysłowej oraz niszczenia zmechanizowanych warsztatów tkackich przez tkaczy rękodzielników.

Zespół jest wybitnym przykładem budownictwa przemysłowego nie tylko ze względu na walory architektoniczne, ale również ze względu na założenie urbanistyczne.

3.3.1.4. Stan zachowania

Po 1945 roku część niższą i wyższą przędzalni połączono żelbetową klatką schodową, część wyższą przędzalni podniesiono o jedną kondygnację, a maszynę parową zlikwidowano i przekazano na złom⁵²⁸. W latach 40. XX wieku budynki przędzalni

⁵²⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja z 6 września 1991 r. w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków nr PSOZ-5340/35/91, nr rejestru A/323/1-5.

⁵²⁷ *Ibidem*.

⁵²⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Załącznik nr 1.

zaadaptowano na biura, a w latach 80. przeprowadzono remont wszystkich dachów budynków Centrali⁵²⁹.

Obecnie na terenie zabudowań fabrycznych funkcjonują sklepy, restauracja, szkoła tańca, magazyny i biura. Stan techniczny zabudowań jest zróżnicowany. Większość budynków jest w złym stanie. W 2015 roku część zabytkowej elewacji została zniszczona przez wykorzystanie szlifierki licowej do czyszczenia ceglanego lica budynku. W 2018 roku na terenie fabryki doszło do wymiany okien bez zezwolenia oraz dobudowania szklanego łącznika niezgodnie z pozwoleniem⁵³⁰.

3.3.1.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Wykorzystanie przez WKZ art. 43 u.o.z.o.z. Wstrzymanie prac prowadzonych bez pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu warunków wydanych w pozwoleniu – zarys problemu interpretacji przepisu

11 czerwca 2015 roku pracownicy WKZ otrzymali zgłoszenie w sprawie prowadzonych przy zabytku prac. Okazało się, że właściciel postanowił wyczyścić ceglana elewację zabytkowych zabudowań pofabrycznych za pomocą szlifierki licowej, usuwając wierzchnią warstwę cegieł z naturalnym spiekem oraz wycinając spoiny⁵³¹. W wyniku tych prac nieodwracalnie zatracono oryginalną substancję zabytku. Oczywiście WKZ od razu wstrzymał, na podstawie art. 43 pkt 2 u.o.z.o.z.⁵³², prowadzone prace⁵³³, nadając decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. Złożył również do prokuratury zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa⁵³⁴. Dochodzenie zostało jednak umorzone z powodu niewykrycia sprawcy. Właściciel nie dostosował się do decyzji o wstrzymaniu prac, co stwierdzono 22 czerwca w wyniku kontroli, podczas której zaprotokołowano starcie frontowej warstwy cegieł i usunięcie fug, wstawienie nowych okien i dobudowanie szklanego łącznika pomiędzy budynkami⁵³⁵.

⁵²⁹ *Ibidem*.

⁵³⁰ Rozmowa z inspektorem WUOZ, luty 2019.

⁵³¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Notatka służbowa WKZ z 11 czerwca 2015 r.

⁵³² AWUOZŁ, *ibidem*, Wykonywanie robót bez pozwolenia.

⁵³³ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja WUOZ-A.5143.37.2015, z 11 czerwca 2015 r.

⁵³⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa WUOZ-A.5143.41.2015.PU z 24 czerwca 2015 r.

⁵³⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Notatka ze zdarzenia-interwencji dotycząca centrali Scheiblerowskiej, pl. Zwycięstwa 2 w Łodzi, z 22.06.2015, J. Polewski SOZ. 1/2009/W-1/2011.

Firma odwołała się od nakazu wstrzymania prac, twierdząc, że w 2002 roku otrzymała zgodę na ich prowadzenie⁵³⁶, w tym na przebudowę fasady, wykonanie czterech wejść w części frontowej budynku, zmianę kolorystyki fasady oraz konserwację i renowację elewacji północnej. Co prawda decyzja ta ważna była rok, ale zdaniem właściciela zgoda dotyczyła zmiany elewacji, nie zaś konserwacji i rewaloryzacji, dlatego właściciel działał zgodnie z prawem, a same prace zostały zlecone osobie posiadającej uprawnienia do wykonywania prac przy zabytkach. Zdaniem właściciela nie mogło zatem dojść do nieodwracalnego zatarcia oryginalnej substancji zabytku. Dodatkowo sam fakt użycia szlifierki do czyszczenia nie został potwierdzony przez właściciela w toku kontroli przeprowadzonej przez niego we własnym zakresie. W związku z tym właściciel wniósł o uchylenie decyzji⁵³⁷.

W odpowiedzi WKZ zwrócił uwagę na to, że właściciel nie złożył wniosku o przedłużenie terminu realizacji ani rozszerzenia zakresu prowadzonych prac. Po pierwsze, zezwolenie na prowadzenie prac wygasło w 2003 roku, a po drugie, prace prowadzone były nie tylko na elewacji frontowej (północnej), wspomnianej w decyzji z 2002 roku, ale również na elewacji zachodniej szczytowej. Ponadto były one wykonywane w sposób powodujący zniszczenie zabytku. Po rozpatrzeniu odwołania MKiDN postanowił utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję. Nie zgodził się jednak – pomimo obowiązywania art. 107 §2 k.p.a., zgodnie z którym w przypadku określenia końcowego terminu obowiązywania decyzji po jego upływie traci ona moc – ze stanowiskiem WKZ w kwestii upłynięcia terminu ważności decyzji⁵³⁸. MKiDN zwrócił uwagę na to, że decyzja z 2002 roku została wydana na podstawie obowiązującej wówczas ustawy z 1962 roku o ochronie dóbr kultury. Wymagania, jakim powinna odpowiadać tego typu decyzja, określało *Rozporządzenie Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11 stycznia 1994 roku o zasadach i trybie udzielania zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach oraz prac archeologicznych i wykopaliskowych, warunkach ich prowadzenia i kwalifikacjach osób, które mają prawo prowadzenia tej działalności*. Określony w decyzji z 2002 roku termin realizacji był jedynie przewidywanym terminem zakończenia prac, dlatego nie można go utożsamiać z okresem ważności wydanej decyzji⁵³⁹. Prace przy zabytku prowadzone były jednak w

⁵³⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo nr WO Soz-641/43/2002 z 5 września 2002 r.

⁵³⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Odwołanie od decyzji WKZ z 11 czerwca 2015 r.

⁵³⁸ *Komentarz*, J. Borkowski [w:] B. Adamiak, J. Broskowski, *KPA Komentarz*, Warszawa 2011, s. 436.

⁵³⁹ AWUOZŁ, Teczka obiektu: fabryka Karola Scheiblera (tzw. Centrala), pl. Zwycięstwa 2, Decyzja DOZ-OAiK-660.777.2015[BS/96/15] z 23 lipca 2015 r., s. 2.

sposób odbiegający od określonych w decyzji warunków, co nie wykluczało zastosowania przez WKZ art. 43 pkt 2 u.o.z.o.z.

Zgodnie z pozytywnie zaopiniowanym projektem prac modernizacja elewacji frontowej miała zostać wykonana za pomocą nieinwazyjnej metody czyszczenia cegły *przy użyciu wytwornicy pary, agregatu CP oraz pasty na bazie fluorku amonu*⁵⁴⁰. Elewacja została jednak oczyszczona za pomocą szlifierki, a z konserwatorskiego punktu widzenia metoda ta jest niedopuszczalna, ponieważ prowadzi do nieodwracalnego zniszczenia substancji zabytkowej. Zgodnie z aktualną tezą: *wojewódzki konserwator zabytków wydaje decyzję o wstrzymaniu wykonywanych bez jego pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu. Przepis ten znajduje zastosowanie zarówno w sytuacji, gdy prace budowlane prowadzone są przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu bez stosownego pozwolenia, oraz gdy prace te są prowadzone na podstawie zezwolenia, ale wbrew jego treści*⁵⁴¹.

Samowola budowlana a zastosowanie art. 44 i 45 u.o.z.o.z.

W listopadzie 2010 roku WKZ przeprowadził kontrolę obiektu, która wykazała, że na każdej kondygnacji została wykonana współczesna konstrukcja żelbetowa, wycięto co drugi z żeliwnych słupów pierwotnie wspierających stropy (podobne prace wykonano w przypadku drewnianych belek stropowych), wstawiono współczesne stropy żelbetowe na stalowych dwuteownikach, a zewnętrzne ściany zostały zespolone ze współczesną nowo powstałą konstrukcją. Ustalono również, że wznoszona jest nowa konstrukcja dachu. Prace te nie zostały zaakceptowane przez WKZ. Nowa konstrukcja dachu odbiegała od historycznego kształtu, a prowadzone prace naruszały historyczną substancję obiektu, negatywnie wpływając na jego zabytkową wartość, dlatego 18 stycznia 2011 roku WKZ nakazał właścicielowi natychmiastowe wstrzymanie prac i zabezpieczenie zabytku oraz przedłożenie do akceptacji WKZ projektu rekonstrukcji dachu, naprawy ścian wschodniej oraz projektu zagospodarowania obiektu. Prace dotyczące rekonstrukcji dachu oraz południowej elewacji przędzalni miały zostać wykonane na podstawie zaakceptowanego przez WKZ projektu w ciągu 6 miesięcy od daty otrzymania decyzji. Właściciel odwołał się od tej decyzji (którą finalnie MKiDN uchylił, ponieważ WKZ

⁵⁴⁰ *Ibidem*, s. 3.

⁵⁴¹ Wyrok NSA w Warszawie z 10 października 2018 r., nr II OSK 2291/16, LEX nr 2573537.

wydał ją na podstawie art. 45 ust. 1 u.o.z.o.z.⁵⁴²). Jeśli chodzi o wstrzymanie prac, których nie ukończono, to powinno się ono opierać na art. 43 pkt 1 u.o.z.o.z.⁵⁴³

Można przypuszczać, że uchylene decyzji przyczyniło się do rozpoczęcia kolejnych prac bez zezwolenia, bowiem 24 września 2012 roku została przeprowadzona lustracja obiektu, podczas której ustalono, że wzniesiono nową konstrukcję dachu o ahistorycznym kącie nachylenia, a w miejscu nieistniejącej elewacji – ścianę kurtynową (obie prace zostały zakończone). Ponadto stwierdzono, że demontowana jest stolarka okienna na kondygnacjach pierwszej, drugiej i trzeciej, a oryginalna cegła – częściowo wymieniana na współczesną. W związku z tym 4 października 2012 roku WKZ zawiadomił właściciela o wszczęciu postępowania w sprawie wydania zaleceń pokontrolnych lub decyzji nakazującej prowadzenie prac konserwatorskich albo robót budowlanych przy budynku przędzalni. Decyzją z dnia 22 października WKZ nakazał właścicielowi wstrzymanie prac polegających na demontażu stolarki okiennej oraz skuwaniu i wymianie oryginalnej cegły na współczesną. 5 listopada WKZ wydał decyzję nakazującą uzyskanie pozwolenia na prowadzenie prac, które zostały wstrzymane poprzednią decyzją, oraz doprowadzenie zabytku do jak najlepszego stanu w wyniku rekonstrukcji brakującej elewacji południowej oraz historycznego kształtu budynku. Właściciel odwołał się od tej decyzji do MKiDN, twierdząc, że spółka nie wykonywała prac w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.o.z.o.z., a przepis art. 45 ust. 1 nie ma w tym wypadku zastosowania, ponieważ prowadzone prace były wynikiem katastrofy budowlanej, która miała miejsce w 2005 roku.

MKiDN orzekł, że konieczność usunięcia skutków katastrofy budowlanej nie zwalnia właściciela z obowiązku uzyskania pozwolenia WKZ na ich prowadzenie. Ponownie zwrócił też uwagę na rozróżnienie podstawy prawnej wydanej przez WKZ decyzji. Tak jak w poprzedniej sprawie, art. 43 i 44 u.o.z.o.z. należy stosować wtedy, gdy wciąż trwają nielegalne prace, a w sytuacji, w której zostały już zakończone, WKZ powinien powołać się na art. 45 ust. 1 u.o.z.o.z. Jeśli jedne prace zostały zakończone, a

⁵⁴² W przypadku gdy bez wymaganego pozwolenia WKZ lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu wykonano przy zabytku wpisanym do rejestru: prace konserwatorskie lub restauratorskie, roboty budowlane, badania konserwatorskie, badania architektoniczne – WKZ wydaje decyzję nakazującą przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu lub uporządkowanie terenu, określając termin wykonania tych czynności, albo zobowiązującą do doprowadzenia zabytku do jak najlepszego stanu we wskazanym sposób i w określonym terminie.

⁵⁴³ WKZ wydaje decyzję o wstrzymaniu wykonywanych bez jego pozwolenia lub w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu: prac konserwatorskich, restauratorskich, badań konserwatorskich lub architektonicznych przy zabytku wpisanym do rejestru; robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu; badań archeologicznych lub poszukiwań, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 12.

inne są w toku, WKZ powinien wydać dwie osobne decyzje, a nie jedno rozstrzygnięcie na podstawie dwóch odmiennych przepisów ustawy⁵⁴⁴.

Zastrzeżenia może budzić pozorny brak możliwości zalegalizowania zakończonych już prac, bowiem zgodnie z art. 45 WKZ ma obowiązek wydać jedną z dwóch decyzji: nakazującą przywrócenie zabytku do stanu poprzedniego albo nakazującą doprowadzenie zabytku do jak najlepszego stanu. Trzeba pamiętać, że chociaż przepisy te mają na celu usunięcie efektów wykonanych bez pozwolenia prac zmniejszających wartość zabytkową obiektu, to może się zdarzyć tak, że wprowadzone zmiany nie będą mieć negatywnych skutków – wówczas nakaz wydania decyzji należy rozumieć jako „obowiązek wszczęcia postępowania, które powinno zostać zakończone decyzją o niewydawaniu nakazów określonych w tym przepisie (art. 45 ust. 1)”. W omawianej sytuacji WKZ nie przedstawił wystarczająco szczegółowo skutków przeprowadzonych bez zezwolenia prac, więc MKiDN uchyliło jego decyzję w całości i przekazało ją do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. W wydanej decyzji nie sprecyzowano, dlaczego WZK nie mógł zaakceptować prac, a przecież organy ochrony zabytków mają prawo do oceniania zabytku nie tylko pod względem jego wartości artystycznych, historycznych i naukowych, ale także pod kątem zakłóceń tych wartości, które są następstwem przeprowadzonych robót⁵⁴⁵ – w tym określenia, czy *działania przy zabytku doprowadziły do stanu, który w ogóle nie może być akceptowany z punktu widzenia wartości zabytku, czy też do stanu, który mimo jego nielegalnego rodowodu można do wymagań ochrony konserwatorskiej odpowiednio dostosować, co wymaga podjęcia określonych, dodatkowych działań, wskazanych przez konserwatora*⁵⁴⁶.

3.3.2. Zakłady Fakora

3.3.2.1. Historia

Powstanie Fakory związane jest z działalnością rodziny Johnów, do której należała odlewnia żelaza funkcjonująca w Łodzi od 1894 roku⁵⁴⁷ przy ul. Piotrkowskiej 217/219

⁵⁴⁴ AWUOZŁ, Teczka obiektu: fabryka Karola Scheiblera (tzw. Centrala), pl. Zwycięstwa 2, Decyzja DOZ-OAiK-660.777.2015[BS/96/15] z 23.07.2015 r., s. 2.

⁵⁴⁵ Wyrok WSA w Warszawie z 20 lutego 2018 r., II SA/Wa 1059/17, LEX nr 2478990.

⁵⁴⁶ Wyrok WSA w Warszawie z 26 kwietnia 2017 r. VII SA/Wa 1297/16, LEX nr 2328825.

Wyrok WSA w Warszawie z 5 czerwca 2018 r., VII SA/Wa 2023/17, LEX nr 2509263.

⁵⁴⁷ APŁ, 39/533/0 Spółka Akcyjna Budowy Transmisji i Maszyn i Odlewnia Żeliwa J. John w Łodzi, syg.84.

(Johnowie byli też współzałożycielami Towarzystwa A. John, Krebs i S-ka). Firma zakupiła teren na podłódzkich Chojnach przy drodze do Rzgowa z myślą o wybudowaniu w tym miejscu odlewni żeliw i fabryki maszyn⁵⁴⁸. W 1913 roku otrzymała zgodę na budowę Rosyjskiej Fabryki Kotłów Sztreblowych według projektu Franciszka Karpińskiego, w którym uwzględniono: złożony z ośmiu naw pokrytych osobnymi dachami dwuspadowymi budynek odlewni o konstrukcji żelbetowej na planie prostokąta, kotłownię z kominem oraz cztery domy dla administracji⁵⁴⁹. W 1914 roku firma otrzymała licencję na wyłączną produkcję kotłów grzewczych w systemie Strebela na okres 50 lat. W 1929 roku zarząd nad firmą przejęła Fabryka Maszyn i Odlewni Żeliwa J. John; od tego czasu zakłady na Chojnach funkcjonowały jako jeden z łódzkich oddziałów fabryki. W trakcie II wojny światowej budynki przeszły pod nadzór okupanta, fabryka jednak nie przestała działać i funkcjonowała pod nazwą J. John AEG. Po zakończeniu działań wojennych upaństwowionej fabryce nadano nową nazwę: Państwowa Fabryka Obrabiarek im. J. Strzelczyka. W latach 50. na terenie zakładu wzniesiono kolejne cztery budynki. W tym samym czasie zmieniono nazwę odlewni na: Fabryka Kotłów CO i Radiatorów. W 2005 roku zakłady zostały sprywatyzowane i po raz kolejny otrzymały nową nazwę: Odlewnia Żeliwa Fakora Moc sp. z o.o. Fakora działała przez 2 lata⁵⁵⁰. W 2010 roku teren odlewni wykupił prywatny przedsiębiorca, który zamierzał w tym miejscu wybudować centrum rozrywkowo-handlowe. Jednak w związku z planowanym wyburzeniem odlewni WKZ wszczął postępowanie⁵⁵¹ w sprawie wpisania Fakory do rejestru zabytków i wstrzymał wszelkie prace rozbiórkowe⁵⁵². Na podstawie decyzji MKiDN w 2012 roku uchylona została część decyzji WKZ dotycząca wpisu do rejestru zabytków dawnej odlewni żeliwa i budynku socjalnego. MKiDN orzekł o wpisaniu do rejestru trzech ram konstrukcyjnych hali odlewni od strony zachodniej. Utrzymana została decyzja w sprawie wpisu do rejestru portierni, wieży ciśnień i komina. Pomimo takiego rozwiązania sporu inwestycja nie została zrealizowana – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Warneńczyka zakładający wybudowanie centrum

⁵⁴⁸ APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Administracyjny, syg. 11206.

⁵⁴⁹ APŁ, *ibidem*, syg. 16112; AWUOZŁ, Karta ewidencji zabytków architektury i budownictwa, dawna fabryka A. John, Kerbs i SKA/ Fakora Fabryka Kotłów i Radiatorów nr A/97, oprac. A. Lorenc-Karczevska, Łódź 2010.

⁵⁵⁰ *Ibidem*, Załącznik nr 3.

⁵⁵¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 8 lipca 2010 r., Decyzja nr WUOZ-640/218/10.

⁵⁵² AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 19 lipca 2010 r., Zawiadomienie o wszczęciu postępowania nr WUOZ-640/272/10.

handlowego na terenie Fakory został oprotestowany przez mieszkańców, którzy nie zgadzali się na realizację inwestycji.

3.3.2.2. Opis zabytku (przed rozbiórką)

Zespół fabryki **Fakora**⁵⁵³ leży w południowej części miasta, u zbiegu ulic Warneńczyka i Rzgowskiej. W jego skład wchodzi następujące obiekty:

1. Odlewnia żeliwa I, hala maszynowni – wybudowana według projektu z 1913 r. jako parterowy budynek o żelbetowej konstrukcji z murowanymi ścianami z czerwonej cegły o powierzchni 7262 m². Budynek pokryty był drewnianym dachem, który w 1972 roku wymieniono na płyty korytkowe ze świetlikami. W tym samym roku przekształcono elewację zachodnią i dostawiono kilka przybudówek. Trapezowe stropy budynku wsparto na zwężających się ku dołowi słupach żelbetowych. Zastosowana konstrukcja nośna, w formie rzędów parabolicznych ram w każdej nawie, to oryginalna konstrukcja obiektu (powstała w tym samym czasie, w którym powstał cały obiekt). Budynek jest unikalnym przykładem żelbetowej konstrukcji przemysłowej zachowanej w estetyce wczesnego modernizmu⁵⁵⁴.
2. Hala odlewni II z łącznikiem – obiekt wybudowany około 1950 roku na rzucie prostokąta z przybudówkami. W 1958 roku dobudowano do niego magazyn na pył węglowy i glinę szamotową. Budynek ma żelbetową konstrukcję szkieletową i ściany murowane z ceramicznej cegły, a strop – konstrukcję żelbetową ze świetlikami i szedowym dachem. Kubatura obiektu to 84 942 m³⁵⁵⁵.
3. Wodociągowa wieża ciśnień, powstała według projektu z 1913 roku. W latach 80. podniesiono poziom parteru wieży, dobudowano stację hydroforową i wykonano strop. Obiekt został zbudowany na rzucie wieloboku o konstrukcji szkieletowej, żelbetowej z wypełnieniem pól z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej. Stropy wieży w kondygnacji trzonu są drewniane i opierają się na stalowych szynach. W głowicy wieży na żelbetowym ruszcie umocowano cylindryczny, żelbetowy zbiornik wodny⁵⁵⁶.

⁵⁵³ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

⁵⁵⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Karta ewidencji, *op. cit.*

⁵⁵⁵ *Ibidem*.

⁵⁵⁶ *Ibidem*, Załącznik nr 2.

4. Budynek portierni, który powstał około 1953 roku, to dwukondygnacyjny obiekt murowany z cegły ceramicznej, tynkowany. Zbudowany został w formie dwóch pawilonów na rzucie prostokątów pod dwuspadowym, krytym papą dachem. Pawilon zachodni jest dwuosiowy, a wschodni – trójosiowy. Budynek posiada kolumny o gładkich trzonach z kielichowymi kapitelami, które wspierają belkowanie zwieńczone profilowanym gzymsem. Okna pawilonów zamknięte są łukiem pełnym⁵⁵⁷.
5. Budynek socjalny, który powstał w 1953 roku⁵⁵⁸, to dwukondygnacyjny budynek murowany z cegły ceramicznej, tynkowany, kryty papą. Fasadę budynku zwieńczono gzymsem profilowanym.
6. Budynek administracyjny z kotłownią – dwukondygnacyjny murowany obiekt, który powstał w latach 50 XX w. na rzucie prostokąta. Posiada dwie klatki schodowe z dwubiegowymi schodami.
7. Komin wolnostojący – obiekt murowany, wolnostojący.
8. Na terenie Fakory znajdują się również współczesne obiekty: budynek gospodarczy, magazyn parterowy i budynek wagi.

3.3.2.3. Stan zachowania

We wrześniu 2017 roku właściciele częściowo rozebrali wpisaną do rejestru zabytków żelbetową konstrukcję budynku dawnej odlewni żeliwa. Wpisem objęte zostały trzy ośmioprzęsłowe ramy, a do dziś zachowały się trzy siedmioprzęsłowe – w każdej z trzech ram brakuje skrajnego południowego fragmentu. W tym samym czasie rozebrano i usunięto z terenu również inne budynki, niewpisane do rejestru zabytków, ale będące integralną częścią całego zespołu dawnej fabryki⁵⁵⁹. Kontrola przeprowadzona w roku 2017 wykazała uszkodzenia dachu, ogrodzenia oraz brak stalowych odrzwi wodociągowej fabrycznej wieży ciśnień (dostęp do niej był otwarty, wewnątrz zalegały śmieci, a zewnętrzna elewacja została pokryta graffiti). Jedynie stan zachowania wpisanego do rejestru komina fabrycznego nie uległ zmianie.

WKZ wydał decyzję zobowiązującą właścicieli do zrekonstruowania trzech usuniętych żelbetowych przęseł⁵⁶⁰ oraz nakazującą zabezpieczenie zadaszenia budynku,

⁵⁵⁷ *Ibidem*, Załączniki nr 2 i 3.

⁵⁵⁸ *Ibidem*, Załącznik nr 3.

⁵⁵⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Notatka służbowa z 18 września 2017 r.

⁵⁶⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr WUOZ-BR.5143.9.2017.PU z 20 grudnia 2017 r.

naprawę uszkodzonej instalacji odprowadzania wód opadowych, zabezpieczenie wejścia do budynku wieży wodociągowej i naprawę ogrodzenia terenu nieruchomości⁵⁶¹. Lustracja obiektu przeprowadzona w kwietniu 2018 roku wykazała wykonanie przez właściciela wszystkich zaleceń WKZ⁵⁶².

3.3.2.4. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

W lipcu 2010 roku społeczny opiekun zabytków powiadomił WKZ o możliwości wyburzenia Fakory. Urzędnik WKZ udał się zatem na teren fabryki. Został on wpuszczony przez ochronę i dokonał lustracji obiektu, podczas której stwierdził, że materiał elewacji bocznej o cechach architektury modernistycznej wskazuje na wczesną datę powstania budynku odlewni. Ponadto stwierdzono, że całkowicie zachowała się XIX-wieczna żelbetowa konstrukcja nośna. Odnotowano przygotowanie do prac rozbiórkowych oraz zauważono kilka osób, które na terenie rozkradały elementy budowli, przy okazji je dewastując⁵⁶³. W obawie przed zniszczeniem cennego obiektu WKZ postanowił wydać decyzję wstrzymującą prace rozbiórkowe Fakory oraz wszczynającą postępowanie w sprawie wpisania fabryki do rejestru zabytków⁵⁶⁴.

3.3.2.4.1. Wstrzymanie prac prowadzonych przy zabytku

W 2008 roku, jeszcze przed zakupem Fakory, właściciele wystosowali do Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Zabytków Miasta Łodzi zapytanie o to, czy budynki znajdujące się na terenie byłej fabryki zostały wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków⁵⁶⁵. Uzyskali odpowiedź, że ochroną konserwatorską objęta jest wieża ciśnień znajdująca się na terenie Fakory⁵⁶⁶. Można było zatem wywnioskować – skoro wieża przed wpisem do rejestru została dokładnie przebadana – że pozostałe budynki również sprawdzono pod kątem wartości zabytkowych. Jeszcze przed zakupem Fakory przedstawiciel firmy spotkał się z miejskim konserwatorem zabytków, aby skonsultować plany inwestycji. Podczas spotkania urzędnik MKZ poprosił jedynie o to, aby w planach inwestycji ująć zachowanie komina oraz budynku przy wejściu

⁵⁶¹ *Ibidem*.

⁵⁶² AWUOZŁ, *ibidem*, Protokół kontroli z 5 kwietnia 2018 r.

⁵⁶³ AWUOZŁ, *ibidem*, Notatka służbowa z 1 lipca 2010 r. sporządzona przez P. Ugorowicza.

⁵⁶⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 19 lipca 2010 r. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania WUOZ 640/231/10.

⁵⁶⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 26 lutego 2008 r., nr 472.

⁵⁶⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 7 marca 2008 r.

głównym⁵⁶⁷. W 2010 roku firma zakupiła nieruchomość oraz przygotowała dokładny projekt inwestycji, obejmujący ochroną zarówno wieżę ciśnień, jak i komin. 8 lutego 2010 roku firma otrzymała od inspektora nadzoru budowlanego zgodę na rozbiórkę budynków zespołu fabrycznego (z wyłączeniem znajdującej się w rejestrze wieży ciśnień)⁵⁶⁸. Prace rozbiórkowe zostały wstrzymane decyzją WKZ o rygorze natychmiastowej wykonalności. W decyzji WKZ wskazał na potrzebę dokładnego sprawdzenia wartości zabytkowych obiektu, ponieważ z przeprowadzonej w lipcu lustracji obiektu wynikało, że zachowana hala dawnego wydziału mechanicznego, której rok powstania szacuje się na 1913, ma duże walory architektoniczne i naukowe⁵⁶⁹.

Z korespondencji zarchiwizowanej w urzędzie WKZ wynika, że już w 2009 roku do urzędu WKZ wpłynął list od MKZ z pytaniem, czy na terenie zakładów Fakory tylko wieża ciśnień znajduje się w rejestrze, oraz z prośbą o przeprowadzenie badań i analizy historycznej oraz zabytkoznawczej obiektu odlewni⁵⁷⁰. W odpowiedzi WKZ stwierdził, że skoro do tej pory budynki Fakory nie zostały wpisane do gminnej ewidencji zabytków, to WKZ nie widzi powodów do prowadzenia badań, a jeśli MKZ uważa, że należy je wykonać, to analiza taka powinna zostać przeprowadzona na poziomie gminnej ewidencji zabytków⁵⁷¹.

Po lustracji WKZ stwierdził jednak, że obiekty na terenie Fakory mają cechy zabytku pozwalające na wydanie decyzji wstrzymującej prace rozbiórkowe. Dodatkowo brak planu zagospodarowania przestrzennego, a tym samym prawnej ochrony konserwatorskiej tych terenów Łodzi, był podstawą zastosowania procedury wynikającej z art. 46 ust. 1 u.o.z.o.z. Fabryka nie została uwzględniona w gminnej ewidencji zabytków ani w rejestrze zabytków, ponieważ nie przeprowadzono w jej przypadku badań konserwatorskich. Wieża ciśnień została wpisana do rejestru w ramach projektu prowadzonego przez Biuro Studiów i Dokumentacji Zabytków Techniki związanego z inwentaryzacją wyłącznie wież ciśnień, a sam projekt realizowany był niezależnie od WKZ⁵⁷².

⁵⁶⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 26 sierpnia 2010 r., nr 1618, s. 1.

⁵⁶⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 8 lutego 2010 r., Decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę, nr II RUB/52/10.

⁵⁶⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja w sprawie wstrzymania prac rozbiórkowych z 8 lipca 2010 r., nr WUOZ-640/218/10.

⁵⁷⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 12 listopada 2009 r., nr UMŁ.II.4045/556/09.

⁵⁷¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 14 grudnia 2009 r., Opinia w sprawie nieruchomości przy ul. Warneńczyka 18/20 w Łodzi, nr WUOZ-640/459/09.

⁵⁷² AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 6 sierpnia 2010 r., s. 1–2.

Właściciele odwołali się od decyzji wstrzymującej prace rozbiórkowe. Głównym argumentem był brak spełnienia warunków uzasadniających uznanie Fakory za zabytek⁵⁷³.

Wpis do rejestru – kwestie sporne

Zespół fabryczny Fakora jako cenne świadectwo rozwijającego się w Łodzi przemysłu został wpisany do rejestru zabytków decyzją WKZ z dnia 10 września 2010 roku. Zgromadzony w trakcie postępowania materiał potwierdził duże wartości zabytkowe obiektu i zasadność wydania decyzji – hala odlewni żelaza jest bowiem przykładem pionierskich rozwiązań konstrukcji żelbetowych. Pod tym względem jest ona jedynym takim obiektem w skali zarówno miasta, jak i regionu, co nadaje jej unikatowy charakter. Potwierdza to opinia dr. inż. Waldemara Affelta: *projekt ośmionawowej hali z 1913 roku zrealizowany w Łodzi można uznać za wczesny przykład pionierskiego rozwiązania konstrukcyjno-materiałowego dla budynku przemysłowego, wykorzystującego dotychczasowe doświadczenia hal targowych i basenowych (...) za unikatowy należy uznać sposób poprowadzenia podciągów na ryglach ram i stanowiących – oprócz belek podsuwnicowych – stężenie podłużne konstrukcji, tak że ich czoła są widoczne na elewacji w postaci występów; jest to relik트 tradycyjnego budownictwa drewnianego, naśladowanego w początkowym okresie żelbetnictwa*⁵⁷⁴. Zgodnie z uzasadnieniem wpisu do rejestru, *zakład Fakora stanowi cenne świadectwo ewolucji techniki budowlanej i myśli inżynierskiej – obiekt posiada więc wartość naukową. Budynek portierni i budynek socjalny odzwierciedlają kolejne etapy rozwoju przemysłu – spełniają warunek autentyczności. Cały zakład – hala wraz z otoczeniem – jest istotnym elementem krajobrazu i świadectwem zróżnicowania przemysłu*⁵⁷⁵.

