

Lublin, 26 marca 2012 r.



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

Dotyczy: *Projektu zmiany MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN – CZĘŚĆ III w rejonie północnej części ulicy Koncertowej.*

Rada Kultury Przestrzeni, w ramach obowiązującego toku formalno-prawnego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie zawiadomienia z dnia 5 marca 2012, o udostępnieniu do opinii i uzgodnień projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgłasza opinię do projektu zmiany MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN – CZĘŚĆ III w rejonie północnej części ulicy Koncertowej.

Rada Kultury Przestrzeni, po zapoznaniu się z tekstem i rysunkiem projektu planu oraz po przeprowadzeniu wizji lokalnej terenu objętego planem, zgłasza uwagi z podziałem na dwie grupy zagadnień:

1. Uwagi merytoryczne – do projektowanego układu przestrzennego w kontekście naturalnych walorów terenu, szczególnie w odniesieniu do zróżnicowanego ukształtowania krajobrazu z cenną zielenią, z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania;
2. Uwagi warsztatowe – do spójności ustaleń tekstu z rysunkiem planu.

Ad.1.

Projekt planu tworzący nową strukturę przestrzenną nie wykorzystuje potencjału estetycznego zawartego w krajobrazie eksponowanym dynamicznie od strony ulicy Koncertowej i statycznie od strony ulicy Poligonowej. W efekcie zainwestowania tego terenu powstanie nowa sylweta osiedla Czechów, istotna w odbiorze jako zachodnia pierzeja ulicy Koncertowej oraz zamknięcie otwartego krajobrazu od strony dawnego poligonu.

W kontekście potencjału krajobrazowego i wartości przyrodniczych uważamy, że:

- a) Brakuje niezbędnej ochrony przed zniekształceniem, a może nawet zniszczeniem, głębokiego jaru w części położonej na terenie objętym planem. Jar należy włączyć w całości do systemu ESOCH i powiązać z terenami zielonymi osiedla S. Moniuszki poprzez wydzielenie z terenów przeznaczonych pod zainwestowanie odrębnej jednostki planistycznej oznaczonej symbolem ZZP.

- b) Należy objąć ochroną planistyczną istniejące szpalery zieleni i pojedyncze wartościowe drzewa (fot. w załączeniu), wyznaczając je precyzyjnie w rysunku planu i włączając czynnie w nowy krajobraz miejski. Szczególnej ochronie poleca się:
- brzozę rosnącą na terenie obecnych ogródków działkowych,
 - brzozę rosnącą na wyniesieniu terenu przeznaczonego po zabudowę mieszkaniową,
 - kilka robinii o pięknym pokroju, rosnących w szpalerach,
 - inne drzewa odgrywające znaczącą rolę w krajobrazie.
- c) Niewłaściwe jest zlokalizowanie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem IIIB-2KDD bezpośrednio przy granicy z dawnym poligonem, która nie zapewnia prawidłowej obsługi wszystkich wydzielanych działek. Z uwagi na to, że plan dopuszcza podział terenu jedynie w oparciu o wielkość działki nie mniejszą niż 3000 m² i szerokość jej frontu min. 50,0 m - nie wprowadzając konkretnego podziału - należy poprowadzić drogę dojazdową środkiem obszaru, wzdłuż istniejącego szpalera drzew i krzewów. Takie poprowadzenie drogi dojazdowej wymusi podział funkcjonalny i przestrzenny na jednostki zróżnicowane wysokościowo, zgodnie z tekstem planu.
- d) W celu zapewnienia „wspólnego mianownika” dla nowo kształtowanej zachodniej pierzei ul. Koncertowej, zaleca się rygorystyczny podział terenu na działki o jednakowej szerokości, z wprowadzeniem elementu przewodniego, powracającego kilkakrotnie w krajobrazie ulicy, dzielącego pierzeję na rytmiczne sekwencje. Zalecenie to wynika z wyznaczenia w planie jedynie obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy, co samo w sobie nie tworzy świadomie kształtowanej pierzei przy wielu różnych właścicielach działek.
- e) Przy kształtowaniu poprzecznego przekroju ulic warto skorzystać z inspiracji, jakiej dostarcza sposób kształtowania czterorzędowych alei na sąsiadującym osiedlu TOR z lat 30. XX w. (ul. Arnsztajnowej i Solarza).
- f) W zieleni przy zachodniej granicy terenu należy wyznaczyć ciąg pieszy poprowadzony wzdłuż istniejącego szpalera zieleni, obligujący do jednolitego urządzenia przez przyszłych właścicieli działek budowlanych położonych wzdłuż niego, a nawet lepiej - przez Miasto.
- g) Kształtowania zabudowy mieszkaniowej podbudowanej usługami od strony ulicy Koncertowej nie znajduje uzasadnienia przy wyniesieniu terenu do ok. 2 m ponad poziom ulicy, niepełniającej bezpośredniej funkcji dojazdowej i stanowiącej barierę dla ruchu pieszego. Stromo oskarpowany szpaler drzew tworzy bowiem naturalną, czytelną izolację terenów mieszkaniowych od ulicy miejskiej o dużym natężeniu komunikacji indywidualnej i zbiorowej.
- h) Za cenną inicjatywę należy uznać włączenie całego terenu suchej doliny, zajmowanego obecnie przez ogródki działkowe, do systemu ESOCH, z przeznaczeniem na ogólnodostępne tereny zieleni oznaczone symbolem 1ZP. Jednak niedopuszczalne jest:
- lokalizowanie na południowym stoku doliny zabudowy usługowej o szerokim programie (od sportu, kultury itp. po administrację) oraz wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, bez uwzględnienia charakterystycznego wypiętrzenia terenu;
 - wyznaczenie po stronie północnej nieprzekraczalnej linii zabudowy poprowadzonej po linii prostej, również bez uwzględnienia wypiętrzenia terenu.

- i) Błędne, niemożliwe i zbędne jest zlokalizowanie zjazdu z ulicy Koncertowej do zabudowy 1 MW,U, co praktycznie doprowadzi do zasypiania części istniejącej doliny zagłębionej o ok. 3,0 m, przeznaczonej na zieleń ogólnodostępną oznaczoną symbolem 1 ZP.
- j) W projekcie planu bezwzględnie należy wyznaczyć tereny stanowiące przestrzenie publiczne i ustalić zasady ich kształtowania.

Ad.2.

Należy doprowadzić do spójności tekstu z rysunkiem planu.

Nie jest rolą RKP wskazywanie wszystkich niespójności, natomiast uważamy, że niezbędne jest doprecyzowanie zapisów tekstowych i graficznych dotyczących lokalizacji ogólnodostępnych miejsc parkingowych.

Należy wykreślić ze słowniczka funkcje, dla których nie przewiduje się miejsca w obszarze planu (np. szpitale, hotele, motele, schroniska, pensjonaty, domy wypoczynkowe i kempingi) i określanie dla nich ilości miejsc parkingowych, ponieważ wprowadza to niepotrzebną dezinformację, a nawet może prowadzić do nadużyć na etapie projektowania i uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Nie ma uzasadnienia dopuszczenie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki sąsiada. Możliwość budowy bezpośrednio przy granicy należy dopuścić jedynie w przypadku kształtowania ciągłej zabudowy pierzejowej lub zabudowy zbliźniaczonej. Ślepe ściany przy granicy działki, oprócz wątpliwych walorów estetycznych, powodują niepotrzebne konflikty sąsiedzkie z powodu zaćieniania terenu i utrudnionej dostępności, np. w czasie remontu.

Posumowanie:

W czasie gdy proces degeneracji przestrzeni w Lublinie osiągnął trudne do zaakceptowania rozmiary, możliwość stworzenia nowego planu na terenie należącym w większości do miasta, powinna być wykorzystana w sposób wzorcowy przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań, w tym również prawnych i organizacyjnych. Na problem gospodarowania przestrzenią należy patrzeć szeroko i nie sprowadzać każdej decyzji jedynie do skutków finansowych.

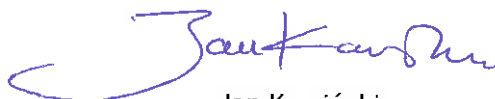
Na etapie tworzenia planu uznaje się za niezbędne negocjacje z właścicielami terenów w kontekście proponowanych zmian w projekcie mpzp.

