

Lublin, 30 marca 2015 r.

**Szanowny Pan
Sylwester Tułajew
Przewodniczący Klubu Radnych PiS
Rada Miasta Lublin**

Szanowny Panie Przewodniczący,

Dziękujemy za skierowanie do nas pytania zawartego w Pana interpelacji z dnia 4 lutego 2015 w sprawie ochrony sylwety Starego Miasta i dalekiego tła panoramy Śródmieścia. Poniżej przedstawiamy naszą opinię na ten temat. Mamy nadzieję, że będzie pomocna.

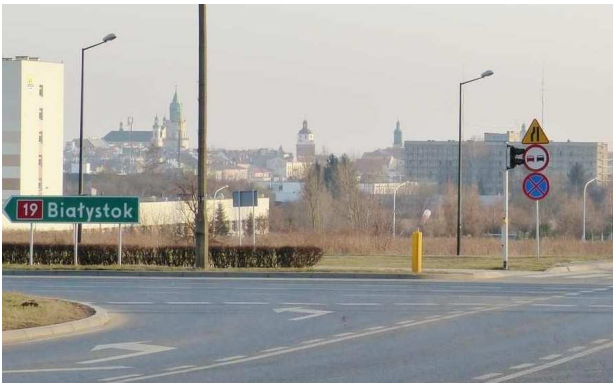
Analiza stanu obecnego. Należy przyznać, że będące przedmiotem Pańskiej troski widoki objęte ochroną w ramach wspomnianych przez Pana Stref zostały już znacząco zdegradowane. Zostały one częściowo zastąpione przez budynki Komendy Policji i Szpitala Dziecięcego, co widać na poniższych fotografiach:



Spod siedziby TP S.A. widać tylko panoramę Śródmieścia miasta i częściowo wieżę ratusza.



Przechodząc przez jezdnię na zachód w „oknie” między Szpitalem i Komendą pojawiają się wieże Ratusza i Bramy Krakowskiej.



Po przejściu na drugą stronę ul. Szeligowskiego widzimy także Katedrę i Wieżę Trynitarską, choć Ratusz zaczyna już być przysłaniany przez Komendę i bliskie elementy infrastruktury drogowej jak latarnie i znaki.



Widok ten oczyszcza się i utrzymuje się pewien czas po przejściu przez Smorawińskiego, choć jednocześnie wraz z obniżaniem się punktu obserwacji panoramę zaczynają zasłaniać drzewa. Pojawia się natomiast widok na Bazylikę OO. Dominikanów.

Z tej krótkiej analizy wynika, że kąt widzialności panoramy z okolic ronda F. Kamińskiego jest dość wąski. W praktyce cenny widok „miga” w prześwicie w sposób niekompletny; w zasadzie nie ma punktu, z którego widać byłoby wszystkie trzy wieże jednocześnie bez ich „sklejenia” się z sylwetkami Szpitala i Komendy. Za ich sprawą rozedrgana a przez to subtelną linię zwieńczenia sylwety uległa spłaszczeniu, a przez to zbrutalizowaniu.

Ewaluacja. Jednakże, pomimo tak znaczącej degradacji widok ten jest nadal atrakcyjnym dalekim widokiem dla dzielnicy Czechów. Pomimo fragmentarycznego ukazywania się widoków jest on postrzegany przez odbiorcę w ruchu jako całość. Ponadto istnieje w tym rejonie szereg innych punktów obserwacji panoramy Starego Miasta. Stąd widok ten nadal jest istotną wartością i powinien być przedmiotem ochrony. Niewątpliwie również planowany budynek zasłoni lub rozbije część tego widoku, ale bez precyzyjnej symulacji jego bryły trudno ocenić, w jakim stopniu. Nowy budynek będzie stanowił także przedmiot obserwacji z centrum Lublina, w tym ze Starego Miasta i wpłynie na jego krajobraz, podobnie jak to ma miejsce z budynkiem Centrum Onkologii Ziemi Lubelskiej. Warto nadmienić, że w przypadku COZL brak jest jakichkolwiek elementów łagodzących wpływ budynku na krajobraz. Obiekt ten bardzo ingeruje w panoramę miasta od strony Krakowskiego Przedmieścia. Tę ingerencję mógłby częściowo rekompensować jego lepszy wygląd (ciekawsza architektura, stonowane kolory), wprowadzając nowe wartości w krajobraz miasta. Można mieć nadzieję, że budynek projektowany przy ul. Szeligowskiego spełni ten warunek, ale bez symulacji widokowej projektu nie jesteśmy w stanie tego orzec.