Za wydaniem decyzji wpisującej Fakorę do rejestru zabytków przemawiało również to, że na jej terenie odnotowano osiem interwencji policji w ciągu pięciu miesięcy (od marca do sierpnia 2010 roku). Zgłoszenia dotyczyły włamań i kradzieży, w tym kradzieży wielu metalowych elementów zabytkowej odlewni⁵⁷⁶. Po poinformowaniu

⁵⁷³ AWUOZŁ, *ibidem*, Odwołanie od decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 8 lipca 2010 r., nr WUOZ-640/218/10, z 27 lipca 2010 r., nr 2621.

⁵⁷⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomych z 10 września 2010 r., nr WUOZ-640/295/2010.

⁵⁷⁵ *Ibidem*.

⁵⁷⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 27 sierpnia 2010 r., nr Wp-8021/10.

właścicieli o wszczęciu postępowania mającego na celu wpisanie obiektu do rejestru zabytków WKZ kilkakrotnie próbował dokonać lustracji Fakory, jednak nikt z właścicieli nie pojawił się na miejscu w wyznaczonym terminie, a do WKZ co chwilę dostarczano nowy wniosek właścicieli o przesunięcie kontroli, ostatni – na koniec września 2010 roku⁵⁷⁷. Termin ten nie mógł zostać przyjęty przez WKZ, ponieważ wykraczał poza ustawowo określone ramy czasowe, w których postępowanie powinno zostać zakończone, o czym właściciele zostali poinformowani⁵⁷⁸. Niedostosowywanie się właścicieli do wyznaczanych w zawiadomieniach terminów lustracji oraz problem z doręczaniem urzędowej poczty, spowodowany częstą zmianą ich adresu korespondencyjnego, stały się podstawą zawiadomienia prokuratury o popełnieniu przez właścicieli Fakory wykroczenia⁵⁷⁹, a brak możliwości skutecznego powiadomienia właścicieli o wpisie zakładu do rejestru zabytków stał się powodem opublikowania anonisu z taką informacją na łamach prasy⁵⁸⁰. Spotkało się to ze sprzeciwem właścicieli obiektu, którzy na podstawie art. 127 i 129 k.p.a. odwołali się od wydanej przez WKZ decyzji, kwestionując zarówno formalne, jak i materialne podstawy jej wydania⁵⁸¹.

Pierwszą kwestią sporną stała się data powstania zabudowań Fakory, którą według ekspertyzy prof. Jakuba Lewickiego można określić na lata 1924–1925 w przypadku odlewni i na lata 50. w przypadku pozostałych obiektów, co oznaczałoby, że Fakora (...) *jest przykładem typowego budownictwa przemysłowego powstałego w latach 20. XX wieku*⁵⁸². Według właścicieli obiekt nie ma wartości zabytkowych, więc wpisanie go do rejestru jest bezprzedmiotowe, tym bardziej że zachowanie Fakory nie leży w interesie społecznym, który jest niezbędny do uznania danego obiektu za zabytek⁵⁸³. Zdaniem właścicieli zachowanie Fakory jest wbrew temu interesowi, ponieważ uniemożliwienie wyburzenia budynku jednej z hal zablokuje realizację zaplanowanej inwestycji i utworzenie nowych miejsc pracy, co jest zdecydowanie sprzeczne z zasadami rewitalizacji i niekorzystne dla miasta oraz jego mieszkańców⁵⁸⁴.

⁵⁷⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 17 sierpnia 2010 r.

⁵⁷⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Zawiadomienie z 18 sierpnia 2010 r., nr WUOZ-640/277/10.

⁵⁷⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 1 października 2010 r., Zawiadomienie o popełnieniu wykroczenia, nr WUOZ-640/315/10, s. 1–2.

⁵⁸⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 9 września 2010 r., nr WUOZ- 640/297/10; „Gazeta Wyborcza” Wydanie Łódzkie z 10.09.2010 r., s. 13.

⁵⁸¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 1 października 2010 r., Odwołanie od decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi z dnia 10 września 2010 r. oznaczonej nr WUOZ-640/295/2010.

⁵⁸² AWUOZŁ, *ibidem*, Ekspertyza prof. Jakuba Lewickiego, s. 24.

⁵⁸³ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 1 października 2010 r., Odwołanie, s. 15–17.

⁵⁸⁴ *Ibidem*, s.18.

Kolejną kwestią poruszoną w uzasadnieniu odwołania było przekroczenie przez WKZ granicy dopuszczalności ograniczenia prawa własności. Według właścicieli nie zostały spełnione warunki uzasadniające wydanie decyzji o wpisie do rejestru, w tym nie został zgromadzony jednoznaczny materiał dowodowy, który jest niezbędną przesłanką wpisania obiektu do rejestru⁵⁸⁵. Zdaniem właścicieli w trakcie postępowania o wpis do rejestru została również naruszona zasada proporcjonalności, zgodnie z którą ograniczenie praw i wolności strony postępowania jest możliwe tylko w przypadku konieczności ochrony interesu publicznego, a jednocześnie należy wybrać taki środek prawny, który pozwoli chronić interes społeczny przy *jak najmniejszej szkodzie dla interesu jednostki*⁵⁸⁶.

Właściciele uskarżali się również na brak możliwości czynnego udziału w postępowaniu – w 2010 roku miały się odbyć dwa spotkania na temat Fakory z osobami niebędącymi stroną w postępowaniu, o których WKZ nie zawiadomił właścicieli obiektu. Ponadto właściciele stwierdzili, że nie mieli dostępu do zebranego przez WKZ materiału dowodowego – informacja o jego zebraniu została dostarczona właścicielom 20 września, a decyzję o wpisie wydano 10 dni wcześniej. Mogło to być spowodowane zmianą adresu korespondencyjnego właścicieli Fakory, o której urząd ochrony zabytków w Łodzi (tak jak inne organy administracyjne i KRS) miał zostać powiadomiony pisemnie⁵⁸⁷.

WKZ uznał wszelkie zarzuty przedstawione przez właścicieli w odwołaniu za bezpodstawne. Ustosunkowując się do odwołania od decyzji o objęciu Fakory ochroną konserwatorską, WKZ stwierdził, że obiekt spełnia kryteria zabytku, głównie dzięki unikatowej żelbetowej konstrukcji nośnej⁵⁸⁸, a także kryteria autentyczności oraz ma wartość historyczną, naukową i artystyczną: budynek hali i wieża ciśnień są przykładem modernizmu, a portiernia i budynek socjalny – socrealizmu. Na podstawie rzetelnie przeprowadzonej kwerendy WKZ ustalił, że fabrykę wybudowano przed rozpoczęciem I wojny światowej, o czym mają świadczyć plany rozbudowy zakładu przechowywane w łódzkim archiwum państwowym. WKZ nie zgodził się z zarzutem uniemożliwienia właścicielom czynnego udziału w procesie administracyjnym. Według niego mieli oni wgląd w akta sprawy, a sami podjęli wiele działań opóźniających zakończenie procedury wpisania obiektu do rejestru, czego przykładem było utrudnianie przeprowadzenia

⁵⁸⁵ *Ibidem*, s. 19.

⁵⁸⁶ *Ibidem*, s. 19–20.

⁵⁸⁷ *Ibidem*.

⁵⁸⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 19 listopada 2010 r., nr WUOZ-640/ 379/ 10, s. 1.

lustracji obiektu czy doręczania pism i decyzji. Według WKZ *wpis nie jest skierowany przeciwko właścicielowi obiektu i nie przekreśla możliwości realizacji inwestycji na tym terenie*⁵⁸⁹.

Ostatecznie MKiDN uchylił tę część decyzji WKZ, która odnosiła się do wpisania do rejestru zabytków dawnej odlewni żeliwa i budynku socjalnego, i orzekł o wpisaniu do rejestru jedynie trzech ram konstrukcyjnych hali odlewni od strony zachodniej. Utrzymał za to decyzję w sprawie wpisania do rejestru portierni, wieży ciśnień i komina⁵⁹⁰. Przed wydaniem decyzji MKiDN zwrócił się do Narodowego Instytutu Dziedzictwa (NID) z prośbą o zbadanie obiektów Fakory i wydanie opinii w sprawie zasadności wpisania ich do rejestru. W kwietniu 2011 roku odbyła się lustracja zakładu, podczas której eksperci z terenowego oddziału NID ustalili, że projekt konstrukcji żelbetowej został przekształcony w nieznacznym stopniu, a sama konstrukcja ma unikatową wartość wynikającą z zastosowania pionierskich rozwiązań konstrukcyjnych. Zgodnie z opinią NID pozostała część hali i budynków na terenie zakładu ma przeciętną wartość naukową, historyczną i artystyczną⁵⁹¹.

Podjmując decyzję w sprawie Fakory, MKiDN musiał zachować równowagę między interesem społecznym a interesem właścicieli obiektu. Dlatego też MKiDN zdecydował o zachowaniu najcenniejszych i najbardziej wartościowych elementów Fakory, jakimi są trzy ramy konstrukcyjne hali od strony zachodniej. Budynek socjalny wybudowany w latach 50. XX wieku nie został objęty ochroną, ponieważ nie ma wartości historycznych, artystycznych ani naukowych. Pozostałe budynki na terenie zakładu – wieża ciśnień, portiernia i komin – wpisano do rejestru ze względu na spełnienie kryterium autentyczności zabytkowego obiektu. Na terenie Fakory zachowało się historyczne rozplanowanie budynków tworzących zespół fabryczny, który zgodnie z opinią MKiDN jest (...) *świadectwem przemysłowej historii Łodzi, współtworzy charakter i tożsamość tego miasta*⁵⁹².

Problem zamawiania ekspertyz

Przypadek Fakory ujawnia również problem, jakim jest możliwość zamawiania ekspertyz mających służyć jako dowód w sprawie. Właściciel Fakory potrzebował poparcia

⁵⁸⁹ *Ibidem*, s. 7.

⁵⁹⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja MKiDN z 23 marca 2012 r., nr DOZ-OAiK-6700/1159/10 [MT/153/10].

⁵⁹¹ *Ibidem*, s. 3–4.

⁵⁹² *Ibidem*, s. 9.

ekspertów w sprawie wyburzenia hali, więc zamówił trzy ekspertyzy, których wnioski, według Oddziału Łódzkiego Stowarzyszenia Historyków Sztuki, *zostały z góry określone*⁵⁹³. Nie zostały one zamówione u łódzkich specjalistów związanych z Katedrą Historii Sztuki UŁ czy Instytutem Architektury i Urbanistyki PŁ. Ekspertami, u których właściciel zamówił ekspertyzy, byli: dr hab. Marta Leśniakowska, związana z Instytutem Sztuki PAN w Warszawie i znana z publikacji na temat dworu polskiego czy architektury Warszawy, prof. Jakub Lewicki, związany z UKSW w Warszawie, znany z publikacji na temat teorii konserwatorstwa, oraz dr Maciej Ambroziewicz, kierownik Muzeum Wigier. Ekspertyzy te zawierały wiele błędów, choćby odnośnie do daty powstania zakładów – nie był to rok 1924, tylko 1913 (co ma potwierdzenie w źródłach). Pomyłono też adres zakładów oraz podano nieprawdziwą informację dotyczącą archiwalnych projektów znajdujących się w Piotrkowie Trybunalskim.

We wnioskach z ekspertyzy dr Leśniakowskiej można przeczytać, że *obiekt utracił niemal całkowicie i bezpowrotnie cechy pierwotne. Żaden element nie posiada w wystarczającym zakresie wartości estetycznych, historycznych czy naukowych, które wypełniają kryteria legalnej definicji zabytku*⁵⁹⁴. Podobne konkluzje przedstawili w swoich ekspertyzach Jakub Lewicki, który ocenił wartości estetyczne, historyczne i naukowe Fakory, typowej według niego architektury socrealistycznej, jako mierne i średnie, oraz Maciej Ambroziewicz, który stwierdził, że wiele czynników wpływa na zły stan techniczny obiektu, co może również stanowić argument za wyburzeniem Fakory. Wniosek ten jest jednak sprzeczny z przepisami u.o.z.o.z., ponieważ zgodnie z ustawą zły stan techniczny zabytku nie jest przeciwwskazaniem do wpisania go do rejestru.

W otwartym liście wydrukowanym w „Biuletynie Historii Sztuki” prezes Oddziału Łódzkiego Stowarzyszenia Historyków Sztuki, mgr Małgorzata Wróblewska-Markiewicz, oraz ówczesny kierownik Katedry Historii Sztuki Uniwersytetu Łódzkiego, prof. Krzysztof Stefański, wyrazili swoje oburzenie w związku z zamówionymi w sprawie Fakory ekspertyzami: *wydawałoby się, że środowisko polskich historyków sztuki i konserwatorów powinno być solidarne w walce o zachowanie dziedzictwa kulturowego, o ratowanie niedocenionych ciągle budowli zabytkowych z XIX i XX wiek, w zwalczaniu przejawów barbarzyństwa wyrażającego się w niszczeniu i burzeniu obiektów, których*

⁵⁹³ M. Wróblewska-Markiewicz, K. Stefański, *List otwarty w sprawie ekspertów i ekspertyz, biuletyn historii sztuki*, ROK LXXII 2020 nr 3, s. 394.

⁵⁹⁴ AWUOZŁ, M. Leśniakowska, *Ocena wartości zabytkowych zespołu budynków d. fabryki kotłów i radiatorów w Łodzi*, s. 15.

*służby konserwatorskie nie są w stanie objąć właściwą opieką. Okazało się, że tak nie jest, że łatwo można zamówić i otrzymać „ekspertyzę”, nawet u osób z tytułami naukowymi, uzasadniającą podobne działania*⁵⁹⁵.

Problem zamawiania ekspertyz jest poważny, ponieważ jako dowód w sprawie często mają one wpływ na uznanie danego obiektu za zabytek, a co za tym idzie – na objęcie go ochroną bądź też pozbawienie go jej. Rozwiązanie tego problemu nie jest łatwe, ponieważ wiąże się on ze sporem o obiektywność poznania. W przypadku Fakory podniosły się głosy, że osoby niezwiązane z miastem i nieznające jego specyfiki nie powinny się wypowiadać na temat wyburzenia zakładów, ponieważ mogą nie mieć odpowiedniej wiedzy. Jednak z drugiej strony mogą one być bardziej obiektywne niż znawcy zagadnienia czy mieszkańcy miasta. Należałoby się zastanowić, czy w ogóle istnieje coś takiego jak obiektywna ekspertyza określająca, czy dany obiekt jest zabytkiem, czy nie. Decyzja tego typu ma charakter uznaniowy, co oznacza, że podejmuje się ją na podstawie wiedzy zawodowej oraz doświadczenia, które – jak wiadomo – mogą być różne w przypadku różnych osób.

Czy ekspertyzy te miały wpływ na decyzję MKiDN? Ministerstwo na pewno mogło się z nimi zapoznać, jednak największy wpływ na decyzję miały wyniki ekspertyzy pracowników terenowego oddziału NID. Niemniej jednak ekspertyzy były podstawą odwołania się przez właścicieli od decyzji WKZ o wpisaniu Fakory do rejestru zabytków.

3.3.3. Zespół budynków dawnej fabryki Roberta Biedermanna przy ul. Smugowej 19

3.3.3.1. Historia

Biedermannowie, budowniczowie fabryki przy ul. Smugowej, należeli do czołowych fabrykantów miasta. W północnej części Łodzi w 1863 roku postavili kompleks mieszkalno-fabryczny, a zespół zabudowań tkalni – w 1889 roku. Projekty obiektów sygnowane były przez dwóch wybitnych projektantów, którzy sprawowali urząd budowniczego miejskiego; mowa o Hilarym Majewskim oraz Franciszku Chełmińskim.

⁵⁹⁵ M. Wróblewska-Markiewicz, K. Stefański, *op. cit.*, s. 395–396.

Po II wojnie światowej fabryka dalej prowadziła swoją działalność, a w latach 60. i 80. nastąpiła jej rozbudowa, która wiązała się z dobudowaniem do zabytkowych obiektów nowych budynków, zgodnych z ówczesną myślą technologiczną i budowlaną.

W latach 90. przedsiębiorstwo zostało przekształcone w spółkę akcyjną, która 2 stycznia 2001 roku ogłosiła upadłość, choć w rzeczywistości obiekty fabryczne zaczęły podupadać już w połowie lat 90. w związku z użytkowaniem jedynie części hal. W 2003 roku syndyk masy upadłościowej podzielił zabudowania fabryczne na trzy części pomiędzy trzech nowych właścicieli:

1. część północną, przylegającą do ul. Smugowej (budynek stolarni, warsztatu mechanicznego, budynek dawnej tkalni i farbiarni), która przeszła w ręce spółki z o.o. Satanpol;
2. część wschodnią z dwoma budynkami magazynowymi, którą nabyła hurtownia żywności;
3. część południowo-zachodnią (przędzalnia, kotłownia, maszynownia, wieża ciśnień i budynek wyciągowej wieży kurzowej) – trafiła ona do prywatnych właścicieli, którzy 26 kwietnia 2007 roku nabyli od Skarbu Państwa własność tej nieruchomości⁵⁹⁶.

3.3.3.2. Opis zabytku

Zakłady włókiennicze **Biedermanna**⁵⁹⁷ składają się z 36 obiektów. Jeden z nich – tkalnia – dzisiaj już nie istnieje. Działka, na której znajdują się zabudowania pofabryczne, założona jest na planie wieloboku o nieregularnym kształcie. Do historycznej zabudowy należą następujące obiekty:

1. Wybudowany z cegły i otynkowany parterowy budynek portierni z 1889 roku.
2. Murowany budynek dawnej tkalni z 1889 roku (mieściły się w nim także krochmalnie i farbiarnia przędzy).
3. Wolnostojący, parterowy budynek kotłowni (również z 1889 roku) z podziemnym przejściem do budynku maszynowni.
4. Założona na planie prostokąta hala przędzalni i tkalni z 1896 roku, przykryta drewnianym szedowym dachem.

⁵⁹⁶ AWUOZŁ, Teczka obiektu: zespół budynków dawnej fabryki Roberta Biedermanna, ul. Smugowa 19, Karta zabytku, Zdj. 111012.

⁵⁹⁷ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

5. Murowany budynek maszynowni z 1896 roku, w którym znajdowały się maszyny napędzane parą doprowadzaną z pobliskiej kotłowni.
6. Podpiwniczony budynek murowanej pięciokondygnacyjnej wieży ciśnień z 1896 roku, którego dolna część jest powiązana z zachodnią ścianą hali przędzalni i maszynowni. Pokryto go trzypołaciowym dachem o dużym kącie nachylenia. Elewacja wieży jest bogato zdobiona, zwłaszcza na zwieńczeniu. Detal architektoniczny – międzyokienne lizeny, kostkowe fryzy, gzymsy konsolowe, a także płyciny – wykonany jest w cegle. Kulminacją zdobienia są szczyty ujęte sterczynami, wsparte na uskokowo kształtowanych trompach. Na piątej kondygnacji wieży znajdował się zbiornik wody, pod którym w późniejszym okresie umiejscowiono drugi zbiornik, o połowę mniejszy. Oba zbiorniki zostały usunięte po likwidacji zakładu.
7. Budynek wyciągowej wieży kurzowej, której zadaniem było usuwanie kurzu z powietrza w hali. Wieża, pokryta czterosпадowym dachem o drewnianej konstrukcji, ma kształt kwadratu. Pod dachem na każdej ze ścian znajdują się otwory wywiewne. Wieżę okala balkon, na który prowadzi drabinka stalowa⁵⁹⁸.

3.3.3.3. Wpis do rejestru

Decyzją z dnia 9 października 2008 roku zespół budynków dawnej fabryki Roberta Biedermanna wraz z otoczeniem został wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/62. Wpis objął budynek tkalni wraz z wyciągową wieżą kurzową, budynki kotłowni, maszynowni i wieży ciśnień oraz relikty dawnej przędzalni i tkalni, a także otoczenie zabytku – działki nr 150/9, 150/10 i 150/11⁵⁹⁹. Wpisane do rejestru obiekty, wybudowane według projektów wybitnych łódzkich architektów, Hilarego Majewskiego i Franciszka Chełmińskiego, tworzą zwartą całość o nieznacznie zmienionym układzie przestrzennym. Zachowane obiekty, będące świadectwem rozwoju przemysłu XIX-wiecznej Łodzi, mają dużą wartość historyczną, artystyczną i naukową.

Wpis dotyczy tylko substancji zabytkowej – współczesne nadbudowania nie zostały objęte ochroną. Otoczenie zabytku wytyczono na podstawie rzetelnie przeprowadzonej lustracji terenu. Ochrona obszaru sąsiadującego z zabytkowymi

⁵⁹⁸ *Ibidem*, Opracowanie.

⁵⁹⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Z uzasadnienia wpisu, WOUZ-640/357/2008, z 9 października 2008 r., s. 2.

obiektami zapewnia utrzymanie walorów widokowych i odpowiedniej ekspozycji wpisanej do rejestru wieży wodociągowej⁶⁰⁰.

Zespół pofabryczny Roberta Biedermanna jest cennym zabytkiem, który zasłużył na zapewnienie mu warunków prawnych umożliwiających jego trwałe zachowanie, a w przyszłości – przywrócenie pierwotnego wyglądu.

3.3.3.4. Stan zachowania

W 2006 roku przeprowadzono ekspertyzę stanu technicznego wież, w wyniku której stwierdzono, że fundamenty obu wież wykonano z cegły ceramicznej. Zarówno ściany, jak i fundamenty nie zostały otynkowane, ale ich stan określono jako dobry – nie zauważono żadnych pęknięć czy uszkodzeń. Stan techniczny ścian elewacyjnych również określono jako dobry. Jedynie w ścianie północnej na poziomie pierwszej kondygnacji wieży ciśnięć występują ubytki w ceglach związane z rozbiórką przylegającego do wieży budynku⁶⁰¹. Stan stropów i dachów obu wież określono jako dobry, o niewielkim, około 10-procentowym, stopniu skorodowania⁶⁰². Po przeanalizowaniu stanu stolarki drzwiowej i okiennej stwierdzono duży ubytek szyb w stalowych oknach. Część otworów okiennych i drzwiowych została zamurowana. W złym stanie technicznym był balkon wieży pyłowej – w podłodze balkonu występowały ubytki, barierki nie zostały zabezpieczone, a stalowe elementy były skorodowane⁶⁰³. Z powodu niedostatecznie dobrego stanu obiektu zalecono przeprowadzenie gruntownego remontu obu wież ze szczególnym uwzględnieniem załatania ubytków w ścianach, usunięcia gruzu (w celu przewietrzenia ścian) oraz zabezpieczenia stalowych elementów⁶⁰⁴.

W lipcu 2003 roku na terenie zakładów fabrycznych wybuchł pożar. Wojewódzki oddział ochrony zabytków wyraził zgodę na rozbiórkę współczesnych obiektów – wałkowni, kompresowni, budynku przy wałkowni, komory filtrów oraz ocalałego podczas pożaru budynku gospodarczego, który nie miał wartości zabytkowych. W budynkach prężalni, kotłowni, warsztatu i wieży wyciągowej pożar uszkodził dach, jednak nie wydano zgody na ich rozbiórkę, ponieważ obiekty te uznano za godne zachowania. Jedynie w przypadku prężalni, której południowa ściana została poważnie

⁶⁰⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja o wpisie do rejestru z dn. 9 października 2008 r., nr WUOZ640/357/2008.

⁶⁰¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Opracowanie, s.4.

⁶⁰² *Ibidem*, s. 5.

⁶⁰³ *Ibidem*, s. 5–6.

⁶⁰⁴ *Ibidem*, s. 6.

uszkodzona, pozytywnie zaopiniowano jej częściową rozbiórkę – do ściany zewnętrznej sąsiadującej z kompresornią i wieżą wyciągową⁶⁰⁵.

Oprócz obiektów historycznych na terenie fabryki znajdowało się kilkanaście współczesnych budynków, jednak w 2008 roku część tych budynków została wyburzona, ponieważ nie miały one wartości zabytkowych. Pozostałe – oprócz magazynu surowca oraz magazynów bawełny i skrzyń, które są w dobrym stanie – zostały przeznaczone do rozbiórki. Są to w większości obiekty murowane z cegły lub betonowych pustaków.

W 2013 roku przeprowadzono lustrację obiektu. Chociaż właściciele obiektu zostali o niej powiadomieni, nie stawili się oni w dniu lustracji na terenie fabryki ani nie poinformowali WKZ o niemożliwości przybycia. W związku z tym pracownicy WUOZ mogli dokonać jedynie dokumentacji fotograficznej zewnętrznych brył budynków zespołu fabryki. Stwierdzono, że teren posesji został uporządkowany zgodnie z pozwoleniem WKZ z dnia 9 maja 2012 roku⁶⁰⁶ – wywieziono gruz i śmieci oraz zdemontowano zarwaną część dachu budynku maszynowni. Zauważono też, że – niezgodnie z pozwoleniem – wschodnią ścianę budynku maszynowni, wschodnią i południową ścianę wieży ciśnień oraz wschodnią część ściany budynku przędzalni i tkalni pomalowano na kolor ceglasty⁶⁰⁷.

3.3.3.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Wpis do rejestru a art. 7 i 8 k.p.a.⁶⁰⁸

Postępowanie o wpisanie do rejestru zabudowań pofabrycznych przy ul. Smugowej 19 WKZ wszczął z urzędu 26 lutego 2008 roku. W trakcie postępowania właściciele, podpierając się zgodą na rozbiórkę części obiektów, którą otrzymali od władz miasta 21 grudnia 2007 roku, przed wszczęciem postępowania o wpis do rejestru, wyburzyli budynek dawnej przędzalni i tkalni (w związku ze zniszczeniami po pożarze, który miał miejsce w 2003 roku), w przypadku którego zachował się fragment południowo-

⁶⁰⁵ *Ibidem*.

⁶⁰⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo nr WUOZ-A.5142.145.2012.AWJ.

⁶⁰⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Notatka służbowa, z 5 lipca 2013 r.

⁶⁰⁸ Art. 7 k.p.a.: w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności i podejmują kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli; art. 8 k.p.a.: organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania.

zachodniej ściany zewnętrznej z wyraźnym śladem nieistniejącego dachu szedowego⁶⁰⁹. W kwietniu 2008 roku właściciele dopuścili się dewastacji budynku maszynowni. Rozbiórka została wstrzymana decyzją WKZ⁶¹⁰, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności. W związku z tak częstymi nielegalnymi pracami przy zabytkowych obiektach zespołu pofabrycznego WKZ zwrócił się z prośbą do komendy policji o objęcie terenu fabryki szczególnym dozorem⁶¹¹.

Właściciele odwołali się od nakazu wstrzymania prac i wniesli o uchylenie zaskarżonej decyzji oraz umorzenie postępowania⁶¹². Według właścicieli część obiektu, która została wyburzona, została strawiona przez pożar i mogła być przyczyną katastrofy budowlanej. O rozbiórce powiadomiony został PIB, a nakaz wstrzymania został dostarczony w momencie jej zakończenia, czyli wtedy, kiedy obiekt już nie istniał (właściciele wskazali na naruszenie prawa materialnego, art. 6 pkt. 9 u.o.z.o.z.). Zarzucono WKZ to, że nie wyjaśnił stanu faktycznego sprawy. W odpowiedzi na odwołanie WKZ stwierdził, że nie ma ono pokrycia w faktach, ponieważ pomimo częściowego pożaru zachowały się zabytkowe elementy obiektu. Ponadto, pomimo prowadzenia prac rozbiórkowych, nie został w ogóle naruszony historyczny układ budynków cennego zespołu pofabrycznego. W związku z ryzykiem utraty cennego obiektu 9 października 2008 roku WKZ wydał decyzję w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomych zespołu budynków dawnej fabryki Roberta Biedermanna wraz z otoczeniem⁶¹³. Właściciele nieruchomości odwołali się od tej decyzji, zarzucając jej naruszenie prawa materialnego w wyniku błędnego zastosowania przepisu art. 6 ust. 1 lit. b), lit. c) oraz lit. e) u.o.z.o.z. oraz naruszenie art. 7, art. 77 §1 oraz art. 107 §3 k.p.a., które miało polegać na nieuwzględnieniu całości materiału dowodowego w sprawie wpisania obiektów do rejestru. Właściciele podpierali się w tym przypadku protokołem kontroli przeprowadzonej po pożarze części obiektu przez urzędnika gminy 23 marca 2004 roku, w którym stwierdzono zły stan techniczny obiektu i brak możliwości jego

⁶⁰⁹ AWUOZŁ, Teczka obiektu: Zespół budynków dawnej fabryki Roberta Biedermanna, ul. Smugowa 19, Uzasadnienie wpisu do rejestru, s. 2.

⁶¹⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr WUOZ-641/73/08.

⁶¹¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja nr WUOZ-640/122/08 z 10 kwietnia 2008 r.

⁶¹² Z powodu wpisania fabryki do rejestru 9 października 2008 r. postępowanie w sprawie wstrzymania prac rozbiórkowych stało się bezprzedmiotowe. Dlatego MKiDN po rozpatrzeniu sprawy uchylił zaskarżoną decyzję i umorzył postępowanie organu pierwszej instancji: Decyzja MKiDN DOZ-OA-6700/395/08 [ML (BK W-64)] z 14 października 2009 r.

⁶¹³ AWUOZŁ, Teczka obiektu: zespół budynków dawnej fabryki Roberta Biedermanna, ul. Smugowa 19, Decyzja z 9 października 2008 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomych zespołu budynków dawnej fabryki Roberta Biedermanna wraz z otoczeniem zlokalizowanych w Łodzi przy ul. Smugowej 19, nr WUOZ640/357/2008, nr rej. A/62.

odbudowy ze względu na zniszczenia. Na podstawie tego protokołu otrzymali oni pozwolenie na rozbiórkę obiektu. Nadrzędny argument właścicieli opierał się na stwierdzeniu, że zespół budynków fabryki w historycznym ujęciu nie istnieje, ponieważ dawny układ przestrzenny został zaburzony. Budynki przez lata były dewastowane, modernizowane i nadbudowywane, a część została rozebrana. Według właścicieli wpisanie fabryki do rejestru zabytków nie było zasadne, tym bardziej że zachowanie jej pozostałości, ich zdaniem, nie leży w interesie społecznym, ponieważ stan budynków oszpeca pobliski park Helenów. W związku z tym wniesli oni o uchylenie decyzji o wpisaniu fabryki do rejestru i umorzenie postępowania w sprawie.

Od wpisu odwołała się także sąsiednia firma Stanpol, której nieruchomości znajdują się na działce wpisanej do rejestru jako otoczenie zabytku. Zarzuciła ona WKZ wpisanie do rejestru, po pierwsze, obiektu, który nie istnieje, a tym samym niewłaściwe rozumienie definicji zabytku, a po drugie, obiektów o wątpliwych walorach historycznych i artystycznych. Według firmy wpisanie fabryki do rejestru związane jest z wyburzeniami na sąsiedniej działce, które miały miejsce w 2008 roku. Właściciele Stanpolu postrzegają wpis do rejestru jako formę kary, na którą nie zasłużyli, ponieważ nie mieli nic wspólnego ze wspomnianymi wyburzeniami, a tymczasem uznanie ich działki za otoczenie zabytku wpłynie destrukcyjnie na wartość użytkową gruntu. Właściciele firmy zarzucili WKZ złamanie zasady pogłębiania zaufania obywateli do państwa, o której mowa w art. 8 k.p.a. Zgodnie z tą zasadą zadaniem administracji publicznej jest działanie w sposób racjonalny i jak najbardziej akceptowany przez społeczeństwo.

W odpowiedzi na odwołania WKZ stwierdził, że budynek danej tkalni jest integralną częścią zespołu fabrycznego. Wpisem nie zostały objęte wtórne przybudówki ani wtórna nadbudowa drugiej kondygnacji. Wpisanie otoczenia jest istotne ze względu na ochronę widoku na zabytek, czyli na zachowane obiekty pofabryczne – relikty dawnej przędzalni, kotłownię, maszynownię oraz wodociągową przemysłową wieżę ciśnień. Pożar w 2003 roku naruszył znacznie jedynie budynek przędzalni, ale prace rozbiórkowe prowadzone przez właścicieli miały na celu, zdaniem WKZ, jak największe zniszczenie obiektu, tak aby *metodą faktów dokonanych uniemożliwić wpis do rejestru*⁶¹⁴. Ważną kwestią, na którą WKZ zwrócił uwagę, jest to, że ochronie i opiece podlegają zabytki bez względu na stan zachowania.

