

Lublin, 10 maja 2013 r.

**Wydział Planowania
Urzędu Miasta Lublin
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin**

Dotyczy: *Koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – rejonu ulic: Podzamcze, Aleja Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska – założenia oraz warianty projektu – do wstępnych konsultacji*

**Uwagi Rady Kultury Przestrzeni
do koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – rejonu ulic:
Podzamcze, Aleja Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska, podanych do konsultacji
przez Urząd Miasta Lublin**

Wnioskujemy o stworzenie przynajmniej jednego zupełnie nowego wariantu planu Podzamcza, ponieważ dwa warianty, pochodzące z konkursu i zaprezentowane publicznie:

- różnią się od siebie minimalnie, w kwestiach o trzeciorzędym znaczeniu na tym etapie planowania.
- opierają się na bardzo ryzykownych założeniach, które mogą uniemożliwić odnowę Podzamcza. Dlatego też traktujemy oba warianty jako jeden. Budzi on, naszym zdaniem, następujące wątpliwości:

Kwestie zasadnicze

1. Obiektywnie wysokie koszty publiczne.

Ten wariant zagospodarowania Podzamcza jest bardzo drogi, co krytycznie obniża realność jego realizacji. Zależy ona głównie od inwestycji miejskich – publiczne koszty stworzenia warunków dla inwestycji prywatnych w planowane obiekty użytkowe są w tej wersji maksymalne. Składają się na nie:

- przeniesienie sieci uzbrojenia terenu,
- badania archeologiczne,
- konstrukcja półtunelu al. Tysiąclecia,
- konstrukcja płyty poziomego zerowego na całym terenie Podzamcza,
- budowa parkingu podziemnego pod pl. Zamkowym.

Prace podziemne na tym terenie wymagają przeniesienia kolektora ścieków pod pl. Zamkowym (dokąd?), a także mogą spowodować naruszenie dębowych „rusztów”, na których podobno stoją domy przy Placu Zamkowym (wg jednego z uczestników społecznych konsultacji nt. Podzamcza w 2010 roku w ramach projektu „Heritage as Opportunity”). Takie ruszty były stosowane do fundamentów na terenach podmokłych. Są one skuteczne, ale źle znoszą wahania poziomu wód gruntowych (czasowe osuszanie terenu podczas budowy „rynny” półtunelu może prowadzić do ich butwienia). Podobnie posadowiono w XIX ratusz w Hanowerze, ale obok niego jednocześnie wykopano duży staw, by zapewnić stały poziom wód gruntowych (wg ww. informatora)

2. Zatarcie krajobrazu historycznego.

Przedstawiona wizja Podzamcza:

- ⤴ zaprzecza historycznej fizjografii tego terenu (ukształtowaniu doliny, Wzgórza Zamkowego itd.), która jest tu bardzo istotna, gdyż definiuje historyczną tożsamość miasta – oddaje logikę obronnej lokacji Lublina i jego historyczny rozwój (wg niektórych opinii mieszkańców miejsce to w kształcie przedstawionym na wizualizacjach staje się czymś obcym, „nie-Lublinem”)
- ⤴ częściowo zaciera powiązania widokowe istniejące tu od ok. 70 lat, a więc od trzech pokoleń lublinian, w tym uniemożliwia przejeżdżającym uzyskanie świadomości sąsiedztwa historycznej części miasta (zamiast widoku na zamek i Stare Miasto otrzymają oni widok na nową zabudowę i tunel)
- ⤴ nie zawiera interesujących pomysłów na upamiętnienie żydowskiego dziedzictwa Lublina, które w tym miejscu stanowi symboliczną dominantę krajobrazu miasta w jego niematerialnym wymiarze.

