

Architekt na uzdrowisku

Z architektem **Markiem Perepeczo**, byłym architektem miejskim Kołobrzegu rozmawia **Sebastian Osowski**

Mieliśmy miasto stojące na początku boomu budowlanego. Wszyscy wiedzieli, że muszą ruszyć nowoczesne inwestycje. I zaczęły się dyskusje o zabudowie w najważniejszej strefie uzdrowiska. Tak poważne decyzje zawsze mają zwolenników i przeciwników...

Jest rok 2003. W Kołobrzegu nie ma planów miejscowych. Są inwestorzy. Co się dzieje?

> Otrzymuję zaproszenie od prezydenta miasta na rozmowę. Pada propozycja objęcia stanowiska architekta miejskiego. Po pewnym namyśle się zgodziłem. Tak to mniej więcej się zaczęło.

Ale nie była to propozycja otwarta, typu: Panie Perepeczo, będzie nam miło mieć architekta miejskiego? Postawiono bardzo konkretne zadanie.

> Chodziło o ratowanie miasta. Sytuacja była dość kłopotliwa: Kołobrzeg wchodzi właśnie w okres boomu budowlanego, chyba jednego z najlepiej widocznych w Polsce. Nie ma planu. Są dwie czy trzy osoby w wydziale. Całe miasto leży na terenach górniczych. Bo kołobrzesckie uzdrowisko to solanki i słynna borowina – torf – czyli kopaliny górnicze. To był trudny moment dla miasta, grożący zatrzymaniem całego procesu inwestycyjnego.

Właśnie – uzdrowisko! Taki charakter miejscowości też musiał wpływać na utrudnienia z inwestycjami.

> To była podstawowa funkcja miasta. A status uzdrowiska nakłada dużo ograniczeń. Jest specyficzna zabudowa, która musi spełniać wymogi ustawy o uzdrowiskach, wytyczone są strefy uzdrowskie.

Ale Kołobrzeg miał – i wciąż ma – jeszcze jedną istotną funkcję. Nie można go porównać na przykład z Namysłowem, wręcz modelowym przykładem uzdrowiska: park zdrojowy, urządzenia lecznicze w postaci domu zdrojowego i potem cała otoczka leśno-parkowa, w której są sanatoria. W Kołobrzegu mamy sytuację wynikającą trochę z okresu PRL-u. Wówczas było to niby uzdrowisko, ale jednocześnie ogromne wczasowisko. Większość obiektów, które jeszcze w tej chwili istnieją, stanowiły wtedy domy wczasowe dużych zakładów pracy.

I to właśnie funkcja wczasowa powoduje, że latem liczba mieszkańców podwaja się. Rocznie odwiedza Kołobrzeg około ćwierć miliona ludzi. To modny nadmorski kurort, a nie tylko uzdrowisko.

To był już koniec ograniczeń, z którymi jako architekt miejski miał się Pan zmierzyć?

> Nie! Były jeszcze dwa bardzo poważne elementy. Otóż port. Port handlowy, który był nastawiony, i chyba nadal jest, na towary drobnicowo-masowe. Na przykład kamienie, węgiel, wywożone gdzieś do Skandynawii, mączki szklane, wapna. To oznacza hałdy i składowiska. I to nad Parsętą, w części miasta, która jest najciekawsza turystycznie! Port handlowy w tym miejscu, jakby przeczył funkcji uzdrowskiej. Do tego dochodził jeszcze port rybacki.

A drugi element na mapie Kołobrzegu, o którym warto powiedzieć, to dzielnica Podczele, a właściwie znajdujące się tu duże lotnisko, odziedziczone po Armii Radzieckiej (wcześniej niemieckie). Ono też jest związane z tym miastem. W tej chwili funkcjonuje chyba jako lądowisko. Ale jest.

A zabudowa w samym mieście. Domy, mieszkania, kamienice?

