

ZABYTKI NIERUCHOME W RĘKACH PRYWATNYCH



BIBLIOTEKA PRAWA
OCHRONY ZABYTEKÓW



Redaktorzy serii
KATARZYNA ZALASIŃSKA
KAMIL ZEIDLER

Katarzyna Schatt-Babińska



ZABYTKI NIERUCHOME W RĘKACH PRYWATNYCH

Historia, ochrona i konserwacja
na przykładach obiektów
wpisanych do rejestru zabytków
w Łodzi

Stan prawny na dzień 15 maja 2023 r.

Recenzenci
dr hab. inż. arch. Jan Salm, prof. PŁ
prof. dr hab. Kamil Zeidler

Redaktor Wydawnictwa
Agnieszka Kotwzan

Projekt okładki i stron tytułowych
Jan Rutka

Na okładce
Błażej Ciarkowski
Kamienica Dawida Sendrowicza przy ul. Piotrkowskiej w Łodzi

Skład i łamanie
Łukasz Gwizdała

Publikacja dofinansowana przez Narodowy Instytut Dziedzictwa



**Ministerstwo Kultury
i Dziedzictwa Narodowego**



**Narodowy
Instytut
Dziedzictwa**

60
LAT MISJI

© Copyright by Uniwersytet Gdański
Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego

ISBN
978-83-8206-553-4 (WUG)
978-83-67381-32-1 (NID)

Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego
ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot
tel. +48 58 523 11 37, tel. kom. +48 725 991 206
e-mail: wydawnictwo@ug.edu.pl
wydawnictwo.ug.edu.pl

Księgarnia internetowa: wydawnictwo.ug.edu.pl/sklep/

Druk i oprawa
Zakład Poligrafii Uniwersytetu Gdańskiego
ul. Armii Krajowej 119/121, 81-824 Sopot
tel. +48 58 523 14 49

Spis treści



Wykaz skrótów	9
Wprowadzenie	15
ROZDZIAŁ 1	
Ochrona zabytków nieruchomych w prawie polskim	21
1.1. Historia regulacji prawnych ochrony i konserwacji zabytków w Polsce	21
1.2. Lata międzywojenne	23
1.2.1. Dekret Rady Regencyjnej z dnia 31 października 1918 r.	24
1.2.2. Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 6 marca 1928 r.	29
1.3. Okres po 1945 roku	33
1.3.1. Dekrety Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego	35
1.3.2. Uchwała nr 102 Rady Ministrów z dnia 21 marca 1957 r.	37
1.3.3. Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach	39
1.4. Aktualny stan prawny w dziedzinie ochrony zabytków	44
1.4.1. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	46
1.4.2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane	70
1.4.3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	79
1.4.4. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji	87

1.4.5. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych	91
1.4.6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	95
1.5. Podsumowanie	101

ROZDZIAŁ 2

Regulacje dotyczące ochrony zabytków w dokumentach strategicznych

województwa łódzkiego	105
2.1. Dokumenty strategiczne województwa łódzkiego	105
2.1.1. Strategia rozwoju województwa łódzkiego 2030	106
2.1.2. Strategia rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego	107
2.1.3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego	108
2.1.4. Wojewódzki program opieki nad zabytkami	110
2.2. Dokumenty strategiczne gminy Łódź	116
2.2.1. Strategia zintegrowanego rozwoju Łodzi 2030+	116
2.2.2. Strategia przestrzennego rozwoju	118
2.2.3. Gminny program rewitalizacji	121
2.2.4. Gminny program opieki nad zabytkami	124
2.3. Podsumowanie	128

ROZDZIAŁ 3

Wybrane prywatne obiekty wpisane

do rejestru zabytków na terenie miasta Łodzi	131
3.1. Wille i pałace	131
3.1.1. Willa Habika przy ul. Pabianickiej 238	132
3.1.2. Zespół willowo-ogrodowy Reinholda Langego, ul. Zgierska 213/215	143
3.1.2.1. Willa przy ul. Zgierskiej 213	143
3.1.2.2. Willa przy ul. Zgierskiej 215	152
3.1.3. Willa Kellera przy ul. Gdańskiej 49/53	156
3.1.4. Pałac Augusta Heartiga przy ul. Piotrkowskiej 236	163
3.1.5. Willa Petera Hasenklevera przy ul. Pabianickiej 182	170
3.2. Kamienice	177

3.2.1. Kamienica Fischera przy ul. Piotrkowskiej 47	178
3.2.2. Kamienica Oskara Kohna przy ul. Piotrkowskiej 43	188
3.2.3. Kamienica przy al. Kościuszki 21	195
3.3. Obiekty pofabryczne	202
3.3.1. Fabryka Karola Scheiblera (tzw. Centrala), pl. Zwycięstwa 2	204
3.3.2. Zakłady Fakora	218
3.3.3. Zespół budynków dawnej fabryki Roberta Biedermanna przy ul. Smugowej 19	230
3.3.4. Fabryka towarów bawetnianych Juliusza Kindermanna przy ul. Łąkowej 23/25	238
3.4. Podsumowanie	243

ROZDZIAŁ 4

Ochrona nieruchomego zabytku prywatnego i opieka nad nim – wywiad badawczy	249
4.1. Ochrona nieruchomego zabytku prywatnego i opieka nad nim według urzędników WUOZ – wyniki wywiadu badawczego	251
4.2. Ochrona nieruchomego zabytku prywatnego i opieka nad nim według właścicieli – wyniki wywiadu badawczego	270
4.3. Ochrona nieruchomego zabytku prywatnego i opieka nad nim według osób pośrednio związanych z zabytkiem – wyniki wywiadu badawczego	282
4.4. Podsumowanie	298
4.5. Postulaty <i>de lege ferenda</i>	302
Wnioski	309
Źródła archiwalne	330
Źródła prawa	332
Dokumenty	336
Orzecznictwo	340

Literatura	343
ANEKS	352
Wykaz informatorów	352
Zestaw kwestionariuszy	353
 Summary	
Privately owned immovable monuments – history, protection and conservation on objects entered in the registry of monuments of Łódź	357