

**Wojewódzki Urząd
Ochrony Zabytków
w Łodzi**

WUOZ-ZZ.5183.2.2021.KAB

Łódź, 24 lutego 2021 r.

Gmina Rzeczyca
ul. Tomaszowska 2
97-220 Rzeczyca

W nawiązaniu do otrzymanego wniosku, znak: UG-RGO.7013.16.2015.PG z dnia 19 stycznia 2021 r. (data wpływu 19 stycznia 2021 r.), uzupełnionego pismem z dnia 16 lutego 2021 r. (data wpływu 16 lutego 2021 r.), w sprawie wydania wytycznych konserwatorskich, określających sposób wykonania prac budowlanych przy budynku znajdującym się w zabytkowym parku podworskim, a także dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym obiekcie, na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282, ze zm.) oraz zaopiniowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawia poniżej następujące zalecenia konserwatorskie, dla realizacji wyżej wspomnianego zadania, na terenie zabytkowego założenia parkowego w Rzeczyca oraz stanowisko dotyczące Programu Funkcjonalno-Użytkowego.

Planowana inwestycja dotyczy rewitalizacji budynku warsztatowo-biurowego, położonego w granicach zabytkowego założenia parkowego o charakterze krajobrazowym, pochodzącego z XIX wieku, w miejscowości Rzeczyca, pomiędzy ul. Parkową i ul. Księdza Jędrzeja Kitowicza, w gminie Rzeczyca, powiat tomaszowski. Park podworski w Rzeczyca podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie wpisu do rejestru zabytków nieruchomości decyzją numer KL.IV-680/668/67 z dnia 27 grudnia 1967 r. pod numerem rejestru 796. Budynek wraz z nieruchomościami gruntowymi, których dotyczy inwestycja, zlokalizowany jest w granicach zabytkowego parku w Rzeczyca im. I. Paderewskiego, obejmuje działki o numerach ewid. 871/5, 872/8, 860/6, 869/15, 870/7, w obrębie Rzeczyca. Budynek, przy którym planowane są prace remontowe, nie jest indywidualnie wpisany do rejestru zabytków, jednak z uwagi na jego lokalizację na terenie zabytkowego parku, prace przy nim wymagają uzyskania pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków. Obecnie, budynek stanowi element założenia parkowego mimo, że powstał w późniejszym okresie. W związku z powyższym, Gmina Rzeczyca zwróciła się do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o przedstawienie zaleceń konserwatorskich do planowanych prac budowlanych. Wyżej wspomniane działki oznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzeczyca symbolem ZP/U, oznaczającym tereny zieleni parkowej z towarzyszącym programem usługowym, w strefie lokalizacji usług oznaczonej literą „A”, z dopuszczalnym przeznaczeniem: usługi publiczne z możliwością usług komercyjnych, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym służące do wydarzeń kulturalnych, parkingi oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (Uchwała nr XXXIII/203/2017 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej w Rzeczyca, zmienioną Uchwałą nr IX/57/2019 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej w Rzeczyca). Teren zadania inwestycyjnego znajduje się częściowo w strefie obserwacji archeologicznej "OW".

Modernistyczny budynek warsztatowo-biurowy – dawny zakład włókienniczy (tkalnia), wybudowany w 1977 roku, którego dotyczy przedmiot opracowania projektowego, zlokalizowany jest w miejscu dawnego dworu wzniesionego pod koniec XVIII wieku. Murowany, prostokątny, parterowy dwór stanowił dominantę przestrzenną założenia ogrodowego. W 1944 roku dwór był częściowo spalony, rozebrany natomiast w 1962 roku. Według zapisów ewidencji założenia parkowego „wjazd do parku znajdował się od strony wschodniej, z drogi Nowe Miasto-Inowłódz. Biegła stąd w głąb parku



(dawniej pałacu) aleja wiązków szypułkowych.” Współczesny budynek w żaden sposób nie nawiązuje do historii zabytkowego założenia parkowego w Rzeczyca, ani też dawnego dworu i wpływa niekorzystnie na odbiór wizualny i walory krajobrazowe zabytku. Obecnie jest nieużytkowany. Wskazane jest, aby budynek wyremontować i dostosować do aktualnych potrzeb społeczności lokalnej oraz nowych funkcji, z możliwie harmonijnym wkomponowaniem przekształcanego obiektu w otoczenie parkowe, w sposób nieszkodzący zabytkowi. Przedmiotowa inwestycja powinna tworzyć jednorodną kompozycję z zabytkowym założeniem ogrodowym.