> Tkanki starego miasta w latach 80. po prostu nie było. Pamiętam to, bo pracę jako architekt rozpocząłem w 1978 roku i przez jakiś czas, na przełomie dekad, związany byłem trochę z Kołobrzegiem (Marek Perepeczo mieszka i pracuje w Koszalinie – przyp. red.). Tutaj, gdzie mamy obecnie tak szczerze zabudowane centrum, wszystko było wtedy wyburzone. Według różnych źródeł w 1945 roku w ruinę obrócono 85-95% zabudowy. Na początku lat osiemdziesiątych stała tylko połowicznie odbudowana katedra, słynny XI-X-wieczny ratusz Schinkela, w środku miasta fabryka podzespołów radiowych Elwa, jeszcze parę budynków i rozległe skwery. Całość

otoczona wybudowanymi w latach siedemdziesiątych 11-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi.

Mam w pamięci takie trochę puste obrazy. W latach 80. spędzałem w Kołobrzegu chyba każde wakacje. Potem – po kilku latach przerwy – byłem tu bodaj w roku 1994. Stała już część „nowej starówki”.

> Ruch budowlany rozpoczął się pod koniec lat 80. Zaczęło się bodaj od spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Wyłonili się przedsiębiorcy, najpierw jeden, później doszli kolejni. Ten pierwszy w zasadzie zabudował pół Kołobrzegu. Zaczął inwestować, powoli dokupywał tereny w centrum. Większość budynków, które powstały na tzw. Starówce, to jego dorobek.

Tak więc na początku lat 90. ruch budowlany był już bardzo poważny, aczkolwiek architektonicznie jest dzisiaj różnie oceniany. Mówi się czasem, że Starówka wygląda trochę jak scenografia, ale zdarzają się bardzo dobre budynki. W tamtym okresie zaczęto też budować w porcie. Ale uzdrowisko było nadal nie ruszane.

I nie ruszano go jeszcze przez kolejne 10 lat... Co się później zmieniło?

> Znalazłem się tutaj ponownie w roku 2003. Inwestorzy przewidzieli, że najlepszym interesem będą przede wszystkim apartamentowce. I zaczęły się dyskusje o zabudowie w uzdrowisku (dokładnie w strefie A ochrony uzdrowskiej).

