

Sz.P.
Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublin
Plac Łokietka 1, 20-109 Lublin

Dotyczy:

Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: Poligonowej i Gen. B. Ducha (druk nr 99-1) oraz projektu umowy pomiędzy firmą „Echo Investment” S.A. a Gminą Lublin.

WNIOSEK

Rada Kultury Przestrzeni w pełni popiera plan wykupienia części terenu Górek Czechowskich przez Gminę Lublin. Pozostawienie tego cennego terenu zieleni w rękach prywatnego developera grozi jego presją na zabudowę w przyszłości. Jedynie przejęcie gruntu przez miasto gwarantuje jego ochronę przed zabudową, a także przed zbyt intensywnym zagospodarowaniem w formie służącej rekreacji i rozrywce. Walory przyrodnicze tego terenu przemawiają za przewagą działań ochronnych i ekstensywnym użytkowaniem. Koszty zagospodarowania parku oraz jego utrzymania przy pozostawieniu go w formie półnaturalnej będą znacznie niższe, niż w przypadku intensywnego zagospodarowania w infrastrukturą rekreacyjną („park rozrywki” promowany przez inwestora). Sąsiedztwo naturalnego parku będzie także korzystne dla otaczających terenów i zwiększy ich wartość.

Jednocześnie Rada Kultury Przestrzeni przekazuje następujące propozycje do projektu planu miejscowego oraz umowy miasta z inwestorem:

1. Wnioskujemy o zmianę przebiegu granicy planowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tak, aby procedurą zmiany objąć cały obszar Górek Czechowskich, traktowany jako integralna całość, wraz z osiedlem TOR i tzw. „Jarem Horpyny” przy ul. Arnsztajnowej. Zasięg proponowanego obszaru przeznaczanego do objęcia planem przedstawiono na załączniku nr 1 linią czerwoną. Tylko takie rozwiązanie zapewni integralność i ciągłość systemu ekologicznego, ochronę unikalnych walorów przyrodniczych, właściwe rozplanowanie wjazdów i wejść, ekologicznych parkingów oraz umożliwi określenie dobrych relacji pomiędzy zabudową komercyjną a terenem zieleni. Na obszarze Górek mogłyby się znaleźć tereny weekendowej rekreacji np: rodzinnych miejsc piknikowych.
2. Z uwagi na ciągłość ekosystemu Górek Czechowskich oraz możliwość pełnienia funkcji ekologicznej, przewietrzającej i rekreacyjnej należy zachować niezabudowane dna suchych dolin oraz pozostałe niezabudowane dotychczas wierzchowiny. Nowa zabudowa komercyjna powinna być zlokalizowana poza dnem doliny (patrz. załącznik nr 2). Wnioskujemy, aby w przygotowywanych do zmiany dokumentach planistycznych: miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczono granice terenu przeznaczanego do ochrony przed zabudową. Proponowane granice tego terenu zaznaczone zostały na załączniku nr 2 linią zieloną. W dalszym etapie działań korzystne będzie wykupienie z rąk prywatnych całości terenów wyłączonych z zabudowy, w celu ich ochrony przez presją inwestycyjną.

UZASADNIENIE

„Górki Czechowskie” to jeden z najcenniejszych przyrodniczo i krajobrazowo obszarów położonych w granicach miasta Lublin.

Zespół wąwozów, jarów i suchych dolinek rozcinających falistą wierzchowinę „Górek Czechowskich” jest przykładem charakterystycznych form rzeźby lessowej. Do lat 60. XX w. tego typu formy licznie występowały wokół ówczesnej zabudowy Lublina, potem – wraz z rozwojem przestrzennym miasta – były niwelowane i zajmowane pod zabudowę, lub – w kilku zaledwie przypadkach, po zniszczeniu malowniczych skarp lessowych – przeznaczane pod tereny zieleni osiedlowej.

Wyjątkowo interesująca jest szata roślinna „Górek Czechowskich”. Jest to wyjątkowy w skali kraju przykład rozległego płata obszarów lessowych, pokrytych pół naturalnymi zbiorowiskami roślinnymi, zbliżonymi do formacji biomu lasostepu. Wszystkie inne obszary lessowe, poza nielicznymi stromościennymi fragmentami zboczy dolin rzecznych (Wisły, Bugu, Wieprza, Bystrzyca, Ciemięgi) są użytkowane rolniczo, lub porośnięte lasami. Tylko na „Górkach Czechowskich” zachował się natomiast krajobraz silnie rozciętej erozyjnie wierzchowiny lessowej, pokrytej pół naturalnymi, ciepłolubnymi zbiorowiskami ziołoroślowo – krzewiastymi. **Cechy te kwalifikują „Górki Czechowskie do zamieszczenia w „Czerwonej Księdze Ginących Krajobrazów Polski”.** W całym kompleksie „Górek Czechowskich” stwierdzono występowanie ponad 50 gatunków roślin leczniczych i miododajnych, o bardzo korzystnym wpływie na człowieka.

