

Nasz znak:
IN.515. 1.3 .2022

Data:
2022.02.22

W nawiązaniu do Pana wniosku przesłanego drogą elektroniczną 5 stycznia 2022 r. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków przesyła w załączeniu skany żądanych przez Pana dokumentacji, tj. fragment „Inwentaryzacji architektonicznej zespołu restauracji „Esterka” autorstwa mgr R. Pietrasa i mgr inż. arch. J. Flisa z 1975 r. – przekrój budynku „Esterki” oraz plan zagospodarowania z zainwentaryzowanymi budynkami wchodzącym w skład zespołu restauracji. Jednocześnie w odniesieniu do zapytań zawartych ww. piśmie LWKZ przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Ad. 1

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie posiada kompetencji prawnych dających możliwość nakazywania Burmistrzowi Kazimierza Dolnego dostosowania ustaleń planu do projektu architektoniczno – budowlanego lub koncepcji w odniesieniu nie tylko do terenu restauracji „Esterki”, jak również do każdego innego. Na etapie uzgodnień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Kazimierz Dolny w obrębach: Kazimierz Dolny, Mięćmierz – Okale, Cholewianka, LWKZ w sentencji swoich postanowień w odniesieniu do zespołu zabudowy restauracji „Esterki” wskazywał następujące warunki konserwatorskie:

- *należy dostosować wysokości projektowanej zabudowy do wysokości zbliżonej do parametrów sprzed rozbiórki zespołu budynków – należy przyjąć m.in. wysokość budynku „Esterki” maksymalnie w kalenicy – 12,70m. Ma to na celu harmonijne wpisanie nowej inwestycji w kontekst przestrzenny tej części miasta. Szczegółowe uzgodnienia w tym zakresie do rozstrzygnięć z LWKZ (postanowienie z 2018 r.),*
- *należy skorygować obowiązującą linię zabudowy w obrębie obszaru 18a MS, od strony Rynku 4, na odcinku obejmującym pozostałości dawnej zabudowy d. „Hotelu Polskiego” (Esterka) - poprzez jej wysunięcie na ok. 3m – w celu możliwości obrysu dawnego tarasu. Jednocześnie w ustaleniach planu, w punkcie 4 należy dla w/w terenu (d. „Hotel Polski z zapleczem) zapewnić możliwość realizacji zabudowy zgodnie z historycznym zagospodarowaniem działek, z zachowaniem reliktów piwnic (postanowienie z 2019 r.),*
- *dla terenu 18a.MS należy ustalić maksymalną powierzchnię zabudowy (postanowienie z 2020 r.).*

W związku z tym niezasadne jest twierdzenie, aby LWKZ warunkował uzgodnienie projektu mpzp poprzez dostosowanie jego ustaleń do projektu architektoniczno – budowlanego lub koncepcji.

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków nadmienia również, że Wojewoda Lubelski w rozstrzygnięciu nadzorczym NR IF-II.4131.7.2022 z 4 lutego 2022 r. dotyczącym ww. projektu planu nie dopatrzył się nieprawidłowości w odniesieniu do Pana zarzutów dotyczących dostosowania ustaleń planu do projektu architektoniczno – budowlanego lub koncepcji. Wskazał wręcz, że (...) zarówno przeznaczenie terenu jak również kwestia parametrów urbanistycznych podlegały uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w związku z koncepcją zabudowy dla części przedmiotowego

terenu (działki nr ew. 874/1), która nawiązuje rozwiązaniami architektonicznymi do niegdyś znajdujących się tu budynków (...).

Ad. 2

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie podziela stanowiska, aby nowy kompleks zabudowy na terenie restauracji „Esterki” stanowił dominantę architektoniczną. Potwierdzeniem powyższego są przedkładane na etapie koncepcji wizualizacje, które jednoznacznie pokazują, że projektowana zabudowa nawiązuje formą, wielkością i kubaturą do niegdyś znajdujących się tu budynków i właściwie wpisuje się w obecny kontekst miejsca i styl architektoniczny.

