

Lublin, 23 stycznia 2014 r.

**Szanowny Pan
Stanisław Kalinowski
Zastępca Prezydenta Miasta Lublin
ds. Inwestycji i Rozwoju**

DOTYCZY: Budowy nowej hali targowej przy ul. Ruskiej dla spółek Nova i Bazar w ramach likwidacji istniejącego targowiska przy ul. Tysiąclecia i rewitalizacji Podzamcza.

Szanowny Panie Prezydencie,

Popieramy działania mające na celu stworzenie nowej hali targowej dla kupców z obecnego targowiska i otwarcie drogi do dalszych przemian w ramach rewitalizacji Podzamcza. Jednocześnie zwracamy uwagę na konieczność poprzedzenia decyzji o jej lokalizacji szerszą analizą uwarunkowań terenu i potrzeb mieszkańców oraz wypracowaniem planu funkcjonowania nowego targu.

KLUCZOWE ZAGADNIENIA:

1. Konieczność opracowania strategii funkcjonowania handlu targowego na terenie Podzamcza, uwzględniających i regulujących rodzaj handlu pod względem tymczasowości i stałości, rodzaju produktów, hal i otwartych targowisk oraz relacji z otoczeniem
2. Przeprowadzenie konsultacji społecznych na temat strategii handlu na Podzamczu przed przystąpieniem do inwestycji, debata musi uwzględniając opinie zarówno kupców, ale i klientów obecnych i przyszłych targowisk – mieszkańców Lublina
3. Analizę uwarunkowań i ograniczeń terenu między ul. Ruską i Wzgórzem Czwartek przed podjęciem decyzji o takiej lokalizacji nowej hali targowej, w szczególności roli w planie rewitalizacji, krajobrazowych relacji obiektu ze Wzgórzem oraz włączenie w zakres opracowania zagospodarowania Wzgórz, łącznie z odtworzeniem połączenia ulic Wysokiej i Szkolnej

1. KONIECZNOŚĆ OPRACOWANIA STRATEGII FUNKCJONOWANIA HANDLU TARGOWEGO NA TERENIE PODZAMCZA

Planowana likwidacja istniejących zdegradowanych targowisk i budowa nowej hali targowej jest niezaprzeczalnie pierwszym istotnym krokiem mającym prowadzić do rewitalizacji dzielnicy. Traktując jednak rewitalizację jako cel nadrzędny, nie jest możliwe skuteczne jej zrealizowanie inwestowaniem w nową halę bez uprzedniego wypracowania planu regulującego jak handel targowy na przekształcanym obszarze miałby być zorganizowany. Plan winien regulować ilość i wielkość targowisk, podział na halę i place, tymczasowe i stałe stoiska, rodzaj sprzedawanych towarów oraz dostępność komunikacyjną. Plan powinien być kompromisem potrzeb mieszkańców, możliwości i potrzeb handlarzy oraz oddziaływania handlu na przestrzenie publiczne rewitalizowanej dzielnicy. Powinien także przewidywać i regulować potrzebę tzw 'mikrohandlu' – tymczasowych stanowisk do sprzedaży pojedynczych produktów własnej hodowli, często prowadzonego przez osoby starsze w miejscach przypadkowych.

Dopiero po opracowaniu takiej strategii należałoby wybrać optymalną lokalizację w obrębie przekształcanej dzielnicy, w sposób najlepszy spełniającą wszystkie uwarunkowania. Strategia stanowiłaby jednocześnie wytyczne i program do projektowania obiektu.

2. PRZEPROWADZENIE KONSULTACJI SPOŁECZNYCH NA TEMAT STRATEGII HANDLU NA PODZAMCZU

Rola handlu targowego w obecnym i planowanym funkcjonowaniu dzielnicy Podzamcze jest zasadnicza. Dlatego też nie jest możliwe skuteczne przeprowadzenie inwestycji reorganizacji i budowy nowego targu bez publicznej akceptacji i uwzględnienia opinii mieszkańców. Ostatecznie to dla nich inwestycja będzie realizowana i musi spełniać ich potrzeby. Niedopuszczalne jest planując konsultacje społeczne projektu rewitalizacji Podzamcza nie uwzględnić w dyskusji tak istotnej kwestii jak targ i decydować o niej bez wiedzy i zdania mieszkańców. Dobrze przeprowadzone konsultacje będą jednocześnie istotną pomocą w zaplanowaniu regulacji funkcjonowania targu i jego roli dla dzielnicy, co będzie miało ostatecznie przełożenie na skuteczność procesu rewitalizacji.

3. ANALIZA UWARUNKOWAŃ I OGRANICZEŃ TERENU MIĘDZY UL. RUSKĄ I WZGÓRZEM CZWARTEK

Mimo podjętej decyzji o lokalizacji nowej hali w miejscu obecnego targowiska między ul. Ruską i Wzgórzem Czwartek mamy zastrzeżenia do podjęcia tej decyzji z pominięciem planowania strategii handlu targowego oraz wątpliwość czy ta lokalizacja może w pełni zaspokoić potrzeby powierzchniowe handlarzy i nie zagrozić krajobrazowym wartościom wzgórza.

WIELKOŚĆ TERENU PRZY UL. RUSKIEJ A POTRZEBY POWIERZCHNIOWE

Likwidowany targ i budynki przy al. Tysiąclecia zajmują dwukrotnie większą powierzchnię (ok. 9000m²) niż tereny przeznaczone pod nową halę między ul. Ruską a Wzgórzem Czwartek (ok. 4700m²). Ponadto ok. 1100m² tego terenu zajmuje podnóże Wzgórza Czwartek. Trudno więc wyobrazić sobie możliwość zapewnienia na tym terenie powierzchni dla wszystkich kupców, uwzględniając powierzchnie na zaplecza socjalne, strefę dostaw, przejścia ewakuacyjne itd., nawet przy założeniu braku stałego parkingu handlarzy bezpośrednio przy hali. Należy również zwrócić uwagę, że obecny targ przy al. Tysiąclecia wykorzystuje dodatkowo teren ulicy jako zaplecze parkingowe, a same targowisko w formie otwartej pozwala na znacznie większe zagęszczenie stoisk niż nowy budynek zaprojektowany zgodnie z przepisami pożarowymi, higieniczno-sanitarnymi itd. Hale targowe ze względu na konstrukcję wielkopowierzchniową, ale przede wszystkim 'horyzontalny' sposób funkcjonowania handlu są parterowe i dają ograniczone możliwości wprowadzania dodatkowych kondygnacji. Jednocześnie wypełnienie zabudową całego terenu działek gminnych w celu zapewnienia największej powierzchni dla handlu doprowadziłoby do niebezpiecznej kolizji budynku hali ze wzgórzem. Ponadto budynek hali powinien być powiązany z placem dopełniającym jego funkcję.

WZGÓRZE CZWARTEK

Wzgórze Czwartkowe posiada szczególną pozycję w historii Miasta od samych jego początków. Niestety jego naturalny charakter został mocno nadwątlony brutalnym wycięciem i obudowaniem murem oporowym przy budowie jezdni obecnej ul. Ruskiej w czasach PRL. Nie można więc dopuścić, by budowa nowej hali doprowadziła do podobnej ingerencji w kształt wzgórza, co doprowadziłoby do całkowitego zatracenia i zmarnowania jego naturalnego charakteru od strony Podzamcza. Jednocześnie budowa nowej hali w tym miejscu powinna być połączona z rewitalizacją terenu wzgórza, w szczególności odtworzenia dawnego ciągu pieszego prowadzącego z ul. Szkolną do ul. Lubartowskiej wzdłuż skarpy, przez ul. Wysoką. Dawny ciąg - ulica jest widoczny na załączonych planie i panoramie miasta sprzed wojny oraz współczesnej mapie ewidencyjnej.

Mimo obecnego zdegradowanego wyglądu tej części wzgórza stanowi ono istotny punkt widokowy na teren Podzamcza i Zamek Lubelski i powinno zostać zagospodarowane jako szczególne miejsce publiczne z tarasem widokowym i małą architekturą. Dlatego też konieczne jest rozpatrywanie budowy hali razem z zagospodarowaniem terenu dawnego ciągu pieszego na wzgórzu (działka nr 19/3) kompleksowo w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego, szczególnie na etapie projektowania. Należy zadbać zwłaszcza o relację wysokości projektowanego budynku z widocznością ze Wzgórza oraz relacją wnętrza budynku do ciągu pieszego. Należy również zaplanować modernizację i zagospodarowanie ul. Szkolnej – wymianę nawierzchni, likwidację możliwości parkowania samochodów dostawczych, zagospodarowanie zieleni, oświetlenia i małej architektury. Tylko kompleksowo zaplanowane działania dla budynku i wzgórza mogą stanowić skuteczny początek rewitalizacji terenów Podzamcza.

