

## Bryła na widoku

**Grunty przy zbiegu alej: Unii Lubelskiej i Tysiąclecia są nie lada kąskiem. Położone w samym pępku miasta, w dodatku z widokiem na zamkowe wzgórze przyciągają inwestorów. Z powodu tego arystokratycznego sąsiedztwa nie da się jednak położyć na nich choćby jednej cegły bez zgody konserwatora zabytków, a ubieganie się o jego akceptację dla budowlanych projektów może trwać latami.**

### Spór o wizje

Spółka z o.o. Savara kupiła część tego szczególnie chronionego przez służby konserwatorskie gruntu i - po czterech latach starań - uzyskała decyzję p warunkach zabudowy i zagospodarowania, z myślą o wybudowaniu na nim obiektu handlowo-rekreacyjnego. Projekt - typowy hipermarket - wykonało Biuro Architektoniczne Stelmach i Partnerzy.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna nie zgodziła się na tę koncepcję i zaleciła zmiany. Po roku przygotowań - Savara wykonała w tym czasie wiele opracowań - powstał nowy projekt, który komisja przyjęła.

Obiekt nazwano Yellow Park i miałyby znaleźć się w nim - oprócz butików - także sale ćwiczeń, salony odnowy biologicznej, kręgielnia, sala gier, restauracje, kafejki. Słowem byłoby to miejsce, w którym można odetchnąć, poćwiczyć, zrobić zakupy i poprawić urodę. Obiekt zaprojektowano zgodnie z nowoczesnymi trendami, a jako specjalną ozdobę zaplanowano w środku atrium z dużą partią zieleni.

- Siedmiokrotnie przedstawialiśmy konserwatorowi nowe warianty, które zawsze uwzględniały zalecenia ekspertów oraz Głównej Komisji Konserwatorskiej - twierdzi przedstawiciel Savary. - Żaden projekt nie zyskał aprobaty. Ta wymiana myśli trwa już sześć lat.

- Inwestor, nie patrząc na uwagi Głównej Komisji Konserwatorskiej, która skupia znane autorytety konserwatorskie, z godnym podziwu uporem przedstawia projekty powielające poprzednie rozwiązania - komentuje Dariusz Kopciowski, który zajmuje się sprawą z ramienia wojewódzkiego konserwatora w Lublinie. - Stąd też w październiku tego roku nie wydaliśmy zgody na prowadzenie tej inwestycji.

Inwestor twierdzi, że projekt poprawiła, konserwator, że te tylko kosmetyka. Inwestor z uporem trzyma się swoich koncepcji, a konserwator uparcie podtrzymuje wyrażone wcześniej stanowisko i blokuje inwestycję, obawiając się, że zepsuje ona pejzaż zamkowego wzgórza i unikatowej staromiejskiej panoramy. Z pewnością jest to spór o wizję. Ale kto jest w błędzie? I o co konkretnie chodzi?

## **Profesor Zin o wrotach**

Wróćmy do staromiejskiej panoramy. Mamy się czym pochwalić i trzeba być głupcem, aby nie docenić historycznej legitymacji wzgórza z zamkiem.

*Pomiędzy najznakomitszymi miastami Królestwa Polskiego zajmuje najbliższe prawie miejsce po pierwszym z nich, ustępując znaczeniem i wielkością niektórym tylko, pod względem zaś piękności położenia, wspaniałości budowli oraz silnej twierdzy nie stoi niżej od żadnego -* komplementował siedemnastowieczny Lublin autor „Civitas orbis terrarum”. Zachwycił się zarówno wzgórzem z zamkiem warownym, jak i otaczającymi go stawami.

O opinie, czy obiekt o charakterze handlowo-sportowo-rekreacyjnym może znaleźć się w tak szacownym otoczeniu, inwestor poprosił w 1998 roku prof. Wiktora Zina, wówczas doradcę ministra kultury i sztuki. Profesorowi koncepcja się spodobała. Stwierdził - w oparciu o ówczesny etap dokumentacji inwestycji - że Lublin może dzięki niej stać się, najdalej wysuniętym na wschód zjednoczonej Europy, nowoczesnym ośrodkiem .turystyki, wizytówką, osobliwymi wrotami ku krajom wschodu. Obiekt przyczyni się do promowania również zupełnie unikatowego i mało znanego przez europejskich turystów trójkąta: Kazimierz, Nałęczów, Puławy. Dla przyjezdnych gości planowano podziemne garaże, profesor Zin zwracał uwagę na konieczność budowy hotelu.