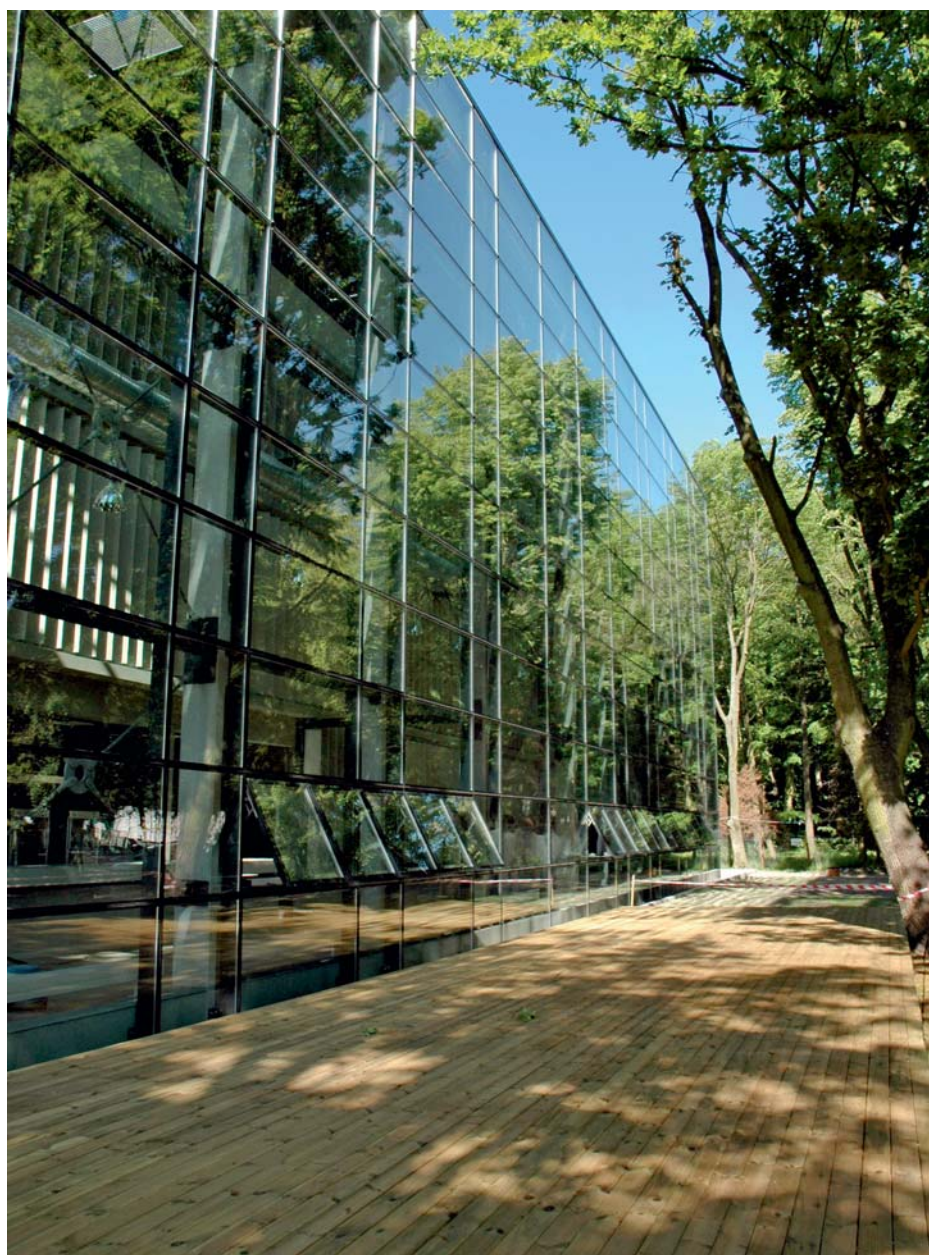
Z perspektywy czasu mogę powiedzieć, że tak poważne decyzje zawsze mają zwolenników i przeciwników. Czy to dobrze, że podjęto rozbudowę w tym kierunku? Każdy może dziś przyjechać i sam to ocenić. Na pewno jestem współodpowiedzialny za to, w jaki sposób kołobrzesckie uzdrowisko zostało zabudowane. I mam poczucie dobrze spełnionego zadania. Tyle historia w pigułce.

>>



FOT. ARCHIWUM BSA

Osiedle przy Wylotowej
(architektura: Błaszczuk Samborski
Architekci)



FOT. ARCHIWUM MELLON ARCHITEKCI

Regionalne Centrum Kultury
(architektura: mellon architekci)

Status uzdrowiska nakłada dużo ograniczeń. W dodatku w Kołobrzegu mamy sytuację wynikającą trochę z okresu PRL-u. Większość obiektów, które jeszcze w tej chwili istnieją, stanowiły wtedy domy wczasowe dużych zakładów pracy. **Funkcja wczasowa powoduje, że latem liczba mieszkańców podwaja się. To modny nadmorski kurort, a nie tylko uzdrowisko.**

» **Rozumiem, że architekt miejski nie mógł narażać uzdrowiska i mieszkańców na samowolę zabudowy, ale też jednocześnie miasto chciało pozwalać na realizację inwestycji, na rozwój. Jak sobie poradziście?**

> Mieliśmy miasto stojące na początku boomu budowlanego. Musieliśmy budować, bo wszyscy chcieli budować. Wszyscy wiedzieli, że muszą ruszyć nowoczesne inwestycje. Z jednej strony – podzieliłem miasto na siedem obszarów i podjęliśmy uchwały o przystąpieniu do planu dla każdego z nich. Z drugiej – wydawaliśmy decyzje o warunkach zabudowy. Wszystkich interesowało uzdrowisko jako najlepsze miejsce do inwestowania w tak zwane apartamentowce. To był pierwszy poważny problem. Bo zabudowywanie uzdrowiska apartamentowcami, było wbrew istocie samego uzdrowiska.