⁶¹⁴ *Ibidem*.

MKiDN decyzją z dnia 9 lipca 2009 roku utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Potwierdził, że wpisane do rejestru obiekty są cennymi zabytkami, podobnie jak całe założenie przestrzenne, które tworzą. Wpisane do rejestru budynki wraz z otoczeniem kwalifikują się do objęcia ochroną, jaką jest wpis do rejestru zabytków, ze względu na dużą wartość artystyczną, historyczną i naukową. Postępowanie toczyło się w sprawie wpisania do rejestru obiektów zlokalizowanych na dziesięciu działkach, a wpisano trzy, co pokazuje, że WKZ działał zgodnie z art. 7 i 8 k.p.a., ponieważ ograniczył wpis do obiektów, w przypadku których nie ma wątpliwości co do ich zabytkowego charakteru. Jest to jednoznacznym potwierdzeniem tego, że WKZ dokładnie wyjaśnił stan faktyczny sprawy, mając na uwadze interes społeczny i słuszny interes obywateli. Poza tym nie ma powodu, aby podważać zdanie WKZ w kwestii określenia zabytkowego charakteru obiektów – dodatkowa opinia KOBiDZ nie jest nieodzowna, ponieważ zgodnie z art. 77 §4 k.p.a. udowodnienie zabytkowego charakteru nie jest konieczne, jeżeli jest to fakt znany z urzędu⁶¹⁵.

3.3.4. Fabryka towarów bawełnianych Juliusza Kindermanna przy ul. Łąkowej 23/25

3.3.4.1. Historia

Fabryka przy ul. Łąkowej została wybudowana w 1897 roku według projektu Franciszka Chełmińskiego⁶¹⁶. Produkcję uruchomiono w 1899 roku. W zakładzie znajdowały się: murowana studnia z miedzianymi rurami, maszyna ssąco-tłocząca z motorem parowym i urządzenie wodociągowe, a w wieżach gromadzono wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych.

W 1912 roku fabryka została rozbudowana o nową tkalnię szedową⁶¹⁷ (budynek dawnej tkalni przerobiono na przędzalnię). Dziesięć lat później przedsiębiorstwo przekształcono w spółkę akcyjną – Zakłady Przemysłu Bawełnianego Juliusza Kindermanna. Po zakończeniu II wojny światowej dobrze prosperujące przedsiębiorstwo upaństwowiono i nadano mu nazwę: Zakłady Przemysłu Bawełnianego im. Dywizji

⁶¹⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 9 lipca 2009 roku nr DOZ-OAiK6700/ccccc.

⁶¹⁶ APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budownictwa, syg.6363; *Księga Fabryk Łodzi, op.cit.*, Łódź 2009, s. 172; *Księga Fabryk Łodzi, op.cit.*, Łódź 2016, s.196.

⁶¹⁷ APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budownictwa, syg.10871.

Kościuszkowskiej⁶¹⁸, a w latach 60. XX wieku, po połączeniu z zakładami włókienniczymi Roberta Biedermanna, funkcjonowało ono pod nazwą: Zakład Przemysłu Bawełnianego im. Szymona Harnama Rena Kord. W latach 90. XX wieku przedsiębiorstwo zostało przekształcone w spółkę akcyjną⁶¹⁹, a 2 stycznia 2001 roku postawiono je w stan upadłości. Obiekty pofabryczne zostały sprzedane prywatnemu inwestorowi, który przeprowadził gruntowne prace remontowo-konserwatorskie zabytku.

Obecnie w budynku działa hotel, a na terenie danej fabryki miasto wybudowało osiedle korespondujące architektonicznie z zabudowaniami pofabrycznymi.

3.3.4.2. Opis zabytku

Zespół **fabryczny**⁶²⁰ zlokalizowany jest pomiędzy ul. Mikołaja Kopernika a al. Adama Mickiewicza. Czterokondygnacyjny budynek dawnej tkalni, założony na rzucie prostokąta, wybudowano z cegły ceramicznej i pokryto płaskim dachem. Trzy środkowe osie piętnastoosiowej elewacji frontowej są lekko zryzalitowane, zwieńczone podwyższeniem muru, którego zakończenie nawiązuje do machikuł. Na wyeksponowanym podwyższeniu został umieszczony monogram „JK” i napis „ANNO 1897”. Otwory okienne pierwszej kondygnacji zamknięto łukiem, okna na pozostałych kondygnacjach są prostokątne. Na osiach filarów międzyokiennych usytuowano sterczyny.

W północno-wschodnim i południowo-wschodnim narożniku budynku znajdują się siedmiokondygnacyjne wieże wodociągowe, zaznaczone jednoosiowymi ryzalitami. Wieże założone na rzutach prostokątów o wymiarach około 6,4 x 7,6 m pokryto jednopółaciowymi dachami o niskim kącie nachylenia. Otwory okienne pierwszej kondygnacji zamknięte są łukiem, a okna pozostałych kondygnacji mają kształt prostokątów. Nad oknami znajdują się łuki, a otwory okienne objęto prostokątnymi płycinami. Okno na ostatniej kondygnacji jest wąskie, prostokątne, flankowane dwoma mniejszymi. Elewację wież zwieńczono murkiem naddachowym nawiązującym do architektury obronnej, z masywną sterczyną na osi zakończoną ostrosłupem. Na szóstych kondygnacjach wież umieszczone były stalowe zbiorniki wody.

⁶¹⁸ *Księga Fabryk Łodzi, op.cit.*, Łódź 2009, s. 172; *Księga Fabryk Łodzi, op.cit.*, Łódź 2016, s.196.

⁶¹⁹ APŁ, 39/1941/0 "Rena-Kord" S. A. w Łodzi, sygn.159.

⁶²⁰ Zdjęcia archiwalne i współczesne znajdują się w tomie II, vide: zdj. nr

Pozostałe elementy zabudowań fabrycznych, w tym cenny obiekt dawnej maszynowni z 1910 roku zaprojektowanej przez Lwa Lubotynowicza, wpisane są do ewidencji zabytków.

3.3.4.3. Wpis do rejestru

Zaprojektowany został przez czołowego łódzkiego architekta, Franciszka Chełmińskiego, budynek frontowej przędzalni, o dużej wartości historycznej, architektonicznej i naukowej, został wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji WKZ z dnia 27 grudnia 1982 roku⁶²¹. Fabryka jest świadectwem rozwoju przemysłowego miasta i zmian, jakie w nim zachodziły. Budynek dawnej przędzalni z wieżami w narożnikach zasługuje na objęcie go formą ochrony, która pozwoli na zachowanie go dla kolejnych pokoleń.

3.3.4.4. Stan zachowania

W 2012 roku odnowiono elewacje frontową i wschodnią. Obecnie zarówno sam budynek, jak i wodociągowe wieże ciśnień są w dobrym stanie technicznym.

3.3.4.5. Opieka nad zabytkiem i jego ochrona – studium przypadku

Adaptacja na hotel

Zgodnie z pierwszym projektem dwa frontowe budynki fabryki miały stać się dwugwiazdkowym hotelem oferującym 198 miejsc noclegowych oraz w pełni wyposażonym kompleksem konferencyjnym⁶²². WKZ pozytywnie zaopiniował projekt, jednak nie zezwolił na zewnętrzne ocieplenie budynku. Zdaniem WKZ założenie projektowe należało uzupełnić o następujące punkty: zachowanie podziałów okien, opracowanie projektu wnętrza umożliwiającego wyeksponowanie charakterystycznych elementów konstrukcji i planu prac konserwacyjnych elewacji budynku niskiego (tkalni), wykorzystanie oryginalnych płytek ściennych i podłogowych, wykorzystanie oryginalnych żeliwnych drzwi zewnętrznych i wewnętrznych⁶²³. Inwestor uwzględnił

⁶²¹ AWUOZŁ, Teczka obiektu: fabryka towarów bawełnianych Juliusza Kindermanna, ul. Łąkowa 23/25, Decyzja o wpisie do rejestru.

⁶²² AWUOZŁ, *ibidem*, Projekt koncepcyjny hotelu Sporting, kwiecień 2005.

⁶²³ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 13 czerwca 2005 r., nr WUOZ-4432/38/05.

sugestie WKZ, a w kwestii ocieplenia budynku udało się wypracować kompromis – WKZ wyraził zgodę na ocieplenie go od strony wewnętrznego dziedzińca oraz dwóch bocznych fasad⁶²⁴.

Adaptacja otoczenia zabytku wymagała rozebrania nieużytkowanych budynków fabrycznych niewpisanych do rejestru ani do ewidencji. W tej sprawie inwestor wystosował pismo do WKZ, w którym przedstawił też plan zaadaptowania wpisanego do ewidencji dwukondygnacyjnego budynku tkalni⁶²⁵. Ponieważ projekt rozbiórki nie naruszał w żaden sposób wartości historycznych wpisanej do rejestru przędzalni, WKZ wyraził na nią zgodę⁶²⁶.

Oficjalne otwarcie hotelu nastąpiło 11 września 2006 roku. Rok później hotel, już trzygwiazdkowy, zmienił nazwę na hotel Focus.

W 2009 roku inwestor wystosował do WKZ pismo w sprawie zaplanowanego i uzgodnionego odkrycia wschodniej elewacji. Była to prośba o przedłużenie terminu realizacji prac do 30 września 2012 roku ze względu na zaplanowaną adaptację nieużytkowanego budynku starej tkalni. W związku z trudnym i złożonym charakterem inwestycji oraz koniecznością zamknięcia hotelu na czas jej realizacji inwestorzy chcieli rozpocząć prace nad wschodnią elewacją po przystosowaniu starej tkalni do celów konferencyjnych⁶²⁷. WKZ wyraził zgodę na przedłużenie terminu. Prace zakończyły się sukcesem w 2012 roku⁶²⁸.

W 2010 roku inwestor przedłożył WKZ projekt adaptacji byłej maszynowni uwzględniający warunki konserwatorskie dotyczące obiektu, dlatego też WKZ nie wyraził wobec niego sprzeciwu⁶²⁹. W tym samym roku inwestorzy – w związku z otwarciem w hotelu restauracji – wystosowali do WKZ prośbę o zezwolenie na umieszczenie napisu „Restauracja” na elewacji wschodniej hotelu⁶³⁰. WKZ nie zgłosił zastrzeżeń co do planowanej lokalizacji oraz formy graficznej napisu⁶³¹.

Przykład fabryki Kindermanna pokazuje, że adaptacja zabytku na hotel, choć kosztowna i czasochłonna, może mieć szczęśliwe zakończenie. Właściciele obiektu

⁶²⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Uzgodnienia konserwatorskie dla projektu przebudowy dawnej fabryki Kindermanna na hotel w Łodzi, ul. Łąkowa 23/25.

⁶²⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Wniosek z 2 listopada 2005 r.

⁶²⁶ AWUOZŁ, *ibidem*, Decyzja w sprawie prowadzenia prac budowlanych w otoczeniu zabytku z 30 listopada 2005 r., nr WUOZ640/533/2005.

⁶²⁷ AWUOZŁ, *ibidem*, Wniosek dot. elewacji wschodniej budynku hotelu Focus w Łodzi przy ul. Łąkowej 23/25 z 9 września 2009 r.

⁶²⁸ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo WKZ z 1 października 2019 r., nr WUOZ-641/91/ES/09.

⁶²⁹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo nr WUOZ-641/107/2010 z 19 sierpnia 2010 r.

⁶³⁰ AWUOZŁ, *ibidem*, Podanie z 19 listopada 2010 r.

⁶³¹ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo WKZ z 29 listopada 2010 r., nr WUOZ-641/94/BW/2010.

respektowali jego zabytkowy charakter, konsultując z WKZ zakres prac, a także na bieżąco wyjaśniając wszelkie nieścisłości. Dialog między inwestorem a WKZ był konstruktywny, inwestor zaplanował adaptację z poszanowaniem zabytkowej tkanki obiektu, co wpłynęło na kompromisowe podejście WKZ do kwestii adaptacji, czego przykładem była choćby sprawa ocieplenia budynku. Jak widać, dużo zależy od podejścia inwestora/właściciela i WKZ. Jeżeli dialog w sprawie opieki nad zabytkiem i jego ochrony opiera się na trosce o zachowanie obiektu i jednocześnie odpowiednim (dającym inwestorowi zyski) jego wykorzystaniu w pozytywnym tego słowa znaczeniu, WKZ i właściciel zabytku są w stanie wypracować kompromis w sprawie adaptacji.

Budowa osiedla mieszkaniowego w otoczeniu zabytku i ochrona widoku na zabytek

W otoczeniu zabytku, na terenie byłej fabryki, powstało osiedle Łąkowa, sąsiadujące ze zrewitalizowanym budynkiem dawnej tkalni, w której funkcjonuje hotel. Na inwestycję składają się cztery budynki mające od pięciu do ośmiu kondygnacji, w których znajduje się łącznie 290 mieszkań.

Pierwszy plan inwestycji przedstawiony WKZ w 2007 roku nie został zaakceptowany, ponieważ nie był on zgodny z wytycznymi konserwatorskimi, jeśli chodzi o zachowanie murów obwodowych oraz dwukondygnacyjnej dawnej hali tkalni. Skala zabudowy również była nie do przyjęcia dla WKZ – zabudowa powinna utrzymywać gabaryty korpusu przędzalni w sposób zachowujący właściwą ekspozycję wież wpisanej do rejestru fabryki i kościoła pw. Matki Boskiej Zwycięskiej, które odgrywają rolę dominant⁶³². Inwestorzy zaktualizowali koncepcję urbanistyczno-architektoniczną zabudowy mieszkaniowej⁶³³, uwzględniając uwagi konserwatora. WKZ wstępnie pozytywnie zaopiniował tę koncepcję, przedstawiając jednocześnie wytyczne konserwatorskie, które powinny zostać zawarte w planach realizacji inwestycji w otoczeniu zabytku. Wytyczne uwzględniły⁶³⁴:

1. Zachowanie ścian północnej i zachodniej dawnej hali szedowej. Zastosowanie w drzwiach i otworach okiennych zabytkowej ściany ślusarki w kolorze grafitowym, a w przypadku elewacji – naturalnych materiałów (drewna,

⁶³² AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 16 kwietnia 2007 r., nr WUOZ641/100/2007.

⁶³³ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 18 maja 2007 r., nr BRE.locum/104/207, l.dz.1134.

⁶³⁴ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo z 24 maja 2007 r., nr WUOZ641/151/2007.

żeliwa, stali, aluminium). Zakazano stosowanie materiałów o wysokim współczynniku odbijania promieni słonecznych oraz jaskrawej kolorystyki. Dopuszczono pokrycie nowej zabudowy płaskim dachem.

2. Ponieważ nowa zabudowa nie może być elementem konkurującym z zabytkowymi nieruchomościami dopuszczono budowę jedynie ośmiokondygnacyjnych budynków.
3. Odpowiednie zagospodarowanie terenu, respektujące przemysłowy charakter miejsca.

Ostateczna koncepcja została zatwierdzona przez WKZ w 2011 roku, a budynki oddano do użytku w 2018 roku.

Udało się osiągnąć zamierzony cel, jakim było połączenie zrewitalizowanych fragmentów dawnej tkalni z nowoczesnym budownictwem. Jednocześnie na ogólnodostępnym terenie zachowano elementy nawiązujące do poprzedniej funkcji tego miejsca – przemysłowej. Historyczne otoczenie zachowano, wkomponowując fragmenty ocalałych murów w architekturę osiedla.

Dla WKZ ważne było to, aby działki, na których powstaje osiedle, traktować jako otoczenie zabytku, ponieważ znajdująca się na nich zabudowa pod względem zarówno historycznym, jak i architektonicznym tworzy integralną całość z fabryką Kindermanna⁶³⁵. Udało się również ochronić widok na zabytek dzięki zaleceniom WKZ w sprawie wysokości zabudowy osiedla oraz dzięki zachowaniu dominant fabrycznych wież i szczytów pobliskiego kościoła. Powstanie nowoczesnych budynków w otoczeniu zabytku nie wpłynęło w tym przypadku na utratę atrakcyjności zabytkowej fabryki. Użycie odpowiednich materiałów oraz rozlokowanie zabudowań w terenie, a przede wszystkim poszanowanie historii i architektury miejsca miały niebagatelny wpływ na ochronę widoku na zabytek.

Podsumowanie

Ochrona zabytku i opieka nad nim powinny ze sobą współgrać. Jest to niezwykle istotne w kwestii zachowania kulturowego dziedzictwa. Jego ochrona (...) oznaczać musi przede wszystkim mądre zarządzanie zmieniającą się funkcją i zmieniającym się potencjałem⁶³⁶.

⁶³⁵ AWUOZŁ, *ibidem*, Pismo do UMŁ z 28 maja 2007 r., nr WUOZ641/132/07.

⁶³⁶ J. Purchla, *Dziedzictwo a transformacja... op. cit.*, s.22.

Współcześnie nie tylko forma ale i funkcja determinuje skuteczność zachowania zabytku. Ochrona na miarę współczesnych czasów powinna oznaczać mądre zarządzanie zabytkiem i jego potencjałem. W przypadku zabytków należących do osób prywatnych oznacza to poszukiwanie kompromisu pomiędzy doktryną konserwatorską a zmianą, jaką proponują wprowadzić ich właściciele. Takie podejście wymusza na władzach konserwatorskich poszerzenie swojej wiedzy w zakresie ekonomii, zarządzania, jak również prawa i administracji⁶³⁷. Nie oznacza to pominięcia zasady ograniczonego prawa własności ze względu na ważny interes społeczny. Nie można jednak zapominać, że państwo powinno rekompensować dodatkowe obowiązki, jakie w związku z tym nakładane są na właścicieli.

Przedstawione w niniejszym rozdziale przypadki łódzkich zabytków ukazują cały wachlarz ważnych dla zachowania dziedzictwa spraw, sporów i przede wszystkim kwestii interpretacji, jak i możliwości wykorzystania obowiązującego prawa ochrony zabytków. Opisane studia przypadku można zaszereżować do trzech głównych grup dotyczących: ochrony prawnej, adaptacji zabytku, doktryny konserwatorskiej.

Pomiędzy prawem czy doktryną konserwatorską – z dwóch stron mamy człowieka – urzędnika reprezentującego władzę konserwatorską i właściciela zabytku. Tutaj przeważa przede wszystkim czynnik ludzi, którego nie sposób objąć ustawą. Wiele sporów, przy możliwości interpretacji ustawowych zapisów, jak i dyskrecyjnej władzy konserwatora w zakresie choćby doktryny konserwatorskiej, jest wynikiem charakteru ludzkiego, ale często również brakiem wiedzy czy zrozumienia obu stron. Jedynie pełna współpraca konserwatora i właściciela, uwzględniająca interesy obu, może przynieść pozytywne efekty. Zdecydowanie pomocna byłaby edukacja zarówno właścicieli jak i służb konserwatorskich. Dodatkowo rozwiązaniem problemu z zakresu opieki nad zabytkiem mogłoby być upowszechnianie dobrych praktyk, a co za tym idzie – uświadamianie innym właścicielom, że zgodne z przepisami zajmowanie się zabytkową nieruchomością może przynieść nie tylko uznanie społeczeństwa, ale także realne korzyści. Tak jak jest to przypadku willi przy ul. Zgierskiej 211 czy pałacu Augusta Heartiga - właściciele stanęli na wysokości zadania i zdobyli odpowiednie fundusze na remonty. Obecnie czerpią korzyści finansowe z wyremontowanych zabytków. Zrozumiałe jest, że firma, która jest właścicielem zabytku, przeważnie oczekuje w związku z korzystaniem z nieruchomości wymiernych korzyści, dlatego właśnie dąży do

⁶³⁷ *Ibidem*, s.23.

nadania zabytkowi cech użytkowych - do przekształcenia go w sposób umożliwiający zarobkowanie. WKZ podejmując decyzje w sprawie danego zabytkowego obiektu powinien zachować równowagę między interesem społecznym a interesem właścicieli obiektu. Bywa niestety również tak, że długotrwałe mediacje dotyczące dalszych losów obiektu, jego zagospodarowania, zmiany funkcji nic nie wnoszą – jak w przypadku willi Piotra Hasenklevera czy kamiennicy Rosenbluma – uzgodnienia i kompromis, który został osiągnięty nie wpłynął na poprawę sytuacji zabytku. W jednej i drugiej sytuacji właściciel nie zrealizował uzgodnionych prac z WKZ.

Adaptacja zabytku do nowych funkcji była jednym z głównych powodów konfliktów na linii WKZ a właściciel w przytoczonych w niniejszym rozdziale przypadkach. Przyczyn problemów z adaptacją obiektów należy szukać przede wszystkim w braku sformalizowanych zasad dotyczących opracowywania programów adaptacyjnych, co związane jest oczywiście z indywidualnością zabytku. Dlatego należy odejść od zasady od równego traktowania wszystkich zabytków i wprowadzić zróżnicowane zasady ochrony oraz możliwości przekształceń i zmian dokonywanych na potrzeby adaptacji zabytku. Pomocnym narzędziem mogłoby się okazać analiza wartościująca przeprowadzona indywidualnie dla każdego zabytkowego budynku.

Należy mieć na uwadze, że zabytkowość obiektu jest ważna nie tylko dla właściciela zabytkowej nieruchomości, ale również dla właścicieli działek sąsiadujących z zabytkiem. Oni również powinni się liczyć z pewnymi ograniczeniami, nawet w przypadku braku wpisu obszarowego zabytku czy obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Kolejną ważną kwestią jest zagospodarowanie otoczenia zabytku. Z jednej strony zwrócenie uwagi przez WKZ na potrzebę przywrócenia jego pierwotnego kształtu jest zrozumiała, jednak z drugiej rozwój urbanistyczny takich miejsc i nowe zagospodarowanie przestrzeni są naturalnym zjawiskiem. W tej sytuacji zadaniem WKZ jest osiągnięcie kompromisu pomiędzy ochroną zabytkowej przestrzeni a umożliwieniem jej rozwoju przestrzennego i wprowadzeniem funkcjonalnych przemian.

Śródmieście Łodzi to obraz XIX wiecznego miasta przemysłowego. Głównym problemem konserwatorskim jest rozwiązanie problemu możliwości współistnienia na obszarze miejskim zabytkowej zabudowy mieszkalnej – kamienic i reprezentacyjnych

willi wraz z zabudową przemysłową⁶³⁸. Jak zauważa Bartosz Walczak *Teraźniejsza sytuacja ujawnia jednak w dotkliwy sposób brak kompleksowej waloryzacji obiektów oraz czytelnych zapisów określających co wolno, a czego nie*⁶³⁹.

⁶³⁸ K. Muszyński, Charakterystyka przekształceń miasta przemysłowego do nowych potrzeb społecznych na przykładzie Łodzi. Wybrane problemy, [w:] „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2, s.147.

⁶³⁹ B. Walczak, *Dziedzictwo przemysłowe Łodzi... op.cit.*, s.40.

4. Ochrona nieruchomego zabytku prywatnego i opieka nad nim – wywiad badawczy

Wydaje się, że najlepszym rozwiązaniem umożliwiającym osiągnięcie głównych celów tej części pracy – dotyczącej opinii właścicieli, osób pracujących w służbach ochrony zabytków oraz grupy architektów-konserwatorów na temat systemu ochrony zabytku i opieki nad nim – jest zastosowanie badań jakościowych. W ich przypadku podstawowe pytanie brzmi „dlaczego”, a nie „ile”, jak w przypadku badań ilościowych. Badania jakościowe koncentrują się na pogłębieniu informacji na temat danego zjawiska lub zachowań jednostek. Wywiad badawczy poszukuje jakościowej wiedzy przekazywanej w codziennym języku i nie dąży do ujęcia ilościowego. Operując słowami, a nie liczbami, umożliwia uzyskanie zróżnicowanych opisów wielu aspektów świata życia badanych osób.

Niniejszy rozdział przygotowano na podstawie wywiadu pogłębionego, częściowo ustrukturyzowanego, czyli opartego na schemacie opracowanego wcześniej kwestionariusza. Z jednej strony, według Barbary Kopczyńskiej-Jaworskiej, kwestionariusz jest narzędziem kontroli samego obserwatora, ponieważ nie pozwala mu nazbyt odbiegać od tematu badań⁶⁴⁰. Z drugiej strony, jak zauważa Maciej Piotrowski, lepiej posługiwać się mniej lub bardziej ścisłą listą dyspozycji niż kwestionariuszem⁶⁴¹, czyli zestawem jednobrzmiących i uporządkowanych w określonej kolejności pytań. Wywiad częściowo ustrukturyzowany, obejmujący zagadnienia i tematy, które powinny zostać poruszone w trakcie wywiadu, wydawał się najlepszą metodą zgłębienia tematu dlatego, że dzięki niemu można było odpowiednio kształtować atmosferę rozmowy, co w przypadku badania za pomocą ankiety czy wywiadu całkowicie ustrukturyzowanego nie jest możliwe. Wywiady z właścicielami zabytków oraz osobami pracującymi w służbach ochrony zabytków miały charakter indywidualny, ponieważ ich głównym celem było dokładne przeanalizowanie każdego przypadku. Z architektami-konserwatorami i osobami zaangażowanymi w ochronę zabytków przeprowadzono wywiad zbiorowy, który umożliwił, po pierwsze, przebadanie większej liczby osób w krótszym czasie, a po drugie, uzyskanie bardziej wiarygodnych danych, ponieważ respondenci mogli wzajemnie korygować i uzupełniać swoje wypowiedzi.

⁶⁴⁰ B. Kopczyńska-Jaworska, *Metodyka badań terenowych*, Warszawa 1971, s.115.

⁶⁴¹ M. Piotrowski, *Uwagi o metodyce terenowych badań etnograficznych*, [w:] Metodologiczne problemy współczesnych badań nad kulturą i tradycją, pod red. T. Karwickiej, Toruń 1991, s. 161.

Zdaniem Michaela Angrosino wielkość próby zależy od charakterystyki badanej grupy oraz od badacza zasobów i celów badania. W niniejszym badaniu zastosowano celowy dobór próby. Kluczowe znaczenie, jeśli chodzi o dobór respondentów, miała tak zwana wspólnota doświadczeń, umożliwiającą wypowiedzenie się na temat przedmiotu badania. Ze względu na problematykę badawczą kryterium doboru respondentów była przynależność do konkretnej grupy:

1. osób zawodowo zajmujących się ochroną zabytków, pracujących w urzędzie ochrony zabytków w Łodzi (7 osób);
2. właścicieli zabytkowych nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków (8 osób);
3. osób pośredniczących w kontaktach pomiędzy właścicielami a WUOZ, czyli konserwatorów, architektów oraz członków Towarzystwa Opieki Nad Zabytkami Oddział w Łodzi (17 osób).

Łącznie w 16 wywiadach wzięły udział 32 osoby. Uczestnicy badania w niniejszym doktoracie pozostają anonimowi – gwarancja anonimowości, zapewniana przez Międzynarodowy Kodeks Postępowania w Badaniach Rynkowych i Społecznych, skłania badanych do udzielania szczerych odpowiedzi.

4.1. Ochrona nieruchomego zabytku prywatnego i opieka nad nim według urzędników WUOZ – wyniki wywiadu badawczego

Czy obowiązujący system prawa jest korzystny dla zabytków pozostających w rękach prywatnych?

Pytanie to sprawiło respondentom największą trudność – potrzebowali oni więcej czasu na zastanowienie się nad odpowiedzią. Wszyscy stwierdzili, że w teorii wszystko wydaje się w porządku. Czytając u.o.z.o.z. czy inne przepisy dotyczące prawa ochrony zabytków, w szczególności dotyczące ostatnio wprowadzonych zmian (kar administracyjnych, zaostrzenia przepisów karnych), można odnieść wrażenie, że system zmienia się na lepsze, *wprowadzony system kar może coś wymusić. Do tej pory nie było sposobu wymuszenia na właścicielach działań, jeżeli oni nie chcieli dbać o zabytek. Do momentu wprowadzenia kar ustawa nie działała tak, jak należy. Od wprowadzenia tych kar nie minęło wiele czasu, więc też ciężko określić, czy daje to wymierne efekty, ale przynajmniej*

właściciel czują nad głową jakiś bat⁶⁴². (...) Wprowadzenie kar administracyjnych jest krokiem do tego, aby poprawić sytuację. Wyposażyć urzędy konserwatorskie w narzędzie, które jest skuteczne, którego do tej pory nie było. Natomiast to się odnosi do obiektów wpisanych do rejestru⁶⁴³. Objęcie zabytków rejestrowych takimi restrykcyjnymi przepisami jest dobrym rozwiązaniem, ponieważ właściciele się zmieniają, a zabytek pozostaje i to jego trzeba bezwzględnie chronić, mieć na uwadze przede wszystkim dobro zabytku. Jeden z respondentów stwierdził, że (...) *to obiekt jest trwały. WKZ tak musi [na to] patrzeć, bo jakby dziś dopuścił żądania jednego właściciela, a za chwilę z czymś innym przyszedłby kolejny, to mogłoby się okazać, że przy czwartym właścicielu nic z tego zabytku by nie było*⁶⁴⁴.

Wprowadzane w systemie ochrony zabytków zmiany są zdaniem respondentów zdecydowanie korzystne, jednak system mógłby być lepszy. *Być może powinna być nowa ustawa, a nie poprawianie nieustannie starej*⁶⁴⁵. Respondenci stwierdzili, że efekty obowiązujących przepisów są już widoczne w przestrzeni. Dlatego, aby sprawdzić, czy system jest korzystny dla zabytków, należy dokonać dokładnej analizy przestrzeni: *jeżeli chodzi o Łódź, to my mamy tutaj specyficzną sytuację i na to też mają wpływ zapewne historia gospodarcza i uwarunkowania zewnętrzne wynikające ze zmian gospodarczych. Ale można by powiedzieć, że system się poprawia i poprawia się sytuacja zabytków. Ale czy na dzisiaj sytuacja prawna jest korzystna w 100%? Ja bym takiego wniosku nie wysunęła* [R1].

Według respondentów u.o.z.o.z. słusznie zachowuje taki sam poziom ochrony w przypadku zarówno zabytków prywatnych, jak i tych, które są w rękach JST: *zabytki w rękach prywatnych słusznie są objęte taką samą ochroną, jak zabytki znajdujące się w Skarbie Państwa*⁶⁴⁶. *Konserwator bezwzględnie powinien mieć nad nimi pieczę, natomiast brak odpowiedniego finansowania zewnętrznego dla osób prywatnych chcących odnowić zabytek jest punktem zapalnym. Bo konserwator nakazuje, a właściciel nie ma funduszy na konserwację*⁶⁴⁷.

⁶⁴² Respondent 3, dalej: R3. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁴³ Respondent 1, dalej: R1. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁴⁴ Respondent 5, dalej: R5. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁴⁵ Respondent 4, dalej: R4. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁴⁶ Respondent 6, dalej: R6. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁴⁷ Respondent 2, dalej: R2. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

Czy obowiązujący system prawa uwzględnia interesy i potrzeby prywatnych właścicieli zabytków?