Prace budowlane polegające na rewitalizacji budynku, w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej na bazie istniejącej architektury przemysłowej w otoczeniu zabytkowego parku podworskiego w gminie Rzeczyca”, obejmują wykonanie następujących prac:

- zmianę dotychczasowego przeznaczenia budynku na funkcję administracyjno-biurową, budynek będzie pełnił siedzibę Urzędu Gminy w Rzeczyca oraz gminnych jednostek organizacyjnych,
- przebudowę i rozbudowę obiektu, w celu uzyskania większej powierzchni użytkowej, zwiększenie powierzchni z ok. 934,42 m² do ok. 1750 m², w tym dobudowanie dodatkowego skrzydła w zachodniej części budynku,
- nadbudowę obiektu o trzecią kondygnację z dachem dwuspadowym lub dachem płaskim z attyką, która zasłoniłaby infrastrukturę techniczną na dachu (instalacja fotowoltaiczna, centrala gruntowych pomp ciepła),
- montaż zewnętrznej oszklonej windy,
- wykonanie boniowania poziomego oraz pionowego na elewacji obiektu, z zastosowaniem stonowanej kolorystyki wkomponowanej w otoczenie (elewacja biało-szara lub w ciepłych odcieniach),
- podkreślenie wejścia do budynku od strony południowej,
- termomodernizację budynku w oparciu o odnawialne źródła energii,
- zagospodarowanie terenu przyległego do budynku.

Po przeprowadzeniu analizy dokumentacji i ustaleniach dokonanych w trakcie postępowania administracyjnego, w odniesieniu do wyżej wymienionych planowanych prac, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawia następujące zalecenia konserwatorskie, dla adaptacji, rozbudowy i remontu wzniesionego w konwencji modernistycznej budynku warsztatowo-biurowego wraz z terenem przyległym, zlokalizowanego w zabytkowym parku w Rzeczyca, na cele administracyjno-biurowe:

- projektowany budynek powinien być zachowany w prostej formie, nawiązującej do jego obecnego modernistycznego charakteru,
- dostosowanie budynku dawnej tkalni do nowych funkcji administracyjnych i usług publicznych należy wykonać z użyciem nowoczesnych materiałów, z zastosowaniem rozwiązań nawiązujących do architektury budynku,
- dobudowanie dodatkowego skrzydła w zachodniej części budynku, formujące obiekt w kształt litery „T” oraz nadbudowa obiektu o trzecią kondygnację są możliwe pod warunkiem zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczących granic nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- rozbudowanie głównego korpusu budynku o nowo powstałe skrzydło złagodzi jednorodną, ciężką bryłę obiektu, poprawi i urozmaici jego wygląd oraz zwiększy powierzchnię użytkową,
- dach budynku powinien być płaski, z możliwym niewielkim kątem nachylenia, z zastosowaniem attyki o prostej formie, w celu możliwości zamaskowania infrastruktury technicznej na połaci dachowej, tj. urządzenia fotowoltaiczne, klimatyzacyjne, itp.; zaleca się zmianę planu przestrzennego zagospodarowania w zakresie zmiany kąta nachylenia dachu,
- wykonanie odwiertów dla instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci gruntowych pomp ciepła możliwe jest jedynie pod planowanym do wybudowania skrzydłem budynku oraz pod nawierzchnią utwardzoną od północnej strony budynku, tak by była niewidoczna i nie ingerowała w chronione elementy założenia parkowego, centrala gruntowych pomp ciepła powinna być zlokalizowana wewnątrz obiektu lub ewentualnie na dachu budynku, jeśli pozwalają na to rozwiązania techniczne, tak aby była niewidoczna dla użytkowników parku,

