

Dariusz Chmielewski

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków

Biuro Rady Miasta Gdańska

ANALIZA WYNIKÓW DOTYCHCZASOWYCH UZGODNIEŃ I STANU ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO NA OBSZARZE STAREGO MIASTA – REJONU ULICY RAJSKIEJ.

W celu przygotowania wstępnej opinii PWKZ co do możliwości weryfikacji dotychczasowego stanowiska organu w kwestii sposobu zagospodarowania obszaru Starego Miasta w rejonie ulicy Rajskiej (pismo PWKZ.5150.97.2013 z dnia 22 maja 2013 r.) analizie poddano materiały dotyczące historii uzgodnień konserwatorskich w zakresie propozycji zagospodarowania terenów w rejonie ulicy Rajskiej i Heweliusza (obszar pomiędzy ulicami Kupiecką i Wały Piastowskie na północy, ulicami Wielkie Młyny i Rajska na zachodzie, Łagiewniki na wschodzie oraz kanałem Raduni na południu).

Na potrzeby tej analizy wykonano chronologiczne zestawienie opinii oraz uzgodnień (lub odmów uzgodnień) dotyczących projektów MPZP dla tego obszaru oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych inwestycji planowanych w tym rejonie. Zestawienie wraz z niezbędnym skrótowym opisem przedstawiam poniżej:

Przebieg uzgodnień konserwatorskich zagospodarowania rejonu ul. Rajskiej i Heweliusza

1. 27.03.2007 odmowa uzgodnienia MPZP – uznano przy tym, że istniejące budynki wysokościowe należy uznać za zgodne z planem i nie dopuszczać do ich nadbudowy, a zabudowę na całym terenie 008 (NOT, Portico) ograniczyć do 20 m, bez dominanty 25 m w narożu ulic Rajskiej i Heweliusza. Zaskarżone przez Prezydenta Miasta Gdańska, utrzymane w mocy przez MKiDN
2. 20.04.2007 protokół z posiedzenia WROZA – rada postanowiła zakwestionować możliwość realizacji wysokościowców wraz ze stwierdzeniem, że istniejące budynki hotelu Heweliusz i Proremu mogą funkcjonować tylko do czasu amortyzacji, potem ulec likwidacji, a w ich miejsce winna powstać zabudowa w skali historycznej. Zaznaczono, że budynek Proremu zrealizowano niezgodnie z obowiązującym wówczas planem, a więc także bez pozwolenia WKZ.
3. 15.07.2008 opinia PWKZ dotycząca koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zabudowy autorstwa Kapuścika – po zasięgnięciu opinii WROZA na posiedzeniach 20.06. i 11.07.2008 opinia pozytywna – ogólnie pozytywnie co do bryły, dominanta nie powinna przekraczać wysokości gzymsu wieży kościoła Św. Bartłomieja (37 m), usytuowanie dominanty, korekta linii zabudowy, przebieg ulicy Rajskiej w formie galerii, określić przestrzenie publiczne w formie tarasów widokowych w kierunku Starego i Głównego Miasta
4. 05.08.2009 projekt decyzji o warunkach zabudowy de.126.N.Rajska dla Portico – uzgodnienie PWKZ

Dopuszczono wysokość min. 8 m, maks. - 22 m, dominanta o wysokości 37 m, procent pokrycia zabudową – 75%, intensywność – min. 1,0, maks. – brak.

Analiza dołączona do projektu decyzji – podkreśla brak kontynuacji historii urbanistycznej i architektonicznej tej części miasta przy dużym nasyceniu obiektami zabytkowymi. Analiza wysokościowa – maks. - 80 m Organika Prorem, hotel Heweliusz 72 m, gzyms kościoła Św. Katarzyny 44 m, gzyms kościoła Św. Bartłomieja 37 m, Madison 22 m.

