

TADEUSZ KOŚKA\*

**PROBLEM EWIDENCJONOWANIA NIERUCHOMOŚCI  
W ŁODZI JAKO WYNIK ANALIZY  
ARCHIWALNYCH MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH  
DLA SPORZĄDZENIA OPRACOWAŃ  
EKOFIZJOGRAFICZNYCH**

**THE PROBLEM OF LAND CADASTRE IN ŁÓDŹ  
AS A RESULT OF THE ANALYSIS AN ARCHIVAL MAPS  
FOR TO MAKE AN ECOPHYSIOGRAPHICAL DOCUMENTS**

**Streszczenie**

W Katedrze Geodezji, Kartografii Środowiska i Geometrii Wykreślnej Politechniki Łódzkiej w ramach prowadzonych badań podjęto próbę ustalenia sposobów ewidencjonowania nieruchomości w Łodzi na przestrzeni dziejów. W niniejszym artykule przedstawiono wyniki przeglądu fragmentu materiałów archiwalnych zgromadzonych w Archiwum Głównym Akt Dawnych w Warszawie, a dotyczących dawnej Łodzi. Problem ten pojawił się podczas wykorzystywania archiwalnych materiałów do sporządzenia opracowań ekofizjograficznych.

*Słowa kluczowe: historia ewidencjonowania nieruchomości, nieruchomość, opracowania fizjograficzne*

**Abstract**

The scientists from Chair of Geodesy, Cartography of Environment and Descriptive Geometry Department of Construction, Architecture and Engineering of Environment Technical University of Łódź made an attempt to work out ways to keep a record a landed property in Łódź over past centuries. The author presents the results of review of some archival material collected in Central Archives of Historical Records in Warsaw about Łódź of old times. The problem to appear as a result of the analysis an archival maps for to make an ecophysiological documents.

*Keywords: history of land cadastre, landed property, ecophysiological documents*

\* Dr inż. Tadeusz Kośka, Katedra Geodezji, Kartografii Środowiska i Geometrii Wykreślnej, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska, Politechnika Łódzka.

## 1. Wstęp

W rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298) rozróżnia się dwa rodzaje opracowań ekofizjograficznych. Opracowania podstawowe, sporządzane na potrzeby opracowania projektów planów zagospodarowania przestrzennego (miejscowego gminy i dla obszaru województwa) i opracowania problemowe, wykonywane w przypadku konieczności bardziej szczegółowego rozpoznania cech wybranych elementów lub określenia wielkości i zasięgów konkretnych zagrożeń środowiska i zdrowia ludzi. Opracowania te wykonywane są na podstawie kompleksowych badań i pomiarów terenowych, a także analizy wielu danych (planistycznych, inwentaryzacyjnych). Rozporządzenie to w § 4 wymienia archiwalne materiały kartograficzne i teledetekcyjne, które powinny być poddane analizie w trakcie wykonywania opracowań ekofizjograficznych. Warto zwrócić uwagę, że rozporządzenie w sprawie opracowań ekofizjograficznych rozstrzyga jednoznacznie, iż każde takie opracowanie składa się z dwu części: części kartograficznej i części opisowej. Część kartograficzna ma być sporządzana na mapie poświadczonej za zgodność z oryginałem przechowywanym w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Należy zwrócić uwagę, że części kartograficzna i opisowa opracowania problemowego (§ 7.1) mają obejmować rozszerzenie lub uszczegółowienie rozpoznania i charakterystyk przestrzeni, dla której opracowanie jest sporządzane. Dokładny zakres opracowania szczegółowego (§ 7.2) dostosowuje się do rodzaju i przedmiotu sporządzanego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanu i specyfiki środowiska analizowanego obszaru.

W ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150) ustawodawca używa pojęć, takich jak tytuł własności, władający powierzchnią ziemi, ewidencja gruntów i budynków, wywłaszczenie, mapa sytuacyjna i ewidencyjna – pojęć, które są dobrze znane środowisku geodezyjnemu. Autor niniejszego artykułu, uczestnicząc w zespołach przygotowujących opracowania ekofizjograficzne, zmuszony był przeprowadzić poszukiwania opracowań kartograficznych w archiwach nie tylko w ośrodkach dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Odszukane nieraz z wielkim trudem mapy, plany, rysunki i panoramy poddawano analizie z punktu widzenia opracowań ekofizjograficznych. Podczas analizowania treści archiwalnych opracowań kartograficznych pojawiają się pytania: jak na przestrzeni kilkuset lat postrzegano, jak opisywano (oznaczano) nieruchomości czy działkę, czyli jak ewidencjonowano nieruchomości i zdarzenia występujące na nich na obszarze miasta Łodzi?

Ustalenie odpowiedzi na tak postawione pytania pozwoli na poprawne wykorzystywanie informacji zawartych w archiwalnych materiałach kartograficznych, a także pozwoli unikać błędów w interpretacji zdarzeń w przeszłości dokumentowanych metodami geodezyjnymi i kartograficznymi nie tylko dla celów opracowań ekofizjograficznych.

## 2. Wstęp do badań ewidencjonowania nieruchomości w Łodzi

Badania, które zaowocowały opracowaniem [1], oraz analiza materiałów źródłowych w bardzo bogatej literaturze dotyczącej dziejów Łodzi pozwalają stwierdzić, że badacze skupiają swoją uwagę na ściśle określonym, choć bardzo istotnym skądinąd okresie historycznym. Dla wielu osób Łódź jako miasto, przedmiot zainteresowań i badań zaczyna swój byt miejski w 1820 r. A przecież przywilej Króla Władysława Jagiełły z 1423 r. zawiera

postanowienie przekształcające wieś Łódzia w miasto królewskie, ponadto zawiera wytyczne królewskie, że miasto Łódź ma wzorować się pod względem prawnym na Łęczycy, która była wówczas miastem wojewódzkim [5].

Jako punkt wyjścia do badań nad sposobami ewidencjonowania nieruchomości w Łodzi przyjęto 1823 r. W dniu 12 czerwca tego roku wydana została instrukcja dla geometry Filipa Wiebiega [4]. Radca Stanu, prezes R. Rembieliński, w podpisanej instrukcji poleca wszystko, co geometra gruntownie, rzetelnie i pośpiesznie ma wykonać, za co otrzyma przyzwoite wynagrodzenie. W punkcie 14 tej instrukcji czytamy: „Geometry także obowiązkiem będzie całe terytorium z mapy u burmistrza miejscowego znajdującej się, na nowo przerysować i graniczne linie wedle niniejszego polecenia uregulować się miane zaznaczyć”. Z tego zapisu wynika, że miasto Łódź w 1823 r. posiadało mapę, która znajdowała się u burmistrza.

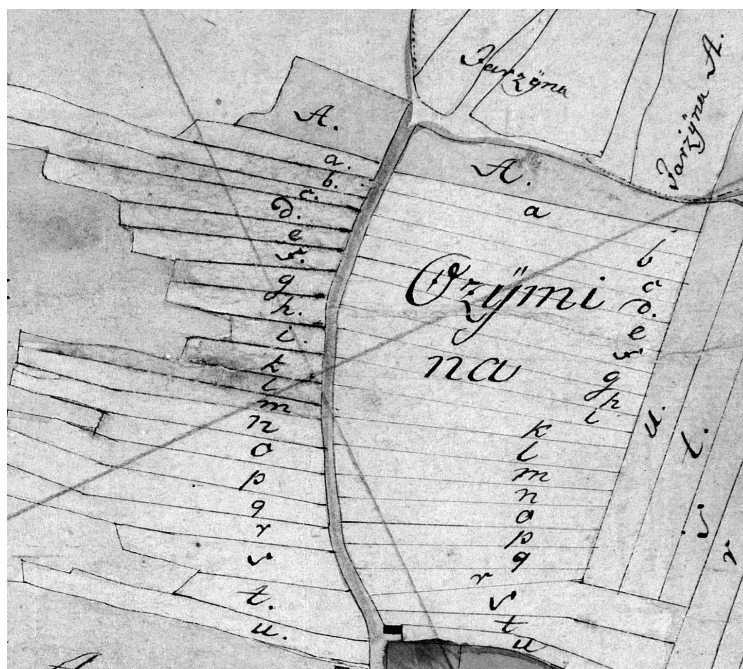
W trakcie dotychczasowych poszukiwań nie odnaleziono tej mapy, a także zapisków, kto mógł być jej autorem, kiedy została sporządzona i w jakiej skali?

Geometra Filip de Wiebieg zalecenia instrukcji wykonał i w 1823 r. sporządził: *Plan Sytuacyjny uregulowanych ogrodów sukienniczych Mieście Łodzi położonego w Obwodzie Łęczyckim Województwie Mazowieckim*, w skali 1:5000 – podziałka Miary Warszawskiej, rachując 50 prętów na Cal Dziesiętny – oryginał znajduje się w Archiwum Państwowym w Łodzi (Zbiór Kart. 1600–1980 sygn. 517). Tamże pod sygnaturą 513 znajduje się bardzo zniszczony fragment oryginału mapy Franciszka Johnnej z 1812/1813 r. zatytułowanej *Bruilion PLAN Klucza Łodzkiego w Departamencie Warszawskim Powiecie Zgiersko = Łęczyckim sytuowanego Do Dóbr Narodowych należącego specjalnie rozmierzony w roku 1812/13 przez mnie Franciszka Johnnej Geometr Przysięgłego Xwa War*. Pod rysunkiem podziałki poprzecznej znajduje się uwaga: „Wieś Zarzew i Kolonia Augustowo z Mapp Geometry Sivert tu kopiowane, zaś Territorium Miasta Łodz jako Plan Sytuacyjny Gróntów mieyskich wniesiony tu został”.

Analizując informacje dotyczące nieruchomości na tych dwu mapach, można stwierdzić, że działki gruntu jako część ziemi obwiedzione są łamanymi liniami granicznymi, a w ich polu znajdują się napisy identyfikujące właściciela lub władającego (xsieży grunt, woytówka, Rola Folwarczna itp.) lub sygnatury (A, A<sub>2</sub>, D). Można zatem wysnuć wniosek, że identyfikatorem działki była nazwa lub oznaczenie (literowe, liczbowe lub kombinacje tych oznaczeń).

## 2.1. Mapa Sieverta

W Archiwum Głównym Akt Dawnych w Warszawie w zbiorze kartograficznym pod sygn. Nr 73/356-II (F25<sup>2,b</sup>) znajduje się kopia mapy zatytułowanej *Mapa z Królewskiej Wsie Zarzew albo Rozarzew w Królewskiej Intendenturii Łaznowa Mierzona w Marzonie Czerwca 1802-go Roku. Podpisał Sievert Królewskij Geometer*. Mapa wykonana jest na kartonie naklejonym na szare płótno lniane, a kreślona jest tuszem czarnym i podkolorowana. W dolnej części mapy znajduje się podziałka poprzeczna, a przy niej napis: „100 Rinskipretaf, 30 prentów na Decymalni Zoll”. Zwraca uwagę to, że każda działka pokazana na mapie jest oznaczona małymi literami alfabetu polskiego (wykorzystano 20 liter) (rys. 1). Na mapie znajduje się stabelaryzowany wykaz nazwisk (władających?) przypisanych kolejnym małym literom alfabetu polskiego, które użyto na mapie jako oznaczenie działek.