3. Wątpliwa wartość rezultatów.

Rozwiązania proponowane w koncepcji Podzamcza poddanej konsultacjom są nie tylko kosztowne, ale także mogą być przeciwskuteczne lub niepotrzebne, co dodatkowo poddaje w wątpliwość zasadność ponoszenia tych kosztów. W szczególności:

- ⤴ Wariant ten zamienia pl. Zamkowy w nieckę zagrodzoną murem oporowym – to rozwiązanie tylko pozornie integruje Stare Miasto z Podzamczem dla ruchu pieszego. Bardziej prawdopodobne jest, że różnica poziomów (schody, winda dla niepełnosprawnych), której tu nigdy nie było, stanie się barierą bardziej dotkliwą niż obecne przekraczanie trasy W-Z w jednym poziomie.
- ⤴ Koncepcja półtunelu nad al. Tysiąclecia jest za droga w stosunku do zmieniających się potrzeb komunikacyjnych tego obszaru. Nie uwzględnia ona odciążenia ruchu na trasie W-Z przez powstającą obwodnicę i jej łączniki – biorąc pod uwagę, że ma ona przejąć ruch tranzytowy z al. Tysiąclecia zmiany w tym rejonie powinny iść w kierunku uspokojenia ruchu a nie jego priorytetyzacji kosztem ruchu pieszego. Tymczasem półtunel służy głównie zwiększeniu przepustowości drogi, a nie dostępności Starego Miasta i nowej zabudowy Podzamcza. Wbrew logice zapewnia priorytet tranzytowi samochodom a utrudnia ruch wszystkim innym.
- ⤴ Rozwiązanie proponowane dla upamiętnienia Synagogi Maharszala prowadzi do zniszczenia jej relikwów pozostających w ziemi i zastąpienia ich kosztowną płytą (na 2/5 długości całego półtunelu) zagospodarowaną na „puste miejsce”. Oznacza to likwidację tkanki historycznej o realnej wartości bardzo kosztowną konstrukcją „udającą” miejsce po synagodze.

4. Nieuwzględnienie społecznego wniosku do planu zagospodarowania Podzamcza

Wniosek ten (w załączeniu) opracowano w ramach debaty nt. planu zagospodarowania Podzamcza od kwietnia do czerwca 2010 w ramach unijnego projektu „Heritage as Opportunity” i przekazano na ręce prezydenta. Podpisało go 250 mieszkańców, zatem pod względem reprezentatywności interesu publicznego stanowi on obecnie najważniejszy dokument dotyczący przyszłości Podzamcza. Został on włączony do warunków konkursu, ale prawie nie został wykorzystany w zwycięskim projekcie (wniosek w załączeniu).

5. Pomieście w wizji Podzamcza strategicznego scenariusza rozwoju al. Tysiąclecia po zbudowaniu obwodnicy.

Tworzona obecnie wizja Podzamcza powinna uwzględniać odpowiedź na pytanie o rolę al. Tysiąclecia w Lublinie z obwodnicą, czyli kiedy ta ulica straci swój tranzytowy charakter. Naszym zdaniem budowanie Podzamcza z założeniem, że al. Tysiąclecia ma pozostać tą samą arterią, którą jest obecnie, będzie oparte na fałszywych przesłankach i odniesie skutek przeciwny do zamierzonego. Dalsze inwestowanie w powiększanie przepustowości tej trasy rozumiane w kategoriach liczby samochodów a nie osób (bez względu na środek transportu, np.: Komunikacja Miejska, rowery, skutery itp) nie jest działaniem zgodnym z interesem naszego miasta. Al. Tysiąclecia nie może zachęcać do skracania drogi „przez miasto” zwłaszcza w świetle już pojawiających się kwestii opłat dla ciężarówek i autobusów na ekspresowej drodze S12/17/19 stanowiącej przyszłą obwodnicę miejską.

W stanie istniejącym al. Tysiąclecia nie spełnia parametrów technicznych ulicy głównej ruchu przyspieszonego (GP). Nie ma też technicznej możliwości uzyskania takich parametrów ze względu na zbyt małe odległości pomiędzy skrzyżowaniami. Pożądane jest zatem obniżenie klasy technicznej al. Tysiąclecia do głównej (G), przy jednoczesnym rozważeniu zmniejszenia jej przekroju. Działania te można etapować i scenariusz budowy Podzamcza powinien przewidywać takie etapowanie. Może ono zawierać następujące działania:

- ⤴ W pierwszej kolejności zasadne jest wprowadzenie buspasów na istniejącej jezdni o przekroju 2x3, co umożliwi ograniczenie ruchu tranzytowego przez obszar Podzamcza i zapobiegnie wzbudzeniu ruchu po oddaniu do użytkowania północnego fragmentu obwodnicy Lublina.
- ⤴ W drugiej kolejności, po rozbudowie układu obwodowego wewnątrz miasta, możliwe jest nawet zawężenie przekroju do 2x2, przy utrzymaniu buspasów.
- ⤴ Jednocześnie uporządkowanie korytarza ul. Ruskiej zapewni właściwą obsługę komunikacyjną nowej zabudowy, a także umożliwi wykształcenie nowego, równoległego korytarza transportu publicznego i rowerowego, dublującego korytarz al. Tysiąclecia. Rozłożenie potoków ruchu, przede wszystkim transportu indywidualnego, spowoduje zmniejszenie uciążliwości związanych z emisją hałasu i spalin oraz przyczyni się do poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu.
- ⤴ Zasadne jest zapisanie w MPZP wprowadzenia stref Tempo 30 wewnątrz istniejących i planowanych kwartałów zabudowy (np. Ruska–Lubartowska–al.Tysiąclecia–Lwowska), co pozwoli na dalszą poprawę warunków bezpieczeństwa ruchu, a także prowadzenie ruchu rowerowego bez konieczności budowy nowej infrastruktury rowerowej.
- ⤴ Pożądana jest także analiza możliwości stworzenia nowego korytarza linii trolejbusowej (z częściowym użyciem napędu akumulatorowego), łączącego trakcją istniejącą w ciągu al. Raławickich i planowaną w ciągu ul. Lwowskiej, czy to poprzez ul. Wieniawską w formie kontrapasa trolejbusowo–autobusowo–rowerowego czy też poprzez ul. 3 Maja. W tym kontekście należy rozważyć możliwość poprowadzenia traktacji trolejbusowej w korytarzu ul. Ruskiej, co pozwoli na stworzenie wysokowydajnego układu rusztowego, sprawnie obsługującego istniejące i możliwe do realizacji obszary zabudowy w ciągu Północna–Biernackiego–Ruska, a wybrane rozwiązanie wpisać do MPZP.

6. Pomięcie lokalnego kontekstu gospodarczego

Brak zasadności dla przyjętej specyfiki programu funkcjonalnego: jeżeli Tarasy Zamkowe staną się wielką galerią handlową, to jaką funkcję w centrum miasta ma pełnić Podzamcze, tym bardziej w kontekście możliwości budowy innych galerii (Alchemia, Pasaż Victoria)?

Podzamcze ma potencjał by stać się obszarem na wzór Starego Miasta, tj. silniej zagęszczonym, z ograniczonym dostępem aut w kwartałach ale zróżnicowanym pod względem usług, wprowadzając nowe standardy użytkowe mieszkań, lokali i życia na ulicy. Istnieje realna szansa na wytworzenie w centrum miasta nowych, całkiem odmiennych jakościowo miejsc zamieszkania czy hoteli z szeroką gamą nieuciążliwych, miastotwórczych usług w parterach oraz niską uciążliwością ulic przy jednoczesnym dobrym skomunikowaniu ze względu na rozwiązania poruszone w pkt. 5.

7. Wykorzystanie lokalnego potencjału gospodarczego

Wizja przestrzennego zagospodarowania tego obszaru powinna w dużo większym stopniu uwzględniać potencjał małych i średnich inwestorów wykorzystujących mniejsze niż wielkoprzestrzenne powierzchnie handlowe (w tym powinna zdecydowanie uwzględniać partycypację w kosztach realizacji inwestycji jego obecnych interesariuszy, potencjalnych inwestorów, np. spółki „Bazar”, która kumuluje środki na swoją inwestycję od początku swojego istnienia). W pomysłach na przyszłe funkcjonowanie tego miejsca brak zabezpieczenia jego obecnej funkcji, która się sprawdza – tradycyjnego lubelskiego miejsca targowego (niekoniecznie w obecnej formie i asortymencie, ale wszędzie w świecie targi świeżej żywności są dużą atrakcją handlową).