Według respondentów obowiązujący system prawa ochrony zabytków i opieki nad nimi w małym stopniu uwzględnia potrzeby i interesy właścicieli zabytkowych nieruchomości. Dla części respondentów jest to słuszną polityką, ponieważ liczy się przede wszystkim zabytek, a *właściciel jest tylko jego przejściowym użytkownikiem, dlatego prawo ma chronić obiekt i jego historyczną substancję, która jest nośnikiem wartościowych informacji, a interesy właściciela nie zawsze idą w parze z potrzebą zachowania zabytku*⁶⁴⁸. Ich zdaniem prędzej czy później znajdzie się właściciel respektujący zasady opieki nad zabytkiem, który bez niepotrzebnego mnożenia problemów będzie się stosował do nakazów WKZ. *Ponadto zawsze można przymusić właściciela do należytego zajmowania się zabytkiem. Od tego są właśnie kary administracyjne* [R3]. Zdaniem tej grupy respondentów właściciele mogą liczyć na ulgi w podatkach i dotacje na zarówno wykonane już remonty, jak i te zaplanowane; mogą także liczyć na wsparcie merytoryczne urzędu konserwatorskiego. Według tej części respondentów wspomniane korzyści rekompensują szereg obowiązków nakładanych na właścicieli przez u.o.z.o.z., a ktoś, kto nabywa zabytek, ma obowiązek zdobyć informacje o tym, jak powinien o niego zadbać, jakie są obowiązki właściciela zabytku i jakie korzyści może on czerpać z posiadania zabytkowej nieruchomości – jeśli tego nie zrobił, to sam jest sobie winien. Ta część respondentów charakteryzowała się konserwatywnym podejściem do systemu opieki nad zabytkiem, zgodnie z którym to na właścicielu spoczywa pełna odpowiedzialność, także opieka finansowa, związana z zajmowaniem się nieruchomością. Powinien on być przy tym całkowicie posłuszny decyzjom i nakazom urzędu konserwatorskiego. *Robienie ulg w stronę inwestorów pod względem konserwatorskim jest niedopuszczalne. Burzenie ścian, drastyczne zmiany funkcji, rozbudowa czy nadbudowa nie wchodzi w grę*⁶⁴⁹.

Druga część respondentów charakteryzowała się bardziej liberalnym podejściem do kwestii potrzeb właścicieli zabytków: *może zdarzyć się tak, że niewzięcie pod uwagę interesów właściciela będzie skutkowało unicestwieniem zabytku. Nie można do tego dopuścić*⁶⁵⁰. *Ja jestem za tym, że konserwator powinien iść na kompromis, oczywiście bez szkody dla zabytku. Ale czasem lepiej zgodzić się na jedną zmianę na rzecz tego, żeby*

⁶⁴⁸ Respondent 7, dalej R7. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁴⁹ Respondent 6, dalej: R6. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁵⁰ Respondent 4, dalej: R4. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

budynek był odnowiony, żeby funkcjonował, na przykład na zmianę przeznaczenia, adaptację, jakąś dobudowę nieingerującą zasadniczo w to, co chce się chronić w danym obiekcie. Jeśli konserwator jest – z braku lepszego słowa – konserwatywny, to może dochodzić do zupełnie niepotrzebnych spięć, a czasem i do samowoli budowlanych [R2]. Zdaniem tej grupy respondentów łatwo jest wydać nakaz, trudniej go zrealizować, szczególnie w przypadku, gdy właściciel nie ma funduszy na remont. Obecne ulgi czy dofinansowania wciąż są zbyt niskie i nie uwzględniają w całości potrzeb – rozumianych jako chęć odpowiedniego, zgodnego z przepisami opiekowania się zabytkiem – właścicieli zabytkowych obiektów.

W Łodzi system został uzupełniony uchwałami o zwolnieniu od podatku⁶⁵¹, ale za wykonany remont (do 7 lat). Jest to zachęta, która się sprawdza w rozmowach z właścicielami. Koszty remontu są duże, ale można je odliczyć bez względu [na to], czy [obiekt] jest użytkowany, czy nie i jaką ma funkcję. Takich zwolnień jest w Łodzi nie jest dużo, ale miałam też przypadki nadużyć – właściciele chcieli trochę zrobić i mieć zwolnienie od podatku. Wiadomo, to jest człowiek. Funkcjonujemy w relacjach międzyludzkich i wszystko sprowadza się do ludzi; na końcu to zawsze jest człowiek. Ten system jest wspomóżony, ale powinno być systemowo i nie tylko za wykonany remont. Należałoby też wesprzeć koszty utrzymania. W skali Polski na pewną są to horrendalne kwoty i dlatego nie ma wprowadzanych takich zmian, aczkolwiek tyle jest teraz systemów wspomagających, że może i na te zabytki też mogłyby się znaleźć pieniądze. Powinna być równowaga, a jej nie ma [R1].

Zdaniem respondentów sporym problemem mającym negatywny wpływ na zabytki jest to, że wiele osób kupujących zabytki nie do końca zdaje sobie sprawę z obowiązków ciążących na właścicielach zabytków. W u.o.z.o.z. są określone obowiązki właściciela, ale ktoś, kto przeczyta ustawę, nie do końca może zrozumieć, z czym to się je, jak wygląda to w praktyce i w jaki sposób wpływa na funkcjonowanie zabytku i na funkcjonowanie właściciela w zabytku [R6]. Należałoby się jednak zastanowić, czy pełne uświadomienie potencjalnego nabywcy zabytku nie doprowadziłoby do sytuacji, w której nikt nie chciałby ich kupować [zabytków]. Może element zaskoczenia nie jest taki zły [R7]. Respondenci uznali jednak, że już sama sytuacja zaskoczenia wywołuje złe emocje

⁶⁵¹ Uchwała Nr XCVIII/2017/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi wraz z gruntami pod tymi budynkami i związanymi z nimi budowlami oraz udzielania pomocy de minimis (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1 grudnia 2014 r. poz. 4286), zmieniona uchwałą Nr II/26/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z dnia 23 grudnia 2014 r. poz. 4757)

i nie nastroja do dobrych rozmów. Kwestia świadomości społecznej ma w zasadzie wpływ na każdą sytuację w kraju. W przypadku zabytków wynika w znacznej mierze z *genetycznego związania z zabytkami* [R1]. Po II wojnie światowej społeczeństwo „zostało ograbione” z inteligencji i z właścicieli obecnie zabytkowych obiektów. *W przypadku Łodzi jest to bardzo widoczne – do centrum miasta nie wrócił w zasadzie żaden właściciel. Wynika to faktu, że była to narodowość żydowska i niemiecka, i w głównej części to ona była budowniczymi tego miasta. W związku z tym następne pokolenie nie jest z tymi zabytkami związane. Następnie przyszedł kapitalizm, niewynikający z tradycji, w której się wykształca i buduje. Dopiero kolejne pokolenie wchodzi w fazę takiej świadomości współlistnienia. Kilka pokoleń najpierw jest skoncentrowanych na budowaniu tego kapitału za wszelką cenę i sytuacja ta też nie jest dobra dla zabytków, bo one są przedmiotem spekulacji i zysku, a nie takiego podejścia, jakie być powinno* [R1].

Ograniczenia w systemie prawa zabytków i propozycje zmian

Według u.o.z.o.z. zabytki należą do wszystkich i państwo je chroni, ale to na właścicielu spoczywa większość obowiązków. I właśnie w tym, zdaniem części respondentów, tkwi błąd systemowy, dotyczący głównie finansowania: *największe ograniczenia są w finansach, mówiąc krótko. Jest ustawa, według niej można pracować, interpretować etc., a później rozmawiać na temat projektu. Natomiast sam projekt to już są duże pieniądze, a później realizacja, a później dokumentacja konserwatorska. Skoro ustawa zakłada, że to właściciel dba o zabytek, to niech zakłada również konieczność finansowania nakazów* [R2]. Bywa tak, że właściciele rezygnują z przeprowadzenia prac przy zabytku w momencie, w którym dowiadują się, ile będą one kosztować.

Do największych ograniczeń w systemie ochrony zabytków prywatnych respondenci zaliczyli również brak odpowiedniego wsparcia merytorycznego właścicieli zabytków i mały autorytet urzędu konserwatorskiego. Brak wsparcia merytorycznego związany jest w głównej mierze z brakiem czasu pracowników WUOZ, którzy są przeładowani ilością zadań i obowiązków (liczba zatrudnionych nie jest wystarczająca, a inspektorzy często nie są zbyt doświadczeni). Współpraca z właścicielami według większości respondentów powinna przebiegać w taki sposób, aby inspektorzy mieli czas i możliwość wszystko im tłumaczyć, tak by właściciele mogli zrozumieć zabytki, poznać ich historię i zobaczyć tkwiący w nich potencjał. Urzędy mają mało czasu na kontakt z właścicielem, co sprawia, że budowanie autorytetu jest bardzo trudne, a jeśli mimo wszystko się to udaje, to zazwyczaj opiera się na cechach charakterologicznych danego

konserwatora: *nie powinno być tak, że ktoś wczuwa się bardziej w rolę lub mniej. To powinno być podstawowym zadaniem konserwatora. Powinny być szkolenia do takich rzeczy: w jaki sposób z tymi właścicielami rozmawiać, na co zwracać uwagę [R1]. Jako społeczeństwo nie lubimy urzędników. Konserwator to jest taki typ urzędnika, który narusza czyjąś własność w imieniu interesu publicznego. Wchodzi w butach do czyjegoś domu. To jest systemowy problem pozycji WKZ i narzędzi, jakimi on dysponuje [R4].* Problem braku czasu dla petentów można rozwiązać, zatrudniając więcej pracowników. Wpłynęłoby to pozytywnie również na realizację ustawowego zadania, jakim jest nadzór konserwatorski, ponieważ również i w tej kwestii respondenci zwrócili uwagę na braki kadrowe. Z powodu dużej ilości zleczanych zadań kontrole, które powinny być jednym z głównych zadań WKZ, schodzą na dalszy plan – respondenci mają wrażenie, że są one *czymś przy okazji [R2, R3, R4, R5, R7]. Teraz jest taki nieoficjalny przykaz na kontrolowanie minimum jednego obiektu na kwartał przez jednego pracownika. Jest to sporo, biorąc pod uwagę wiele innych rzeczy, które są do zrobienia [R3].* Z powodu likwidowania delegatur WUOZ inspektorzy są zobowiązani do kontrolowania zabytków w całym województwie, np. aby skontrolować obiekt w Radomsku, traci się cały dzień roboczy, *ale z drugiej strony trzeba pojechać, nawet z największą głupotą, bo na przykład nie zgodzimy się na wymianę okna. Największa głupota, drobiazg. Ktoś odwoła się do ministerstwa i ministerstwo uchyli naszą decyzję, bo nie była przeprowadzona wizja lokalna. W sprawach, gdzie nie pozwalamy na coś, kontrola jest konieczna [R3].* Respondenci zwrócili również uwagę na to, że brakuje kalendarza kontroli, które powinny być ściśle zaplanowane w ciągu roku.

Według respondentów polskie prawo ochrony zabytków wymaga wprowadzenia wielu zmian. Luka we wsparciu finansowym mogłaby zostać „załatwana” odpowiednią konstrukcją zwolnień z podatków, która powinna się znacznie różnić od tej, którą mamy obecnie. Zdaniem jednego z respondentów problem finansowania opieki nad zabytkiem można byłoby rozwiązać, wprowadzając możliwość odpisania od podatku dochodowego kosztów utrzymania obiektu [R1]. Ponadto powinny być gromadzone dodatkowe środki, którymi WKZ mógłby dysponować w przypadku katastrof budowlanych powstałych w wyniku nagłych wypadków [R3, R5, R6]. Obecnie w takich przypadkach właściciel może się zgłosić do MKiDN, a zdaniem respondentów środki na naprawę zniszczeń po katastrofach powinny być również dostępne w WUOZ.

Kolejną kwestią wymagającą zmian jest kwestia wpisu do rejestru. Procedury według respondentów są zbyt rozciągnięte w czasie i powinny zostać uproszczone.

Wstrzymywanie prac przy zabytku, w przypadku którego wszczęto procedurę wpisu do rejestru, nie zawsze jest słuszne, ponieważ zdarza się, że niedokończenie prac lub wstrzymanie ich w konkretnym momencie nie przysłuży się zachowaniu zabytku. Obowiązujące obecnie terminy związane z procedurą wpisania zabytku do rejestru, która w dodatku może być blokowana przez właścicieli czy nawet jednego współwłaściciela, mogą wręcz sprawić, że wstrzymanie rozpoczętych prac będzie miało negatywne skutki dla budynku. Według respondentów warto byłoby również zweryfikować listę wpisanych do rejestru zabytków – w latach 70. i 80. masowo wpisywano z urzędu do rejestru nawet te obiekty, które się do tego nie kwalifikowały, więc należałoby je wykreślić z rejestru. Warto byłoby też sprawdzić zakres wpisu do rejestru wszystkich zabytków, ponieważ w wielu przypadkach zakres ochrony jest nieprecyzyjny, szczególnie jeśli chodzi o kwestię ochrony widoku na zabytek. *Zdarzają się skrajne przypadki, że jakiś obiekt jest wpisany „po horyzont”. Dodatkowo we wpisie powinno być opisane, co dokładnie należy w nim chronić. Bo wpisujemy np. dwór z całym inwentarzem, nawet naleciałościami współczesnymi – dobrze byłoby określić, co dokładnie podlega ochronie, ponieważ przy tak ogólnym wpisie przy późniejszych remontach czy adaptacjach kwestia, co należy zostawić, jest kwestią mocno subiektywną, [zależącą od] osoby, która prowadzi sprawę danego zabytku. Jeśli w decyzji byłoby dokładnie opisane, co podlega ochronie, byłoby wszystko jasne, kończyłoby sprawę, czy coś można zrobić, czy nie można [R3].* W kontekście wpisywania do rejestru podniesiono kwestię nieprzeprowadzania przez organy WUOZ dokładnych analiz wartościujących. Jest to ważne dlatego, że każda decyzja WKZ, zwłaszcza negatywna, musi być uzasadniona. Ponieważ ma ona odpowiedzieć na pytanie o to, czy dane prace obniżają wartość zabytku, czy nie, inspektor musi znać tę wartość. Brak analizy wartościującej w systemie powoduje, że inspektorzy – którzy nie mają czasu na przeprowadzenie dokładnych analiz – podejmują złe decyzje. Trzeba dokładnie poznać obiekt, jego historię, strukturę budowlaną oraz historyczno-sztuczną wartość użytkową, a także mieć porównanie z innym dziedzictwem. Inspektor może zażądać od właściciela zrobienia ekspertyzy, która pomoże mu wydać pozwolenie: *to jest dysonans i niebezpieczeństwo, dlatego że, po pierwsze, właściciel jest od razu zły, że musi ponieść jakieś koszty, a po drugie, zamawia takie ekspertyzy, które są po jego myśli. Nie są one obiektywne, jeśli chce zagospodarować zabytek z pominięciem wartości na rzecz finansowych spraw [R1].* Wynikiem analizy architektury powinien być wniosek zamykający się w trzech punktach dotyczących tego, co należy zachować, a co

odtworzyć, i tego obszaru, w przypadku którego, z powodu braku większych wartości zabytkowych, można pozwolić sobie na większą ingerencję.

Według respondentów kolejną luką w prawie, którą należałoby załatać, jest uznaniowość decyzji WKZ: *kiedyś obowiązywały kategorie zabytku, teraz jest ogólne dziedzictwo i niezależnie, czy to budynek, czy długopis, podlega takiemu samemu patrzeniu. To jest wartościowe i z tym się zgadzam. Ale brak określonych, konkretnych sposobów postępowania [w przypadku] konkretnych grup obiektów powoduje uznaniowość i równocześnie brak argumentów w rozmowie. Jak się ma instrukcje w formie choćby rozporządzenia, to WKZ ma podkładkę, dlaczego na coś się nie zgadza [R1]. Respondenci przyznali jednak, że takie rozwiązanie mogłoby prowadzić do generalizacji, a przecież każdy zabytek jest inny. Opracowanie indywidualnych wytycznych dla każdego zabytku rozwiązałoby ten problem. Wiązałoby się to z dużym nakładem pracy rozłożonej na lata, ale bez tego będziemy mieli zawsze taką sytuację, że WKZ jest na linii frontu jeden, sam i jest posądzany o subiektywne oceny, a on musi dokonywać takich ocen w oparciu o swoją wiedzę [R4]. Marzenie o analizie wartościującej konkretnych zabytków jest idealne – jak się czegoś nie zacznie, to nigdy [tego] nie będzie, a taka praca może trwać nawet i 10 lat, a zabytki istnieją od kilkuset lat. To, że ktoś opracuje im kartę za 10 lat, może nie mieć dla nich takiego znaczenia [R6]. Można porównać konserwatora do lekarza. Każda przeprowadzana operacja ma swoje procedury i łatwo można sprawdzić błąd, jaki popełnił lekarz. Tak jak w przypadku leczenia chorób – jest opisane, jak postępować. Medycyna ma to wszystko, ale jest nieporównywalna ilość ludzi i funduszy na to. WKZ jest lekarzem zabytków – musi zdiagnozować problem, rozwiązać chorobę, ale w tym wypadku pacjent nie ma prawa głosu, jest jak niepełnosprawna osoba, która ma swojego pełnomocnika, który ma różne intencje (w postaci tego właściciela). Posiadanie dokumentu analizy wartościującej zabytek byłoby niesłuchanie pomocnym narzędziem dla WKZ [R1].*

Kolejną kwestią wymagającą zmian jest kwestia sprzedaży zabytków. Respondenci stwierdzili, że w świecie idealnym dla zabytku sprzedaż pomiędzy prywatnymi osobami powinna podlegać weryfikacji i chociaż na wolnym rynku nie jest to możliwe, to osoba kupująca zabytek powinna wykazać, że będzie w stanie o niego zadbać. Najlepiej byłoby, gdyby osoby zainteresowane kupnem zabytku przedstawiały WKZ plan jego zagospodarowania. Jednak, jak podkreślają respondenci, bardzo rzadko zdarza się, że kupujący zabytek zasięga u WKZ informacji w sprawie tego, czy to, co planuje zrobić z zabytkiem, jest możliwe, dlatego później następuje próba dostosowania

adaptacji zabytku do jego wizji. *W momencie sprzedaży można by wymagać opinii konserwatorskiej. To znaczy osoba kupująca mogłaby mieć prawo do wystąpienia o taką opinię, która zawierałaby jasno wypunktowane oczekiwania konserwatorskie w stosunku do danego obiektu. Oczywiście opinia nie jest dokumentem niezmiennym, ale byłoby miło, jakby kupujący wiedział, co właściwie kupuje i czego może się spodziewać* [R2]. Zdaniem jednego z respondentów kupujący zabytek powinien otrzymać pismo z pouczeniem o skutkach prawnych wpisu, ale nie literalnie przepisaną ustawę, tylko informację o tym, co dokładnie wynika z przepisów u.o.z.o.z. Wojewódzkie urzędy ochrony zabytków czy NID powinny rozpocząć program przygotowywania ramowych wytycznych odnoszących się do sposobu zagospodarowania nieruchomości. Dziś takie wytyczne wydaje WKZ na wniosek właściciela, *ale on się musi najpierw zgłosić. Zainteresowany kupnem nie może złożyć wniosku, bo nie jest właścicielem. Chyba że sprzedający, obecny właściciel, może wystąpić o wytyczne – ale on nie ma określonych planów, bo za wszelką cenę chce sprzedać zabytek. Jedynym ich planem jest właśnie sprzedaż* [R1]. Respondenci zgodzili się co do tego, że w systemie ochrony zabytków i opieki nad nimi brakuje elementu, który pozwoliłby kupującemu zdobyć pełną wiedzę nie tylko o prawach i obowiązkach właściciela zabytku, ale i o możliwościach jego zagospodarowania. Dla urzędów jest to zadanie trudne do wykonania, dlatego powinien zostać opracowany szczegółowy schemat dla właścicieli, ponieważ są różne pomysły i różni architekci. Dużo zależy od ich talentu – jedna nadbudowa nie zostanie zaakceptowana, a druga, dobrze zaprojektowana, już tak. Bez konkretnego planu czy projektu trudno jednak określić zakres możliwych zmian. Do opracowywania takich wytycznych dla właścicieli czy kupujących powinni zostać zaangażowani również planiści architekci – gremium, które będzie w stanie określić zakres możliwych ingerencji.

Zdecydowaną potrzebę zmian respondenci dostrzegają również w przypadku kwestii prowadzenia prac przy zabytku. Według nich część procedur należałoby uprościć, zwłaszcza procedury dotyczące robót wymagających pozwolenia na budowę: *w momencie, w którym ktoś chce wymienić rury kanalizacyjne prowadzące do budynku, nie w samym budynku, my wydajemy pozwolenie na roboty budowlane i to łączy się z procedurą administracyjną, która sama jest skomplikowana. Trzeba byłoby to uprościć do minimum, a skupić się na robotach budowlanych stricte przy zabytku.* Cała procedura wydania pozwolenia zajmuje bardzo dużo czasu. Zdaniem respondentów można byłoby uprościć system, wprowadzając prace na zgłoszenie, a nie na pozwolenie. Umożliwiłoby to zaoszczędzenie czasu, który jest szczególnie istotny dla inwestora. Jeśli jednak chodzi

o prowadzenie badań czy prac budowlanych, konserwatorskich albo restauratorskich przy zabytku, respondenci nie wprowadzaliby żadnych zmian ani uproszczeń. Odnośnie do adaptacji 3 z 7 respondentów stwierdziło, że urzędnicy powinni być bardziej elastyczni, tzn. przychylnie traktować pomysły na adaptacje, zwłaszcza jeśli dzięki nim można uratować budynek. Według nich przy zabytku można wiele zrobić, nie działając na jego szkodę.

Wszyscy respondenci zgodzili się co do tego, że zwiększenie kar za zniszczenie zabytku, samowolę budowlaną czy niezajmowanie się zabytkową nieruchomością jest dobrym posunięciem: *mamy jeszcze takie społeczeństwo, które nie dorosło do zabytków i potrzebne są takie narzędzia, żeby zmuszać, niestety. Ale w cywilizowanym świecie ta relacja między WKZ a właścicielem powinna być partnerska i [opierać się na] wzajemnym zrozumieniu. Brakuje równowagi między marchewką a kijem. Nie każdy właściciel jest z punktu zły – wiele się zmienia. Kapitalizm przechodzi na wyższy poziom intelektualny [R1].* Jedynie 3 z 7 respondentów poruszyło kwestię potrzeby zmiany relacji urzędnik WUOZ – właściciel, która miałaby nastąpić w wyniku wprowadzenia systemu partnerskiego: *jesteśmy skażeni komunizmem, jeszcze mamy go w genach. Nie lubimy, jak władza nam coś każe. Jesteśmy spaczeni na tym punkcie. To jest kwestia wymiany pokoleń oraz naprawy i wypracowania systemu partnerskiego i finansowania [R1].* Jeden z respondentów był na wizytacji w Lipsku, żeby zobaczyć, jak działają niemieckie urzędy ochrony zabytków. Według niego powinniśmy brać przykład z niemieckiego systemu partnerskiego. Każdy Land ma oddzielną władzę i politykę konserwatorską. Urząd składa się z kilku oddziałów i ma pracownie konserwatorskie: drewna, tapet, kamienia itp. Zdaniem respondenta tego właśnie brakuje w naszym systemie. W Polsce funkcję niemieckich pracowni pełnią uczelnie i instytuty. Różnica między nimi polega na tym, że pracownie w Niemczech służą właścicielom. Jeżeli inspektor odkryje np. zabytkowe tapety, to zostaną one ściągnięte i przewiezione z prywatnego obiektu do pracowni. Kolejny etap, etap badania tapet, finansują właściciel i urząd. W efekcie powstają bogata dokumentacja i metoda pracy nad tapetami. Następnie prace przy zabytku są powierzane wybranej przez właściciela firmie, która jednocześnie prowadzi konsultacje z inspektorem. *To jest tak, jak w przypadku wystąpienia jakiejś awarii – trzeba się przyjrzeć tematowi, wypracować metodę i dać właścicielowi. Musiał on dołożyć do tego, ale i tak sobie odliczy to od podatku później. I to jest partnerstwo. Zupełnie inne podejście do obiektu. A my funkcjonujemy na papierach. Chodzimy na obiekty, są komisje konserwatorskie, ale w szale inwestycyjnym nie wygląda to tak spokojnie. Biegniemy na*

budowę, bo coś odkryli, przeważnie nie ma na to pieniędzy i stosuje się rozwiązania, żeby nie zniszczyć – nic z tym nie robimy, przykrywamy, jak będą fundusze. Niemiecki system jest dobry, kosztuje kupę pieniędzy, ale jest partnerski. Mają też konflikty z właścicielami, ale mają większe możliwości ich wspierania [R1].

Podobne relacje, tzn. partnerskie, między właścicielami a konserwatorem są na Słowacji, o czym wspomniał jeden z respondentów. Ponadto na Słowacji konserwator dysponuje zestawieniem wszystkich fachowców zajmujących się zabytkami: *mówili wprost: a ten facet robi fajnie to, a ta dziewczyna zajmuje się polichromiami, a ten meblami. WKZ trzyma w ręku wszystkich wykonawców, oni dzielą się robotą. Nie ma konkurencji, która u nas jest. U nas to jest dziadostwo. Zawinił system najniższej ceny przy realizacji prac przy obiektach zabytkowych [R5].* Jak zauważa kolejny respondent, obecnie ustawa i rozporządzenia określają wymagania co do konserwatorów czy osób nadzorujących prace przy zabytku, ale brakuje weryfikacji jakości takiego nadzoru. Zaświadczenie o wykonywaniu prac czy nadzoru to za mało: *to w pewnym sensie jest tylko papierologią. Uważam, że niektóre osoby, które legitymują się prawem, nie powinny się zajmować zabytkami. To też jest błąd systemowy, te zaświadczenia – może i konkretna osoba przedkłada WKZ takie zaświadczenia o wykonaniu prac przy zabytku, ale nikt nie pyta o to, jak mu to wyszło [R7].* Całym procesem inwestycyjnym według respondentów rządzi Excel. Są firmy, które potrafią odpowiednio zająć się zabytkiem, ale często inwestorzy muszą rozliczyć się z tabelk. Firmy zajmujące się zabytkami nie muszą spełniać żadnych ustawowych wymogów. Według respondentów dobrym rozwiązaniem byłaby jakaś forma certyfikowania takich firm, oparta choćby na zasadzie ISO.

Kolejnym błędem systemowym jest rozdzielenie procesu projektowego i wykonawczego, błąd pilnowania jakości i nagminny wśród projektantów brak bezstronności. Projektant to zawód zaufania publicznego, *a wielokrotnie architekci są pełnomocnikami inwestorów, nawet w burzeniu zabytków. Uważam to za skandal, ale tak jest, mimo że mają kodeks etyki zawodowej. Nie ma dziś uprawnień do projektowania w obiektach zabytkowych – to też jest błąd. W związku z tym każdy może [to robić] i każdy to robi. To też rodzi konflikty [R4].*

Respondenci zwrócili również uwagę na brak odpowiedniej edukacji społeczeństwa w kwestii dziedzictwa narodowego, a przede wszystkim lokalnego, swoistego uwrażliwienia na zabytki. Do głównych przeszkód, jakie stoją na drodze do wypełniania przez właścicieli obowiązków nakładanych przez u.o.z.o.z., zaliczono przeszkody finansowe oraz właśnie zbyt małą wiedzę na temat zabytków. Nie wszystko,

co złe, jest wynikiem złej woli właściciela – często przyczyna tkwi w niewiedzy. Oczywiście nie można usprawiedliwiać niszczenia zabytkowej nieruchomości nieznajomością przepisów czy brakiem wiedzy w zakresie historii i wartości obiektu, ale działania edukacyjne mogłyby rozwiązać ten problem.

Wszyscy respondenci zgodzili się co do tego, że celem działania systemu jest przekazanie zabytku następnym pokoleniom w taki sposób, aby wartość zabytku się nie zmniejszyła, i nie tylko zabytku, lecz również zawartej w nim informacji, dokumentu historii. Respondenci stwierdzili, że wiele osób sądzi, że wojewódzcy konserwatorzy zabytków chcą skansenów, w których nic nie będzie się zmieniać: *a konserwatorzy to jest ten zawód, który myśli przyszłym pokoleniem, przyszłością, nie teraźniejszością, oraz tym, co prześlemy kolejnym pokoleniom, jaką one dostaną wiedzę [R6]. Weźmy pod lupę na przykład piramidy. Gdyby opieka nad nimi była pieczołowicie sprawowana i zostałyby to, co tam było pierwotnie, to my dziś jako ludzkość moglibyśmy być na zupełnie innym etapie rozwoju. Może mielibyśmy planety zdobyte, bo nie wiadomo, jaka ta wiedza w piramidach jest. Nikt o to nie zadbał. Jest to skrajny, ale obrazowy przykład, że tak naprawdę chodzi o przekazanie wiedzy w postaci tych dokumentów „świadków” i możliwości ich badania [R1].*

Doktryna konserwatorska – zasady postępowania przestrzegane w łódzkim środowisku konserwatorskim

Odnosnie do doktryny konserwatorskiej obowiązującej w łódzkim środowisku respondenci powoływali się na Kartę Wenecką. Głównymi zasadami przestrzeganymi przez urzędników WUOZ według jednego z respondentów są zasada nieszkodzenia zabytkom oraz zasada najmniejszej ingerencji w zabytkową substancję. Jednak, jak zauważył respondent, do każdego przypadku należy podchodzić indywidualnie. Są obiekty, w przypadku których duża ingerencja jest konieczna, bo mogłoby się okazać, że bez niej po kilku latach zabytek uległby całkowitemu zniszczeniu. Konserwator zdaniem respondentów jest zobowiązany zapewnić warunki właściwego zagospodarowania, co można roznieć dwojako: po pierwsze, chodzi o to, żeby nie zezwalać na przystosowanie zabytku do pełnienia funkcji, która go zniszczy, czyli będzie wymagała ingerencji w jego substancję, a po drugie, konserwator powinien dążyć do tego, aby inwestor zagospodarował zabytek, czyli należy osiągnąć satysfakcjonujący obie strony kompromis. Jednak kompromis jest zawsze kwestią indywidualną, ponieważ jego

podstawą jest posiadanie wiedzy o zabytkach zarówno przez konserwatora, jak i właściciela czy inwestora: *moim zdaniem 60% problemów wynika z tej niewiedzy – każdego. Bo ja nie twierdzę, że konserwator jest bogiem. Nie zawsze [konserwatorzy] mają dogłębną wiedzę o zabytku, tak żeby na jednym spotkaniu podjąć decyzję. A jak przychodzą inwestorzy, to oczekują, że tu siedzi komputer i wypłyje z siebie jakieś 4 punkty, na podstawie których mogą pracować. To też denerwuje właścicieli, że konserwatorzy potrzebują czasu. Wszystko chcą już, ale żeby dobrze zdecydować o obiekcie, potrzeba jest czasu. A ten czas powinien być z każdej strony – właściciela, architekta, urzędu. Wszystko zależy od sytuacji, niestety [R1].*

Obecnie pojawia się wiele dokumentów doktrynalnych, choćby autorstwa ICOMOS, które są według respondentów niejasne: *jak ja to wszystko czytam, to zaczyna mi się robić masło maślane. Wystrzelona w kosmos filozofia, nikt z autorów chyba nie pracuje z zabytkami, tylko zajął się teoretyzowaniem [R4].* Jest to duży problem, ponieważ teoria ochrony zabytków powinna być możliwa do zastosowania w praktyce.

Jeśli chodzi o zasady postępowania w łódzkim środowisku konserwatorskim, to ich słabym punktem jest to, że *co urzędnik, to opinia. I niestety jest to problem. Brakuje komunikacji wewnątrz urzędu, każdy ma swoje sprawy na biurku i się nimi zajmuje. A czasem coś trafia nagle do kogoś innego i ta osoba robi wszystko po swojemu, zmieniając koncepcję tej pierwszej. Powinny być jakieś koleżeńskie zasady pracy wewnątrz urzędu. Ale to raczej pobożne życzenie [R2].* *Ja się starałam wdrożyć takie patrzanie na historyczny krajobraz miejski i tę rekomendację UNESCO o zachowaniu historycznych krajobrazów [R1].* Zdaniem respondentów w planowaniu przestrzennym w Łodzi broni się elementów zachowujących struktury miejskie, historyczny krajobraz miasta, czyli unika się wyburzania obiektów, nawet tych niewpisanych do rejestru czy ewidencji, ponieważ one również tworzą charakterystyczny krajobraz miasta rozumiany jako struktura: uliczki, kamienice czy wysokość zabudowy: *wypracowaliśmy taki model, że jeżeli jest to jeden obiekt na czterech działkach, które pierwotnie miały ok. 20 metrów, to on powinien mieć tak zaprojektowane elewacje, żeby dało się wyczytać ten rytm. To dotyczy uzupełniania zabudowy [R6].* Wartością Łodzi według respondentów jest również nagromadzenie obiektów XIX-wiecznych. Wielkość tego zasobu, tzn. liczba zabytków, jest wartością, dlatego należy ostrożnie podchodzić do wymiany substancji.

