

Lublin, 13 lutego 2012 r.

**Szanowny Pan
Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublin
Plac Łokietka 1, 20-109 Lublin**

Dotyczy: projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, oraz projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, cz. III, w rejonie ulic: Poligonowej i Gen. B. Ducha, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z informacją z dn. 23 stycznia 2012 r. w sprawie przekazania do opinii i uzgodnień projektów zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III, w rejonie ulic: Poligonowa i Gen. B. Ducha, składamy opinię Rady Kultury Przestrzeni do w/w projektów, przygotowaną przez Prof. Tadeusza J. Chmielewskiego i Bolesława Stelmacha.

stanowisko opracowali:
Tadeusz J. Chmielewski
Bolesław Stelmach

Z poważaniem

Jan Kamiński
Przewodniczący RKP

**OPINIA RADY KULTURY PRZESTRZENI
W SPRAWIE PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN
W REJONIE ULIC: POLIGONOWEJ I GEN. B. DUCHA**

1. OPINIA W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin” w rejonie ulic Poligonowej i Gen. B. Ducha, powinny objąć cały kompleks przyrodniczo – krajobrazowy „Górek Czechowskich”, łącznie z analizą powiązań ekologicznych, komunikacyjnych i widokowych z otaczającymi terenami przyrodniczymi (dolina rzeki Cechówki, kierunki powiązań z doliną Ciemięgi) i mieszkaniowo – usługowymi. Wielokrotnie w różnego rodzaju dokumentach i ekspertyzach [m.in. w „Inwentaryzacji przyrodniczej miasta Lublin” (Chmielewski red. 1998)] podkreślano wyjątkowo wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe całego kompleksu „Górek Czechowskich” oraz potrzebę ich ochrony. Opracowywanie zmian „Studium” tylko dla wyciętego dla potrzeb konkretnej inwestycji fragmentu tego kompleksu, jest niezgodne z podstawowymi zasadami kształtowania ładu funkcjonalno – przestrzennego.

W koncepcjach z lat 90. XX w., cały kompleks „Górek Czechowskich” miał być rozległym ogólnodostępnym terenem przyrodniczo – wypoczynkowym, z parkiem miejskim, krajobrazowym rezerwatem przyrody, ogrodem dendrologicznym, otwartymi terenami piknikowo – sportowymi, centrum promocji nowych technologii ochrony środowiska, itp. Całość miała być otoczona aleją lipową i powiązana kilkoma „korytarzami ekologicznymi” z dolinami rzek: Cechówki i Ciemięgi, z Ogrodem Botanicznym UMCS oraz z innymi terenami przyrodniczo – wypoczynkowymi.

Później – po przeznaczeniu północnej części „Górek” pod zabudowę willową oraz po wykupieniu pozostałego terenu przez firmę deweloperską – koncepcję tą zmodyfikowano, pokazując „Górki” jako zwarty kompleks przyrodniczo – wypoczynkowy, otoczony zabudową willową z ogrodami przydomowymi, dalej przechodzącą w osiedla mieszkaniowe. Na obrzeżach strefy przyrodniczej oraz w lukach strefy willowej miały znajdować się wkomponowane w zieleń obiekty usług handlowych, kulturalnych i sportowych oraz ośrodek naukowy. Ta koncepcja „gradientu krajobrazowego”, z zachowanym węzłem ekologicznym w centrum i średnicowym korytarzem ekologicznym północ – południe, wydawała się realna do zrealizowania, atrakcyjna dla społeczeństwa i cenna – także z promocyjnego punktu widzenia – dla całego miasta.

Obecny sposób traktowania „Górek Czechowskich”, polegający na wycinaniu ze zwartego kompleksu przyrodniczo – krajobrazowego kolejnych płatów terenu pod coraz intensywniejsze formy zagospodarowania, kolizyjne zarówno w stosunku do przyrody, jak i zabudowy willowej, należy uznać za błędny, prowadzący do fragmentacji krajobrazu, konfliktów funkcjonalno – przestrzennych i niezadowolienia społecznego.

Takie podejście nie powinno być kontynuowane – musi ulec zasadniczej zmianie.

2. OPINIA W SPRAWIE ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze objętym planem wyróżniono 4 główne jednostki funkcjonalno - przestrzenne: 1UC/U; 2UC/U; 1ZP; ZN; 1KD.

Jednostka 1UC/U, przeznaczona pod obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m² oraz pod zabudowę usługową położona jest na terenie wybitnie eksponowanym widokowo - zarówno od strony osiedla Czechów, jak i osiedla Botanik. Zlokalizowanie tu wielokubaturowych obiektów centrum handlowego i towarzyszących mu dużych parkingów, byłoby drastyczną dewastacją walorów krajobrazowych całego kompleksu „Górek Czechowskich”. Standardowo stosowana architektura hipermarketów operuje bryłami typu hangar. Umieszczanie takich obiektów na szczycie eksponowanego widokowo wzniesienia, usytuowanego nad trzema pięknymi krajobrazowo suchymi dolinkami, mającymi stanowić kluczowe struktury obszaru parkowo - wypoczynkowego, sprawi, że cały obszar straci swą dotychczasową wyjątkową atrakcyjność widokową.

Południowa część tej jednostki zajmuje południowe zbocze suchej dolinki, będącej elementem ESOCh miasta Lublin. Wprawdzie dolna część tego zbocza znalazła się poza linią wyznaczającą „nieprzekraczalną linię zabudowy”, to jednak zbocze to zakwalifikowano w projekcie planu pod funkcję UC/U. Południowo-zachodnia granica zasięgu przestrzennego tej jednostki powinna zostać przesunięta co najmniej 30 m w górę zbocza i analogicznie do niej - przesunięta także „nieprzekraczalna linia zabudowy”, zaś granica południowo-wschodnia jednostki - odsunięta co najmniej 10 m od głównej suchej doliny, stanowiącej przyrodniczą i krajobrazową oś całych „Górek Czechowskich” [patrz załączony rysunek].

Znacznie lepszą od hipermarketu formą zagospodarowania tego wzgórze była by zabudowa willowa otoczona ogrodami przydomowymi, z kameralnymi obiektami usługowymi od strony ul. Poligonowej. Jeśli jednostka 1UC/U miała by zachować przewidziane w projekcie planu funkcje, architektura wielokubaturowych obiektów handlowych nie może prezentować brył typu hangar, lecz musi być zaprojektowana w sposób harmonizujący z pobliską architekturą i wyjątkowo cennym krajobrazem „Górek Czechowskich”. Ponadto obiekty te muszą zostać otoczone pasem zieleni izolacyjnej, o szerokości ok. 30 m, złożonym z centralnego pasa nieregularnie posadzonych drzew i umieszczonych na zewnątrz tej struktury 2 nieregularnych pasów krzewów. Preferowane powinny tu być gatunki charakterystyczne dla lasów krajobrazów lessowych wzgórz i suchych dolin Wyżyny Lubelskiej i Roztocza: dąb, lipa, grab, buk, z domieszką modrzewia, jodły, jaworu i dzikiej czereśni, zaś wśród krzewów: leszczyna, ąłczyca, tarnina, dzika róża, jeżyna.

W projekcie planu, minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnych określono dla tej jednostki na zaledwie 10%. Powinien on tu stanowić co najmniej 25%.

Wielokubaturowym obiektom handlowym towarzyszyć będą odpowiednio rozległe parkingi. W projekcie planu bardzo słusznie zapisano, że co najmniej 50% miejsc parkingowych powinno znajdować się w kondygnacji podziemnej. Należy jeszcze wprowadzić zapis, że parkingi muszą być kształtowane z poszanowaniem jakości środowiska i ochrony walorów krajobrazu. Muszą zawierać płyty i pasma zieleni wewnętrznej, zapewniającej estetykę, wypoczynek i komfort parkowania w słoneczne dni oraz muszą być otoczone pasami drzew i krzewów, zatrzymujących część zanieczyszczeń powietrza, jak również efektywnie zmniejszających ekspozycję widokową parkingów z innych części „Górek Czechowskich” oraz z przyległej zabudowy mieszkaniowej.

W projekcie planu, w tej jednostce dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych do wysokości aż 20 m! Tak wielkie billboardy, zlokalizowane na tak eksponowanym widokowo terenie, będą formami drastycznie agresywnymi na skalę nie tylko całego kompleksu „Górek Czechowskich”, ale i przyległych zespołów zabudowy willowej i osiedli mieszkaniowych. W planie należy wprowadzić ograniczenie wysokości nośników reklamowych do 10 m oraz wykluczenie ich lokalizacji od strony wszystkich trzech suchych dolin. Dodatkowe ograniczenie wysokości do 5 m oraz analogiczne ograniczenie lokalizacji powinno dotyczyć nośników reklamowych zawierających ruchome obrazy, z jednoczesnym wykluczeniem kierowania ich światła w stronę budynków mieszkalnych i suchych dolin.

Projekt planu zawiera bardzo lakoniczny zapis dotyczący konieczności ochrony walorów krajobrazowych, ale jak z powyższych uwag wynika, jest to zapis pusty. Ze względu na wyjątkowe wartości krajobrazowe całego kompleksu „Górek Czechowskich”, plan powinien zawierać konkretne standardy jakości krajobrazu, jakie muszą zostać osiągnięte w efekcie realizacji inwestycji w tej jednostce i na terenach ją otaczających, objętych zmianami planu. Projekt budowlany musi udowodnić w formie rysunkowej (przekroje, elewacje, rozwinięcia w skali 1/500 i 1/250 itp. w kontekście otaczającego krajobrazu) oraz opisowej (liczba, gatunki i wielość sadzonek roślin, sposób ich komponowania, sposób kształtowania skarp, nawierzchni, małej architektury itp.) w jaki sposób projektowany obiekt wpisuje się w zastany krajobraz.

Jednostka 2UC/U, przeznaczona pod obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m² oraz pod zabudowę usługową, położona jest u wylotu głównej doliny, stanowiącej przyrodniczą i krajobrazową oś całego kompleksu „Górek Czechowskich” i fragment jednego ze strategicznych korytarzy ekologicznych (elementów ESOCh) Lublina. Jednostka 2UC/U zajmuje także skarpe i zbocze wzgórza położonego na zachód od strefy ujściowej tej doliny do doliny rzeki Czechówki. Jest to więc obszar o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego całych „Górek Czechowskich”, przewietrzania terenu, wpływu wód powierzchniowych oraz dla walorów widokowych terenów położonych na wierzchowinach. Jest to także główne naturalne wejście do kompleksu przyrodniczo - wypoczynkowego „Górek Czechowskich”. Dlatego „nieprzekraczalna linia zabudowy” jednostki 2UC/U powinna być cofnięta o 20 m od strony północno – wschodniej (od suchych dolin) i o 10 m od strony południowo–zachodniej (od zabudowy willowej), a uwolniony pas terenu przeznaczony pod urządzenie przez inwestora zieleni izolacyjnej, złożonej głównie z nieregularnych układów drzew i krzewów. Preferowane powinny tu być gatunki charakterystyczne dla lasów i zakrzewień krajobrazów lessowych wzgórz i suchych dolin Wyżyny Lubelskiej i Roztocza: dąb, lipa, grab, buk, z domieszką modrzewia, jodły, jaworu i dzikiej czereśni, zaś wśród krzewów: leszczyna, ałycza, dereń, tarnina, dzika róża.

Sposób zagospodarowania terenu położonego u wylotu głównej suchej doliny „Górek Czechowskich” musi zapewnić możliwość swobodnego przemieszczania się ludzi wchodzących na teren parkowo - wypoczynkowy, czyste powietrze, możliwość wypoczynku oraz wysokie walory estetyczne. Powinna to być atrakcyjna, bogata przyrodniczo przestrzeń publiczna, stanowiąca główne wejście do parku „Górek Czechowskich”, połączone z kompleksem handlowym bocznym wejściem (wyjściem) przez np. stoisko z roślinami ozdobnymi, galerię i kawiarnię z ogródkiem, oczkiem wodnym, miejscem zabaw dla dzieci itp. Dlatego północno–wschodnia granica obecnego przebiegu „nieprzekraczalnej linii zabudowy” tej jednostki powinna być cofnięta o ok. 40 m na pd–zachód, tworząc „wnękę” na zorganizowanie takiej przestrzeni.