Proponowane w planie zapisy, co prawda uwzględniają w wielu miejscach funkcję drobnego handlu, ale w praktyce może ona przyjąć skrajnie różne formy – od targowiska w hali, do pseudo-galerii handlowej. Naszym zdaniem zarówno pomysły przestrzenne (architektoniczne i urbanistyczne) jak i zapisy planu powinny uprzywilejowywać pojawianie się ww. form handlu i usług, traktując je jako priorytetowe. Nie chodzi bowiem o stworzenie na Podzamczu kolejnego centrum handlowego na zasadzie urbanistycznej „plomby”, lecz o uzupełnienie istniejącej tkanki miasta tkanką o podobnej fakturze lecz wyższej jakości i witalności. Jest to zadanie obiektywnie trudne, dlatego należy mu poświęcić odpowiednio więcej pracy wychodzącej poza zagadnienia urbanistyczno-architektoniczne w dużej skali. Wnioskujemy to na podstawie aktualnych doświadczeń innych miast, które stanęły przed podobnymi problemami, a także z sukcesów nowoczesnych metod ożywiania miast, których światowym symbolem jest Jan Gehl z Kopenhagi.

Inne kwestie

- ⤴ Konsultowany wariant pozostaje przestrzennie bierny wobec sąsiedztwa pl. Isaaka Singera i ronda Piotra Mohyły, wprowadzając tam jedynie dodatkową jezdnię komplikującą układ drogowy.
- ⤴ Projekt za mało kreatywnie wykorzystuje przestrzenne konsekwencje likwidacji dworca PKS – proponowane rozwiązanie niewiele różni się od stanu istniejącego na terenie wykorzystywanym przez firmę Transped.

Dyskusja

Doświadczenia innych miast uczą, że w obecnych czasach budowanie od podstaw całych obszarów i ulic śródmiejskich o charakterze miastotwórczym w sposób faktycznie zapewniający miejską różnorodność funkcji i żywotność przestrzeni publicznych (porównywalnych z obszarami centrum wykształtanymi przed wiekami) wymaga narzędzi i strategii planistycznych wykraczających poza typowe zapisy planów miejscowych. Wielkokubaturowe nieruchomości i lokale mogą stanowić barierę dla tworzenia żywych miejskich przestrzeni, dlatego w szczegółowym planie miejscowym należy zawrzeć np. zapisy zapewniające jakość relacji budynków z otoczeniem. Poza oczywistym przeznaczeniem parteru na usługi, kluczowe wydaje się też.:

- ⤴ kształtowanie granicy między tymi strefami (np. zapisy chroniące przed „introwertycznością” obiektów handlowych z lokalami zamkniętymi na ulice ślepych witrynami czy minimalizacją bezpośrednich wejść z ulicy),
- ⤴ różnorodność przeznaczenia lokali usługowych (np. regulacje szczegółowo ograniczające ilość usług komercyjnych jak banki na rzecz miastotwórczych jak kultura, rzemiosło i gastronomia chroniących ulice przed opustoszeniem w godzinach wieczornych),
- ⤴ oraz wielkości nieruchomości i lokali (planowane różnice terenu ciągów pieszych będą dodatkowo ograniczać ilość wejść i wyodrębnionych lokali dostępnych z ulicy w przypadku dużych powierzchni handlu).

Wydaje się, że w kontekście zauważalnej obecnie dynamiki witalności Śródmieścia (przeładowanie Starego Miasta, odpływ najemców z Deptaka) warto zastanowić się nad koncepcją Podzamcza także w szerszym kontekście powiązań przestrzenno-funkcjonalnych, łącznie z budową parków handlowych Ikea i Felicity. Utrzymanie resztek handlu i witalności w centrum będzie wymagało nowej koncepcji zarządzania z uwzględnieniem takich czynników i pytań jak:

- ⤴ Rynek galerii handlowych w Lublinie wydaje się dążyć do nasycenia, czego dowodem może być kolizyjność budowy tak odległych od siebie obiektów jak Galeria Zamek i Echo. Jak proponowane na Podzamczu funkcje wpłyną na istniejącą ofertę handlową centrum miasta? Czy znajdą się najemcy dla proponowanych obiektów wielkopowierzchniowych?
- ⤴ Co zrobić jeśli okaże się, że miasta nie stać na takie rozwiązanie albo, że to rozwiązanie jest technicznie niewykonalne przy rozsądnym poziomie kosztów?
- ⤴ Jakie są pomysły na brak na poradzenie sobie z ogólną trudnością w budowaniu od podstaw całych obszarów wielofunkcyjnego miejskiego śródmieścia? Czy prezentowana wizja Podzamcza zawiera te pomysły?
- ⤴ Czy handel jest jedyną atrakcją i siłą witalną miasta, jaką możemy sobie wyobrazić? Co zrobić, aby przy powyższych uwarunkowaniach, które handlowi mogą nie sprzyjać, Podzamcze pozostało nadal ważnym miejscem dla miasta? Może postawić na funkcje mieszkalną? A może to będzie wymagać wykreowania szczególnej przestrzeni, której walory należy zaplanować w mniejszej skali, nie w skali brył-ulic?
- ⤴ Wydaje się, że wobec tych wątpliwości konieczne jest zaproponowanie dla Podzamcza jakiejś alternatywy względem sklepów wielkopowierzchniowych.

Wnioski

Konieczny jest drugi – co najmniej jeden – wariant koncepcji Podzamcza:

- ▲ z większym uwzględnieniem społecznego wniosku do planu Podzamcza,
- ▲ z zachowaniem trasy W-Z w poziomie terenu, który zapewne trochę ograniczy możliwości nowej kubatury, ale umożliwi powstawanie jej niezależnie od inwestycji publicznych,
- ▲ z prezentacjami wizualizacji / studiów widokowych z pozycji człowieka w kluczowych miejscach przy zastosowaniu wirtualnej ogniskowej normalnej 40–50 mm zapewniającej proporcje wielkości kątowej obiektów zbliżone do widoku ludzkiego oka (czyli bez stosowania szerokiego konta zniekształcającego realny widok na rzecz pozornie większej „przestrzenności”).

Decyzja o wyborze pomiędzy tymi wariantami powinna być wyborem między różnymi wariantami zaangażowania budżetu miasta (i pochodnych funduszy unijnych).

Pomocne w tworzeniu innych wariantów Podzamcza mogą być pomysły zawarte np. w:

- ▲ zwycięskich pracach konkursu UM-SARP na koncepcję Śródmieścia wzdłuż Trasy W-Z z 1992 roku,
- ▲ zwycięskich pracach konkursu „Gazety Wyborczej” na koncepcję Podzamcza z 2008 roku,
- ▲ koncepcji miejskiej Lublin Novus z 2008 roku,
- ▲ książce „Lublin 2020. Wizje rozwojowe” pod red. Macieja Bałtowskiego i Małgorzaty Bieleckiej-Hołdy, wyd. WSPiA 2009.

Wobec tak bogatej historii tworzenia koncepcji Podzamcza, zdawanie się w pełni na koncepcję, która jest po prostu historycznie najmłodsza, nie wydaje się racjonalne bez podsumowania i wyciągnięcia wniosków z wcześniejszych wizji.

Ze względu na pożądaną rolę centrotwórczą nowego Podzamcza plan winien zawierać rozwiązania niestandardowe faktycznie zapewniające miejską żywotność przestrzeni i różnorodność usług, która nie jest łatwo osiągalna przy obecnych prawach rynku. Być może roztropnym posunięciem byłoby stworzenie scenariusza rozwoju Podzamcza we współpracy z zespołem specjalistów ds. witalności miast z uwzględnieniem uwarunkowań wolnorynkowych czy współczesnej wiedzy o potrzebach i zachowaniach użytkowników przestrzeni publicznych.

Opracował:

Marcin Skrzypek

Jan Kamiński
Przewodniczący RKP

Do wiadomości:

- **Pan Krzysztof Żuk**, Prezydent Miasta Lublin
- **Pan Stanisław Kalinowski**, Zastępca Prezydenta Miasta Lublin d.s. Inwestycji i Rozwoju