- montaż zewnętrznej oszklonej windy wpłynąłby niekorzystnie na odbiór wizualny budynku, wskazane jest aby zastosować windę wewnętrzną, dostosowaną do osób niepełnoprawnych, np. przy południowej ścianie budynku, która może być oszklona w miejscu lokalizacji windy wewnętrznej,
- zalecane jest, aby główne, reprezentacyjne wejście do budynku, w tym podjazd dla osób niepełnosprawnych, były zlokalizowane od strony północnej, należy je właściwie zaakcentować,
- miejsca parkingowe należy zlokalizować od północnej lub zachodniej strony budynku,
- drugie, dodatkowe wejście do budynku, można ulokować w południowej ścianie obiektu, od strony ogrodowej parku, np. w pobliżu oszklonej ściany przy wewnętrznej windzie, możliwe jest również, w miarę zapotrzebowania, utworzenie innych dodatkowych wejść, np. do nowego skrzydła budynku,
- luksfery na północnej elewacji mogą zostać wymienione na nowe lub usunięte, ze względu na kolizję z lokalizacją głównego wejścia,
- wymieniając stolarkę okienną należy zachować obecne charakterystyczne podziały okien we wschodniej części budynku, takie przeszklenia okienne uatrakcyjnią i podkreślą reprezentacyjną funkcję obiektu administracyjno-biurowego,
- stolarka okienna całego obiektu powinna być utrzymana w jednorodnej stylistyce, z możliwością zastosowania okien w różnych rozmiarach,
- piwnica może być zasypana, ze względu na podmokły grunt i zawilgocenie, należy jednak rozważyć możliwość zagospodarowania piwnicy lub jej części, która może posłużyć w przyszłości do zwiększenia powierzchni użytkowej, np. utworzenia pomieszczeń gospodarczych,
- elewacja budynku powinna być utrzymana w kolorystyce biało-szarej, ze zróżnicowaniem dobudowanej trzeciej kondygnacji oraz zachodniego skrzydła, tak aby podkreślić i odróżnić pierwotną bryłę budynku oraz nowe elementy, w tym celu można zastosować różne odcienie wskazanej kolorystyki oraz oddzielić nowo dobudowaną kondygnację prostym gzymsem zewnętrznym,
- zamiast boniowania elewacji, w celu urozmaicenia bryły obiektu proponowane jest rozwiązanie wskazane powyżej, czyli odcięcie obecnej bryły od nowej gzymsem lub zróżnicowanie ich za pomocą odmiennej kolorystyki,
- nawierzchnie ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i parkingów w pobliżu budynku mogą być utwardzone, możliwe jest zastosowanie zróżnicowanych rozmiarowo betonowych płyt chodnikowych, niewskazane jest wykonanie nawierzchni z kostki betonowej; nawierzchnia z ażurowych kształtek betonowych wypełnionych trawą, żwirem lub grysem nie będzie atrakcyjna wizualnie ani też funkcjonalna, w związku z tym, zaleca się uwzględnić zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczące nawierzchni,
- projekt zagospodarowania północnej części parku, obejmujący budynek dawnej tkalni z terenem przyległym, musi nawiązywać i być spójny z całością założenia parkowego, dla którego powinien być wykonany projekt rewaloryzacji; projekt ten powinien bezwzględnie obejmować zachowane elementy pierwotnej kompozycji; wprowadzenie nowych elementów, wynikających z nowej funkcji, należy wkomponować tak, aby jak najmniej ingerować w pierwotną substancję; projektowany dobór gatunkowy roślin na omawianym fragmencie terenu powinien odpowiadać pierwotnej strukturze gatunkowej tworzącej elementy układu kompozycyjnego,
- prace budowlane w pobliżu jesionu wyniosłego – drzewa okazowego, rosnącego od północnej strony budynku, które musi być zachowane, należy wykonywać ze szczególną ostrożnością, tak by nie uszkodzić systemu korzeniowego, pnia i korony drzewa,
- zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zakaz umieszczania na elewacji frontowej urządzeń technicznych, tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne.