LOKALIZACJA NOWEJ HALI PRZY UL. RUSKIEJ W KONTEKŚCIE PLANU REWITALIZACJI PODZAMCZA

Poza likwidowanym dworcem PKS targi stanowią obecnie najważniejszą i najbardziej uczęszczaną funkcję Podzamcza. Całkowita likwidacja otwartych targowisk oraz lokalizacja hali poza głównym obszarem przekształcanych terenów i daleko od głównych przystanków przy ul. Tysiąclecia może sprawić, że na głównym terenie rewitalizacji zabraknie 'bodźców' – użytkowników ożywiających przestrzeń publiczną. Przeznaczenie odzyskanych terenów przy al. Tysiąclecia wyłącznie pod nową zabudowę komercyjną bez funkcji uzupełniających jak właśnie targi oraz drobne usługi, szczególnie przy współczesnych wzorcach introwertycznych budynków handlowych i wielkokubaturowych modelach inwestowania, zamiast oczekiwanego efektu rewitalizacji obszaru może doprowadzić do budowy ekskluzywnej dzielnicy komercyjnej z wymarłymi ulicami.

Należy podkreślić, że do rewitalizacji terenów konieczne jest nie tylko inwestowanie w nowe obiekty i infrastrukturę, ale poprzedzenie działań szczegółowym poznaniem potrzeb mieszkańców i uwarunkowań miejsca. Pominięcie ów działań przed przeprowadzeniem inwestycji jest sprzeczne z podstawowymi zasadami rewitalizacji. Ze względu na wagę inwestycji nowego targu oraz wszystkich kolejnych wchodzących w plan rewitalizacji Podzamcza, zalecamy konsultowanie tych rozwiązań na jak możliwie wczesnym etapie z MKUA, również RKP.

Z poważaniem

Przygotował:
Marcin Molik



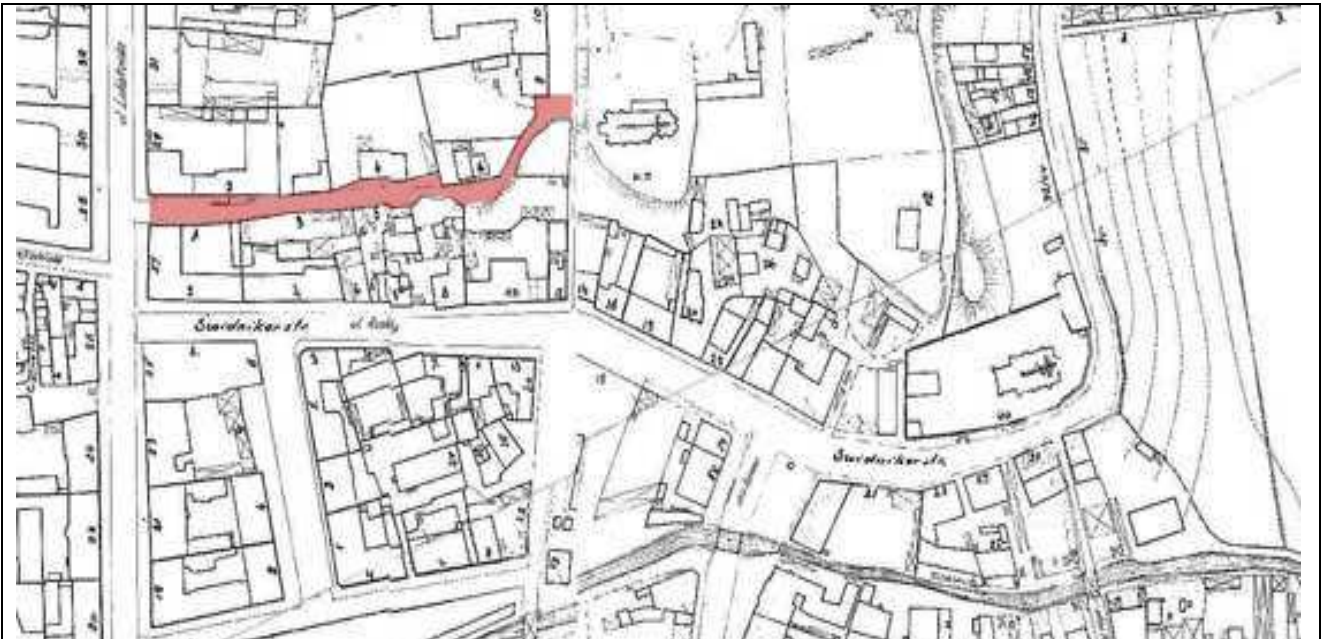
Jan Kamiński
Przewodniczący RKP

Załączniki:

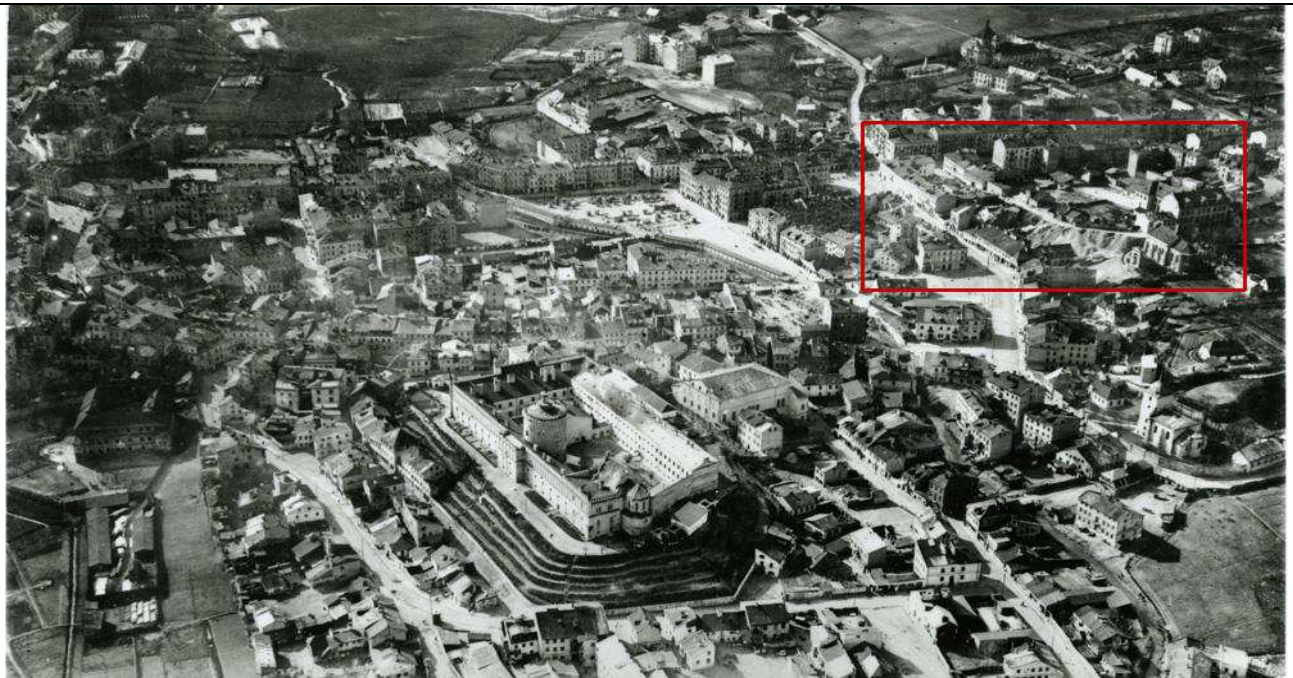
1. Przedwojenny plan Podzamcza – dawna ulica na wzgórzu Czwartek łącząca ul. Lubartowską i Czwartek zaznaczona kolorem czerwonym – źródło: <http://tnn.pl/ikonopis.php?idz=1444>
2. Przedwojenne zdjęcie lotnicze – dawna ulica widoczna w obszarze w ramce – źródło: <http://tnn.pl/uploaded/zdjecia/44.jpg>
3. Współczesna mapa ewidencji i ortofotomapa – działka nr 19/3 stanowiąca dawną ulicę i potencjalny nowy ciąg pieszy – źródło: <http://geoportal.lublin.eu/>

Do wiadomości:

Pan Krzysztof Żuk – Prezydent Miasta Lublin



1/ Przedwojenny plan Podzamcza – dawna ulica na wzgórzu Czwartek łącząca ul. Lubartowską i Czwartek zaznaczona kolorem czerwonym – źródło: <http://tnn.pl/ikonopis.php?idz=1444>



2/ Przedwojenne zdjęcie lotnicze – dawna ulica widoczna w obszarze w ramce – źródło: <http://tnn.pl/uploaded/zdjecia/44.jpg>



3/ Współczesna mapa ewidencji i ortofotomapa – działka nr 19/3 stanowiąca dawną ulicę i potencjalny nowy ciąg pieszy – źródło: <http://geoportal.lublin.eu/>