Rys. 1. Fragment mapy z 1802 r. geometry królewskiego Sieverta (Archiwum Główne Akt Dawnych w Warszawie, Zbiór Kart. sygn. 73/356-II)

Fig. 1. The piece of map – made in 1802 by King's surveyer Sievert (Central Archives of Historical Records in Warsaw, Cartographic Record sygn. 73/356-II)

## 2.2. Akta wójtowskie i radzieckie miasta Łodzi

Andrzej Zand [3] po wnikliwych badaniach dostępnych mu inwentarzy i zapisów ustalił, że niektóre drogi i ciągi uliczne miały swoje nazwy. Przebadane przez niego księgi miejskie pisane przed XVII w. wymieniają niektóre nazwy ulic, dróg, pól i jak zauważa [5], jest to sposób dość chaotyczny i przypadkowy, a samo nazewnictwo wykazuje dużą zmienność w czasie. Z rynku miejskiego (obecnie Stary Rynek) w kierunku zachodnim prowadziła ul. Nad Rzeką, Nadrzeczna, a później i obecnie zwana Podrzeczna. Równoległe do niej biegła ul. Drewno, od 1770 r. zwana Drewnowska. Od rynku w kierunku południowo-wschodnim biegła ul. Wójtowska (1527), później zwana Dworską i Starowiejską (1609), a ponieważ w części okrążała staw i biegła po grobli do Starej Wsi, w tej części zwana była Nadstawną.

Po przeanalizowaniu zapisów od 1699 do 1814 r. w zachowanej części Akt wójtowskich i radzieckich z lat 1471–1794 miasta Łodzi w Archiwum Głównym Akt Dawnych w Warszawie można stwierdzić, że:

- nazwy własne ulic praktycznie nie są używane w działaniach władz rolniczej Łodzi,
- w powszechnym użyciu są nazwy traktów (dróg) od nazw miejscowości, do których prowadzą,
- dla opisanego położenia działki (nieruchomości) rolnej używa się nazw miejscowych, często żargonowych.



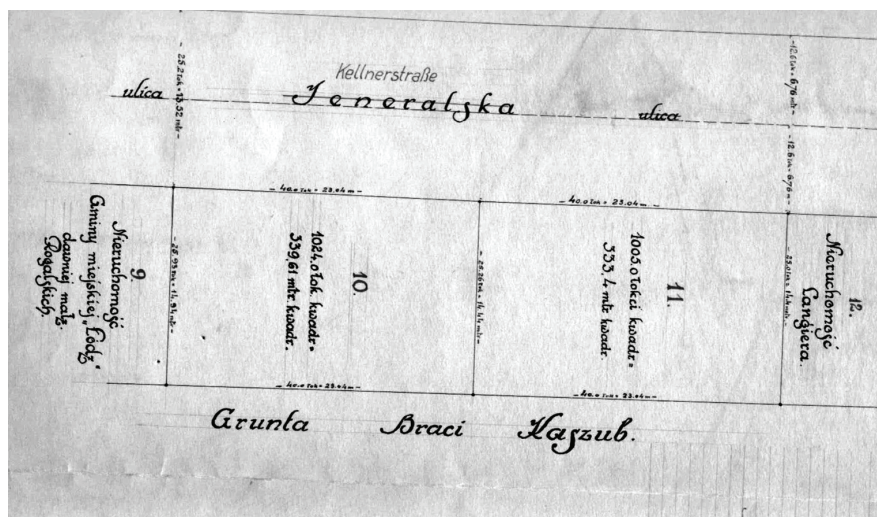
Dla zilustrowania tych wstępnych wniosków poniżej zamieszczono fragmenty protokołów z posiedzeń rady miejskiej sporządzonych przez pisarza miejskiego oraz postępowań przed burmistrzem miasta Łodzi zawartych w Aktach wójtowskich i radzieckich miasta Łodzi (AGAD sygn. 6/1 i 5/6).

„Rok 1814. Dnia 11 Marca. Zaprosiwszy Nas w Dom swój Sławetny Kazimierz Drewnowicz, który będąc ciężką chorobą złożony, na umyśle zdrowy iest czyni rozporządzenie między Dziadkami swoimi których iest Czworo. Pierwszy Andrzej Syn Starszy Drugi Franciszek Trzeci Jan Czwarty Marcin najmłodszy. Starszemu Synowi Andrzejowi Domostwo placem który leży od wschodu Słońca Szymona Kielbasa drugą stroną od zachodu Słońca Jacentego Drewnowicza poczyna się opłotek a ciąga się do ulicy Drewnowskiej z tego Domostwa splate po Zi 20” (s. 22, AGAD sygn. 6/1).

Na stronie 455 tych akt czytamy (sygn. 5/6):

„Anno Dni 1752 Dia 29 May stanąwszy obecnie pan Jozef Michał Koza spanom Dominem Brzesikowicem pszisedszy do Urzędu Woirowskiego i Bulmistrzowskiego iako do mnie Mikołaja Domaniewica Bulmistrzem będący, (...) tenże Pan Jozew bierze grunty składów dwa od pana Brusinowica pocinasię od granic Bałusinkich jako y inne do gościńca Srebierskiego leży iedną stroną podle Plebańskich drugą stroną podle gospodziny Durapownej wdowy na której grunt dał Jozefowi Michałkowic dał złotych 20 dico dwadziescia grosy osm co sie stało przy Urzędzie iako to przy Panu Felicyanie Zawackim Bulmistrze y koledzi ktorzy są opisani 1. Antoni Kielanowic 2do Jozew Drewnowic 3tio Woiciech Głowiński, Jan Pławski Lendwoit Wawrzyniec Kosiorkowic, Piotr Zaiąckowic Koledzi Ledwoitowsci od którego zapisu dano pamiętne”. Podpisał Michal Jeżowicz.

Na stronie 403 znajdujemy zapisy: „Anno Dni 1722 Dnia 20 (...) który to grunt pocina się od Gościńca Lutomiarskiego ciągnie się do granic Bałuckich, a leży iedną stroną podle Markowica Druga Strona Kowalca”.



Rys. 2. Fragment mapy nieruchomości gruntowej z 1913 r. (Archiwum Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi sygn. 1/38)

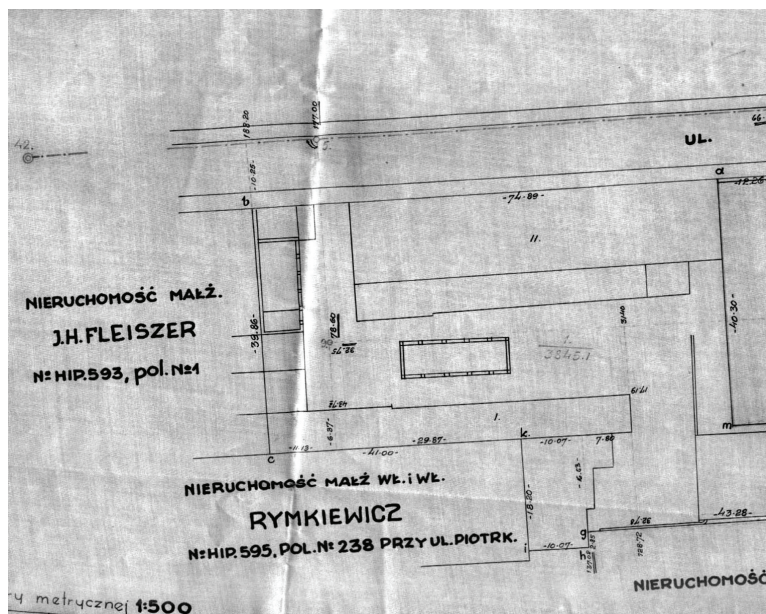
Fig. 2. The piece of landed property map – made in 1913 (The Archives of Municipal Centem of Geodesics and Cartographic Documentation in Łódź sygn. 1/38)

Na stronie 401: „Anno Domini 1721 die nero 21 Augusta (...) 1. pułwółek Kurokiciu ciągnący się, od droski ciemny az do granic kapitulnych, a leży jedną stroną wedle Garnisowskich, a drugą stroną wedle Wlazło Irene, w drugim pułwółek ku Lutomiarsku, który się poczyna od granic Bałuckich a ciągnie się do drogi Szzebinski, a leży jedną stroną podle składa Kozule a druga stroną podle Jedrzeia Persowica”.