Ale był taki trend i musiałem zacząć podejmować odważne decyzje. Toczyliśmy walkę z apartamentowcami. Budowaliśmy hotele uzdrowiskowe, sanatoria, hotele SPA. Niektórzy mieli mi za złe, że w ogóle budujemy. Na szczęście inni, oglądając dzisiaj Kołobrzeg uważają, że wszystko poszło raczej w dobrym kierunku. Myślę, że wątpliwości mieli ci, którzy byli bardzo przyzwyczajeni do takiego modelowego rodzaju uzdrowiska.

Czyli jak we wspomnianym wcześniej Namysłowie?

> Tak. Ale w Kołobrzegu takiego modelu nie ma. Pamiętam, że na jakiejś konferencji pokażałem oba te miasta dowodząc, że niemożliwe jest zrobienie modelowego uzdrowiska z czegoś, co jest uzdrowiskiem tylko okresowym. Przecież tak naprawdę w lecie jest to miejscowość wczasowa.

Zwolennicy uzdrowisk myśleli inaczej. Podnosili, że powinny być przestrzegane reżimy wynikające z zasad zabudowy uzdrowisk, zarówno tych modelowych, jak i tych, które wynikają z ustawy uzdrowiskowej. Ustawa

uzdrowiskowa zarówno ta stara, która była przed 2005 rokiem, jak i obecnie obowiązująca, operują pojęciem stref ochrony uzdrowiskowej.

Ten problem polegał na...?

> Upraszczając – główną ideą tych stref było to, że każda z nich miała jakiś określony procent zabudowy i terenów zielonych, czy raczej zieleni urządzonej.

Oczywiście, to była bardzo poważna sprawa, ponieważ wtedy te decyzje były uzgadniane z Ministerstwem Zdrowia. Ministerstwo blokowało intensywny rozwój, ponieważ panował pogląd, że jeżeli w przepisach jest zapis, iż w strefie A ma być 80% terenów zielonych, to znaczy, że na każdej działce jest 80% terenów zielonych.

Ja uważałem, że można to inaczej interpretować. Wyobraźmy sobie strefę, której 80% stanowi teren parku. Dlaczego więc pozostałe 20% na których są działki budowlane nie może być zabudowane w 100 procentach? Matematycznie intensywność zabudowy w tej strefie jako całości byłaby przecież zachowana.

I w taki sposób patrzyliśmy na uzdrowisko – przestrzegaliśmy tego warunku dla stref a nie pojedynczych działek.

A linia uzdrowiska oddzielająca je od pozostałej części miasta przebiega wzdłuż torów kolejowych, czy tak?

> Całe miasto Kołobrzeg jest uzdrowiskiem. Natomiast mniej więcej na linii torów kolejowych kończy się tak zwana strefa A ochrony uzdrowiskowej. Potem jest strefa B i strefa C.

Muszę przyznać, że spacerując dzisiaj po strefie A, oczywiście widzimy te nowe obiekty, ale nadmorski park i promenadę wzdłuż wybrzeża nie wyglądają na mniejsze niż 25 lat temu. Wrażenia mam raczej pozytywne. Choć kubatura nowych budynków jest całkiem poważna.

> Z tym związana była jeszcze jedna kwestia. Jak wiemy istotą dobrych interesów w nieruchomościach jest dla dewelopera „wyciągnięcie” maksymalnego PUM. Inwestorzy chcieli mieć dwie rzeczy: maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalne wysokości.

Mieliśmy przypadek klasyczny, czyli kolejną niespójność naszego prawa, polegającą na tym, że decyzje o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne ze Studium, a wręcz przeciwnie – nie mogą brać tego Studium za podstawę ich wydania. Studium natomiast określało w kołobrzesckim uzdrowisku maksymalną wysokość na 20 metrów n.p.m. i nie więcej niż 5 kondygnacji. I przyznaję, że wydaliśmy wiele decyzji na budynki wyższe. To właśnie wzbudzało największe kontrowersje. Ale nie bałem się tego. Niektóre zrealizowane obiekty są bardzo dobre mimo tego, że mają więcej niż 20 metrów. Nie zepsuło to uzdrowiska. Tak uważam.

Te decyzje miały odpowiednie podstawy prawne?

> Oczywiście! Wszystkie decyzje o warunkach zabudowy przygotowane i wydane były zgodnie z przepisami, w szczególności zgodnie z zasadami dobrego sąsiedztwa zawartymi w ustawie.