Kwestią poruszaną przez wszystkich respondentów odnośnie do doktryny konserwatorskiej jest kwestia odbudowy zabytków, która okazała się kontrowersyjna i pokazała cały wachlarz postaw osób zajmujących się ochroną zabytków w praktyce.

Część respondentów całkowicie zakazałby możliwości odbudowywania zabytków jako praktyki niezgodnej z definicją zabytku, a część zezwoliłaby na rekonstrukcję tylko tych zabytkowych nieruchomości, które zostały zniszczone w wyniku działań wojennych. Ostatnia grupa uznaje możliwość odbudowy zabytków zniszczonych w nieodległym czasie. Nikt nie był zwolennikiem odbudowy zabytków, które nie istnieją już od dłuższego czasu.

Kontrowersyjne okazało się też pytanie o to, w jaki sposób odbudowywać zabytki: czy robienie kopii ma sens, czy może należy przeprowadzać rekonstrukcję wyłącznie w stylach współczesnych, tak aby nikt nie miał wątpliwości, że dany obiekt nie jest autentycznym zabytkiem? Również w tym przypadku zdania były podzielone, choć większość skłaniała się do rekonstrukcji w stylach współczesnych. Jeden z respondentów stwierdził, że do niedawna był przekonany o słuszności takiego podejścia, jednak wizyta w Lipsku, który był wówczas rewitalizowany, zmieniła jego podejście: *burzą i odbudowują historyczne miasto, robiąc kopie na podstawie dokumentacji, rysunków. Materiał idealny. Jak się chodzi po starym mieście, to nie można odróżnić, co jest zabytkiem, a co współczesnością. I to jest słuszne działanie. Tylko powinien być obowiązek informowania, że coś jest odbudowane, żeby była jasna informacja i niezakłamanie. Dla przestrzeni, dla ludzi, dla klimatu miejsca odbudowa jest ważna i może wcale nie jest zła. I nie należy szukać współczesnych form dla tych historycznych przekazów [R1].*

Kolejnym problemem, który należałoby rozwiązać, jest kwestia uznania zrekonstruowanego obiektu za zabytek oraz kwestia potrzeby i możliwości jego późniejszej ochrony. W tym wypadku nie udało się uzyskać jednoznacznych odpowiedzi. Dla osób zajmujących się ochroną zabytków sprawa jest dyskusyjna i, tak jak w przypadku aktualności Karty Weneckiej, nie było jednego wniosku. Od uchwalenia karty minęło 55 lat, w trakcie których zmieniły się i system, i świat. Analizując wypowiedzi respondentów, można dojść do wniosku, że obecnie nie ma ogólnej doktryny. Można pokusić się o stwierdzenie, że jesteśmy na etapie podsumowywania, analizowania przeszłości i wyciągania wniosków na przyszłość. Chociaż Karta Wenecka jest napisana jasnym, prostym językiem i w taki sposób, że wiadomo co należy robić, nie zawsze sprawdza się w przypadku konkretnego zabytku, choćby w kwestii jego odbudowy. Doktrynalne zasady postępowania z zabytkami powinny zostać poddane dyskusji – wymagają one nowego podejścia, szczególnie w zakresie rekonstrukcji zabytku.

4.1. Ochrona nieruchomego zabytku prywatnego i opieka nad nim zdaniem właścicieli – wyniki wywiadu badawczego

Czy obowiązujący system prawa uwzględnia interesy i potrzeby prywatnych właścicieli zabytków?

Sześciu z ośmiu respondentów, którzy wzięli udział w wywiadach, stwierdziło, że obecnie obowiązujący system prawa nie jest korzystny dla właścicieli, ponieważ nie uwzględnia ich potrzeb i interesów: *obecny system nie jest korzystny, nakłada szereg obowiązków. Jak ktoś się zajmuje zabytkiem, to nie ma z tego tytułu żadnych gratyfikacji – w moim przypadku zwolnienie z podatku nie obowiązuje, bo obiekt przeznaczony jest na prowadzenie działalności gospodarczej*⁶⁵².

*Nie. Zdecydowanie nie. W żadnej [mierze]. Rzecz polega na tym, że budynki mają jakieś przeznaczenie. Natomiast ludzie, którzy mają zabytki, chcą przeprowadzić remonty, które adaptują je do nowych funkcji XXI wieku. I to jest problem, dlatego że służby ochrony zabytków mają taką presję nakazową i są strażnikami. I nie ma przepros, nie można wyrzucić starych drzwi, nie można przestawić ściany. Jest naprawdę ciężko*⁶⁵³.

*System nie uwzględnia potrzeb właścicieli. Nie opłaca się kupować zabytków. Administrowanie obiektem zabytkowym jest trudne. Zabytek ma swój wiek. Administrowanie nim, zajmowanie się pod presją służb konserwatorskich wymaga olbrzymich nakładów. To nie są remonty budowlane, tylko konserwatorskie, specjalistyczne, i tu nie ma zmiłuj się*⁶⁵⁴.

Zależy, jakie przepisy. Zmiana w 2003 roku ustawy dotyczącej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest moim zdaniem naruszeniem praw konstytucyjnych. Ja nie jestem stroną postępowania, jeśli chodzi o m.p.z.p., więc zarząd planistyki nie musi mnie pytać o zmianę strefy. Jeśli ja się nie zorientuję, że w Biuletynie Informacji Publicznej została zamieszczona informacja, że strefa się zmienia, to uchwalą mi m.p.z.p., tak jak w moim przypadku miasto starało się zrobić, przekształcając 80% mojego terenu w strefę publiczną. Patent jest taki, że nie mają obowiązku odkupienia tej strefy. Więc dochodzi do takiego absurdu, że mam strefę ogólnie dostępną, np. buduję

⁶⁵² Respondent – właściciel zabytku nr 1, dalej W1. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁵³ Respondent – właściciel zabytku nr 8, dalej W8. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁵⁴ Respondent – właściciel zabytku nr 7, dalej W7. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

drugi Arturówek, ale odpowiedzialność karna jest po mojej stronie jako właściciela nieruchomości. Gigantyczny absurd prawny. Minister nie chciał się wypowiadać. On nie widzi problemu. Według niego jest to błąd interpretacji przepisów przez samorząd. Departamenty planistyki mają tak gigantyczną władzę, że dla nich to jest ideał: w takim przypadku obiektu jak mój – sprzedajmy go, ktoś remontuje, odbieramy, bo do tego to zmierza. Wyremontował pan? Fajnie. To teraz robimy panu tu strefę publiczną, ma pan temat zamknięty. Czy to prawo jest korzystne? Nie. Czy mają taką władzę? Mają. Czy są perfidni, żeby to wykorzystać? Po mojej sprawie widzę, że tak⁶⁵⁵.

Respondent zwrócił uwagę na bałagan administracyjny i prawny, który ogranicza właściciela zabytku. Chciał on zamieszkać w zakupionym zabytkowym obiekcie, ale zgodnie z wyznaczoną strefą urząd miasta nie chce wydać zameldowania na pobyt stały. Studium przeznaczają teren na działalność rekreacyjno-usługowo-turystyczną. Dlatego właściciel postanowił zaadaptować obiekt na hotel, dobudowując nową część z większą liczbą apartamentów. WKZ nie zgadza się na budowę hotelu, twierdząc, że właściciel nie powinien zmieniać historycznej funkcji zabytku i powinien tam zamieszkać, a miasto mu tego zabrania. W związku z tym właściciel czuje, że jest w sytuacji bez wyjścia, i sam nie wie, co ma zrobić. Postanowił poczekać jeszcze kilka miesięcy na decyzję WKZ i urzędu miasta. Jeśli nie uda się rozwiązać tego problemu, złoży wniosek o odszkodowanie i pomimo planów ratowania zabytku będzie chciał go sprzedać, ponieważ czuje, że nie ma siły dłużej borykać się z urzędową biurokracją, tym bardziej że przegrał ostatnią sprawę w sądzie. Wystąpił dwa razy o warunki zabudowy i dwa razy ich nie otrzymał, ponieważ miasto zaczęło pracować nad studium, a w takim momencie wydawanie warunków na zabudowę zostaje zawieszone. Głosowaniem rady miasta wydawanie warunków zabudowy zostało zablokowane do momentu zatwierdzenia m.p.z.p., dlatego właściciel skierował sprawę do sądu administracyjnego. Sprawę przegrał, ponieważ sąd, w związku z faktem, że obiekt leży na terenie parku krajobrazowego, powołał się w wyroku na ustawę o ochronie przyrody, zgodnie z którą dla tych terenów obowiązkowe jest wydanie studium. Właściciel wstrzymał więc prace do momentu zatwierdzenia m.p.z.p. Rada miejska uchwaliła studium, ale zdecydowała, że dla terenu Lasu Łagiewnickiego, gdzie usytuowany jest obiekt, nie robi m.p.z.p. Według właściciela jest to kolejny absurd prawny, ponieważ otrzymał on wyrok sądu, który każe mu czekać z pracami na wydanie m.p.z.p., a rada miasta dwa tygodnie później podejmuje decyzję, że nie uchwali dla tego

⁶⁵⁵ Respondent – właściciel zabytku nr 4, dalej W4. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

terenu m.p.z.p.: w takiej sytuacji nawet duża kancelaria warszawska nie wie, co zrobić. Czekam teraz na spotkanie z panią prezydent miasta i dyrektorem departamentu planistyki Łodzi, może oni znajdą jakieś rozwiązanie mojego problemu [W4].

Według większości respondentów sama u.o.z.o.z. również nie jest korzystna dla właścicieli zabytków, szczególnie w zakresie przepisów karnych. Właściciele zdają sobie sprawę z tego, że liczba nakładanych na nich obowiązków jest zrozumiała w kontekście zachowania zabytkowego obiektu, który jest uznawany za dobro ogólne, uważają jednak, że korzyści jest nieproporcjonalnie mało. Większość właścicieli, kupując zabytek, widziała szereg pozytywów związanych z kupnem zabytkowego obiektu, takich jak prestiż, korzyści estetyczne, poczucie, że robią coś dobrego dla przyszłych pokoleń, korzyści materialne czy zaspokojenie ambicji. Jednak im dłużej są właścicielami zabytku, tym mniej dostrzegają płynących z tego korzyści. Wdzięczność opinii publicznej to według nich zbyt mało.

Podczas rozmów podnoszona była również kwestia dotacji na remonty zabytków. Według właścicieli bardzo ciężko otrzymać pieniądze z urzędu czy ministerstwa. Funduszy na cele remontowe jest zdecydowanie za mało i nawet jeśli uda się uzyskać dofinansowanie, to nikt nigdy nie dostaje kwoty, o którą wnioskuje – zazwyczaj jest to około 60% wnioskowanej kwoty. I nigdy nie jest tak, że 100% wnioskujących otrzymuje cokolwiek. Kilku właścicieli zwróciło uwagę na to, że są jednak zabytki, na które co roku znajdują się pieniądze. Właściciele czują się pozostawieni sami sobie w kwestii prowadzenia prac przy zabytku. Z jednej strony jest to ich własność i rozumieją, że mają obowiązek się nią zajmować, z drugiej jednak są w posiadaniu dobra kultury, dobra wspólnego i są zobowiązani do wykonywania prac tylko zgodnie z zaleceniami WKZ. WKZ przedstawia konkretny zakres prac, które należy przeprowadzić, ale nie ma dostatecznej ilości pieniędzy, by dotować wszystkie remonty. Według jednego z właścicieli koszty prac, jakie miał wykonać przy swoim zabytku, były nierealne do opłacenia dla przeciętnego zjadacza chleba. Kiedyś otrzymał nakaz wymiany okien na drewniane skrzynkowe. Nie dostosował się, wstawił okna plastikowe imitujące drewno, które były pięciokrotnie tańsze. *Nikt mnie nie skontrolował i mam nadzieję, że tak zostanie. Nie stać mnie było na wstawienie okien skrzynkowych drewnianych. Jeśliby urząd dopłacił do tych okien, to nie ma problemu, mógłbym wstawić wówczas drewniane*

– są ładniejsze, ale pewnie trudniejsze w utrzymaniu. Zdaję sobie sprawę, że skrzynkowe są lepsze dla kondycji budynku, ale z powodu okien nie będę głodował⁶⁵⁶.

Zdarzają się właściciele, którzy nie rozumieją, że działając niezgodnie z wytycznymi WKZ, działają na szkodę zabytku. Nie są świadomi właśnie konsekwencji dla zabytku. Doskonale orientują się w przepisach u.o.z.o.z., w karach administracyjnych czy przepisach karnych. Nie mają jednak wiedzy na temat wpływu choćby okien plastikowych na stan techniczny zabytku. Zdaniem właścicieli nie otrzymali oni od WKZ żadnych informacji dotyczących niekorzystnych konsekwencji niedostosowania się do zaleceń WKZ. Niektórzy stwierdzili, że taka wiedza zmotywowałaby ich do podjęcia próby realizacji zaleceń czy nakazów WKZ. Była jednak grupa właścicieli, która twierdziła, że zabytek jest ich własnością i mają prawo do zajmowania się nim w taki sposób, jaki oni uznają za słuszny.

Wśród respondentów znalazł się jeden właściciel, który ma możliwość sfinansowania remontów przy swoim obiekcie i nie chce starać się o dotacje. *Ulgi? Dofinansowania? Broń boże! Nie chcę występować. Jeśli wystąpię do miasta o złotówkę, to będzie ich zasługa. Teraz to dziękuję. Od samego początku nie chcę. Zrobię to sam* [W4]. Według właściciela łódzcy urzędnicy, szczególnie wyższego szczebla, piętrzyli niepotrzebne problemy, przez co opóźniało się rozpoczęcie prac przy zabytku. Ze względów ambicjonalnych nie chce on zatem żadnej pomocy finansowej ze strony urzędu. Jest to jednak marginalny przykład postawy właściciela zabytku.

Dwóch właścicieli zabytków stwierdziło, że obowiązujące obecnie prawo jest korzystne dla właścicieli – oni sami starali się o wpis ich zabytków do rejestru ze względu na możliwość uzyskania dotacji na remonty i zwolnienia od podatku. Pieniądze uzyskane ze zwolnienia od podatku posłużyły im jako wkład własny przy staraniu się o dotacje. Nie udało im się uzyskać pełnej wnioskowanej kwoty, ale ich zdaniem nawet 60% to dużo i wystarcza na najważniejsze remonty pozwalające utrzymać zabytek w dobrym stanie technicznym.

Czy obowiązujący system prawa jest korzystny dla zabytków pozostających w rękach prywatnych?

Zdania na temat systemu prawa w kontekście korzyści dla zabytków były podzielone. Według części respondentów obecny system nie jest korzystny ani dla właścicieli, ani dla

⁶⁵⁶ Respondent – właściciel zabytku nr 7, dalej W7. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

zabytku – *te dwie kwestie się łączą ze sobą, o czym konserwatorzy zapominają. Jak prawo będzie korzystne dla właścicieli, to oni będą się zajmować swoim zabytkiem. Więc wtedy to samo prawo będzie korzystne dla zabytku*⁶⁵⁷.

Druga grupa właścicieli stwierdziła, że dla zabytków prawo jest korzystne. Według nich u.o.z.o.z. spełnia swoje zadanie w kwestii ochrony zabytkowych nieruchomości. Dla niektórych respondentów jednak tylko w teorii – praktyka według nich nie istnieje.

Zdaniem części respondentów system prawa jest niekorzystny tylko w pewnych aspektach, choćby w kontekście licytacji zabytku. Osoba, która wygra licytację, staje się właścicielem po podpisaniu aktu notarialnego, ale niekiedy czas podpisania z różnych przyczyn się wydłuża. Osoba taka nie jest w świetle prawa właścicielem, nie może więc oficjalnie wystąpić o wytyczne WKZ, nie może też rozpocząć przy zabytku żadnych prac. Jeden z respondentów wygrał licytację 5 lat temu, ale nie mógł podpisać aktu notarialnego przez 3 lata, ponieważ po wygraniu przez niego procedury licytacyjnej pojawił się rzekomy spadkobierca, który skarżył Skarb Państwa i wysyłał listy z pogroźkami. W końcu okazało się, że spadkobierca od 1984 roku nie żyje. Sprawa ciągnęła się latami, a respondent nie mógł rozpocząć prac przy zabytku, choć miał zgromadzone fundusze na jego ratowanie. *Kiedy wygrałem licytację, obiekt był w środku suchy. Przez te 3 lata niestety stan dachu się pogorszył. Po podpisaniu aktu notarialnego od razu musiałem ściągnąć dach. Nie mogłem czekać na pozwolenia. Zadzwońłem do WKZ. Mówię: dach mi się zarywa, ściągam. A WKZ na to, że nie mogę. Tylko jak zarwie mi się dach, to ja będę odpowiadał za zniszczenie zabytku, a jak zrobię bez pozwolenia, to najwyżej dostanę mandat. Stwierdziłem, że będę ratował dobro narodowe i bez zezwolenia zasuwałem na dachu* [W4]. Według respondenta o wiele prościej byłoby, gdyby osoba po wylicytowaniu zabytku miała prawo rozpocząć przy nim prace czy chociaż otrzymać od WKZ wytyczne dotyczące ich prowadzenia. *Oczywiście można nieoficjalnie rozmawiać z WKZ o możliwościach remontowo-budowlanych, ale aby rozpocząć prace projektowe przy zabytku, trzeba mieć wytyczne na piśmie*⁶⁵⁸.

Właściciele zgodzili się, że dobrą polityką jest blokowanie rozbudowy w otoczeniu zabytku, jednak zdarza się, że blokując budowę nowych obiektów, WKZ uniemożliwia przeprowadzenie remontu zabytku. Zgodnie z przepisami prace przy budynkach na terenie podlegającym ochronie WKZ wymagają uzyskania pozwolenia na

⁶⁵⁷ Respondent – właściciel zabytku nr 2, dalej W2. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁵⁸ Respondent – właściciel zabytku nr 6, dalej W6. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

budowę, które związane jest z uzyskaniem warunków zabudowy. Wstrzymanie wydania warunków zabudowy opóźnia rozpoczęcie prac przy zabytku, co z pewnością nie wpływa korzystnie na jego stan.

Ograniczenia w systemie prawa zabytków i propozycje zmian

Do największych ograniczeń w systemie prawa ochrony zabytków właściciele zaliczyli ograniczenia w finansowaniu prac i dostępności urzędników oraz czas rozpatrywania spraw. Właściciele zgodzili się co do tego, że ochrona zabytków potrzebuje systemowych zmian, poczynawszy od ministerstwa. Podstawą jest zatrudnienie ludzi z odpowiednim wykształceniem i doświadczeniem, którzy zajmą się zmianą przepisów krajowych. Ponadto w grupie osób pracujących nad nowelizacją – czy, jak wskazali niektórzy respondenci, napisaniem od nowa ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – powinny znaleźć się osoby, które są właścicielami zabytków i znają praktyczną stronę działań związanych z ich ochroną. Kolejna uwaga dotyczyła osób zatrudnionych w urzędach na stanowiskach inspektorów. Według respondentów często nie mają one doświadczenia i wiedzy w zakresie ochrony zabytków, a tymczasem to w ich gestii leży wydawanie decyzji. Należałoby zatem skrupulatniej weryfikować osoby mające pełnić funkcję inspektorów – powinny mieć one stosowne doświadczenie i wiedzę, których obecnie niekiedy im brakuje, co potwierdzają negatywne wrażenia niektórych właścicieli wynikające z kontaktu z inspektorami WKZ. *Coś tu nie gra. Jeżeli inspektorowi urzędu konserwatora musimy palcem pokazywać, gdzie jest kalenica, i nie ma [on] pojęcia architektonicznego o projektach, to jak taka osoba ma podjąć decyzję wiążącą co do kształtu danego terenu i danego obiektu [W2]. Projektantki ogrodu zatwierdzone przez WKZ wysyłają prośbę o wskazanie wytycznych projektowych. Chłopak moim zdaniem ma 22–23 lata, bardzo sympatyczny, sam mi powiedział, że został w 3 miesiące przeszkolony. Jak on ma podjąć dla 9 hektarów decyzję, jak ma wyglądać teren, jakie mamy robić nasadzenia, w jakim kierunku powinniśmy pójść? Czekam pół roku i dostaję decyzję, że WUOZ będzie podejmował decyzje na malutkich fragmentach ogrodu. Po pół roku dostaję takie malutkie pisemko, w którym nie ma nic o tym, w jakim kierunku ten ogród powinien pójść. Trzeba mieć gigantyczne doświadczenie, by zaprojektować tak wielką przestrzeń. A na stanowiskach WUOZ znajdują się często osoby niewykształcone [W4].*

Sposoby finansowania, zdaniem respondentów, również powinny się zmienić. Właściciele zasugerowali, że powinno być zgromadzonych tyle środków, aby starczyło

na dotowanie 50% wnioskowanych kwot, ale dla wszystkich wnioskujących. Oczywiście mogłoby to prowadzić do nadużyć, dlatego kwoty przewidziane na realizację poszczególnych etapów zaplanowanych we wniosku prac musiałyby być dokładnie kontrolowane. Zdaniem respondentów każdy właściciel powinien być zwolniony z podatku, jeżeli wykonuje remonty zabytku, nawet jeśli prowadzi w nim działalność gospodarczą, a osobom, które odpowiednio zajmują się zabytkiem, powinny być przyznawane większe gratyfikacje. Ponadto dofinansowywane powinny być nie tylko remonty czy prace przy zabytku, ale także koszty związane z jego utrzymaniem. *Właściciel prywatny nie ma dostępu do środków finansowych, takich jak samorzędy czy województwa. Nawet kwestia samego ogrzewania, już nie mówię remontu. Choćby wymiana szyb – konserwator nie zgodzi się wymienić okien na współczesne, tylko żąda wymiany na np. szyby ciągnięte, których praktycznie nie można uzyskać. A u konserwatora jest szlaban, bo on nie chce słyszeć o innych oknach. Są duże problemy związane z finansami, a konserwator patrzy, czy śruba jest na pewno z krzyżykiem. Takich rzeczy się czepia. To są przerażające sytuacje. Właściciel nie ma ruchu. Wiele obiektów zabytkowych, które znalazły właścicieli, w niewiadomych okolicznościach uległo spaleniowi czy zburzeniu właśnie dlatego, że właścicieli nie było stać na przeprowadzenie remontu zgodnie z wytycznymi służb konserwatorskich. A odszkodowanie, które dostali, satysfakcjonuje takich ludzi [W8]. Wyjściem z sytuacji byłoby według respondentów uproszczenie procedury zwolnienia od podatku. Klasyfikacja gruntów, lasów i budynków, którą należy wypełnić w departamencie finansów, jest według respondentów skomplikowana: jeżeli trafi się na pomocnego urzędnika, to można przez to jakoś przebrnąć. Ale to powinno inaczej wyglądać. I tak jako właściciel mam mnóstwo papierologii do wypełniania, pism do napisania. Procedura zwolnienia od podatku jako gratyfikacja za zajmowanie się zabytkiem powinna być właśnie nagrodą, a nie dodatkową karą i kulą u nogi przez próbę jego załatwienia [W3].*

Dodatkowym ograniczeniem jest dostępność urzędników. Właściciele skarżyli się na to, że sprawy nie są rozwiązywane w terminie ustawowych 30 dni – zawsze trwa to dłużej. Możliwość szybkiego załatwienia sprawy zdaniem właścicieli motywowałaby ludzi do stawiania się w urzędzie i choćby porozmawiania o możliwościach rozwiązania ich problemu. W urzędach, szczególnie w WUOZ, czas oczekiwania na spotkanie to nawet kilka tygodni. Przeładowani pracą inspektorzy nie mają czasu dokładnie przyjrzeć się sprawie. Według właścicieli należałoby uprościć sposób postępowania przy pracach w otoczeniu zabytku. Obowiązek uzyskania pozwolenia na pracy stricte przy zabytku jest

zrozumiały, jednak w przypadku otoczenia można by je uprościć, umożliwiając zgłaszanie prac, a nie staranie się o pozwolenie na nie. Według właścicieli brakuje nie tylko wewnętrznych zasad postępowania w określonych sprawach, lecz również indywidualnego podejścia do obiektu i jego adaptacji, a to zdaniem respondentów powinno być narzucone odgórnie, przez ministerstwo czy NID, jako zasady postępowania. Ten problem można byłoby rozwiązać, wprowadzając opisową możliwość adaptacji – z wyróżnieniem, co należy bezwzględnie chronić w przypadku każdego obiektu. Wówczas właściciele czy nawet osoby zainteresowane kupnem mogliby się dowiedzieć, co dokładnie mogą zrobić w danym obiekcie, jakie zmiany wprowadzić, a jakie bezwzględnie zostaną odrzucone przez WKZ. Brak takiej analizy skutkuje różnymi niezrozumiałymi dla właścicieli decyzjami: *młodzi urzędnicy są bardziej elastyczni, jeśli mowa o pracach czy adaptacji zabytku. Miałem przypadek, że inspektor wyraził zgodę na moje pomysły i myślałem, że wszystko będzie dobrze, a tu się okazało, że „góra” zablokowała mój projekt. Jak to może tak wyglądać? Jeden urzędnik się zgadza na wyburzenie ściany, drugi blokuje. To absurd* [W6].

Zdaniem właścicieli, aby system był korzystny dla zabytków, należałoby wprowadzić obowiązek corocznego kontrolowania obiektu. Właściciele przyznali, że w ich obiektach już od kilku lat nie było inspekcji WKZ. Jeżeli nie zgłaszają, że cokolwiek robią przy obiekcie, to nikt z WUOZ się nim nie interesuje. Według informacji jednego z właścicieli, który zakupił zabytkowy obiekt, WKZ nie przeprowadził w nim kontroli najprawdopodobniej od czasu wpisania go do rejestru w latach 70. W latach 90. obiekt wynajmowany był pewnej firmie, która prowadziła w nim prace bez ustaleń z WKZ. *Pomieszczenia przeszukane, przewiercone, pozdejmowane sztukaterie. I to mi się oberwało, że ja ściągnąłem, a ja dopiero co kupiłem. Dobrze, że przed zakupem porobiłem zdjęcia, że to tak tam było* [W4]. Taka sytuacja niewątpliwie spowodowana jest brakiem wystarczającej liczby inspektorów, ale weryfikacja stanu obiektu przez WKZ powinna być głównym zadaniem pracowników urzędu ochrony zabytków. Zdaniem właścicieli gdyby w u.o.z.o.z. oprócz przepisów karnych dla inwestorów czy właścicieli została jeszcze uwzględniona kwestia odpowiedzialności karnej urzędników, a nie tylko ich zakresu działania, to każdy obiekt byłby kontrolowany raz do roku, a decyzje wydawano by po dokładniejszym zbadaniu całej sprawy, co byłoby dobre nie tylko dla zabytku, ale i dla jego właściciela, oczywiście takiego, który rozumie swoją rolę opiekuna zabytku i chce działać zgodnie z u.o.z.o.z. Dla właścicieli, którzy nie chcą działać zgodnie z u.o.z.o.z., brak kontroli jest jak najbardziej na rękę.

Ocena współpracy z państwowymi organami ochrony zabytków

Większość respondentów nie jest zadowolona ze współpracy z WKZ. Głównym powodem jest brak dostępności urzędników oraz brak kompromisowego podejścia WKZ. *Współpraca z urzędem nie jest dobra – wszystko długo trwa. Trzeba czekać na odpowiedzi, pozwolenia, wszystko musi nabrać mocy urzędowej. Powinno się wprowadzić sprawniejsze działanie urzędów. Może należy zatrudnić więcej inspektorów, każdemu przydzielić rejon, którym się zajmuje [W2].* Właściciele potrafią czekać pół roku na wydanie decyzji, co nie jest dobre zarówno dla inwestora, jak i stanu technicznego. Jeden z właścicieli czekał 6 miesięcy na wydanie decyzji o wysokości kalenicy dachu. Sprawa dotyczyła 20 cm, a WKZ nie był w stanie podjąć decyzji. Dach zabytkowego obiektu był obłożony blachą tytanowo-cynkową. Kąt minimalny zgodnie z prawem budowlanym wynosił 10%, a kąt dwuspadowego dachu obiektu wynosił z jednej strony 2%, a z drugiej – 3%. Podciągnięcie dachu o 20 cm przełożyłoby się na 5% spadku, co było kluczowe ze względu na zalegający zimą śnieg, który mógł powodować wykrzywianie się dachu i przeciekanie. Podniesie kalenicy o 20 cm było więc kluczowe dla dobra obiektu, a jednocześnie nie wpływało negatywnie na wygląd obiektu, tymczasem właściciel otrzymał pozwolenie na podniesienie kalenicy dopiero po pół roku przypominania się urzędnikom w tej sprawie. Zdaniem respondentów czas jest kluczowym elementem w przypadku ratowania zabytków, więc tym trudniej jest im zrozumieć, dlaczego trzeba tyle czekać na wydanie decyzji.

Właściciele zauważyli, że w wielu aktach doktrynalnych UNESCO czy ICOMOS zwraca się uwagę na to, że obiekty historyczne powinny żyć. Według respondentów WKZ tego nie rozumie i nie wdraża takiej zasady – WKZ uważa, że jako inwestorzy powinni oni w każdym zabytkowym obiekcie zorganizować muzeum. WKZ nie widzi możliwości wprowadzenia nowości do wnętrza, a właściciele nie potrafią zrozumieć, dlaczego nie można łączyć starej sztukaterii z nowym wydaniem, skoro nawet na zachodzie jest to praktykowane. *Znam jednego Niemca, ma 20 pałaców. On nauczony historii remontuje je stricte typowo. Wszystko zrobione jak 100 lat temu, ale on to lubi. Ja wolę mieszać style. Wszystko powoduje strach, każde przebicie, każda modyfikacja. Najlepiej, żeby niczego nie ruszać, bo nie trzeba podejmować decyzji. Wtedy jest ok [W4].* Właściciele odnoszą wrażenie, że w sprawie modyfikacji zabytku, jego adaptacji czy wprowadzenia jakichkolwiek zmian WKZ obawia się podjęcia decyzji, o czym świadczy też fakt, że często powołuje komisje. To, że chce zasięgnąć opinii szerszego gremium,

wydaje się logiczne, jednak zdaniem właścicieli w niektórych sprawach jest to zwyczajnie zbędne.

Tak było na przykład w przypadku wniosku o wyburzenie niehistorycznych ścian zabytkowej nieruchomości jednego z respondentów, właściciela pałacu z XIX w., który w latach 70. XX w. został zaadaptowany na szpital. Zgodnie z wytycznymi WKZ właściciel miał przywrócić historyczny, pierwotny wygląd wnętrza, dlatego złożył wniosek o pozwolenie na wyburzenie ścian, które zostały wybudowane w latach 80., kiedy pałac pełnił funkcje szpitalne. *Wyburzenie ścian poszpitalnych – nie ma szans. Okazuje się, że ja się rozpędzam z modyfikacjami i WKZ nie chce dać zgody na wyburzenie niehistorycznych ścian, chce powoływać komisję. Zrobiłem awanturę. I nie ma tych ścian. Każda decyzja o wyburzenie ścian poszpitalnych to jest pół roku czekania. Mam przywrócić historyczny, pierwotny wygląd wnętrza, więc ściany z lat 70. i 80. z freskami dzieci, pomalowane w chmurki nie mają nic wspólnego z okresem XIX w.* [W4]. Zdaniem respondenta decyzyjność w polskich urzędach i wzięcie odpowiedzialności za decyzje graniczą z cudem. Urzędnicy próbują zrzucić odpowiedzialność za podjęcie decyzji na innych, w przypadku WKZ – na komisję. Duży wpływ na taką postawę WKZ zdaniem właścicieli mogła mieć prasa i nagonka, która była widoczna w Łodzi – wszelkie decyzje podejmowane przez WKZ było szeroko i negatywnie komentowane w prasie. Z drugiej strony zdaniem niektórych właścicieli zrzucanie odpowiedzialności za podjęcie danej decyzji wiąże się z brakiem doświadczenia i wiedzy urzędników. Zatrudnienie osób z odpowiednim wykształceniem i doświadczeniem rozwiązywałoby ten problem.

4.2. Ochrona nieruchomego zabytku prywatnego i opieka nad nim według osób pośrednio związanych z zabytkiem – wynik wywiadu badawczego

Czy obowiązujący system prawa jest korzystny dla zabytków pozostających w rękach prywatnych?