Ad. 3

Jak wskazano już powyżej Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie warunkuje dokonania uzgodnień miejscowych planów poprzez dostosowanie ich ustaleń do projektu architektoniczno – budowlanego lub koncepcji. Opracowywane na potrzeby danej inwestycji dokumentacje projektowe, zaakceptowane przez urząd konserwatorski mogą stanowić jedynie materiał pomocniczy przy wytyczaniu kierunków zagospodarowania danej nieruchomości w mpzp.

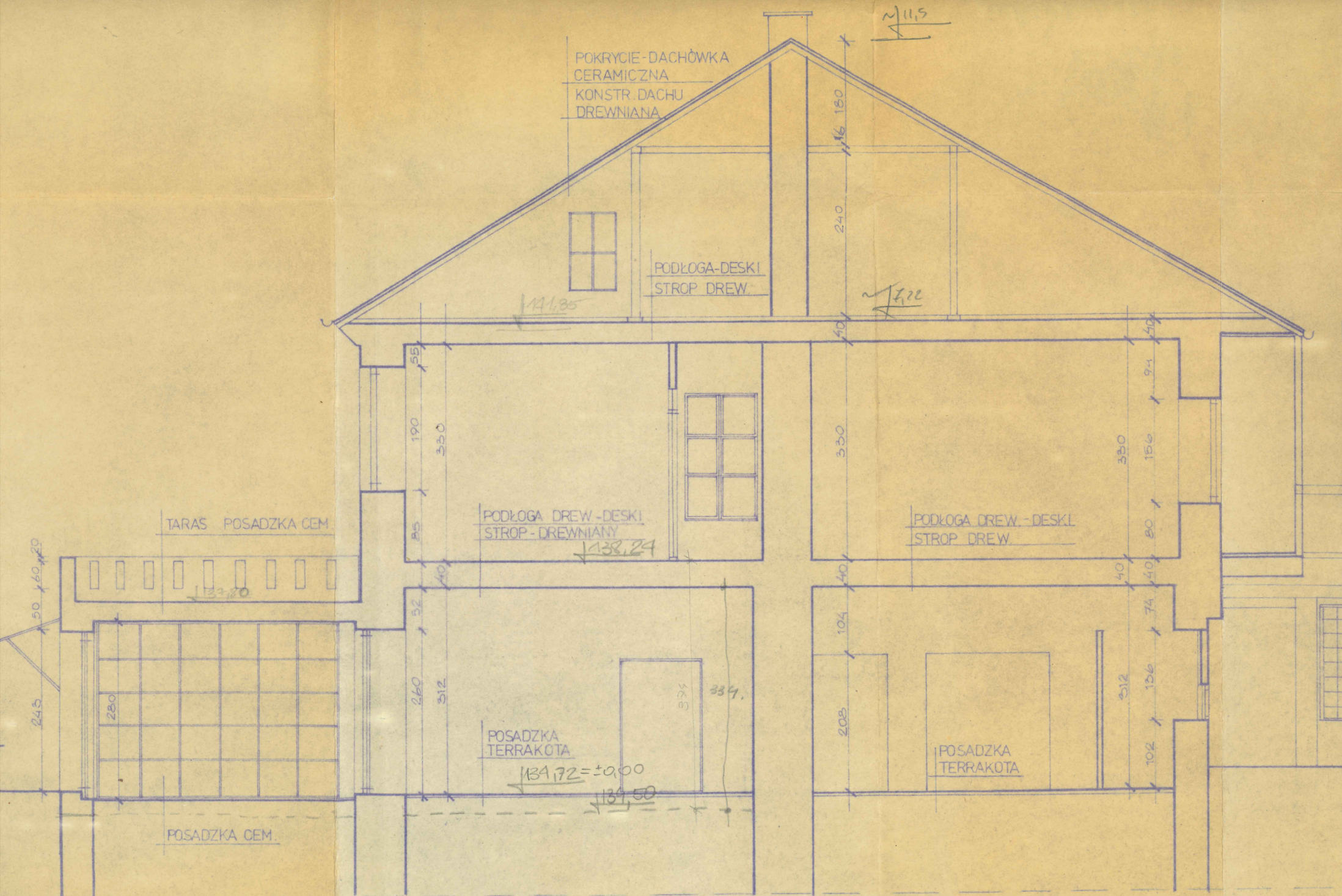
Jednocześnie LWKZ zaznacza, że temat realizacji zabudowy w obrębie działek nr ew. 874/1 i 879/2 poruszany jest już od 2005 r. Stanowisko konserwatorskie co do sposobu kształtowania zabudowy na ich terenie pozostaje od wielu lat niezmiennie i związane jest z odtworzeniem w tym miejscu historycznego zespołu zabudowy dawnej restauracji „Esterka”. Istotne jest również, że Wojewódzka Rada Ochrony Zabytków w Lublinie na posiedzeniu 17 listopada 2017 r. zaopiniowała pozytywnie przedłożoną koncepcję dotyczącą realizacji ww. zabudowy wskazując, że:

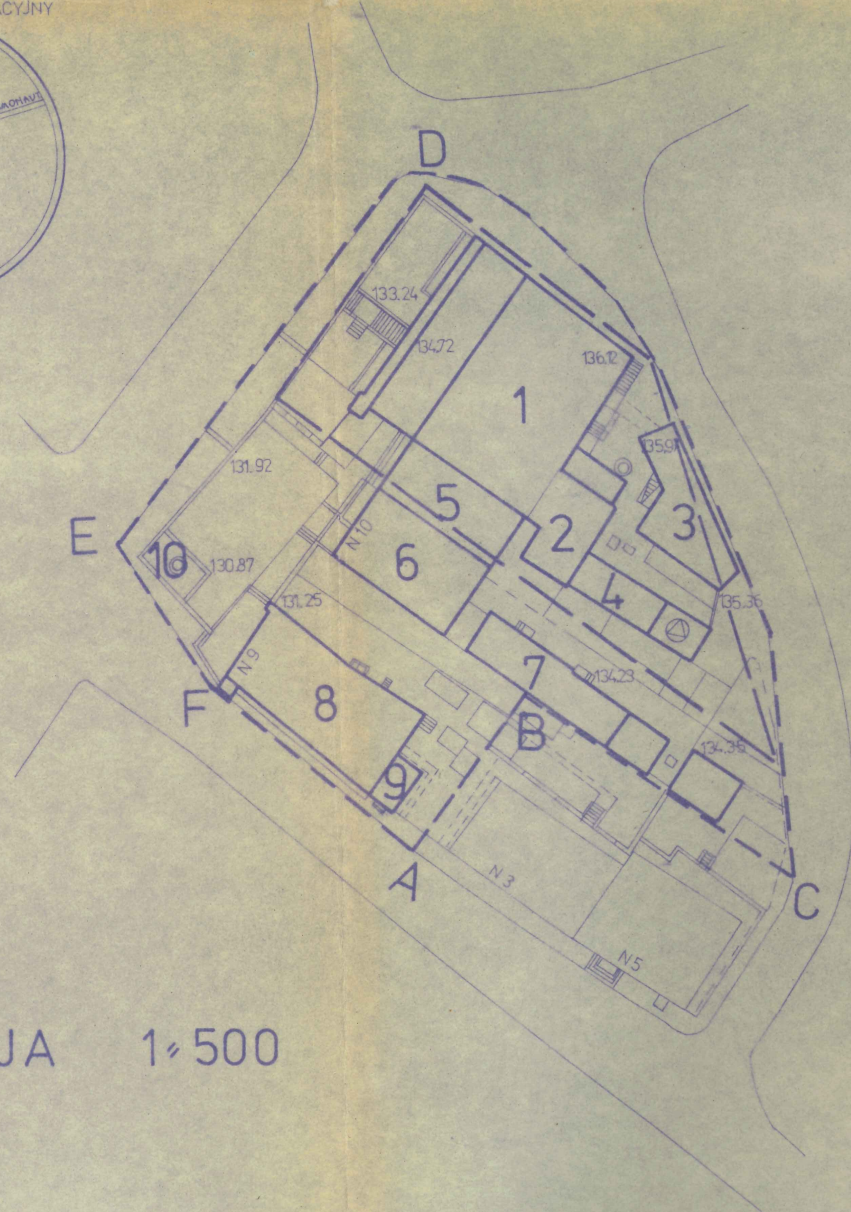
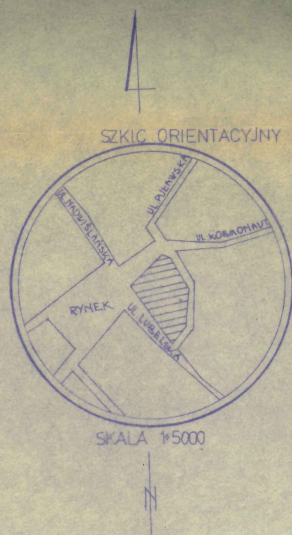
- *formy architektoniczne zabudowy zespołu kształtowane są w duchu kontynuacji tradycji miejsca. Należy powrócić do prezentowanej w jednej z poprzednich wersji projektu formy „kuczki” przy elewacji bocznej „Esterki” a także budynku na zapleczu oraz przeanalizować formę doświetlenia poddasze od strony frontowej pod kątem uwypuklenia szprosów. Rada zaleca wprowadzenie bardziej czytelnych podziałów stolarki okiennej w lukarnie pulpitowej od strony frontowej.*
- *pożądane byłoby ukształtowanie „przedpola” budynku od strony Rynku (wejścia głównego) w formie tarasowej. Obszar ten będzie wykorzystywany na cele gastronomiczne w sezonie letnim, dlatego też, w trosce o spójność z architekturą i jakością estetyczną, wskazane jest zaprojektowanie urządzenia (wyposażenia) tego terenu, jednak bez wprowadzania „winnicy” jak w poprzedniej wersji projektu.*