Na stronie 360 natomiast: „1 Maja 1699 (...) iż zastawił w pułwólczku składów dwa w polu które się zowie podretkinia”.

We współczesnej literaturze prawniczej (np. [2]) znajdujemy takie stwierdzenia:

„Mimo postulatu oznaczania w umowie dotyczącej prawa własności nieruchomości, który kwalifikuje daną umowę jako podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej, nie przesądza to jednak o nieważności lub ograniczeniu skutków prawnych takich umów, w których nieruchomość zostaje oznaczona w inny sposób, byleby tylko umożliwiło to niewątpliwą identyfikację przedmiotu umowy w terenie. Ułatwi to dokładny opis granic, określenie graniczących gruntów lub charakterystycznych obiektów, jak np. droga, tor kolejowy, rzeka itp. Przy takim określeniu nieruchomości, które w pewnych okolicznościach może być nieuniknione, umowa zobowiązująca do przeniesienia własności również wywołuje podwójne skutki, obligatoryjne i rzeczowe w rozumieniu art. 155 k.c. Dla późniejszego koniecznego ujawnienia nabycia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów potrzebne będzie dodatkowe deklaratywne ustalenie przez strony oznaczenia nieruchomości w sposób wymagany przez przepisy prawa”.



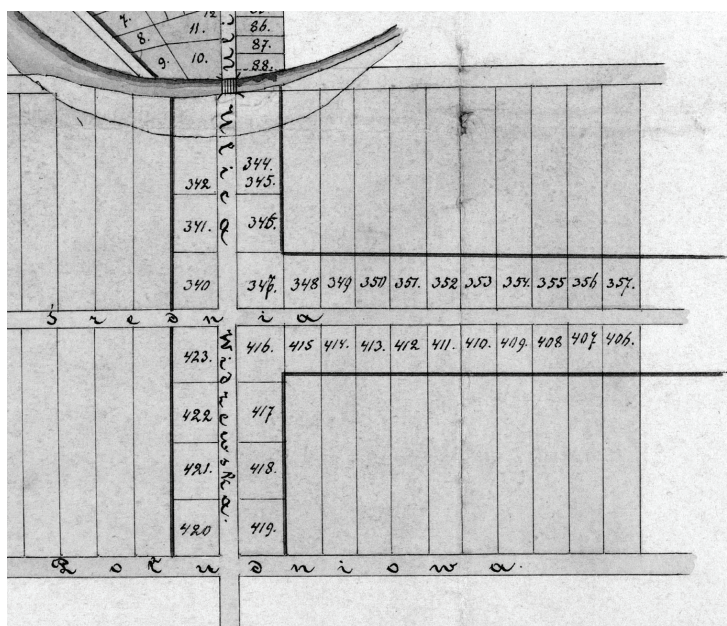
Rys. 3. Fragment mapy nieruchomości zabudowanej zakładem przemysłowym z 1936 r. (Archiwum Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi sygn. 3/38<sup>a</sup>)

Fig. 3. The piece of landed property map built-up industrial buildings – made in 1936 (The Archives of Municipal Center of Geodesics and Cartographic Documentation in Łódź sygn. 3/38<sup>a</sup>)

Widać zatem, że sposób opisywania nieruchomości, jaki stosowano w praktyce postępowania administracyjno-prawnych w XVIII w. na obszarze Łodzi rolniczej, umożliwiającą niewątpliwą identyfikację przedmiotu umowy w terenie, jest uznawany do dnia dzisiejszego. Wykształcona wtedy praktyka, że niewątpliwą identyfikację w terenie zapewnia podanie w opisie nieruchomości: nazwisk sąsiadów z uwzględnieniem stron świata, miary powierzchni działki (półwłóczek), rozległości i przylegania (od granic jakich nieruchomości, dróg, traktów) oraz położenia z uwzględnieniem nazw przysiółków, niw i innych części przestrzeni miasta noszących nieraz nazwy specyficzne znane tylko lokalnej społeczności. Weszły one do praktyki administracyjno-prawnej oraz geodezyjno-kartograficznej i stosowane są do dnia dzisiejszego. Dla zilustrowania tej praktyki na zamieszczonych rysunkach pokazano fragmenty map, gdzie wymienione wyżej elementy opisywania przestrzeni w dokumentacji geodezyjnej zostały zastosowane. Główna idea, by nieruchomość można było niewątpliwie zidentyfikować, jest realizowana od 1699 r. na co wskazują wstępne badania.