Zdania na temat systemu prawa w kontekście ochrony zabytkowych nieruchomości pozostających w rękach prywatnych były podzielone. Część respondentów uważa, że obowiązujące przepisy są korzystne i uwzględniają potrzeby zabytkowych nieruchomości, a wprowadzane zmiany usprawniają działania koncentrujące się na ochronie zabytków. Nadzór, który jest istotnym elementem ochrony, działa w miarę

sprawnie, choć na pewno usprawniłoby go zatrudnienie w WUOZ większej liczby urzędników. Dla drugiej części respondentów obowiązujące przepisy są korzystne dla zabytku, jednak system uzgodnień i funkcjonowanie aparatu urzędniczego, który nadzoruje przestrzeganie tych przepisów, jest czasem szkodliwy. Przepisy chronią zabytki, ponieważ dzięki nim WKZ może zawetować dokumentację, która mu nie odpowiada lub w której wyłapie błędy czy niedopuszczalne modyfikacje zabytku. Ale w urzędzie ochrony zabytków jest tak mało inspektorów, że nie są oni w stanie nadzorować wszystkiego. Dla zabytku dobre jest to, że WKZ chroni rozwiązania projektowe uwzględniające historyczną konstrukcję i substancję zabytku, jednak opór urzędników wobec niektórych zagadnień niekiedy sprawia, że zabytki niszczej, ponieważ właściciele nie są w stanie wypracować z WKZ kompromisowych rozwiązań. Najczęściej dotyczy to takich działań jak przebudowy, nadbudowy czy wyburzenia. Są to elementy projektu najczęściej blokowane przez WKZ, a zdarza się tak, że prywatny właściciel kupuje obiekt, żeby go nadbudować czy przebudować, a ponieważ nie może otrzymać zgody na takie działanie, nie robi nic i czeka, aż zabytek się zawali.

Dwóch respondentów uznało, że obowiązujący system prawa nie jest korzystny dla zabytków pozostających w rękach prywatnych. Ich zdaniem podstawowe błędy powstały już na poziomie opracowywania u.o.z.o.z., w której zabrakło konsultacji z właścicielami zabytków i zespołami specjalistów z różnych dziedzin prawa. W systemie brakuje zsynchronizowania prawa ochrony zabytków z rozporządzeniami dotyczącymi przepisów przeciwpożarowych czy warunków sanitarnych.

Zebrani w siedzibie TOZ stwierdzili, że w teorii system ochrony zabytków powinien działać bardzo dobrze, jednak w praktyce okazuje się, że wiele przepisów – choćby ten o wywłaszczeniu zabytku – jest martwych. Jednak z perspektywy lat wydaje się, że zmiany wprowadzane w u.o.z.o.z. usprawniają system. Dużym problemem był brak ochrony zabytków ewidencyjnych i tych, w przypadku których wszczęto postępowanie o wpis do rejestru. Według respondentów wprowadzenie tych przepisów jest słuszne, szczególnie w przypadku, gdy WKZ musi przeprowadzić odpowiednie badania, by sprawdzić, czy zachowaną wartość zabytku należy chronić, wpisując obiekt do rejestru. Jeden z respondentów stwierdził, że jest wiele przypadków naruszenia tego przepisu i że *w tak zwanym międzyczasie i tak właściciel robi z zabytkiem, co chce, i ani taki zapis w ustawie, ani nawet kary administracyjne czy przepisy karne nie odwołą go*

od tego. Wszystko bowiem zależy od właściciela, jego intencji. Pomimo ograniczenia własności i tak w praktyce może zabytkiem zrobić, co zechce⁶⁵⁹.

Niekorzystny dla zabytków zdaniem respondentów jest system mieszkań komunalnych, a w Łodzi w większości zabytkowych kamienic funkcjonują właśnie mieszkania komunalne. Odstrasza to potencjalnych zainteresowanych ich kupnem, którzy później musieliby się borykać z problemami związanymi z mieszkańcami: *mogą kupić reprezentacyjną kamienicę, a i tak po zainwestowaniu czegokolwiek jest to demolowane, niszczone, dewastowane, bo ci mieszkańcy mieszkań gminnych – to trzeba powiedzieć – nie dbają [o to]. To nie jest ich, nie płacą za to, nie płacą wyższej stawki za fundusz remontowy. Oni mają podstawową stawkę, a resztę miasto dopłaca. Idea powinna być taka, że albo miasto wykupuje wszystkie lokale w obiektach rejestrowych, żeby być właścicielem w 100%, a jak nie jest w 100%, to powinno się pozbywać udziałów, tak żeby to przekazać w ręce użytkowników prywatnych, którzy przy zakupie tego będą chcieli zainwestować czy to do mieszkania, czy to na najem⁶⁶⁰*. W Łodzi władze miasta chciały na pewnym etapie wtórnie podzielić te mieszkania, żeby były samodzielne, co umożliwiłoby wykup tych mieszkań. *Ale jak to zorganizować? Miałbym pójść do urzędu i powiedzieć, że chcę wykupić całe piętro w kamienicy, zainwestuję pieniądze, czy możecie przenieść tych ludzi do innego miejsca? Wydaje mi się, że miasto nie ma narzędzi, ponieważ teraz trwa rewitalizacja, więc są przenoszeni mieszkańcy z tych kamienic, które są rewitalizowane w całości [K2]*. Według respondentów powinien być odgórny przykaz wyprzedawania zabytków. *Dla miasta utrzymywanie mieszkań komunalnych też nie jest korzystne, bo musi utrzymywać za większe pieniądze ten obiekt⁶⁶¹*.

Czy obowiązujący system prawa jest korzystny dla zabytków pozostających w rękach prywatnych?

Zdaniem respondentów wszystko zależy od właściciela i od tego, co chce zrobić zabytkiem. Jeśli nie chce on działać zgodnie z przepisami, to prawo nie jest korzystne ze względu na wysokość kar. Jeśli jednak rzeczywiście chce się opiekować obiektem zgodnie z przepisami u.o.z.o.z., to może liczyć na pomoc WKZ w zaplanowaniu prac i

⁶⁵⁹ Respondent – osoba pośrednio związana z ochroną zabytku nr 10, dalej K10. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁶⁰ Respondent – osoba pośrednio związana z ochroną zabytku nr 2, dalej K2. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

⁶⁶¹ Respondent – osoba pośrednio związana z ochroną zabytku nr 3, dalej K3. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

zdobyciu informacji o obiekcie oraz jego ochronie, a także na korzyści finansowe w postaci zwolnienia od podatku i dotacji. Problematyczny dla właścicieli jest brak wiedzy na temat własnego obiektu – WKZ nie dysponuje dokumentami, w których dokładnie opisane byłoby, co należy chronić i dlaczego, oraz to, jaki wpływ na stan techniczny zabytku może mieć niedostosowanie się do zaleceń konserwatorskich. W dokumentacji zabytku, w białej karcie brakuje aktualnych informacji na temat zakresu ochrony. To zdaniem respondentów utrudnia rozmowy pomiędzy WKZ a właścicielem chcącym przeprowadzić jakiegokolwiek prace przy zabytku. Sam czas załatwiania sprawy w urzędzie jest niekorzystny dla właścicieli. Na każdą decyzję, wytyczne trzeba czekać, wszystkie procedury urzędowe są czasochłonne. *W zabytkowej kamienicy mam piękny komin, który przez poprzednią właścicielkę został po prostu zniszczony. No i poprosiliśmy koleżankę, żeby go nam naprawiła. Ona jest konserwatorem dzieł sztuki, ale powinniśmy na to uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytku. Czyli jakaś megadługa procedura, żeby wykonać jakąś naturalną po prostu pracę* [K3].

Według respondentów, jeżeli właściciel dobrze opiekuje się zabytkiem, może czerpać z niego wiele korzyści, przede wszystkim estetycznych i związanych z prestiżem. Oczywiście dotyczy to przede wszystkim osób, które w zabytku prowadzą działalność gospodarczą. *Wszystko zależy też od profilu firmy, bo ogólnie zmienia się mentalność ludzi. Jak ktoś przychodzi do biura, które mieści się w zabytkowym obiekcie, to mówi, że jest pięknie. I że to jest miejsce z charakterem i duszą, co innego, niż jak się idzie do jakiegoś budynku nowego i są same karton-gipsy. To też jest inne postrzeganie, więc pewnego rodzaju prestiż na pewno, ale dla wybranych zawodów – głównie kancelarie, architekci* [K2].

Problemem dla właścicieli zdaniem respondentów jest konserwatywne podejście WKZ do wprowadzania wszelkich zmian. Charakterystyczne dla łódzkiej zabudowy ścisłego centrum, w tym ulicy Piotrkowskiej, są długie, wąskie działki, kamienice frontowe i oficyny, w których mieszkania są często niedoświetlone z powodu zastosowania małych okien, a tymczasem WKZ nie zgadza się na wstawianie większych okien ze względów historycznych. *WKZ zapomina, że kiedyś mieszkała tam biedota. Wstawiano małe okna, bo to było finansowo opłacalne. A my to powielamy. Od niedoświetlonych mieszkań biorą się choroby cywilizacyjne, depresje. Konserwator tego nie rozumie i stwierdza, że skoro tak było kiedyś, to tak ma być teraz*⁶⁶².

⁶⁶² Respondent – osoba pośrednio związana z ochroną zabytku nr 5, dalej 5. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

Inwestorzy obawiają się rozmów i ustaleń z WKZ, ponieważ zdarza się tak, że właściciel przedkłada do zaopiniowania projekt, WKZ go odrzuca, bo np. nie jest on historyzujący, a właściciel nie rozumie, co to znaczy. Inwestor działa w oparciu o zasady rynkowe, *chciałby widzieć, że w przepisach jest jedno, a on zrobił drugie i dlatego projekt został odrzucony. A tu się okazuje, że wszystko jest bardzo płynne* [K10]. Zdarza się tak, że inwestorzy nie rozumieją dyskrecyjnej władzy WKZ. Uważają, że nie powinno być miejsca na podejmowanie decyzji w sposób nieskrępowany konkretnymi przepisami prawa. Często jednak źle interpretują swobodne uznanie – rozumieją je jako podejmowanie decyzji na podstawie *widzimi się WKZ*⁶⁶³, a tymczasem WKZ ma obowiązek podjęcia decyzji w oparciu o zasady sprawiedliwości, słuszności i etyki. Brak wiedzy o tym powoduje konflikty i nieporozumienia.

Ograniczenia w systemie prawa zabytków i propozycje zmian

Według respondentów urzędnicy działają w granicach prawa, a nie na podstawie prawa. Nie jest też tak, że urzędnik nie chce – często nie może, ponieważ ma związane ręce postępowaniem administracyjnym i nie może niczego przyspieszyć ani poprowadzić sprawy inaczej niż tak, jak mu pozwala prawo, *a prawo jest głupie, niejasne, do dointerpretowania. Chyba specjalnie jest tak skonstruowane, żeby prawnicy mieli co robić* [K9]. *A rząd zamiast pomagać, to produkuje masowo prawo sprzeczne* [K11]. Respondenci zgodzili się co do tego, że należałoby poprawić u.o.z.o.z., a może nawet napisać ją od nowa, ale powinna czuwać nad tym grupa ludzi zajmująca się opieką nad zabytkami w praktyce.

Największe ograniczenia i nieporozumienia według respondentów występują na linii WKZ – komendant straży pożarnej, ponieważ zgodnie z wewnętrznym pismem ochrona bezpieczeństwa i zdrowia ludzi jest ważniejsza niż ochrona zabytków. Nie ma współpracy między konserwatorem a komendą, tylko projektant zobowiązany jest do uzgodnienia spornych kwestii i z jednym, i z drugim. Projektanci zastanawiają się, kto w takim sporze ma rację. Przepisy rozporządzenia o warunkach technicznych można wypełnić inaczej niż w sposób wskazany w rozporządzeniu na podstawie wykonanej ekspertyzy pożarowej, którą należy uzgodnić z komendą. W rozporządzeniu nie zostało jednak doprecyzowane, jakie zamienne należy zastosować, więc zależy to od

⁶⁶³ Respondent – osoba pośrednio związana z ochroną zabytku nr 11, dalej K11. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

komendanta. *W Łodzi jest masakra z tym, bo komendanta nie interesują zabytki tylko spełnienie, swojej działki – zapewnienie bezpieczeństwa osób. I o ile zdarzyło nam się pracować przy zabytkach w Londynie, to tam jest to nastawione w drugą stronę. Wszystkie przepisy dążą do tego, żeby zabytek ochronić, ale i wyeksponować. Sprawa osób niepełnosprawnych – winda. U nas należy stosować windę, jeśli jest różnica między poziomami pomiędzy posadzką parteru a ostatniej kondygnacji więcej niż 9,5 m – wtedy należy zastosować windę. A co jak mamy pałac? Jak mamy zachowany wystrój, komunikację? Sytuacja patowa, bo nie ma odstępstwa od przepisów [K2].* W przypadku prawa budowlanego również można się starać o ustępstwa, ale z wyłączeniem przepisów dotyczących ograniczenia dostępności osobom niepełnosprawnym. *I to jest sytuacja patowa, bo występujemy do ministra o ustępstwo, a minister odpowiada, że jest brak możliwości, ponieważ nie możemy pogorszyć dostępności dla osób niepełnosprawnych. I wtedy się podpisuje projekty niezgodne z przepisami, czyli projektant może stracić uprawnienia. Takie są realia tego zawodu w Polsce. Czyli to wszystko zrzucone jest na projektanta, a przepisy są niejednorodne i jakby nie współgrają ze sobą. Wygląda to na to, że ktoś pisał ustawę i nie zrobił żadnego case study, jak to działa w praktyce, czy to ma sens. U nas przepis mówi, że należy zapewnić dostępność i koniec. Nikt się nie zastanowił, jak to zrobić. [K3].* Kolejny respondent również zwrócił uwagę na potrzebę rozwiązania problemu braku porozumienia pomiędzy komendantem, WKZ a sanepidem. Dość powszechnym problemem są typowe dla łódzkich XIX-wiecznych kamienic drewniane schody na poddasze, często dobrze zachowane, w przypadku których straż nie chce pójść na ustępstwa i każe je demontować. Gdy sprawa dotyczy ważnych dla miasta obiektów, dochodzi do spotkań WKZ i komendanta straży pożarnej, podczas których obie strony starają się pójść na kompromis. Niestety nikt nie ma czasu, żeby organizować takie spotkania za każdym razem, gdy pojawia się konflikt interesów. Według respondenta dla zabytku byłoby dobrze, gdyby słowo konserwatora było nad słowem strażaka, ponieważ strażacy nie traktują zabytków z odpowiednią wrażliwością, rozpatrując każdy przypadek tak, jakby to był nowy obiekt. Okazuje się, że podobnie działa sanepid: *sanepid chce mieć daszki nad wejściami do budynków, ponieważ w warunkach technicznych powinny być. Żadna z kamienic w Łodzi nie ma takich daszków. WKZ nie zgadza się na nie, ponieważ nie są historyczne. Sanepid nie chce się zgodzić, żeby ich nie było. Projekt trafia do ministerstwa i czeka na decyzję o odstępstwie 3–4 miesiące i to blokuje całą inwestycję [K5].*

Kolejnym ograniczeniem według architektów i konserwatorów jest brak ujęcia w prawie budowlanym takich terminów jak konserwacja i renowacja – funkcjonuje w nim tylko takie pojęcie jak remont, a później jest już budowa. W ramach budowy mogą być przebudowa, nadbudowa, rozbudowa, a *restauracja się mieści w pojęciu czego? Nie wiadomo. Jeśli jest miły inspektor, to nam to zadysponuje jako remont konserwatorski. Zdarza się nam takie opracowania robić, że po prostu piszemy, że jest to remont konserwatorski i na przykład tworzenie balkonu nie jest przybudową tylko jest po prostu traktowane jako remont, mimo że powinno być w świetle tego przepisu prawa budowlanego traktowane w charakterze po prostu przebudowy elewacji* [K3]. Okazuje się, że w wydziale architektury, który uzgadnia projekty budowlane i wydaje pozwolenia na budowę, u.o.z.o.z. nie ma znaczenia. Dlatego w prawie budowlanym czy rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, opis obiektów objętych ochroną powinien być bardziej szczegółowy, tak aby konserwatorzy architekci mieli szansę opracować projekt odpowiedni dla danego zabytku. *W tym momencie możemy tylko zrobić tę ekspertyzę pożarową, ale są też inne przepisy, które bardzo trudno spełnić, i odstępstwa od tych przepisów jest bardzo trudno uzyskać, ponieważ zawsze trzeba znaleźć rozwiązanie zamienne. Przykładowo mogę sobie wyobrazić, że jeżeli projektujemy kuchnię w pomieszczeniu bez okien, w piwnicy, bo tak nam pasuje technologicznie, to uzyskujemy odstępstwo na to, że nie ma tam okna. W zamian za to dajemy wentylację mechaniczną, czyli poprawiamy warunki pracy, ale co na przykład zrobić w sytuacji nagminnej, kiedy mamy za niski podokiennik pod oknem. Jakie można za to dać rozwiązanie zamienne? Przecież nie wentylację mechaniczną* [K5]. Kolejną problematyczną kwestią jest szerokość drzwi. Praktycznie we wszystkich XIX-wiecznych łódzkich obiektach zachowane historyczne drzwi są dwuskrzydłowe, po 70 cm każde ze skrzydeł, a tymczasem zgodnie z §75 *Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* w obiektach użyteczności publicznej drzwi powinny mieć szerokość co najmniej 90 cm w świetle po otwarciu. Według respondentów spełnienie wymogu dotyczącego 90-centymetrowych drzwi powinno być wymagane w przypadku drzwi dwuskrzydłowych o podstawie jednego skrzydła o szerokości 70 cm, jednak nie zostało to w rozporządzeniu dookreślone. Dlatego architekci mają się różnych sposobów, aby spełnić wymogi określone w rozporządzeniu – dzielą projekt na części i zgodnie z nim na przykład robią przebudowę jednego pokoju, a w drugim remont konserwatorski i w tym zostawiają drzwi dwuskrzydłowe.

Kolejną kwestią poruszaną przez respondentów jest problem braku finansów na dotacje dla inwestorów, ale także niedoinwestowanie urzędu i urzędników. Efektem jest zatrudnienie niewielkiej liczby ludzi, którzy są przeładowani pracą, ponieważ w województwie zlikwidowano delegatury WUOZ i odebrano uprawnienia MKZ, więc urzędnicy WUOZ mają dziesiątki spraw. Do tego dochodzi rewitalizacja miasta i związana z nią dokumentacja techniczna. Inspektorzy nie zawsze są więc w stanie odpowiednio zająć się daną sprawą. Zmiana powinna zatem dotyczyć przede wszystkim funkcjonowania urzędu, którego obecne wadliwe działanie wynika nie ze złej woli urzędnika, tylko z braku funduszy.

Marzeniem architektów i konserwatorów jest to, żeby inwestor, który przychodzi do WKZ, mógł bez pośpiechu porozmawiać z inspektorem, który miałby czas na wytłumaczenie inwestorowi, na czym polega ochrona zabytku i opieka nad nim oraz dlaczego warto zatrudnić projektanta i konserwatora doświadczonego w projektowaniu na potrzeby zabytkowych obiektów. Dobrze byłoby też, gdyby informacje o możliwości otrzymania wsparcia finansowego na prace przy zabytku były rozsyłane do wspólnot, do właścicieli. Zdaniem respondentów zdarza się tak, że właściciele nie wiedzą, że mogą się starać o dotacje albo mają o tym dość mgliste pojęcie – nie wiedzą, kiedy, gdzie i jakie dokumenty należy złożyć. Według niektórych respondentów dobrym pomysłem są kampanie społeczne na temat dotacji, ale również poruszające tematykę ochrony dziedzictwa kultury. Świadomość tego, czym jest zabytek, i tego, dlaczego należy o niego dbać, powinna być budowana już od czasów szkolnych. *Nasze biuro zasponsorowało bardzo fajną grę „Łódzki detal”, ponieważ nasza kamienica była też w tej grze. I ta gra została przekazana do wszystkich przedszkoli i szkół na terenie Łodzi. To była inicjatywa prywatnej osoby, a coś takiego powinno być prowadzone przez jednostki samorządu terytorialnego. Miejski konserwator mógłby zająć się podnoszeniem świadomości wśród dzieci. Może organizacja wycieczek krajoznawczych pokazujących, co to jest zabytek, konkursy fotograficzne. Przecież można wymyślić milion rzeczy, ale nie ma chęci, nie ma pomysłu, nie przeznaczają się na to nagród. Ogólnie u nas propagowaniem wiedzy o zabytkach bardziej się interesują społecznicy niż jednostki samorządu terytorialnego*⁶⁶⁴.

Problemem, którego obecnie nie da się rozwiązać, jest działalność biur architektonicznych na zlecenie inwestora. To on im płaci i bardzo często wymaga uwzględnienia jego wizji. Architekci wiedzą, że jeśli nie zrealizują pomysłu inwestora,

⁶⁶⁴ Respondent – osoba pośrednio związana z ochroną zabytku nr 4, dalej K4. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

mogą stracić zlecenie. Zdaniem respondentów biura architektoniczne powinny mieć możliwość przekonania inwestora do rozwiązań chroniących zabytki, nie powinny czuć się przymuszane do spełniania jego życzeń. Dodatkowo problemem jest nadzór konserwatorski. Okazuje się, że jest za mało odpowiednio wykształconych ludzi, a ci dobrzy są słabo opłacani. *Inżynierowie nie mają wiedzy. W kadrze u wykonawców jest słabo. Skąd ten inżynier ma coś wiedzieć, jeśli nie ma doświadczenia w pracy przy zabytkach, a często nie ma w sobie nawet wrażliwości do zabytków. To są inżynierowie, technicy i tyle. Problem politechniki, systemu nauczania – tu trzeba coś zmienić. Fajnie [by było], gdyby izba inżynierów nawiązała współpracę z politechniką, z wydziałem architektury, z konserwatorami, ale to chyba utopijny świat*⁶⁶⁵.

Ocena współpracy z WKZ

Respondenci ocenili współpracę z WKZ jako dobrą, jednak po raz kolejny zwrócili uwagę na braki w kadrze. Brakuje inspektorów oraz osób dobrze zorientowanych nie tylko w zakresie historii sztuki, ale i architektury: *ja się wiele razy spotkałam z sytuacją, że mam uzgodniony projekt wielobranżowy, a potem na budowę przychodzimy i instalacje są zgodne z projektem, a konserwator nie wyraził zgody na to, bo nie był w stanie przeczytać projektu wentylacji na przykład. W ogóle go nie oglądał. Więc to jest ten problem.* Dostępność inspektorów jest również problematyczna, ponieważ na spotkanie niezwiązane z przebiegiem budowy trzeba według respondentów czekać około 3 tygodni. Żadne decyzje nie są wydawane w terminie 30 dni – wszystkie są po terminie, a dla potencjalnego inwestora jest to dużym utrudnieniem.

Według jednego z respondentów urzędnicy powinni się *uelastyczyć*: w rozmowach czasem dochodzi się do takiego moment, że jeżeli będę się trzymać sztywnych reguł, to ten budynek się zawali. Ja jako urzędnik mogę wystawiać kary, straszyć pismami. Trzeba wyczuć tę barierę, gdzie upór urzędnika stanowi wyrok dla zabytku. Przesuwanie granicy to miękka umiejętność, a inspektorzy nie mają czasu na takie zabawy. Są ortodoksyjni, ale to wynika z u.o.z.o.z. i Karty Weneckiej, a pewnych wypadkach to uelastycznienie jest niezbędne [K4]. Kolejny respondent również zwrócił uwagę na tę kwestię, nazywając ją brakiem otwartości WKZ, zwłaszcza jeśli chodzi o zgody na nadbudowy zabytku, które sprawdzają się na zachodzie Europy. Nikt nie miał

⁶⁶⁵ Respondent – osoba pośrednio związana z ochroną zabytku nr 6, dalej K6. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

wątpliwości co do tego, że powinno się dobierać funkcję do zabytku, a nie zabytek do funkcji, ale mimo wszystko, *jeżeli w WUOZ pojawia się inwestor, który chce uratować niszczący zabytek, ale chciałby nadbudować jedną kondygnację mieszkalną i jeśli na pierwszym spotkaniu od WKZ słyszy „nie, bo nie”, to taki inwestor najczęściej się wycofuje i szuka miasta i nowego zabytku, w którym będzie mu przyjaźniej* [K5].

Kolejną kwestią, na którą zwrócono uwagę podczas wywiadów w kontekście współpracy z WUOZ, jest wykształcenie inspektorów. Respondenci zgodzili się z tym, że osoba na stanowisku inspektora, która uzgadnia projekty, powinna posiadać doświadczenie, wiedzę oraz dużo wyższe kompetencje niż projektant. Zdarza się, że nowo zatrudnione osoby bez doświadczenia nie są w stanie przeprowadzić gradacji ważności jakiegoś elementu w kontekście przystosowania obiektu do użytkowania. *Jakby był to inspektor, który miał większe doświadczenie, toby uznał, że to jest takie podejście, że realizuje [je] w 90% obiektów. A młody inspektor po prostu nie ma. Dostał obiekt, musi zawsze go pilnować i nie chce się na nic zgodzić. Czasami się spotykam z taką ścianą* [K6]. Nowo zatrudnianym inspektorom urząd powinien zapewnić odpowiednią ilość szkoleń i możliwość doksztalcania w trakcie pracy. System mentorski również mógłby się okazać pomocny w rozwiązaniu tego problemu.

Ocena współpracy z właścicielem/inwestorem

Większość właścicieli zabytku, z którymi mieli do czynienia respondenci, to osoby nie do końca rozumiejące zasady u.o.z.o.z., charakteryzujące się postawą roszczeniową i twierdzące, że skoro to oni kupili zabytek, to jest on ich własnością i zgodnie z prawem mogą przeprowadzić w nim takie remonty, jakie zechcą. Zdarza się tak, że nawet po wytłumaczeniu dalej nie rozumieją, dlaczego WKZ każe im wykonać konkretne prace przy zabytku. Dla osób pośredniczących pomiędzy właścicielem a WKZ jest to istotny problem. Każdy z respondentów zgodził się co do tego, że to dobro zabytku jest sprawą nadrzędną, a sama u.o.z.o.z. ma na celu przede wszystkim ochronę zabytkowych obiektów przed zniszczeniem, a nie pomaganie właścicielowi, choć zdaniem niektórych właściciel często jest jedyną szansą na uratowanie zabytku, dlatego nie można do niego ani jego pomysłów podchodzić lekceważąco. *Dobrze przeszkolony urzędnik potrafi merytorycznie podejść do tematu, choć rzadko kiedy będzie chętny, żeby zmieniać zabytek i przebudowywać go, ponieważ chroni się również układ konstrukcyjny. Chociaż w*

Toruniu WKZ wyraża zgodę na wyburzenia zabytkowych ścian pod warunkiem pozostawienia ich reliktów, żeby było widać, jak to wyglądało kiedyś [K 4 i K5].

Zdaniem respondentów prywatni inwestorzy wszelkie prace przy zabytku starają się wykonać jak najniższym kosztem, a projektant, który rozumie kwestie ochrony zabytków, nie robi projektu za 3 tysiące. Ten, który je rozumie, robi to bez problemu, jednak zdaniem respondentów może to być później, najczęściej przy odbiorze obiektu, źródłem problemów i dla zabytku, i dla inwestora. Mimo to większość właścicieli nie chce inwestować w przeszkoloną kadrę czy nadzór, tylko woli zatrudnić osobę, która ugodowo podpisze i opieczętuje wszystkie dokumenty, nie wchodząc nawet na rusztowanie. Właścicielowi wydaje się, że jest to dobre rozwiązanie, ponieważ na etapie prac nikt nie wtrąca się w przebieg robót, jednak podczas odbioru wszelkie nieścisłości wychodzą na jaw i właściciel, który jest odpowiedzialny za opiekę nad swoim zabytkiem, często jest zmuszony przeprowadzić kolejne prace, tym razem naprawcze. Wszystkie problemy pojawiające się w kontaktach z właścicielami związane są z brakiem wiedzy i świadomości na temat dziedzictwa kultury. Inwestorzy zdecydowanie potrzebują osoby, która byłaby w stanie wytłumaczyć im istotę zabytku, jego ochrony i opieki nad nim.

Kolejny problem bezpośrednio dotyczący właścicieli zabytków wiąże się z tym, że znaczną część prowadzonych prac załatwia się w trybie roboczym, czyli nadzoru, po uzyskaniu pozwolenia na prowadzenie prac przy zabytku. Jest to problematyczne, ponieważ inwestor dysponuje już określonym zakresem prac, a nagle w ich trakcie może się okazać, że na przykład pod farbą znajduje się piękna polichromia. Teoretycznie wykonawca powinien wziąć wszystkie koszty na siebie, ale z drugiej strony podczas wizji lokalnej nikt nie był w stanie tego zauważyć, dlatego *badania, które muszą zostać wykonane do prac przedprojektowych, powinny być przeprowadzane wcześniej, żeby określić dokładny zakres robót. A te prace przedprojektowe to nierzadko idą w dziesiątki tysięcy. Najczęściej badania architektoniczne są postrzegane jako badania powłok malarskich, czyli stratygrafia. Czyli odbębnia się tę stratygrafię i się myśli, że jak się w pięciu miejscach skrobnie, to już się ma wiedzę o zabytku, po czym wchodzimy na obiekt i się okazuje, że trzeba było skubnąć w 30 miejscach, a próbka kosztuje 200–300 zł. To koszt przy realizacji za, powiedzmy, 15 milionów jest żaden. A można sobie to skosztorysować i nie ma potem takiej sytuacji, że zabrakło 1,5 miliona na elewację. Ale tego się nie zleca, na to jest szkoda, bo trzeba rusztowanie rozstawić albo trzeba dźwigiem podjechać. To jest zajęcie terenu i to jest za dużo roboty [K2 i K3].* Właściciele chcieliby jak najszybciej zakończyć prowadzenie prac przy zabytku, ale według respondentów taka

decyzja jest najczęściej początkiem pewnego błędnego koła, ponieważ, tak jak w opisanym przypadku, konserwatorzy uzupełniają badania, gdyż na tym etapie realizacji WKZ wymaga ich wykonania, a następnie należy uzgodnić nową dokumentację. Inwestor musi przedłużać terminy, a niekiedy szukać możliwości finansowania dodatkowych prac, co zawsze wydłuża roboty przy zabytku. Zdarza się też tak, że kończy się okres, w którym można przeprowadzać konserwację elewacji, i właściciel traci cały rok. Dobre planowanie i dokładne badania zabytku pozwoliłyby na uniknięcie takich problematycznych sytuacji.

Doktryna konserwatorska

Pracujący przy zabytkach konserwatorzy wyznają zasadę: przede wszystkim nie szkodzić. Jednak w dzisiejszych czasach zarówno dla inwestorów, jak i podwykonawców liczą się przede wszystkim pieniądze, a takie podejście nie służy zabytkom. Obowiązuje zatem generalna zasada: najniższa cena powinna być odrzucana, ponieważ liczą się umiejętności, doświadczenie i potencjał wykonawcy, o którym służby konserwatorskie mają pewne wyobrażenie, ponieważ konserwatorzy architekci zawsze przedstawiają w urzędzie fotograficzno-opisowe dokumentacje powykonawcze. WKZ wie zatem, które firmy odpowiednio zajmują się zabytkami, dlatego zdaniem jednego z respondentów to WKZ powinien rozdysponowywać poszczególne etapy prac między konkretne, sprawdzone firmy. *Ale jakby tak miało być, że urzędnicy dzielą pracę, to zaraz byłyby oskarżenia o korupcję. Tak w tym kraju się nie da. Jest bajzel. Zaraz podejrzenia o łapownictwo. Na Słowacji jest totalna weryfikacja. Środowisko konserwatorskie zrzeszane w służbach nadzoru konserwatorskiego. To zespół, który się zna, są to fachowcy*⁶⁶⁶.

