

Lublin, 24 czerwca 2011 r.

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

*Dotyczy: Zamierzeń inwestycyjnych Centrum Development & Investments w kwartale zabudowy śródmiejskiej pomiędzy ulicami Kapucyńską, Peowiaków, Kościuszki i Placem Litewskim w Lublinie*

Szanowny Panie Prezydencie,

W nawiązaniu do informacji prasowych z dnia 7 czerwca 2011, dotyczących złożenia przez Centrum Development & Investments nowego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w sprawie Pasażu Victoria zwracamy się z prośbą, aby nowe warunki zostały przygotowane na podstawie szczegółowych analiz i precyzyjnie określały:

1. Obowiązującą linię zabudowy, która zachowa istnienie placu od strony Krakowskiego Przedmieścia, umożliwi w przyszłości przebudowę zakrętu ulic Kapucyńskiej i Krakowskiego Przedmieścia oraz zachowa ekspozycję widokową kaplicy kościoła OO. Kapucynów.
2. Nieprzekraczalną wysokość nowego obiektu, tak by nie zakłócał on powiązań widokowych w centrum Lublina, a w szczególności ekspozycji widokowej zespołu klasztornego Kapucynów od strony Placu Litewskiego.

Z poważaniem,

Jan Kamiński  
*Przewodniczący RKP*

#### **UZASADNIENIE**

Jesteśmy zaniepokojeni informacją Gazety Wyborczej, z dnia 7 czerwca 2011, że inwestor Pasażu Victoria złożył ostatnio nowy wniosek o wydanie warunków zabudowy, w którym domaga się zabudowy całego obecnego placu przed d. Pedetem. Zdaniem naszej Rady, jak też innych gremiów eksperckich, nie można zgodzić się z taką propozycją inwestora przede wszystkim ze względu na poważnie negatywne skutki takiej decyzji na strukturę całego założenia Centrum miasta Lublina, tj. ciągu: Stare Miasto - Deptak - Plac Litewski.

Szczególne znaczenie w strukturze tego założenia ma powiązanie Deptaka z Placem Litewskim. Zgodnie z ich funkcjonalnym i przestrzennym sensem, przestrzenie Deptaka i Placu stanowią jedną wspólną całość. Powiązanie między nimi powinno być zatem w

pełni bezkolizyjne. Obecnie takie nie jest. Deptak jest zablokowany zakrętem jezdni Krakowskiego Przedmieścia w Kapucyńską, tj. jadącymi i parkującymi tam samochodami. Jest tym samym funkcjonalnie i wizualnie odcięty od Placu Litewskiego. Jest to błąd powstały w wyniku niedokończonej realizacji z lat dziewięćdziesiątych. Ten odcinek jezdni traktowano wówczas jako tymczasowy, do zmiany wraz z przebudową Placu. Zmianę tę należy więc wykonać, a przynajmniej zabezpieczyć możliwość jej wykonania w przyszłości, co jest możliwe wyłącznie przez zmianę geometrii zakrętu jezdni kosztem części obecnego placu.

Podnoszona przez pewien czas koncepcja pełnego wyeliminowania ruchu pojazdów z ulicy Krakowskiego Przedmieścia na odcinku od Kapucyńskiej do Kołłątaja jest nierealna i złudna. Nie można odpowiedzialnie zakładać takiego rozwiązania, gdy jednocześnie lokalizowane są w centrum wielkie obiekty generujące ruch i rośnie jego siła przyciągania. Trzeba się więc liczyć z trwałym ruchem pojazdów na tym odcinku, choć można i należy zmniejszyć jego nasilenie, np. ograniczając do transportu publicznego (autobusów, taksówek, pojazdów uprzywilejowanych). Ale nawet tak ograniczony ruch sprawi, że – bez zmiany geometrii zakrętu – sytuacja praktycznie pozostanie bez zmiany, Deptak pozostanie trwale zablokowany. Co byłoby niewybaczalnym błędem, na który nie można się godzić i do którego nie można dopuścić.

W tej sytuacji priorytetowym – ze względu na rangę tego założenia – zadaniem Miasta powinno być odblokowanie tego odcinka Deptaka, jego pełne i bezkolizyjne powiązanie z Placem i Pomnikiem Unii Lubelskiej. W konsekwencji linia zabudowy Pasażu Victoria powinna być odpowiednio odsunięta od ulicy. Byłoby to też korzystne widokowo w tej przestrzeni Centrum, pozwoliłoby na trwałą ekspozycję bryły kościoła i kaplicy kapucynów, co jest jednym z głównych postulatów m.in. historyków sztuki. Urząd Miasta powinien więc przede wszystkim rozwiązać projektowo tę sprawę (co nb. ustalono już na spotkaniu Rady Kultury Przestrzeni z Panem Prezydentem w dniu 4. maja br.), bo ona warunkuje racjonalne ustalenie linii zabudowy Pasażu.

Ostatni wniosek inwestora Pasażu Victorii powinien być również poważnie przeanalizowany pod kątem innych uwag zgłoszonych do wnioskowanej inwestycji przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Są to eksperckie uwagi, które nie powinny być lekceważone czy ignorowane. Miejsce lokalizacji Pasażu Victoria jest w centrum Lublina tak eksponowane i mające tak wielki wpływ na całość przestrzeni Centrum, że nie można pozwolić tu na jakikolwiek błąd (co powinien zrozumieć również inwestor).

Dlatego wskazane jest też głębsza analiza skutków widokowych proponowanej bryły Pasażu w kontekście istniejącego tam cennego kulturowo i wrażliwego przestrzennie otoczenia (kościół i klasztor kapucynów, kościół wizytek, teatr, sąsiednia zabudowa i in.). Opracowanie tej analizy Miasto mogłoby powierzyć np. zespołowi autorskiemu Studium Wartości Widokowych Lublina, przy wykorzystaniu ich metody. W tym celu proponujemy by inwestor na własny koszt wykonał cyfrowy model

#### Do wiadomości:

1. Pani Halina Landecka – Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Archidiakońska 4, 20-113 Lublin.
2. Pan Stanisław Kalinowski, Zastępca Prezydenta Miasta Lublin, Pl. Łokietka 1, 20-109 Lublin.
3. Dyrektor Wydziału Architektury i Budownictwa UM Lublin, ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin.