



Warszawa, 30 stycznia 2025 r.

WN.5183.1.93.2024.WER

ZALECENIA KONSERWATORSKIE

Dot. wniosku o wydanie zaleceń konserwatorskich dla projektu koncepcyjnego wraz z projektem zagospodarowania terenu - budowy amfiteatru na potrzeby PZLPiT „Mazowsze” w Otrębusach.

Odpowiadając na Państwa pismo z 22.11.2024 r. (25.11.2024 r. - data wpływu do urzędu) w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich dla projektu koncepcyjnego wraz z projektem zagospodarowania terenu - budowy amfiteatru na potrzeby PZLPiT „Mazowsze” w Otrębusach Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (MWKZ), opierając się na art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024, poz. 1252) przedstawia swoje stanowisko w sprawie.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie zespołu d. sanatorium w Karolinie – Otrębusach, obejmującego trzy budynki wraz z ogrodem oraz parkiem o charakterze leśnym, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1547, decyzją z 23.09.1993 r.

Zgodnie z przedłożoną koncepcją planuje się budowę amfiteatru wraz z elementami towarzyszącymi (zaplecze, usługi, parkingi) w południowo-wschodniej części założenia, obejmującego kwartał parku leśnego, zlokalizowany pomiędzy istniejącymi ciągami pieszymi. W koncepcji przyjęto zasadę zlokalizowania budynku w głębi istniejącej zieleni, w oddaleniu od istniejącego, zabytkowego historycznego budynku pałacyku, stanowiącego główny akcent urbanistycznej osi parkowego założenia. Przyjęto lokalizację oddaloną od głównych dróg parkowych w osiach podłużnej i poprzecznej, tak, aby uniknąć wyeksponowania amfiteatru w zastanych historycznych zamknięciach widokowych. Jednocześnie amfiteatr jest zlokalizowany obok miejsca, w którym historycznie znajdowała się scena letnia, na której występowało „Mazowsze”. Relikty dawnej sceny mają pozostać *in situ* jako świadectwo historii miejsca.

Budynek amfiteatru zlokalizowano w północno-zachodniej części kwartału, zaś w jego południowej części parkingi, we wschodniej części kuliście wytyczone aleje zraz ze wspomnianą, historyczną scenę. Całość obiektu posadowiono na nieregularnym rzucie, z podpiwniczeniem (poziom podłogi piwnicy określono na -4,5 m.) o nieregularnym rozkładzie kondygnacji. Bryła budynku jest mocno rozczłonkowana, zależna od pełnionej funkcji – dominantę wysokościową stanowi część centralna stanowiąca zaplecze sceniczne, o wysokości ok. 21,8 m. Boki sceny flankują dwa skrzydła z zapleczem technicznym dla zespołu i obsługi. Najwyższy punkt części amfiteatralnej znajduje się na wysokości 17,8 m. Dolną część amfiteatru zaprojektowano jako niezależną, oderwaną od powierzchni ziemi, pełniącą funkcje usługowe. Dach zostanie wykonany na bazie kratownic, pokrytych materiałem przeziernym. Dla części amfiteatralnej dobrano wykończenie w betonie architektonicznych, z użyciem kolorowych paneli luźno nawiązujących do kolorystyki pasków spódnic ludowych we frontальной części ściany oraz dużymi przeszkleniami w dolnej części usługowej. Dla części obiektu obejmującej niskie zaplecze przewidziano wykończenie drewnianymi panelami w układzie horyzontalnym, natomiast trzy górne kondygnacje głównej dominanty mają zyskać wykończenie w betonie architektonicznym,

podobnie jak sam amfiteatr. W zamyśle autorów elewacje mogą zostać porośnięte roślinnością, a płaskie dachy zaplecza są przystosowane do pełnienia funkcji dachów zielonych.

MWKZ po analizie przedstawionej koncepcji przedstawia poniżej swoje uwagi:

1. • Aby ostatecznie odnieść się do możliwości posadowienia obiektu należy sporządzić pełną inwentaryzację zieleni dla sektora objętego projektem. Inwentaryzacja powinna zawierać waloryzację drzewostanu oraz sytuację wysokościową terenu. Powyższe działanie jest konieczne, ponieważ chronioną częścią zespołu jest również park – zatem należy rozpoznać zabytkowy zasób przed podjęciem decyzji o ulokowaniu obiektu.
2. • Nie jest dopuszczalne wykonanie parkingu na terenie parku. Należy mieć na uwadze, iż inwestycja dotyczy terenu zielonego, zadrzewionego, stanowiącego integralną część historycznego założenia. Obecność samochodów na terenie parku nie tylko doprowadza do konieczności zmian powierzchni biologicznie czynnej, ale powoduje również możliwość przedostania się do gleby substancji eksploatacyjnych, które w dłuższej mierze mogą zaszkodzić lokalnej roślinności. Dodatkowo parking o tak głębokim poziomie posadowienia może zaburzyć istniejące warunki wodne, a tym samym przyczynić się do pogorszenia warunków siedliskowych drzewostanu.
3. • Wątpliwości Organu budzi duże rozczłonkowanie bryły. Centralna część została zaprojektowana symetrycznie, na bazie głównej osi biegnącej przez środek sceny oraz przez środkowy sektor amfiteatru. Wskazane jest przeprojektowanie bocznych skrzydeł tak, aby były wykonane jednolicie i symetrycznie.
4. • Z konserwatorskiego punktu widzenia wskazane jest również zaprojektowanie jednolitego wykończenia elewacji oraz stonowanie kolorystyki ścian amfiteatralnej. Można rozważyć użycie dawnych rozwiązań, dobrze sprawdzających się przy prostych, modernizujących obiektach, np. mozaik albo okładzin z dobrych jakościowo płytek ściennych.
5. • Dysharmonię w odbiorze obiektu wprowadza zaprojektowana konstrukcja i pokrycie dachowe nad amfiteatrem. Jest to jedyny fragment dachu, który został wyniesiony ponad elewacje w zaprojektowanej bryle. Należy rozważyć wprowadzenie attyk, które zasłonią zasadnicze elementy konstrukcji dachu.
6. • Zagospodarowanie terenu wraz z elementami małej architektury powinno być dostosowane do zabytkowego charakteru parku – wykonane z materiałów naturalnych, przyjaznych środowisku, o klasycznych formach i stonowanej kolorystyce.
7. • Na obszarze inwestycji brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, niemniej zaplanowana budowa dotyczy fragmentu historycznego terenu, zatem ewentualne decyzje o prowadzeniu badań archeologicznych, np. w formie nadzoru, zostaną podjęte na późniejszym etapie uzgadniania inwestycji.
8. • Budowa budynku powinna zostać uzgodniona z MWKZ poprzez wydanie decyzji administracyjnej na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW

/-/

Joanna Lasek

Kierownik Wydziału Zabytków Nieruchomych
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

- 1) PZPiTM – pełnomocnik: Ryszard Szczęsny
2. Aa WN WER.

Inspektor prowadzący sprawę:

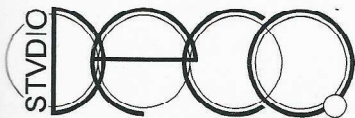
Weronika Andrzejczyk

E-mail: wandrzejczyk@mwkz.pl

Tel. 022 443 04 13

Kwalifikowany podpis elektroniczny ma skutek równoważny podpisowi własnoręcznemu (art. 25 ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE).

Niniejszy wydruk pisma, na podstawie art. 39³ kodeksu postępowania administracyjnego, nie wymaga podpisu odręcznego. Pismo zostało wydane w formie dokumentu elektronicznego przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Wydruk pisma stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego. Imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby, która pismo podpisała, a także identyfikator pisma nadawany przez system teleinformatyczny, za pomocą którego pismo zostało wydane – w załączeniu.



WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW
w Warszawie

ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa

tel. 22 44 30 400, fax: 22 44 30 401

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA STUDIO „DECO” RYSZARD SZCZĘSNY

ul. Dunikowskiego 3/15, 02-784 Warszawa,

tel./fax +48 22 831-31-64, 694 149 447;

NIP: 521 044 40 07;

Regon: 012557615

**PROJEKT KONCEPCYJNY ZANIENNY
WRAZ Z PROJEKTEM ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DLA INWESTYCJI BUDOWY AMFITEATRU
w ZESPOLE KAROLIN
Otrębusy, ul. Świerkowa 2.
(działka Nr ewid. 490, obręb 0015 Otrębusy,
jednostka ewidencyjna 142103_5)**

ZLECENIODAWCA:

Państwowy Zespół Ludowy Pieśni i Tańca „MAZOWSZE”
im. Tadeusza Sygietyńskiego
05-805 Otrębusy, ul. Świerkowa 2.

WYKONAWCA:

Studio „DECO” Ryszard Szczesny
02-784 Warszawa, ul. Dunikowskiego 3/15

Proj. ARCHITEKTURA:

mgr inż. arch. Ryszard Szczesny
Upr. proj. St-357/81.....



arch. Irena Walawska

arch. Maciej Moszant.

Załącznik do decyzji nr.....

Postanowienia nr.....

Opinii Konserwatorskiej WN.5103.1.93.2024, uer

z dnia 30.01.2025r.....

Warszawa, wrzesień 2024.