Powyższe uwagi wynikają z postrzegania procesu planowania miasta jako całości świadomie kształtowanej przestrzeni urbanistycznej.

stanowisko opracowali:

Jadwiga Jamiołkowska
Maria Balawejder - Kantor
Bolesław Stelmach

Z poważaniem



Jan Kamiński
Przewodniczący RKP

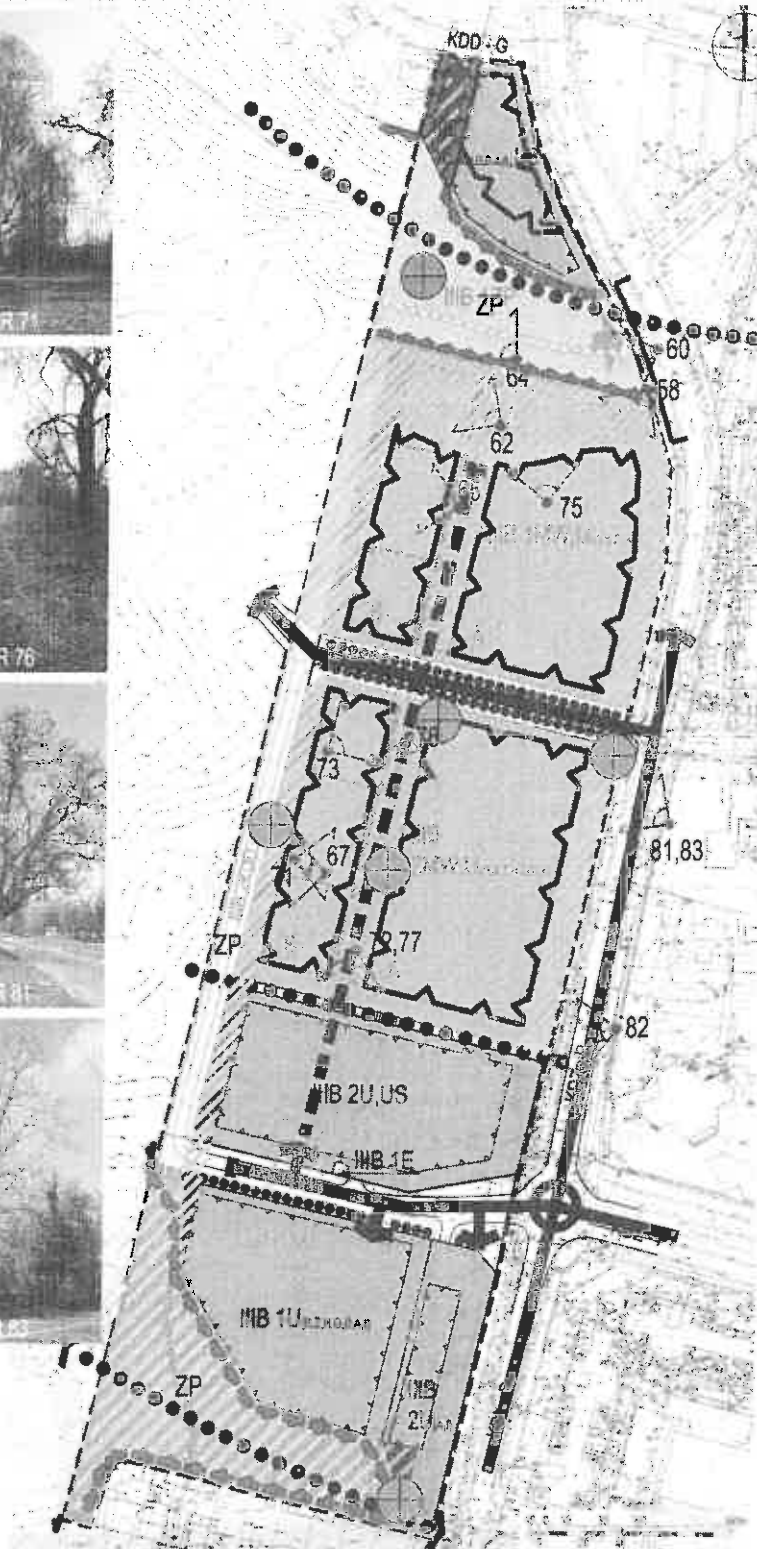
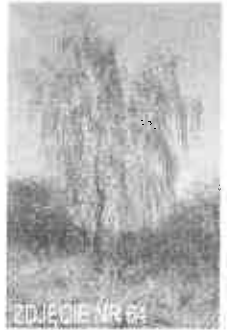
W załączeniu:

Graficzna i fotograficzna ilustracja w/w uwag.



MIASTO LUBLIN
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ III
 - w rejonie północnej części ulicy Koncertowej

ZAŁĄCZNIK DO PISMA RKP Z DNIA 26.03.2012r.



OZNACZENIA GRAFICZNE

- ULICA BEZ PRZEJAZDU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZAKAZ WJAZDU SAMOCHODÓW
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
- ISTNIEJĄCE DRZEWA DO ZACHOWANIA
- 82 OZNACZENIE PUNKTU WYKONANIA ZDJĘCIA