5. 06.03.2012 – opinia dr Jacka Friedricha (członek Rady Programowej NID oraz WROZA) – NOT należy wpisać do rejestru zabytków, a jednocześnie można budynek rozbudować od strony wschodniej, choć najlepiej zbudować odrębny, skomunikowany z NOT łącznikiem.
6. 12.04.2012 – odmowa uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla rozbudowy, nadbudowy itd. budynku przy ul. Rajskiej 6 (NOT), bo ilość i lokalizację dominant winien rozstrzygnąć MPZP, a na jedną dominantę już wyrażono zgodę dla Portico (decyzja o warunkach zabudowy).
7. 20.04.2012 – odmowa uzgodnienia projektu MPZP Stare Miasto – rejon ulicy Rajskiej i Heweliusza – bardzo dużo uwag
8. 10.05.2012 - Notatka służbowa ze spotkania PWKZ i BRG – część nowych ustaleń, a częściowa rezygnacja z uwag zawartych w postanowieniu z 20.04.2012
9. 23.08.2012 - uzgodnienie MPZP Stare Miasto – rejon ulicy Rajskiej i Heweliusza – uznano, że projekt uwzględnia uwagi z 20.04.2012 – teren 001 (Zieleniak): jako dobro kultury współczesnej chroni się m.in. Zieleniak (CTO), zatwierdza się dominantę jak na rysunku planu (Zieleniak), powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 70%, intensywność min. 1,0, maksymalna: dowolna, wys. Zabudowy min. 8 m, maksymalna w obszarze B 20 m, maksymalna w obszarze C i D 25 m, maksymalna dla dominanty kompozycyjnej 73 m (jak w stanie istniejącym), powierzchnia rzutu dominanty maksymalnie 1000 m²; teren 006 (Prorem): intensywność zabudowy min. 1,0, maksymalna: dowolna, wysokość zabudowy min. 8 m, maksymalna w obszarze B (czyli na istniejącym wieżowcu) 19 m, maksymalna na pozostałym terenie 16 m, gabaryty inne dowolne, powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%; teren 008 (NOT, Portico): należy wytworzyć placyk przed NOT-em, dopuszcza się dominantę w miejscu jak na rysunku planu (róg Rajskiej i Heweliusza), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 80%, intensywność minimalna 1,0, maksymalna dowolna, wysokość zabudowy minimalna 8 m, obszar A i B 22 m, w obszarze C od 22 do 33, obszar D (dominanta) 37 m, obszar E 33 m, obszar F (NOT) 21 m, gabaryty inne dowolne, zasady ochrony dóbr kultury współczesnej – NOT, przekształcenia takie, które nie będą skutkowały zasadniczymi zmianami architektury obiektu, mowa o tunelu, w obszarze A prześwit w przyziemiu minimum 5 m, minimum 60% długości obszaru, zaleca się unikać powierzchni monolitycznych, zaleca się dostępne publicznie tarasy widokowe w kierunku Starego i Głównego Miasta
10. 12.2012 – odmowa PWKZ dla projektu decyzji o warunkach zabudowy na wykonanie łącznika pomiędzy wieżowcem Organiki (73 m) a Madisonem z przeznaczeniem na funkcję usługową, parkingową, mieszkalną i biurową (z powodu uzgodnienia w 08.2012 projektu MPZP gdzie takie funkcje i realizacje wykluczono).

W oparciu o powyższe oraz biorąc pod uwagę obecny stan zainwestowania urbanistycznego i architektonicznego nasuwają się następujące wnioski:

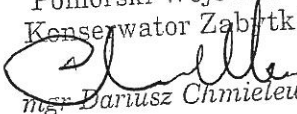
1. W badanym okresie od 2007 do 2012 roku częstokroć równolegle procedowano projekty MPZP i decyzji o warunkach zabudowy. Wyniki uzgodnień tych projektów pozwalają stwierdzić, że wielokrotnie projekty MPZP zakładały inne rozwiązania niż w przesyłanych do uzgodnienia projektach decyzji o warunkach zabudowy.
2. Stanowisko konserwatorskie na przestrzeni omawianego okresu ulegało zmianom i korektom, przy czym rażąco odmiennie traktowano poszczególne fragmenty przedmiotowego obszaru – począwszy od budynku CTO (Zieleniaka), który postulowano objąć ochroną jako dobro kultury współczesnej, poprzez teren wieżowców Proremu i hotelu Heweliusz, gdzie oczekiwano likwidacji obiektów i ustalono parametry i wymogi właściwe dla rekonstrukcji zabudowy historycznej, aż po sąsiedni teren Portico i NOT, gdzie nastąpiło zupełne odejście od założeń rekonstrukcji historycznej skali i form zabudowy. Kwestionowano przy tym możliwość rozbudowy budynku NOT, argumentując, że Portico uprzedziło NOT i to ono dostało zgodę na wysokie parametry powierzchniowe i wysokościowe oraz dominantę.
3. Dla opracowania stanowiska konserwatorskiego na omawianym obszarze przyjęto nierealne założenie, że obiekty wysokościowe na omawianym obszarze ulegną likwidacji, przy czym jeden z nich w projekcie MPZP został objęty ochroną jako dobro kultury współczesnej. W miejsce tych obiektów zaplanowano zabudowę o wysokości do 19 lub 16 m, przy 50% pokryciu działki zabudową (na terenach bezpośrednio sąsiadujących w planach dopuszczono poziom 75-80%).
4. Prócz braku jednolitych, często skrajnie odmiennych założeń dla poszczególnych części omawianego obszaru nie wzięto pod uwagę stanu zachowania bezpośredniego otoczenia. Tereny na północ od kanału Raduni należy uznać za wysoce przekształcone w zakresie zarówno substancji architektonicznej jak i struktury urbanistycznej. Jednocześnie przy braku kontynuacji historii urbanistycznej i architektonicznej tej części miasta jest ona znacząco nasycona niezwykle cennymi zabytkami architektury. W tak trudnym obszarze winno obowiązywać kompleksowe myślenie o architekturze i urbanistyce, bez rozbijania go na zbiór niepowiązanych inwestycji.

W podsumowaniu przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że wobec dotychczasowego braku jednolitości oraz konsekwencji stanowiska konserwatorskiego konieczne jest wypracowanie nowego, spójnego spojrzenia na omawiany obszar. Wstępne warunki dla projektowania tego terenu winny się opierać o następujące założenia:

1. Cały obszar planu należy zaprojektować według spójnej urbanistycznie i architektonicznie koncepcji, bez rozbijania go na pojedyncze inwestycje, dla których opracowano odrębne, często sprzeczne wytyczne i opinie.
2. W planowaniu należy uwzględnić istniejące zainwestowanie urbanistyczne i architektoniczne, w tym fakt występowania zespołu budynków wysokościowych oraz nasycenie terenu pojedynczymi obiektami o walorach kulturowych (dawnymi i współczesnymi).
3. Generalne założenie spójnego traktowania całego obszaru winno opierać się na koncepcji zniwelowania drastycznego zróżnicowania wysokości zabudowy współczesnej poprzez

stopniowe zwiększanie parametrów wysokościowych zabudowy na północ od kanału Raduni, tak by osiągnąć wrażenie płynnego przechodzenia od zabudowy niskiej w części południowo-zachodniej obszaru aż po zespół wysokościowców w części północnej. Istotne jest przy tym zagwarantowanie możliwości podniesienia walorów architektonicznych i estetycznych istniejącej zabudowy poprzez odpowiednie modernizacje i adaptacje, w tym zmiany funkcji.

4. Dla osiągnięcia powyższych założeń niezbędne wydaje się opracowanie dla całego obszaru wielowariantowej koncepcji architektonicznej, która pozwoli na ocenę proponowanych rozwiązań w kontekście konieczności ochrony podstawowych osi widokowych i panoram z najistotniejszych i na najważniejsze punkty. Taka analiza pozwoli ostatecznie określić dopuszczalne parametry zabudowy na omawianym obszarze, a także zapewni spójność rozwiązań indywidualnych i ochronę najwartościowszych elementów architektonicznych i urbanistycznych na tym terenie.

Pomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków

mgr Dariusz Chmielewski