



Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków

**WOJEWÓDZKI URZĄD
OCHRONY ZABYTKÓW W ŁODZI**
DELEGATURA W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM
47-300 Piotrków Tryb., ul. Farna 8
tel/fax (0-44) 647-62-79
REGON 142208208
WUOZ-PT.5142.208.2016.RF-997

**GMINA MIASTO
PIOTRKÓW TRYBUNALSKI**

Piotrków Tryb., dnia 5.08.2016 r.

DECYZJA Nr 272/2016

Na podstawie art. 6, ust. 1 pkt. 1, lit. b, art. 7 pkt. 1, art. 89 ust. 2 oraz art. 36 ust. 1 pkt. 11 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U. 2014 poz. 1446 z późn. zmianami) oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 4 listopada 2015 roku w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1789) i Art. 104 KPA, po rozpatrzeniu wniosku Pana Bogdana Munika – Sekretarza Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, występującego w imieniu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 9.06.2016 roku, „Ekspertyzy – orzeczenia o stanie technicznym budynku mieszkalnego i ocenie stanu zachowania zabytku przy ul. Garncarskiej 1 w Piotrkowie Trybunalskim” opracowanego przez mgr inż. A. Kowalskiego w maju 2016 roku i protokołu z oględzin budynku z dnia 1.07.2016 roku

ODMAWIAM POZWOLENIA

na rozbiórkę budynku mieszkalnego położonego na działce o nr ewid. 229 obręb 21 przy ul. Garncarskiej 1 w Piotrkowie Trybunalskim.

UZASADNIENIE

Budynek przy ul. Garncarskiej 1 położony jest w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Łodzi, Wydziału Kultury, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14 września 1967 roku, znak KL.IV-680/482/67.

Budynek wzniesiony został na działce położonej u zbiegu ulic Garncarskiej i Krakowskie Przedmieście w ważnym, eksponowanym zwłaszcza od południa punkcie śródmieścia, w sąsiedztwie zabytkowego kompleksu kościoła parafialnego Św. Jakuba i zabytkowego kolegium jezuickiego (obecnie I L. O. im. B. Chrobrego). Budynek stanowi zachodni kraniec historycznej zabudowy pierzejowej ul. Garncarskiej.

Dnia 15.06.2016 roku zostało wszczęte postępowanie administracyjne w omawianej sprawie, o czym zawiadomiono wnioskodawcę pismem znak j. w. W trakcie postępowania przeprowadzono m. in. oględziny obiektu, z których sporządzono protokół oraz analizę walorów budynku i dokumentacji znajdującej się w zasobach Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, Delegaturze w Piotrkowie Trybunalskim, ustalając, że obiekt wzniesiono na początku lat 70-tych XIX wieku.

Jest to budynek na rzucie prostokąta z wtórną parterową przybudówką od południa, jednopiętrowy, przykryty dachem dwuspadowym z lukarnami. Układ pomieszczeń dwutraktowy z klatką schodową na osi budynku od strony południowej. Poddasze użytkowe częściowo przeznaczone na lokale mieszkalne, a w części na pomieszczenia gospodarcze. Elewacja północna frontowa posiada skromny wystrój klasycystyczny i dwa balkony oparte na ozdobnych, żeliwnych wspornikach. Pozostałe elewacje są gładko tynkowane bez detali architektonicznych.

Budynek jest nieużytkowany. W trakcie oględzin nie było dostępu do wnętrza budynku z uwagi na zamknięcie otworów parteru. Środkowa część ściany południowej została kilka lat temu podparta konstrukcją z drewna ze względu na liczne spękania i wyboczenie. Stwierdzono, iż budynek nieremontowany od wielu lat jest w złym stanie technicznym. Występują spękania i ubytki murów i ich zawilgocenie, uszkodzenia pozostałych elementów konstrukcji – stropów i dachu. Poprzez otwory I piętra widoczne są poważne uszkodzenia i ubytki stropów nad piętrem. W złym stanie i zdekompletowana jest większość elementów wykończenia – tynki, stolarka okienna i drzwiowa.

Załączona do wniosku ekspertyza - ocena stanu technicznego obiektywnie ocenia wysoki stopień zużycia poszczególnych elementów budynku, zalecając jego rozbiórkę, jako najbardziej właściwe rozwiązanie z punktu widzenia technicznego. Autor opracowania nie wyklucza możliwości dokonania remontu budynku (lub raczej jego odbudowy), wskazując zarazem na nieopłacalność takiego rozwiązania z ekonomicznego punktu widzenia. Wynika z tego, że jakkolwiek stan techniczny budynku jest zły, to jednak nie można wykluczyć wykonania jego remontu i dalszego funkcjonowania.

Rozbórka omawianego budynku była przedmiotem postępowania tutejszego urzędu w 2012 roku. Od wydanej wówczas decyzji odmawiającej pozwolenia na rozbiórkę odwołał się Prezydent Miasta reprezentujący Miasto Piotrków Trybunalski. Po rozpatrzeniu w/w odwołania decyzją znak DOZ-OAiK-6700/1251/12[BS/152/12] z dnia 27.03.2016 roku Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję tutejszego urzędu, odmawiającą pozwolenia na rozbiórkę budynku. W uzasadnieniu swej decyzji Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego określił ogólne zasady ochrony zabytkowego układu urbanistycznego stwierdzając m. in. że :

„...w przypadku objęcia ochroną konserwatorską założenia urbanistycznego, zabytkiem jest sama koncepcja urbanistyczna w ogólności, pewien schemat organizacji przestrzeni, a nie poszczególne nieruchomości położone w chronionej strefie. Trzeba przyjąć, że objęcie ochroną konserwatorską układu urbanistycznego nie oznacza samo przez się, że ochrona ta rozciąga się na wszystkie poszczególne obiekty tego układu, tylko powinna być adekwatna i wynikać z roli pełnionej przez obiekt w układzie. Choć autentyzm obiektu jest warunkiem koniecznym do ustanowienia jego ochrony, nie jest to - jako jedyny walor - jedynym kryterium wystarczającym do nałożenia na właściciela nieruchomości daleko idących ograniczeń. Nie każdy bowiem obiekt pochodzący z okresu powstania układu urbanistycznego będzie obiektem cennym i wartym zachowania, bez względu na jego stan techniczny. Prowadzi to do wniosku, że poszczególne elementy przedwojennej zabudowy, nie prezentujące większych wartości architektonicznych, historycznych bądź naukowych, mogą podlegać wymianie, zwłaszcza w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, pod warunkiem jednak ich odpowiedniego udokumentowania i wprowadzenia w ich miejsce budynków dostosowanych skalą i charakterem do zachowanej oryginalnej zabudowy.”

W odniesieniu do omawianej wówczas konkretnie kwestii budynku przy ul. Garncarskiej 1 stwierdzono jednak, że :

„...rozbiórka przedmiotowego budynku spowodowałaby utratę wartościowego architektonicznie elementu historycznej zabudowy śródmieścia. Ponadto budynek posiada wartość historyczną, stanowiąc swoisty dokument zagospodarowania ulicy Garncarskiej i źródło wiedzy o przeszłości.”

Zgodnie z art. 3 ust. 12 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w/w ustawy historyczny układ urbanistyczny to przestrzenne założenie miejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Rozbiórka budynku spowodowałaby istotne naruszenie zasady zabudowy pierzejowej w tym rejonie miasta będącej jednym z walorów zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia Piotrkowa, a ponadto utratę wartościowego architektonicznie elementu historycznej zabudowy miasta. W zabudowie pierzejowej ulicy Garncarskiej istnieją już liczne luki. Kolejna rozbiórka spowodowałaby dalszą likwidację zwartej zabudowy frontowej ulicy odsłaniając chaotyczną, substandardową zabudowę podwórek. Skutkowałoby to dalszą utratą cech terenu zurbanizowanego zabytkowego śródmieścia. Jest to szczególnie istotne wobec bliskiego sąsiedztwa zabytkowego kompleksu kościoła parafialnego Św. Jakuba i dawnego kolegium jezuickiego – celów licznych wycieczek i indywidualnego ruchu turystycznego.

W związku z powyższym na podstawie przywołanych wyżej przepisów orzeczono jak w sentencji.

Mając na względzie istotnie pogorszony stan techniczny budynku, w stosunku do jego kondycji w roku 2012 oraz stanowisko organu odwoławczego w odniesieniu do ogólnych zasad ochrony zabytkowego układu urbanistycznego, tutejszy urząd widzi możliwość rozbiórki obiektu, pod warunkiem jego jednoczesnej odbudowy lub wzniesienia w tym miejscu całkowicie nowego budynku dostosowanego skalą i charakterem do zachowanej oryginalnej zabudowy i pozostałych uwarunkowań lokalizacyjnych.

Nie można doprowadzić do sytuacji, w której powstałaby kolejna luka w pierzejowej zabudowie ulicy Garncarskiej i pozostawienie takiego stanu na nieokreśloną bliżej przyszłość. W związku z tym wniosek o wydanie pozwolenia na rozbiórkę omawianego budynku winien zostać złożony w tutejszym urzędzie równocześnie z wnioskiem o odbudowę obiektu lub budowę nowego budynku według zasad podanych powyżej wraz ze stosownym projektem budowlanym.

POUCZENIE

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za pośrednictwem tutejszego urzędu w ciągu 14 dni od daty otrzymania.

Załączniki:

1. 1 egz. ekspertyzy j. w.

Z up. Wojewódzkiego Konservatora Zabytków

st. specjalista Wiktoria Długoszewska

Otrzymują:

1. Adresat
2. Pan Bogdan Munik
– Sekretarz Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
dla miasta Piotrkowa Trybunalskiego
4. a/a

