

Rok 2000
 L. 280
 Ilość za rok 2000

Prezydent Miasta Zgierza
Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz

Zespół urbanistyczno-architektoniczny ulicy 17 Stycznia – obecnie ul. Długiej w Zgierzu został wpisany do rejestru zabytków nieruchomości na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30 grudnia 1967 r., znak: KL.IV-680/917/67, numer rejestru: A/225. W orzeczeniu decyzji wskazano, iż: *wpisuje się do rejestru zabytków województwa łódzkiego zespół urbanistyczno-architektoniczny ul. 17-Stycznia w Zgierzu, zaś w uzasadnieniu: ul. 17-Stycznia jest główną osią urbanistyczną ze wschodu na zachód. Zabudowa drewniana, parterowa z piętrowymi facjatkami, oraz budynki klasycystyczne z 1 połowy wieku XIX.*

Ww. decyzja jednoznacznie wskazuje przedmiot ochrony konserwatorskiej, ale nie precyzuje granic ochrony układu urbanistycznego. Analiza korespondencji urzędowej powstałej na przestrzeni lat (opinie, uzgodnienia prac remontowych i konserwatorskich, wytyczne do dokumentów planistycznych itd.) potwierdza brak jednolitej interpretacji granic ochrony konserwatorskiej założenia, „biała karta” także nie wskazuje jednoznacznie zakresu wpisu do rejestru. Dotychczas nie powstała interpretacja zakresu ochrony w formie dokumentów o charakterze prawnym (decyzji/postanowień), bowiem z uwagi na obowiązujące przepisy *Kodeksu postępowania administracyjnego* oraz ich wykładnię, ŁWKZ nie ma możliwości dokonania stosownej, prawnej korekty ww. decyzji (brak możliwości wyjaśnienia treści decyzji postanowieniem w trybie art. 113, a także wydania decyzji o zmianie decyzji ostatecznej w trybie art. 155). Dlatego też interpretacja zakresu ochrony może posiadać jedynie formę opinii wyrażającej stanowisko organu ochrony zabytków.

W ocenie ŁWKZ podstawę do interpretacji zakresu ochrony układu urbanistycznego ulicy Długiej powinna stanowić: treść orzeczenia i uzasadnienia decyzji (wskazujące przedmiot ochrony oraz wartości, które legły u podstaw wydania decyzji o wpisie do rejestru), ustawowa definicja historycznego układu urbanistycznego oraz analiza stopnia zachowania poszczególnych elementów układu wymienionych w tejże definicji.

Zgodnie z art. 3 ust. 12 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny to przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Biorąc pod uwagę ustawową definicję, granice układu przestrzennego powinny obejmować historyczne naniesienia budowlane formy

GMINA MIASTO ZGIERZ
95-100 Zgierz, Plac Jana Pawła II 16
NIP: 732-20-37-248, REG. 472057721

18.06.2018
Za zgodność z oryginałem
od str. 1 do str. 8

Główny Specjalista
Lidia Bartniak
Lidia Bartniak

zaprojektowanej zieleni rozmieszczone w granicach historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, z uwzględnieniem przekształceń, które nastąpiły w obrębie ww. układu oraz ich skali.

Osada sukiennicza *Nowe Miasto* w Zgierzu została wytyczona w latach 1821-1823. Centrum osady stanowił Nowy Rynek – obecnie Plac Kilińskiego, a przez jego środek przechodziły krzyżujące się pod kątem prostym ulice Długa i Wysoka (obecnie 1 Maja). Zachodnia część *Nowego Miasta* (od Rynku Starego Miasta do ulicy Wesolej – obecnie ulica Mielczarskiego) była przeznaczona pod zabudowę mieszkalną, natomiast na wschód od ulicy Wesolej znajdowała się strefa działek ogrodowych. W zachodniej części osady działki usytuowane przy ulicach o kierunku równoleżnikowym miały wymiary ok. 100 x 22 m., a przy ulicach południkowych ok. 50 x 22 m. Ten regularny podział parcelacyjny został przedstawiony na planie Nowego Miasta, sporządzonym przez J. Leszczyńskiego w 1821/1823 r. Ulica Długa stanowi główną oś urbanistyczną osady i biegnie od rynku Starego Miasta na wschód do granic Zgierza.

Porównując aktualny podział geodezyjny z archiwalnymi planami Zgierza można zauważyć, że w zachodniej części Nowego Miasta w znacznym stopniu zachował się historyczny podział parcelacyjny oraz bogaty zbiór architektury dziewiętnastowiecznej, na który składają się zarówno drewniane domy tkaczy, jak i murowane kamienice. Dlatego też, na odcinku od alei Armii Krajowej do ulicy Mielczarskiego zakresem wpisu do rejestru zabytków są objęte nieruchomości przylegające do ulicy, w granicach historycznych podziałów własnościowych. W przypadku, gdy nieruchomość uległa wtórnym podziałom, granica nie przebiega wyłącznie wzdłuż granic obecnie istniejących działek, które nie obrazują historycznych podziałów własnościowych, ale uwzględnia historyczne podziały geodezyjne i funkcjonalne.