Ale może magistrat i biuro architekta miasta zanadto poddawały się presji inwestorów zamiast mieć własną wizję?

> To bardzo trudne pytanie. Wizja inwestorów była jedna i wymieniłem ją przed chwilą.

Czyli PUM?

> Tak, maksymalna powierzchnia zabudowy i maksymalna wysokość. Były miejsca, gdzie realizacja zamiarów inwestorskich była możliwa, ale w wielu innych (wielokrotnie częściej) nakładaliśmy ograniczenia. I myślę, że całość wychodzi zupełnie dobrze. Jesteśmy w pięknym miejscu...

>>



FOT. ARCHIWUM ZDROJOWA INWEST

Sand Hotel
[architektura: BA Makowski & Sotdek,
inwestor: Zdrojowa Invest]



FOT. ARCHIWUM BSA

Osiedle Zielone Tarasy
[architektura: Błaszczyk Samborski
Architekci]



FOT. ARCHIWUM BSA

Osiedle Bocianie Gniazdo
[architektura: Błaszczyk Samborski
Architekci]

Musieliśmy budować, bo wszyscy chcieli budować. Wszyscy wiedzieli, że muszą ruszyć nowoczesne inwestycje. Wszystkich interesowało uzdrowisko jako najlepsze miejsce do inwestowania w tak zwane apartamentowce.

To był pierwszy poważny problem. Bo zabudowywanie uzdrowiska apartamentowcami, było wbrew istocie samego uzdrowiska. Ale był taki trend i musiałem zacząć podejmować odważne decyzje.

» Trudno zaprzeczyć...

> Wspaniale zagospodarowanym, i oby takich więcej.

Wspominałem już że pamiętam Kołobrzeg z dzieciństwa. Dzisiaj to zupełnie inne miejsce. Choć te same punkty orientacyjne: port, latarnia, plaża, molo. Tutaj, gdzie stoi hotel, w którym rozmawiamy, było bodajże wesołe miasteczko.

> Wesołe miasteczko było dokładnie na przeciwno, a tu gdzie siedzimy był wielki parking O! Parkingi to kolejny problem, jaki musieliśmy rozwiązywać. Ustawa uzdrowskowa praktycznie zabrania lokalizowania parkingów w strefie A uzdrowiska.

A przecież latem wczasowicze zjeżdżają się tu tłumnie. W dzień, gdy jest gorsza pogoda, dołączają jeszcze kolejni – z tych wszystkich mniejszych miejscowości wczasowych, jak Dźwirzyno, Grzybowo, Ustronie Morskie. Wszyscy zjeżdżają do Kołobrzegu, żeby skorzystać z innych atrakcji miasta niż tylko plaża.

I jakie mogły być rozwiązania?

> W wielu z tych nowych obiektów powstały parkingi podziemne i dużo miejsc postojowych jest pod ziemią. To nieco pomogło.

Ale problem komunikacyjny Kołobrzegu jest widoczny do dzisiaj. I nie tylko wewnątrz miasta, dotyczy także połączeń zewnętrznych – dróg do Koszalina i Szczecina. Problemem jest sezonowość. Drogi dojazdowe do miasta są intensywnie używane tylko przez 2 miesiące w roku. Małe są szanse realizacji „ekspresówki” o 15% wykorzystaniu... Infrastruktura drogowa to jednak zupełnie inna historia.

Wróćmy więc do architektury. Jakie znaczące obiekty powstały w Kołobrzegu oprócz apartamentowców i hoteli?

> Wybudowano na przykład stadion piłkarski, który podczas Euro 2012 będzie zapleczem treningowym mistrzostw.

Pytam raczej o okres kiedy był Pan jeszcze architektem miejskim.

