

Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Lublinie
z dnia 14 czerwca 2018 roku - dodatkowa - dotycząca:

1. projektu zmiany mpzp część II dla obszaru położonego w rejonie Zana i Filaretów
2. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IIB- tereny przy ul. Kazimierza Wielkiego
3. projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Lublin w rejonie Globusa

Obszar objęty opracowaniem planu stanowi kluczowy fragment Centrum Zana, o szczególnych walorach i potencjale.

Należy go postrzegać w kontekście struktury generalnej i krajobrazu całego miast, ale też łącznie z terenem po wschodniej stronie ul. Filaretów — razem z terenem tzw. Globusa za halą sportową .

Oceniając propozycje planistyczne zawarte w opracowaniu prezentowanym (na zachód od ul. Filaretów) oraz prowadzonym równolegle opracowaniu na wschód od ul. Filaretów Komisja stwierdza, że nie odpowiadają one potencjałowi miejsca, mają charakter zachowawczy, nie uwzględniają zmiany uwarunkowań, nie uwzględniają jego znaczenia ponadlokalnego, ważnego w skali ogólnomiejskiej.

Komisja ocenia, że obszar ten (po zachodniej stronie ul Filaretów niezabudowany a po wschodniej z częściową zabudową prowizoryczną) stanowi potencjał, który wymaga nowego śmiałego podejścia i rozwiązań przestrzennych o jakości wyższej niż prezentowane w projektach.

Dotyczy to funkcji, intensywności i wysokości zabudowy (nie wykluczając zabudowy wysokościowej), ale przede wszystkim kompozycji przestrzennej wysokiej jakości.

Potrzebne jest nowe spojrzenie na walory miejsca i wypracowanie rozwiązania, które dawałoby zespół zabudowy stanowiący dopełnienie struktury centrum Zana, ale też odpowiadało nowym oczekiwaniom i możliwościom rozwoju przestrzennego Lublina.

Konsekwencją intensyfikacji zabudowy na wskazanych terenach powinno być utrzymanie Globusa - stok narciarski, „tor łuczniczy” - jako terenów zieleni i rekreacji dla mieszkańców okolicznych osiedli, terenów o znaczeniu klimatycznym.

Takie przeznaczenie jest ważne dla mieszkańców istniejących osiedli Piastowskiego oraz Prusa i powinno być elementem polityki przestrzennej t.j. uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz Studium UikZP.

Właściwe zagospodarowanie rejonu Globusa zostało uwidocznione w projekcie Studium UikZP (etap II wyłożenie) i powinno być utrzymane. W szczególności w zakresie proponowanej granicy ESOCH oraz funkcji terenu - całość terenu winna być przeznaczona pod sport i rekreację. Dla uzyskania jednoznacznych, spójnych zapisów w obu dokumentach należy wykluczyć zawężanie ESOCH we wschodniej części rejonu ul. Kazimierza Wielkiego. Zawężenie ESOCH byłoby zmianą obniżającą jakość struktury przestrzennej dwóch osiedli oraz zmianą niekorzystnie wpływającą na ład przestrzenny, zrównoważony rozwój oraz zagroziłoby istotnym obniżeniem standardów życia mieszkańców .

Zalecana jest też korekta ESOCH – bez hali i parkingu związanego z halą Globus. ESOCH należy rozszerzyć o ogródki działkowe oraz dawny „tor łuczniczy”.

Projekt planu dla rejonu ulic Zana i Filaretów nie może być zaopiniowany pozytywnie.

Obszar objęty opracowaniem planu stanowi kluczowy fragment Centrum Zana, o szczególnych walorach i potencjale.

Projekt proponuje rozwiązania obniżające jakość zawartą w ustaleniach obowiązującego planu zarówno w odniesieniu do funkcji (wprowadzenie zabudowy

mieszkańcowej w strefę uciążliwości ulicy, rezygnacja z usług w parterach) jak też układu przestrzennego (akcent wysokościowy w skali i lokalizacji wyrwanej z kontekstu, warunki zabudowy pozwalające na działanie nieskoordynowane w przestrzeni). Nie zawiera też rozwiązań mogących usprawnić proces zabudowy (np. scalenie i podział terenu).

Brak jest szerszej analizy uwarunkowań i uzasadnienia merytorycznego proponowanych rozwiązań.

Formowanie planu tym trybem jest niewskazane; nie doprowadzi do efektów godnych tego miejsca. Konieczna jest analiza struktury Centrum oraz miasta w kontekście walorów terenu – miejsca kulminacji założenia Centrum Zana mającego rangę komplementarnego centrum miasta - ale też w kontekście zmiany trendów i potrzeb miasta po upływie dekad od zaprojektowania urbanistyki Centrum (lata 1990-te). Najważniejszym materiałem uzasadniającym opracowanie zmiany planu powinna być kompozycja urbanistyczno - architektoniczna opracowana i przyjęta w trybie pozwalającym na uzyskanie rozwiązania wysokiej jakości.

Trybem dającym takie możliwości jest konkurs architektoniczno-urbanistyczny powiązany z konsultacjami społecznymi na etapie przygotowywania materiałów do konkursu, a także na etapie wypracowywania ostatecznego rozwiązania po konkursie. Można rozważyć przyjęcie procedury wyboru w konkursie kilku projektów i poddanie ich konsultacjom społecznym, a następnie wybór ostatecznego kierunku rozwoju tego obszaru po konsultacjach.

Projekt planu powinien wdrożyć tak uzyskane rozwiązanie.

Inny tryb opracowania projektu planu, podobnie jak obecny doprowadzi do utraty szansy Lublina na pozytywne efekty w tym szczególnie ważnym dla funkcjonowania i fizjonomii miasta obszarze.

Należy, z uwzględnieniem wyżej podanych zasad, intensyfikować zabudowę tego (i sąsiedniego – po wschodniej stronie ul. Filaretów- w rejonie hali Globus) rejonu. To jest właściwe miejsce na takie działania. Funkcja powinna być elastyczna. Należy zwiększyć intensywność oraz wzmocnić powiązania z terenem Globusa. Jednocześnie chroniąc przed zabudową położone w sąsiedztwie hali Globusa tereny rekreacyjne, sportowe (w tym dawny tor łuczniczy) i ogrody działkowe.

Należy dążyć do stworzenia z przestrzeni Ronda placu miejskiego z pierzejową zabudową na omawianych terenach.

Należałoby też zbadać możliwość zmiany organizacji ruchu polegającej na rezygnacji z ruchu okrężnego i poszukać rozwiązania skrzyżowania innego typu pozwalającego zwiększyć przestrzeń dla pieszych.

Przewodniczący MKUA

Architekt Stanisław Lichota