

ZAŁĄCZNIK nr 4

WUOZ. 4430/8 /04

29.03.04.
691

04.03.2004
Urząd Gminy Brójce

Łódź, dnia 24 marca 2004 r.

Urząd Gminy Brójce
95-006 Brójce

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części terenów sołectw gminy Brójce, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków przedstawia następujące uwagi:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów, określenie sposobu ich zagospodarowania w tym również zasady ochrony dziedzictwa kulturowego na obszarze gminy. Ze względu na konieczność wyznaczenia stref ochrony konserwatorskiej na terenie gminy konieczne będzie opracowanie planu zagospodarowania dla obszarów większych niż wyznaczone na podstawie uchwał Rady Gminy Brójce.

Na obszarze gminy następujące obiekty znajdują się w **rejestrze zabytków**:

- Kościół parafialny w Kurowicach,
- Dwór w Giemzowie
- Park dworski w Giemzowie

Następujące obiekty znajdują się w **ewidencji zabytków** bądź są na tyle wartościowe, że powinny zostać umieszczone w gminnej ewidencji zabytków, a także być chronione planem miejscowym:

- **Brójce** – domy drewniane nr: 3, 4, 9, 10, 12, 13, 15, 21, 22, 28, 33, 34, 36, 54, 55, 69, 70. Domy murowane nr: 11, 18, 23, 37.
- **Bukowiec** – ul. Dolna, domy drewniane: 63, 67, 71, 106/108, 89, 91, 117, 121, 119, 129, domy murowane nr 64, 107. ul. Górna – domy drewniane nr: 30, 39, 54, 55, 58a, 81, 95, 116, ul. Nowa, domy drewniane: nr 3, 6, 7, 8, 11, 15, 17, 40, 57, 72, 76, 84, 98, 100, 102, 123,
- **Giemzów** – domy drewniane nr: 15, 16, 18, 19, 21, 44 oraz budynek murowany nr 26,
- **Karpin** – domy drewniane nr: 35, 37, 39, 43. Dom murowany nr 22
- **Kotliny** – domy drewniane nr: 12, 19. Dom murowany nr 14,
- **Kotliny Folwark** – domy drewniane nr: 58, 64,
- **Kurowice** – ul. Rokicińska, domy drewniane nr: 2, 6, 24, 35, 83, ul. Rządowa – domy drewniane nr: 51, 87, 88, 91, 93, 95, 97, 103, 119, 121, 154, 161, 165, 170, 198, dom murowany nr 214. Organistówka dom mur. nr 146 Od wschodu – z drogi z Karpina do Kurowic (droga nr 713) w kierunku kościoła w Kurowicach należy wyznaczyć strefę ekspozycji, podobnie od strony doliny rzecznej od strony Brójec, z drogi nr 714. Teren kościoła oraz plebanii i organistówki w Kurowicach należy objąć strefą ochrony konserwatorskiej „B”. Należy również wprowadzić szczegółowe zasady zagospodarowania Kurowic – tak aby zachowany został układ urbanistyczny wsi oraz charakter jej zabudowy.
- **Leśne Odpadki** – domy drewniane nr: 8, 12, 18 (ściany zewnętrzne tych obiektów obite papą)
- **Nowiny** – dom drewniany nr 1
- **Pałczew** – domy drewniane nr 4, 28, 25, 43, 49, 54, 58, 59, 61, 63, 65, 70. Domy murowane nr: 7, 26, 31, 35.
- **Stefanów** – dom drewniany nr 10

•**Wandali – domy drewniane nr 7 i nr 14, dom murowany nr 18**

•**Wardzyn – domy drewniane nr 2, 4, 5, 7, 13, 16, 26, 36, 45, 48, 49, 51, 52, 57, 59, 68, 69, 70, 76, 82, 87, 89, 93, domy murowane nr 59, 68.**

•**Wola Rakowa – ul. Nowiny, dom drewniany nr 48, ul. Południowa, domy drewniane nr: 3, 5, 52, 85. Ul. Szkolna, dom drewniany nr 4, ul. Główna dom drewniany nr 49. Ul. Tuszyńska domy drewniane nr: 3, 4, 10, 18, 33, 37, 43, 50, dom murowany nr 45.** Szczególny charakter miejscowości nadaje centralnie położony dawny folwark. Na jego terenie znajduje się obecnie szkoła. Należy zachować aleję biegnącą wzdłuż terenu szkoły od strony wschodniej oraz uporządkować obszar dawnego parku zachowując cenne okazy drzew. Należy również zachować wielodrożnicowy układ wsi Wola Rakowa oraz charakter jej zabudowy.

Najczęściej występujące cechy charakterystyczne architektury drewnianej na terenie gminy to: sytuowanie budynków kalenicowo w stosunku do drogi, centralnie w elewacji frontowej umieszczone ganki, drewniane okiennice, skratowanie szczytów budynków.

Historyczne obiekty murowane to najczęściej budynki parterowe, sytuowane kalenicowo w stosunku do drogi, z drewnianymi okiennicami. Obiekty zdobi charakterystyczny ceglany fryz podokapowy, obiegającym obiekt. Szczyty wysokiego dachu (spadek ok. 30° do 40°) bywają, w wielu przypadkach, zdobione skratowaniem.

Dla obszarów, na których projektowana będzie nowa zabudowa, należy zaproponować wykorzystanie wymienionych elementów architektury nadających jednolity charakter zabudowy na obszarze gminy.

Dla Gminy Brójce opracowano "Analizę wartości kulturowych" włączoną do *Studium Uwarunkowań* z 1995 r. Zawarte są w niej informacje na temat środowiska kulturowego, środowiska wizualnego oraz sformułowano zasady ochrony ekspozycji środowiska kulturowego i wizualnego. Przy opracowaniu niniejszego planu należy uwzględnić wskazania zawarte w wymienionej analizie, również te dotyczące stref ochrony

Ważne jest również szczegółowe sformułowanie zasad zabudowy dla poszczególnych obszarów.

a/ linie rozgraniczające i linie zabudowy:

•ustalone planem linie zabudowy powinny mieć charakter linii obowiązujących i pokrywać się z liniami regulacyjnymi ulic i placów lub historycznie wykształconymi liniami zabudowy.

b/ zasady dokonywania podziałów działek, np.:

•w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązuje zasada poszanowania i zachowania historycznych podziałów własnościowych,

c/ zasady ochrony obiektów zabytkowych,

•wszelka działalność związana z obiektami zabytkowymi i objętymi ewidencją konserwatorską oraz ich otoczeniem (prace remontowe, budowlane, a w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków również zmiana własności, funkcji i przeznaczenia obiektów) winna być prowadzona w oparciu o wydane indywidualnie wytyczne konserwatorskie poprzedzone badaniami historyczno-architektonicznymi oraz ekspertyzami stanu technicznego i uzyskać pisemną zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

d/ zasady kształtowania zabudowy, warunki i standardy zabudowy należy formułować w oparciu o lokalne tradycje i wzory historyczne /dopuszczalne gabaryty, charakterystyczne cechy architektury, formy dachów, wskazania materiałowe, detale i inne/, np.:

•podporządkowanie nowo wprowadzanych elementów zagospodarowania historycznemu układowi przestrzennemu ulic.

•wprowadzanie nowej zabudowy jako uzupełnienie tradycyjnej zabudowy obrzeżnej i sytuowanie jej w zabudowie pierzejowej ulic i placów,

- wprowadzanie zabudowy uzupełniającej ściśle nawiązującej gabarytami i charakterem do zabytkowej i ograniczanie jej do niezbędnego minimum. Należy unikać lokalizacji usług terenochłonnych, rozbijających zwarte układy historyczne. Dotyczy to także obszarów do tej pory nie zabudowanych.
 - przy realizacji obiektów w zabudowie pierzejowej, uzupełniających tradycyjną zabudowę obrzeżną należy uwzględnić podane niżej warunki:
 - poziom podłóg parteru na poziomie podłóg parterów historycznych budynków sąsiadujących,
 - dachy strome o formach i spadkach dostosowanych do dachów historycznych, sąsiednich budynków. Dachy symetryczne, kryte dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blachą dachówkową matową w kolorze nawiązującym do lokalnej tradycji opracowania dachów,
 - poziom kalenicy i okapu dachu budynku projektowanego powinien być ustalony w drodze dokonania analizy architektonicznej całej pierzei, w której budynek ten ma być realizowany.
 - w elewacjach frontowych podziały, proporcje powierzchni okien i ścian, detal oraz kolorystyka powinny być dostosowane do historycznych budynków sąsiadujących oraz charakteru wnętrza urbanistycznego.
 - określenie wysokości ogrodzeń maksymalnie na 160 cm., w tym cokół 40 cm. W ogrodzeniach zabrania się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, fantazyjnie giętej ślusarki i malowania jej w różnych kolorach. Należy przewidzieć preferencje dla stosowania w ogrodzeniach lokalnych materiałów budowlanych,
 - zachowanie i konserwacja istniejącego drzewostanu. Zieleni wysoka powinna być tak kształtowana, by nie zniekształcała kompozycji przestrzennej wnętrza urbanistycznego.
- e/ wskazania dotyczące kolizyjnych elementów przestrzennych /elementy do likwidacji, do rehabilitacji, dopuszczone do zachowania/ np. tereny ogrodów działkowych w Kotlinach,
- f/ wskazania dotyczące intensywności zabudowy w strefach i na terenach szczególnie wartościowych pod względem krajobrazowym /zabudowa zwarta, skupiona, rozproszona/
- g/ wskazania dotyczące funkcji zabudowy /zabudowa usługowa, mieszkaniowa, gospodarcza i inna/
- h/ ograniczenia dotyczące klasyfikacji ruchu, urządzeń inżynierskich,

2. Uwarunkowania szczegółowe:

a/ obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, strefy ochrony konserwatorskiej: proponuje się wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej zasadniczych elementów rozplanowania, dla obszarów wsi w których występuje jednorodna zabudowa (uliczka przy kościele w Kurowicach, zespół domów drewnianych w Bukowcu, Brójcach i Wardzyniu)

b/ elementy szczególnie eksponowane, istotne dominanty krajobrazowe, strefy ekspozycji we wsi Bukowiec, Kurowice, strefa ekspozycji dla parku w Giemzowie)

c/ strefy „ciszy inwestycyjnej” /zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych/ dla wyznaczonych w „Analizie...” obszarów rozległych panoram, osi widokowych i skarp widokowych.

d/ strefy niezbędnych badań /nie przebadane obszary archeologiczne/

3. Uwarunkowania dotyczące kształtowania zieleni np.:

- park zabytkowy powinien być w całości użytkowany przez jednego użytkownika zapewniającego wprowadzenie funkcji wykluczającej dewastację zabytku.
- dla terenów przylegających do granic parku zabytkowego należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą jego ekspozycję. Nieprzekraczalne linie zabudowy projektowanych obiektów kubaturowych należy ustalać w odległości min. 25,0 m. od granic zabytkowego parku.
- wszelkie działania prowadzone na terenie zabytkowych terenów zieleni muszą być poprzedzone wcześniej opracowanymi projektami rewaloryzacji.
- tereny cmentarzy do zachowania, porządkowania i rewaloryzacji. W planie należy

uwzględnić wymóg maksymalnego zachowania drzewostanu pozostałego na historycznym obszarze cmentarza,

dla terenów przylegających do granic alei zabytkowych należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego jej właściwą ekspozycję. Należy także eliminować na styku z alejami formy antropopresji poprzez ustalanie linii ogrodzeń w odległości gwarantującej nie naruszanie korzeni drzew w trakcie prac budowlanych, likwidacji kolizji pomiędzy drzewami a wjazdami na działki i przyłączami do sieci elektroenergetycznej. Minimalne nieprzekraczalne linie zabudowy projektowanych obiektów kubaturowych należy ustalać w odległości min. 10,0 m. od zewnętrznego obrysu koron drzew zabytkowej alei (szczególną uwagę należy zwrócić na aleję wzdłuż drogi 714 w Gieźmówku, dawną aleję prowadzącą do folwarku w Woli Rakowej, aleję biegnącą wzdłuż drogi 714 między Brójcami a Gieźmowem.

4. Uwarunkowania dotyczące elementów małej architektury,

5. Inne uwarunkowania zagospodarowania przestrzeni /nawierzchnie, oświetlenie, reklamy, inne/

Forma opracowania: plansze graficzne w skali planu (rysunek planu, rysunki ciągów elewacyjnych), zapis ustaleń ogólnych i szczegółowych planu, ewentualnie uzupełniające materiały zawierające wyniki prac studialnych - rozwinięcia panoramiczne, analizy urbanistyczno - architektoniczne, wzorniki form architektonicznych itp.

W części tekstowej planu należy:

- w części ogólnej co najmniej zamieścić wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i podlegających ochronie konserwatorskiej wraz z informacją o zasadach ich ochrony (po uprzedniej weryfikacji obiektów w terenie)

- w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych, na których obszarze znajdują się obiekty zabytkowe i podlegające ochronie konserwatorskiej i strefy ich eksponowania oraz mieszczą stanowiska archeologiczne i strefy ich ochrony, zamieścić informację o ich istnieniu oraz o zasadach ich ochrony.

W części rysunkowej planu należy co najmniej oznaczyć wszystkie obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej i strefy ich eksponowania oraz stanowiska archeologiczne i strefy ich ochrony.

Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko kulturowe.

a/ identyfikacja elementów środowiska kulturowego w sąsiedztwie lub zasięgu obszaru objętego planem,

b/ ustalenie wpływu realizacji planu na krajobraz,

c/ określenie relacji przestrzennych zachodzących pomiędzy terenem objętym granicami opracowania planu miejscowego, a obszarami z nim sąsiadującymi.

Forma opracowania: tekst + rysunek w skali odpowiadającej rodzajowi i problematyce opracowania.

Wszelkich informacji dotyczących rozmieszczenia stanowisk archeologicznych na obszarze gminy, oraz wymaganych form ochrony archeologicznej udziela dr Jerzy Augustyniak w Muzeum Archeologicznym i Etnograficznym w Łodzi.

Z up. Wojewódzkiego Konserwatora
Zabytków w Łodzi

SPECJALISTA

Agnieszka Lorenc-Karczewska
mgr Agnieszka Lorenc-Karczewska

Do wiadomości:

1./ Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, Wydział Rozwoju Regionalnego
ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź

2./ dr Jerzy Augustyniak, Muzeum Archeologiczne i Etnograficzne
Pl. Wolności 14, 91-415 Łódź