### 2.3. Przykład wykorzystania archiwalnych materiałów kartograficznych dla sporządzenia opracowania ekofizjograficznego

Podczas sporządzania opracowania ekofizjograficznego terenu położonego w centrum Łodzi zaistniała potrzeba ustalenia obszaru zalegania wód powierzchniowych cieków, który w przeszłości toczył wody w rejonie opracowania. W Zbiorze Kartograficznym AGAD w Warszawie pod sygn. 29-4 znajduje się mapa, której fragment pokazano na rys. 4.



Rys. 4. Fragment mapy z 1856 r. w skali 1:5250 (Archiwum Główne Akt Dawnych w Warszawie, Zbiór Kart. sygn. 29-4)

Fig. 4. The piece of map – made in 1856, scale of chart 1:5250 (Central Archives of Historical Records in Warsaw, Cartographic Record sygn. 29-4)



Na tej mapie zaznaczono wyraźnie zasięg koryta ciekłu i efekt prac regulacyjnych ciekłu związanych z urządzeniem hydrotechnicznym, jakim był wybudowany most. Warto zwrócić uwagę na oznaczenia działek przy ul. Widzewskiej. Autor mapy prawdopodobnie popełnił błąd przy numeracji działek, przenumerowywał je bez przekreśleń i nadał jednej działce podwójny numer (344 i 345). Takie działania w przeszłości (omyłki), powielane w latach następnych, są źródłem wielu istotnych uchybień i błędów w wykonywanych analizach przestrzennych. Z tego widać, że problem pełnego rozpoznania, jak postrzegano, opisywano i oznaczano nieruchomości, staje się ważnym problemem badawczym.

### 3. Wnioski

Na podstawie wstępnych badań prowadzonych na materiałach przechowywanych w Archiwum Głównym Akt Dawnych w Warszawie (AGAD) oraz w Archiwum Państwowym w Łodzi (APŁ) można stwierdzić, że nie jest znana z opisu ani z reprodukcji, odrysów i innych form kopiowania mapa miasta Łodzi, o której wspomina się w [4]. Drugie istotne stwierdzenie brzmi, że w aktach postępowań administracyjno-prawnych na obszarze miasta Łodzi nie natrafiono w zachowanych aktach wójtowskich i rady miasta (radzieckich) na dokumenty, w których – opisując nieruchomość w XVIII w. – przywoływany byłby opis nieruchomości dokumentowany metodami geodezyjno-kartograficznymi. Wykształcone wówczas i stosowane nieraz do dnia dzisiejszego praktyki opisowego definiowania nieruchomości (działki) w terenie wystarczają do niewątpliwej jej identyfikacji w przestrzeni miasta. Problem identyfikacji nieruchomości tutaj zasygnalizowany wymaga dalszych, pogłębionych badań opartych na zachowanych księgach inwentaryzacji (księgi inwentarzowe majątków) oraz księgach wnoszonych i pobieranych należności czynszowych i podatkowych.

### Literatura

- [1] Czochański M., Końska T., Kowalski G., *Zarys dziejów geodezji w Łodzi*, Wydawnictwa Politechniki Łódzkiej, Łódź 2008.
- [2] Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, C.H. BECK, Warszawa 2006.
- [3] Zand A., *Z dziejów dawnej Łodzi*, Łódź 1929.
- [4] Instrukcja z 12 czerwca 1823 (...) dla geometry Filipa Viebiega (...), <http://pl.wikisource.org>.
- [5] *Łódź. Dzieje miasta*, Monografia, t. I do 1918 roku pod red. R. Rosiła, PWN, Warszawa–Łódź 1980.