Architektura wielkokubaturowych obiektów handlowych położonych na zboczu i w podszczytowej partii wzniesienia, w zachodniej części jednostki, nie może prezentować brył typu hangar, lecz musi być zaprojektowana w sposób harmonizujący z pobliską architekturą i wyjątkowo cennym krajobrazem „Górek Czechowskich”.

W projekcie planu, minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnych określono dla tej jednostki na zaledwie 5%. Powinien on tu stanowić co najmniej 20%.

Naziemne parkingi muszą zawierać płyty i pasma zieleni wewnętrznej, zapewniającej estetykę, wypoczynek i komfort parkowania w słoneczne dni oraz muszą być otoczone pasami drzew i krzewów efektywnie zmniejszających ekspozycję widokową parkingów z innych części „Górek Czechowskich” oraz z przyległej zabudowy mieszkaniowej.

Analogicznie jak w jednostce 1UC/U, w planie należy wprowadzić ograniczenie wysokości nośników reklamowych do 10 m oraz wykluczenie ich lokalizacji od strony suchych dolin. Dodatkowo ograniczenie wysokości do 5 m oraz analogiczne ograniczenie lokalizacji powinno dotyczyć nośników reklamowych zawierających ruchome obrazy, z jednoczesnym wykluczeniem kierowania ich światła w stronę budynków mieszkalnych i suchych dolin.

Ponadto plan powinien zawierać konkretne standardy jakości krajobrazu, jakie muszą zostać osiągnięte w efekcie realizacji inwestycji w tej jednostce i na terenach ją otaczających, objętych zmianami planu.

Jednostka 1ZP, przeznaczona na tereny zieleni urządzonej, obejmuje teren dawnej strzelnicy wojskowej, dno głównej suchej doliny, suchą dolinkę uchodzącą do niej od zachodu oraz zbocza i skarpy otaczające jednostkę 1UC/U.

W jednostce tej znajduje się m.in. wał ziemny, oddzielający dawną strzelnicę wojskową. Północna część tego wału, w pobliżu kulochwytu, powinna być zniwelowana, tworząc dogodne przejście z wylotu suchej doliny do terenu zieleni parkowej urządzonej na obszarze dawnej strzelnicy [patrz załączony rysunek]. Natomiast pozostała część wału powinna być obsadzona naturalistyczną kompozycją drzew i krzewów, tworzącą pas zieleni izolacyjnej, osłaniającej wielkokubaturowe obiekty kompleksu handlowego. Preferowane powinny tu być gatunki charakterystyczne dla lasów krajobrazów lessowych wzgórz i suchych dolin Wyżyny Lubelskiej i Rostocza: dąb, lipa, grab, buk, z domieszką modrzewia, jaworu i dzikiej czereśni, a w niższych partiach – jodły, zaś wśród krzewów: leszczyna, ałyczka, dereń, tarnina, dzika róża, jeżyna.

W opiniowanym tekście planu na terenie 1ZP dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych. Lokalizację nośników reklamowych w tej jednostce należy wykluczyć!

Na część obszaru oznaczonego symbolem 1ZP nakłada się jednostka ZN, określana jako „strefa szczególnych powiązań przyrodniczych”.

Jednostka ZN. Jeśli główną funkcją tej jednostki ma być ochrona szczególnych powiązań przyrodniczych, to jej zasięg należy zweryfikować i objąć nim dna, skarpy i zbocza wszystkich suchych dolin, stanowiących elementy ESOCh. Wówczas jednak kategoria ESOCh i ZN w większości pokrywałyby się. Jeśli natomiast rolą tej jednostki ma być – jak to można wywnioskować z ustaleń planu – ochrona naturalnie wykształconych ziołoroślowych i krzewiastych zbiorowisk roślinnych, wówczas należy zmienić nazwę tej jednostki, np. na: „Strefa szczególnej ochrony walorów przyrodniczych” oraz rozszerzyć ją na skarpy położone na północny zachód od dolnego odcinka głównej doliny [patrz załączony rysunek].