## **Nie zasłaniać wzgórza**

Kwestią wpływu inwestycji na ekspozycję cennej lubelskiej panoramy zajął się inny autorytet: Janusz Nekanda Trepka i jego szczeciński zespół. Wnikliwe studium widokowe, sporządzone w 1999 roku, zwracało uwagę przede wszystkim na to, by nowa zabudowa nie była wielkogabarytową, agresywną w formie bryłą, konkurującą z dominantą, jaką jest zamkowe wzgórze. Ówczesnie przedstawiony projekt eksperci ze Szczecina odrzucili, zalecając korekty.

- Wszystkie uwagi uwzględniliśmy w nowo przedstawionym projekcie. Pracowaliśmy także z profesorem Januszem Bogdanowskim, to ekspert w dziedzinie krajobrazu kulturowego - relacjonuje Bolesław Stelmach. - W wyniku konsultacji przesunęliśmy skośnie ścianę północną, traktując ją tarasowo, by jeszcze lepiej odsłonić panoramę, obniżyliśmy wysokość do wartości zalecanych przez ekspertów, dwadzieścia pięć procent powierzchni działki przeznaczylismy na zieleń.

Dlaczego jednak Główna Komisja Konserwatorska, do której odwołały się strony, nie doceniła wysiłków projektanta?

## **Jeden plasterek i co dalej?**

Główna Komisja Konserwatorska; organ doradczy przy Urzędzie Generalnego Konserwatora Zabytków w Warszawie, zebrała się w czerwcu ubiegłego roku. Zasiadają w niej również same autorytety, także w dziedzinie architektury i urbanistyki, m.in. Aleksander Bohm i prof. Andrzej Kadłuczka z Politechniki Krakowskiej. Komisja nie dopuściła projektu do dalszych faz opracowań

i zaleciła m.in.: „(...) wielkogabarytową kubaturę nowego obiektu należy rozczłonkować, oraz wprowadzić partie zieleni (wzdłuż elewacji frontowej od strony alei Tysiąclecia), eliminujące dodatkowo monolityczny charakter proponowanej zabudowy”, a także zrezygnować ze skośnych lustrzanych powierzchni na rzecz płaszczyzn pionowych, odbijających zieleni.

- Projektant, owszem, rozczłonkował - ocenia Dariusz Kopciowski - ale nie bryłę, tylko elewację. Wobec powtórnego przedłożenia projektu - według konserwatora niewiele różniącego się od przedstawionego poprzednio - ponownie: zwróciliśmy się do Głównej Komisji Konserwatorskiej, która zebrała się w kwietniu 2001 roku.

- Jedną z koncepcji przedstawioną konserwatorowi wykonało Biuro Bieńkowski, Mierzwa, Lis - dodaje przedstawiciel Savary. - Koncepcja ta zakładała budowę obiektu-całkowicie schowanego pod ziemią. Mając na uwadze argumenty konserwatora dotyczące wysokości i gabarytów, nie rozumiem, dlaczego się nie spodobała.

Werdykt powtórnych obrad komisji też nie był dla inwestora pomyślny. Ekspertcy podkreślali, że projekt budowlany nadal utrzymuje wielkogabarytowość obiektu, ponadto wciąż brak wkomponowania w bryłę partii zieleni od strony alei Tysiąclecia.

Więc nie wysokość, która mogłaby zagrażać dominancie jest teraz przedmiotem sporu, lecz wielkogabarytowość i monolityczność bryły. A to w krajobrazie błoni jest niepożądane.

- Spełniliśmy wszystkie zalecenia ekspertów. Rozczłonkowaliśmy bryłę i elewację budynku, część płaszczyzn przewidzieliśmy dla zieleni. Obniżyliśmy wysokość budynku p metr. Końcowy rezultat wszystkich naszych korekt przypomina plasterek, naleśnik, którego z zieleni w ogóle nie widać - irytuje się projektant

Architekt mówi, że obiekt przypomina naleśnik, konserwator - że jest wielkogabarytową bryłą i spór trwa. Teraz już nie o wizję, a o wielkość.

### **Wielkie gabaryty - co to takiego?**

Jeśli więc to one są przyczyną kłopotów inwestora, wyjaśnijmy za Januszem Nekandą Trepką, co wielkogabarytowość znaczy w urbanistyce. W dokumencie z kwietnia br. autor studium krajobrazowego pisze: „(...) w tradycyjnej zabudowie zwartej, obudowy kwartału zabudowy miejskiej (...) nie mamy do czynienia z zabudową wielkogabarytową (...) Pojęcie obiektu wielkogabarytowego dotyczy pojedynczego, kompozycyjnie jednorodnego budynku najczęściej welno stojącego lub wyróżniającego się z sąsiedztwa”. W skali Lublina - dodaje specjalista - znaczy to, że bryła, która nie przekracza wysokością kamienicy przy Lubartowskiej obiektem wielkogabarytowym nazwana być nie może. Hipermarket - owszem.

