

Lublin, 17 kwietnia 2012 r.

Szanowny Pan  
Krzysztof Żuk  
Prezydent Miasta Lublin

Uwagi do *projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Poligonowej i gen. B. Duchy (Górek Czechowskich) w Lublinie*, złożone w ramach procedury wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w dniach: *29.03 - 20.04 2012 r.*

**1. Uwaga formalna w odniesieniu do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu tak zasadniczo różni się od wersji opiniowanej przez MKU-A w dniu 6 grudnia 2011 r., że niezbędne jest ponowne skierowanie go do zaopiniowania przez w/w Komisję. Brak opinii MKU-A do wyłożonej do publicznego wglądu wersji projektu planu rażąco narusza obowiązujący tok formalno-prawny, wynikający z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

**2. Uwaga merytoryczna w odniesieniu do kształtowania ładu przestrzennego:**

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu nie uwzględnia zasad kształtowania ładu przestrzennego. Jako punkt wyjścia do zagospodarowania terenu Górek Czechowskich przyjąć należy układ hipsometryczny – wysokościowy, który tworzy jeden z największych w Lublinie system suchych dolin i wąwozów. Ukształtowanie terenu Górek należy traktować jako całość, powiązaną także z doliną rzeki Czechówki. System suchych dolin i wąwozów powinien pozostać w całości niezabudowany, aby być podstawą do tworzenia półnaturalnego parku dla północnej części miasta Lublina.

Kluczowym miejscem jest ujście głównego wąwozu do doliny rzeki Czechówki, które w proponowanym rozwiązaniu zostało zablokowane w całości przez planowaną inwestycję. Realizacja tej zabudowy w dolinie przekreśli możliwość przyszłej realizacji parku, prawdziwie pełniącego swoje funkcje ekologiczne, klimatyczne i rekreacyjne. Obecnie część systemu dolin została wykupiona przez miasto, jednakże kluczowy fragment, stanowiący o jakości życia w całej dzielnicy, pozostaje w rękach inwestora i zajęty jest w proponowanym rozwiązaniu przez inwestycję.

**Uwagi merytoryczne, szczegółowe do tekstu wyłożonego planu:**

**Ad. § 3**

W polskim prawodawstwie nie istnieje pojęcie „powierzchnia całkowita zabudowy”. Intensywność zabudowy jest to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji do powierzchni terenu działki.

#### Ad. § 5

Zdaniem RKP w wyjaśnieniach pojęć użytych w planie należy wykreślić te funkcje, dla których nie przewiduje się miejsca w obszarze planu.

#### Ad. § 6

Wskaźniki parkingowe powinny dotyczyć jedynie funkcji lokalizowanych w obszarze planu, w którym nie występuje np. budownictwo mieszkalne jedno- i wielorodzinne, czy ogródki działkowe i inne funkcje.

Niezrozumiały jest nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w liczbie „1 miejsce postojowe dla rowerów na 50 miejsc postojowych/garażowych dla samochodów”.

#### Ad. § 8 i § 9

Niedopuszczalne jest przecięcie istniejącego zagłębienia terenu, oznaczonego w planie jako „element powiązań przyrodniczych”, komunikacją pomiędzy jednostkami 1UC/U i 2UC/U, poprowadzoną na sztucznym nasypie, niwelującym wartości krajobrazowe naturalnie ukształtowanego terenu. Jak przy tym dopuszczeniu zapewnić ciągłość powiązań przyrodniczych?

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone dopuszczonymi w planie znacznymi wielkościami: powierzchni zabudowy oraz jej intensywności, wysokości i gabarytów czy liczbą kondygnacji, podkreślone gigantycznymi wolnostojącymi nośnikami reklamowymi (do 35 m), przy istniejących uwarunkowaniach krajobrazowo – przyrodniczych są niedopuszczalne!

Niedopuszczalny jest również brak ustaleń dla stref szczególnych przestrzeni publicznych wyznaczonych rysunkiem planu.

#### Ad. § 10 i § 11

„Ustalone zasady ochrony środowiska i przyrody w strefie szczególnej ochrony walorów przyrodniczych”, takie jak m. in.:

- nakaz zachowania istniejącego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmiany ukształtowania
  - zakaz naruszania, przekształcania i niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych przy dopuszczeniu ewentualnych robót budowlanych związanych z realizacją planu, prowadzonych na skarpach i krawędziach erozyjnych
- są ze sobą wewnątrznie sprzeczne.

W ustalaniu zasad przestrzeni publicznych i kształtowania zabudowy określenia typu: „mała architektura: nakazuje się”, „zieleń: nakazuje się”, „wyposażenie minimalne: chodnik” czy „dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej” – są tyleż lakoniczne, co naiwne i nieprofesjonalne.

Za błędną uznaje się przyjętą w planie zasadę powiązania terenów usługowych z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez obligatoryjnie określone rondo, zlokalizowane na zamknięciu głównej doliny Górek Czechowskich. Sposób zagospodarowania terenu położonego u wylotu głównej suchej doliny musi stanowić kontynuację terenów parkowo-wypoczynkowych z głównym wejściem do kompleksu usługowego, wzbogaconego atrakcyjną przestrzenią publiczną, z określeniem zasad jej zagospodarowania.

Rozwiązania obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem szukać należy od strony ul. Gen. B. Ducha i Poligonowej oraz przedstawić wraz z zasadą jej powiązania z komunikacją zewnętrzną, która uhonoruje uwarunkowania terenu lokalizacji.

## UWAGI DODATKOWE

W wyłożonym planie, we wszystkich jednostkach funkcjonalnych, brakuje określenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych, co jest niezgodne z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy wyjaśnić, jak rozumieć nakaz przeniesienia cennych gatunków roślin z terenów inwestycyjnych na tereny wyznaczonej w planie strefy szczególnej ochrony walorów przyrodniczych.

Wobec napływających od mieszkańców pobliskich osiedli informacji o licznie występującym na terenie objętym planem gatunku gryzonia z rodziny chomikowatych, należy zaktualizować materiały przyrodnicze przez wykonanie ekspertyzy stwierdzającej, czy są to chomiki europejskie, w 2011 r. wpisane na Czerwoną Listę Zwierząt Ginących i Zagrożonych w Polsce. Wynik takiej ekspertyzy może mieć istotne znaczenie dotyczące przyrodniczych uwarunkowań miejsca lokalizacji.

Niniejszy plan jest nie tylko złym rozwiązaniem dla przestrzeni miasta, ale również nie stwarza możliwości korzystnej interpretacji projektowej dla inwestorów.

W załączeniu przedstawiamy rysunek planu wyłożony do publicznego wglądu z zaznaczonym przebiegiem dna głównej doliny planowanej do zablokowania zabudową komercyjną.

Opracowali:

Jadwiga Jamiołkowska  
Maria Balawejder-Kantor  
Romuald Dylewski

Z poważaniem

Jan Kamiński  
*Przewodniczący RKP*

### Do wiadomości otrzymują:

**Radni Rady Miasta Lublin,**  
za pośrednictwem **Pana Piotra Kowalczyka,** przewodniczącego Rady Miasta Lublin

**Lubelski Urząd Wojewódzki, Wydział Nadzoru i Kontroli,** ul. Spokojna 4, 20-914 Lublin

**Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie,** ul. Bazylianówka 46, 20-144 Lublin