W tym miejscu należy również podkreślić, że przewidywane działania na tym obszarze są zgodne z obowiązującym planem miejscowym i LWKZ nie widzi zasadności, aby nowy plan miejscowy miał je ograniczyć.

Ad. 4

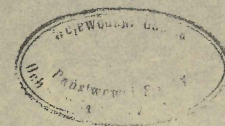
W odniesieniu do Pana zarzutu w kwestii intensyfikacji ogródków kawiarnianych w obrębie Rynku LWKZ wyjaśnia, że ustalenia planistyczne wprowadzone w nowym planie miejscowym stanowią usankcjonowanie istniejącego sposobu zagospodarowania w zakresie stref i zasięgu ogródków kawiarnianych. Powyższe potwierdzone zostało podczas wizytacji w terenie przeprowadzonej przy udziale przedstawicieli WUOZ w Lublinie oraz UM w Kazimierzu Dolnym. Szczegółowe kwestie dotyczące ogródków kawiarnianych mają zostać opracowane przez UM w Kazimierzu Dolnym w formie wytycznych zaakceptowanych przez LWKZ.





SYTUACJA 1:500

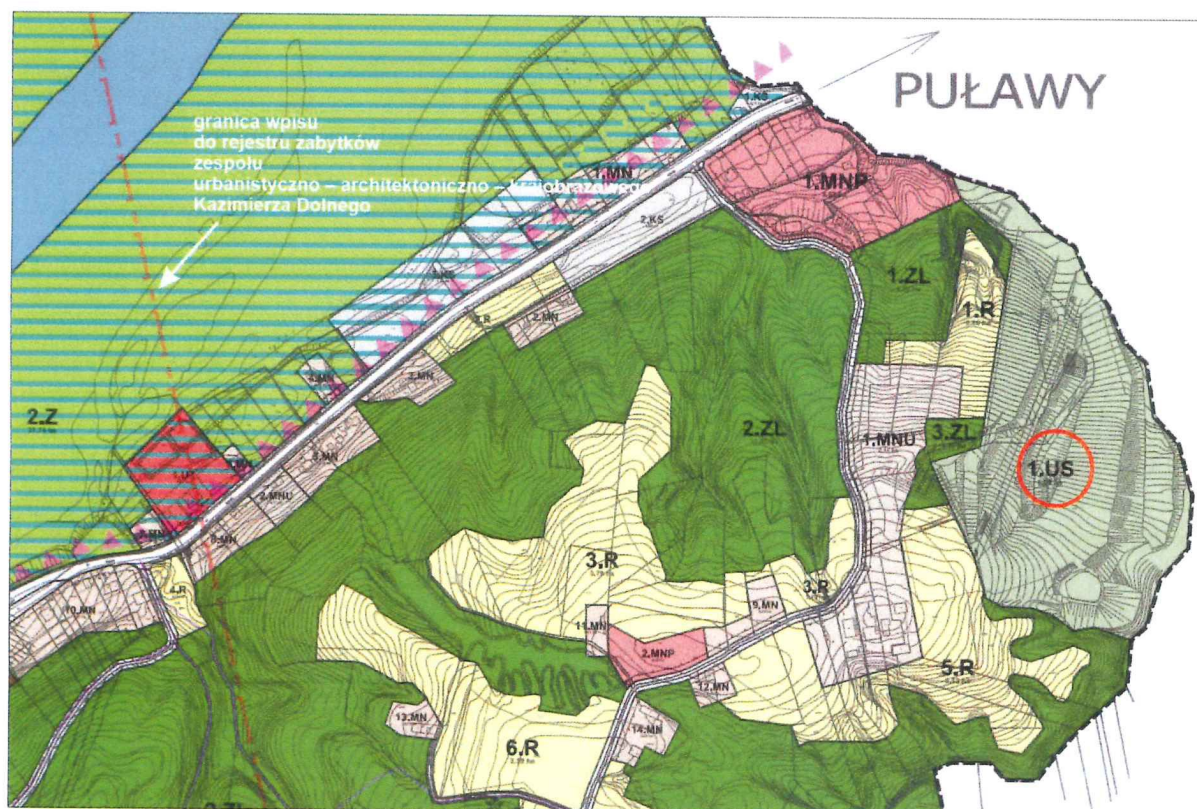
- 1, 2, 3, 4, OBIEKTY DO INWENTARYZACJI
- GRANICA WŁASNOŚCI
- GRANICA OPRAWOWANIA



PP-4	
SYTUACJA - RESTAURACJA JESTERNA 131/7/75	
KAZIMIERZ DOL.	
INWENTARYZACJA ARCH.	
INWENTAR	AUD R. PIETRAS AUD. INZ. ARCH. J. FUS TECH.

Ad. 5

W odniesieniu do wskazywanej przez Pana we wniosku stacji narciarskiej LWKZ wyjaśnia, że w „nowym” planie miejscowym nie ma terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem 1aUS. Z treści pisma można domniemywać, że w Pana zainteresowaniu pozostaje teren oznaczony symbolem 1US. Istotne jest jednak, że obszar ten pozostaje poza kompetencjami LWKZ – nie jest objęty indywidualnie ochroną konserwatorską, położony jest również w znacznej odległości od zabytkowego zespołu urbanistyczno – architektoniczno – krajobrazowego Kazimierza Dolnego.



Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
dr Dariusz Kopciowski

Załączniki:

1. skan przekroju budynku „Esterki”,
2. skan planu zagospodarowania z zainwentaryzowanymi budynkami wchodzącym w skład zespołu restauracji.