W łódzkim środowisku konserwatorskim według respondentów obowiązuje niepisany zakaz nadbudowy w tkance śródmiejskiej. Jeśli już jakaś się pojawi, to staje się sprawą bardzo kontrowersyjną, budzącą mieszane uczucia u środowiska konserwatorskiego i opinii publicznej. Typowo łódzką zasadą konserwatorską jest usuwanie historycznych drewnianych schodów prowadzących na poddasze w kamienicach – w tej kwestii komendant straży pożarnej jest nieugięty.

⁶⁶⁶ Respondent – osoba pośrednio związana z ochroną zabytku nr 1, dalej K1. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

W trakcie rozmów na temat obowiązującej doktryny konserwatorskiej została również poruszona kwestia odbudowy zniszczonych zabytków. Zdaniem respondentów w tym przypadku należałoby pójść na ustępstwa. Mimo że Karta Wenecka dopuszcza odbudowę tylko w ekstremalnych przypadkach, zdaniem respondentów nie powinno się zabraniać odbudowywania zabytków, które zostały zniszczone: *czy jest sens puszczać w zapomnienie, jeśli można odbudować, bo mamy zdjęcia, dokumentację? Zabytki, które nie istnieją od tysiąca lat – to chyba nie ma sensu, ponieważ ludzie nie do końca zdają sobie sprawę, że nie obcują z 600-letnią cegłą, tylko widzą zamek takim, jaki był, choć jednak to jest dla nich wartość, że ten zamek jest, a nie to, że ta cegła jest współczesna, a nie gotycka. Kulturę tworzy naród i czasem potrzebuje takiej odbudowy do dobrego funkcjonowania. Choćby przykład drewnianego kościoła w Mieszkach, który spłonął – odbudowywać czy nie? On stał przez wiele lat i przez głupotę ludzką został zniszczony. I teraz jakby został odbudowany, to ludzie nie myśleliby „ej, jestem teraz w nowym kościele, jest brzydki, wychodzę stąd”, tylko zostałoby odbudowane coś, co było dla nich stałym elementem krajobrazu [K4 i K5]. Z drugiej strony zdaniem dwóch respondentów Karta Wenecka odchodzi w zapomnienie, a architekci nie mają pojęcia o zapisanych w niej zasadach. Jedynie niewielu faktycznie zna i wprowadza w życie jej wytyczne: *jakbyś zawołała tutaj dziewczyny po architekturze, które są na praktykach, i jakbyś zapytała o Kartę Wenecką, to – założę się – nie będą wiedziały, co to jest. Konserwator tylko pamięta o tym, że gdy coś robimy przy zabytku, to żeby nowe nie przytłaczało. Nie ma tutaj jakichś zasad, jest samowolka*⁶⁶⁷.*

Do zasad konserwatorskich, które powinni wyznawać konserwatorzy, należałoby dodać bardzo dokładne badanie historii obiektu. Kiedy o zabytku wie się wszystko, można się do tego odnieść. Następną zasadą powinno być indywidualne podejście do zabytku oraz dostosowanie funkcji do obiektu, a nie obiektu do funkcji: *przykładowo – muzeum sztuki współczesnej dostaje pałac Poznańskiego. Dla tego obiektu to niestety równia pochyła, ponieważ tam są wszystkie elementy wystroju sztukatorskiego, ścian, sala lustrzana – wszystko typowe dla sztuki XIX wieku. Wszystko jest zasłonięte takimi ściankami z karton-gipsu, ponieważ muzeum musi pełnić funkcję kulturalną i musi wystawiać sztukę nowoczesną. To jest najgorszy możliwy budynek na muzeum sztuki. Cały XIX wiek najbardziej zgodny jest schowany za ścianami. Udało się wywalczyć salę lustrzaną, żeby jej nie zasłaniać. Jako że asystowaliśmy przy remoncie, mogliśmy zajrzeć*

⁶⁶⁷ Respondent – osoba pośrednio związana z ochroną zabytku nr 7, dalej K7. Pełen wykaz informatorów znajduje się na s. 272.

wszędzie. Po prostu ilość detalu, który tam jest od 50 lat schowany za tymi ściankami, jest niebywała [K2 i K3].

Respondenci zwrócili również uwagę na to, że sztywne zasady mogą ograniczać rozwój architektury – analizując inne szkoły konserwacji włoskiej, niejednokrotnie można natknąć się na przykłady bardzo odważnych transformacji zabytków, które zostały uznane za odpowiednie, ponieważ dobrze się spisują i dają drugie życie zabytkowym obiektom. Dlatego zdaniem architektów i konserwatorów doktryna czy sztywne zasady środowiska konserwatorskiego to kwestia uznaniowa. Jedni nie uznają żadnych modernizacji, a drudzy będą chcieli wprowadzić nową formę, nową architekturę i nie oznacza to, że się to nie sprawdzi. Do każdego obiektu należy zatem podchodzić indywidualnie, dokładnie go badać, zwłaszcza jego historię, układ architektoniczny, i dostosować funkcję do zabytku. Kierowanie się tymi trzema zasadami zdaniem większości respondentów umożliwi odpowiednią ochronę zabytku i opiekę nad nim, a przede wszystkim pozwoli go zachować.

4.3. Podsumowanie

Mechanizmy prawne zarządzania nieruchomymi zabytkami pozostającymi w rękach prywatnych powinny się opierać na współdziałaniu przede wszystkim podmiotów odpowiedzialnych za ochronę zabytków i za prace przy zabytkach z dysponentami zabytków.

Można wyróżnić cztery rodzaje zmian, jakie należałoby wprowadzić, aby system prawa był korzystny dla zabytków, a przy tym uwzględniał potrzeby i interesy ich właścicieli:

1. zmiany ogólnie – zmiany ustaw;
2. zmiany w zakresie doktryny konserwatorskiej;
3. zmiany w systemie pracy podmiotów odpowiedzialnych za ochronę zabytków;
4. zmiany mające na celu zwiększenie świadomości społecznej.

Podstawowym problemem, na który zwrócili uwagę respondenci, są niespójność systemowa oraz nielogiczność wprowadzanych regulacji prawnych. Zmiana przepisów dotyczących ochrony zabytku i opieki nad nim jest oczekiwana i niezbędna. Aby móc wypracować odpowiedni model systemowy, potrzebne są jednak przemyślane działania

uwzględniające kwestie historyczne i międzynarodowe, wsparte racjonalną analizą środowiska konserwatorskiego i właścicieli zabytkowych obiektów.

Do najpotrzebniejszych zmian respondenci zaliczyli skrócenie czasu procedur administracyjnych, szczególnie tych dotyczących wydawania decyzji o wpisie obiektu do rejestru; przeprowadzenie analizy białych kart zabytków oraz zakresu wpisu do rejestru; wprowadzenie nakazu lustracji danego zabytku co najmniej raz w roku; zmianę sposobu finansowania opieki nad zabytkiem; umożliwienie rozwoju pracowni oraz instytutów konserwatorskich wspierających urzędy ochrony zabytków, przy których byłyby one tworzone; wprowadzenie obowiązku przygotowywania zabytkoznawczych analiz wartościujących. W prawie budowlanym należałoby wprowadzić definicje takich pojęć jak konserwacja czy rekonstrukcja. W rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kwestia zabytków powinna zostać dokładnie przeanalizowana i bardziej dopracowana. Doprecyzowania i ustalenia pewnej hierarchii wymagają również stosunki WKZ z komendantem straży pożarnej oraz sanepidem.

Zmiany doktryny konserwatorskiej i zasad, które powinny być przestrzegane przez środowisko konserwatorów, należy rozpocząć od przeanalizowania Karty Weneckiej i jej aktualności, zwłaszcza w odniesieniu do kwestii odbudowywania zniszczonych zabytków. Powinna zostać wprowadzona zasada indywidualnego podejścia do zabytku, opartego na przeprowadzonej wcześniej zabytkoznawczej analizie wartościującej. Otwartość WKZ na zmiany w konstrukcji zabytku czy adaptację do nowych funkcji jest sprawą dyskusyjną – należałoby się zastanowić, czy elastyczne podejście służb konserwatorskich byłoby dobre dla zabytku.

Respondenci uważają, że nieefektywność działań służb konserwatorskich wynika ze złej struktury administracyjnej, niewłaściwego podziału zadań, braku odpowiednio przeszkolonej kadry oraz z niedoinwestowania urzędów ochrony zabytków. Aby system ochrony zabytków działał efektywnie w tym zakresie, należałoby przede wszystkim doinwestować urzędy, zwiększyć zatrudnienie, wprowadzić szkolenia nowo zatrudnionych pracowników oraz odpowiednio podzielić zadania (w tym opracować kalendarz kontroli zabytków). Zdaniem właścicieli i niektórych osób zatrudnionych w WUOZ należałoby wprowadzić system partnerski w kontaktach pomiędzy właścicielem zabytku a WKZ.

Podstawowym elementem zwiększenia efektywności systemu ochrony zabytków jest również zwiększenie świadomości społecznej dotyczącej roli ochrony dziedzictwa.

Nieświadome i niewyedukowane w tym zakresie społeczeństwo nie jest w stanie zrozumieć, po pierwsze, roli służb konserwatorskich, a po drugie, potrzeby odpowiedniej opieki nad zabytkowymi nieruchomościami. Jak zauważa Jan Salm (...)w Łodzi do roli symbolu miasta pretendują obiekty i zespoły posiadającą prawie jednakową genezę, krótką metrykę i nie kojarzące się jednoznacznie z pojęciem zabytku. Co więcej, nie wywołują zwykle pozytywnych, emocjonalnych reakcji u współczesnych mieszkańców. Zamek czy arystokratyczna rezydencję zastępuje tu fabryka i pałac przemysłowca, gotycką lub barokową kamienicę – dom tkacza bądź podupadła dziewiętnastowieczna czynszówka, zaś staromiejski plac jest produktem socrealizmu⁶⁶⁸. Dlatego na wszystkich etapach edukacji, poczynsz od przedszkola, powinny zostać wprowadzone obowiązkowe zajęcia uwrażliwiające dzieci na dobro zabytków, koncentrujące się na dziedzictwie nie tylko światowym i narodowym, lecz również lokalnym. Uwrażliwianie na zabytki już od najmłodszych lat jest kluczowe dla zwiększenia świadomości przyszłych właścicieli zabytków, którzy będą uznawać autorytet WKZ i rozumieć obowiązki nakładane na nich przez u.o.z.o.z. Dopracowania wymaga również system nauczania na wyższych uczelniach, zwłaszcza technicznych, które kształcą inżynierów pracujących z zabytkami. W tym przypadku należałoby zaangażować izbę inżynierów, wydziały architektury politechnik i urzędy konserwatorskie – dzielenie się wiedzą dałoby wymierne efekty i podniosłoby poziom świadomości przyszłych inżynierów.

Ostatnią kwestią, na którą powinno się zwrócić uwagę, jest stanowisko właścicieli zabytkowych nieruchomości. Ich głos i postulaty powinny być brane pod uwagę przy tworzeniu prawa i systemu ochrony zabytków. Większość właścicieli uczestniczących w badaniu była niezadowolona z obowiązujących przepisów, z działania WUOZ oraz ze współpracy z WKZ. Podczas wywiadów dało się odczuć, że właściciele byli rozgoryczeni tym, że ani ustawodawca, ani służby ochrony zabytków nie starają się zrozumieć ich sytuacji: *jakby taki konserwator czy specjalista od tworzenia prawa przez chwilę, rok czy dwa, był właścicielem zabytku i musiał się borykać z takimi problemami, jak my, to może spojrzałby na właścicieli przychylniejszym okiem. Urzędnicy trzymają się sztywnych reguł i nie chcą od nich odchodzić, a nie mają pojęcia, jakie to uciążliwe dla nas [właścicieli] [W1]*. Pytania dotyczące systemu ochrony zabytków i spraw związanych z opieką nad zabytkowymi obiektami budziły wiele emocji. Tym, co powinno zwrócić uwagę na konieczność wprowadzenia zmian systemowych, jest fakt, że większość

⁶⁶⁸ J. Salm, *Łódzkie dylematy...op.cit.*, s.216.

właścicieli żałuje decyzji o kupnie zabytku. Może być to spowodowane brakiem świadomości osób kupujących czy różnymi ich intencjami, jednak aby próba badawcza była reprezentatywna, a badanie wiarygodne, do wywiadów zostali zaproszeni zarówno właściciele opiekujący się zabytkami zgodnie z u.o.z.o.z., jak i osoby nierespektujące przepisów, dopuszczające się ich świadomego łamania. Powszechne niezadowolenie właścicieli z ich sytuacji jako opiekunów zabytków powinno zatem skłonić ustawodawcę do zainteresowania się postulowanymi przez właścicieli propozycjami zmian.

Aneks

Wykaz informatorów

Osoby pracujące w służbach ochrony zabytków:

Respondent nr 1 [R1]: pracownik urzędu ochrony zabytków od 2010 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 2 [R2]: pracownik urzędu ochrony zabytków od 2013 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 3 [R3]: pracownik urzędu ochrony zabytków od 2018 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 4 [R4]: pracownik urzędu ochrony zabytków od 2000 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 5 [R5]: pracownik urzędu ochrony zabytków od 1998 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 6 [R6]: pracownik urzędu ochrony zabytków od 2005 roku, rozmowa: kwiecień 2019
Respondent nr 7 [R7]: pracownik urzędu ochrony zabytków od 2015 roku, rozmowa: kwiecień 2019

Właściciele zabytków:

Respondent nr 1 [W1]: właściciel zabytku od 1994 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 2 [W2]: właściciel zabytku od 1996 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 3 [W3]: właściciel zabytku od 2000 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 4 [W4]: właściciel zabytku od 2014 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 5 [W5]: właściciel zabytku od 2005 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 6 [W6]: właściciel zabytku od 2005 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 7 [W7]: właściciel zabytku od 2002 roku, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 8 [W8]: właściciel zabytku od 2011 roku, rozmowa: marzec 2019

Osoby pośredniczące pomiędzy właścicielem a WUOZ:

Respondent nr 1 [K1]: architekt konserwator, praktyk od 1994 roku, rozmowa: kwiecień 2019
Respondent nr 2 [K2]: architekt konserwator, praktyk od 2000 roku, rozmowa: kwiecień 2019
Respondent nr 3 [K3]: architekt konserwator, praktyk od 2002 roku, rozmowa: kwiecień 2019
Respondent nr 4 [K4]: architekt konserwator, praktyk od 2010 roku, rozmowa: kwiecień 2019
Respondent nr 5 [K5]: architekt konserwator, praktyk od 2012 roku, rozmowa: kwiecień 2019
Respondent nr 6 [K6]: członek TONZ, przewodnik miejski, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 7 [K7]: członek TONZ, architekt, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 8 [K8]: członek TONZ, architekt, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 9 [K9]: członek TONZ, konserwator, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 10 [K10]: członek TONZ, historyk sztuki, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 11 [K11]: członek TONZ, historyk, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 12 [K12]: członek TONZ, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 13 [K13]: członek TONZ, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 14 [K14]: członek TONZ, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 15 [K15]: członek TONZ, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 16 [K16]: członek TONZ, rozmowa: marzec 2019
Respondent nr 17 [K17]: członek TONZ, rozmowa: marzec 2019

Zestaw kwestionariuszy

Kwestionariusz – pracownicy WUOZ w Łodzi

1. Jak ocenia Pan/Pani obowiązujący system prawa ochrony zabytków, czy jest on korzystny dla zabytków pozostających w rękach prywatnych? I dlaczego?
2. Czy obowiązujący system prawa uwzględnia interesy i potrzeby prywatnych właścicieli zabytków? W jaki sposób?
3. Jakie są największe ograniczenia w systemie ochrony zabytków prywatnych - gdzie najbardziej brakuje skuteczności/narzędzi do realizacji?
4. Czy system ochrony zabytków w odniesieniu do następujących kwestii jest odpowiednio skonstruowany? Czy wprowadziłby/aby Pan/Pani jakieś zmiany/modyfikacje w poszczególnych obszarach?
 - Wpis i wykreślenie z rejestru zabytków
 - Ochrona widoku na zabytek
 - Prawa i obowiązki właściciela zabytku wpisanego do rejestru
 - Sprzedaż zabytku (sprzedaż z zasobów gminy, sprzedaż pomiędzy prywatnymi inwestorami)
 - Nadzór konserwatorski/kontrola zabytku
 - Prowadzenie przy zabytku prac (konserwatorskich, restauratorskich, budowlanych, itd.)
 - Zniszczenia zabytku przez właściciela
 - Samowola budowlana przy zabytku
 - Wywłaszczenie zabytku
 - Adaptacja zabytku do nowych funkcji
 - Licytacja zabytku
 - Zasady finansowania opieki nad zabytkiem
 - Przepisy karne
5. Jaki jest w Pana/Pani ocenie stosunek właścicieli do procesu wpisywania nieruchomości do rejestru zabytków?
6. Jakie Pana/Pani zdaniem przeszkody mogą stać na drodze wypełniania przez właścicieli obowiązków nakładanych przez *ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*? Jakie czynniki mogłyby sprzyjać wypełnianiu wszystkich obowiązków?
7. Czym charakteryzują się właściciele wypełniający obowiązki nakładane przez *ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*?

8. Jak opisałby Pan/Pani obowiązującą doktrynę konserwatorską? Jakie są jej główne punkty czy zasady postępowania konserwatorskiego przestrzegane w łódzkim środowisku konserwatorskim?

Kwestionariusz – właściciele zabytkowych nieruchomości wpisanych do rejestru

1. Czy obowiązujący system prawa uwzględnia interesy i potrzeby prywatnych właścicieli zabytków? W jaki sposób?
2. Jakie korzyści (finansowe, materialne, niematerialne) może czerpać właściciel z faktu posiadania zabytkowej nieruchomości?
3. Czy obowiązujący system prawa jest korzystny dla zabytków pozostających w rękach prywatnych? I dlaczego?
4. Jakie są największe ograniczenia w systemie ochrony zabytków prywatnych - gdzie najbardziej brakuje skuteczności/narzędzi do realizacji?
5. Jak Pana/Pani zdaniem należałoby skonstruować system ochrony zabytków w odniesieniu do następujących kwestii.
 - Wpis i wykreślenie z rejestru zabytków
 - Prawa i obowiązki właściciela zabytku wpisanego do rejestru
 - Nadzór konserwatorski/kontrola zabytku
 - Prowadzenie prac przy zabytku
 - Adaptacja zabytku do nowych funkcji
 - Zasady finansowania opieki nad zabytkiem
 - Przepisy karne/ kary administracyjne
6. Jak ocenia Pan/Pani współpracę z urzędem WKZ, w skali od 1 do 5? I dlaczego?
7. Co właściciel zabytku może uzyskać w WUOZ ? Co WKZ może dać właścicielowi zabytku?
8. Czy w kwestiach spornych właściciel może liczyć na kompromisowe podejście WKZ ? Czy zna Pan przykład takiego kompromisowego podejścia?

Kwestionariusz – osoby pośredniczące pomiędzy właścicielem zabytku a WUOZ (architekci, inżynierowie kontraktu, inspektorzy nadzoru, członkowie łódzkiego TONZ- m.in. społeczni opiekunowie zabytków)

1. Jak ocenia Pan/Pani obowiązujący system prawa ochrony zabytków, czy jest on korzystny dla zabytków pozostających w rękach prywatnych? I dlaczego?
2. Czy obowiązujący system prawa uwzględnia interesy i potrzeby prywatnych właścicieli zabytków? W jaki sposób?
3. Jakie są największe ograniczenia w systemie ochrony zabytków prywatnych - gdzie najbardziej brakuje skuteczności/narzędzi do realizacji?
4. Czy system ochrony zabytków w odniesieniu do następujących kwestii jest odpowiednio skonstruowany?
5. Jak opisałby Pan/Pani obowiązującą doktrynę konserwatorską? Jakie są jej główne punkty czy zasady postępowania konserwatorskiego przestrzegane w łódzkim środowisku konserwatorskim?
6. Jak ocenia Pan/Pani współpracę z urzędem WKZ? Czy w kwestiach spornych można liczyć na kompromisowe podejście WKZ ?
7. Jak ocenia Pan/Pani współpracę z właścicielami zabytków wpisanych do rejestru?

Zakończenie

Zgodnie z art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 roku *Rzeczpospolita strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolność i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju*. W preambule konstytucja zobowiązuje obywateli Rzeczypospolitej do przekazywania przyszłym pokoleniom wszystkiego, co cenne z ponadtysiącletniego dorobku. Zabytkowe obiekty stanowią niezwykle ważny element kulturowego dziedzictwa, dlatego potrzeba ich ochrony i konserwacji jest całkowicie zrozumiała.

Podstawowym instrumentem, który ma za zadanie regulować stosunki społeczne, jest tworzone prawo. Obecnie mówi się o prawie ochrony dziedzictwa jako nowej gałęzi prawa. Wspomina o tym prof. Kamil Zeidler: *można je uznać za szczególną, kompleksową gałąź prawa, wydzieloną ze względu na przedmiot ochrony, jakim jest dziedzictwo kultury (...) ma ona charakter interdyscyplinarny, czyli zawiera regulacje z zakresu prawa konstytucyjnego, prawa międzynarodowego, prawa administracyjnego, prawa karnego, prawa cywilnego itd. oraz opiera się na metodach regulacji charakterystycznych dla tych gałęzi prawa*⁶⁶⁹. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wraz z pozostałymi regulacjami, które zostały omówione w niniejszej pracy, tworzą swoisty prawny system ochrony zabytków. Czy jest on korzystny dla zabytków pozostających w rękach prywatnych? Czy uwzględnia również potrzeby i interesy właścicieli zabytkowych obiektów? Aby dowiedzieć się, czy prawo jest korzystne dla zabytków, należy mieć na uwadze fakt, że rezultat działań przepisów widoczny jest w przestrzeni, dlatego odpowiadając na to pytanie, należy dokonać właśnie analizy przestrzeni.

W Łodzi trwa obecnie rewitalizacja, w wyniku której miasto się zmienia – są to pozytywne zmiany: przebudowy ulic, tworzenie miejsc przyjaznych łódzkiej społeczności, rewitalizacje zabytkowych nieruchomości. Jednak do programu rewitalizacji zostały dopuszczone wyłącznie obiekty należące do gminy. Los zabytkowych nieruchomości pozostających w rękach prywatnych zależy przede wszystkim od ich właścicieli. Prawo w teorii chroni każdy zabytek, nawet prywatny,

⁶⁶⁹ K. Zeidler, *Prawo ochrony dziedzictwa jako nowa gałąź prawa* [w:] *Prawo ochrony zabytków...* op. cit., s. 32–33.

nakładając na właściciela szereg obowiązków, ale i korzyści, choćby w postaci zwolnienia od podatku czy możliwości uzyskania dotacji na remonty. Jednak w praktyce okazuje się, że prawo nie jest idealne, i zdarza się tak, że luki w prawie są wykorzystywane przez dysponentów zabytków.

Współczesne prawo ochrony zabytków powinno zostać zmienione, gdyż obecny system, oparty przede wszystkim na zakazach i nakazach, wydaje się niekompletny. Brakuje dobrze działających mechanizmów ekonomicznych, które mogłyby wzmocnić skuteczność ochrony zabytków. Powinny w nim zostać uwzględnione wymierne korzyści dla właścicieli odpowiednio opiekujących się swoimi nieruchomościami. Wydaje się, że przydatny byłby również mechanizm monitoringu i kontroli efektywności poszczególnych form ochrony ustanowionych przez u.o.z.o.z. – unaocniłby on skuteczność obecnie obowiązującego systemu prawnego oraz problemy związane z prawną ochroną zabytków, umożliwiając tym samym wprowadzenie zmian odpowiadających rzeczywistości. W systemie ochrony zabytków nie można pominąć dokumentów strategicznych funkcjonujących na poziomach krajowym, wojewódzkim i gminnym, ponieważ są one istotnym elementem polityki rozwoju poszczególnych jednostek terytorialnych. Powinny one zwracać uwagę również na kwestię ochrony zabytków i opieki nad nimi. Opracowywanie treści poświęconych tej tematyce należy powierzać specjalistom w dziedzinie ochrony zabytków – wprowadzenie nieprzemyślanych zapisów dotyczących ochrony zabytkowej substancji na danym terenie może skutkować jej utratą. Ważną kwestią jest również monitorowanie i ocenianie postępów we wdrażaniu zaplanowanych w dokumentach zadań.

Sukces systemu ochrony zabytków nie zależy tylko i wyłącznie od dobrze skonstruowanych przepisów, choć ma to duże znaczenie – zależy on również od świadomości właścicieli w kwestii wartości zabytkowego obiektu oraz poziomu ich wrażliwości na zabytkowy charakter nieruchomości. Kolejnym, nie mniej ważnym, elementem, od którego zależy skuteczność systemu, jest merytoryczny charakter służb konserwatorskich.

Zabytki pozostające w rękach prywatnych – pomimo tego, że są własnością konkretnej osoby – traktowane są jako dobro wspólne. Co wówczas z dobrem jednostki? Pieczę nad zapewnieniem równowagi między dobrem jednostki a dobrem ogółu sprawuje WKZ. Jak zauważył Jan Pruszyński, *zarówno przesadny rygoryzm, jak i*

*nadmierny liberalizm źle służą ochronie jednostki*⁶⁷⁰. Ograniczenie praw właścicieli w teorii wynika z konieczności ochrony zabytków. System prawa ochrony zabytków jest często postrzegany przez dysponentów zabytkowych obiektów jako nieuzasadniona ingerencja państwa w konstytucyjnie zagwarantowane prawa własności i wolności⁶⁷¹ – konstytucja w art. 21 i 64 gwarantuje prawo własności, ale w granicach ustanowionych przepisami prawa i współżycia społecznego. Należy mieć na uwadze to, że prawo własności – pomimo swoich atrybutów, jakimi są uprawnienia do posiadania, korzystania z rzeczy (w tym uprawnienia do rozporządzania rzeczą, użytkowania, pobierania korzyści, swobody zniszczenia rzeczy) – nie ma charakteru absolutnego, co oznacza, że jest ono ograniczone. W przypadku zabytkowych posiadłości ograniczenia takie są zawarte w przepisach o ochronie zabytków, w prawie budowlanym, w prawie dotyczącym gospodarki nieruchomościami oraz w innych przepisach regulujących kwestię obiektów zabytkowych i polegają na *ograniczeniu swobody dysponowania prawem własności w imię szeroko rozumianego interesu publicznego, obejmującego m.in. ochronę dziedzictwa kulturowego*⁶⁷².

W systemie ochrony zabytków znaczną rolę odgrywa WKZ i sposób podejmowania przez niego decyzji. WKZ ma dużą elastyczność w podejmowaniu decyzji, jednak brak ściśle określonych podstaw merytorycznych w przepisach prawa powoduje, że właściciele nie mają do WKZ zaufania. Nie rozumieją dlaczego i na jakiej podstawie dochodzi do podjęcia decyzji w sprawie ich zabytku. WKZ, podejmując decyzję w danej sprawie, bazuje na swojej wiedzy i doświadczeniu, a to nie wystarcza właścicielom. Dobrym rozwiązaniem zarówno według osób pracujących w WUOZ, jak i według właścicieli byłoby wprowadzenie analizy wartościującej konkretnego obiektu, dokładnie dookreślającej elementy, które należy zachować, elementy, które należy odtworzyć i elementy, w które ze względu na brak wartości zabytkowych można ingerować. Analiza ta wraz z obowiązującymi przepisami prawa byłaby podstawą wydawania decyzji i pozwalałaby zwiększyć zaufanie właścicieli do urzędników WUOZ. Podstaw merytorycznych dla decyzji wydawanych przez WKZ należałoby również szukać w zawartej w dokumentach doktrynalnych teorii konserwatorskiej. Jednak w tym przypadku pojawiają się pewne problemy: po pierwsze, w dokumentach tych często stosowane są zwroty niedookreślone, dające WKZ szerokie pole uznaniowości, a po

⁶⁷⁰ J. Prószyński, *Dziedzictwo kultury Polski. Geneza, organizacja, prawo*, Warszawa 1989, s. 35

⁶⁷¹ *Ibidem*, s. 23–24.

⁶⁷² B. Majchrzak, *Procedura zgłaszania robót budowlanych*, Warszawa 2008, s. 26.

drugie, liczba dokumentów i niekiedy ich sprzeczność zdecydowanie osłabiają ich znaczenie i autorytet. Jak zauważają inspektorzy pracujący w UWKZ, główna przestrzegana przez nich zasada konserwatorska brzmi: nie szkodzić zabytkom. Według nich nie ma znormalizowanych zasad czy obowiązującej obecnie doktryny konserwatorskiej i każdemu inspektorowi pozostawiono szerokie pole działania i uznaniowości w tej kwestii. Zasadą, która powinna być respektowana w kręgach konserwatorskich, jest dokładna analiza zabytku. Zdaniem architektów należałoby się również zastanowić nad wprowadzeniem większej elastyczności w kwestii adaptacji zabytków do nowych funkcji. I tu znowu powraca sprawa analizy wartościującej, która rozwiązywałaby ten problem. Żyjemy w czasach zmiany – Karta Wenecka czy obowiązujące dotąd zasady postępowania z zabytkami ulegają zmianom. Jest to zatem odpowiedni czas na pochylenie się nad kwestią doktryny konserwatorskiej i przeanalizowanie jej aktualności we współczesnym świecie. Nie można zapominać o tym, że ochrona dziedzictwa powinna oznaczać mądre zarządzanie przede wszystkim potencjałem zabytku, dlatego analiza doktryny pod względem zmian zachodzących w filozofii ochrony powinna zostać przeprowadzona jak najszybciej. Oczywiście nie może w niej zabraknąć odniesień do kwestii ekonomicznych teorii zarządzania, teorii marketingu, a także podstaw – czyli prawa ochrony zabytków.

We współczesnych czasach sama ochrona zabytku nie wystarczy. Obecnie mamy do czynienia z zarządzaniem dziedzictwem, z zarządzaniem zmianą, czyli przekształceniami zabytkowej substancji i funkcji obiektu. *Ochrona dziedzictwa oznaczać musi przede wszystkim mądre zarządzanie zmieniającą się funkcją i zmieniającym się potencjałem. (...) Tak więc nie tylko forma – do czego przyzwyczailo nas dotychczasowe myślenie o ochronie dziedzictwa – ale także funkcja zabytkowych obiektów i układów decyduje dzisiaj o skuteczności ich zachowania*⁶⁷³.

Należy pamiętać, że wpisanie danej nieruchomości do rejestru nie gwarantuje jej ochrony, lecz jedynie ją umożliwia, a wykorzystanie tej możliwości zależy od wielu czynników – przede wszystkim od świadomości właściciela i jego uwrażliwienia na zabytki oraz od racjonalnego podejścia WKZ, które powinno się opierać, po pierwsze, na partnerskiej relacji z właścicielem, a po drugie, na wypracowaniu przez WKZ konsensusu pomiędzy zachowaniem zabytku a współczesnymi potrzebami rozwoju i zarządzania dziedzictwem. Uwzględnianie realnych warunków konserwatorskich oraz dbanie o

⁶⁷³ J. Purchla, *Dziedzictwo a transformacja*, Kraków 2005, s. 22.

rozwój społecznej świadomości wartości zabytków są gwarancją zachowania nieruchomego dziedzictwa kulturowego.

Abstract

Privately owned immovable monuments – history, protection and conservation on objects entered in the registry of monuments of Łódź.

Immovable monuments are important part of cultural heritage. Protection monuments law regulations have purpose of keeping those monuments in best possible condition for future generations. Surely it affects privately owned immovables as well.

The aim of this study is answering below questions:

1. Is currently in force monuments protection legal system is working for immovable monuments protection?
2. Does this legal system takes into consideration owners needs and interests?

To fully answer above questions, this study will present history, current state of preservation and protection possibilities of privately owned immovable monuments – based on examples from Łódź. Current situation presentation is precede by legal system analyse. As a closure I will present research interviews results – interviews where taken with employees of Provincial Office for the Protection of Monuments, immovable monuments owners, social guardians of monuments and architects – together 32 persons where interviewed. On one side, those interviews will present familiarity of each group with monuments protection law – on the other, present interpretation differences – but most of all will give them opportunity to make their own statement on current legal system effectiveness. Interdisciplinarity of this study consist in joining historical and legal science together with issues from architecture and sociology.