Rekomendacje. Na podstawie powyższych rozważań:

- Popieramy Pańską propozycję, aby w trakcie prac planistycznych utrzymać obszar objęty zmianą planu w strefach ET2 i DW chroniących dalekie tło panoramy Śródmieścia i dalekie widoki sylwety Starego Miasta. Kształtowanie zabudowy w tym obszarze powinno być podporządkowane zachowaniu cennych widoków na sylwetę centrum miasta i jednocześnie złagodzeniu dysonansów jakie tworzą istniejące budynki Szpitala i Komendy poprzez częściowe przesłonięcie ich w zasadniczych widokach zabudową o rozdrobnionej skali, która pozwoli na stworzenie z dalszymi widokami harmonijnej wielopłaszczyznowej sylwety. Plan dla tego terenu powinien nakazywać lokalizację układu urbanistycznego o rozdrobnionej skali zawierającego liczne przestrzenie publiczne i otwarcia widokowe. Należałoby wykluczyć lokalizację monolitycznych brył kontynuujących negatywne precedensy Szpitala i Komendy policji.
- Rekomendujemy zamówienie przez Urząd Miasta rzetelnej symulacji widokowej (opartej na posiadanym przez miasto modelu 3D) planowanej inwestycji, obejmującej zarówno widoki na Stare Miasto po wybudowaniu obiektu oraz widoki na obiekt ze Śródmieścia i Starego Miasta. Przykładem takich rzetelnych analiz mogą być, opracowane niedawno studia nad tzw. „Pasażem Victoria” w miejscu dawnego Pedetu. To szczegółowe opracowanie pozwoliło na ocenę, w jakim stopniu obiekt wpłynie na krajobraz miasta i umożliwiło ochronę najcenniejszych wartości. Rekomendujemy by ustalenia planu powstały na podstawie przeprowadzonych analiz, które pozwolą na precyzyjne wskazanie zasięgu i gabarytów nowej zabudowy. Analizy dadzą także szansę na rzetelną ocenę ustaleń planu przez mieszkańców.
- Na podstawie przywołanego przez Pana artykułu prasowego i zawartej w nim wizualizacji rekomendujemy również podjęcie rozmów z inwestorem w celu stworzenia szansy na podziwianie panoramy z dachu budynku (publicznie dostępny punkt widokowy), prześwitu pomiędzy dwoma skrzydłami obiektu lub z innych punktów powiązanych z obiektem. Obecny etap prac planistycznych jest najwłaściwszy na tego typu analizy i rozmowy.

Jesteśmy przekonani, że w wypadku przeprowadzenia analiz widokowych możliwe będzie pogodzenie nowej zabudowy z ochroną panoramy miasta. Pojawienie się na Czechowie budynku mającego szansę stać się przestrzennym znakiem rozpoznawczym dzielnicy, może być zrealizowane z poszanowaniem najistotniejszych wartości panoramy a elementy, które zostałyby utracone powinny być zrekomensowane w postaci nowych, publicznie dostępnych, punktów widokowych.

Takie doświadczenia uczą, iż najlepszym momentem do wykazania czujności w sprawach przestrzennych jest etap przygotowań do zmian zanim zapadną decyzje czy zostaną przegłosowane stosowne uchwały. Dlatego też na koniec, korzystając z okazji naszego kontaktu, chcielibyśmy polecić Pana uwadze losy innej panoramy Lublina – wciąż kompletnego, szerokiego, niezwykle bogatego i dostępnego z wielu punktów widoku Starego Miasta od wschodu. Jedynym sposobem jego zachowania dla przyszłych pokoleń jest objęcie go ochroną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, do czego jednak na dzień dzisiejszy urząd ten nie jest skłonny. Załączamy stosowne pismo i prosimy Radnych o poparcie zawartej w nim prośby.

z wyrazami szacunku



Jan Kamiński

Przewodniczący RKP

Opracowali:

Marcin Skrzypek

Jan Kamiński

Do wiadomości:

Pan Krzysztof Żuk – Prezydent Miasta Lublin

Pan Artur Szymczyk – Zastępca Prezydenta Miasta Lublin ds. Inwestycji i Rozwoju

Pan Piotr Kowalczyk – Przewodniczący Rady Miasta Lublin

Pani Elżbieta Matuszak – Dyrektor Wydziału Planowania UM Lublin

Pan Hubert Mącik – Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Lublinie

Spółeczna Rada Ochrony Dziedzictwa Kulturowego w Lublinie

Rada Dzielnicy Czechów Południowy

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów”

Parafia pw. NMP Nieustającej Pomocy w Lublinie