Zastosowanie powyższych zaleceń, uwzględniając jednocześnie współczesne rozwiązania techniczne, zminimalizuje wpływ planowanej inwestycji na układ funkcjonalno-przestrzenny założenia

ogrodowego. Przeprowadzenie wskazanych prac rewitalizacyjnych wpłynie pozytywnie na odbiór wizualny, walory krajobrazowe i estetyczne przedmiotowego terenu. Niszczyjący budynek dawnej tkalni zostanie zrewitalizowany i wykorzystany dla potrzeb lokalnej społeczności. Z punktu widzenia ochrony zabytków, konieczna jest także kompleksowa rewaloryzacja parku im. I. Paderewskiego w Rzeczycy, tak aby zachować historyczne wartości zabytku, poprawić jego odbiór wizualny, walory krajobrazowe i przyrodnicze, w wyniku której będzie stanowił atrakcyjne miejsce odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców gminy oraz osób ją odwiedzających.

W odniesieniu do zaopiniowania Programu Funkcjonalno-Użytkowego pn.: „Przebudowa i rozbudowa, połączona z termo-modernizacją budynku warsztatowo-biurowego na cele usług administracyjnych dla ludności”, czerwiec 2018 r., opracowanego przez Spółkę Projektowania Architektonicznego Sadowski Sadowska Sp. z o.o. Sp. k., ul. Podlaska 13, 60-623 Poznań, ŁWKZ nie ma podstaw do zaopiniowania wspomnianego programu. Dokument ten dotyczy poprzedniego projektu remontu i przebudowy budynku oraz odnosi się do wcześniejszych zaleceń konserwatorskich znak: WUOZ-PT-A.5146.192.2015.AWS z dnia 24 listopada 2015 r. Przedmiotowa inwestycja nie została zrealizowana. Wnioskodawca wystąpił to tutejszego Urzędu o wydanie nowych zaleceń konserwatorskich, w związku z przystąpieniem do wykonania nowego projektu. Gmina Rzeczyca powinna przygotować nowy program funkcjonalno-użytkowy, dostosowany do nowych zaleceń konserwatorskich, wskazanych w niniejszym piśmie, na których podstawie należy wykonać nowy projekt remontu i rozbudowy budynku wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych.

Według art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282, ze zm., dalej: u.o.z.o.z.) roboty budowlane lub roboty ziemne przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru oraz pokrycia kosztów tych badań. W związku z czym, przed przystąpieniem do prac należy uzyskać od Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenie na przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru. Na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 u.o.z.o.z., pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru.

W związku z zacytowanymi powyżej przepisami, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że realizacja przedmiotowej inwestycji na terenie zabytkowego parku w Rzeczycy, możliwa jest dopiero po przygotowaniu projektu remontu i rozbudowy budynku wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych, zgodnie z powyższymi zaleceniami i uzyskaniu właściwych pozwoleń na prowadzenie robót budowlanych oraz prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru na podstawie przepisów u.o.z.o.z. Zalecane jest aby uzgodnić projekt na wczesnym etapie, przed złożeniem stosownych wniosków na wykonanie prac.

**wz. Łódzkiego Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków**

Anna Michalak
**Zastępca Łódzkiego Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków**

/opatrzone podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. adresat (ePUAP)
2. a/a

Sprawę prowadzi: Katarzyna Brzeska – inspektor ochrony zabytków, tel. (42) 631 78 99



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99,
tel.: (+48) 42 6317892, fax: (+48)42 6301783
e-mail: sekretariat@wuo-odz.pl
<http://www.wuo-odz.pl/bip/>
ePUAP:/WUOZ-Lodz/Skrytka

Administratorem danych osobowych jest
Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji
czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia
przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.wuo-odz.pl
w zakładce ochrona danych osobowych lub pod numerem telefonu /(+48) 42 6317892,