Jest to jednocześnie teren od kilkudziesięciu lat wykorzystywany przez wielu mieszkańców Lublina – szczególnie dzielnicy Czechów – jako bardzo lubiany i atrakcyjny obszar wypoczynkowy. Dlatego walory przyrodnicze i krajobrazowe niemal całego obszaru „Górek Czechowskich” wymagają bezwzględnej ochrony, popularyzacji oraz udostępnienia społeczeństwu dla celów dydaktycznych i wypoczynkowych. Pozostawienie tego terenu w rękach prywatnego Dewelopera, ukierunkowanego na czerpanie zysków z obrotu działkami budowlanymi, stanowi wielkie zagrożenie dla tych walorów. Nie umniejsza tego zagrożenia deklarowanie przez Dewelopera urzędnika „Parku rozrywki” na nieprzydatnej do zabudowy części terenu. Stąd zamiar wykupu przez Miasto Lublin znacznej części „Górek Czechowskich” od Dewelopera należy przyjąć z wielkim zadowoleniem i ze wszelkich miar popierać. Przejęcie całego kompleksu „Górek Czechowskich” przez Miasto Lublin i zagospodarowanie jako ogólnodostępny obszar przyrodniczo – dydaktyczno – wypoczynkowy powinno nastąpić już 11–12 lat temu, w czasie, gdy zbywała go Agencja Mienia Wojskowego. Tym bardziej teraz należy to uczynić bez zbędnej zwłoki.

Pozostawienie fragmentu tego obszaru przy ul. Poligonowej w rękach dewelopera i przeznaczenie go pod intensywne zainwestowanie handlowe musi być obwarowane zapewnieniem ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych i wypoczynkowych całego pozostałego obszaru. Koszty urządzenia przez Miasto Lublin ogólnodostępnego obszaru przyrodniczo – wypoczynkowo – dydaktycznego na „Górkach Czechowskich”, z przewagą "parku naturalnego" i z minimum interwencji w przyrodę (ograniczona ilość utwardzonych nawierzchni, naturalnie prowadzona zieleń, zagospodarowanie dydaktyczne wybranych miejsc, urządzenia do kameralnego wypoczynku itp.) nie będą wysokie w porównaniu z wielkimi korzyściami społecznymi i ekologicznymi. Znaczną część środków na ten cel można będzie pozyskać z funduszy wspierających działania proekologiczne.

Projekt urządzenia takiego Parku powinien być opracowany dla całego obszaru „Górek”, przy czym generalna jego koncepcja powinna zostać przygotowana równoległe z opracowywanym przez Dewelopera planem zagospodarowania centrum handlowego, a rozwiązania zawarte w planie Dewelopera nie mogą zagrażać walorom przyrodniczym, krajobrazowym i wypoczynkowym pozostałej części „Górek” i nie mogą kolidować z koncepcją Parku. Urządzenie przez Miasto Lublin takiego Parku było by także znakomitym elementem promocji Miasta, (ale także promocji Dewelopera!) nawet na skalę międzynarodową, podobnie jak to od wielu lat ma miejsce n.p. w przypadku miasta Cottbus.

Do pisma dołączamy:

załącznik 1:

Mapa z zaznaczonym proponowanym obszarem do objęcia zmianą planu – wniosek RKP.

załącznik 2:

Mapa zbiorcza – wnioski RKP:

- proponowany obszar zabudowy komercyjnej– wniosek Rady Kultury Przestrzeni
- proponowany obszarem do objęcia zmianą planu
- granica terenu Górek Czechowskich, który należy wyłączyć z zabudowy w dokumentach planistycznych

W imieniu
Rady Kultury Przestrzeni

Dane kontaktowe:

Jan Kamiński

Instytut Architektury Krajobrazu KUL

ul. Konstantynów 1H, 20-708 Lublin

+48 698 869 440, jan.t.kaminski@gmail.com