Multifaceted approach for research on monument protection law allowed presenting recent conservation doctrine of łódzkie region. Comparative analysis of monuments protection law changes and strategic documents together with results of examination of the state of preservation of monumental objects and results of interviews shows that current monument protection law should be changed. Current law is based on orders and prohibitions – it seems to be incomplete – there is a lack of economical mechanisms, which could empower protection effectiveness of privately owned monuments. There should be included some real and measurable benefits for owners taking good and proper care of their immovables.

Success of monuments protections system don't depend only on well-constructed law, although it is very important – it depends also on awareness of monuments owners on monument social value and owners level of sensitivity on monument character of immovable. Furthermore, nevertheless important part of monument protection system effectiveness is the substantive nature of conservative service.

Nowadays, simple monument protection system is not enough. Currently we have to do heritage management, change management – meaning transformation of historical substance and object functions.

We have to remember, that entering immovable monument to registry is not a guarantee of its protection – it is only allowing it, and using this opportunity depends on many factors – mostly on owners sensitivity and their approach to monuments, but also on Voivodeship Monument Conservator – his rationality and relation with owner. First of all this relation should be based on partnership, second of all, on finding balance between preservation of monument and contemporary needs of evolution and heritage management. Taking into account the real conservation conditions and taking care of the development of social awareness of the value of monuments are a guarantee of preserving the immovable cultural heritage.

Bibliografia

Źródła

Archiwum Państwowe w Łodzi:

APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg. 15922.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg. 1640.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg. 3979.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg. 4979.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg. 4983.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg. 14701.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, syg. 8710.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budownictwa, syg. 5611.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Administracyjny, syg. 11206.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Administracyjny, syg. 16112.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budownictwa, syg. 6363.
APŁ, Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budownictwa, syg. 10871.
APŁ, 39/533/0 Spółka Akcyjna Budowy Transmisji i Maszyn i Odlewnia Żeliwa J. John w Łodzi, syg. 84.
APŁ, 39/1941/0 „Rena-Kor” SA w Łodzi, syg. 159.

Archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi:

Dokumenty zawarte w teczce obiektu: willa, Pabianicka 238.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langego, ul. Zgierska 211, 213, 215.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: willa Kellera, ul. Gdańska 49/53: Dokumenty zawarte w teczce obiektu: pałac, ul. Piotrkowska 236.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: willa Milscha, ul. Kopernika 46.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: willa Piotra Hasenklevera, ul. Pabianicka 182.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: kamienica, ul. Piotrkowska 47.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: kamienica O. Kohna, ul. Piotrkowska 43.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: kamienica, ul. Kościuszki 2.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: Fabryka Karola Scheiblera (tzw. Centrala) pl. Zwycięstwa 2.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: dawna fabryka A. John, Kerbs i SKA/ Fakora Fabryka Kotłów i Radiatorów.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: zespół budynków dawnej fabryki Roberta Biedermanna, ul. Smugowa 19.
Dokumenty zawarte w teczce obiektu: fabryka towarów bawełnianych Juliusza Kindermanna, ul. Łąkowa 23/25.

Źródła prawa

Dekret Rady Regencyjnej z dnia 31 października 1918 r. o opiece nad zabytkami sztuki i kultury (Dz. U. z 1918 r. Nr 16 poz. 36).

Ustawa z dn. 17 lutego 1922 r. o zniesieniu Ministerstwa Sztuki i Kultury (Dz.U. z 1922 r. Nr 14 poz. 128).

Dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. z 1944 r. Nr 4 poz. 17).

Dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dn. 15 września 1944r. o zakresie działania i organizacji Resortu Kultury i Sztuki (Dz. U. z 1944 r. Nr 5 poz.25).

Zarządzenie Ministra Kultury i Sztuki z dnia 25 sierpnia 1950 r. w sprawie utworzenia przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą: "Pracownie Konserwacji Zabytków - przedsiębiorstwo państwowe wyodrębnione" (Dz. U. z 1950 r. Nr 111 poz.1399).

Uchwała nr 666 Pezydium Rządu z dnia 20 sierpnia 1955 r. w sprawie planowej akcji usunięcia pozostałości zniszczeń wojennych w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1955 r., Nr 92 poz.1189).

Uchwała nr 102 Rady Ministrów z 21 marca 1957 (M.P. z 1957 r. Nr 27 poz. 128).

Ustawa o ochronie dóbr kultury (Dz.U. z 1962 r. Nr 10 poz. 48 ze zm.).

Ustawa z dnia 19 lipca 1990r. o zmianie ustawy o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1990 r. Nr 56 poz.322).

Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018r., poz. 1202, ze zm.).

Ustawa z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zmianie niektórych ustaw normujących funkcjonowanie gospodarki i administracji publicznej (Dz.U. z 1996 r. Nr 106 poz. 496).

Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1553 ze zm.).

Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.).

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1398, ze zm.).

Rozporządzeniem Ministra Sztuki i Kultury z dnia 5 kwietnia 1919 (M.P. z 1919 r. Nr 81).

Rozporządzeniem Ministra Sztuki i Kultury z dnia 9 kwietnia 1919 r. w przedmiocie wpisywania zabytków sztuki i kultury do inwentarza (M.P. z 1919 r. poz. 81).

Rozporządzenie Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dnia 17 maja 1924 r. o utworzeniu okręgowych komisji konserwatorskich (M.P. z 1924 r. Nr 35 poz. 391).

Rozporządzenie Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dn. 17 lipca 1928 r. o prowadzeniu rejestru zabytków (Dz.U. z 1928 r. Nr 76 poz. 675).

Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej o opiece nad zabytkami (Dz.U. z 1928 r. Nr 29 poz. 265 ze zm.).

Instrukcja Ministra Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dnia 2 czerwca 1930 r. wydana w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych o prawach i obowiązkach Konserwatorów jako fachowych organów wojewódzkich władz administracji ogólnej (M.P. z 1930 r. Nr 156 poz. 239).

Rozporządzenie Ministra Kultury i Sztuki z dn. 10 lipca 1963 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania przy przejmowaniu zabytków ruchomych na własność Państwa (Dz.U. z 1963 r. Nr 32 poz. 183).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 1945 r. o zmianie granic miasta Łodzi (Dz.U. z 1946 r. Nr 4 poz. 35).

Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 2166).

Zmiana Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dn. 16 lipca 2016 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U. z 2016 r. poz. 1030).

Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 16 sierpnia 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1674).

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”

Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1609).

Uchwała Nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013.

Uchwała Nr XXXI/602/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 23 kwietnia 2008 r. w sprawie podjęcia działań zmierzających do wpisania wybranych łódzkich obiektów zabytkowych na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, www.bip.uml.lodz.pl/_plik.php?id=28576 [data dostępu: 21.05.2016 r.].

Uchwała nr LVI/1065/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 29 kwietnia 2009 roku zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013.

Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi Nr LVII/1074/09 w dniu 13 maja 2009 r.

Uchwała Nr XCI/1585/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie przygotowania zintegrowanego programu rozwoju terenów Księżego Młyna „Księży Młyn 2016”.

Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego z dn. 21 września 2010 r. (Dz.U. Woj. Łódz. Nr 367 poz. 348)

Zarządzenie Nr 281/W/11 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 30 września 2011 r. w sprawie zatwierdzenia szczegółowego wykazu zadań realizowanych przez Biuro Architekta Miasta w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, www.bip.uml.lodz.pl/_plik.php?id=28576 [data dostępu: 21.05.2016 r.].

Uchwała nr 239 Rady Ministrów z dn. 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P. z 2012 r. poz. 252).

Uchwała nr XLIII/824/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 25 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+.

Uchwała Nr XLV/840/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 24 lipca 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia programu Nowe centrum Łodzi ze zmianami.

Uchwała nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 16 stycznia 2013 r. w sprawie Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (dalej: Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+).

Uchwała nr XCVI/2002/14 Rady Miejskiej z dn. 22 października 2014 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu opieki nad zabytkami miasta Łodzi na lata 2014–2017 (Dz.Urz. Woj. Łódz. z 2014 r. poz. 4429).

Uchwała Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi (Dz.Urz. Woj. Łódz. z 2016 r. poz. 1197).

Uchwała Nr 2/2016 Rady Stowarzyszenia Łódzki Obszar Metropolitalny z dn. 24 marca 2016 r., Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+.

Uchwała Nr 931/16 Zarządu Województwa Łódzkiego z dn. 16 sierpnia 2016 r., Szczegółowy opis osi priorytetowych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014–2020.

Uchwała Nr XXXV/916/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dn. 28 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Gminnego programu rewitalizacji miasta Łodzi.

Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego z dn. 28 sierpnia 2018 r. nr LV/679/18 Wojewódzki program opieki nad zabytkami dla województwa łódzkiego na lata 2008–2011, Łódź 2008.

Uchwała Nr 70/19 Zarządu Województwa Łódzkiego z dn. 23 stycznia 2019 r., Szczegółowy Opis Osi Priorytetowych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014–2020.

Kontrakt terytorialny dla województwa łódzkiego, www.mr.gov.pl/media/3259/KT_Lodzkie_14112014.pdf [data dostępu: 01.09.2016 r.].

Sprawozdanie z realizacji wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami na lata 2008–2011, Łódź 2010.

Sprawozdanie z realizacji wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami na lata 2012–2015, Łódź 2015.

Orzecznictwo

Wyrok NSA z dnia 24 maja 1983 r., II SA 20/83, LEX nr 9731.

Wyrok NSA z dn. 18 listopada 1993 r., III ARN 49/93, LEX 9595.

Wyrok NSA w Warszawie z dn. 15 grudnia 1994 r., I SA 1653/93, LEX 144080.

Wyrok WSA w Łodzi z dn. 22 stycznia 2004 r., II SA/Łd 676/01, LEX 684768.

Wyrok NSA z 23 marca 1998 r., nr IV SA 883/96.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 22 maja 2007 r., I SA/Wa 119/07, LEX 34778.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 25 stycznia 2008 r., I SA/Wa 1743/07, LEX 459979.

Wyrok NSA w Warszawie z dn. 27 czerwca 2008 r., II OSK 728/07, LEX 485369.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 27 marca 2009 r., I SA/Wa 283/08, LEX 569597.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 17 kwietnia 2009 r., I SA/Wa 27/09, LEX 555500.

Wyrok WSA w Poznaniu z dn. 29 kwietnia 2009 r., II SA/Po 1009/08, LEX 536100.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 23 września 2010 r., VII SA/Wa 66/10, LEX 760129.

Wyrok NSA w Warszawie z dn. 4 października 2010 r., I OSK 1718/09, LEX 745145.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 8 listopada 2010 r., I SA Wa/ 789/10, LEX 750937.

Postanowienie NSA z dn. 10 listopada 2010 r., II CSK 197/10, LEX 737257.

Wyrok NSA w Warszawie z dn. 16 czerwca 2011 r., II OSK 1599/10, LEX 847156.

Wyrok NSA w Warszawie z dn. 16 września 2011 r., II OSK 1366/10, LEX 1151853.

Wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 19 grudnia 2011 r., II SA/Wr/760/11, LEX 1104509.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 26 stycznia 2012 r., VIII SA/Wa 794/11, LEX 1114331.

Wyrok Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 kwietnia 2012 r., nr I SA/Wa 1571/11.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 10 lipca 2012 r., I SA/Wa 2447/11, LEX 1270976.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 8 grudnia 2012 r., VII SA/Wa 1906/12, LEX 1709777.

Wyrok WSA w Poznaniu z dn. 16 stycznia 2013 r., IV SA/Po 943/12, LEX 1274846.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 9 października 2013 r., VII SA/Wa 1279/13, LEX 1644458.

Wyrok NSA w Warszawie z dn. 17 lipca 2014 r., II OSK 328/13, LEX 1519372.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 2 grudnia 2014 r., IV SA/Wa 1942/14, LEX 1815887.

Wyrok NSA w Warszawie z dn. 17 grudnia 2014 r., Stosunek przepisów ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do przepisów p.b., II OSK 961/13, LEX 1643782.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 24 lutego 2015 r., VII SA/Wa 2150/14, LEX 1746189.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 30 kwietnia 2015 r., VII SA/Wa 418/15, LEX 1729549.

Wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 27 maja 2015 r., II SA/Wr 176/15, LEX 1953597.

Wyrok WSA w Poznaniu z dn. 25 czerwca 2015 r., IV SA/Po 280/15, Stanowisko wojewódzkiego konserwatora zabytków w przedmiocie uzgodnienia pozwolenia na rozbiórkę obiektu budowlanego, LEX 1806492.

Wyrok WSA w Łodzi z dn. 10 lipca 2015 r., II SA/Łd 286/15, LEX 1792768.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 28 sierpnia 2015 r., VII SA/Wa 1823/14, LEX 1972881.

Wyrok WSA w Olsztynie z dn. 12 listopada 2015 r., II SA/OI 1049/15, LEX 1930015.

wyrok NSA w Warszawie z dn. 12 stycznia 2016 r., II OSK 1119/14, LEX 2033951.

Wyrok WSA w Krakowie z dn. 13 stycznia 2016 r., II SA/Kr 829/15, LEX 2043170.

Wyrok WSA w Łodzi z dn. 23 marca 2016 r., II SA/Łd 73/16, LEX 2038356.

Wyrok WSA w Warszawie z 26 kwietnia 2017 r. VII SA/Wa 1297/16, LEX nr 2328825.

wyrok WSA w Olsztynie z dn. 7 września 2017 r., I SA/OI 359/17, LEX 2373474.

Wyrok WSA w Krakowie z dn. 22 września 2017r., II SA/Kr/ 639/17, LEX 2387382.

Wyrok WSA w Warszawie z dn. 29 września 2017 r., VII SA/Wa 2533/16, Przesłanki wydania decyzji na podstawie art. 31 ust. 2 *Ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, LEX 2452963.

wyrok NSA z dn. 11 października 2017 r., II FSK 2394/15, LEX 2432949;

Wyrok WSA w Olsztynie z dn. 17 października 2017 r., II SA/OI/691/17, LEX 2389801.

Wyrok WSA w Warszawie z 17 listopada 2017 r., VII SA/Wa 189/17, LEX nr 2419375.

Wyrok WSA w Krakowie z dn. 23 listopada 2017 r., I SA/Kr 530/17, LEX 2466958;

Wyrok NSA z dn. 12 stycznia 2018 r., II FSK 3567/15, LEX 2450598;

Wyrok WSA w Warszawie z 20 lutego 2018 r., II SA/Wa 1059/17, LEX nr 2478990.

Wyrok WSA w Łodzi z dn. 11 maja 2018 r., I SA/Łd 183/18, LEX 2498857.

Wyrok WSA w Warszawie z 5 czerwca 2018 r., VII SA/Wa 2023/17, LEX nr 2509263.

Wyrok WSA w Olsztynie z dn. 8 sierpnia 2018 r., I SA/OI 351/18, LEX 2534624.

Wyrok NSA w Warszawie z 10 października 2018 r., nr II OSK 2291/16, LEX nr 2573537.

Wyrok TK z dn. 3 stycznia 1996 r. w sprawie wydania decyzji o rozbiórce obiektu budowlanego bez wymaganego zezwolenia niezakończonych przed 1.01.1995 r. (OTK 1996, cz. I, s. 41–62), K 9/95, publikacja w Z.U., Z.U. 1996/1/2.

Literatura

Analiza obiektu zabytkowego jako element adaptacji do współczesnych funkcji użytkowych – metodologia światowego dziedzictwa [w:] *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, pod red. B. Szmygina, Warszawa–Lublin 2009.

Bałtowski M., Miszewski M., *Transformacja gospodarcza w Polsce*, Warszawa 2006.

Bąkowski T., *Ustawa o rewitalizacji. Komentarz*, Warszawa 2017.

Bergier T., Kronenberg J., *Zrównoważony rozwój, zastosowania*, Kraków 2012.

Bienia K., *Karnoprawne aspekty ochrony kultury* [w:] *Prawo a ochrona kultury*, pod red. P. Dobosza, M. Adamusa, D. Sokołowskiej, Kraków 2004.

- Böhm A., Dobosz P., Jaskanis P., Purchla J., Szmygin B., *Raport o systemie ochrony dziedzictwa kulturowego*, Kraków 2008.
- Borsa M., *Podstawy urbanistyki i planowania przestrzennego*, Warszawa 2007.
- Borusiewicz W., *Konserwacja zabytków budownictwa murowanego*, Warszawa 1985.
- Brodowska A., *Analiza praktycznych aspektów funkcjonowania instytucji społecznego opiekuna zabytków w kontekście kompetencji nadanych ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, pod red. K. Zeidlera, Warszawa–Gdańsk 2014.
- Brzezińska-Rawa A., *Opinia prawna sprawy 198a/DOR/2014*, Toruń 2014.
- Chorażewska A., *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie a wartości konstytucyjne*, „*Studia Iuridica Agraria*” nr 10/2012.
- Daniel P., *Naruszenie przepisów prawa własności jako źródło legitymacji wniesienia skargi na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w orzecznictwie NSA*, „*Przegląd Prawa Publicznego*”, nr 3/2016.
- Dąbkowska M., *Wywłaszczenie nieruchomości zabytkowej*, „*Ochrona Zabytków*”, nr 3/2008.
- Dobosz P., *Charakter prawny decyzji i zezwoleń w sprawach ochrony zabytków*, „*Ochrona Zabytków*” nr 38/3–4 (150–151).
- Dobosz P., *Kierunki zmian w polskim systemie ochrony zabytków* [w:] *System ochrony zabytków w Polsce – analiza, diagnoza, propozycje*, pod red. B. Szmygina, Lublin–Warszawa 2011.
- Dobosz P., *Systemy prawne ochrony zabytków z perspektywy teorii prawa administracyjnego*, Kraków 2015.
- Doniec W., M. Wojalski, *Łódzka fotografia krajoznawcza. Zarys dziejów*, Łódź 2011.
- Drela M., *Definicja zabytku nieruchomego w prawie polskim i francuskim*, „*Konferencje*”, Dobrzyń 2009.
- Drela M., *Formy ochrony zabytków a wyrównanie szkody doznanej przez właściciela nieruchomości*, [w:] *Prawna ochrona zabytków*, pod red. T. Gardockiej, J. Sobczaka, Toruń 2010, s.159-178.
- Drela M., *Ingerencja administracji w prawo własności zabytków nieruchomych*, „*Przegląd Prawa i Administracji*”, nr 62 2004.
- Drela M., *Własność zabytków*, Warszawa 2006.
- Flatt O., *Opis miasta Łodzi pod względem historycznym, statystycznym i przemysłowym*, Warszawa 1853
- Frycz J., *Restauracja i konserwacja zabytków architektury w Polsce w latach 1795–1918*, Warszawa 1975.
- Gila A., *Rezydencje łódzkich fabrykantów* [w:] *Aedefico et Conservo*, Warszawa 2014.
- Ginter A., Michalak A., *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz*, Warszawa 2016.
- Gminny program opieki nad zabytkami. Poradnik metodyczny*, oprac. T. Błyskosz, A. Fortuna-Marek, E. Jagielska et al.
- Gminter M., *Przewodnik po procesie inwestycyjnym w obiektach zabytkowych*, Wrocław 2013.
- Grygiel T., *Zamach na serce zabytkowej Łodzi*, „*Dziennik Łódzki*” 1990, nr 161.
- Historia, społeczeństwo, gospodarka*, pod red. S. Pytłasa i J. Kity, Łódź 2006.
- Jakubiec T., *Etapy wdrażania „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+”*, www.uml.lodz.pl/get.php?id=4808, s. 4 [data dostępu: 30.12.2016 r.].
- Jaworska M., *Ochrona zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*, „*Przegląd Prawa i Administracji*” nr 97/2014.

Jędrzejewski S., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego – Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dn. 29 maja 1991 r. III AZP 3/91, OSP z 1992 r. nr 2 poz. 50.*

Jordan W., *W kręgu łódzkiej secesji*, Łódź 2006.

Kaczmarczyk S., W. Bereza, *Ekspertyza stanu technicznego wraz z projektem budowlanym zabezpieczeń budynku willi*, Kraków 2009.

Karpiuk M., *Glosa do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dn. 17 marca 2015 r., II SA/OI 1248/14, LEX/El. 2015*, glosa aprobująca.\ Kotulski M., *Organy ochrony zabytków w planowaniu przestrzennym*, „Samorząd Terytorialny” nr 7–8/2011.

Komentarz, J. Borkowski [w:] B. Adamiak, J. Broskowski, *KPA Komentarz*, Warszawa 2011.

Kontrakty terytorialne, www.mr.gov.pl/strony/zadania/polityka-rozwoju-kraju/zarzadzanie-rozwojem-kraju/kontrakty-wojewodzkie [data dostępu: 01.09.2016 r.].

Kopczyńska-Jaworska B., *Metodyka badań terenowych*, Warszawa 1971.

Kowalski S., *Zabytki słuszne i niesłuszne. Ze wspomnień konserwatora*, „Siedlisko” nr 2/2006.

Kowalski W., *Likwidacja skutków II wojny światowej w dziedzinie kultury*, Warszawa 1994.

Krakowiak J., *Od Fiszera do „Pegaza”: 123 lata łódzkiej księgarni*, Łódź 2005, s. 43.

Królczyk A., *Glosa do wyroku Naczelnego Sadu Administracyjnego z dn. 30 lipca 2010 r., II OSK 1053/10*, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa” nr 1/2011.

Królczyk A., *Glosa do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dn. 30 lipca 2010 r., II OSK 1053/10, LEX 694431*.

Kruk E., *Konserwacja i adaptacja wnętrz rezydencji łódzkich fabrykantów*, „Sztuka w Łodzi”, t.5 W fabryce, salonie, teatrze i kawiarni – łódzkie wnętrza XIX i XX wieku, pod red. M. Wróblewskiej-Markiewicz, K. Białas, A. Lorenc-Karczewskiej, E. Szelańgowskiej, Łódź 2008.

Kryteria i procedury uznawania obiektu za pomnik historii, www.nid.pl/pl/Dla_wlascicieli_i_zarzadcow/opieka-nad-zabytkami/dobre-praktyk/Kryteria_procedury_uznawania_obiektu_za_pomnik_historii.pdf [data dostępu: 16.05.2016 r.].

Księga Fabryk Łodzi, pod red. J. Kusińskiego, R. Bonisławskiego, M. Janika, Łódź 2009.

Księga Fabryk Łodzi, pod red. J. Kusińskiego, R. Bonisławskiego, M. Janika, D. Walczaka, Łódź 2016.

Latocha S., *Dwory nad Wolbórką – rekonesans i planowanie dziedzictwa* [w:] *Dwór. Ponowoczesne przygody idei i formy*, pod red. P. Cichoń i S. Latochy, Łódź 2016.

Leśman B., *Recepta na miliony*, Warszawa 1967.

Levitas A., Herczyński J., *Decentralizacja w Polsce w latach 1990-1999 – tworzenie systemu*, Warszawa 2000.

Lewicki J., *Zabytek a historyczny zespół urbanistyczny i budowlany i dobro kultury współczesnej* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, pod red. K. Zeidlera, Warszawa–Gdańsk, 2014.

Lorenz S., *Muzea i zbiory w Polsce 1945-1955*, Warszawa 1956.

Macikowski B., *Kamienica – podstawowy element formy miasta a skale architektoniczne*, [w:] *Kamienica w krajach Europy Północnej*, pod red. M. Sołtysik, Gdańsk 2004.

Makiła-Polak J., *Problematyka niszczenia zabytków nieruchomych w Polsce na przykładzie sprawy burzenia willi na ulicy Zgierskiej w Łodzi* [w:] *Przestępczość przeciwko dziedzictwu kulturowemu. Diagnoza, zapobieganie, zwalczanie*, pod red. M. Trzcíńskiego i O. Jakubowskiego, Wrocław 2016.

Markiewicz-Kozańska E., *Rozwój przestrzenny wielkich i dużych zespołów fabryczno-mieszkalnych na terenie Łodzi w drugiej połowie XIX wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2.

Matwij T., W rezydencji Augusta Heartiga (8 listopada 2007 roku), „Sztuka w Łodzi”, t. 5, pod red. M. Wróblewskiej-Markiewicz, K. Białas, A. Lorenc-Karczewskiej, E. Szelańgowskiej, Łódź 2008.

Mączyński M., *Znaczenie aktywności i samorządów lokalnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami dla budowania tożsamości społeczności lokalnych w dobie globalizacji* [w:] *Dziedzictwo, dobra kultury, zabytki, ochrona i opieka w prawie*, pod red. P. Dobosza, K. Szepelak, W. Górnego, Kraków 2015.

Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, *Programowanie perspektywy finansowej 2014–2020 – umowa partnerstwa*, Warszawa 2014.

Molski P., *Adaptacja – formy i uwarunkowania* [w:] *Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, pod red. B. Szmygina, Warszawa–Lublin 2009.

Muszyński K., *Charakterystyka przekształceń miasta przemysłowego do nowych potrzeb społecznych na przykładzie Łodzi. Wybrane problemy*, [w:] „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2, s.147.

Pabisiak E., *Nadzór konserwatorski – propozycje zmian ustawy o ochronie zabytków* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, pod red. K. Zeidlera, Warszawa–Gdańsk 2014.

Pabisiak E., *Nadzór konserwatorski – propozycje zmian ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, pod red. K. Zeidlera, Warszawa–Gdańsk 2014.

Paszyn I., *Łódzka willa fabrykancka*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2.

Pierzchała W., *Wezuwiusz w pałacu Heartiga przy Piotrkowskiej*, www.dzienniklodzki.pl/artukul/885268,wezuwiusz-w-palacu-haertiga-przy-piotrkowskiej-w-lodzi,id,t.html.

Piotrowska K., *Aspekty prawne zarządzania dziedzictwem na przykładzie pomników historii i miejsc światowego dziedzictwa* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, pod red. K. Zeidlera, Warszawa–Gdańsk 2014.

Piotrowski M., *Uwagi o metodyce terenowych badań etnograficznych*, [w:] *Metodologiczne problemy współczesnych badań nad kulturą i tradycją*, pod red. T. Karwickiej, Toruń 1991.

Plażyńska K., *Świadectwo minionej epoki czy dobro kultury współczesnej? Problemy ochrony prawnej architektury nowoczesnej* [w:] *Prawo ochrony zabytków*, pod red. K. Zeidlera, Warszawa–Gdańsk, 2014.

Polewski J., *Łódzki program remontowy na lata 2011–2023 „100 kamienic dla Łodzi”*, Łódź 2011.

Popławska I., *Architektura przemysłowa Łodzi w XIX w.*, [w:] *Studia i materiały do teorii i historii architektury i urbanistyki*, t.IX, 1979.

Popławska I., *Architektura przemysłowa Łodzi XIX wieku*, Warszawa 1973.

Popławska I., *Dziewiętnastowieczna architektura przemysłowa Łodzi*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2.

Pruszyński J., *Dziedzictwo kultury Polski, jego straty i ochrona prawna*, Kraków 2001, t. 1.

Pruszyński J., *Ochrona zabytków w Polsce. Geneza – organizacja – prawo*, Warszawa 1989.

Przyłęcki M., *Wielonarodowe dziedzictwo kulturowe na Dolnym Śląsku i jego ochrona po 1945 roku*, Warszawa 2002.

Purchla J., *Dziedzictwo a transformacja*, Kraków 2005.

- Puś W., *Dzieje Łodzi przemysłowej*, Łódź 1987.
- Puś W., *Przemysł w majątkach ziemiańskich Królestwa Polskiego w latach 1879-1913*, Łódź 2018..
- Puś W., *Rozwój przemysłu w Królestwie Polskim 1870-1914*, Łódź 1997.
- Pytlas S., *Łódzka burżuazja przemysłowa w latach 1864-1914*, Łódź 1994.
- Rauba B.J., *Śłużba ochrony zabytków – jubileuszowe obrachunki [w:] 90 lat Służby Ochrony Zabytków w Polsce*, pod red. J. Jasieńskiego, K. Kuśnierz, Wrocław 2008.
- Rouba B.J., *Autentyczność i integralność zabytków*, „Ochrona Zabytków”, nr 4/2008.
- Rouba B.J., *Dlaczego adaptacje niszczą zabytki i czy musi tak być? [w:] Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, pod red. B. Szmygina, Warszawa–Lublin 2009..
- Runkiewicz L., *Określenie dotyczące napraw i wzmocnień konstrukcji budowlanych*, „Przegląd Budowlany” nr 10/2006.
- Rymaszewski B., *Kierunek naszej ochrony zabytków*, „Ochrona Zabytków”, nr 31/4 (123), 1978.
- Salm J., *Łódzkie dylematy konserwatorskie*, [w:] *Miasto historyczne w dialogu ze współczesnością*, od red. J. Bogdanowskiego, Gdańsk 2002.
- Sebel T., *Roszczenia właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Cz. I*, „Radca Prawny” nr 3/2010.
- Siennicki J., *Zabytki sztuki i kultury w województwie lubelskim*, „Głos Lubelski” r. XII, nr 126/1925.
- Śługocki J., *Opieka nad zabytkiem nieruchomym. Problemy administracyjnoprawne*, Warszawa 2014.
- Słownik biograficzny esperantystów polskich*, pod red. J. Golca, Cieszyn–Sopot 2010.
- Stefański K., *Atlas architektury dawnej Łodzi do 1939 roku*, Łódź 2008.
- Stefański K., *Jak zbudowano przemysłową Łódź: architektura i urbanistyka miasta w latach 1821-1914*, Łódź 2001.
- Stefański K., *Łódzkie wille fabrykanckie*, Łódź 2013.
- Stefański K., *Narodziny miasta. Architektura i rozwój przestrzenny Łodzi do 1914 roku*, Łódź 2016
- Stefański K., *Wielkie rody fabrykanckie Łodzi i ich udział w ukształtowaniu oblicza miasta. Geyerowie, Scheiblerowie, Heinzlowie, Kindermannowie*, Łódź 2014;
- Stoner J., Wankel C., *Kierowanie*, Warszawa 1992.
- Szmygin B., *Analiza obiektu zabytkowego jako element adaptacji do współczesnych funkcji użytkowych – metodologia światowego dziedzictwa [w:] Adaptacja obiektów zabytkowych do współczesnych funkcji użytkowych*, pod red. B. Szmygina, Warszawa–Lublin 2009.
- Tomaszewski A., *Polityka ochrony dóbr kultury w Polsce*, „Ochrona zabytków” nr 3–4/1995.
- Walczak B., *Dziedzictwo przemysłowe Łodzi: przeszłość, teraźniejszość, przyszłość [w:] Rewitalizacja miast przemysłowych – dziedzictwa kulturowego*, Łódź 2004.
- Wiśniewska W., *Funkcja mieszkaniowa w uwarunkowaniach dziewiętnastowiecznej tkanki śródmiejskiej Łodzi – wczoraj i dziś*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki: teoria i historia”, t.29 1984, nr1/2.
- Witkowska S., *Odbudowują zburzoną zabytkową willę przy Zgierskiej*, „Wyborcza Łódź” z 5.11.2014.
- Witwicki M., *Kryteria oceny wartości zabytkowej obiektów architektury jako podstawa wpisu do rejestru zabytków*, „Ochrona Zabytków”, nr 1/2007.

Zachwatowicz J., *Program i zasady konserwacji zabytków*, „Biuletyn Historii Sztuki i Kultury, 1946, nr1-2.

Zalasińska K., *Prawna ochrona zabytków nieruchomych w Polsce*, Warszawa 2010.

Zalasińska K., *Narodowy Fundusze Ochrony Zabytków – w kierunku systemowych zmian w ochronie zabytków*, www.cennebezczenne.pl/wp-content/uploads/2019/03/2019-1-2-ZALASINSKA.pdf [data dostępu: 10.04.2019r.].

Zeidler K., *Prawo ochrony zabytków*, Warszawa-Gdańsk 2014.

Zeidler K., *Zabytki prawo i praktyka*, Gdańsk-Warszawa 2017.

Zierke P., *Problem rewitalizacji obiektów zabytkowych wielkopolski w aspekcie architektonicznym i ekonomicznym - metodyka opracowania materiałów w pracy doktorskiej*, „Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej”, seria: Architektura z.44 2006.

Zimna-Kawecka K., *Ochrona zabytków i organizacja urzędów konserwatorskich w Polsce okresu międzywojennego (na przykładzie woj. pomorskiego) a unormowania Ustawy z dn. 23 VII 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, „Wiadomości Konserwatorskie”, nr 27/2010.

Żydzi dawnej Łodzi, pod red. A. Kempy, M. Szukalaka, t. I–II.