W opiniowanym tekście planu na terenie ZN „zakazuje się wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów”. Otóż nasadzenia takie można dopuścić, pod warunkiem, że są one związane z przyrodniczym wzbogacaniem i rekultywacją zdegradowanych przez motocross skarp i zbiorowisk roślinnych i obejmują nasadzenia roślin naturalnie występujących w murawach ciepłolubnych i zbiorowiskach krzewiastych Wyżyny Lubelskiej i Rostocza.

W opiniowanym tekście planu na terenie ZN „dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów”. W tym zapisie planu należy dodać zastrzeżenie: „wyłącznie w przypadkach, gdy wpłynie to korzystnie na naturalne i półnaturalne zbiorowiska ziołoroślowe, stanowiska rzadkich gatunków roślin oraz walory widokowe i dydaktyczne”.

Jednostka 1KD, przeznaczona jest na rondo, chodnik i ścieżkę rowerową. Lokalizacja ronda dokładnie na wylocie i tak już sztucznie przesuniętego ujścia [naturalne ujście zostało zablokowane przez obiekty 2UC/U] głównej suchej doliny „Górek Czechowskich” do doliny rzeki Czechówki, jest skrajnie kolizyjne dla funkcjonowania powiązań ekologicznych, przewietrzania całej południowej części obszaru objętego planem, walorów widokowych roztaczających się z wierzchołki „Górek” oraz dla warunków życia mieszkańców pobliskiej zabudowy willowej.

Należy zdać sobie sprawę z faktu, że lokalizacja 2 wielkich kompleksów handlowych i wielkich parkingów w południowo-zachodniej części „Górek Czechowskich”, w rejonie ulic: Willowej, Poligonowej, Północnej i Generała B. Ducha, wygeneruje ogromny wzrost ruchu samochodowego w tym już obecnie bardzo źle funkcjonującym komunikacyjnie miejscu. W okresie porannego i popołudniowego szczytu komunikacyjnego, na skrzyżowaniach ulic: Północnej, Generała B. Ducha i Al. Solidarności trzeba czekać nawet do 30 minut, a korki samochodowe (np. na ul. Willowej) przekraczają długość 1 km. Na wysokości planowanego ronda w godzinach szczytu i wieczorami, w dni bezwietrzne, stężenie spalin w powietrzu wywołuje duszności i kaszel. Wprowadzenie w ten układ ruchu

komunikacyjnego z 2 wielkich kompleksów handlowych sprawi, że warunki życia mieszkańców osiedla willowego i Osiedla Botanik staną się nie do zniesienia. Budowa ronda u wylotu głównej doliny „Górek Czechowskich” nie poprawi tej sytuacji, a pociągnie za sobą duże szkody ekologiczne, niepotrzebny wydatek wielkich środków finansowych i opóźnienie realizacji zasadniczych rozwiązań.

W celu ukształtowania harmonijnej przestrzeni u wylotu doliny Górek Czechowskich w kierunku ul. Gen. B. Ducha, uwzględniającej kontekst przestrzenny oraz potrzeby pieszych i rowerzystów wnioskujemy o przeprojektowanie planowanego układu komunikacyjnego, a w szczególności o rezygnację z budowy ronda w obszarze 1 KD i zakwalifikowanie tego terenu w większości jako ZP (zieleni urządzonej) – zgodnie z dołączonym rysunkiem, z kontynuacją ciągu pieszego biegnącego dnem doliny Górek Czechowskich i dochodzącego do ul. Gen. Ducha.

W efekcie braku szerszego spojrzenia na harmonijne kształtowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej, jako owoc realizacji polityki „planowania wycinkowego” i „planistycznej fragmentacji” miasta, w analizowanej części miasta Lublin powstaje obszar dysfunkcyjny, o narastającej skali konfliktów przestrzennych oraz problemów społecznych i ekologicznych.

Dodać należy, że proponowany projekt planu z uwzględnieniem powyższych uwag, traktowany jest jako dalece idący kompromis i ustępstwo na rzecz inwestora. W przypadku zwiększenia intensywności zagospodarowania a w szczególności powiększenia obszaru planowanej zabudowy poza proponowane w opinii granice rekomenduje się pozostawienie w mocy aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który korzystniej przyczynia się do ochrony walorów tego cennego miejskiego terenu.

Opracowali:
Tadeusz J. Chmielewski & Bolesław Stelmach
2012-02-10