> To się wtedy zaczęło! Będąc architektem miejskim, na życzenie miasta i przy pomocy SARP-u zorganizowałem dwa konkursy architektoniczne. Uważam że obydwie zakończyły się sukcesem. Nie dość, że zostały rozstrzygnięte, to i zrealizowane. Pierwszą pokonkursową realizacją jest właśnie ten stadion. Drugą – Regionalne Centrum Kultury. To piękny projekt, na europejskim poziomie. Powstał na miejscu starego kina Kalmar z lat 60, które już się rozsypywało. RCK jest ważne jako miejsce kultury, ale też znakomity obiekt architektoniczny. I miasto powinno promować się za pomocą takich obiektów! Był jeszcze jeden podobny pomysł, ale niestety nie został zrealizowany. Szkoda. Może dlatego, że odszedłem?

O to także chciałem zapytać. Jak zakończyła się Pana przygoda z Kołobrzegiem?

> Zmieniła się władza. Co prawda z nowym prezydentem współpracowałem wcześniej, był przewodniczącym Rady Miejskiej. I wydawało mi się, że wszystko jest dobrze. Ale po wyborach poczułem się odsunięty. Złożyłem rezygnację, która została przyjęta. Tak to wyglądało.

Kiedy to było?

> W roku 2007.

Od tego czasu miasto nadal się rozbudowuje?

> Oczywiście. Bardzo ładnie zrobiona została promenada prowadząca przez park wzdłuż wybrzeża. Trzeba to oddać magistratowi. Rozbudowują się też osiedla mieszkaniowe. Na przykład Bocianie Gniazdo, które powstało w miejscu po gazowni. Wiele znakomych budynków. Budynek na wjeździe od strony Koszalina, całe osiedle na ul. Trzebiatowskiej, zabudowywane są tereny powojenne. Oczywiście Starówka wokół Ratusza i jej najbliższe okolice.

Ale sporo tematów można by jeszcze rozwinąć, na wiele terenów spojrzeć inaczej. Czekają na zagospodarowanie: „Wenecja kołobrzewska”, będący w ruinie spichlerz czy rozpadająca się niewielka dawna elektrownia. Mówiło się o przeniesieniu w nowe miejsce Muzeum Oręża Polskiego.

Przy okazji wojskowości zapytam jeszcze o Batardeau. W okresie kiedy Pan pełnił funkcję architekta miasta nie mówiono przypadkiem o jego odbudowie?

> Mówiono, mówiono. O ile wiem wśród mieszkańców Kołobrzegu ta sprawa jeszcze czasami powraca. Batardeau zostało niestety rozebrane na przełomie 1987 i 1988 roku. Powiedzmy krótko – w nieco niejasnych okolicznościach.

Mieliśmy projekt odbudowy tej budowli fortyfikacyjnej na Parsęcie. To był relikwiarz twierdzy Kołobrzeg, spełniający jednocześnie funkcję mostu, tamy spiętrzającej wodę i obronnej galerii strzeleckiej. Chcieliśmy nie tylko stworzyć z Batardeau muzeum, ale także przenieść na nie ruch pieszzy z mało drożnego mostu. Powstałaby kładka i galeria na otwartym powietrzu. Ale miasto nie podjęło wówczas na poważnie tego tematu. Nie wiem, co się dzieje dalej z tą trasą turystyczną.

Jest rzeka i dawne tereny zalewowe – niezwykle interesujące, tam można by pływać kajakami. Robi się teraz umocnienia brzegów Parsęty. Pamiętam, że w ich programie miały powstać stanowiska dla kajaków i łodzi. Mogłoby to pięknie wszystko współgrać.

Czyli magistrat nadal ma nad czym pracować. Ale chyba nie tylko ja widzę jak wiele trudnych i niezłych decyzji podjęto, aby Kołobrzeg rozwinął się w roli uzdrowiska i miasta turystycznego. Ba! Nadal się rozwija.

> Na pewno. Czasami trzeba mieć po prostu odpowiednią ilość odwagi. ■



FOT. ARCHIWUM HOTELU AQUARIUS

Hotel Aquarius SPA
[architektura: Tomasz Durniewicz]



FOT. ARCHIWUM ZDROJOWA INWEST

Marine Hotel
[architektura: BA Makowski & Sotdek,
inwestor: Zdrojowa Invest]



FOT. ARCHIWUM A.S.P.A.

Stadion piłkarski w Kołobrzegu
[architektura: A.S.P.A. Pracownia
Architektoniczna]