A projekt inwestora? Ma wysokość 181,89 m n.p.m., całkowitą powierzchnię zabudowy liczącą 28 877 mkw. oraz kubaturę 172 323 m sześć. i hipermarketem nie jest.

## **I przerobić się nie da**

W niektórych kręgach przedsiębiorców mówi się, że Savara może sprzedać działkę. Skutkiem tego istnieje obawa, że rozpanoszy się na niej ktoś, o niepohamowanym apetycie oraz portfelu, ten ktoś zamarzy sobie zbudować na przykład hipermarket i dopiero wtedy zacznie się prawdziwa bitwa o panoramę.

Zapytany o opinię w tej sprawie Bolesław Stelmach twierdzi: - Przeróbka naszego obiektu na hipermarket jest ze względów konstrukcyjnych niemożliwa. Nowy inwestor musiałby ponownie starać się o zgodę konserwatora, przedstawiając własny projekt.

## **Przeciąganie, skarżenie**

Niezadowolony z decyzji komisji konserwatorskiej inwestor wniósł skargę do NSA, głównego konserwatora, prokuratury.

- Wojewódzki konserwator zabytków przeciąga sprawę. Nie zajmował stanowiska w terminie, ani też w terminie o zwłoce nie powiadamiał - skarży się inwestor. - Dlaczego przeszło rok czekaliśmy na wydanie decyzji, która zresztą była negatywna?

Dariusz Kopciowski kontrargumentuje: - W grudniu ubiegłego roku spółka Savara, będąca inwestorem, przestała być właścicielem gruntu, na którym miał stanąć obiekt i nie powiadomiła nas o tym. W lipcu tego roku dowiedzieliśmy się o tym fakcie w Wydziale Geodezji Urzędu Miejskiego. Wnioskowaliśmy więc - zgodnie z obowiązującymi każdy urząd państwowy przepisami prawa - aby Savara wykazała swoje prawo do władania nieruchomością pod realizację inwestycji. Dokumenty takie uzyskaliśmy dopiero po kilku monitach, w październiku 2001 roku. To wydłużyło bieg sprawy.

Dariusz Kopciowski dodaje, że spółka Savara uczestniczyła w każdym stadium postępowania administracyjnego, mogąc wypowiadać się w sprawie zebranych przez urząd konserwatora dowodów.

- Dlaczego Urząd Konserwatora Zabytków zajmuje się wyjaśnianiem spraw, które nie leżą w jego kompetencji? - odbija piłeczkę Savara.

Spółka Savara w dalszym ciągu posiada prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane W rozumieniu prawa budowlanego.

## **Praca dla ludzi, kasa dla miasta**

Z biznesplanu przedstawionego przez inwestora wynika, że wielofunkcyjne centrum o powierzchni ponad 26 tys. mkw zatrudni około 1000 ludzi. Kwota świadczeń publicznoprawnych z tytułu inwestycji wyniesie blisko 14 milionów zł rocznie.

- W dzisiejszej sytuacji gospodarczej regionu to niebagatelny zastrzyk dla budżetu miasta - przekonuje przedstawiciel Savary.

Na razie tylko w biznesplanie.

- Urząd konserwatorski zawsze był i jest otwarty na rozmowy oraz robocze kontakty z każdym inwestorem - twierdzi Dariusz Kopciowski. - Wiec i ta sprawa jest otwarta. Żal, że obrosła w taki konflikt.

W tej jednej kwestii obydwie strony sporu są zgodne.

#### **Moja wizja**

Chciałabym, żeby Lublin był piękny. By nie zeszpeciła go już żadna maskara, a perty mogły jaśnieć blaskiem dawnej świetności. Przyznam, że opisanego wyżej sporu o zabudowę winkla pod zamkiem wciąż do końca nie rozumiem. Co to w urbanistyce bryła wielkogabarytowa - wiemy, może warto teraz sprecyzować i wytłumaczyć, czym jest rozczłonkowanie? Chyba że w tym sporze chodzi jeszcze o coś innego, o czym wiedzą tylko krasnoludki.

Mimo wszystko z nadzieją patrzę na panoramę zamkowego wzgórza. Myślę, że dialog między inwestorem, a konserwatorem musi kiedyś skończyć się obopólną satysfakcją. Bo czas goni i trzeba by w końcu, proszę Państwa, zacząć zarabiać na tym widoku.

**Autorka**