Wschodnia część *Nowego Miasta* stanowiła strefę działek ogrodowych i charakteryzowała się wąskimi, ale wydłużonymi w kierunku północ-południe parcelami. Historyczne zagospodarowanie terenu nie jest uwidocznione ani w istniejących podziałach geodezyjnych, ani w formach zabudowy. W 1903 roku przez teren ogrodów przeprowadzono linię kolei warszawsko-kaliskiej. Na obszarze między ulicą Mielczarskiego a linią kolejową w latach 1956-1961 powstała sieć osiedli mieszkaniowych, a na terenie położonym na wschód od kolei znajduje się głównie ahistoryczna zabudowa. Mimo iż miejscami widoczne są relikty historycznego podziału geodezyjnego w postaci długości bądź szerokości poszczególnych działek, na wskazanym obszarze układ przestrzenny nie jest spójny ani nie charakteryzuje się wartością zabytkową. Brak wartości zabytkowej nie wynika nawet z wtórnych przekształceń, ile z faktu, iż teren ulicy Długiej na wschód od ulicy Mielczarskiego na początku XX wieku nie był jeszcze zagospodarowany, a jego zabudowa powstała w późniejszym okresie. W związku z powyższym, obejmowanie ochroną nieruchomości przylegających do działki drogowej ulicy Długiej byłoby bezzasadne z punktu widzenia ochrony zabytków, a także sprzeczne z interesem społecznym.

Z drugiej strony, ograniczenie zakresu ochrony ulicy Długiej do odcinka między aleją Armii Krajowej a ulicą Mielczarskiego byłoby niezgodne z treścią decyzji o wpisie do rejestru. Interpretacja nie może wykraczać poza treść orzeczenia ani go zawężać, a sformułowanie użyte w sentencji: *zespół urbanistyczno-architektoniczny ul. 17-Stycznia w Zgierzu* nie

zawiera przesłanek, które umożliwiłyby wyznaczenie zachodniej bądź wschodniej granicy układu. W uzasadnieniu decyzji została wskazana istotna cecha ulicy Długiej: *ul. 17-Stycznia jest główną osią urbanistyczną ze wschodu na zachód*. W latach trzydziestych XIX w. wiódł nią trakt fabryczny, który w 1841 r., po przedłużeniu do Warszawy, zyskał status traktu głównego. Do dzisiaj ulica Długa stanowi ważny element kształtujący układ przestrzenny Zgierza, a jej forma została uwarunkowana wytyczeniem w Zgierzu osady sukienniczej. Dlatego też, na obszarze na wschód od ulicy Mielczarskiego, ochroną w formie wpisu do rejestru są objęte tylko działki drogowe ulicy Długiej.

Uwzględniając powyższe ustalenia, granice historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego ulicy Długiej kształtują się w sposób następujący:

Granica północna układu zaczyna się w obrębie 122, w północno-zachodnim narożniku działki oznaczonej geodezyjnie numerem 298/24, biegnie w kierunku wschodnim wzdłuż północnych granic działek nr 298/24 i 298/25 do zachodniej granicy działki 299, którą obiega od strony zachodniej i północnej. Następnie granica przechodzi na teren obrębu geodezyjnego nr 128, obiega od strony zachodniej i północnej działkę nr 23/1, następnie biegnie północną i zachodnią granicą działki nr 24 do północno-zachodniego naroża działki 25. Następnie granica przebiega w kierunku wschodnim wzdłuż północnych granic działek nr 25 oraz 26. Następnie, przechodząc w teren obrębu nr 129, granica przebiega z północno-wschodniego naroża działki 26 do północno-zachodniego naroża działki nr 4 przecinając działkę drogową nr 1/2. Następnie granica przebiega wzdłuż północnej granicy działki nr 4, skręca na północ, przebiega zachodnią granicą działki nr 6, następnie skręca na wschód i biegnie północnymi granicami działek nr: 6, 7/1, 7/2, 15/8, 15/9, 15/2, 15/3 oraz 15/4. Następnie granica skręca na południe i biegnie fragmentem wschodniej granicy działki nr 15/4 do północno-zachodniego naroża działki 15/7, obiega działkę 15/7 od strony północnej i wschodniej, biegnie w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy działki nr 16/1. W południowo-wschodnim narożu działki 16/1 granica skręca na wschód i biegnie północnymi granicami działek nr 17/4, 17/3 oraz 28. Z północno-wschodniego naroża działki nr 28 granica przebiega do północno-zachodniego naroża działki 36/2 przecinając działkę drogową nr 442/1, następnie granica biegnie północną granicą działki nr 36/2, skręca na północ i biegnie wzdłuż zachodniej granicy działki 524/3, następnie granica skręca na wschód i biegnie wzdłuż północnych granic działek nr 524/3, 524/2, 46/4. Następnie granica biegnie w kierunku południowym fragmentem wschodniej granicy działki 46/4, skręca na wschód biegnąc północną granicą działki 55/5, następnie biegnie fragmentem wschodniej granicy działki 55/5, obiega działkę nr 518 od strony zachodniej, i biegnie w kierunku wschodnim północnymi granicami działek nr 518, 67, 69/2, 71. W północno-wschodnim narożu działki nr 71 granica skręca na południe, biegnie wschodnią granicą działki nr 71 do granicy z działką nr 77, następnie obejmuje całą działkę nr 77, działkę 78/1 oraz 78/2, skręca na południe i biegnie wschodnią granicą działki 78/2 do jej południowo-wschodniego naroża. Następnie granica biegnie na wschód wzdłuż północnej granicy działek drogowych nr 79/12, 79/13, 236/54, 236/61, obiega północno-wschodnie naroże działki nr 236/61 i dalej biegnie na wschód wzdłuż północnej granicy działki 1/3 oraz 2/4 w obrębie 116 do północno-wschodniego naroża działki 2/4.

Granice wschodnia układu wyznacza wschodnia granica działki nr 2/4 w obrębie 116.

Granica południowa układu przestrzennego zaczyna się w obrębie 122, w południowo-zachodnim narożu działki 303, biegnie na wschód wzdłuż południowych granic

działek nr 303, 304, następnie granica obiega od strony zachodniej i południowej działkę nr 505/1, biegnie na wschód południowymi granicami działek nr 305/3, 305/4, 305/5, 306, 332/4. Następnie, przechodząc w teren obrębu geodezyjnego nr 129 granica przebiega od południowo-wschodniego naroża działki nr 332/4 do południowo-zachodniego naroża działki nr 93, przecinając działkę drogową nr 92/2. Dalej granica przebiega południowymi granicami działek nr 93, 94, potem obiega od strony zachodniej i południowej działkę nr 96/1 (działka nr 96/2 wyłączona jest z zakresu wpisu do rejestru). Następnie granica obiega od strony wschodniej i południowej działkę nr 101/3, dalej biegnie południowymi granicami działek nr: 101/3, 103/2, 105, 107, 109/4. Następnie granica ochrony obiega od strony południowej granice działki nr 112, następnie biegnie południową i fragmentem wschodniej granicy działki nr 114 do granicy z działką nr 116/3. Dalej granica przebiega w kierunku wschodnim wzdłuż południowej granicy działki 116/3, dalej przebiega od jej południowo-wschodniego naroża do południowo-zachodniego naroża działki nr 126, przecinając działkę drogową nr 442/1. Następnie granica przebiega wzdłuż południowej granicy działki nr 126, potem obiega działkę nr 136. Następnie granica przebiega wzdłuż południowej granicy działki nr 140, obiega działkę nr 141, dalej biegnie południową granicą działki 142 oraz dalej w kierunku wschodnim wzdłuż południowej granicy działki nr 55/5. W południowo-wschodnim narożu działki 55/5 granica skręca na północ i biegnie wschodnią granicą działki nr 55/5 do granicy z działką nr 169. Granica obiega od strony zachodniej i południowej działkę nr 169, a działkę nr 170/4 obiega od strony południowej i wschodniej. Następnie granica biegnie wzdłuż południowych granic działek nr 171 i 172. W narożu południowo-wschodnim działki 172 granica skręca na północ i biegnie jej wschodnią granicą do działki drogowej nr 79/12. Następnie granica przebiega w kierunku wschodnim wzdłuż południowej granicy ww. działki drogowej, następnie granicą przebiega południową granicą działki drogowej 79/13 oraz 236/54. Z południowo-wschodniego naroża działki nr 236/54 granica biegnie do północno-zachodniego naroża działki nr 236/52 przecinając działkę nr 236/64. Następnie granica przebiega północną granicą działki 236/52 (nie objętej wpisem do rejestru) oraz południową i fragmentem wschodniej granicy działki nr 236/61. Następnie, przechodząc w teren obrębu geodezyjnego nr 116 granica biegnie w kierunku wschodnim południową granicą działek nr 1/3 oraz 2/4.

Granica zachodnia przebiega w obrębie geodezyjnym 122. Zaczyna się w północno-zachodnim narożu działki nr 298/24, biegnie na południe wzdłuż zachodnich granic działek nr 298/24, 302, oraz 303 do jej południowo-zachodniego naroża.

Graficzne przedstawienie interpretacji granic ochrony historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego ulicy Długiej przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszego pisma.

ŁÓDZKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Aleksandra...

W załączeniu:

1. Plan z naniesionymi granicami ochrony układu urbanistycznego ulicy Długiej (4 załączniki)

Otrzymują:

① adresat

2. a/a

Sprawa prowadzi:

Karolina Kobojek, starszy inspektor ds. rejestru i dokumentacji zabytków
tel.: 42/ 638 07 25, adres e-mail: k.kobojek@wuoz-lodz.pl