

Lublin, 4 maja 2011

**Szanowny Pan
Bogdan Zdrojewski
Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego
ul. Krakowskie Przedmieście 15/17
00-071 Warszawa**

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do przesłanej do Pana skargi firmy Centrum Development & Investments Sp. z o.o. na postanowienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie dotyczące odmowy uzgodnienia projektu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu kwartału pomiędzy ulicami Kapucyńską, Peowiaków, Kościuszki i Placem Litewskim w Lublinie, składamy na Pana ręce stanowisko społecznej Rady Kultury Przestrzeni działającej jako zespół doradczy Prezydenta Miasta Lublina, grupujący specjalistów i przedstawicieli organizacji pozarządowych zaangażowanych w poprawę jakości przestrzeni Naszego Miasta.

Stanowisko Rady Kultury Przestrzeni

Mając na uwadze fakt, że wskazany kwartał: wyznaczony ulicami Kapucyńską, Peowiaków, Kościuszki i Placem Litewskim:

- leży w obszarze wpisu do rejestru zabytków pod nr. A/153 obejmującym Zespół urbanistyczny Starego Miasta i śródmieścia miasta Lublina,
- bezpośrednio sąsiaduje z obszarem Pomnika Historii Państwa Polskiego,
- leży w obszarze postulowanym do ustanowienia parku kulturowego w studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Lublina,
- a także zawiera w sobie kilka obiektów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków (klasztór O.O. Kapucynów, Teatr im. J. Osterwy, kamienica przy ul. Peowiaków 5, której wpis do rejestru zabytków także został zaskarżony przez inwestora)

uważamy, że:

- przebudowa tego kwartału, wraz ze stworzeniem tu galerii handlowej, stwarza szansę na uspołnienie układu przestrzennego tego kwartału i sąsiadującej zabudowy oraz wzmocnienie atrakcyjności śródmieścia Lublina, jednakże pod warunkiem, że będzie dokonana w sposób dostosowany skalą i charakterem do zabytkowej tkanki miejskiej.
- brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla śródmieścia Lublina, przy występujących uwarunkowaniach kulturowych, oraz uwarunkowaniach obsługi komunikacyjnej centrum Lublina, wymaga, aby **decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu była opracowana** nie tylko na podstawie wniosku inwestora, ale przede wszystkim **w oparciu o rzetelną analizę urbanistyczną otaczającej zabudowy, kształtu przyległych przestrzeni publicznych i relacji komunikacyjnych.**

Nasze stanowisko uzasadniamy nie tylko troską o zachowanie walorów kulturowych zabytkowego śródmieścia Lublina, ale także głębokim przeświadczeniem, że harmonijne wpisanie nowej zabudowy w tradycyjny układ urbanistyczny gwarantuje temu przedsięwzięciu odpowiednie relacje funkcjonalne z otoczeniem, a tym samym zmniejsza ryzyko inwestycji i ogranicza jej negatywne oddziaływanie na zabytkowe otoczenie.

Nie bez znaczenia dla kształtu planowanej przebudowy kwartału jest także fakt, że Lublin czyni przygotowania do wpisu zabytkowej części miasta na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO (co leży nie tylko w interesie Miasta, ale także inwestora) – a więc tym bardziej zasadne będą wymogi dotyczące zapewnienia integralności wizualnej całego układu urbanistycznego – obejmującej elewacje budynku, ukształtowanie jego dachu (piątej elewacji – widocznej z wież miasta udostępnianych jako punktu widokowe) oraz prawidłowe relacje przestrzenne i funkcjonalne z przyległymi obiektami zabytkowymi.

Wydaje się, że proponowane przez inwestora rozwiązania „pasażu Victoria” są podyktowane przede wszystkim maksymalizacją powierzchni handlowych, i mają charakter nowoczesnej „megastruktury”, wciśniętej, *nolens volens*, w granice kwartału, bez respektu dla jego otoczenia. Naszym zdaniem, wobec skali całego kwartału – jednego z największych w śródmieściu Lublina, możliwe jest znalezienie kompromisu pomiędzy interesami inwestora a wymogami integralności wizualnej i funkcjonalnej tej części Naszego Miasta. Ważne jest, aby kamienice kwartału zostały wpisane w nową zabudowę bez utraty ich charakterystycznych cech przestrzennych (z zachowaniem secesyjnych i eklektycznych elewacji) i specyfiki obiektów. Jak dowodzą liczne przykłady udanych realizacji, takie rozwiązania, choć trochę komplikują projektowanie, znakomicie wzmacniają atrakcyjność galerii handlowych, stwarzając szanse na wzbogacenie programu handlowego ofertą kulturalną. Dotychczasowe stanowisko inwestora sprowadza się do obrony „jedynie słusznej” własnej koncepcji projektowej. Nie wystąpił on o wytyczne konserwatorskie, a jednocześnie w publicznych wypowiedziach podważa opinie podyktowane troską o należyte kształtowanie kontekstu urbanistycznego tego ważnego miejsca, tworząc atmosferę konfliktu między administracją miasta a służbami konserwatorskimi.

Wobec powyższego, prosimy o skierowanie sprawy do ponownego rozpatrzenia, ze wskazaniem na potrzebę uwzględnienia kontekstu zabytkowej zabudowy w ramach planowanej inwestycji.

Z wyrazami szacunku,

Jan Kamiński
Przewodniczący
Rady Kultury Przestrzeni

Do wiadomości:

1. Pan Krzysztof Żuk, Prezydent Miasta Lublin, Pl. Łokietka 1, 20-109 Lublin.
2. Pani Halina Landecka – Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
ul. Archidiakońska 4, 20-113 Lublin.
3. Centrum Development & Investments Sp. z o.o., ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa.